

Univerzita Karlova v Praze
Přírodovědecká fakulta
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Geografie a matematika se zaměřením na vzdělávání



Štěpánka KREMLOVÁ

**ÚZEMNÍ DIFERENCIACE CEN BYDLENÍ A
FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

**TERRITORIAL DIFFERENTIATION OF HOUSING PRICES AND
HOUSING AFFORDABILITY IN THE CZECH REPUBLIC**

Bakalářská práce

Praha 2016

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jan Baxa

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 10. května 2016

.....
Štěpánka Kremlová

Poděkování:

Na tomto místě upřímně děkuji Mgr. Janu Baxovi, za ochotné vedení mé bakalářské práce, jeho cenné rady, odborné připomínky a nápady do dalšího psaní.

ABSTRAKT

Tato práce se věnuje trhu bydlení a územní diferenciaci cen bytů a rodinných domů na úrovni okresů Česka. Již od devadesátých let lze pozorovat růst regionálních nerovností ve výši cen bydlení, což má přímý vliv na vytvoření a zvyšování regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení. Popsány jsou některé metody měření finanční dostupnosti vlastnického bydlení v Česku. Hlavním cílem práce je zjistit, zda ceny bydlení odráží pracovní trh. Využitím korelační analýzy se podařilo prokázat statisticky významný vliv vybraných ukazatelů trhu práce (výše hrubé měsíční mzdy a podílu nezaměstnaných osob) na kupní ceny bytů.

Klíčová slova: ceny bydlení, trh bydlení, dostupnost bydlení, trh práce, korelační analýza, regresní analýza

ABSTRACT

This Bachelor thesis focuses on the housing market and regional differentiation of prices of flats and houses at the level of districts of the Czech Republic. Since the nineties we can observe the growth of regional disparities of housing prices. It has a direct influence on the creation and increase of regional disparities in housing affordability. The Bachelor thesis describes some of the methods of measuring the affordability of housing in the Czech Republic. The main objective is to determine whether housing prices reflect the labor market. By using correlation analysis we are able to demonstrate a statistically significant effect of selected labor market indicators (level of monthly gross wages and the share of unemployed persons) on purchase housing prices.

Keywords: housing prices, housing market, housing affordability, labor market, correlation analysis, regression analysis

Obsah

Úvod	8
1 Výzkum dostupnosti bydlení a rešerše literatury	10
2 Trh bydlení	14
2.1 Vývoj bytového fondu a bytová politika financování (1948 – 1989).....	18
2.2 Vývoj bytového fondu a bytová politika financování (1989 – současnost)	19
2.3 Bytová výstavba	20
3 Ceny nemovitostí.....	24
3.1 Metoda hedonické ceny	24
3.2 Cenové mapy	25
3.3 Datové zdroje o cenách nemovitostí.....	26
3.4 Faktory určující vývoj cen nemovitostí.....	27
3.5 Vývoj cen nemovitostí.....	28
3.6 Ceny bydlení v České republice	29
4 Dostupnost bydlení.....	32
4.1 Měření finanční dostupnosti	33
4.1.1 Index dostupnosti bydlení.....	34
4.1.2 Price-to-income ratio	35
5 Trh práce.....	37
6 Závislost cen bydlení na vybraných ukazatelích pracovního trhu.....	43
6.1 Data a metody výzkumu.....	43
6.1.1 Použitá data	43
6.1.2 Statistické metody výzkumu.....	43
6.2 Závislost cen bytů na výši hrubé měsíční mzdy a podílu nezaměstnaných osob	45
Závěr.....	48
Použitá literatura.....	50

Seznam grafů:

<i>Graf 1: Vývoj obydlých bytů podle právního důvodu užívání mezi SLDB 1991 a 2011</i>	17
<i>Graf 2: Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami občanům v letech 2005-2014, objem (mld. Kč)</i>	20
<i>Graf 3: Zahájené a dokončené byty na území České republiky v letech 2005 – 2015</i>	22
<i>Graf 4: Vývoj tržních cen rezidenčních nemovitostí v České republice v letech 2002 – 2010</i>	29
<i>Graf 5: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních bank v ČR v letech 2008 - 2016</i>	35
<i>Graf 6: Míra zaměstnanosti v krajích České republiky v roce 2014</i>	39
<i>Graf 7: Nezaměstnanost a dlouhodobá nezaměstnanost v krajích České republiky v roce 2014</i>	41
<i>Graf 8: Korelační diagram: kupní cena bytu a průměrná měsíční mzda (okresy ČR)</i>	45
<i>Graf 9: Korelační diagram: kupní cena bytu a podíl nezaměstnaných osob (okresy ČR)</i>	46

Seznam map:

<i>Mapa 1: Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2005 – 2015</i>	21
<i>Mapa 2: Cenová mapa Asociace realitních kanceláří České republiky</i>	25
<i>Mapa 3: Ceny bytů v okresech České republiky v letech 2012-2014</i>	30
<i>Mapa 4: Ceny rodinných domů v okresech České republiky v letech 2012-2014</i>	31
<i>Mapa 5: Price-to-income ratio v okresech České republiky v letech 2012-2014</i>	36
<i>Mapa 6: Průměrná měsíční hrubá mzda v okresech České republiky v roce 2014</i>	37

Seznam tabulek:

<i>Tabulka 1: Zvolené ukazatele reprezentující trh práce a vysvětlení jejich zvolení</i>	9
<i>Tabulka 2: Pearsonův korelační koeficient mezi analyzovanými proměnnými</i>	46
<i>Tabulka 3: Koeficient determinace</i>	47
<i>Tabulka 4: Statistická významnost regresních koeficientů</i>	47

Seznam použitých zkratk:

ARK ČR	Asociace realitních kanceláří ČR
AV ČR	Akademie věd České republiky
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
IDB	Index dostupnosti bydlení
ILO	International labour organization
IRI s.r.o.	Institut regionálních informací s.r.o.
KISEB	Komplexní Informační Systém Ekonomiky Bydlení
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
ORP	obec s rozšířenou působností
P/I	price-to-income ratio
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SRÚ	Statistika rodinných účtů
URRlab	Urbánní a regionální laboratoří
VŠPS	Výběrového šetření pracovních sil

Úvod

Bydlení je důležitou součástí života jedince ve společnosti. Je to základní lidská potřeba, jejíž uspokojení se obvykle stává největší výdajovou položkou rodinných rozpočtů. Podle Matouška (2013) je z hlediska sociální spravedlnosti nezbytné chápat bydlení nejen jako jednu ze základních životních potřeb, lokalizace bydliště má také vliv na další možnosti obyvatel. „Nemožnost získat dostupné bydlení v některých lokalitách nebo městských regionech vylučuje tyto skupiny obyvatel z participace na místním pracovním trhu nebo využívání jiných lokalizovaných příležitostí.“ (Matoušek 2013, s.142)

Rozhodla jsem se pro výběr bakalářské práce na téma „Územní diferenciací cen bydlení“, neboť se o danou problematiku dlouhodobě zajímám a považuji toto téma v současné době za aktuální.

Socioekonomická transformace v České republice přinesla v oblasti bydlení zásadní změny. Již od devadesátých let lze pozorovat růst regionálních nerovností ve výši cen bydlení, především mezi Prahou a zbytkem republiky (Lux et al. 2008). To má vliv na vytvoření a zvyšování regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení. Kromě územní diferenciací cen nemovitostí souvisí s přechodem na tržní ekonomiku v 90. letech také prohloubení příjmových rozdílů mezi obyvatelstvem. Při výběru bydlení hrají důležitou roli finanční možnosti domácností či jednotlivců. Ty značně svazují možnosti dané domácností při lokalizaci bydlení a sociálněekonomická diferenciací domácností tak předurčuje diferenciací rezidenční. Podle Sýkory (2010) je jedním z nejcharakterističtějších znaků rezidenční struktury v České republice lokalizace bydlení obyvatel podle stupně jejich socioekonomického statusu. I do budoucna lze podle odborníků očekávat růst regionálních rozdílů v cenách bydlení v závislosti na lokalitě.

V předkládané bakalářské práci jsou položeny následující výzkumné otázky: Kde jsou vysoké ceny vlastnického bydlení, kde jsou naopak nízké? Jaká je regionální nerovnost ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení v České republice? Ovlivňují nerovnosti na trhu práce nerovnosti v oblasti bydlení?

V úvodu se bakalářská práce věnuje fungování trhu bydlení, včetně všech výrazných specifíků, která tento trh charakterizují. Dále se zabývá bytovým fondem, bytovou politikou financování v ČR, bytovou výstavbou a její územní diferenciací. Následující kapitola pojednává o cenách bydlení, dále přibližuje vývoj cen rezidenčních nemovitostí a pojmenovává faktory, které tento vývoj determinují a v neposlední řadě kvantifikuje regionální nerovnosti ve výši cen

bydlení, a to na úrovni okresů. Další kapitola s názvem Dostupnost bydlení poukazuje na výše zmíněnou skutečnost, že růst regionálních rozdílů v cenách bydlení se promítá do vývoje regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení. Popsány jsou vybrané metody měření finanční dostupnosti vlastnického bydlení v České republice. Následuje kapitola o trhu práce, který je druhou oblastí výzkumu této práce a slouží jako podklad pro závěrečnou analytickou část. V poslední kapitole je zhodnocena závislost cen bydlení na vybraných ukazatelích pracovního trhu, na výši hrubé měsíční mzdy a podílu nezaměstnaných osob. Zvolení těchto jednotlivých ukazatelů vysvětluje Tabulka 1.

Tabulka 1: Zvolené ukazatele reprezentující trh práce a vysvětlení jejich zvolení

ukazatel	hypotéza
Podíl nezaměstnaných osob	Předpokládáme, že vyšší podíl nezaměstnaných osob v okrese souvisí s horší finanční situací obyvatel, a tím i nižšími cenami bydlení.
Průměrná měsíční hrubá mzda	Předpokládáme, že vyšší průměrné mzdy zaměstnanců v okrese signalizují větší koupěschopnost obyvatel, a tím schopnost platit vyšší ceny za bydlení.

Zdroj: zpracování vlastní

1 Výzkum dostupnosti bydlení a rešerše literatury

Bydlením se zabývají různé společenské vědní disciplíny. Kromě geografie je to především ekonomie, demografie a sociologie. Termín geografie bydlení se poprvé objevil v roce 1981 v knize *The geography of housing*, jejímž autorem je kanadský geograf L. S. Bourne. Podle Šimáčka (2015) lze jako hlavní centra geografického výzkumu bydlení označit Spojené státy americké, Kanadu, Velkou Británii, Nizozemsko, Dánsko a státy Skandinávského poloostrova.

V České republice se zabývá problematikou bydlení řada odborných pracovišť. Mezi ně patří například Sociologický ústav Akademie věd ČR (AV ČR). Oddělení Sociologického ústavu Socioekonomie bydlení analyzuje zejména trhy bydlení, ceny bydlení a postoje k bydlení. Mezi přední odborníky na problematiku bydlení v České republice lze zařadit Martina Luxe. Podílel se na vzniku mnoha publikací, mimo jiné řady monografií s názvem *Standardy bydlení* vydané v letech 2003 - 2015. Jedná se o monografie, které se vždy věnují především jednomu hlavnímu tématu¹. V pořadí pátá monografie s názvem *Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení* (2011) byla důležitá pro vznik této bakalářské práce, a to hned z několika důvodů. Přispěla k porozumění příčin a dopadů sociálních nerovností vyplývajících z restituce a privatizace bytového fondu a také k poznání přístupů k analýze finanční dostupnosti bydlení. Publikace mimo jiné srozumitelně a přehledně seznamuje čtenáře s vývojem cen rezidenčních nemovitostí. Martin Lux a Tomáš Kostecký² jsou autoři knihy *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi* (2011), která vysvětluje všechna specifika trhu s rezidenčními nemovitostmi, a proto byla přínosná pro vznik kapitoly Trh bydlení.

Členové oddělení Socioekonomie bydlení byli řešiteli mnoha projektů, z kterých je třeba zmínit projekt³ „*Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit*“ řešený mezi lety 2007 a 2011. Cíl projektu spočíval především v identifikaci a kvantifikaci regionálních disparit ve finanční a fyzické dostupnosti bydlení a analýze důsledků těchto disparit a v neposlední řadě návrhu opatření vedoucích ke snížení disparit. V rámci projektu vznikla monografie *Bydlení v regionech - Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení* (Kuda, Lux 2010). Článek

¹ Finanční dostupnost a postoje občanů (2003), Bytová politika v ČR (2004), Financování bydlení a regenerace sídlišť (2005), Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze (2008), Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení (2011) a v případě nejnovější monografie Volba bydlení a chování poptávajících na trhu bydlení ze sociologické perspektivy (2015).

² Tomáš Kostecký se ve svém výzkumu zajímá především o prostorové nerovnosti a na téma politika bydlení a fungování trhu s bydlením publikoval řadu odborných prací.

³ Projekt byl podpořen Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v rámci programu „Výzkum pro řešení regionálních disparit“.

Územní diferenciacie bytové výstavby po roce 2001 a její vliv na regionální rozdíly ve fyzické dostupnosti bydlení (Polednik in Kuda, Lux 2010) posuzuje územní alokaci nové bytové výstavby. Autor článku si klade otázku, jak je nová bytová výstavba v ČR územně diferencována a dále má za cíl určit specifické regiony z hlediska bytové výstavby v České republice. Některé jeho výsledky (vymezení regionů s nejnižší a nejvyšší intenzitou bytové výstavby, vymezení hlavní urbanizační osy, posouzení bytové výstavby z hlediska vlastnické struktury) jsou popsány v podkapitole Bytová výstavba.

Mezi starší projekty, kterých se účastnil Sociologický ústav AV ČR, patří například „*Trh bydlení, jeho regionální diferenciacie a sociální souvislosti*“ řešený v letech 1996-1998. V rámci projektu proběhlo empirické terénní šetření orientované na získání přehledu o regionálních rozdílech v cenách bydlení. Cílem projektu byl průzkum fungování trhu s bydlením v jeho regionální rozmanitosti a dále například identifikace regionů a měst, které jsou v oblasti bydlení nejproblematictější. Bylo zjištěno, že největší vliv na trh s bydlením má výše disponibilních finančních prostředků, dále převaha poptávky nad nabídkou, resp. nabídky nad poptávkou, a některé další faktory (blíže Nedomová 1999).

Projekt „*Sociálně prostorová diferenciacie obyvatelstva a její vliv na kvalitu života ve městech a obcích České republiky*“ byl řešený v letech 2006 – 2011 Urbánní a regionální laboratoří (URRlab). URRlab je skupina vědeckých pracovníků a pedagogů katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Cílem projektu bylo popsat sociálně prostorovou diferenciaci a identifikovat procesy, které diferencují prostorovou organizaci společnosti, posoudit dopady těchto procesů na úrovni měst a obcí České republiky, identifikovat lokality, které reprezentují typy problémových oblastí, a navrhnout vhodné postupy a opatření směřující ke zmírnění sociálně prostorové diferenciacie. Jedním z klíčových témat projektu byla problematika prostorového nesouladu v rezidenční lokalizaci. Mezi hlavní výstupy patří *Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky* (Ouředníček, Temelová, Pospíšilová 2011) mapující procesy, které se nejnámenněji podílejí na nové sociálně prostorové diferenciaci na našem území, a o jehož výsledky se opírají některé kapitoly předkládané bakalářské práce (zejména kapitola Bytová výstavba a Trh práce).

Na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy působí Luděk Sýkora, který se ve vědeckém výzkumu zaměřuje mimo jiné na rezidenční segregaci, územní rozvoj, trh s nemovitostmi a bydlení a bytovou politiku. Je autorem publikace *Rezidenční segregace* (2010), která velmi souhrnně a komplexně postihuje problematiku sociálně-prostorového oddělení bydlišť

sociálních skupin a přispívá k hlubšímu pochopení možných důsledků sociální diferenciaci obyvatelstva a rozmanitosti nabídky bydlení.

Geografií bydlení z hlediska sociální a prostorové spravedlnosti se zabýval v rámci Centra pro výzkum města a regionů Roman Matoušek. Ve svém výzkumu hodnotí důsledky národních a obecních bytových politik a rezidenční segregaci. Je autorem článku *Nová výstavba obecního bydlení v Česku z pohledu sociální a prostorové spravedlnosti* (2013), který poukázal na neřešené problémy sociální prostorové spravedlnosti ovlivňující dostupnost bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

Bydlení a bytová politika (Poláková ed., 2006) je první ucelenou českou publikací, která se věnuje hodnocení nástrojů bytové politiky, jež jsou používány pro podporu všech typů bydlení. Přínosná byla zejména pro kapitolu Dostupnost bydlení z hlediska tématu výdaje na bydlení.

V roce 2006 byla ve Vídni publikována rozsáhlá studie *Housing policies in central eastern Europe*. Autor, Christian Donner, popsal a zhodnotil bytové politiky v jednotlivých státech střední a východní Evropy v období od roku 1945 do současnosti. Studie je klíčovým zdrojem informací pro kapitoly bakalářské práce věnující se bytové politice zaměřené na oblast financování bydlení.

Mezi často diskutované koncepty bytové politiky vyspělých států světa patří již od konce sedmdesátých let finanční dostupnost bydlení. Mezi zahraniční literaturu věnující se finanční dostupnosti bydlení⁴ patří například *Affordable Housing in Europe* (MacLennan a Williams 1990), ve které poprvé zazněla nejčastěji citovaná definice finanční dostupnosti bydlení, která je použita i v následujícím textu.

Možnosti měření finanční dostupnosti bydlení posuzuje článek *The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio* (Hulchanski 1995). Při měření finanční dostupnosti vlastnického bydlení se standardně používá několik indikátorů (viz podkapitola Měření finanční dostupnosti).

Bydlení a bytová politika společně s územním plánováním a výstavbou patří mezi hlavní obory působnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR ČR). MMR ČR vytváří závazný strategický dokument s názvem *Koncepce bytové politiky*⁵, který určuje směry vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení, a dále vydává řadu publikací a brožur, mezi které patří

⁴ v anglické literatuře nalezneme pod pojmem affordability of housing

⁵ aktuálně Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (MMR, 2011)

například *Bydlení v České republice v číslech z roku 2015* nebo *Vybrané údaje o bydlení*⁶, které sloužily především jako zdroje dat pro předkládanou bakalářskou práci.

Důležitou institucí zabývající se mimo jiné výzkumem v oblasti bydlení je Český statistický úřad (ČSÚ). ČSÚ zpracovává a poskytuje statistické informace o domovním a bytovém fondu, bytové výstavbě, cenách nemovitostí, úrovni bydlení či nákladech na bydlení. Vybrané výsledky publikuje ve formě analýz, on-line publikací, datových sad, časových řad, tiskových zpráv, aj. Mezi nejpřínosnější pro tuto bakalářskou práci patří publikace *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012 – 2014* nebo časová řada *Index cen bytových nemovitostí (2016)*. Územní diferenciaci bytové výstavby a její vývoj analyzuje například Český statistický úřad (2013a) ve své publikaci *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice - 1948 až 2012*. V úvodu této publikace jsou stručně charakterizovány hlavní vývojové tendence výstavby na našem území od konce padesátých let do poloviny let devadesátých. Hodnocení vývoje bytové výstavby v České republice a podrobnější data o regionálních rozdílech jsou v publikaci zpracována od roku 1997 do roku 2012. Jednou za 10 let provádí ČSÚ *Sčítání lidu, domů a bytů*, jehož výsledky jsou pak rozsáhlým zdrojem informací o obyvatelstvu. Poslední sčítání se uskutečnilo v roce 2011.

⁶ aktuálně *Vybrané údaje o bydlení 2014* (MMR, 2015)

2 Trh bydlení

Trh nemovitostí má několik segmentů (kancelářský, obchodní, průmyslový, logistický, hotelový a rezidenční) (ARTN 2015). Obecně je trh místo, kde se setkává nabídka s poptávkou. Tento vztah nabídky a poptávky, charakteristický pro tržní hospodářství, platí i na trhu bydlení, resp. trhu s rezidenčními nemovitostmi. Trh bydlení se začal v České republice rozvíjet v průběhu 90. let. Do té doby byl aplikován administrativně přidělový systém bytů. Podle Luxe (2011) komunistický režim v Československé socialistické republice na rozdíl od skupiny zemí střední a východní Evropy nedovoloval privatizaci bytů a prakticky neumožňoval působení tržních principů. „Hlavním cílem bytové politiky po roce 1948 bylo odstranění soukromého vlastnictví bytů a přechod na systém přidělování státních nájemních bytů.“ (Lux 2011, s.7)

Základní dva aktéři na trhu vlastnického bydlení jsou kupující a prodávající. Kupující (poptávající) se chtějí stát vlastníkem nemovitosti, a to buď s motivem vlastního užitku, resp. zajištění bydlení, nebo za účelem investice. Alternativou ke koupi nemovitosti je její nájem. Jiný způsob, jak získat nemovitost, je její výstavba – výdaje poptávajícího v tomto případě tvoří ceny pozemku a stavební náklady. Pokud již nemovitost vlastníkovi z různých důvodů nevyhovuje, nabízí ji na trhu k prodeji. Tržní cena pak vzniká na trhu při aktuálním vztahu nabídky a poptávky (Dušek 2006). Dalšími aktéry na trhu bydlení jsou soukromé (komerční) a veřejné instituce.

Na trh bydlení se nicméně nahlíží jako na trh s výraznými specifiky. Mezi tyto zvláštní vlastnosti trhu, které způsobují sníženou flexibilitu (strnulost) trhu, patří:

1. Komplexnost. Kalkulace tržních cen rezidenčních nemovitostí je nesnadná. Příčinou je vysoká heterogenita obydlí. Liší se různé atributy domů a bytů – výměra pozemku, užitná plocha, počet pokojů, stáří stavby a stupeň opotřebení, kvalita použitých materiálů, zda je součástí zahrada, balkón, garáž, možnost parkování, nebo výtah, sklep atd. Důležitým parametrem je také dopravní dostupnost, dopravní obslužnost, dostupnost škol, zdravotnictví a kulturních zařízení. A v neposlední řadě míra hluku, kvalita zeleně, orientace nemovitosti, okolí domu a výhled. Dohromady hovoříme o kvalitě bydlení (blíže Baxa, Chromý 2015). Zásadní je také právní forma užívání. Bydlení je tedy tak složité zboží, že není možné bezpečně určit aktuální tržní cenu dané nemovitosti.

2. Fixace v prostoru. Toto specifikum souvisí s nepřemístitelností nemovitostí v prostoru. Byty a domy nelze na základě poptávky přemísťovat. Tato skutečnost způsobuje významné regionální rozdíly. Lokalita je tudíž podstatným faktorem ceny a vývoj cen je především odrazem lokálních činitelů. Hodnota rezidenční nemovitosti bude rozdílná jak ve stotisícovém městě, tak v menší vesnici. Stejně tak odlišnou cenu budeme pozorovat mezi dvěma totožnými byty v rámci jedné obce, kde jeden bude situován v prestižní vilové čtvrti, druhý v panelovém sídlišti na okraji obce.
3. Vysoké transakční náklady. Jedná se o vedlejší náklady spojené s uzavřením obchodu. Transakční náklady představují čas, práce a ostatní vynaložené zdroje. Ceny bydlení prodraží náklady na nalezení, získání, zařízení bytu a stěhování, což brání vyššímu obratu na trhu. Je to v první řadě daň z nabytí nemovitosti, případná provize realitní kanceláři, náklady spojené s financováním a poplatek za převod v katastru nemovitostí.
4. Vlastnické bydlení jako investice. Jako každá investice může být investice do nemovitosti buď výnosná, či ztrátová. Výhody investice do nemovitosti spočívají především v ochraně před inflací a způsobu zajištění na důchod. „Vlastnictví bydlení není v české společnosti chápáno primárně jako investice, jejíž výhodnost či nevýhodnost je porovnávána s jinými formami investic, ale spíše jako jistá forma sociálního zabezpečení.“ (Lux 2011, s.16). Úspěšnost investice určuje několik faktorů. Cenu bydlení může zvýšit například kvalitně provedená rekonstrukce nebo zlepšení dopravní obslužnosti lokality. Naopak vliv globální ekonomické krize, degradace městské čtvrti nebo přírodní katastrofa může zapříčinit pokles hodnoty rezidenční nemovitosti.
5. Externality. Trh s bydlením je spojený s vysokou mírou externalit. Externalitou rozumíme náklady či výnosy ostatních subjektů, které mají pro vlastníka nemovitosti pozitivní nebo negativní dopady. Jako pozitivní externalita je typicky uváděn příklad, kde prosperuje sousedství regenerovaného bytového fondu. Cenu nemovitosti totiž nezřídka ovlivní vzhled okolní zástavby, a proto výnosy z modernizace mají i ti, kteří modernizaci neplatili. Dalším příkladem pozitivní externality může být již výše zmíněné zlepšení dopravní obslužnosti místa. Například prodloužení pražského metra linky A do stanice Nemocnice Motol v dubnu roku 2015 způsobilo významný růst cen

bydlení v blízkosti nově vzniklých stanic. Naopak příkladem negativní externality může být pokles tržních cen bytů/domů v blízkosti nově postaveného letiště, kde se zvýšila míra hluku, a tudíž bydlení v této lokalitě už nemusí být tak atraktivní jako dřív.

6. Stát. V České republice dochází v oblasti bydlení k státním intervencím ve snaze zabezpečit sociální cíle (Koncepce bytové politiky do roku 2020). Všeobecným záměrem těchto cílů je dosažení uspokojivého bydlení pro občany státu. Stát usiluje jak o zlepšení finanční dostupnosti bydlení, tak o co nejlepší fungování trhu.
7. Rigidita a neefektivita trhu. Všechna již výše zmíněná specifika a další charakteristiky trhu bydlení, jako je kupříkladu relativně dlouhá doba produkce (výstavby) a informační bariéry na trhu, způsobují neefektivitu trhu. Sunega, Mikeszová, Lux (2009, s.3) uvádí: „Dosahování efektivní tržní rovnováhy na tomto trhu tak zůstává spíše ekonomickým ideálem a teorií.“

upraveno dle Kostelecký, Lux 2011

Jedním z prvních rozhodnutí, které musíme učinit při výběru bydlení, se týká otázky, jakou formu bydlení zvolit, zda bydlení v soukromém vlastnictví, v družstevním bytě či nájemní bydlení. Každá z těchto forem bydlení má odlišnou právní podstatu a svá specifika.

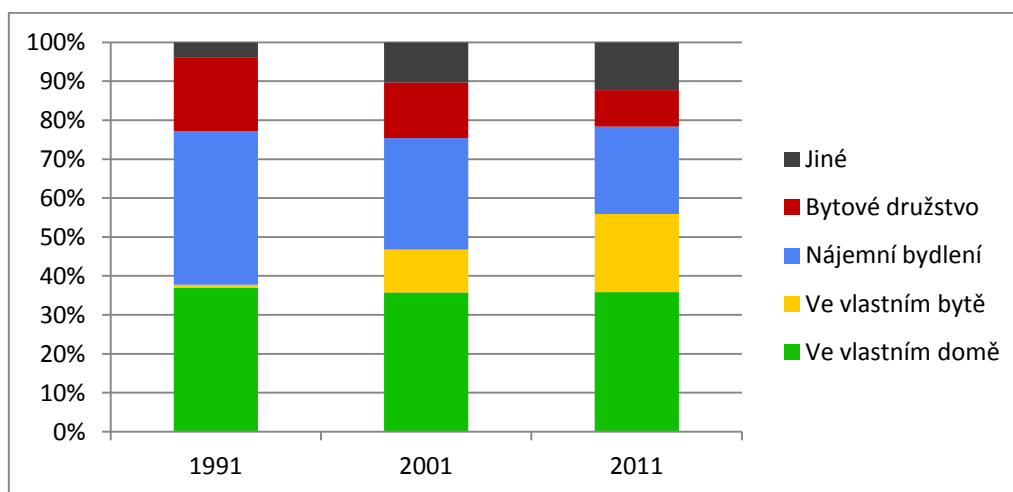
Vlastnické bydlení je v České republice nejrozšířenější. Vlastník nemovitosti může s nemovitostí volně nakládat, darovat ji či prodat. „Vlastnické bydlení je nejen typem zboží dlouhodobé spotřeby, ale také specifickou investicí domácnosti.“ (Kostelecký, Lux 2011). V případě, že kupující bude nemovitost hradit z hypotečních úvěrů, kupovanou nemovitostí může ručit. Mezi nevýhody patří zejména vysoké pořizovací náklady, které jsou častokrát vyšší než finanční možnosti kupujícího, a dále povinnost platit daň z nemovitosti a u bytů příspěvky do fondu oprav.

Družstevní bydlení se nachází na rozhraní mezi bydlením vlastnickým a nájemním. V případě koupě družstevního bydlení si družstevník kupuje pouze podíl v družstvu. Daný družstevník získává právo nájmu, jelikož vlastníkem nemovitosti zůstává družstvo. Cena družstevního bydlení bývá zpravidla nižší než u bydlení v osobním vlastnictví. Na druhou stranu družstevník nemůže nemovitostí disponovat a podstatnější stavební úpravy je možné uskutečnit pouze se souhlasem družstva. Dalším faktem, hrajícím v neprospěch družstevního bydlení, je skutečnost, že existují omezené možnosti využití hypotečních úvěrů při koupi

družstevního bytu. Jak již bylo výše zmíněno, předmět koupě není družstevní byt, nýbrž členský podíl v družstvu. Tím ovšem nelze ručit, respektive není možné na něj dát zástavní právo. K využití standardního hypotečního úvěru je zpravidla potřeba ručit jinou vhodnou nemovitostí. Většina klientů přirozeně nevlastní jinou nemovitost a na hypoteční úvěr kupuje svou první nemovitost. Člen družstva má sice menší právní a faktický vliv než soukromý vlastník nemovitosti, zároveň však výrazně větší než je tomu u bydlení nájemního.

Nájemce má právo byt užívat a jeho primární povinností je platit sjednané nájemné a poplatky (za úklid společných prostor, osvětlení ve společných prostorech, odvoz odpadu, vodné/stočné atd.). Nájemní bydlení poskytuje určitou flexibilitu a prakticky žádné pořizovací náklady, tudíž se stává oblíbenou variantou mladších generací (Augustinová 2010).

Graf 1: Vývoj obydlených bytů podle právního důvodu užívání mezi SLDB 1991 a 2011



Zdroj: ČSÚ, *Sčítání lidu, domů a bytů 1991, Sčítání lidu, domů a bytů 2001, Sčítání lidu, domů a bytů 2011*, vlastní zpracování

Počet bytů v osobním vlastnictví zaznamenal podle ČSÚ mezi lety 1991 a 2011 značný nárůst z 31 tisíc na více než 824 tisíc, a tím se zvýšilo i jejich procentuelní zastoupení na obydleném bytovém fondu z necelého 1 % na jednu pětinu (Graf 1). Na úkor toho klesl podíl nájemních bytů z téměř dvou pětín na necelou čtvrtinu. Podíl družstevních bytů se snížil z necelé jedné pětiny na přibližně jednu desetinu a zastoupení bytů ve vlastním domě mezi posledními censy víceméně stagnovalo lehce okolo 35 %. Byty ve vlastním domě si tak udržují postavení nejčastějšího právního důvodu užívání.

2.1 Vývoj bytového fondu a bytová politika financování (1948 – 1989)

V oblasti bydlení se uskutečnily v prvních letech socialismu radikální změny. Převážná většina soukromých bytových domů byla postupně převedena do státního vlastnictví a právo na vlastnictví bytu bylo vystřídáno právem na užívání. Bytovou výstavbu začal centrálně řídit stát především podle rozvoje průmyslu, a to vedlo k územním rozdílům v bytové vybavenosti jednotlivých měst. „Výstavba, distribuce a údržba bytového fondu byla prakticky v rukou obcí, zatímco stát byl zodpovědný především za plánování nové výstavby a její extenzivní financování.“ (Lux 2011, s.20).

Socialistická bytová politika měla řadu nedostatků, jako je například politicky ovlivňovaný a zkorumpovaný systém přidělování bytů, umělý nedostatek bytů nebo nedostatečná údržba bytového fondu (Lux 2011). Výdaje na regeneraci bytového fondu musely být dotovány státem, jelikož výše nájemného ve vyvlastněných bytech byla nastavena neadekvátně nízko.

„Po roce 1948 vycházela státní bytová politika z principu, že byt je natolik významný statek v životě člověka, že růst nákladů na jeho výstavbu, údržbu a správu se nemá přenášet do výdajů domácností, tedy do zvyšování cen bydlení.“ (Sunega 2005, s.272). V období mezi lety 1948 až 1989 existovaly čtyři formy bydlení: státní bydlení (jak ve starých vyvlastněných, dříve soukromých, tak i v nových bytech), bydlení ve státem financovaných podnikových bytech, v družstevních bytech a vlastníky obývaných rodinných domech. Státní bydlení bylo přímo financováno ze státního rozpočtu. Podnikové byty byly formálně hrazeny ze zdrojů podniků, ale stále byly součástí státem vlastněné produkce bydlení. Družstevní bydlení bylo zpravidla financováno kombinací státního příspěvku (přes 50 %), příspěvku členů družstva (cca 20 %) a zvýhodněnou půjčkou od státní banky (cca 25 %) (Donner 2006). Individuální výstavba byla financována majoritně z vlastních zdrojů, a dále s pomocí příspěvků od organizací nebo národních výborů a nízkoúročnými půjčkami státních spořitelů (Sunega 2005). Po dlouhodobé stagnaci tvořily náklady na bydlení v roce 1989 průměrně 9,7 % výdajů domácností⁷ (SRÚ).

⁷ Zahrnuje nájemné, ústřední topení, teplou vodu, ostatní komunální služby, elektřinu, plyn, paliva, údržbu, stavbu či rekonstrukci domu/bytu.

2.2 Vývoj bytového fondu a bytová politika financování (1989 – současnost)

Stejně jako v ostatních postsocialistických zemích došlo v Česku po pádu socialismu k mnoha změnám. Jedna z příčin nerovností na nemovitostním trhu byla restituce majetku. Restitucí majetku chápeme navrácení znárodněného nebo konfiskovaného majetku bývalým soukromým vlastníkům, popřípadě církvím nebo jiným institucím.

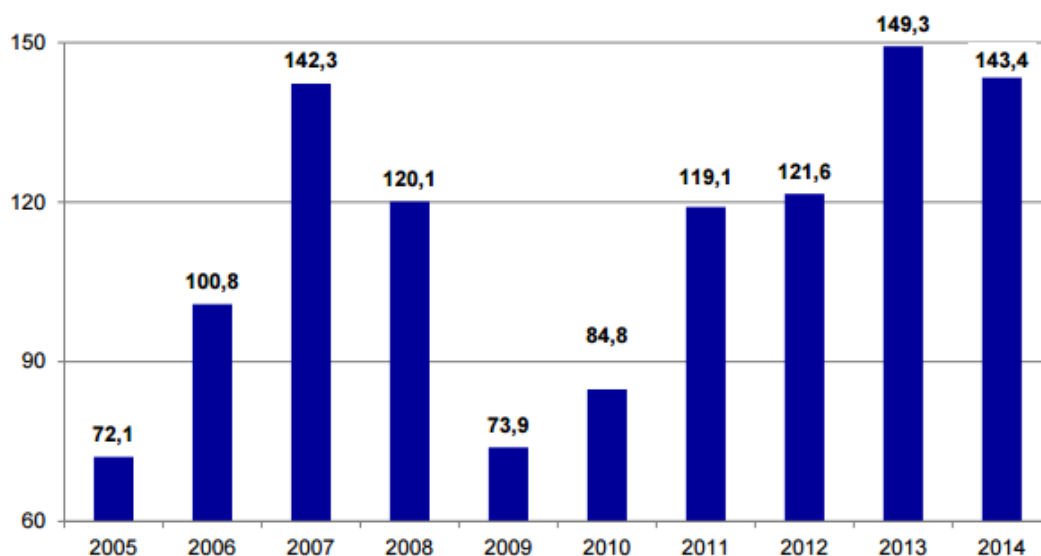
Další významný pokles v počtu státních bytů způsobila privatizace majetku. V Československu započala privatizace nedlouho po pádu komunistického režimu. Každá obec určila své privatizační strategie, vytyčila část bytového fondu k privatizaci a stanovila si prodejní ceny. Rozdílně stanovené podmínky vedly k vytvoření sociálních nerovností. „Některé domácnosti měly možnost získat původně obecní byt velmi levně a rychle, jiné draze a pozdě.“ (Lux 2011, s.19). Dále Lux upozorňuje na vnitřní heterogenitu uvnitř obcí patrnou například v hlavním městě. Praha má 57 samosprávných městských částí, tudíž zde existuje 57 rozdílných postojů k privatizaci veřejného bytového fondu.

Po roce 1990 se československá vláda rozhodla ukončit dotování výstavby státních a podnikových bytů a zastavit své předchozí podpory výstavby družstevního bydlení a soukromého bydlení. Zrušeny byly také zvýhodněné úvěry státní banky. Prudké snížení státní spoluúčasti na financování bytové výstavby se na počátku devadesátých let projevilo strmým poklesem počtu nově postavených bytů, proto byly zavedeny nové nástroje bytové politiky – příspěvek na bydlení, stavební spoření nebo hypoteční úvěrování, ve snaze umožnit domácnostem získat finanční prostředky na výstavbu nebo koupi domu či bytu (Sunega 2005). Stavební spoření bylo zavedeno v roce 1993 po vzoru německé a rakouské *Bausparkass* (Donner 2006). Již od svého zrodu se jednalo o hojně využívaný finanční prostředek, který umožňuje klientovi čerpat státní podporu. Státní příspěvek v průběhu let postupně klesal, v dnešní době představuje 10 % z uložené částky, maximálně však 2 000 Kč ročně.

Jeden z nejdůležitějších způsobů financování bydlení představují ve většině západních zemí hypoteční úvěry. Ty jsou v České republice poskytovány od roku 1995. Hlavní výhodou hypotečních úvěrů mělo být úrokové zvýhodnění a také skutečnost, že stát umožňuje odpočet úroků z hypoték v rámci ročního daňového přiznání (Donner 2006). Zpočátku byl poskytnut bankami velmi malý objem hypotečních úvěrů. Sunega (2005) uvádí jako hlavní důvody vysoké úrokové sazby (v roce 1995 kolem 11 %, v roce 2000 v rozmezí 8,2–8,6 %), obavu ze zadlužení na dlouhou dobu či neznalost podmínek. Vývoj hypotečního bankovníctví a

výrazný růst počtu i objemu hypotečních úvěrů provázal roky 1999-2007. Od konce roku 2008 na český hypoteční trh dolehla americká hypoteční krize a od roku 2011 je opět zaznamenáván výrazný nárůst objemu hypotečních úvěrů (Graf 2), především díky obnovené výstavbě obydlí a postupnému snižování úrokových sazeb.

Graf 2: Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami občanům v letech 2005-2014, objem (mld. Kč)

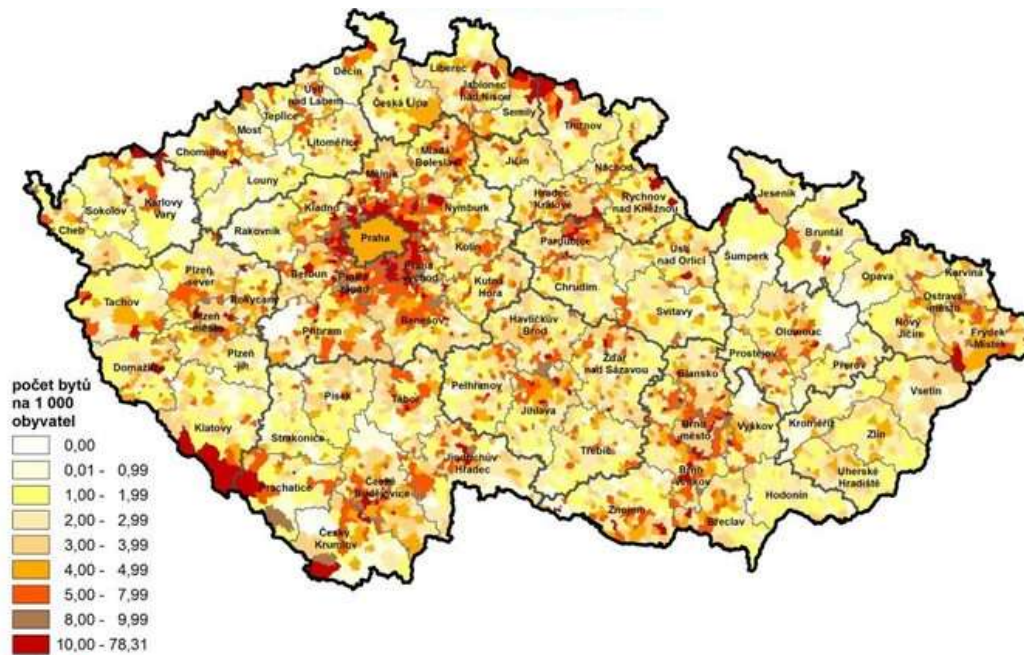


Zdroj: převzato z MMR, *Vybrané údaje o bydlení 2014*

2.3 Bytová výstavba

Odlíšný objem bytového fondu, demografický vývoj nebo rozdílná situace na pracovním trhu, to jsou všechno faktory, které se promítají do nejednotné potřeby bytové výstavby na různých územích České republiky. První data o bytové výstavbě byla získána už za rok 1946. ČSÚ (2013a) uvádí, že statistika bytové výstavby byla po druhé světové válce obnovena a rozšířena.

Mapa 1: Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2005 – 2015



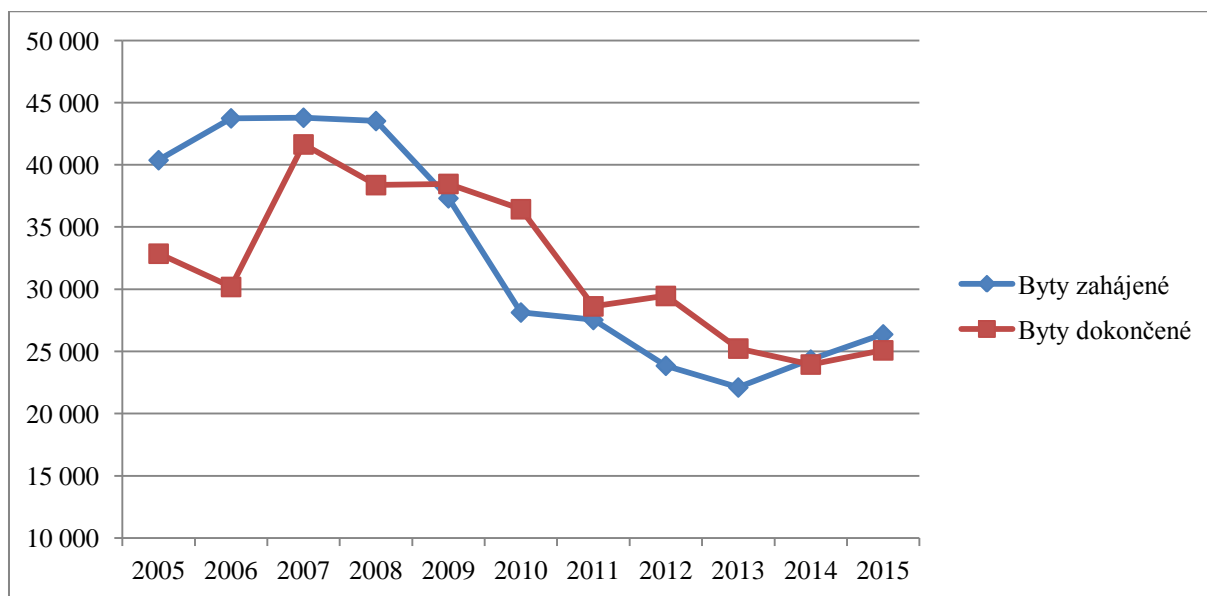
Zdroj: převzato z ČSÚ, *Intenzita bytové výstavby v obcích*

Poledník (2010) vymezil čtyři regiony s nejnižší intenzitou bytové výstavby - severočeský, severomoravský, jihočeský, Vysočina (viz Mapa 1). Tyto vytyčené regiony se však nepřekrývají s administrativně vymezenými kraji. Region severočeský zahrnuje část Karlovarského kraje, severozápad Středočeského kraje, Ústecký kraj a Frýdlantský výběžek. Severomoravský region je vymezen od Karviné přes Olomoucký kraj až po severovýchod Pardubického kraje. Region jihočeský tvoří severozápad kraje Jihočeského s přesahem na Příbramsko. Čtvrtý region nazvaný Vysočina je spíše hranicí mezi krajem Pardubickým a krajem Jihomoravským. Podle ČSÚ (2013a) ve sledovaném období mezi lety 1997 a 2012 nedosáhly průměru intenzity bytové výstavby tři regiony, a to Ústecký, Karlovarský a Moravskoslezský kraj. Tento závěr je vysvětlen tím, že se jedná o v minulosti podporované průmyslové regiony, ve kterých zůstala nakupená rezerva bytů, díky které se snižovala potřeba nových bytů. „Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje.“ (ČSÚ 2013a, s.23).

Z hlediska intenzity bytové výstavby vymezuje Poledník (2010) hlavní urbanizační osu „...vycházející z Plzeňského kraje (Domažlicko), s centrem v Praze a okolí, vedoucí přes Mladou Boleslav a končící v Krkonoších.“ Je zřejmé, že regiony s nejvyšší intenzitou bytové výstavby jsou koncentrovány především v zázemí velkých měst. Nejzřetelnějším je bezesporu pražský region, jehož působnost není tak velká, jak by se dalo očekávat. Je tvořen hlavně okresy Hlavní město Praha, Praha-západ a Praha-východ. Dominuje území obce

s rozšířenou působností (ORP) Černošice, které je vůbec nejatraktivnější z hlediska bytové výstavby. Dále je to ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Lysá nad Labem a Říčany. Intenzita klesá směrem od Prahy nerovnoměrně. Nejprudčeji klesá severozápadním směrem, naopak nejpozději severovýchodním směrem, kde zahrnuje i Mladoboleslavsko. Druhým nejvýraznějším regionem je zázemí města Brna, kde vedoucí pozice připadají ORP Kuřim a Šlapanice. Mezi další významné regiony patří plzeňský (ORP Horšovský Týn, Stod, Přeštice a Plzeň), východočeský (v zázemí Pardubic a Hradce Králové) a českobudějovický (ORP Český Krumlov, České Budějovice, Třeboň a Jindřichův Hradec). Všechny pět výše zmíněných regionů se řadí do regionů s významnou suburbanizací a bytová výstavba je zde určena zejména pro trvalé bydlení. Proces suburbanizace byl v zázemí hlavního města Prahy nejpatrnější v druhé polovině devadesátých let. V okolí města Brna a města Plzně se začíná uplatňovat od počátku 21. století (ČSÚ 2013a).

Graf 3: Zahájené a dokončené byty na území České republiky v letech 2005 – 2015



Zdroj: ČSÚ, *Zahájené a dokončené byty*, zpracování vlastní

Pokles bytové výstavby byl zaznamenán v době hospodářské krize (viz Graf 3). „Mezi roky 2007 a 2012 poklesl počet dokončených bytů v Praze o 57,3 %, v Jihomoravském kraji o 37,3 % a ve Středočeském kraji o 31,4 %, což bylo o něco více než celorepublikový průměrný pokles o 29,2 %.“ (ČSÚ 2013a, s.24)

V roce 2014 byl počet zahájených bytů v bytových domech v Praze oproti roku 2012, kdy dosáhl v Praze svého minima, více než dvojnásobný (Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015).

Pozoruhodný je fakt, že pro území druhé nejlidnatější sídelní aglomerace v České republice, Ostravsko, je charakteristická nízká intenzita bytové výstavby. Příčinu vidí Poledník (2010) v koncentraci nové bytové výstavby do dopravně dostupnějších míst s lepším životním prostředím. ČSÚ (2013a) zdůrazňuje prudké snížení pracovních míst na Ostravsku.

Vysokou intenzitu bytové výstavby mají atraktivní přírodní oblasti např. Krkonoše, které jsou hlavně rekreačním územím. Nová výstavba je zde předurčena převážně pro druhé bydlení obyvatel, kteří mají své trvalé bydlení jinde.

Dále se Poledník (2010, s.101-103) zabývá vlastnickou strukturou bytové výstavby dokončovaných bytů. Využívá třídění Českého statistického úřadu do čtyř skupin – fyzické osoby, družstva, obce a ostatní investoři. Poslední skupinu tvoří z většiny komerční investoři, kteří realizují bytovou výstavbu za účelem prodeje (zisku). Tato skupina vykazuje nejvyšší územní diferenciaci. Výstavba je výrazně koncentrována do oblastí s vysokými cenami bydlení neboli do oblastí s vysokou koupěschopnou poptávkou - především do pražského a brněnského regionu. Naopak fyzické osoby realizují novou bytovou výstavbu na základě osobních preferencí či jistých vazeb k území, a proto je tato kategorie časově nejstabilnější a územně nejrovnoměrnější a do jisté míry uskutečňuje potřeby dlouhodobě udržitelného rozvoje území. Družstevní forma vlastnictví má dnes nepatrné podílové zastoupení z celkového rozsahu bytové výstavby. Podle Českého statistického úřadu se podíl družstevní bytové výstavby v posledních letech pohybuje okolo 1 %. Pokles zaznamenává také podíl výstavby obecních bytů. Výstavba realizovaná obcemi má rozložení odpovídající politickým motivacím a poměrně vysokou územní variabilitu.

3 Ceny nemovitostí

Ve výzkumu nemovitostí se setkáváme s několika druhy cen. Každá cena pracuje s různými hledisky, má jiný účel či rozdílné vlastnosti. Mezi druhy cen patří například:

Cena pořizovací. Ta nám ukazuje, za jakou částku by bylo možné nemovitost koupit, resp. postavit, v době jejího pořízení.

Cena reprodukční odpovídá ceně, za kterou by bylo možné aktuálně pořídit porovnatelnou nemovitost.

Cena tržní (obvyklá) má podobný charakter jako cena reprodukční. Stanovena je podle momentálních cen nemovitostí v dané lokalitě.

Cenu odhadní stanovuje odborný odhadce dle oceňovací vyhlášky.

Cena nabídková vychází z cen, za které prodávající inzerují svou nemovitost k prodeji.

Cena kupní (realizovaná) je sjednána při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti na základě střetu nabídky s poptávkou. Jinými slovy je to cena, kterou kupci skutečně zaplatí.⁸

3.1 Metoda hedonické ceny

Jednou z metod využívaných pro cenovou statistiku rezidenčních nemovitostí je metoda hedonické ceny. Tato metoda se využívá hlavně při zjišťování, jak sociálněgeografické faktory determinují ceny rezidenčních nemovitostí⁹. Hedonická cenová funkce je ve své podstatě vícerozměrná lineární regrese. Ceny bydlení počítá jako sumu implicitních cen konkrétních atributů nemovitosti.

Hedonický cenový model má podobu následující rovnice (Lux, Sunega, 2010):

$$Y = B_i S + B_j L + B_k R + \varepsilon, \text{ kde}$$

Y - cena rezidenční nemovitosti

S - strukturální atributy nemovitosti (užitá plocha, počet pokojů, ...)

L - lokálně specifické atributy (socioekonomická charakteristika lokality, dopravní dostupnost, ...)

R - regionálně specifické atributy vázané k této nemovitosti (vyspělost regionu, zaměstnanost, ...)

ε - chybová složka modelu (rezidua)

B_i, B_j, B_k - strukturní parametr. (Lux, Sunega, 2010).

⁸ Odhad cen nemovitosti [online]. 2014 [cit. 2016-04-01]. Dostupné z: <http://www.odhadcenynemovitosti.cz/jake-jsou-druhy-cen-nemovitosti/>

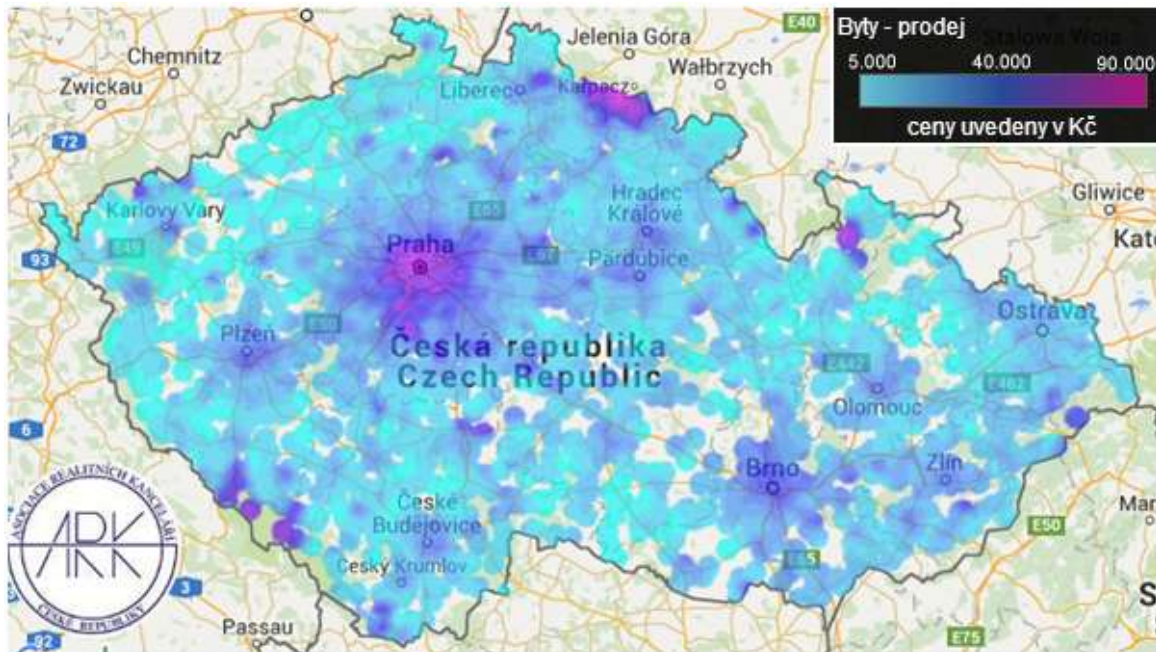
⁹ V zahraničních studiích, které zkoumají vliv kvality životního prostředí na cenu nemovitostí, jsou zahrnuty environmentální proměnné zohledňující kvalitu ovzduší, míru hluku a zeleně.

3.2 Cenové mapy

Cenové mapy jsou geografické aplikace, které slouží pro orientační představu cenové hladiny v konkrétním segmentu trhu a v dané lokalitě. Cenové mapy vznikly k oceňování stavebních pozemků na úrovni obce či města především za účelem efektivnějšího výběru daně z nemovitosti a daně z převodu nemovitosti. Od roku 1992 byla postupem času vydána cenová mapa stavebních pozemků pro 55 měst a obcí na území České republiky. V současné době využívá jen 12 velkých měst cenovou mapu vydanou a zpracovanou podle zákona o oceňování majetku. Jejich přehled je zveřejněn na internetových stránkách Ministerstva financí.

Existuje několik cenových map na úrovni České republiky. Cenová mapa (Mapa 2), kterou vytvořila a provozuje Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) od roku 2011, vychází ze statistických dat realitních kanceláří a realitních serverů o skutečně realizovaných cenách nemovitostí. Data jsou sbírána průběžně a mapa je měsíčně aktualizována. Podkladovými mapami jsou standardní mapy prohlížeče Google. Mapa obsahuje jak orientační hodnoty pro prodej bytů či domů, tak pro pronájem bytů. V mapě nalezneme průměrné ceny respektující převládající charakter budov v dané lokalitě (ARK ČR 2016).

Mapa 2: Cenová mapa Asociace realitních kanceláří České republiky



Zdroj: www.cenovamapa.eu (2016)

Dalším příkladem volně dostupné cenové mapy nemovitostí je Cenová mapa prodejních cen¹⁰, která vychází ze skutečných realizovaných cen nemovitostí evidovaných katastrálními úřady. Mapa informace třídí podle jednotlivých typů nemovitostí. Mezi sledovaná území patří města Praha, Brno, Ostrava, Plzeň, Olomouc, Hradec Králové, Pardubice, Liberec, České Budějovice, Jihlava, Karlovy Vary, Zlín a Ústí nad Labem, Benešov, Beroun, Kladno a Mladá Boleslav a okresy Praha-Východ a Praha-Západ. Data v cenové mapě jsou aktualizována každé čtvrtletí. Cenová mapa prodejních cen, na rozdíl od cenové mapy spravované Asociací realitních kanceláří ČR, třídí byty na byty v novostavbách a byty v starších domech. Rodinné domy tvoří samostatnou skupinu. Mapa se nezabývá cenami nájmu ani kupními cenami družstevních bytů.

3.3 Datové zdroje o cenách nemovitostí

Informace o cenách nemovitostí v ČR poskytuje například Český statistický úřad, který od roku 1997 spolupracuje s Ministerstvem financí České republiky na vytvoření systému monitorování těchto cen. Data jsou publikována od roku 1998, kdy nabyt účinnosti zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Zdrojem dat jsou daňová přiznání z převodu nemovitostí, která jsou povinni předložit vlastníci nemovitostí příslušným finančním úřadům. „Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.“ (Zákon č. 151/1997 Sb. § 33 odst. 3). ČSÚ se zabývá pouze sledováním cen vlastnického bydlení. Výhodou tohoto datového zdroje je skutečnost, že vychází z realizovaných (skutečně placených) cen¹¹. Nevýhodou zůstává fakt, že přiznaná cena se nemusí vždy shodovat se skutečně placenou cenou. Podle ČSÚ se předpokládá rovnoměrné zkreslení, které v relativním srovnání cen v čase i v prostoru nehraje žádnou roli. Ačkoliv Český statistický úřad poskytuje informace o závislosti cen nemovitostí na různých determinujících faktorech (opotřebení a velikost obce, kde se sledovaná nemovitost nachází), považuje jako prioritní uživatelský požadavek na statistiku cen nemovitostí územní a časové hledisko. Proto, kromě stanovení průměrných jednotkových cen nemovitostí dle krajů/okresů, podává také informace o cenovém vývoji v závislosti na čase formou „Indexu cen bydlení“. Ten je podílem dvou průměrných jednotkových cen ze dvou různých časových období. Index cen bydlení měří

¹⁰ Dostupná na: www.cenovamapa.org (Společnost pro Cenové mapy ČR s.r.o., 2016)

¹¹ Tyto ceny mají podle ČNB metodicky nejbližší ke skutečným tržním cenám.

vývoj cenové hladiny nemovitostí v ČR dle jednotné normy Eurostatu¹², díky čemuž je vhodný pro mezinárodní srovnání.

Další zdroj cen nemovitostí zpracovává Institut regionálních informací s.r.o. (IRI s.r.o.), který vychází z nabídkových (inzerovaných) cen nemovitostí, které průběžně monitoruje a zpracovává v rámci Komplexního Informačního Systému Ekonomiky Bydlení (KISEB). Tento zdroj dat ovšem není volně dostupný.

Statistiky cen bytů zveřejňují také některé realitní kanceláře a developerské společnosti. V drtivé většině se však jedná o nedůvěryhodné zdroje, což je mnohdy způsobené omezenou databází realizovaných transakcí, sledováním nesprávných údajů nebo vycházení z neočištěných průměrů aktuálně nabízených cen.

3.4 Faktory určující vývoj cen nemovitostí

Faktory, které determinují vývoj cen nemovitostí, lze dělit na faktory nabídkové a poptávkové. Nabídkové faktory se do cen nemovitostí často promítají s relativním zpožděním, které souvisí s dlouhou dobou produkce (Hlaváček, Komárek 2010). Na dlouhodobý vývoj mají vliv ceny stavebních prací a materiálů nebo objem již existujícího bytového fondu (Lux et al. 2008). Poptávka po nemovitostech je určována především disponibilním příjmem domácností. Ty mají vliv jak na výši úspor domácnosti, tak dostupnost či rizikovost hypotečních úvěrů na bydlení. Mezi další faktory týkající se trhu práce může ceny nemovitostí ovlivňovat například míra ekonomické aktivity obyvatelstva a počet volných pracovních míst. Tyto faktory působí především přímo na příjmy domácností. Mohou ovlivňovat ceny nemovitostí také nepřímo prostřednictvím mobility pracovní síly (Hlaváček, Komárek 2010). Ceny bytů jsou v neposlední řadě ovlivňovány demografickými faktory (Nedomová 1999, Lux et al. 2008, Hlaváček, Komárek 2010), a to především formováním nových domácností. Jednou z příčin růstu cen nemovitostí by měla být vyšší sňatečnost, kdy je založena obvykle nová domácnost, či vyšší rozvodovost, kdy vzniknou z jedné domácnosti dvě.

Dalšími působícími jsou finanční faktory, které například snížením hypotečních sazeb resp. zlevněním hypotečních úvěrů pro domácnosti zvyšují možnosti domácností pořídit si vlastní bydlení. Na druhé straně také mohou vytvořit budoucí finanční problémy domácnostem, které po zvýšení úrokových sazeb nebudou schopny plnit svoje závazky vůči financujícím bankám.

¹² Eurostat je statistický úřad Evropské unie, jehož úkolem je poskytovat Evropské unii statistiky na evropské úrovni, které umožňují srovnání mezi zeměmi a regiony.

3.5 Vývoj cen nemovitostí

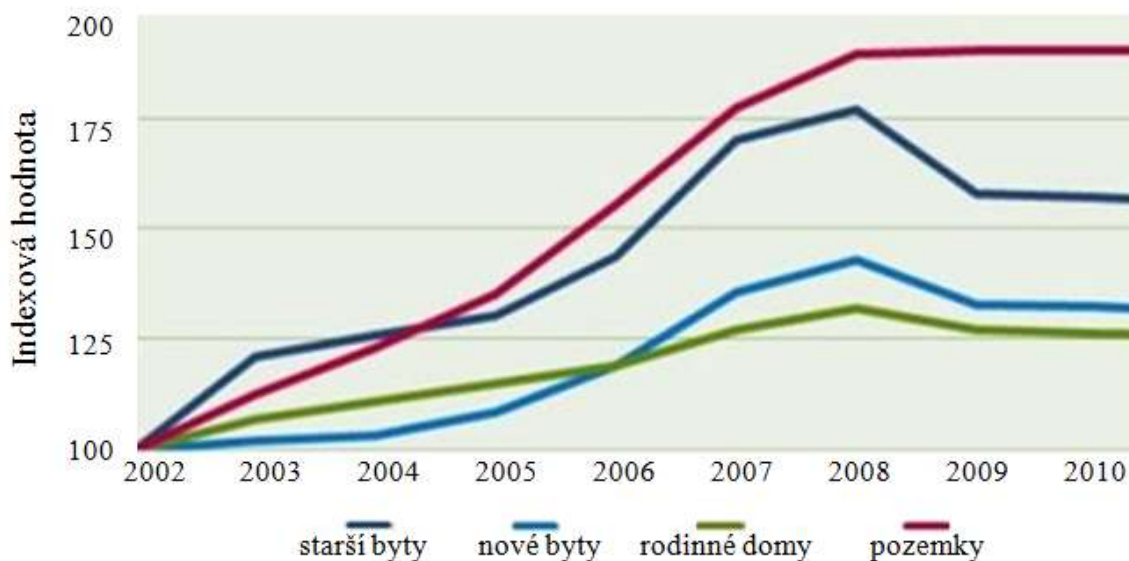
Česká národní banka (ČNB) analyzuje vývoj finančních trhů a trhu nemovitostí od roku 2004 ve svých Zprávách o finanční stabilitě. ČNB využívá čtyř modelových a statistických přístupů (Obecný model nabídky a poptávky, Model akcelérátoru, Výhodnost koupě vlastního bydlení, Dostupnost koupě vlastního bydlení)¹³, jejichž výsledky následně porovnává (Hlaváček, Hejlová 2015). Zdrojem dat jsou údaje o realizovaných cenách bytů publikovaných Českým statistickým úřadem a údaje o nabídkových cenách a cenách nájemného spravovaných Institutem regionálních informací. Výsledky zmíněných metod vyhodnocování rovnovážnosti cen nemovitostí v současné době signalizují, že ceny rezidenčních nemovitostí v České republice jsou blízko své rovnováhy.

Dlouhodobě by měly být ceny rezidenčních nemovitostí odrazem poptávky a nabídky na daném národním trhu (Lux 2011). „Příkladem „správného“ růstu cen nemovitostí může být pozitivní technologický šok, kdy zvýšení produktivity práce vede k nárůstu mezd i poptávky po vlastním bydlení, a následně tak i ke zvýšení jeho ceny.“ (Hlaváček, Hejlová 2015, s.119). Pokud vývoj cen přestane zrcadlit hospodářský vývoj a objeví se nelogický růst cen, hovoříme o tzv. cenové bublině. To se stalo například v roce 2003, kdy se na trhu nemovitostí projevila cenová bublina, která souvisela mimo jiné se vstupem ČR do Evropské unie. Podle ČNB vzrostly ceny bytů v roce 2003 dokonce o 27 %¹⁴, přičemž razantní růst cen se projevoval už od roku 1999. Po třech letech cenové stability začaly ceny rezidenčních nemovitostí v roce 2006 opět rychle růst a zvýšila se cenová variabilita napříč regiony. Tento trend pokračoval i v roce 2007 a část roku 2008. Kupní ceny bytů dosáhly svého vrcholu ve 3. čtvrtletí 2008 (Graf 4). Již ve Zprávě o finanční stabilitě z roku 2006 byla diskutována otázka, zda je tento nárůst cen přirozený. Lux (2011) potvrzuje, že v roce 2007 a 2008 se ceny rezidenčních nemovitostí v České republice odchýlily od hospodářského vývoje a nacházely se nad rovnovážnou úrovní. Následující prudký pokles v roce 2009 byl opět nejstrmější v regionech, ve kterých rostly ceny v předchozím období nejrychleji. Ceny bydlení dále klesaly až do roku 2012 (ČNB 2015). Do budoucna ČNB (2015) předpokládá mírné, ale zrychlující se nárůsty cen rezidenčních nemovitostí.

¹³ Přístupy ČNB k vyhodnocení udržitelnosti cen bydlení jsou detailně popsány v článku Metoda komplexního vyhodnocování udržitelnosti cen nemovitostí (Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015).

¹⁴ Vychází z nabídkových cen realitních kanceláří.

Graf 4: Vývoj tržních cen rezidenčních nemovitostí v České republice v letech 2002 – 2010

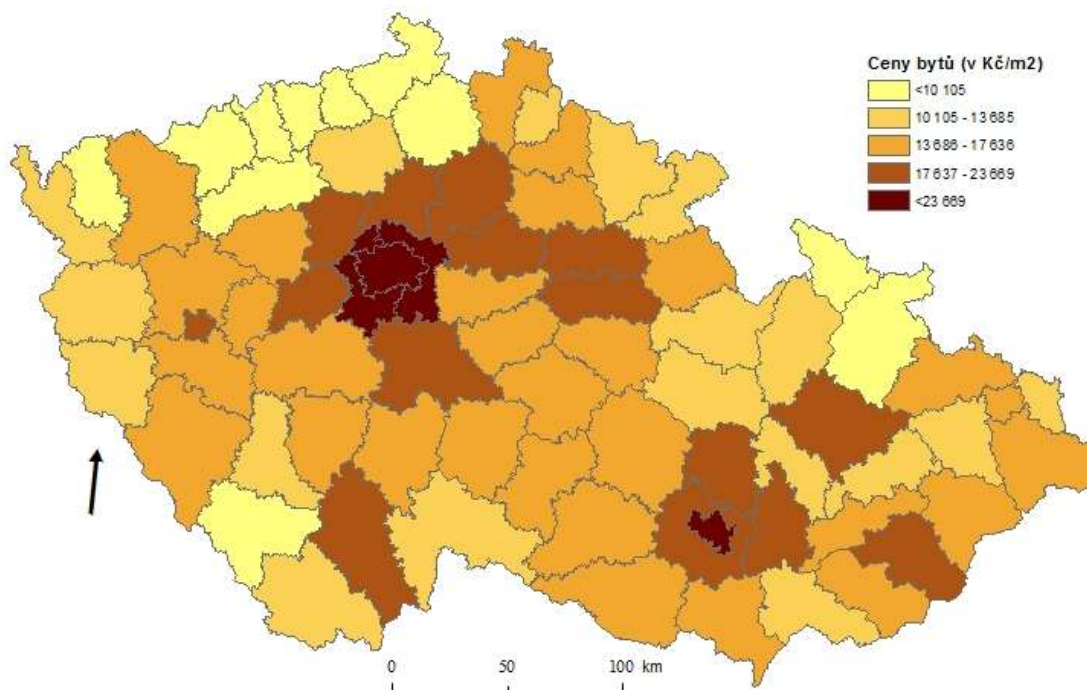


Zdroj: Hypoteční banka
Pozn.: 2002 = 100 %

3.6 Ceny bydlení v České republice

Mezi veřejností panuje široké povědomí o existenci regionálních nerovností ve výši cen bydlení. Méně známy jsou konkrétní informace o územní diferenciaci cen bydlení v ČR. Lidé, kteří mají v úmyslu pořídit si nové bydlení, mají několik možností, jak tomu docílit: koupit, pronajmout, postavit si obydlí, dále například zažádat o přidělení obecního bytu, získat zaměstnání se služebním bytem, dostat byt od rodičů, atd. (Nedomová 1999). V následujícím textu bude pozornost zaměřena na první jmenovanou možnost – koupě bytu či domu. Jelikož vycházíme z datového souboru Českého statistického úřadu *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, ceny vlastnického bydlení uváděné v textu jsou ceny kupní, tedy ceny skutečně placené. Ceny vychází z prostého aritmetického průměru kupních cen prodaných bytů. Vysvětlovanou prioritní proměnnou v tabulkách, které jsou předmětem této publikace, je průměrná jednotková kupní cena.

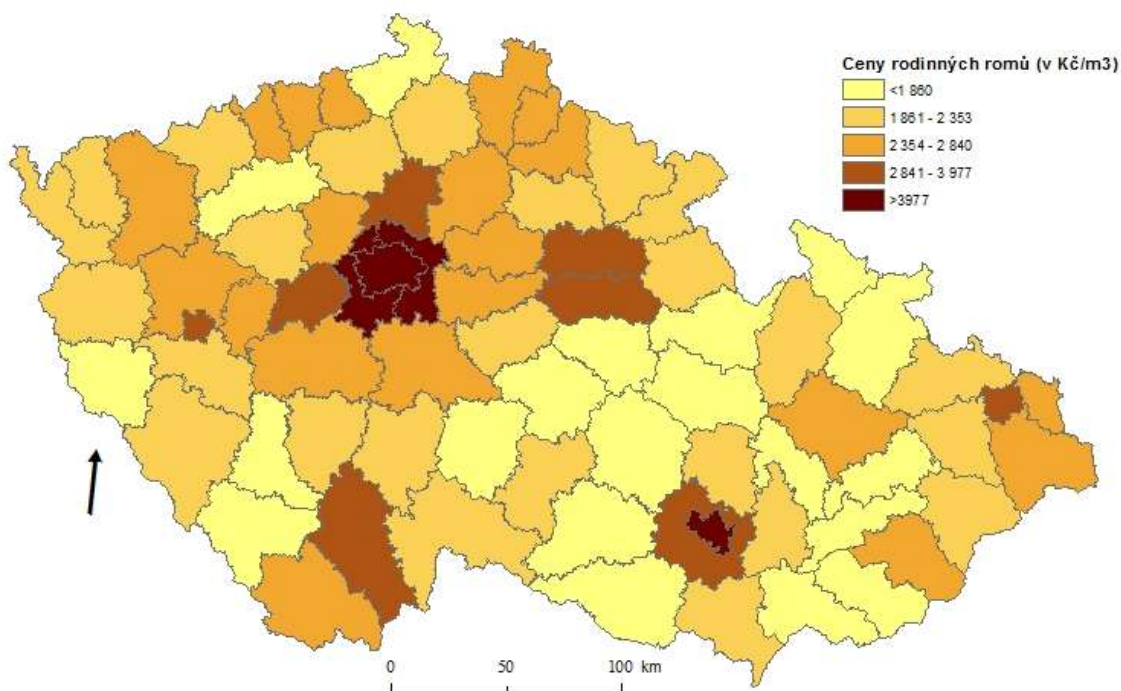
Mapa 3: Ceny bytů v okresech České republiky v letech 2012-2014



Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, zpracování vlastní
Mapový podklad – ARC ČR 500

Z kartogramu (Mapa 3), který zobrazuje průměrné ceny bytů v ČR v letech 2012 - 2014 dle okresů (v Kč/m²), je patrné, že nejvyšší ceny byly v Praze (průměrně 43 tis. Kč/m², pro Prahu 1 dokonce přes 64 tis. Kč/m²) a jejím zázemí (v okresech Praha-východ a Praha-západ okolo 28 tis. Kč/m²) a v Brně (31 tis. Kč/m²). V okresech Hradec Králové, Brno-venkov, Beroun, Plzeň-město, Pardubice, Mladá Boleslav a České Budějovice přesahovaly ceny 20 tis. Kč na metr čtvereční užité plochy. Naopak relativně nejnižší ceny byly zaznamenány v Ústeckém kraji a to zejména v okrese Most a Chomutov (okolo 5,5 tis. Kč/m²), dále Děčín, Louny, Teplice a Ústí nad Labem (do 10 tis. Kč/m²). Z ostatních krajů jsme mohli naleznout nejnižší ceny v okresech Sokolov, Prachatice, Bruntál a Jeseník. Průměrná cena bytu pro celou Českou republiku se pohybovala okolo 19 tis. Kč/m².

Mapa 4: Ceny rodinných domů v okresech České republiky v letech 2012-2014



Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, zpracování vlastní
Mapový podklad – ARC ČR 500

Kartogram (Mapa 4) nám ukazuje rozdíly v průměrných cenách rodinných domů v jednotlivých okresech. Vůbec nejnižší ceny rodinných domů byly zaznamenány v okresech Jeseník a Bruntál (pod 1,5 tis. Kč/m³), v Pardubickém kraji v okresech Svitavy, Ústí nad Orlicí, Chrudim, dále na Vysočině v okresech Třebíč, Pelhřimov, Žďár nad Sázavou, Havlíčkův Brod, v jihomoravském Hodoníně a Břeclavi a v okresech Prostějov, Přerov, Kroměříž a Uherské Hradiště. Ve všech vyjmenovaných okresech nepřesáhly ceny 1,8 tis. Kč/m³. Další území s nízkými cenami jsou okresy Prachatice, Strakonice, Domažlice, Louny a Děčín. Značně nad celorepublikovým průměrem (2,5 tis. Kč/m³) se pohybují ceny rodinných domů v zázemí Prahy, a to v okresech Praha-východ a Praha-západ, kde přesahují 6 tis. Kč/m³, v samotném hlavním městě Praze se ceny průměrně pohybují přes 8 tis. Kč/m³. Vysoké ceny panují také v Brně (přes 5 tis. Kč/m³), Plzni, Ostravě. Následují okresy Beroun, Pardubice, Mělník, Brno-venkov, České Budějovice a Hradec Králové, kde se v průměru pohybují nad 3 tis. Kč/m³.

4 Dostupnost bydlení

K hlavním cílům bytové politiky vyspělých států světa patří dostupnost bydlení. V průběhu času bylo na tento problém nahlíženo z různých úhlů pohledu. V poválečném období situace vyžadovala, aby byl kladen důraz na fyzickou dostupnost bydlení. Pojem fyzické dostupnosti chápeme jako stav bytového fondu, který odpovídá potřebám obyvatelstva. Od sedmdesátých let minulého století se v západní Evropě a dalších vyspělých státech začal uplatňovat koncept finanční dostupnosti bydlení a dostupnosti kvalitního bydlení. V České republice panovalo přesvědčení, že klíčovým problémem nadále zůstává fyzická dostupnost bydlení, a to ještě na začátku devadesátých let (Lux et al. 2003).

Existuje několik definic finanční dostupnosti bydlení. V českých publikacích je bezesporu nejčastěji odkazováno na definici: „Dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti.“ (MacLennan a Williams 1990, citováno v Lux et al. 2003, s.9). Na čem se většina autorů shoduje je fakt, že dostupnost bydlení souvisí se schopností domácnosti pokrýt náklady na standardní bydlení a přitom zachovat schopnost platit další základní životní náklady. Podle Polákové (2006) činí optimální podíl nákladů na bydlení okolo 25 % veškerých nákladů domácností. Otázkou však zůstává, co všechno do nákladů na bydlení počítáme (nájem/splátka hypotéky, provozní náklady, opravy a stavební úpravy, bytové vybavení).

V případě, že náklady domácnosti spojené s bydlením přesáhnou 30 % (v Praze 35 %) jejich příjmů, rodina má nárok na státní sociální podporu v podobě takzvaného „Příspěvku na bydlení“, avšak pouze za předpokladu, že tato procentuelní část příjmů je nižší než příslušné normativní náklady na bydlení stanovené zákonem (Slovník sociálního zabezpečení 2015). Normativní náklady na bydlení jsou vypočteny jako průměrné celkové náklady na bydlení na přiměřenou velikost bytu. Vysvětlující proměnné jsou počet osob v rodině a velikost obce. V těchto nákladech je zahrnuté jak nájemné, resp. srovnatelné náklady, tak ceny služeb a energií. Výše částek normativních nákladů je rozdílná pro bydlení v bytech užívaných na základě nájemní smlouvy a pro bydlení v družstevních bytech a bytech vlastníků. U bydlení v družstevních bytech a bytech vlastníků se mění výše částky normativních nákladů pouze s počtem osob v domácnosti. „Výše příspěvku na bydlení činí za kalendářní měsíc rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem

rodiny vynásobeným koeficientem 0,30 a na území hlavního města Prahy koeficientem 0,35“ (MPSV 2016a). Pokud příspěvek na bydlení není dostačující, lze zažádat o pomoc v hmotné nouzi formou „Doplatku na bydlení“ (Slovník sociálního zabezpečení 2015).

Existuje několik faktorů, které ovlivňují dostupnost bydlení (Robinson, Scobie, Hallinan 2006):

- a) Ceny nemovitostí a nájemné: představuje výši platby, která je nutná k zajištění bydlení
- b) Úroková míra: určuje náklady na financování nemovitostí
- c) Omezená nabídka: omezená schopnost trhu reagovat na převahu poptávky po bydlení
- d) Příjmy: přímý dopad na schopnost domácnosti k nákupu nemovitosti a platbám nákladů na bydlení
- e) Podmínky na trhu práce: ovlivňuje schopnost domácností podílet se na pracovním trhu a vydělávat, a tak být schopny platit náklady na bydlení

Tyto faktory jsou vzájemně propojeny. Například podmínky na trhu práce ovlivňují příjmy lidí resp. domácností, nebo omezení na straně nabídky má vliv na ceny nemovitostí. Nesporně důležitou roli hrají také regionální rozdíly v rámci výše zmíněných kategorií. Lux (2003) ale upozorňuje, že reálnou dostupnost bydlení může ovlivnit například veřejná podpora v oblasti bydlení nebo bydlení v nadstandardním (ať už v prostorově nepřiměřeném nebo příliš atraktivním) bytě, popř. výdaje na druhé bydlení. Fialová, Vágner (2005) uvádí, že po roce 2000 se v České republice počet rekreačních objektů ve vlastnictví fyzických osob pohybuje pravděpodobně okolo půl milionu, přičemž podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 2001 disponuje 11,3 % bytových domácností rekreačním objektem.

4.1 Měření finanční dostupnosti

Při měření finanční dostupnosti v České republice lze pro celorepublikovou výpověď využít datového souboru Statistika rodinných účtů¹⁵, která sleduje hospodaření soukromých domácností, poskytuje informace o jejich peněžních příjmech, výdajích a spotřebě. Tento datový soubor však není ideální použit pro analýzu regionálních nerovností, a to zejména z důvodu malého rozsahu dotázaného vzorku (Lux 2011). Dále je nezbytné upozornit, že měření finanční dostupnosti na úrovni krajů může skrýt podstatné rozdíly mezi okresy nebo

¹⁵ statistické šetření prováděné ČSÚ

obcemi uvnitř krajů, které mohou být dokonce významnější než rozdíly mezi kraji (Mikeszová, Lux, Sládek 2010).

4.1.1 Index dostupnosti bydlení

Hlavní proměnné pro měření finanční dostupnosti jsou příjmy domácností a ceny bydlení. Jedním z ukazatelů dostupnosti bydlení je Index dostupnosti bydlení. Index dostupnosti bydlení (IDB) vyjadřuje v procentech, kolik činí splátka hypotéky k čistým měsíčním příjmům domácnosti v dané oblasti. V IDB hrají roli níže uvedené proměnné:

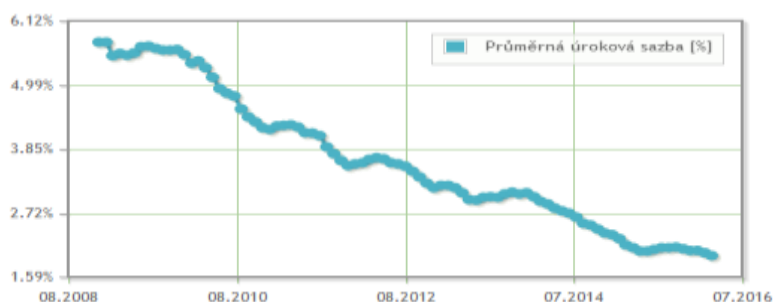
- a) ceny bytů
- b) čistý příjem
- c) úrokové sazby, za které banky nabízejí hypotéky

Zatímco mezi úrokovými mírami a mezi cenami bytů a finanční dostupností panuje vztah nepřímé úměry, mezi příjmy a finanční dostupností platí logicky vztah: čím vyšší platy, tím vyšší finanční dostupnost.

Výši Indexu dostupnosti bydlení nepravidelně uveřejňuje společnost Golem finance. Při interpretaci těchto výsledků musíme upozornit na chybějící popis metodiky a sběru dat. Pokud se podíváme na regionální úroveň, dlouhodobě nejnižší hodnotu Indexu dostupnosti bydlení vykazuje Ústecký kraj (v únoru roku 2016 dosahuje míry 11,5 %). Za ním následuje kraj Moravskoslezský, kraj Vysočina a Liberecký kraj. Naopak nejvyšší hodnotu IDB má Praha a to s velkým odstupem. Na splátku hypotéky zde lidé vynaloží 65,4 % celkového čistého příjmu domácnosti. Druhou průměrnou příčku obsadil Jihomoravský kraj s 40,4 %, kde index výrazně ovlivňuje druhé největší město České republiky Brno (Golem finance 2016). V meziročním srovnání se hodnota IDB v roce 2015 celorepublikově snížila o 3,5 % na 32,7 % (Golem finance 2015). Za snižování hodnoty IDB nesou zodpovědnost také zlevňující hypotéky. Roky 2015 a 2016 se podle Fincentrum Hypoindex¹⁶ zapíší do historie českého hypotečního trhu díky svým rekordně nízkým úrokovým sazbám. Průměrné úrokové sazby se pohybují těsně nad dvěma procenty (Graf 5).

¹⁶ Fincentrum Hypoindex hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.)

Graf 5: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních bank v ČR v letech 2008 - 2016



Zdroj: převzato z hypindex.cz

4.1.2 Price-to-income ratio

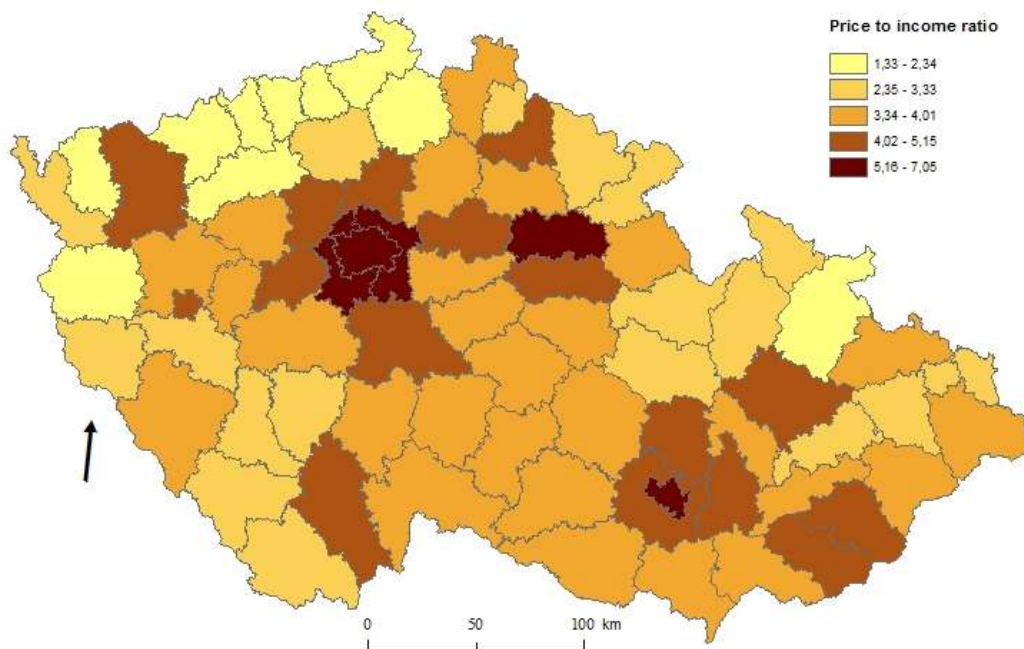
Dostupnost vlastnického bydlení je v odborné literatuře nejčastěji sledována pomocí indikátorů stavících cenu bytů či domů a příjem domácností do poměru. K nejčastěji využívaným patří indikátor price-to-income ratio (P/I), který udává poměr průměrné ceny bydlení a průměrného ročního příjmu domácností. Vyjadřuje, jakou dobu průměrná domácnost vydělává na vlastnické bydlení. Podle Luxe (2011, s.51) však „všechny indikátory používané pro měření, jak je bydlení finančně dostupné pro různé skupiny domácností v různých regionech země, se musí vyrovnávat se skutečností, že analýza prostých výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného bydlení, velikost užívaného bydlení, ochranu nájemních práv a ostatní s bydlením související náklady (náklady dojížděky).“

Pokusili jsme se o srovnání ukazatele P/I mezi okresy Česka. Výsledek je zobrazen v kartogramu (Mapa 5). Pro účely kalkulace byly použity údaje o průměrných hrubých mzdách jednotlivců v daném okrese¹⁷. Čistý příjem je nepochybně vhodnější proměnnou pro tvorbu indikátoru P/I nežli hrubá mzda. Hrubou mzdu chápeme jako peněžní odměnu za práci před zdaněním a jinými odpočty. Dále předpokládáme, že hlavní výdaje domácnosti jsou hrazeny u vícečlenných domácností společně a koupě rezidenční nemovitosti je tudíž spíše záležitostí celé domácnosti, a nikoliv pouze jedné vydělávající osoby. Použití data o čistých příjmech celých domácností by bylo bezesporu účelnější, nicméně i tak by příjem domácností nezohledňoval všechny finanční zdroje domácností. Jak již bylo zmíněno, existující datový soubor Statistika rodinných účtů, poskytující informace o peněžních příjmech domácností, však není příliš vhodné použít pro analýzu regionálních nerovností. Dále byla pro účel komparace ukazatele P/I mezi okresy použita data o cenách bytu jako průměrné kupní (transakční, prodejní) ceně (přepočtené na 1 m²), jež vychází z prostého

¹⁷ Zdrojem dat je internetový portál www.platy.cz.

aritmetického průměru bytů prodaných v letech 2012-2014¹⁸. Průměrná cena bydlení je pak vypočtena jako průměrná kupní cena bytu za 1 m² vynásobená koeficientem 68. Tato metodika je inspirována definicí Standardní bytové jednotky Institutu regionálních informací využívanou pro účely sledování průměrných tržních cen a nájmu bytů, která definuje Standardní bytovou jednotku jako byt o podlahové ploše 68 m². Opět narážíme na nedokonalost tohoto postupu. Čistší by bylo násobit průměrnou kupní cenu bytu za 1 m² příslušnou průměrnou velikostí bytu pro jednotlivé okresy. Kartogram (Mapa 5) je tedy konstruován jako poměry průměrné ceny bytu o podlahové ploše 68 m² a průměrné hrubé mzdy jednotlivce v daném okrese.

Mapa 5: Price-to-income ratio v okresech České republiky v letech 2012-2014



Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, platy.cz, zpracování vlastní
 Mapový podklad – ARC ČR 500

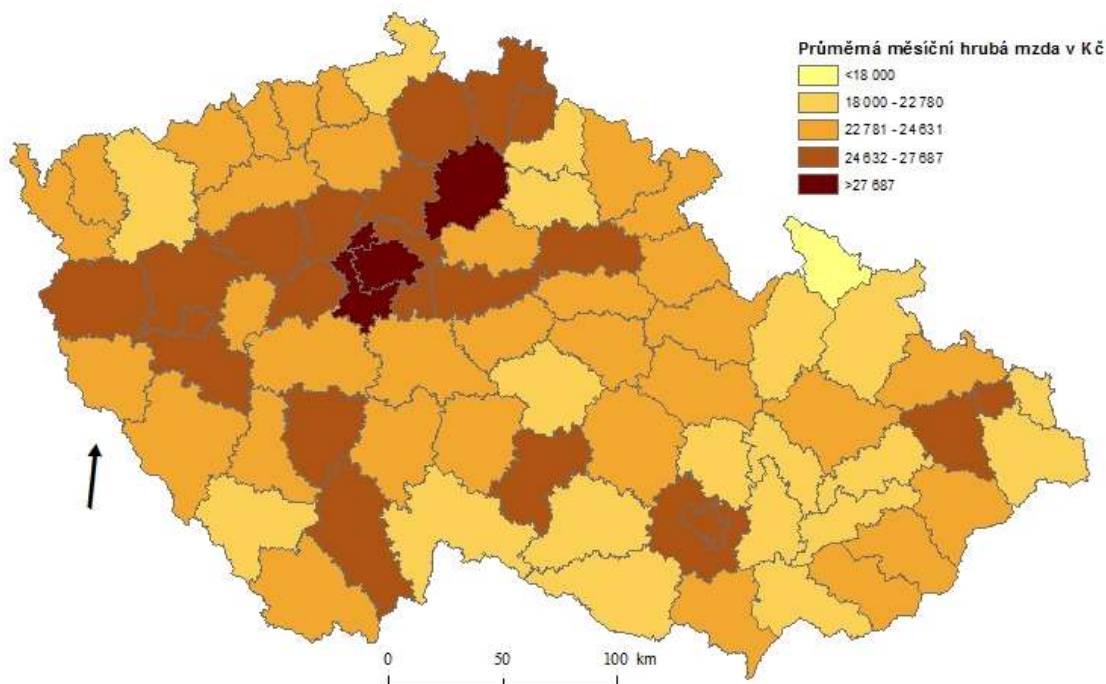
Mezi „nejlevnější“ patřily okresy Ústeckého kraje, okres Česká Lípa, Sokolov, Tachov a Bruntál. Vůbec nejnižší hodnota indikátoru P/I byla naměřena v okrese Most (1,33) a Chomutov (1,34). Naopak jako „nejdražší“ se ukázalo Hlavní město Praha (P/I = 7,05) a okresy Brno-město (P/I = 6,37), Praha-východ (5,83), Praha-západ (5,66) a Hradec Králové (5,40). Následují okresy Brno-venkov, Pardubice, Nymburk, Blansko, Beroun, Vyškov, Plzeň-město, České Budějovice a Benešov (P/I nad 4,5).

¹⁸ Zdrojem dat je publikace Českého statistického úřadu *Ceny sledovaných druhů nemovitostí (2012-2014)*.

5 Trh práce

Trh práce má mezioborový charakter, který zahrnuje jak ekonomické, tak i sociální, právní, demografické a kulturní souvislosti. Z ekonomického pohledu je trh práce především trhem, ale nesmíme opomenout fakt, že na pracovním trhu se směňuje práce, která je především činností sociální (Kuchař 2007). Jako každý jiný trh je i trh práce místo, kde se střetává nabídka s poptávkou. Přičemž základní jednotkou nabídkové strany je domácnost, potažmo členové domácnosti jako uchazeči o zaměstnání. Poptávkovou stranu tvoří potenciální zaměstnavatelé usilující o maximalizaci zisku. V letech 1948-1953 došlo k rychlému vyrovnání mzdových rozdílů, v důsledku snah komunistického režimu odstranit soukromé vlastnictví a sociální rozdíly. Od té doby se Československo řadilo k zemím s nejnižšími rozdíly mezd jak v evropském, tak i světovém měřítku.

Mapa 6: Průměrná měsíční hrubá mzda v okresech České republiky v roce 2014



Zdroj: platy.cz, zpracování vlastní
Mapový podklad – ARC ČR 500

Přechod na tržní ekonomiku s sebou přinesl změny v příjmové nerovnosti domácností ve všech státech střední a východní Evropy. Sociální nerovnosti se vykreslily nejen mezi příjmy různých typů domácností (Kuda, Lux 2010), ale také mezi regiony (Mapa 6). Kuchař (2007, s.17) komentuje situaci na českém trhu práce slovy: „Vztah mezi nabídkou a

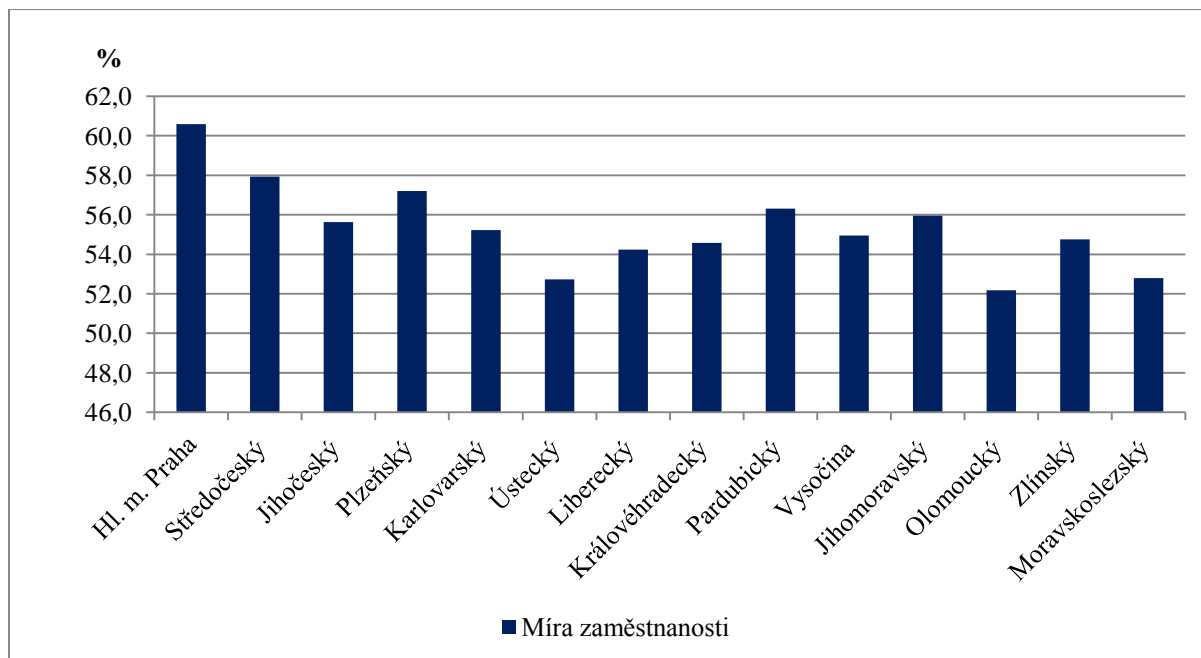
poptávkou není u nás dosud v plné míře vnímán jako standardní působení tržních mechanismů, ale spíše jako výraz selhání či neselhání kontrolních a zajišťovacích mechanismů, státu jako garanta tzv. sociální spravedlnosti.“ V minulém režimu díky umělé zaměstnanosti převažovala poptávka po pracovních silách nad jejich nabídkou, což způsobilo potlačení činnosti selektivních tržních mechanismů, konkrétně výběr pracovní síly podle jejich kvalit. Zatímco za socialismu byla výše příjmu domácnosti určena převážně počtem ekonomicky aktivních členů, po roce 1989 stoupá v tomto ohledu význam vzdělání a profesního postavení (Večerník 1998). Pozice na trhu práce je v současné době v první řadě determinována dosaženou úrovní vzdělání, která podle statistik koreluje s mírou nezaměstnanosti a strukturou příjmů. „Teoreticky je každému dána stejná šance úměrně svým schopnostem a vynaloženému úsilí uplatnit se na trhu práce i na trhu bydlení, v praxi ovšem tato teorie z mnoha důvodů nefunguje, a proto je přístup k bydlení, právě tak jako výdaje na bydlení, často vnímán jako sociální problém.“ (Nedomová 1999, s.9).

Je třeba si uvědomit, že nerovnosti příjmů domácností nejsou jednoduše odrazem individuálních příjmů jednotlivců. Nesmíme opomenout několik faktorů, který tento vzájemný vztah zkresluje. Za prvé jsou to příjmy dalších členů domácnosti nebo rodinné prostředky, například výnos z majetku. Ekonomická transformace posílila význam jiných příjmových zdrojů. Druhým z těchto faktorů jsou sociální dávky a daně, které příjmy přerozdělují napříč generacemi a mezi příjmovými skupinami. A do třetice faktorů zahrneme poměr aktivních a závislých členů domácnosti (Večerník 1998).

Důležitou roli hrají veřejné instituce, jejichž úkolem je definovat pravidla chování subjektů na trhu práce. Ačkoliv většina vyspělých států má svá pravidla nastavena přibližně stejně, do jisté míry rozsah státních intervencí závisí na vládoucí politické straně. Systém sociální politiky působí na rovnováhu trhu státními regulacemi, které zasahují především v oblasti mzdy a zaměstnanosti. Institut minimální mzdy slouží jako hranice pro ochranu před snižováním mzdy pod úroveň nezbytnou k zajištění základních životních potřeb, ke kterým bezesporu patří právě bydlení. Státní politika zaměstnanosti, kterou zajišťuje Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR a Úřad práce ČR, usiluje o dosažení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou po pracovních silách (Slovník sociálního zabezpečení 2015). Dosažení určitého stupně rovnováhy je cílem, který by byl dosažen podle Kuchaře (2007) vyhověním několika podmínkám, a to zajištěním dostatečného počtu pracovních příležitostí, růstem produktivity práce a úrovně mezd. Dále přizpůsobení umístění nabídky pracovních míst pracovní síle a také samotná přizpůsobivost pracovní síly rozmístění pracovních příležitostí a

kvalifikačním požadavkům zaměstnavatelů. A to vše za minimálních státních intervencí. Míru zaměstnanosti v krajích znázorňuje Graf 6.

Graf 6: Míra zaměstnanosti v krajích České republiky v roce 2014



Zdroj: ČSÚ, *Employment and Unemployment as Measured by Labour Force Survey - annual averages - 2014*
 Pozn.: Míra zaměstnanosti je vypočítána jako podíl počtu zaměstnaných k počtu všech osob ve věku 15 a více let.

Ještě první polovinu 90. let se v České republice téměř neobjevovaly problémy s nezaměstnaností. Za socialismu měl každý právo na práci a povinnost pracovat a být nezaměstnaný bylo porušením zákona.

Podle definice International labour organization (ILO) jsou za **nezaměstnané osoby** považovány osoby, které nemají žádné zaměstnání, v referenčním období neodpracovaly ani jednu hodinu za mzdu a aktivně hledají práci, do které jsou připraveny k nástupu nejpozději do 14 dnů od jejího nalezení. Výhodou této metodiky je snadné mezinárodní srovnání, jelikož je používána ve všech členských zemích EU. Definice nezaměstnaných osob podle ILO se liší od definice uchazečů o zaměstnání registrovaných na úřadech práce MPSV. Jako **dlouhodobě nezaměstnaní** jsou označováni ti, kteří jsou nezaměstnaní více než 12 měsíců.

Nezaměstnanost můžeme měřit několika způsoby. V České republice jsou do roku 2012 zveřejňovány dvě odlišné míry nezaměstnanosti. Jedna z nich je **Obecná míra nezaměstnanosti**, určená především pro mezinárodní srovnání, vychází z dat Výběrového šetření pracovních sil (VŠPS), které probíhá za účelem monitorovat situaci na trhu práce a

provádět analýzu z ekonomických, sociálních a demografických hledisek. Postupy šetření zcela vyhovují definicím ILO a metodickým doporučením statistického úřadu Evropské unie Eurostatu. Za druhé je to **Míra registrované nezaměstnanosti**, která je využívána především pro národní účely. Vyjadřuje poměr všech dosažitelných uchazečů o zaměstnání pouze k ekonomicky aktivním osobám. Míra registrované nezaměstnanosti vykazuje vyšší hodnoty než obecná míra nezaměstnanosti cca o 1 procentní bod (Kuchař 2007). Ministerstvo práce a sociálních věcí Míru registrované nezaměstnanosti nahradilo počátkem roku 2013 novým ukazatelem registrované nezaměstnanosti v ČR, který nese název **Podíl nezaměstnaných osob**. Tento ukazatel poměří počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel tohoto věku. Ve jmenovateli Podílu nezaměstnaných osob je celkový počet obyvatel v tomto věku, jinými slovy zahrnuje kromě pracovní síly i počet ekonomicky neaktivních osob. Dosažitelní uchazeči jsou evidovaní nezaměstnaní, kteří nemají žádnou objektivní překážku pro přijetí zaměstnání.

$$\text{Míra registrované nezaměstnanosti} = \frac{\text{Dosažitelní uchazeči o zaměstnání evidovaní na ÚP}}{\text{Pracovní síla}}$$

$$\text{Podíl nezaměstnaných osob} = \frac{\text{Dosažitelní uchazeči o zaměstnání evidovaní na ÚP}}{\text{Počet obyvatel ve věku 15 – 64 let}}$$

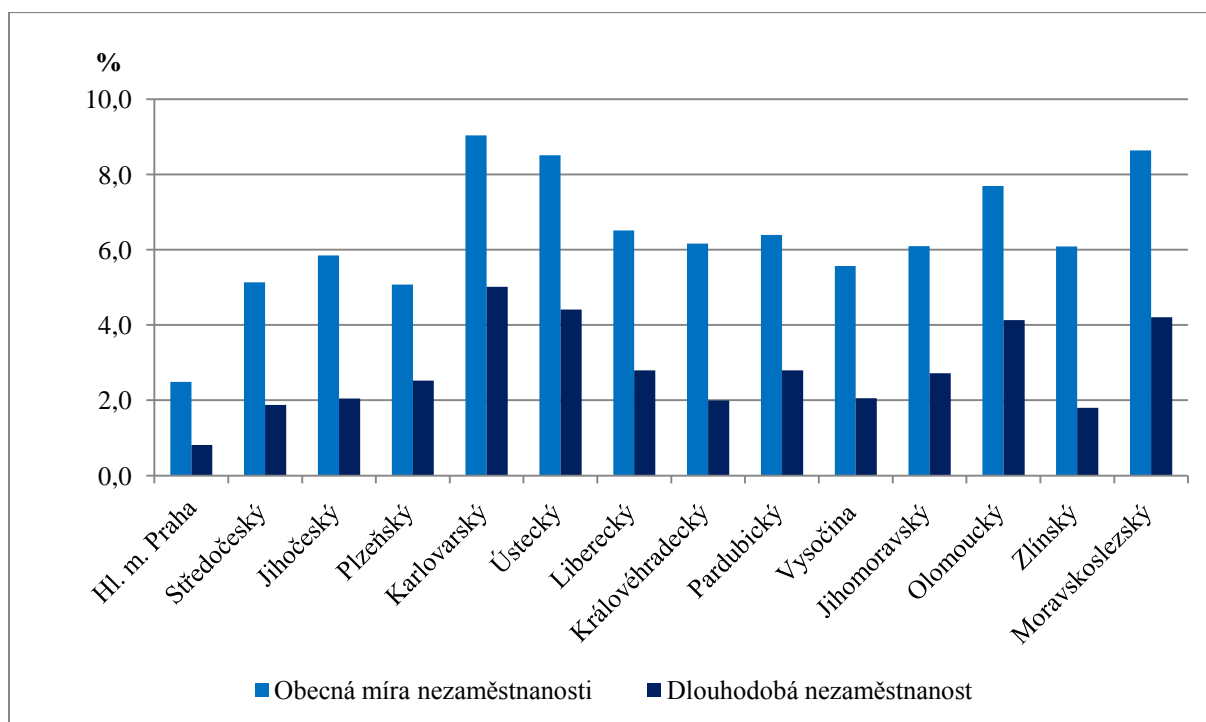
Setkat se můžeme také s ukazatelem **Specifické míry nezaměstnanosti**, který vyjadřuje podíl počtu jisté skupiny nezaměstnaných na shodně vymezené pracovní síle v procentech, například určité věkové skupiny, pohlaví, dosaženého stupně vzdělání atd. (ČSÚ 2014).

Jedním z ukazatelů dané problematiky je **počet uchazečů na jedno volné pracovní místo**. Tato hodnota má silnou regionální diferenciaci. Podle Úřadu práce ČR (2015) v současné době připadá nejvíce uchazečů na jedno volné pracovní místo v okresech Bruntál (více než 33 uchazečů), Ústí nad Labem a Karviná (více než 25 uchazečů), Most, Jeseník a Chomutov (přes 23 uchazečů).

Vyjádřením podílu těch, kteří jsou nezaměstnaní déle než jeden rok, dostaneme hodnotu ukazatele **dlouhodobé nezaměstnanosti**. Podle Kuchaře (2007) mezi hlavní příčiny své

situace dlouhodobě nezaměstnaní řadí například nízký nabízený plat, vyšší věk a zdravotní stav. Autor dodává další podstatné příčiny, díky kterým dlouhodobě nezaměstnaní hledají těžko cestu zpátky – panuje u nich nízká snaha podstoupit rekvalifikaci, nízká ochota přijmout zaměstnání vyžadující každodenní dojíždění nebo se za prací přestěhovat. K rizikovým skupinám, které nejvíce ohrožuje dlouhodobá nezaměstnanost, patří lidé s nízkou úrovní vzdělání. Ti jsou postupně vytlačováni z trhu práce stále rostoucím počtem absolventů terciálního vzdělání.

Graf 7: Nezaměstnanost a dlouhodobá nezaměstnanost v krajích České republiky v roce 2014



Zdroj: ČSÚ, *Employment and Unemployment as Measured by Labour Force Survey - annual averages - 2014*

Podle Feřtové, Temelové (2011) se prostorové vzorce v rozdílech nezaměstnanosti příliš nemění. Z prostorového hlediska vykazuje nejnižší nezaměstnanost pražský region a Mladoboleslavsko, které mají vysokou nabídku pracovních příležitostí. Nízká nezaměstnanost dále panuje v zázemí Plzně, Českých Budějovic a na Rychnovsku. Na druhé straně stojí regiony postižené strukturální nezaměstnaností, které současně mají nejvyšší hodnoty míry dlouhodobé nezaměstnanosti (Graf 7). Mezi ně patří zejména Ústecko (Tachov, Sokolovsko, Louny, Mostecko, Děčínsko, Českolipsko) a Moravskoslezsko (Bruntál, Jesenicko, Karviná, Ostravsko). S vysokou mírou nezaměstnanosti bojují především periferní území v blízkosti státních hranic, území vnitřních periferií podél krajských hranic a pásma obcí na česko-

moravské hranicí, což má příčinu v nedostatku pracovních příležitostí a omezené dopravní obslužnosti (Novák, Temelová 2011, Feřtová, Temelová 2011). Růst nezaměstnanosti může být připisován tržním mechanismům, ve kterých firmy v postižených oblastech ztrácejí konkurenceschopnost¹⁹.

¹⁹ Zjištěno v rámci projektu „Sociálně prostorová diferenciacie obyvateľstva a její vliv na kvalitu života ve městech a obcích České republiky“

6 Závislost cen bydlení na vybraných ukazatelích pracovního trhu

6.1 Data a metody výzkumu

6.1.1. Použitá data

Za základní sledované územní jednotky byly zvoleny okresy České republiky. Zdrojem dat pro ceny bytů byly průměrné kupní ceny nemovitostí uváděné v publikaci Českého statistického úřadu Ceny sledovaných druhů nemovitostí (2012-2014), které vychází z přiznání k dani z převodu nemovitostí. Ceny jsou v této publikaci uváděny jako ceny za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m², 1 m³ apod.), jedná se vždy o prostý aritmetický průměr.

Jako první vysvětlující proměnnou byl zvolen ukazatel registrované nezaměstnanosti v ČR, Podíl nezaměstnaných osob, který vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Zdrojem dat pro tuto vysvětlující proměnnou byly statistiky nezaměstnanosti (stav k prosinci 2014), které zveřejňuje Ministerstvo práce a sociálních věcí. Předpokládáme, že vyšší hodnota míry nezaměstnanosti v okrese souvisí s horší finanční situací obyvatel, a tím i nižšími cenami bydlení.

Druhou vysvětlující proměnnou je průměrná měsíční mzda zaměstnanců (stav k prosinci 2014). Data byla poskytnuta společností Profesia CZ, s.r.o., která provozuje internetovou stránku Platy.cz, na níž lze získat vyplněním dotazníku porovnání svého platu s jinými zaměstnanci na stejné pozici a ve stejném regionu. Databáze dotazníků je očištěna od chybných hodnot, extrémních hodnot (určují se specificky pro konkrétní pozice s přihlédnutím k regionu) a vyřazeny jsou duplicitní dotazníky. Údaje od každého respondenta mají časově omezenou platnost. Budeme předpokládat, že vyšší průměrné mzdy zaměstnanců v okrese signalizují větší koupěschopnost obyvatel, a tím schopnost platit vyšší ceny za bydlení.

6.1.2 Statistické metody výzkumu

V bakalářské práci bude aplikována korelační a regresní analýza. „Korelační analýza zkoumá vztahy proměnných graficky a pomocí různých měr závislosti, které nazýváme korelační koeficienty“ (Hendl 2012, s.247). Nejčastěji používanými korelačními koeficienty jsou

Pearsonův korelační koeficient a Spearmanův korelační koeficient pořadí. K výhodám Spearmanova korelačního koeficientu patří jeho schopnost zachytit jakékoliv monotónní vztahy. Pro korelační analýzu v této bakalářské práci bude použit Pearsonův koeficient korelace r , který vyjadřuje sílu lineárního vztahu. Koeficient korelace může nabývat hodnot z intervalu od -1 do 1, přičemž „absolutní hodnota Pearsonova korelačního koeficientu ukazuje sílu lineární závislosti mezi dvěma veličinami“ (Zvára 2013, s. 185). V případě, že $r=1$, je mezi párovými hodnotami zcela přímá závislost, pokud $r=-1$, párové hodnoty vykazují plně nepřímou závislost. Koeficient korelace počítáme z N párových hodnot. Pearsonův korelační koeficient²⁰ spočteme podle vzorce:

$$r = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n \left(\frac{X_i - \bar{X}}{S_x} \right) \left(\frac{Y_i - \bar{Y}}{S_y} \right),$$

kde S_x a S_y jsou směrodatné odchylky proměnných.

Regresní model slouží k vysvětlení variability závisle proměnné na základě hodnot nezávislých proměnných (prediktorů) (Zvára 2013), v našem případě dvou nezávislých proměnných. „Závisle proměnná je spojena s nezávisle proměnnými funkcí nazývanou regresní funkce, jež obsahuje několik neznámých parametrů.“ (Hendl 2012, s.278). Nejčastěji se tedy jedná o lineární vztah mezi závisle proměnnou a prediktory, který můžeme vyjádřit tvarem:

$$y = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k$$

kde b_0 nazýváme absolutní člen a parametry b_j parciální regresní koeficienty. „Koeficient b_j je hodnota, o níž se změní v průběhu proměnná Y při změně X_j o jednu jednotku (při ostatních proměnných zafixovaných).“ (Hendl 2012, s.386). Metodou nejmenších čtverců docílíme toho, že predikční funkce dosáhne pro soubor měření mezi všemi prediktory a proměnnou Y nejvyšší hodnoty korelačního koeficientu. Ten nazýváme mnohonásobný korelační koeficient, který označujeme symbolem R (Hendl 2012).

Kromě mnohonásobného korelačního koeficientu se obvykle uvádí hodnota koeficientu determinace. Matematicky ho vyjadřuje číslo $100r^2$, kde r je koeficient korelace. Udává, jakou část celkové variability v procentech závisle proměnné jsme znalostí hodnoty nezávisle proměnné vysvětlili.

²⁰ Pearsonův korelační koeficient je velmi ovlivněn odlehlými hodnotami, a proto tento fakt je třeba ošetřit, jak bude patrné v konkrétní analýze našich dat.

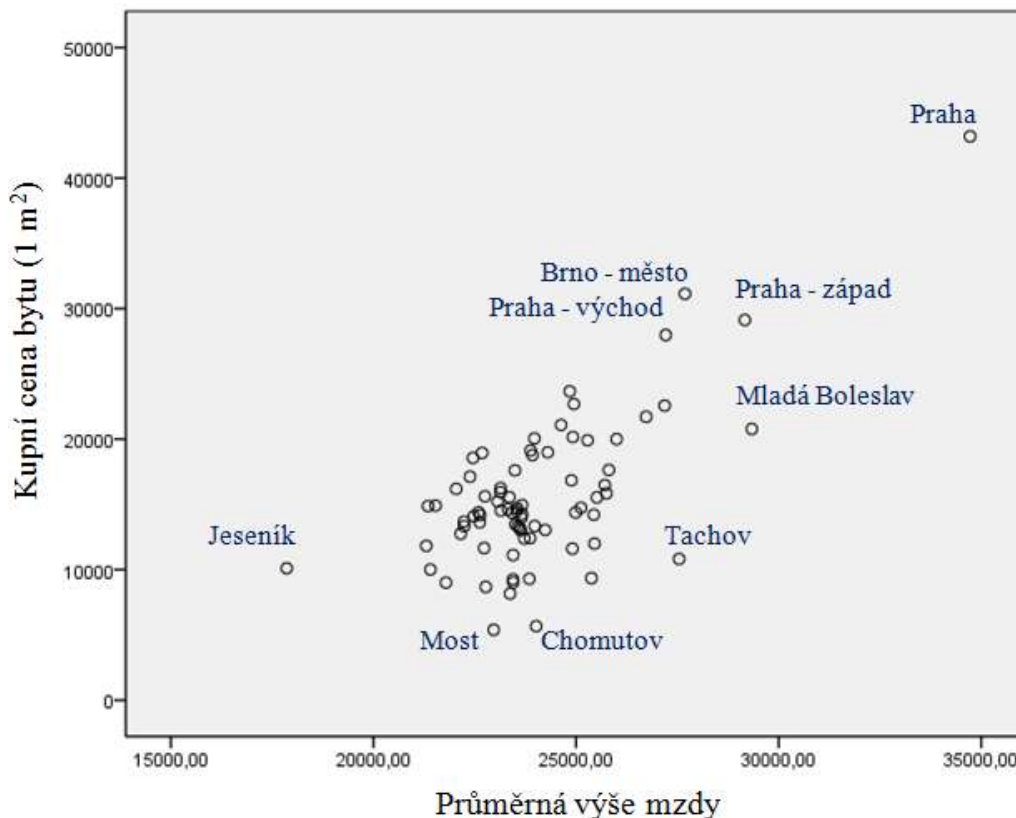
$$\text{koeficient determinace } r^2 = \frac{\text{variabilita vysvětlená modelem}}{\text{celková variabilita}}$$

6.2 Závislost cen bytů na výši hrubé měsíční mzdy a podílu nezaměstnaných osob

Cílem této části bakalářské práce je analýza predikce ceny bytu na základě vybraných ukazatelů trhu práce, kde využijeme statistické metody (popsané v předchozí kapitole).

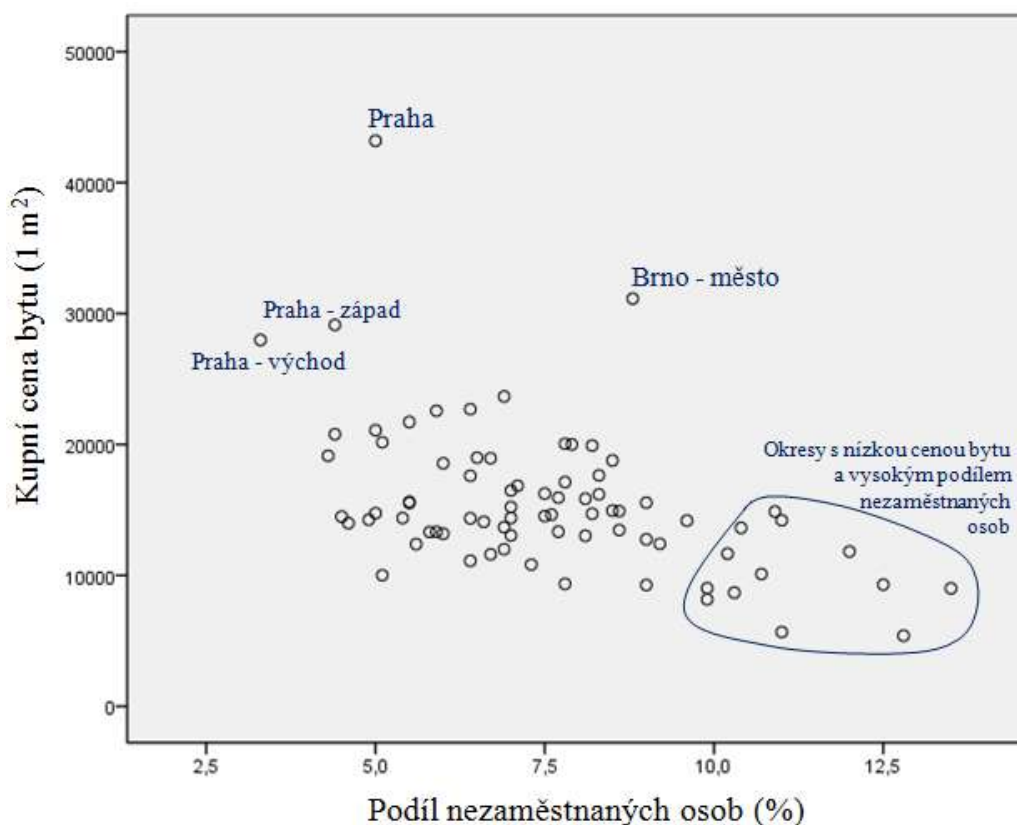
V první fázi analýzy závislosti jsme použili korelační analýzu mezi sledovanými proměnnými. Vztahy jsou ilustrovány pomocí příslušných korelačních diagramů (Graf 8 a Graf 9), které nám slouží zároveň jako detekce splněných podmínek pro aplikaci Pearsonova korelačního koeficientu.

Graf 8: Korelační diagram: kupní cena bytu a průměrná měsíční mzda (okresy ČR)



Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, platy.cz, zpracování vlastní

Graf 9: Korelační diagram: kupní cena bytu a podíl nezaměstnaných osob (okresy ČR)



Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, MPSV, *Statistiky nezaměstnanosti*, zpracování vlastní

Pozn.: Okresy s nízkou cenou bytu a vysokým podílem nezaměstnaných osob: Bruntál, Most, Ústí nad Labem, Karviná, Ostrava-město, Chomutov, Znojmo, Jeseník, Hodonín, Děčín, Přerov, Sokolov, Louny

Z prezentovaných korelačních diagramů je zřejmé, že Praha má v této datové struktuře z hlediska analyzovaných proměnných výjimečné postavení oproti dalším územním jednotkám, proto jsme na základě logické úvahy Prahu ze statistického souboru vyloučili.

Vzhledem k dostatečnému počtu statistických jednotek a dále díky skutečnosti, že data vykazují lineární trend, jsme byli oprávněni použít Pearsonův koeficient korelace.

Pearsonův korelační koeficient byl spočítán pro obě nezávisle proměnné (Tabulka 2).

Tabulka 2: Pearsonův korelační koeficient mezi analyzovanými proměnnými

		Průměrná výše mzdy	Podíl nezaměstnaných osob
Kupní cena bytu	r	0,56	- 0,51
	p	< 0,001	< 0,001
	n	76	76

Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, platy.cz, MPSV, *Statistiky nezaměstnanosti*, zpracování vlastní

Prvním z nich je ukazatel Průměrné výše mzdy, kde Pearsonův koeficient korelace dosáhl hodnoty 0,56, což lze definovat jako středně silnou závislost. U podílu nezaměstnaných osob byla zjištěna podobná hodnota Pearsonova koeficientu korelace, a to -0,51.

Z důvodu vzájemné korelace výše průměrné mzdy a podílu nezaměstnanosti v okrese byl dále použit vyšší stupeň statistické analýzy - regresní analýza, abychom detekovali samostatný vliv těchto dvou nezávisle proměnných.

Tabulka 3: Koeficient determinace

R	R ²	p
0,636	0,405	< 0,001

Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, platy.cz, MPSV, *Statistiky nezaměstnanosti*, zpracování vlastní

Tabulka 4: Statistická významnost regresních koeficientů

	B	Beta	t	p
Konstanta	-5453,1		-0,767	0,446
Průměrný výše mzdy	1,1	0,418	4,226	< 0,001
Podíl nezaměstnaných osob	-753,9	-0,339	-3,423	0,001

Zdroj: ČSÚ, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014*, platy.cz, MPSV, *Statistiky nezaměstnanosti*, zpracování vlastní

Koeficient determinace (Tabulka 3) nám říká, že jsme z 41 % vysvětlili variabilitu kupní ceny bytů na základě obou prediktorů. Zbýlých 59 % jsou další námi neznámé vlivy, které regresní model neuvažuje. Nesmíme totiž opomenout, že vybrané dvě vysvětlující proměnné zdaleka nevysvětlují veškerou závislost jednotkové ceny. Ta je výsledkem mnoha dalších faktorů.

Vzhledem k tomu, že oba regresní koeficienty (Tabulka 4) jsou statisticky signifikantní lze střední hodnotu kupní cenu bytu predikovat z dané výše průměrné mzdy a podílu nezaměstnaných osob jako:

$$\text{Kupní cena bytu} = -5453,1 + 1,1 * (\text{Průměrná výše mzdy}) - 753,9 * (\text{Podíl nezaměstnaných osob})$$

Koeficient u mzdy ukazuje, jak se kupní cena bytu mění v závislosti na mzdě při daném neměnném podílu nezaměstnaných osob. Analogicky koeficient u podílu nezaměstnaných osob vyjadřuje, jak se kupní cena bytu mění v závislosti na nezaměstnanosti při dané neměnné výši mzdy.

Závěr

V bakalářské práci byly sledovány kupní ceny bytů a rodinných domů v okresech České republiky. Využito bylo datového souboru Českého statického úřadu, který monitoruje kupní ceny nemovitostí na základě daňových přiznání z převodu nemovitostí. Zajímavým zjištěním bylo, že regionální nerovnosti v cenách rodinných domů nekopírují regionální nerovnosti cen bytů. Nízké ceny bytů převládají v Ústeckém kraji, kde jsou ceny bytů značně pod celorepublikovým průměrem. Levné byty nalezneme také v Karlovarském (okres Sokolov), Libereckém (okres Česká Lípa) či Moravskoslezském kraji (okres Bruntál). Z hlediska cen rodinných domů je výrazně nejlevnějším krajem Vysočina. Následuje Olomoucký (Jeseník, Prostějov a Přerov) a Zlínský kraj (Kroměříž a Uherské Hradiště), poté kraj Ústecký (Děčín a Louny) a Pardubický (Chrudim, Ústí nad Orlicí a Svitavy) a některé okresy Jihomoravského kraje (Hodonín a Znojmo). Průměrné ceny bytů a rodinných domů přesahují celorepublikový průměr v hlavním městě Praze a Středočeském kraji. V případě cen bytů vykazuje nadprůměrné hodnoty i Jihomoravský kraj. Je evidentní, že z hlediska obou těchto segmentů trhu vlastnického bydlení dominuje vysokým cenám Praha, Brno a jejich zázemí. Z konstruovaných kartogramů je v případě Prahy i Brna patrný významnější územní dosah vysokých cen u bytů než u rodinných domů. Porovnání územních disparit v cenách bytů a rodinných domů tedy ukázalo výsledky, jež vyzývají k hlubšímu zkoumání problematiky.

Dalším záměrem práce bylo přiblížení regionálních nerovností ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení v České republice. Práce se zabývá vlastnickým bydlením, proto jsou v práci popsány indikátory měřící finanční dostupnost pouze u této právní formy bydlení, a to index dostupnosti bydlení a indikátor price-to-income ratio. Pro účely této bakalářské práce byl zkonstruován kartogram, který ilustruje územní diferenciaci ve finanční dostupnosti bydlení na základně ukazatele price-to-income ratio v okresech České republiky. Tento mapový výstup se však potýká se značnou nedokonalostí metodiky zpracování kartogramu pramenící z absence relevantních dat o příjmech domácností v České republice vhodné pro podrobnější statistické a sociologické analýzy. Nejvyšší hodnota indikátoru P/I byla v letech 2012 - 2014 v hlavním městě Praze a v okresech Brno-město, Praha-východ, Praha-západ a Hradec Králové. Naopak finančně nejdostupnější byty byly v okresech Ústeckého kraje a v okresech Sokolov, Tachov a Bruntál.

Hlavní výzkumnou otázkou bylo, do jaké míry ovlivňují nerovnosti na trhu práce nerovnosti v oblasti bydlení. Pro výzkum byly zvoleny dvě vysvětlující proměnné reprezentující trh práce, a to průměrná měsíční hrubá mzda a podíl nezaměstnaných osob v okrese. Díky dostupnosti dat, příznivému počtu statistických jednotek a zejména z důvodu snahy vyobrazit územní disparity podrobněji nežli na úrovni krajů, tvořily statistický soubor okresy České republiky. Pomocí korelační analýzy byl zjištěn vliv výše průměrné měsíční hrubé mzdy a podílu nezaměstnaných osob na ceny bytů v okrese. V obou případech hodnota Pearsonova korelačního koeficientu ukázala středně silnou závislost. Můžeme tedy potvrdit představené hypotézy o vlivu charakteristik trhu práce na ceny bytů. Vyšší ceny bytů jsou tedy podle předpokladu tam, kde jsou nižší hodnoty ukazatele podílu nezaměstnaných osob. Dále bylo potvrzeno, že vyšší ceny bytů jsou podmíněny vyšší průměrnou mzdou v okrese. Následně pomocí regresní analýzy jsme se pokusili o predikci kupní ceny bytu na základě vysvětlujících proměnných reprezentujících trh práce a našli regresní funkci. Díky prezentovanému koeficientu determinace můžeme říci, že jsme vysvětlili z 41 % variabilitu kupní ceny bytů na základě obou prediktorů. Zbylých 59 % neobjasněné variability připadá na náhodné vlivy či faktory, které jsme do výzkumu nezařadili. Lze se domnívat, že mezi hlavní faktory determinující cenu bytu patří stav stávajícího bytového fondu, velikost obce, občanská a technická vybavenost obce, kvalita přírodního prostředí a různé vlastnosti domů a bytů jako je například stupeň opotřebení nebo kvalita použitých materiálů. Nevysvětlená variabilita poskytuje námět na další výzkumnou činnost v podobě objasnění co možná nejvíce faktorů a váhu jejich vlivu na ceny bydlení.

Použitá literatura

AUGUSTINOVÁ, V. (2010) Vývoj cen nemovitostí v ČR. Diplomová práce. Masarykova univerzita. Ekonomicko-správní fakulta, Brno

BAXA, J., CHROMÝ, P. (2015): Percepce kvality bydlení a její územní diference v Libereckém kraji na počátku 21. století. ACC JOURNAL 2015, 21/3, s.106-124.

BOURNE, L. S. (1981). Geography of housing. Silver Spring, Md.: V.H. Winston, 288 s.

DONNER, C. (2006). Housing policies in central eastern Europe. Vienna: Austrian federal ministry of economic affairs.

DUŠEK, D.(2006): Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 135 s.

FEŘTROVÁ, M., TEMELOVÁ, J. (2011): Prostorová specifika strukturální nezaměstnanosti na úrovni obcí v České republice. Sociologický časopis, 2011. č. 4, s. 689–690.

FIALOVÁ, D., VÁGNER, J. (2005): Druhé bydlení v periferních oblastech. In: Novotná, M. (ed.): Problémy periferních oblastí, UK PŘF KSGRR, Praha, s. 74–80.

HENDL, J. (2012). Přehled statistických metod: analýza a metaanalýza dat (Čtvrté, rozšířené vydání). Praha: Portál, 734 s.

HLAVÁČEK, M., KOMÁREK L. (2010): Rovnovážnost cen nemovitostí v České republice. Politická ekonomie, Vysoká škola ekonomická v Praze, s.326-342

HULCHANSKI, J. D. (1995): The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, Housing Studies, 10/4, s. 471–492.

KOSTELECKÝ, T., LUX, M. (2011): Bytová politika: teorie a inovace pro praxi (Vyd. 1.). Praha: Sociologické nakladatelství, 229 s.

KUCHAŘ, P. (2007): Trh práce: sociologická analýza. (Vyd. 1., 183 s.) Praha: Karolinum.

KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. Praha: Professional Publishing, 156 s

LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D. (2003): Standardy bydlení 2002/03. Finanční dostupnost a postoje občanů. Praha: Sociologický ústav AV ČR. 280 s.

LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D., KOŠINÁŘ, P. (2004): Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 176 s.

LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D., MONTAG J. (2005): Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 185 s.

LUX, M., SUNEGA, P., MIKESZOVÁ, M., KOSTELECKÝ, T. (2008): Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 206 s.

LUX, M. (ed.) (2011): Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. 205 s.

LUX, M., SUNEGA, P. (2010): Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice. Politická ekonomie, 2, 2010, Sociologický ústav AV ČR, 225-252, s. 230.

LUX, M. (ed.) (2015): Standardy bydlení 2014/2015. Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i, 186 s.

MACLENNAN, D., WILLIAMS, R. (1990): Affordable Housing in Europe. York: Joseph Rowntree Foundation.

MATOUŠEK, R. (2013): Nová výstavby obecního bydlení v Česku z pohledu sociální a prostorové spravedlnosti. *Geografie*, 118, 2, s. 138-157.

MIKESZOVÁ, M., LUX, M., SLÁDEK, J. (2010): Důsledky vývoje cen bydlení na potenciální i akutní ohrožení finanční nedostupností bydlení, s.11-47. In: KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing, 156 s.

NEDOMOVÁ, A. (ed.) (1999): *Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti*. Pracovní text č. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

NOVÁK, J., TEMELOVÁ J. (2011): Veřejná doprava. s. 71–72. In: Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds.). *Atlas sociálně prostorové diferenciaci České republiky*. Praha: Karolinum.

OUŘENÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., POSPÍŠILOVÁ, L. (2011): *Atlas sociálně prostorové diferenciaci České republiky (Vyd. 1.)*. V Praze: Karolinum, 137 s.

POLÁKOVÁ, O. (ed.) (2006) *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 294 s.

POLEDNIK, M. (2010): Územní diferenciaci bytové výstavby po roce 2001 a její vliv na regionální rozdíly ve fyzické dostupnosti bydlení. s. 95-122. In: KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing, 156 s.

SUNEGA, P. (2005): Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): s. 271–299.

SUNEGA, P., MIKESZOVÁ, M., LUX, M. (2009): Příčiny regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení v ČR. *Ekonomie a Management* 12/2, s. 55-75.

SÝKORA, L., ed. (2010): *Rezidenční segregace*. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 144 s.

ŠIMÁČEK P.(2015): Bydlení a bytová politika v ČR: zaměřeno na vývoj po roce 1989 a Olomoucký kraj. Disertační práce. Geografický ústav, Přírodovědecká fakulta, Masarykova univerzita, 224 s

VEČERNÍK, J. (1998): Občan a tržní ekonomika. Příjmy, nerovnost a politické postoje v české společnosti. Praha, Nakladatelství Lidové noviny, 327 s.

ZVÁRA, K. (2013). Základy statistiky v prostředí R (1. vydání). Praha: Karolinum, 259 s.

Internetové zdroje

ARC ČR 500: Digitální vektorová datbáze ČR. Dostupné z:

<https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-500>

ARTN (2015): Trend report 2015. [online][cit. 2016-05-07] Dostupné z:

<http://www.artn.cz/cz/novinky/ceny-nemovitost%C3%AD-letos-i-p%C5%99%C3%AD%C5%A1t%C3%AD-rok-porostou-dojde-k-o%C5%BEiven%C3%AD-investic1>

Asociace realitních kanceláří ČR (2016): Cenová mapa.[online][cit. 2016-02-15] Dostupné z:

<http://www.cenovamapa.eu/>

ČNB (2015): Zpráva o finanční stabilitě [online][cit. 2016-02-14] Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2014-2015/index.html

ČSÚ (2013a): Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice - 1948 až 2012. [online] [cit. 2015-12-25] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/20533754/e-8217-13.pdf/38e878a3-5468-4855-acb5-71dc8fec9d07?version=1.0>

ČSÚ (2013b): Sčítání lidu, domů a bytů. [online] [cit. 2016-02-20] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu>

ČSÚ (2014): Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS – Metodika. [online] [cit. 2015-10-10] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu>

ČSÚ (2015a): Employment and Unemployment as Measured by Labour Force Survey - annual averages – 2014. [online] [cit. 2016-02-22] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/employment-and-unemployment-as-measured-by-labour-force-survey-annual-averages-2014>

ČSÚ (2015b): Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012-2014. [online] [cit. 2015-12-20]

Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>

ČSÚ (2015c): Statistika rodinných účtů. [online] [cit. 2016-03-29] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/statistika-rodinnych-uctu-metodika>

ČSÚ (2016a): Index cen bytových nemovitostí. [online] [cit. 2016-02-20] Dostupné z:

https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ČSÚ (2016b): Zahájené a dokončené byty. [online] [cit. 2016-01-31] Dostupné z:

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&evo=&str=&zo=N&pvo=BYT04-A&udIdent=&pvoch=&vyhltext=&nahled=N&sp=A&nuid=&zs=&skupId=686&katalog=30836&verze=-1&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&pvokc=&z=T

Fincentrum Hypoindex (2016): Hypoindex vývoj. [online] [cit. 2016-03-01] Dostupné z:

<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Golemfinance (2015): Ceny bytů – situace 5 let od pádu na cenové dno. [online] [cit. 2015-11-2]. Dostupné z:

<http://www.golemfinance.cz/cz/994.ceny-bytu-situace-5-let-od-padu-na-cenove-dno>

Golemfinance (2016): Případné zavedení záporných sazeb zvedne poptávku po nemovitostech. [online] [cit. 2016-03-27]. Dostupné z:
<http://www.golemfinance.cz/cz/1055.pripadne-zavedeni-zapornych-sazeb-zvedne-poptavku-po-nemovitostech>

HLAVÁČEK ,M., HEJLOVÁ, H. (2015): Metoda Komplexního Vyhodnocování udržitelnosti cen nemovitostí (Česká národní banka/Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015). [online] [cit. 2016-03-13] Dostupné z:
https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2014-2015/fs_2014-2015_clanek_ii.pdf

Hypoteční banka (2011): Vývoj tržních cen nemovitostí v České republice [online] [cit. 2016-04-04] Dostupné z:
<http://zpravy.aktualne.cz/finance/ceny-bytu-a-domu-se-uz-nemeni-ukazuji-nova-data/r~i:article:697854/>

Institut regionálních informací (2016): Komplexní informační systém ekonomiky bydlení [online] [cit. 2016-01-02] Dostupné z:
<http://www.iri.name/Article.asp?nDepartmentID=104&nArticleID=26&nLanguageID=1>

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (2016a). Příspěvek na bydlení. Praha: MPSV. [online] [cit. 2016-03-02] Dostupné z:
https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (2016b): Slovník sociálního zabezpečení 2015. Praha: MPSV. [online] [cit. 2016-03-12] Dostupné z:
http://www.mpsv.cz/files/clanky/22771/Slovník_MPSV_nahled.pdf

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (2016c): Statistiky nezaměstnanosti. Praha: MPSV. [online] [cit. 2016-03-16] Dostupné z:
<https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2011): Koncepce bydlení ČR do roku 2020 [online] [cit. 2015-11-27] Dostupné z:
<http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2015a): Bydlení v ČR v číslech. [online] [cit. 2016-04-04] Dostupné z:
[http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf?ext=.pdf)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2015b): Vybrané údaje o bydlení 2014. [online] [cit. 2016-04-04] Dostupné z:
<http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>

Odhad cen nemovitosti [online] [cit. 2016-04-01]. Dostupné z:
<http://www.odhadcenynemovitosti.cz/jake-jsou-druhy-cen-nemovitosti/>

ROBINSON, M., SCOBIE, G.M. a HALLINAN, B. (2006): Affordability of housing: Concepts, Measurement and Evidence [online] [cit. 2015-11-20]. Dostupné z:
<http://www.treasury.govt.nz/publications/research-policy/wp/2006/06-03>

Společnost pro Cenové mapy ČR s.r.o. (2016): Cenová mapa prodejních cen [online] [cit. 2016-04-20]. Dostupné z:
<https://www.cenovamapa.org>

Úřad práce ČR (2015): Tisková zpráva. [online] [cit. 2016-03-28]. Dostupné z:
https://portal.mpsv.cz/upcr/media/tz/2015/04/2015_04_09_tz_nezamestnanost_brezen.pdf

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). [online] [cit. 2015-12-28]. Dostupné z:
<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>