

Vývoj cen nájmu bytů v České republice

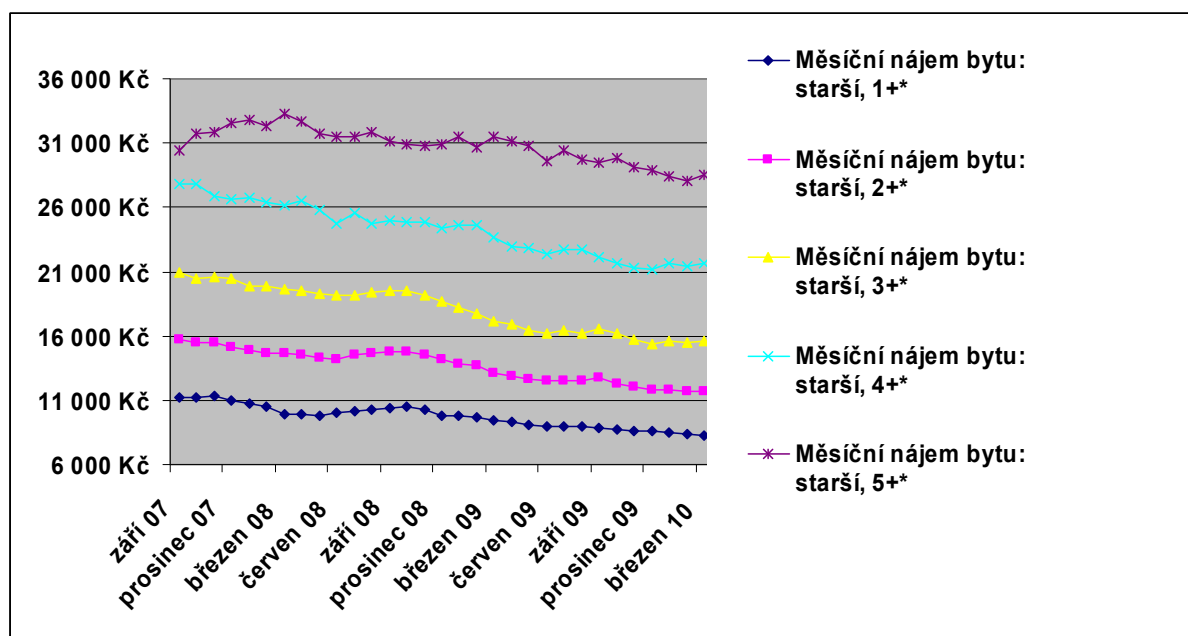
Radka Vašíčková

Shromažďování dat zajistil software EVAL, který ukládá, zpracovává a hodnotí cenové nabídky pronájmů starších bytů. Počet nabídek nájmu starších bytů zaznamenaných softwarem je 65 293. V článku je pracováno s daty z období od září 2007 do března 2010.

Vývoj cen nájmného bydlení za poslední tříleté období se pohybuje na podobné úrovni, nebo má v některých krajích mírně klesající tendenci. Situace je způsobena více faktory. V první řadě se jedná o probíhající hospodářskou krizi, která ovlivňuje všechny obory, tedy i nájmné bydlení. Dále se jedná o postupnou deregulaci nájmného bydlení, která významně působí na současný vývoj cen nájmu. Je nutné se zmínit o vlastnickém bydlení, které je preferováno před nájmním bydlením. V České republice je trend domácností bydlet ve vlastním, ať už bytě či rodinném domě. Vlivem přesunu obyvatel z nájmního bydlení do vlastnického bydlení se tedy snižuje poptávka po nájmném bydlení. Výši nájmného bydlení hlavně ovlivňuje velikost a lokalita bytu.

Následující graf znázorňuje průměrné měsíční nájem dle velikosti bytu v rámci celé České republiky. Z grafu je vidět výše zmíněná stagnace a v období září 2007 až do prosince následujícího roku 2008. V dalších letech je patrný mírný pokles kromě kategorie bytu 5+1 (resp. 5+kk), který poměrně mírnější průběh.

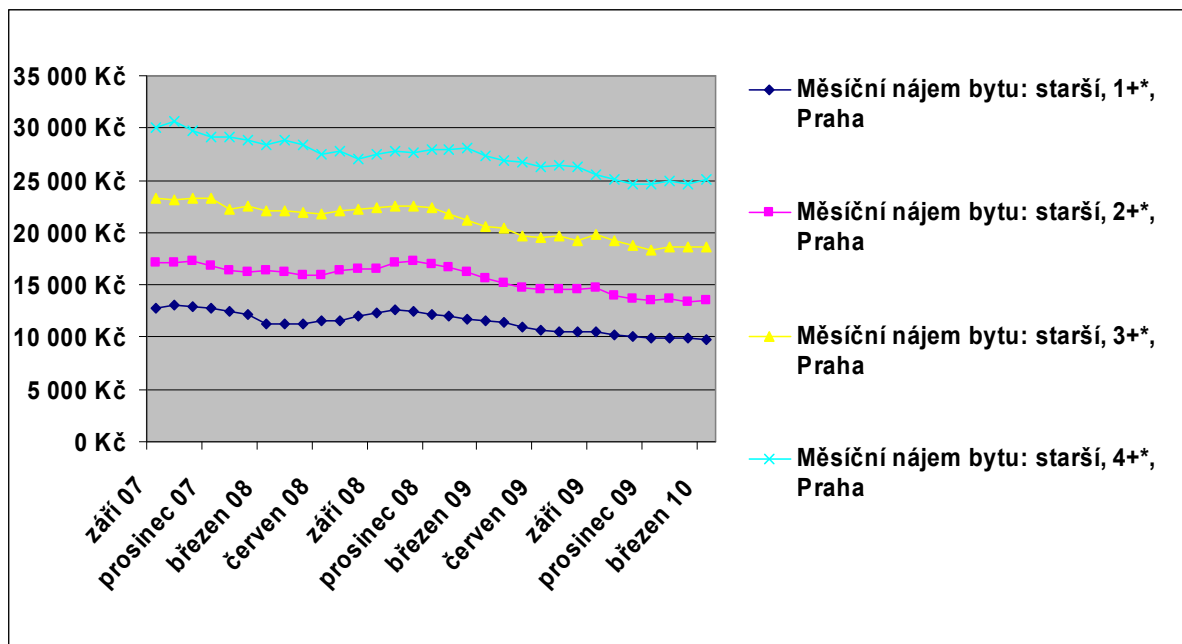
Obr. 1: Průměrné měsíční nájem bytů podle kategorie – Česká republika



Zdroj: Software EVAL

Praha se obecně svými hodnotami nejvíce přibližuje, v některých případech dokonce převyšuje ekonomický růst Evropských metropolí. Praha vždy vykazovala vyšší ekonomickou aktivitu, ostatní kraje se prozatím nemohou s metropolí srovnávat. Metropole zaujímá největší podíl HDP téměř 25% v roce 2008 (ČSÚ). Výše cen průměrných měsíčních nájmu v Praze je dlouhodobě na nejvyšší úrovni.

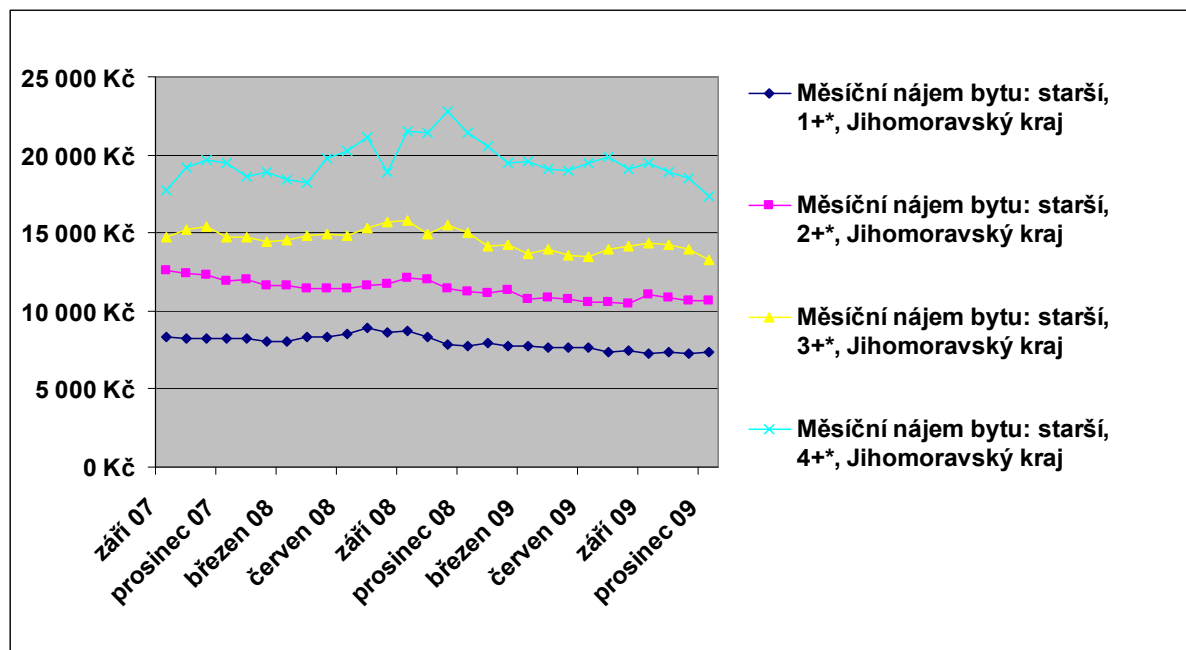
Obr. 2: Průměrné měsíční nájem bytů podle kategorie - Praha



Zdroj: Software EVAL

Jihomoravský kraj ve sledovaném období vykazuje patrnou stagnaci a od začátku roku 2008 mírný pokles přibližně na 7000 Kč za 1+1, více než 10000 za 2+1, téměř 14000 za 3+1 a téměř 17000 Kč za 4+1 k březnu 2010 (resp. 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk).

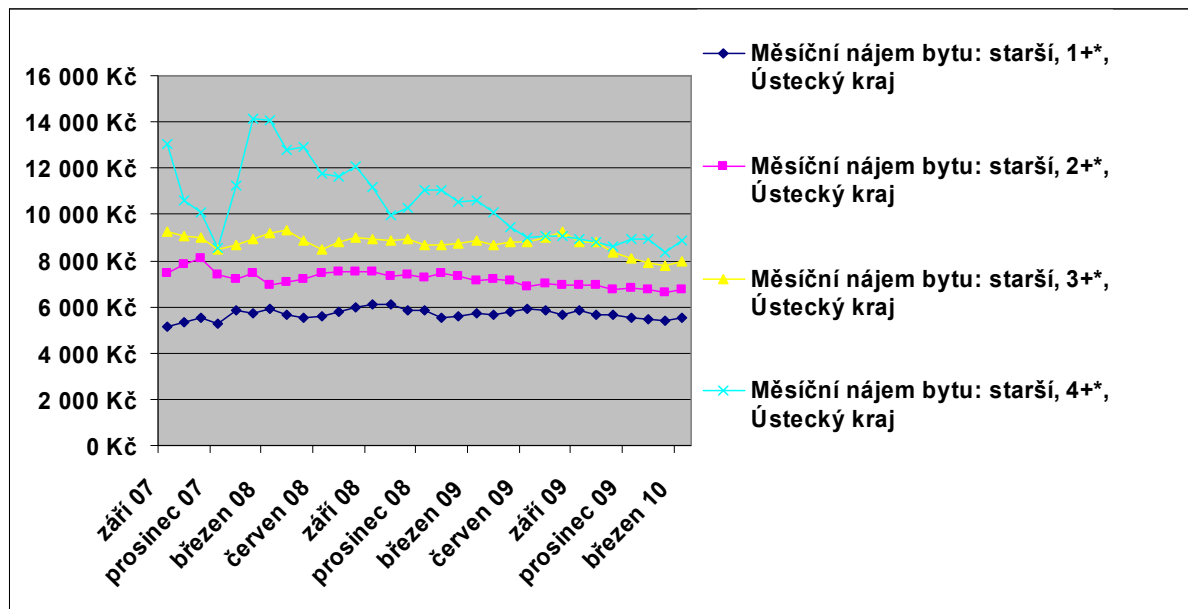
Obr. 3: Průměrné měsíční nájem bytů podle kategorie – Jihomoravský kraj



Zdroj: Software EVAL

Posledním vybraným krajem je Ústecký kraj, který ve zkoumaném období vykazuje nejnižší ceny měsíčních nájmu. Nájem se pohybuje okolo necelých 6000 Kč za 1+1, přibližně 7000 Kč za 2+1, téměř 8000 Kč za 3+1 a okolo 9000 Kč za 4+1 (resp. 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk).

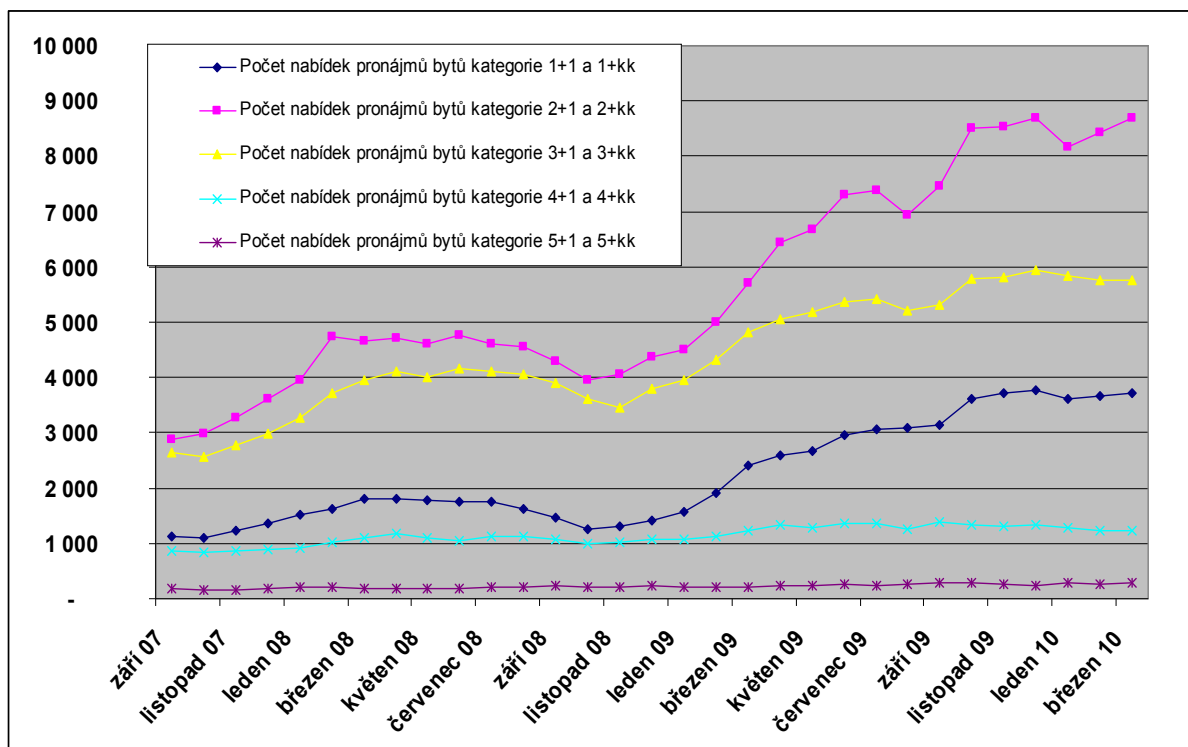
Obr. 4: Průměrné měsíční nájem bytů podle kategorie – Ústecký kraj



Zdroj: Software EVAL

Z níže uvedeného grafu je patrný nárůst počtu nabídek hlavně kategorie 2+1, 2+kk a 3+1, 3+kk. Nejvíce nabízenými byty jsou 2+1, resp. 2+kk. Pro další zkoumání dat v následujícím grafu č. 6 byly vybrány pouze byty kategorie 2+1, 2+kk.

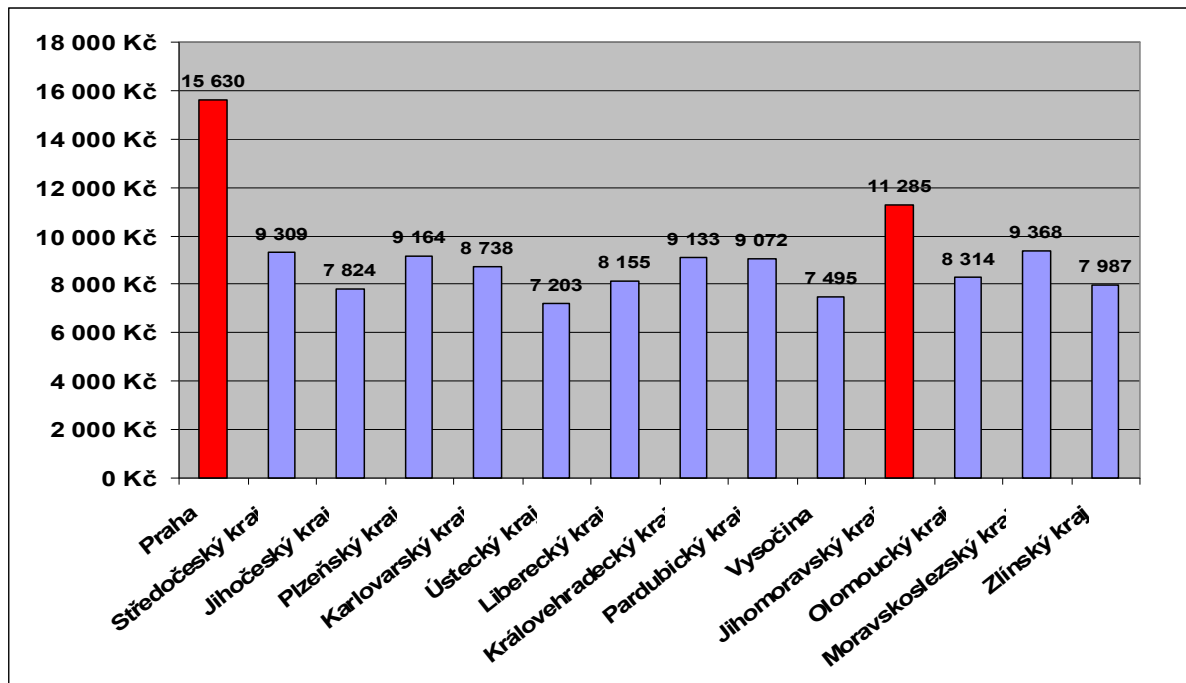
Obr. 5: Počet nabídek pronájmů bytů podle velikosti bytů



Zdroj: Software EVAL

V následujícím grafu jsou znázorněny výše průměrných cen nájmu bytů dle rozdělení do krajů v celém zkoumaném období pro kategorie nejvíce nabízených bytů. Z grafu vyčteme, že Praha dominuje nad ostatními kraji. V celkovém srovnání mírně vybočuje Jihomoravský kraj nad ostatní částmi České republiky s 11285 Kč za 2+1 resp. 2+kk.

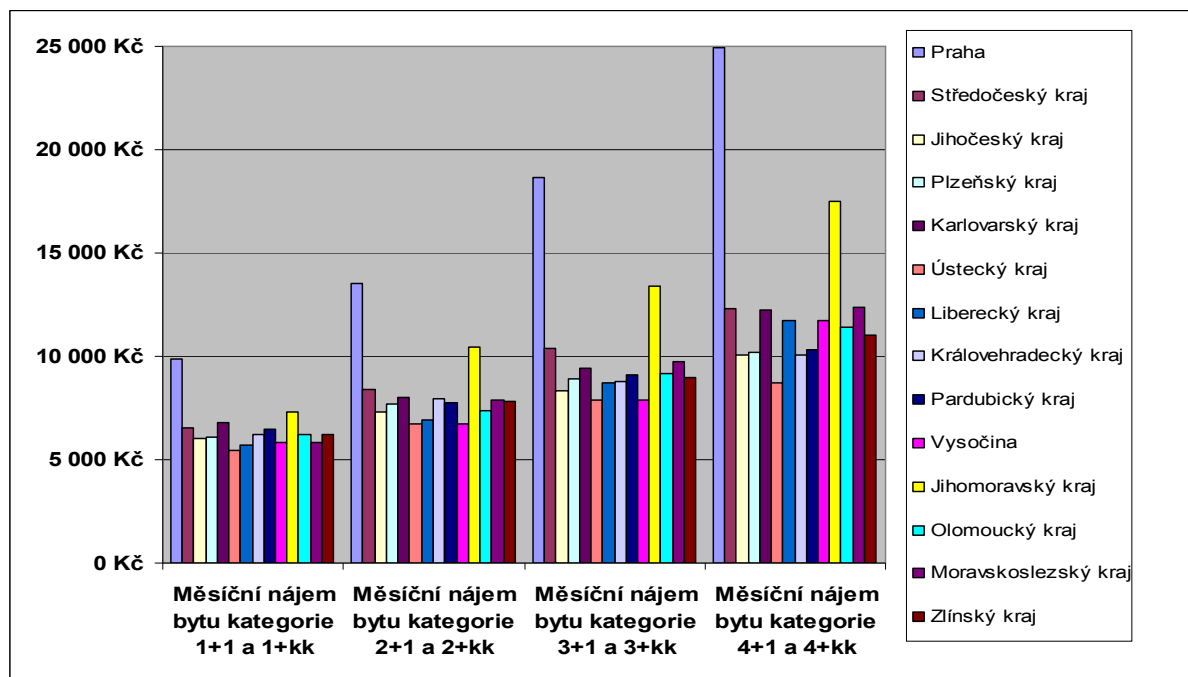
Obr. 6: Průměrné nájemné bytů dle krajů v období 09/2007-03/2010 pro 2+1, resp. 2+kk



Zdroj: Software EVAL

V posledním grafu jsou porovnány hodnoty měsíčních nájmu podle krajů a velikosti bytů za 1. kvartál 2010. Praha má specifické postavení mezi kraji s výrazně nejvyšší hodnotou nájmu bytů. U jednotlivých kategorií bytů ještě mírně vybočuje Jihomoravský kraj.

Obr. 7: Průměrné měsíční nájemné bytů dle krajů a velikosti bytů (1. kvartál 2010)



Zdroj: Software EVAL

Závěr

V článku bylo popsáno více než tříleté období vývoje výše cen průměrných nájmu bytů podle velikosti, lokality a četnosti nabízených bytů. Musíme brát v potaz probíhající hospodářskou krizi, deregulaci nájemného bydlení a vzrůstající oblibu vlastnického bydlení. Zajímavý by byl vývoj zhruba od dvou let před spuštěním softwaru až do současnosti, kde by byl patrnější vliv výše uvedených skutečností blízkce souvisejících s cenami nájemného bydlení.

Literatura:

- [1] Kol. autorů: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí: Trend report 2008, vydalo ARTN 2008
- [2] ČSÚ – Český statistický úřad Autor