

Vývoj cen bytů v ČR

Ing. Jiří Aron

1. Úvod

Tento příspěvek se zabývá cenami bytů a jejich dostupností, tedy dostupností vlastnictví bytů (vlastnického bydlení).

Dostupnost bydlení je primárně závislá na příjmech a na cenách vlastnického bydlení, ovšem dostupnost ovlivňují i další souvislosti a vlivy jakými je třeba míra nezaměstnanosti, která ovlivňuje zmíněné příjmy. Jistě by se našli i další faktory ovlivňující dostupnost bydlení. Těmito faktory mohou být společenské, sociální či právní podmínky daného prostředí. To znamená, že při rozhodování o koupi bytu se potencionální kupující rozhoduje nejen na základě ceny, ale také bere v potaz právní a daňové předpisy, sociální a společenskou situaci a podobné další aspekty.

Pokud je vlastnictví nemovitosti zatíženo relativně malými daněmi (v ČR to jsou daně z převodu nemovitostí a daně z nemovitostí) nehraje tento faktor tak významnou roli, ovšem existují země kde jsou tyto daně tak vysoké, že kupující musí uvažovat nad tím zda po koupi nemovitosti bude mít dostatek finančních prostředků na její udržení.

Dalším faktorem může být skutečnost, že kupující považuje koupi nemovitosti za formu investice, která je relativně málo riziková a dlouhodobě většinou zajišťuje výnos ve formě zhodnocení majetku. Také je třeba brát v úvahu obecné zvyklosti dané společnosti a její společenskou poptávku. Pokud je ve společnosti vlastnické bydlení považováno za vyšší standard než např. nájemní bydlení či je ve společnosti zakořeněna touha po svém vlastním bydlení, potom má tento druh bydlení také vyšší společenskou prestiž.

Příspěvek je tedy zaměřen na analýzu dostupnosti vlastnického bytového bydlení v České Republice. Podrobněji se zabývá dostupností bydlení, vývojem příjmů domácností, cenami bytového bydlení a dalšími aspekty, které dostupnost bydlení ovlivňují. Dostupnost bydlení je sledována především v rámci jednotlivých regionů ČR za účelem zkoumání regionálních disparit v dostupnosti bydlení.

2. Zdroje a sledování vývoje cen bytů

Jaké jsou rozdíly v cenách bytů? Jsou mezi nimi regionální odlišnosti? V jaké fázi se ceny bytů právě nachází, rostou či klesají? Odpovědi na tyto otázky zajímají jak odborníky tak laickou veřejnost.

Ovšem zjišťování cen nemovitostí a jejich správné vyhodnocení je v praxi obtížnější než by se na první pohled mohlo zdát. Nese sebou řadu otázek a problémů které musí zpracovatel tohoto zajímavého tématu řešit.

Prvním problémem jsou informace o cenách, resp. zdroje ze kterých lze tyto informace získat. Zdroje možných dat o cenách lze rozdělit podle různých kritérií do několika kategorií. Jako základní dělení informačních zdrojů jsme použili následující kategorie.

- veřejné informační zdroje
- privátní informační zdroje

Veřejné informační zdroje lze dále dělit na další podrobnější členění.

- vlastní (interní) databáze veřejně dostupných zdrojů
- cizí (externí) databáze veřejně dostupných dat

3. Vývoj cen bytů v ČR v letech 2007-2011

V průběhu let 2007-2011 byla zaznamenána změna trendu v cenovém vývoji bytů. Po dlouhé fázi téměř 20-ti letého nepřetržitého růstu cen nastal počátkem roku 2008 zlom kdy ceny bytů začaly klesat. Jednalo se o reakci trhu na projevy finanční krize, která začala v druhé polovině roku 2007. Pokles těchto cen nastal ve všech krajích ČR, jen čas kdy se bod zlomu projevil byl odlišný.

Jako první kraj v rámci ČR, který zaznamenal pokles cen bytů byl kraj Praha kde se obrat cenového vývoje projevil již na konci druhého čtvrtletí roku 2008. V té době byla průměrná cena 47 814 Kč za jeden metr čtvereční bytu. Ve třetím čtvrtletí pak tato cena klesla na 47 478 Kč za 1 m² bytu. Od 2 čtvrtletí roku 2008 pokračoval pokles cen a v 2 čtvrtletí roku 2009 byla průměrná cena za 1 m² 45 031 Kč, což znamená snížení cen o 5,3% za 12 měsíců. Následně se pokles cen zastavil a zachoval si stávající úroveň, ke konci roku 2009 ceny mírně vzrostly na úroveň 45 061 Kč za 1 m² v 1 čtvrtletí roku 2010. Ovšem to byl jen dočasný jev a od této doby ceny opět klesaly až do konce sledovaného

období. Ve 2 čtvrtletí roku 2011 byla v Praze průměrná cena za 1 m² bytu na úrovni 38 632 Kč. To představuje pokles o 14,3% za posledních 15 měsíců. Celková změna průměrných cen bytů v Praze je ve výši -17,8%, což představuje změnu ze 47 000 Kč (na počátku roku 2008) na 38 632 Kč (v polovině roku 2011) za jeden metr čtvereční.

Většina ostatních krajů následovala Prahu s obdobným průběhem, ovšem s časovým zpožděním, kdy pokles cen nastal v 3 čtvrtletí roku 2008. V Jihomoravském a Středočeském kraji, které mají po Praze nejvyšší hladiny cen bytů nastal pokles cen v celkové výši 19,7% v Jihomoravském kraji a 19,1% ve Středočeském kraji, což představuje změnu cen z 27 348 Kč na 21 966 Kč za 1 m², resp. z 24 946 Kč na 20 176 Kč za 1 m² bytu.

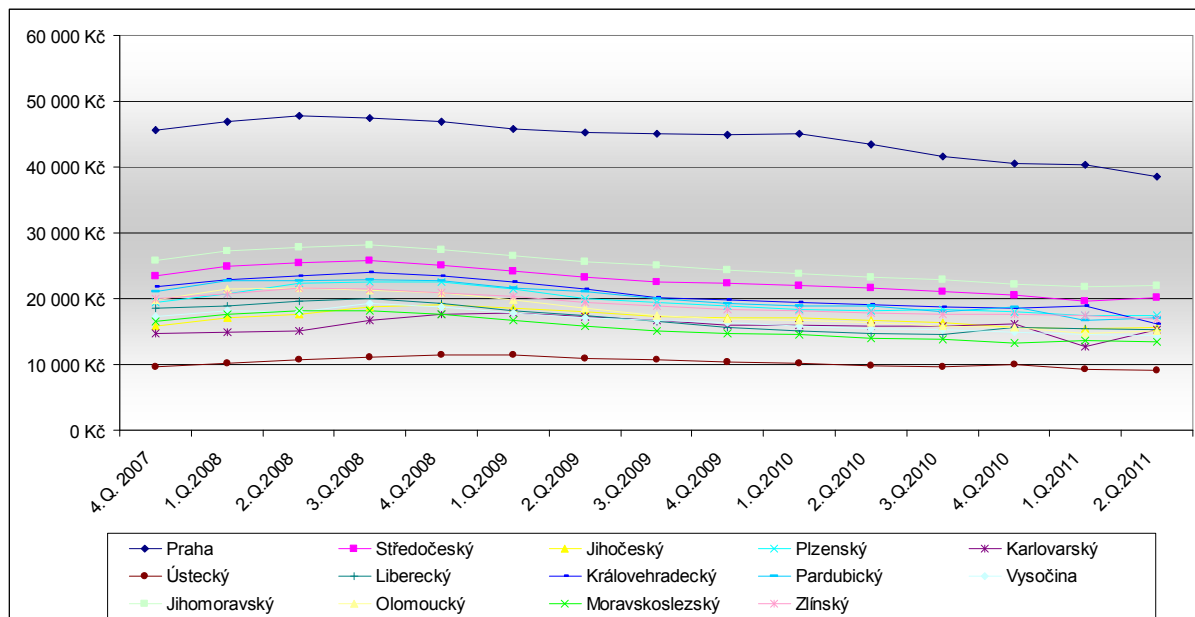
V Ústeckém kraji kde jsou nejnižší absolutní hladiny cen se také projevil obrat v cenovém vývoji ovšem až na přelomu let 2008 a 2009. Celkový pokles byl výrazně nižší než v ostatních krajích, konkrétně se jedná o změnu z ceny 10 145 Kč na cenu 9 161 Kč za 1 m² bytu, to je pokles o 9,78%.

Naproti tomu výjimku tvoří Karlovarský kraj, který jako jediný zaznamenal mírný celkový nárůst ceny. Přesto, že zde od 1 čtvrtletí roku 2009 dochází k cenovému poklesu, tento pokles je mírný a zatím nestačil smazat relativně velký nárůst cen z průběhu roku 2008. Proto v tomto v Karlovarském kraji došlo ke změně cen v daném období představující navýšení o 2,35 % a ceny bytů se zde dostali ze 14 856 Kč na 15 205 Kč za 1 m² bytu.

Při porovnání absolutní cenové hladiny bytů v jednotlivých regionech je zcela zjevné, že nejvyšší cenová hadina je v Praze a to s výrazným rozdílem oproti ostatním krajům. Pokud se podrobněji podíváme na cenové hladiny na počátku roku 2008 tak v Praze byla průměrná cena 47 000 Kč za 1 m² a v Jihomoravském kraji, který po Praze následuje v absolutní výši cenové hladiny byla průměrná cena 27 348 Kč za 1 m², to představuje 58,19% cenové hladiny v Praze. Následuje Středočeský kraj s 53,08% a Královehradecký kraj s 48,79%. Na opačném konci absolutních cenových úrovní se nachází Ústecký kraj, který s cenou 10 154 Kč/m² představuje 21,60% cenové hladiny v Praze. Před Ústeckým krajem se nachází Karlovarský kraj s 31,61% a dále Jihočeský kraj s 36,23%.

Ve vývoji cen bytů za celé období 2008-2011 byl zaznamenán obdobný trend ve všech krajích. Existují velké regionální disparity v absolutních cenových hladinách, ale velikost těchto disparit se v průběhu času příliš nemění. Pokud se podíváme na vzájemnou změnu cenových hladin v jednotlivých krajích, tak výše změny rozdílu na počátku a na konci sledovaného období byla vůči Praze větší než 5 % pouze ve 4 krajích. To znamená, že dlouhodobí trend v cenovém vývoji je ve všech krajích obdobný. Jsou zaznamenány mírné vzájemné změny ovšem ty jsou pozvolné. V následujícím grafu je podrobně zaznamenán cenový vývoj bytů v jednotlivých regionech.

Graf 1: Vývoj průměrných cen bytů v krajích ČR v letech 2007-2011



Zdroj: Vlastní databáze nabídkových cen, vlastní výpočty

Tabulka 1: Průměrné ceny bytů za 1 m² v krajích ČR v letech 2007-2011

kraj	4.Q. 2007	1.Q.2008	2.Q.2008	3.Q.2008	4.Q.2008	1.Q.2009	2.Q.2009	3.Q.2009
Praha	45 697 Kč	47 000 Kč	47 814 Kč	47 478 Kč	46 888 Kč	45 757 Kč	45 301 Kč	45 068 Kč
Středočeský	23 542 Kč	24 946 Kč	25 415 Kč	25 748 Kč	25 092 Kč	24 225 Kč	23 331 Kč	22 587 Kč
Jihočeský	15 813 Kč	17 029 Kč	17 599 Kč	18 729 Kč	19 050 Kč	18 543 Kč	17 953 Kč	17 322 Kč
Plzeňský	19 472 Kč	20 783 Kč	22 400 Kč	22 545 Kč	22 495 Kč	21 383 Kč	20 091 Kč	19 541 Kč
Karlovarský	14 759 Kč	14 856 Kč	15 074 Kč	16 769 Kč	17 558 Kč	17 776 Kč	17 276 Kč	16 777 Kč
Ústecký	9 641 Kč	10 154 Kč	10 670 Kč	11 108 Kč	11 455 Kč	11 367 Kč	10 989 Kč	10 667 Kč
Liberecký	18 457 Kč	18 870 Kč	19 683 Kč	19 992 Kč	19 325 Kč	18 244 Kč	17 425 Kč	16 561 Kč
Královohradecký	21 884 Kč	22 929 Kč	23 433 Kč	23 951 Kč	23 464 Kč	22 477 Kč	21 493 Kč	20 206 Kč
Pardubický	21 173 Kč	22 666 Kč	22 739 Kč	22 990 Kč	22 693 Kč	21 698 Kč	21 003 Kč	20 002 Kč
Vysočina	17 282 Kč	18 213 Kč	18 012 Kč	19 274 Kč	18 671 Kč	17 762 Kč	17 014 Kč	16 641 Kč
Jihomoravský	25 815 Kč	27 348 Kč	27 848 Kč	28 163 Kč	27 483 Kč	26 611 Kč	25 692 Kč	25 129 Kč
Olomoucký	19 885 Kč	21 421 Kč	21 651 Kč	21 318 Kč	20 840 Kč	19 806 Kč	18 543 Kč	17 544 Kč
Moravskoslezský	16 531 Kč	17 642 Kč	18 121 Kč	18 243 Kč	17 623 Kč	16 675 Kč	15 734 Kč	15 022 Kč
Zlínský	19 926 Kč	20 771 Kč	21 668 Kč	21 525 Kč	20 841 Kč	20 332 Kč	19 515 Kč	18 838 Kč

Zdroj: Vlastní databáze nabídkových cen, vlastní výpočty

Tabulka 2: Průměrné ceny bytů za 1 m² v krajích ČR v letech 2007-2011

kraj	4.Q.2009	1.Q.2010	2.Q.2010	3.Q.2010	4.Q.2010	1.Q.2011	2.Q.2011
Praha	44 993 Kč	45 061 Kč	43 466 Kč	41 691 Kč	40 574 Kč	40 338 Kč	38 632 Kč
Středočeský	22 346 Kč	22 078 Kč	21 622 Kč	21 036 Kč	20 603 Kč	19 679 Kč	20 176 Kč
Jihočeský	17 100 Kč	17 037 Kč	16 766 Kč	16 315 Kč	15 577 Kč	15 483 Kč	15 664 Kč
Plzeňský	18 872 Kč	18 368 Kč	18 264 Kč	18 383 Kč	17 944 Kč	17 413 Kč	17 418 Kč
Karlovarský	16 061 Kč	16 032 Kč	15 901 Kč	15 742 Kč	16 180 Kč	12 790 Kč	15 205 Kč
Ústecký	10 352 Kč	10 135 Kč	9 893 Kč	9 623 Kč	10 070 Kč	9 292 Kč	9 161 Kč
Liberecký	15 672 Kč	15 073 Kč	14 782 Kč	14 550 Kč	15 614 Kč	15 517 Kč	15 273 Kč
Královehradecký	19 819 Kč	19 438 Kč	19 066 Kč	18 769 Kč	18 457 Kč	18 869 Kč	16 264 Kč
Pardubický	19 326 Kč	18 918 Kč	18 896 Kč	18 019 Kč	18 769 Kč	16 712 Kč	17 075 Kč
Vysočina	16 357 Kč	15 897 Kč	15 464 Kč	15 202 Kč	14 839 Kč	14 520 Kč	14 346 Kč
Jihomoravský	24 397 Kč	23 822 Kč	23 352 Kč	22 939 Kč	22 268 Kč	21 751 Kč	21 966 Kč
Olomoucký	16 976 Kč	16 699 Kč	16 365 Kč	15 881 Kč	15 613 Kč	14 798 Kč	15 176 Kč
Moravskoslezský	14 719 Kč	14 536 Kč	14 083 Kč	13 852 Kč	13 356 Kč	13 593 Kč	13 439 Kč
Zlínský	18 419 Kč	18 094 Kč	17 902 Kč	17 591 Kč	17 663 Kč	17 483 Kč	16 897 Kč

Zdroj: Vlastní databáze nabídkových cen, vlastní výpočty

4. Vývoj příjmů domácností v letech 2007-2010

Dalším faktorem, který byl zkoumán je čistý příjem domácností v ČR dle krajského členění. Z níže uvedené tabulky a grafu vývoje příjmů domácností je patrné, že největší příjem domácností v rámci ČR je v Praze. Stejně jako v cenách bytů patří Praze i v tomto ohledu 1 místo, ovšem odstup Prahy od ostatních krajů není zdaleka tak veliký jako u cen bytů.

V roce 2007 byl průměrný roční příjem jedné domácnosti v Praze 345 567 Kč. Ve středočeském kraji což je kraj s druhými nejvyššími příjmy v ČR byly v tomto roce příjmy jedné domácnosti 312 779 Kč za rok. Příjmy domácností Středočeského kraje v roce 2007 se pohybovaly na úrovni 90,76% příjmů pražských domácností. Třetím krajem s největšími ročními příjmy na domácnost v roce 2007 byl Plzeňský kraj kde příjmy dosahovali výše 310 596 Kč, tedy 89,88% výše příjmů pražských domácností. Na opačném konci tohoto pomyslného žebříčku se umístil Moravskoslezský kraj kde měli domácnosti průměrný roční příjem ve výši 267 615 Kč což představuje 77,44% pražských příjmů. Dále následoval olomoucký kraj s ročními příjmy domácností 275 668 Kč představující 79,77% pražských příjmů. O něco lépe na tom v roce 2007 byly domácnosti Pardubického kraje s 81,05% pražské úrovně a s průměrnými čistými ročními příjmy 280 069 Kč.

Mezi roky 2007 a 2008 byl zaznamenán největší nárůst příjmů domácností ve Středočeském kraji a jeho výše odpovídá 12,96%, dále následoval kraj Vysočina s meziročním zvýšením příjmů o 11,16% a kraj Jihočeský s nárůstem 10,73%. Naopak nejmenší meziroční nárůsty v tomto období byly zaznamenány u kraje Karlovarského s 2,88%, Plzeňského s 5,12% a Libereckého s navýšením o 5,53%.

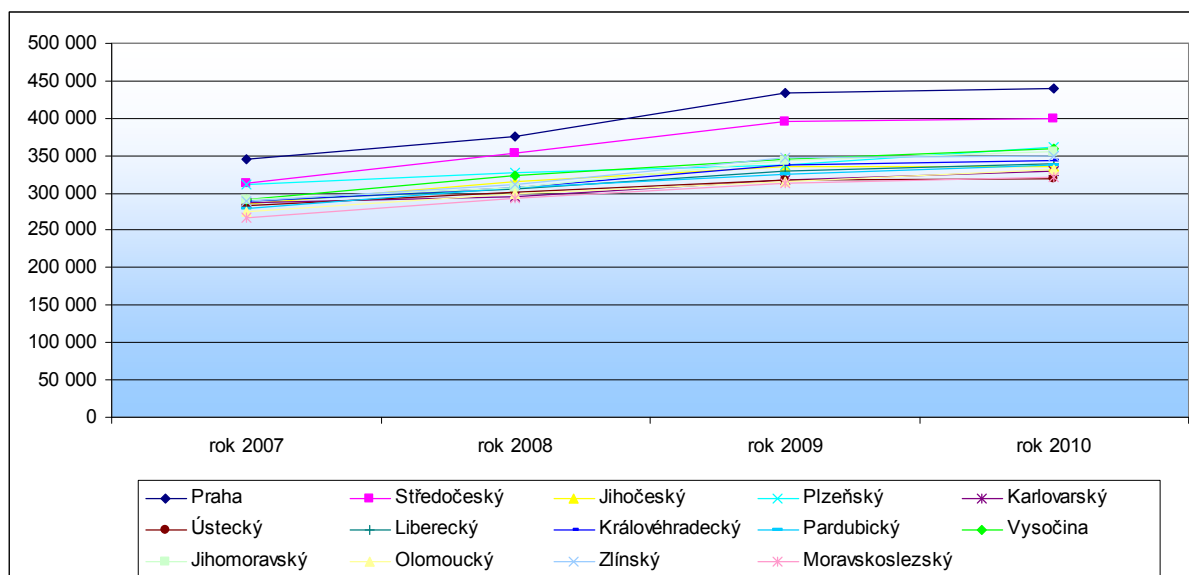
Mezi lety 2008-2009 byly největší nárůsty v Praze s 15,44%, Středočeském kraji s 12,13% a Zlínském kraji s 11,28% meziročního zvýšení. Nejnižší nárůsty v tomto období pak byly v Plzeňském kraji s 3,22%, Ústeckém kraji s 5,36% a v kraji Olomouckém s nárůstem o 5,50%.

V období let 2009-2010 došlo k výraznému zpomalení tempa růstu příjmů domácností a to ve všech krajích. Jestliže se meziroční nárůsty v předchozích obdobích pohybovaly v intervalu cca 5-15% v jednotlivých krajích. Pak v tomto období byl interval nárůstu příjmů domácností cca 0-7%. Pokud bychom opět měli zmínit několik krajů s nejvyšší meziroční změnou pak by se jednalo o Plzeňský kraj s nárůstem 7,35% dále Olomoucký kraj s nárůstem o 4,84% a kraj Vysočina s 3,89% nárůstu. Naopak nejnižší nárůsty byly ve Středočeském kraji a to o 0,73%, dále v Ústeckém kraji o 0,80% a ve Zlínském kraji o 0,81%. Výjimku ze všech krajů v tomto období představuje Jihočeský kraj kde nastal mírný pokles v průměrných čistých ročních příjmech domácností o -0,28%.

Pokud se podíváme na trend průměrných čistých příjmů domácností v letech 2007-2011 tak ve všech krajích v ČR tyto příjmy rostou. Výše růstu je pro jednotlivé kraje a jednotlivé roky rozdílná, ale v žádném kraji za celé analyzované období nebyl zaznamenán pokles v příjmech domácností.

Vývoj průměrných čistých ročních příjmů domácností ukazuje zpomalení nárůstu příjmů v poslední letech a to v celé České Republice. Rozdíly se opět objevují v absolutní výši příjmů v jednotlivých krajích, ovšem tyto diference jsou mnohem menší než u obdobných diferencí v cenách bytů. Za celé sledované období dosáhly změny v příjmech domácností u všech krajů v ČR nárůstu, které se pohybovali v rozmezí 12,87-27,58%. Tento vývoj znamená průměrný nárůst čistých příjmů všech¹ domácností v ČR.

Graf 2: Vývoj průměrných čistých příjmů domácností v krajích ČR v letech 2007-2010



Zdroj: ČSÚ

¹ Pro jednotlivé domácnosti existují jistě mnohem větší rozdílnosti než v průměrované hodnotě. Proto budou existovat domácnosti, kterým příjem v tomto období klesl a stejně tak existují domácnosti, kterým příjem vzrostl více než je uváděné rozmezí.

Tabulka 3: Průměrné příjmy domácností v krajích ČR v letech 2007-2010

Kraj	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010
Praha	345 567 Kč	374 946 Kč	432 828 Kč	439 701 Kč
Středočeský	312 779 Kč	353 301 Kč	396 159 Kč	399 051 Kč
Jihočeský	285 306 Kč	315 929 Kč	335 730 Kč	334 806 Kč
Plzeňský	310 593 Kč	326 492 Kč	337 017 Kč	361 795 Kč
Karlovarský	286 148 Kč	294 385 Kč	317 073 Kč	329 242 Kč
Ústecký	283 284 Kč	301 090 Kč	317 221 Kč	319 754 Kč
Liberecký	288 379 Kč	304 328 Kč	329 320 Kč	339 427 Kč
Královohradecký	288 497 Kč	306 796 Kč	336 910 Kč	344 261 Kč
Pardubický	280 069 Kč	307 416 Kč	325 773 Kč	336 806 Kč
Vysočina	290 382 Kč	322 792 Kč	345 479 Kč	358 923 Kč
Jihomoravský	291 091 Kč	308 177 Kč	342 431 Kč	355 656 Kč
Olomoucký	275 668 Kč	299 585 Kč	316 055 Kč	331 352 Kč
Zlínský	288 855 Kč	311 623 Kč	346 762 Kč	349 575 Kč
Moravskoslezský	267 615 Kč	292 570 Kč	312 354 Kč	321 715 Kč

Zdroj: ČSÚ

5. Vývoj míry nezaměstnanosti

Dalším parametrem, který byl analyzován byla průměrná míra nezaměstnanosti v časovém období 2007-2011. Míra nezaměstnanosti uvádí kolik procent práceschopného obyvatelstva nemá zaměstnání. Jelikož dostupnost bydlení je posuzována mimo jiné podle příjmů domácností je nezaměstnanost faktor, který výši těchto příjmů ovlivňuje. Příjem domácností vychází z průměrných příjmů jednotlivců a z průměrného počtu obyvatel domácnosti. Pokud je jeden nebo více členů domácnosti nezaměstnaný je příspěvek do společného příjmu domácnosti nižší než v případě pobírání plné mzdy. Při vyšší míře nezaměstnanosti existuje vyšší pravděpodobnost, že může vzniknout stav kdy je některý člen domácnosti bez práce. To jsou důvody proč hraje nezaměstnanost jistou roli v dostupnosti bydlení.

Pokud se podíváme na graf vývoje nezaměstnanosti je již na první pohled patrné, že v období 2007-2011 nastal obrat od poklesu míry nezaměstnanosti k jejímu růstu. Tento obrat nastal u všech krajů ČR v průběhu roku 2008. Jednalo se o reakci na světovou finanční krizi, která propukla v druhé polovině roku 2007 a na zhoršující se hospodářské výsledky podniků a firem. Míra nezaměstnanosti v letech 2008-2009 výrazně vzrostla ve všech krajích České Republiky, v některých z nich téměř dvojnásobně. Největší změny byly v Královohradeckém kraji s nárůstem o 95,1% dále ve zlínském kraji o 89,86% a v Pardubickém kraji o 77,53%. Naproti tomu nejnižší nárůsty nastaly v Ústeckém kraji a to o 26,63%, ve Zlínském kraji o 26,67% a v Moravskoslezském kraji o 31,02%.

Tento prudký růst míry nezaměstnanosti se mezi roky 2009-2010 mírně zpomalil a v Plzeňském, Karlovarském, Libereckém a Královéhradeckém kraji dokonce otočil a míra nezaměstnanosti meziročně klesla. Jednalo se o jakousi korekci prudkého růstu z předešlého roku, ovšem o korekci v rozmezí 9-11% což jsou významně nižší hodnoty než byly zmíněné růsty.

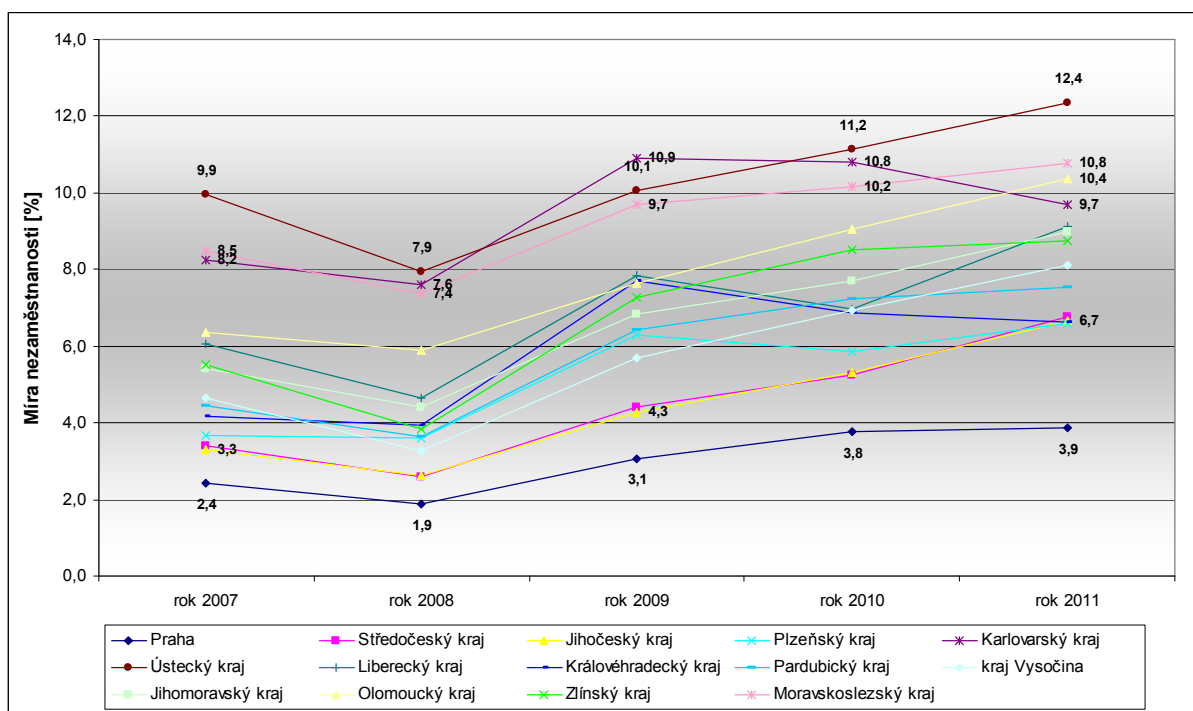
V dalším meziročním vývoji let 2010-2011 téměř ve všech krajích míra nezaměstnanosti dále rostla v rozmezí od 3,07% ve Zlínském kraji až po 30,82% v kraji Libereckém. Pouze ve dvou krajích míra nezaměstnanosti klesla. Jednalo se o Karlovarský kraj s poklesem 10,5% a o Královéhradecký kraj kde poklesla nezaměstnanost o 3,16%

Vývoj nezaměstnanosti za celé období 2007-2011 byl následující. Míra nezaměstnanosti v roce 2007 klesala ve všech krajích ČR, v následujícím roce nastal obrat a míra nezaměstnanosti začala prudce stoupat. Tento nárůst pokračoval i v roce 2009 ve většině krajů, ale u 4 krajů byl zaznamenán pokles míry nezaměstnanosti. Dva z těchto krajů si zachovaly pokles i v roce 2010-2011, u všech ostatních krajů nastal další nárůst nezaměstnanosti až do konce sledovaného období.

Pokud se budeme zabývat změnou za celé sledované období, tedy rozdílem v míře nezaměstnanosti mezi lety 2007 až 2011 pak nastalo zvýšení nezaměstnanosti ve všech krajích v ČR. Největší nárůsty v míře nezaměstnanosti mezi lety 2007-2011 vznikly v Jihočeském kraji 102,45%, dále ve Středočeském kraji 99,71% a Plzeňském kraji 79,32%. Nejmenší nárůsty vznikly v Karlovarském kraji 17,45%, Ústeckém kraji 24,14% a v Moravskoslezském kraji s nárůstem 26,79%.

Nejnižší nezaměstnanost ze všech krajů byla po celou dobu v Praze, po které následují téměř shodně Jihočeský a Středočeský kraj. S nejvyšší mírou nezaměstnanosti se potýkají v Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském kraji. Ve sledovaném období nastávaly v jednotlivých krajích různé změny a odlišnosti ve vývoji míry nezaměstnanosti a není možné říci, že kraje mají společný trend v tomto vývoji.

Graf 3: Vývoj průměrné míry nezaměstnanosti v krajích ČR v letech 2007-2011



Zdroj: ČSÚ

Tabulka 4: Průměrné míry nezaměstnanosti v krajích ČR v letech 2007-2011

	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010	rok 2011
Praha	2,4	1,9	3,1	3,8	3,9
Středočeský kraj	3,4	2,6	4,4	5,2	6,8
Jihočeský kraj	3,3	2,6	4,3	5,3	6,7
Plzeňský kraj	3,7	3,6	6,3	5,9	6,6
Karlovarský kraj	8,2	7,6	10,9	10,8	9,7
Ústecký kraj	9,9	7,9	10,1	11,2	12,4
Liberecký kraj	6,1	4,6	7,8	7,0	9,1
Královéhradecký kraj	4,2	3,9	7,7	6,9	6,6
Pardubický kraj	4,4	3,6	6,4	7,2	7,5
kraj Vysočina	4,6	3,3	5,7	6,9	8,1
Jihomoravský kraj	5,4	4,4	6,8	7,7	9,0
Olomoucký kraj	6,3	5,9	7,6	9,1	10,4
Zlínský kraj	5,5	3,8	7,3	8,5	8,8
Moravskoslezský kraj	8,5	7,4	9,7	10,2	10,8

Zdroj: ČSÚ

6. Závěr

Provedené analýzy prokázaly, že se jednotlivé kraje ČR značně liší v dostupnosti vlastnického bydlení a že tedy existují velké regionální odlišnosti. Hlavním důvodem je to, že rozdíly v cenách bytů mezi jednotlivými regiony ČR jsou výrazně větší než rozdíly v regionálních příjmech domácností.

Příjmy domácností jsou z celkového hlediska více kompaktnější a jejich absolutní hladiny jsou zásadně odlišné od cen vlastnického bydlení. Také hodnoty příjmů domácností v jednotlivých krajích mají menší rozptyl.

Naopak ceny vlastnického bydlení (bytů) mají dle krajského členění mnohem větší disparity. Při výpočtu ukazatele dostupnosti bydlení výsledek nejvíce ovlivní zmiňované ceny bydlení. Ceny bydlení za celé sledované období celkově vzhledem k dlouhodobým trendům zaznamenaly výrazný pokles, proto také došlo k velkému zlepšení dostupnosti bydlení.

V celkové dostupnosti vlastnického bydlení je na tom nejlépe Ústecký kraj přesto, že v rámci hodnocení průměrných čistých ročních příjmů domácností se pohybuje mezi nejhůře hodnocenými a v rámci hodnocení míry nezaměstnanosti je zde zcela nejvyšší v z celé ČR. Znamená to, že vývoj v dostupnosti bydlení jednotlivých krajů bude do jisté míry kopírovat průměrné ceny bytů. Tento závěr potvrzuje Praha, která má nejvyšší ceny za jeden metr čtvereční a má také nejvyšší příjmy domácností či nejnižší míru nezaměstnanosti. Přesto je v Praze nejhorší dostupnost vlastnického bydlení.

V průběhu roku 2008 nastal obrat ve vývoji průměrných cen bytů, které se z růstu otočily do poklesu a tento klesající trend pokračuje až do konce sledovaného období. Naopak právě v roce 2008 nastala změna trendu a zlepšování dostupnosti bydlení. Tato změna vývoje kopíruje změnu vývoje v cenách nemovitostí. Co se týká vzájemných změn ve vývoji dostupnosti bydlení mezi jednotlivými kraji tak zde nejsou patrné žádné závislosti a pořadí mezi jednotlivými kraji se v průběhu času často mění.

Na základě dosavadních zjištění je možné říci, že budoucí vývoj dostupnosti bydlení bude závislý na vývoji cen bydlení. Pokud budou průměrné ceny vlastnického bydlení nadále klesat bude se také zlepšovat dostupnost bydlení. Naopak jestliže nastane obrat ve vývoji cen bydlení a ceny začnou stoupat, pak nastane zhoršování dostupnosti bydlení.

Tyto budoucí vývoje se mohou regionálně odlišovat a velikosti disparit mezi jednotlivými regiony může být různá.

Zdroje

Lux, M., P. Sunega, M. Mikezsková, T. Kostelecký. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Čápková, D. 2006. „Dostupnost bydlení.“ *Stavitel* 16.3.2006

Mikezsková, P. Sunega, T. Kostelecký, M. Lux, K. Sládek. 2010. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení-analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

ČSÚ. 2011. *Příjmy a životní podmínky domácností 2010*. Praha: ČSÚ.

ČSÚ. 2010. *Příjmy a životní podmínky domácností 2009*. Praha: ČSÚ.

ČSÚ. 2009. *Příjmy a životní podmínky domácností 2008*. Praha: ČSÚ.

Lux, M., K. František. 2008. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Datové zdroje

Český statistický úřad. ČSÚ

Institut regionálních informací. IRI