

Data & Fakta

1997

INFORMACE Z VÝZKUMU

Číslo 9

Regionální rozdíly na trhu bydlení

Na přelomu roku 1996 a 1997 proběhlo v rámci projektu „Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti“ financovaného Grantovou agenturou ČR (grant č. 403/96/0390) empirické terénní šetření zaměřené na získání přehledu o regionálních rozdílech v cenách bydlení. Pod metodickým a organizačním vedením řešitelů ze Sociologického ústavu AV ČR byla vytvořena síť spolupracovníků, studentů vysokých škol z celé republiky, kteří po dobu půl roku prováděli vlastní sběr dat. Zájem výzkumného týmu se soustředil na shromáždění údajů o tržním nájemném, cenách bytů všech kategorií vlastnictví a cenách rodinných domů ve všech regionech České republiky. Kromě cen byly zaznamenávány i základní charakteristiky bytu či domu – jeho poloha, velikost, kvalita, vlastnické poměry atd., jež by mohly cenu ovlivňovat. Základním zdrojem informací o cenách na trhu byly inzeráty v regionálně příslušných inzertních novinách a údaje zveřejňované realitními kancelářemi. V obou případech byly sledovány odděleně strana nabídky a strana poptávky. Celkem byly shromážděny informace o více než 22 000 případech. Po kontrole a vyřazení neúplných a duplicitních dat zbylo 12 943 záznamů o cenách na straně nabídky a 8 745 záznamů na straně poptávky.

Skutečnost, že dostupnost bydlení, ceny na trhu i struktura nabídky a poptávky se v jednotlivých regionech České republiky liší, je všeobecně známa. Podstatně méně už jsou ovšem známy konkrétní údaje charakterizující situaci v jednotlivých regionech a ilustrující velikost a význam zmíněných rozdílů. Lidé, kteří usilují o získání samostatného bydlení, mají řadu možností, jak svého cíle dosáhnout. Respondenty jsou nejčastěji uváděny tyto z nich: a) pronajmout si byt/dům na volném trhu; b) koupit si byt/dům; c) postavit si svépomocí vlastní byt/dům; d) požádat obec o přidělení obecního bytu; e) získat zaměstnání se služebním bytem; f) vyměnit stávající byt obývaný společně s rodiči za dva menší... Protože jen možnosti a) a b) vedou k rychlému získání nového bydlení (samozřejmě jen za předpokladu, že dotyční mají potřebné množství peněz) a lze u nich relativně snadno „měřit“ částky vynaložené na jeho pořízení, zaměřili jsme svou pozornost právě na ně.

Náklady na bydlení v bytech/domech s tržním nájemným

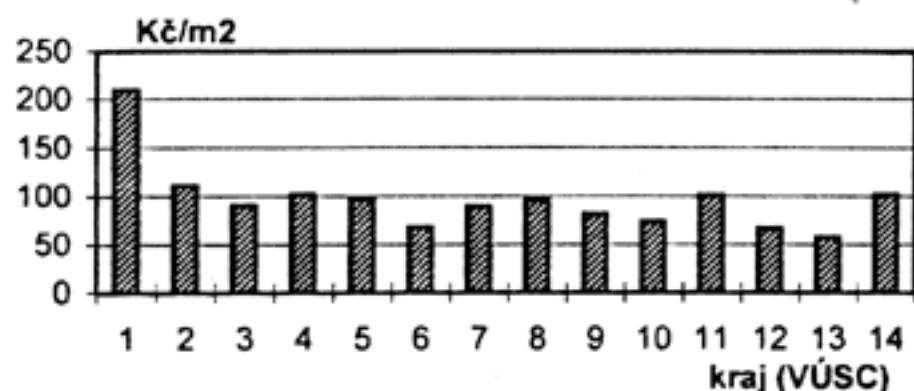
Na rozdíl od bytů s regulovaným nájemným, kde jsou ceny (jak samotná úhrada za užívání plochy, tak většina dalších nákladů neoddělitelně spojených s užíváním bytu či rodinného domu – platby za elek-

třinu, plyn, teplo, vodu, odvoz odpadků...) přímo stanovené, popř. alespoň věcně usměrňované státem nebo obecními úřady, jsou náklady na bydlení v bytě/rodinném domě pronajatém na volném trhu stanoveny výhradně dohodou pronajímatele a nájemníka. Pro naše účely jsme celkové měsíční náklady na bydlení v bytech či rodinných domech s tržním nájemným vypočítali jako součet „čistého nájemného“ (úhrada za užívání plochy) a inkasa a pro snazší srovnávání jsme pracovali s částkami přepočtenými na m² užitné plochy.

Jak je patrné z grafu 1, náklady na bydlení v bytě/rodinném domě s tržním nájemným se v jednotlivých krajích značně odlišovaly. (Za „kraje“ označujeme na tomto místě i dále v textu budoucí vyšší územní samosprávné celky vytvořené ústavním zákonem ze dne 23. 10. 1997; tedy celkem 14 krajů, včetně Hlavního města Prahy). Zřetelně nejvyšší byly v Praze, kde v průměru přesáhly 200 Kč/m² za měsíc. Ve Středočeském, Plzeňském, Karlovarském, Královéhradeckém, Brněnském a Zlínském kraji se náklady na bydlení na volném trhu pohybovaly kolem 100 Kč/m² měsíčně, relativně nejnižší byly zaznamenány v krajích Ústeckém, Olomouckém a Ostravském (méně než 70 Kč/m²). Situaci příliš nezmění ani vyřazení údajů o pronájmu rodinných domů ze

souboru (pronájem rodinných domů tvoří jen 9 % zaznamenaných případů): částky se snížily ve všech krajích zhruba o 10 %.

Graf 1. Regionální rozdíly v nákladech na bydlení v bytech/rodinných domech s tržním nájemným v letech 1996-97 (Kč za m² užitné plochy za měsíc)

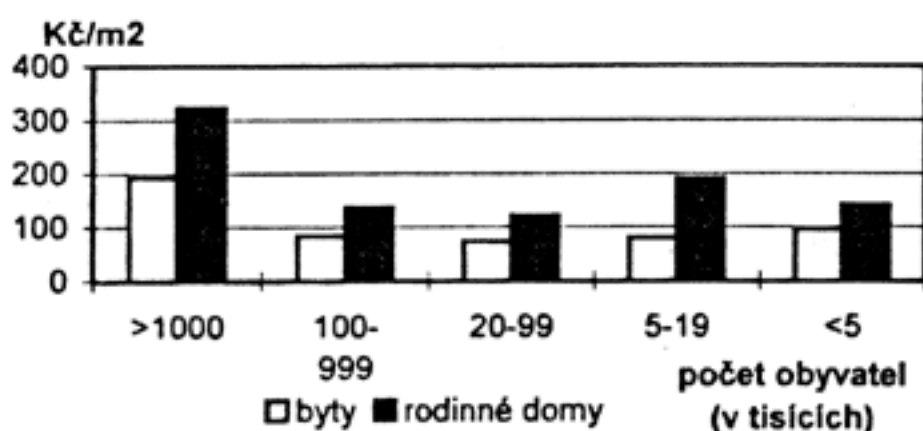


Legenda ke grafům 1, 4 a 5

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 1 Praha | 8 Královéhradecký kraj |
| 2 Středočeský kraj | 9 Pardubický kraj |
| 3 Českobudějovický kraj | 10 Jihlavský kraj |
| 4 Plzeňský kraj | 11 Brněnský kraj |
| 5 Karlovarský kraj | 12 Olomoucký kraj |
| 6 Ústecký kraj | 13 Ostravský kraj |
| 7 Liberecký kraj | 14 Zlínský kraj |

Na první pohled je zřejmé, že rozdíl v nákladech na bydlení mezi byty s regulovaným a byty s tržním nájemným byl velký, kraj od kraje se však značně lišil. Zatímco měsíční náklady na bydlení v bytě o velikosti 75 m² s regulovaným nájemným v Praze se v době konání výzkumu (tedy před zvýšením regulovaného nájemného v červnu 1997) pohybovaly v rozmezí 2 500 až 3 000 Kč měsíčně, průměrné tržní nájemné s inkasem ve srovnatelném bytě bylo cca 15 000 Kč, tedy řádově 5 až 6 krát vyšší. Na Ostravsku ovšem nepřesahovaly v téže době náklady na bydlení na volném trhu ani dvojnásobek nákladů na bydlení v bytě s regulovaným nájemným. Ve většině ostatních regionů se zmíněný poměr pohyboval v rozmezí mezi těmito dvěma hodnotami.

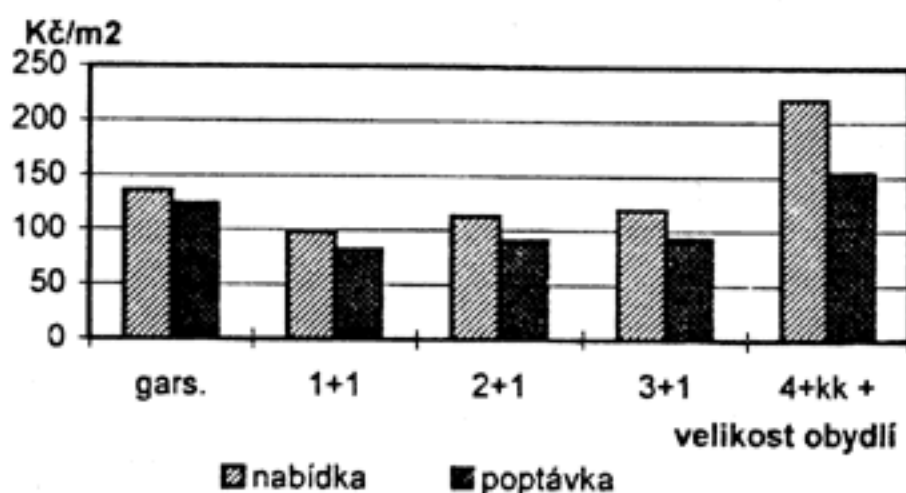
Graf 2. Náklady na bydlení v bytech, resp. rodinných domech s tržním nájemným v letech 1996-97 podle velikosti obce (Kč za m² užitné plochy za měsíc)



Graf 2 ukazuje, zvláště pro pronájmy bytů a pronájmy rodinných domů, nakolik výše nájemného na volném

trhu souvisí s populační velikostí obce. Nepočítáme-li Prahu, není mezi velikostí obce a výší nákladů na bydlení na volném trhu žádná zjevná souvislost. Je zřejmé, že ceny na volném trhu jsou zřetelně více ovlivňovány geografickou polohou, atraktivností regionu či lokality než samotným počtem obyvatel obce. Toto zjištění do jisté míry klade otázku, zda zavedený systém regulace nájemného, který bere v úvahu právě populační velikost obce, ale nikoliv její polohu v rámci České republiky, reflektuje reálnou situaci na trhu bydlení.

Graf 3. Náklady na bydlení v bytech/rodinných domech s tržním nájemným podle velikosti obydlí v letech 1996-97 – srovnání mezi nabídkovými a poptávkovými cenami (Kč za m² užitné plochy za měsíc)



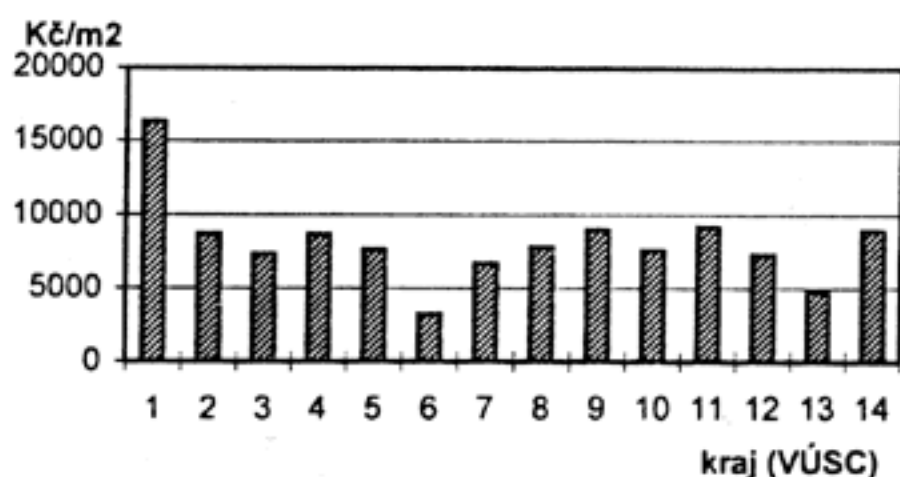
Z grafu 3 je patrné, jak je výše nákladů na bydlení na volném trhu ovlivněna velikostí pronajímaného bytu/rodinného domu. Absolutně i relativně (v přepočtu na m² užitné plochy) nejvíce musí sáhnout do kapsy ten, kdo si chce pronajmout obydlí o velikosti 4+kk a větší, protože bytů této velikosti není na trhu nabízeno příliš mnoho a rodinné domky se pronajímají za podstatně vyšší ceny (viz graf 2). S klesajícím počtem požadovaných místností se ceny pronájmu absolutně i relativně snižují. Z tohoto trendu prudce vybočují pronájmy garsoniér, které tak při pronájmu na volném trhu představují relativně nejdražší byty. U této kategorie nejmenších bytů zcela markantně převažovala poptávka nad nabídkou, což se kromě vysoké ceny za m² užitné plochy odráželo i v tom, že výše nájemného, které byli ochotni platit poptávající, se velmi blížila cenám požadovaným pronajimateli. U největších obydlí tomu bylo právě naopak – nabídka jasně převažovala nad poptávkou a nabídkové a poptávkové ceny se nejvíce lišily.

Ceny bytů a rodinných domů na volném trhu

Podobně jako u pronájmů jsme se zaměřili na sledování toho, jakým způsobem jsou ceny na trhu ovlivněny geografickou polohou a velikostí obce. Pracovali jsme zvláště s údaji o prodeji rodinných domů a o prodeji bytů. V případě prodeje bytů jsme respektovali reálnou strukturu nabídky a poptávky na trhu a do sledování jsme zahrnuli nejen prodeje bytů v osobním vlastnictví a družstevních (kdy se kupující stane majitelem bytu, resp. uživatelem družstevního

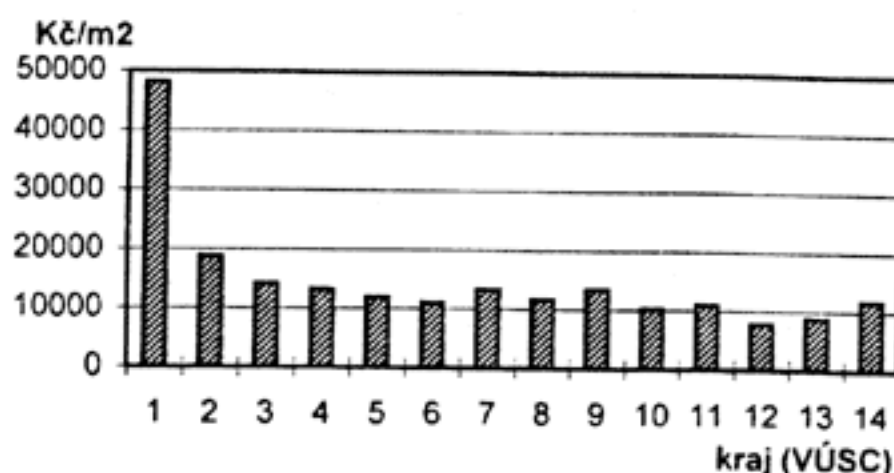
bytu a podílníkem družstva), ale i „prodeje“ bytů obecních a bytů v domech se soukromými majiteli (kdy se kupující nestává vlastníkem, ale pouze uživatelem bytu s právy srovnatelnými s nájemníky v bytech s regulovaným nájemným), vyskytující se zvláště v Praze. Přehled o cenách za m² užitné plochy, za něž se dal na trhu pořídit byt, resp. rodinný dům, dávají následující grafy.

Graf 4. Regionální rozdíly v cenách bytů všech vlastnických forem v letech 1996-97 (Kč za m² užitné plochy)



Graf 4 ukazuje rozdíly v průměrných cenách bytů v jednotlivých krajích. Charakter regionálních rozdílů v cenách bytů je na první pohled blízký obdobným údajům o výši pronájmů na volném trhu (srovnej grafy 4 a 1). Pořídit si byt v Praze bylo v průměru dvakrát nákladnější než ve Středočeském, Plzeňském, Karlovarském, Hradeckém, Pardubickém, Brněnském a Zlínském kraji. Při porovnávání průměrných cen v jednotlivých regionech je ovšem nutné vzít v úvahu i struktury nabízených a poptávaných bytů podle vlastnictví. V Praze zaujímal obchod s obecními byty, resp. byty v domech se soukromými majiteli na trhu relativně vysoký podíl (17,5 % ze všech námi zaznamenaných nabídek a poptávek), zatímco v ostatních krajích je téměř zanedbatelný. Odstupné za byty obecní a byty v domech se soukromými majiteli bylo oproti cenám družstevních bytů, resp. bytů v osobním vlastnictví zhruba poloviční. Srovnáme-li pouze ceny bytů družstevních, resp. v osobním vlastnictví, je rozdíl mezi Prahou a ostatními krajími ještě větší, než vyplývá z grafu. Nejnížší ceny bytů byly zaznamenány v Ústeckém kraji, kde se jen o málo překračovaly 3 000 Kč za m² užitné plochy, a byly tak nejen řádově pětikrát nižší než v Praze, ale i 2,5 krát nižší, než byl průměr za Českou republiku (8 300 Kč). Dalším oblastí s cenami bytů podstatně nižšími, než byl celorepublikový průměr, byl kraj Ostravský, kde byla cena za m² užitné plochy nižší než 5 000 Kč.

Graf 5. Regionální rozdíly v cenách rodinných domů v letech 1996-97 (Kč za m² užitné plochy)

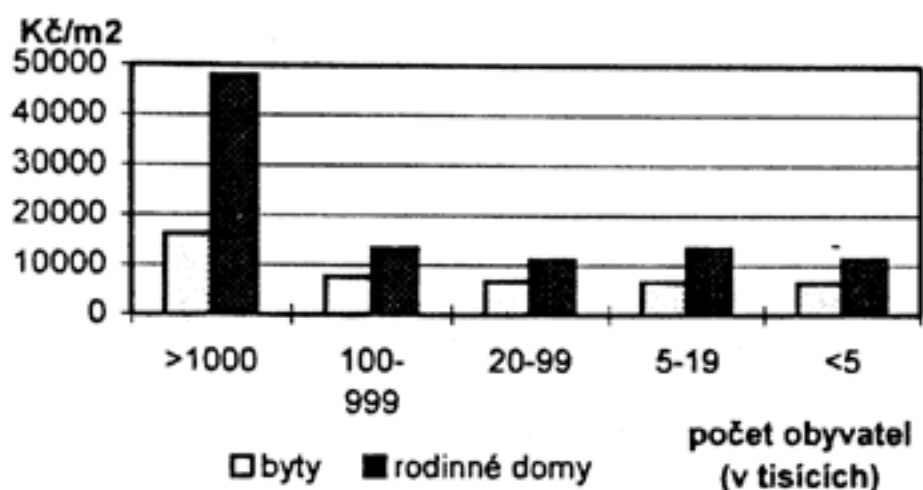


Graf 5 dokumentuje regionální rozdíly v cenách rodinných domů na volném trhu. Ze srovnání s grafy 1 a 4 je zřejmé, že ceny rodinných domů v Praze se od cen běžných v ostatních oblastech České republiky odlišují ještě podstatně více, než tomu bylo u prodeje bytů, resp. pronájmu. Průměrná cena domu v Praze (48 155 Kč za m² užitné plochy) představovala 3,5 násobek průměru České republiky (13 608 Kč). Značně nad celorepublikový průměr se ovšem vyšplhaly i ceny ve Středočeském kraji, především díky cenám rodinných domů v zázemí Prahy. Je naopak zajímavé, že ceny rodinných domů v Ústeckém kraji se na rozdíl od cen bytů v tomto regionu příliš od průměru nelišily. Relativně nejlevnější byly rodinné domy naopak v Ostravském a zvláště pak v Olomouckém kraji. V posledním ze zmíněných případů to bylo způsobeno hlavně relativně velmi nízkými cenami rodinných domů na Šumpersku a Jesenicku. Detailnější ilustrací regionálních rozdílů v cenách rodinných domů podává následující tabulka, v níž jsou uvedeny ceny rodinných domů přepočtené na m² užitné plochy v pěti nejdražších a pěti nejlevnějších okresech (Praha byla v této tabulce postavena na roveň okresu).

Tabulka 1. Okresy s nejvyššími a nejnižšími cenami rodinných domů v přepočtu na m² užitné plochy

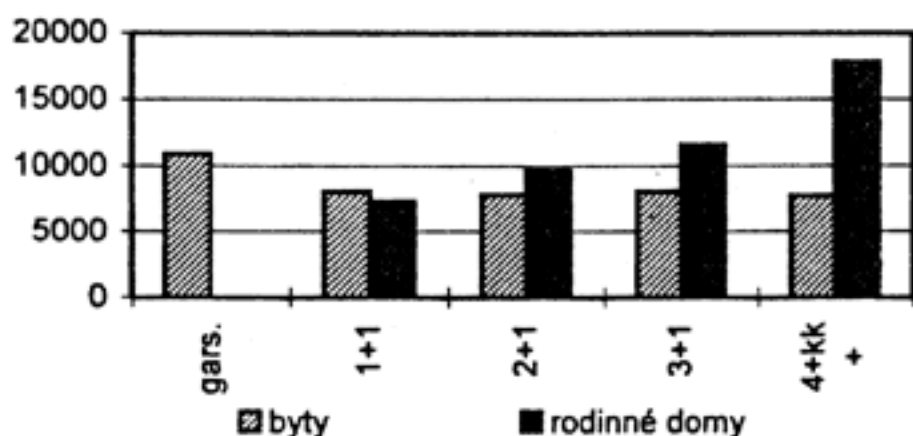
Okres	Kč/m ²	Okres	Kč/m ²
Praha	48 155	Havlíčkův Brod	8 141
Brno-město	29 167	Přerov	7 670
Praha-západ	28 570	Šumperk	6 991
Praha-východ	20 791	Bruntál	6 637
Plzeň-město	20 791	Jeseník	4 862

Graf 6. Ceny bytů, resp. rodinných domů v letech 1996-97 podle velikosti obce (Kč za m² užitné plochy)



Jak dokumentují údaje v grafu 6, podobně jako v případě pronájmů na volném trhu, nesouvisí ceny bytů a rodinných domů s velikostí obce. Výjimku z tohoto tvrzení představuje samozřejmě už zmiňovaná Praha, kde byly byty a zvláště rodinné domy podstatně dražší než kdekoli jinde. Obecně řečeno platí, že ceny jsou ovlivněny více polohou obce než samotným počtem jejich obyvatel.

Graf 7. Ceny bytů, resp. rodinných domů podle velikosti obydlí v letech 1996-97 (Kč za m² užitné plochy)



Graf 7 ukazuje, nakolik se ceny bytů a rodinných domů přepočtené na m² užitné plochy liší podle toho, o jakou velikostní kategorii obydlí se jedná. Z grafu

je patrný jasný rozdíl mezi cenami bytů a cenami rodinných domů. Rodinné domy jsou v zásadě tím dražší (samozřejmě absolutně, ale i relativně, vzhledem k jejich velikosti), čím mají více místností. Hlavní příčinou je skutečnost, že rodinné domy o nejmenších velikostech (1+1, 2+1) se již dlouhou dobu prakticky žádné nestavěly. Ty, které se objevují na trhu, jsou v průměru velmi staré, lokalizované většinou v menších obcích nebo na bývalých chudých periferiích měst, a jsou tudíž pro kupce nepříliš atraktivní. To by zároveň mohlo vysvětlit i paradoxní fakt, že domy o velikosti 1+1 jsou v průměru dokonce o něco levnější než stejně velké byty. Větší rodinné domy, zvláště v prosperujících městech a jejich zázemí (viz tabulku 1) jsou podstatně atraktivnější pro bohatou domácí i zahraniční klientelu, a tudíž řádově dražší. U bytů je tomu jinak: relativně nejdražší jsou, stejně jako u pronájmů, garsoniéry, zatímco u bytů 1+1 a větších jsou ceny za m² užitné plochy v zásadě stejné. Vyšší ceny garsoniér jsou dány především vysokou poptávkou těch, kteří si chtějí pořídit alespoň nějaké bydlení, ale na nic většího než garsoniéru nemají peníze. S trochou nadsázky lze říci, že zájemci o garsoniéru zaplatí určitou speciální „vstupní daň“, aby se dostali mezi ty, kteří už mají nějaké vlastní bydlení. Chtějí-li posléze zvětšit svůj obytný prostor, za další metry navíc budou již platit méně, úměrně jejich počtu. Výše řečené platí ve většině krajů. Odlišná byla situace v Praze, kde jsou bohatí zájemci o největší byty ochotni zaplatit i v přepočtu na m² větší částky než zájemci o garsoniéru v severních a východních Čechách, kde jsou relativní ceny bytů všech velikostních kategorií zhruba stejné.

Tomáš Kostecký

V případě zájmu o detailnější informace o tomto výzkumu či o jeho další výsledky se obraťte na níže uvedeného pracovníka Sociologického ústavu:

RNDr. Tomáš Kostecký, CSc.

(tel. (02) 24 22 09 79, l. 227, fax (02) 24 22 02 78, e-mail kostel@soc.cas.cz)