



Výzkumný tým
Socioekonomie bydlení

Standardy bydlení 2007/2008

Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze

Martin Lux (editor)
Petr Sunega
Martina Mikeszová
Tomáš Kostecký

Sociologický ústav

Akademie věd České republiky, v.v.i.

Standardy bydlení 2007/2008: Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze

Autoři: Martin Lux

Petr Sunega

Martina Mikeszová

Tomáš Kostecký

Tato publikace byla vytvořena v rámci grantového projektu „Trh s bydlením v metropoli prizmatem ekonomické sociologie: „tranzitivní“ faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze“ podpořeného Grantovou agenturou České republiky (GA ČR). Číslo grantu: 403/06/0915. Studie byla rovněž podpořena Výzkumným záměrem Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., „Sociologická analýza dlouhodobých sociálních procesů v české společnosti v kontextu evropských integračních politik, rozvoje znalostní společnosti, lidského, sociálního a kulturního kapitálu“, číslo AV0Z70280505.

Kontakty na autory:

martin.lux@soc.cas.cz, petr.sunega@soc.cas.cz, martina.mikeszova@soc.cas.cz, tomas.kostecky@soc.cas.cz

Redakce: Denis Jerie

Obálka: Jaroslav Kašpar

Sazba: Petr Teichmann

Tisk a vazba: ERMAT Praha s. r. o., Praha 4

Vydal: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, 110 00 Praha 1, Česká republika

Telefon: (+420) 222 221 655, Fax: (+420) 222 221 658

<http://www.soc.cas.cz>, <http://seb.soc.cas.cz>

1. vydání, Praha 2008

Prodej zajišťuje Tiskové a ediční oddělení

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Tel.: 222 221 761, 221 183 217, 218, fax: 222 220 143

e-mail: prodej@soc.cas.cz

© Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v.v.i. 2008

Všechna práva vyhrazena

ISBN 978-80-7330-140-8

Sociologický ústav

Akademie věd České republiky, v.v.i.

Obsah

Úvodní slovo	5
--------------------	---

Analytická část

Mezinárodní srovnání ve vývoji cen rezidenčních nemovitostí	9
Hodnocení vývoje cen rezidenčních nemovitostí	18
Jsou ceny bydlení nad rovnovážnou hladinou?	21
Price-to-income ratio ve vybraných vyspělých zemích.....	25
Price-to-income ratio ve vybraných metropolích vyspělých zemí	37
Vývoj a hodnocení vývoje cen rezidenčních nemovitostí v ČR.....	43
Price-to-income ratio v České republice a v Praze.....	50
Faktory v pozadí vysoké hodnoty indikátoru P/I v Praze.....	54
Faktory poptávky	56
1. Příliš vysoká preference po vlastnickém bydlení.....	56
Je nájemní bydlení alternativou k bydlení vlastnickému?	61
Jak se chovají mladí lidé na trhu rezidenčních nemovitostí?.....	64
Mezigenerační a rodinná výpomoc.....	78
2. Dominantní ekonomická výkonnost Prahy	79
Regionální ekonomické disparity podle hrubého domácího produktu	79
Regionální ekonomické disparity podle mzdové statistiky	82
Mzdové rozdíly podle odvětví činnosti podniku (OKEČ)	83
Mzdové rozdíly podle kategorie zaměstnání (KZAM)	85
3. Příjmy ze stínové ekonomiky	88
4. Spekulace (investování) s bytovým fondem.....	92
5. Cizinci v Praze a mimopražských regionech	94
6. Tlak médií na pořizování vlastního bydlení.....	99

Faktory nabídky	103
1. Fyzická dostupnost bytů v Praze a mimopražských regionech.....	103
2. Jednání vlastníků bytů upřednostňujících pronájem před prodejem bytů....	105
3. Nedostatečná bytová výstavba v Praze	108
Úvod	108
Nabídka nových bytů dle výzkumu mezi významnými aktéry na realitním trhu	111
Nabídka nových bytů dle vlastní analýzy nabídkové strany trhu v Praze.....	125
<i>Financování bydlení</i>	125
<i>Stavebnictví, stavební firmy</i>	126
<i>Výroba stavebních materiálů</i>	130
<i>Bytový development</i>	132
<i>Velkoobchod v oblasti prodeje stavebních materiálů</i>	133
<i>Nedostatek pozemků</i>	134
Závěr a doporučení	137
Literatura a datové zdroje	144
Příloha 1 – Experimentální ekonomie.....	148
Příloha 2 – Instrukce k experimentu.....	154

Modulová část

Makroekonomický vývoj	161
Demografický vývoj	174
Příspěvek na bydlení.....	180
Vývoj spotřebních vzorců českých domácností.....	187
Stavební spoření	193
Hypotekární trh	200

Úvodní slovo

Bydlení jako zboží vykazuje velké množství specifíků, které mu dnes přiznává i tradiční matematicky orientovaná ekonomie. Mezi ně patří:

- Bydlení je velmi heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Jak domy, tak byty určené k bydlení se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik (atributů), které poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby.
- Bydlení je typem zboží dlouhodobé spotřeby a zároveň investicí. I domácnosti, které se nesnaží o spekulativní zisk, na trhu při koupi či výstavbě vlastního bydlení vystupují ve dvojí roli: jako spotřebitelé i investoři.
- Bydlení je uspokojením lidské potřeby mít domov, jež na jednu stranu patří dle slavné Maslowovy kategorizace lidských potřeb k základním potřebám, na stranu druhou její uspokojení ukrojí zpravidla největší díl rodinného rozpočtu.
- Významnou charakteristikou bydlení je rovněž jeho fixace v prostoru. Oproti většině jiného zboží nemůže být bydlení jednoduše „přeneseno“ jinam, z jednoho prostoru do jiného.
- Vysoké náklady výstavby a dlouhá délka výstavby bydlení předurčují relativně pomalou reakci nabídky na cenové signály.
- Nalezení, zařízení nového bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými tzv. transakčními náklady.

Díky této i jiné specifčnosti je trh s bydlením charakteristický relativně nízkou cenovou elasticitou poptávky i nabídky a přibližně jednotkovou příjmovou elasticitou poptávky – to znamená, že vývoj příjmů domácností se do velké míry odráží i ve vývoji cen bydlení. Tento fakt má za následek, že se ve většině vyspělých ekonomik světa věnuje velká pozornost vztahu mezi příjmy domácností a cenami rezidenčních nemovitostí, vyjádřenému nejčastěji prostřednictvím indikátoru *price-to-income ratio* (*P/I*). Indikátor *P/I*, tj. podíl ceny bytu (průměrné nebo mediánové z úhrnného počtu transakcí v dané lokalitě a v daném roce) k disponibilnímu (čistému) ročnímu příjmu domácnosti (průměrnému nebo mediánovému v dané lokalitě a v daném roce), je často užíván při hodnocení cenového vývoje, efektivity fungování trhu bydlení, finanční dostupnosti vlastnického bydlení a obecně hodnocení aktuální situace na trhu s byty.

Hlavním cílem projektu s názvem „Trh s bydlením v metropoli prizmatem ekonomické sociologie: „tranzitivní“ faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze“ podpořeného Grantovou agenturou ČR (reg. č. 403/06/0915), jehož výstupem je právě monografie *Standardy bydlení 2007/08*, bylo odhalit, zdali existují takové „tranzitivní“ (dočasné, netržní, neospravedlnitelné) faktory, které by mohly přispívat k vysokým cenám vlastnického bydlení v Praze, resp. k vysoké hodnotě indikátoru *P/I* u starších i nových bytů v Praze, a odhadnout vliv takových faktorů. Omezení výzkumu na hlavní město mělo své příčiny metodologické (celostátní výzkum by byl velmi drahý a do datečné náklady by pravděpodobně nepřinesly odpovídající hodnotu v poznacích) a zdůvodnitelné i rozsahem problému (v hlavním městě se projevuje vysoká výše indikátoru *P/I* nejen pro nové, ale také starší vlastnické bydlení). Příčiny nízké finanční dostupnosti vlastnického bydlení, resp. vysokých cen bydlení a vysokých hodnot indikátoru *P/I*, bylo přitom možné očekávat jak na straně nabídky, tak na straně poptávky – a právě komplexní analýza těchto příčin tvoří hlavní náplň analytické části předkládané monografie.

Monografie *Standardy bydlení 2007/08* navazuje na úspěšnou řadu dříve vydaných monografií se stejným názvem (avšak jiným vrocením) vydaných Sociologickým ústavem AV ČR, v.v.i., v letech 2003–2005 a kopíruje jejich formální strukturu. Všechny *Standardy* jsou rozděleny do dvou hlavních částí – části analytické a části modulové. Zatímco analytická část se věnuje pokaždé jinému problému, struktura modulové části zůstává zachována; modulová část obsahuje aktualizované časové řady údajů o vývoji makroekonomické situace, hypotečního trhu, stavebního spoření, spotřebních výdajů domácností a demografického vývoje v naší zemi, včetně jejich stručného komentáře. Idea vydávání pravidelných studií mapujících dění na bytovém trhu vznikla již v roce 2004, a to na základě úspěchu podobných studií s názvem *Housing Finance Review* publikovaných každoročně *Joseph Rowntree Foundation* ve Velké Británii. Jakkoliv se ukázalo, že je v českém prostředí jen velmi obtížné vydávat *Standardy* každoročně, existuje záměr Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., nadále vydávat tyto monografie alespoň v tříletém intervalu.

Účel těchto monografií je zejména poskytnout hlubší vhled do fungování trhu bydlení, opřený o empirický důkaz (například dotazníkové šetření, ekonometrické modelování nebo kvalitativní sociologický výzkum), mezinárodní komparaci či experiment;

monografie rovněž před svým vydáním prochází recenzním řízením. Tento její odborný charakter vyžadující nejdříve definici a operacionalizaci daného problému a následně provedení řady výzkumů pak do jisté míry neumožňuje okamžitě zareagovat na zcela nové podmínky – většina zde uváděných údajů a výsledků se tak vztahuje maximálně k roku 2007. Na druhou stranu by hloubka provedených výzkumů měla být určitou zárukou, že se jedná o poznatky dlouhodobějšího charakteru, které mohou přinést obecnější a hlubší pochopení chování trhů bydlení nejen v naší zemi, ale v tranzitivních či vyspělých zemích obecně.

Na tomto místě bych chtěl, za autorský kolektiv, poděkovat všem, kteří umožnili, aby tato monografie mohla vzniknout. Naše poděkování náleží zejména těm zástupcům realitních kanceláří, významných stavebních a developerských firem, výrobců stavebních materiálů, poskytovatelů hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, kteří se zúčastnili celé škály výzkumů provedených v rámci tohoto projektu a které zde z důvodu zajištění jejich anonymity nemohu jmenovat. Stejně tak bych chtěl poděkovat soukromým pronajímatelům, kteří se rovněž zúčastnili zvláštního dotazníkového šetření provedeného v rámci tohoto projektu, a Občanskému sdružení majitelů domů a bytů za asistenci při realizaci tohoto šetření. Naše díky patří také vybraným prvonabyvatelům bydlení v Praze, kteří rovněž odpověděli našim tazatelům na mnohdy vtíravé otázky, a vybraným vysokoškolským studentům zejména z Vysoké školy ekonomické, kteří se zúčastnili ojedinělého experimentu. Bez vydatné pomoci Kateřiny Bernardyové a Ivy Zvěřinové při přípravě a realizaci všech dotazníkových i kvalitativních šetření, programátora Jana Pokorného při zhotovení experimentálního programu pro výzkum chování lidí na trhu bydlení, zástupců tiskového oddělení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., a bez námětů a připomínek dvou anonymních recenzentů by *Standardy* v této podobě jen těžko mohly vzniknout.

Předkládané *Standardy* jsou již čtvrtými v pořadí; avšak prvními, které se detailně věnují nejen problematice dostupnosti vlastnického bydlení v Praze a faktorům v pozadí vysokých cen bytů v našem hlavním městě, ale také i ve světovém výzkumu bydlení často opomíjené problematice fungování nabídkové strany trhu bydlení (procesů v pozadí bytové výstavby). Pevně věřím, že si toto téma nalezne své čtenáře jak mezi odborníky a praktickými specialisty, tak mezi laickou veřejností. I přes to, že se jedná

o odbornou monografii užívající jazyk specifický pro odborné publikace, bylo snahou všech autorů učinit text čitelným pro širší veřejnost. Doufám, že se nám to povedlo.

Martin Lux,
editor monografie