



ANALÝZA CENOVÉ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ V ČESKÝCH A POLSKÝCH REGIONECH

ING. DAVID SLAVATA, PH.D.

DEPARTMENT OF PUBLIC ECONOMY

FACULTY OF ECONOMICS, VŠB – TU

OSTRAVA

VELKÉ BÍLOVICE 2019

Cenová dostupnost bydlení

Schopnost
domácností hradit
náklady na bydlení
ze svých příjmů.

Cíl výzkumu:

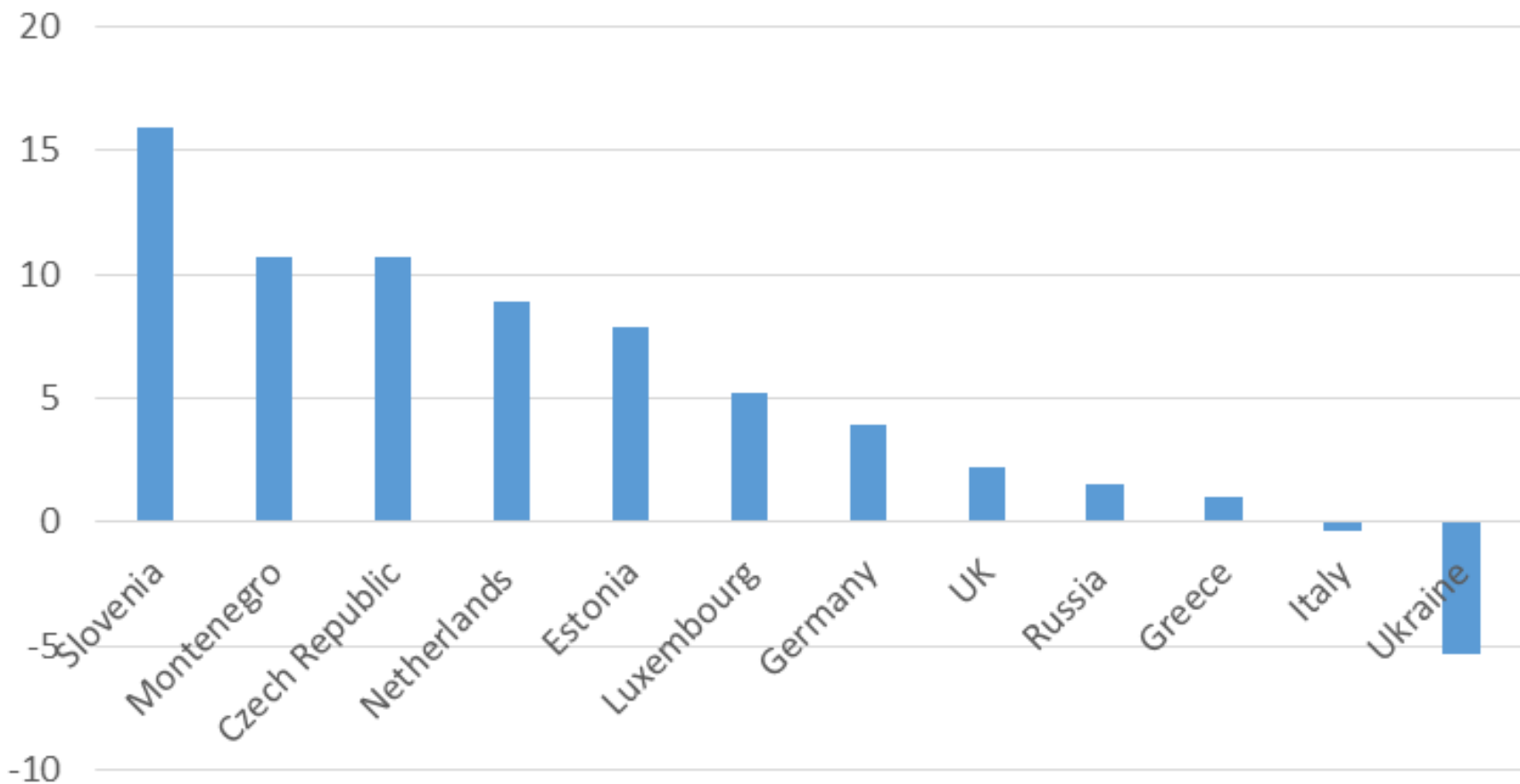
- ▶ Zhodnotit, zda došlo k vzrůstu cen bytů a nájmu v období let 2018 a 2019
- ▶ Analyzovat cenovou dostupnost v jednotlivých regionech Česka a Polska.
- ▶ Zhodnotit jak se změnila cenová dostupnost bydlení v roce 2019 oproti roku 2018
- ▶ Potvrdit nebo vyvrátit jedinečnost Prahy jako nejdražšího regionu ze všech zkoumaných.

Použitá data

- ▶ Nabídkové ceny nemovitostí z dostupných realitních serverů ČR a Polska za období 2019 a 2019
 - ▶ www.otodom.pl
 - ▶ www.sreality.cz
- ▶ Přepoččet na indikátory dostupnosti bydlení

Změna cen bytů na národní úrovni v 3/2019 – 4/2018

House price increase in last 12 months in %



VŠB UNI realindex +8,22%

www.trznice.ny.cz

Vývoj indexu VŠB-UNI: poslední čtvrtletí poslední rok neomezeně

Změna za období od 14.6.2018 do 12.6.2019: +8.22%



Indikátory dostupnosti bydlení

$$\text{PI ratio} = P / I$$

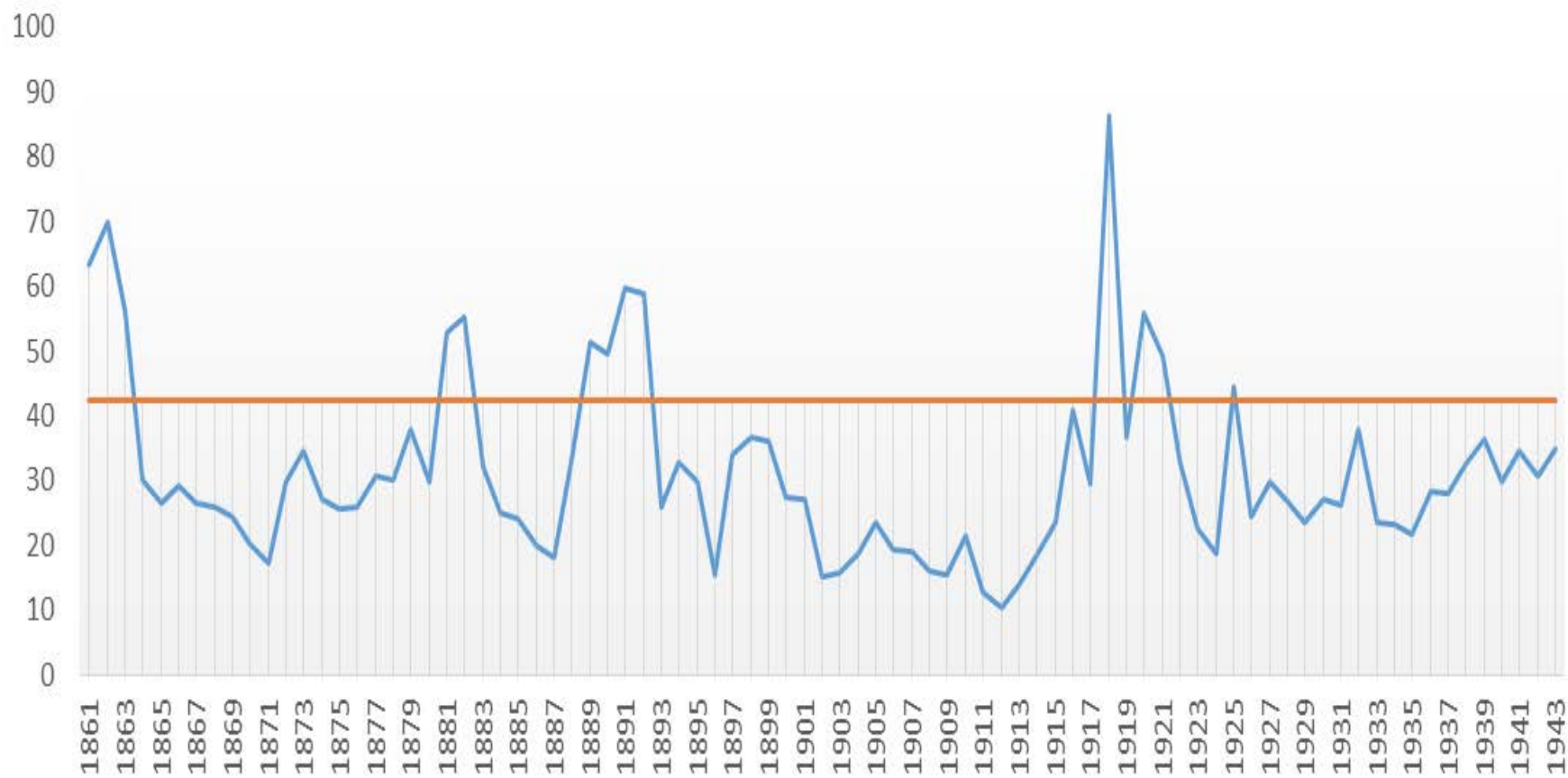
$$\text{PGDP ratio} = P / \text{GDP}$$

$$\text{MI ratio} = M / I$$

$$\text{PR ratio} = P / R$$

$$\text{OU}_n = (P/I_n + P/R_n) - \text{sum} ((P/I + P/R)/N) / \text{sum} ((P/I + P/R)/N)$$

Comparison of Housing Affordability Level in 2018 and from 1861 - 1943 in Czech Republic



Country	P/I	Rank P/I	M/I	M/I rank	P/R centrum	P/R centrum rank
Czech Republic	14,97	1	96,03	7	28,78	6
Albania	14,5	2	124,61	5	23,78	13
Ukraina	14,31	3	287,51	1	15,84	32
Denmark	7,04	31	43	33	22,85	16
Belgium	7,04	32	43,59	31	19,52	24
Cyprus	6,35	33	46,48	30	16,92	29

Přehled cen, nájmu a mezd **ve** vybraných regionech

Region	Cena za m2 v tis. Kč	Měsíční nájem za m2 v Kč	Aktual. hrubá roční mzda v Kč
Praha	91,50	355	502 212
Jihomoravský	48,50	210	394 488
Małopolskie	45,45	236	338 403
Mazowieckie	44,96	380	416 177
Śląskie	24,35	198	343 531
Opolskie	24,21	184	314 435
Lubuskie	22,00	167	309 704
Moravskoslezský	20,50	160	369 432
Ústecký	16,00	150	374 448

Indikátory dostupnosti bydlení ve vybraných regionech

Region	P/I (19)	P/R (19)	P/I+P/R (19)	Odchylka (19) %
Praha	12,75	21,48	34,23	66,84
Jihomoravský	8,61	19,25	27,85	35,74
Karlovarský	6,97	20,26	27,23	32,73
Małopolskie	9,40	16,05	25,45	24,04
Śląskie	4,96	10,23	15,20	-25,94
Moravskoslezský	3,88	10,68	14,56	-29,03
Dolnośląskie	5,34	8,99	14,33	-30,18
Ústecký	2,99	8,89	11,88	-42,10

Srovnání změn cen 2019 - 2018

Země:	Česká republika	Polsko
Regiony s růstem cen bytů v %	92,0	56,0
Regiony s růstem cen nájmu v %	71,4	62,5
Průměrný růst cen bytů v %	6,7	4,6
Průměrný růst cen nájmu v %	3,9	5,3

Změny ukazatelů dostupnosti bydlení 2019 - 2018

Země	Česká republika	Polsko
Průměrný pokles (+) nebo nárůst (-) dostupnosti % body	0,03	-0,72
Průměrný pokles (-) nebo nárůst (+) rozdílů odchylek % body	2,09	-0,50

Závěr

- ▶ Nabídkové ceny bytů ve sledovaném období vzrostly v průměru o 5,25%.
- ▶ Nabídkové ceny nájmu ve sledovaném období vzrostly v průměru o 4,6%.
- ▶ Dostupnost bydlení je v regionech ČR horší než v regionech Polska.
- ▶ V ČR došlo ke snížení dostupnosti bydlení, v Polsku naopak ke zvýšení dostupnosti bydlení.
- ▶ Ceny bytů v Praze jsou nejvyšší, dostupnost bydlení v Praze je nejnižší (o 66,8%)
- ▶ Nejvyšší nájemy jsou v Mazowieckém vojvodství (380Kč/m²)



Děkuji za pozornost