

Cenová úroveň bydlení v Ostravě

Ing. David Svata, PhD.

VŠB-TU Ostrava, EKF

Abstract

The paper analyses housing market in Ostrava. The Ostrava housing market is analysed from the historical point of view. The base of this analyses was taken from the partial researches of the Housing Economics course which is taught on the university. In the paper you can find the information how the structure of the housing market was changed during last several years. There are presented the prices of flats as well as progress of the rate of capitalization in the past until the present. In the paper there are presented the data which are partly involved in the project SGS SP 163/2012

1. Úvod

V příspěvku jsou obsaženy údaje z jednotlivých dílčích šetření, které se týkají trhu s byty v Ostravě. Díky pravidelné cenové analýze jsou tak prezentovány údaje od roku 2004 do roku 2012. Zpracovaná data podávají přehled nejen o tom jak se změnila struktura vlastnická struktura nabízených bytů, ale také poskytuje přehled o cenovém vývoji na trhu bytů v Ostravě, zejména ve vazbě na realitní krizi z roku 2008. Zajímavým výstupem, který je ovšem daleko podrobněji popisován ve výstupech projektu SGS SP 163/2012 je určení míry kapitalizace v jednotlivých letech pro Ostravu, která je mimo jiné používána jako základní prvek pro stanovení správné výnosové hodnoty v tržní oceňovací praxi.

2. Základní statistické ukazatele bydlení v ČR

Základní statistické ukazatele v oblasti bydlení dlouhodobě sleduje Český statistický úřad. Globální informaci o stavu bytového fondu poskytují data ze sčítání lidu domů a bytů, které probíhá každých deset let. Poslední, nejaktuálnější sčítání proběhlo v roce 2011.

Podle nejnovějších údajů ze sčítání se na území ČR nacházelo celkem 4,8 milionu bytů, přičemž trvale obydlených bylo 4,1 milionů. Hodnota vybavenosti bytovým fondem dosáhla ke dni sčítání 452 bytů na 1000 obyvatel. Oproti roku 2001 se zvýšil bytový fond o 390 tisíc. Za posledních deset let tedy oproti minulým dvěma dekadám došlo k největšímu přírůstku. Z hlubší analýzy dále vyplývá, že za poslední dvě dekády přibýlo více bytů v rodinných domech než v domech bytových,

Následující tabulka ukazuje vývoj bytového fondu a trvale obydleného bytového fondu od roku 1970.

Tabulka č.1: Vývoj bytového fondu v ČR od roku 1970 do roku 2011

Rok sčítání	Počet bytů celkem	Trvale obydlené byty	Podíl trvale bydlených bytů v %
1970	3 216 631	3 088 841	96,0
1980	3 781 411	3 494 846	92,4
1991	4 077 193	3 705 681	90,9
2001	4 366 293	3 827 678	87,7
2011	4 756 572	4 104 635	86,3

Zdroj: (ČSÚ; 2011)

Z tabulky je patrné, že bytový fond v ČR od roku 1970 do současnosti zaznamenal nárůst téměř o jednu polovinu z 3,2 milionu bytů v roce 1970 na 4,7 milionu bytů v roce 2011. Největší přírůstek bytů byl vykázan v 70. letech a poté se výrazně zpomalil.

Podíl trvale obydlených bytů k celkovému bytovému fondu v jednotlivých letech sčítání neustále klesá. Podíl neobydlených bytů ve srovnání s předchozími dekádami neustále roste. V roce 2011 činil počet trvale neobydlených bytů 652 tis. Většinu neobydlených bytů přitom tvoří byty určené k rekreaci, především v chalupách a starších rodinných domech na venkově nebo byty užívané k přechodnému bydlení především ve velkoměstech. Asi desetina neobydlených bytů je nezpůsobilá k bydlení.

Z hlediska vlastnické struktury došlo ve srovnání s minulými dekádami k několika zásadním změnám, které měly zejména v posledních dvou dekáдах nemalý vliv na rozvoj trhu s byty v ČR. Z následující srovnávací tabulky vyplývá, že došlo od počátku 90. let k nárůstu počtu bytů v osobním vlastnictví.

Tato forma vlastnictví se stala velice populární a to díky několika faktorům. V roce 1994 byl přijat zákon č.72/1994 Sb., který umožnil převod bytových jednotek do osobního vlastnictví, dále ve druhé polovině 90. let došlo k masivní privatizaci obecního bytového fondu a také ve stejné době se postupně začalo rozvíjet hypoteční financování. Počty bytů v osobním vlastnictví tak narostly od počtu 31 tis. v roce 1991 na 824 tis. v roce 2011.

Úměrně k pokračující privatizaci bytového fondu obcí došlo k poklesu počtu nájemních bytů a také počtu družstevních bytů příčinou čehož byl zejména převod bytů družstevníků do osobního vlastnictví. Nicméně i přes tento pokles, zůstává segment nájemního bydlení a družstevního bydlení stále významný v rámci českého trhu s byty.

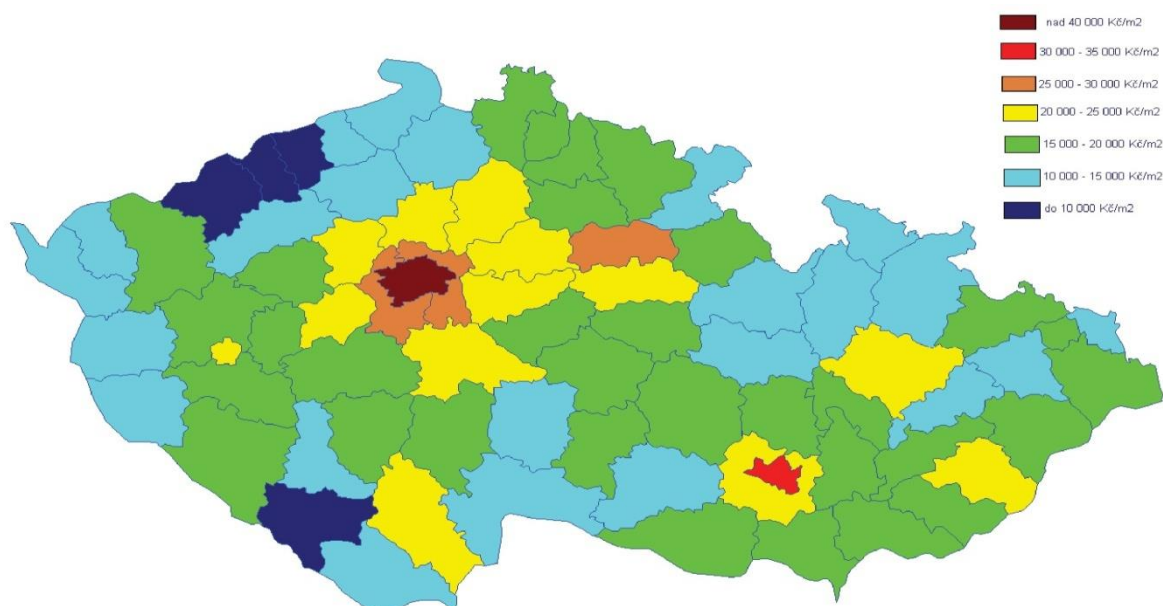
Tabulka č.2: Vlastnická struktura obydlených bytů

Rok sčítání	Vlastní dům	Osobní vlastnictví	Nájemní bydlení	Bytové družstvo	Ostatní a nezjištěno	Trvale obydlené byty
1991	1 367 027	31 164	1 465 231	697 829	144 430	3 705 681
2001	1 371 684	421 660	1 092 950	548 812	392 572	3 827 678
2011	1 470 174	824 076	920 405	385 601	504 379	4 104 635

Zdroj: (ČSÚ;2011)

Z hlediska cenové analýzy bytů v ČR je zřejmá poměrně silná závislost cen bytů na zaměstnanosti obyvatelstva v daných regionech. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty prodávají za vyšší ceny. Platí to např. pro regiony: Praha, Brno, Hradec Králové. Naopak např. v Ústeckém a Moravskoslezském kraji jsou ceny nemovitostí ve srovnání s ostatními kraji nižší. Obrázek shrnuje průměry cen starších bytů v letech 2009 - 2011 v jednotlivých okresech podle cenových pásem.

Obrázek: Ceny starších bytů – okresy (2009-2011) cena za m²



Zdroj: (ČSÚ;2010)

Z uvedené mapy vyplývá, že nejnižší ceny bytů jsou v okrese: Chomutov, Most, Teplice a Prachatice. Naopak nejvyšší ceny bytů jsou v okresech: Hlavní město Praha, Praha západ, Praha východ, Hradec Králové a Brno-město.

3. Charakteristika trhu s byty v MSK

Moravskoslezský kraj je v počtu obyvatel, který činí přes 1 230 tis., je třetím nejlidnatějším krajem. Se svými 300 obcemi však patří k regionům s nejmenším počtem sídel. Tomu odpovídá i hustota osídlení 227 obyvatel na km², (hustota osídlení v ČR je 133 obyvatel na km²). Nejvyšší hustota zalidnění je na Ostravsku (1 453 ob. na km²), nejnižší na Bruntálsku (63). Většina obyvatel kraje (přes 60 %), což je v rámci ČR výjimečné, žije ve městech nad 20 tisíc obyvatel. V krajské metropoli Ostravě žije téměř 300 tis. obyvatel, tj. zhruba čtvrtina obyvatel kraje. Dalšími velkými městy s počtem obyvatel nad 50 tisíc jsou Havířov, Karviná, Frýdek-Místek a Opava, viz blíže (ČSÚ; 2012)

Ceny nemovitostí v MSK jsou ovlivněny vysokou nezaměstnaností v regionu. Relativně nejlépe je na tom okres Frýdek-Místek, vysokou míru nezaměstnanosti naopak vykazují okresy Bruntál a Karviná, které zauímají jedny z posledních míst mezi všemi okresy v ČR. Také podíl dlouhodobě nezaměstnaných (déle než 12 měsíců) na celkovém počtu nezaměstnaných je v MSK výrazně vyšší než celorepublikový průměr.

3.1 Bytový fond

V Moravskoslezském kraji bylo ke dni 26. 3. 2011 evidováno celkem 532 334 bytů. Z toho 480 158 obydlených, což tvoří 90,2 % z celkového počtu bytů. Celkový počet bytů se oproti roku 2001 zvýšil o 44 451 bytů. 215 822 bytů z celkového množství bytů se nacházelo v rodinných domech a 311 170 v bytových domech. Z hlediska formy vlastnictví na úrovni kraje

dominovaly byty ve vlastním domě. Základní přehled o počtech bytů a počtech obyvatel v jednotlivých okresech Moravskoslezského kraje poskytuje následující tabulka.

Tabulka č.3: Základní charakteristika bytového fondu podle okresů Moravskoslezského kraje

Okres	Bytový fond	Trvale obydlené byty	Obyvatelstvo
Bruntál	43 036	36 467	92 693
Frýdek Místek	88 253	77 755	207 756
Karviná	112 622	105 131	256 394
Nový Jičín	64 706	57 134	148 074
Opava	73 675	65 041	174 899
Ostrava	150 042	138 630	326 018

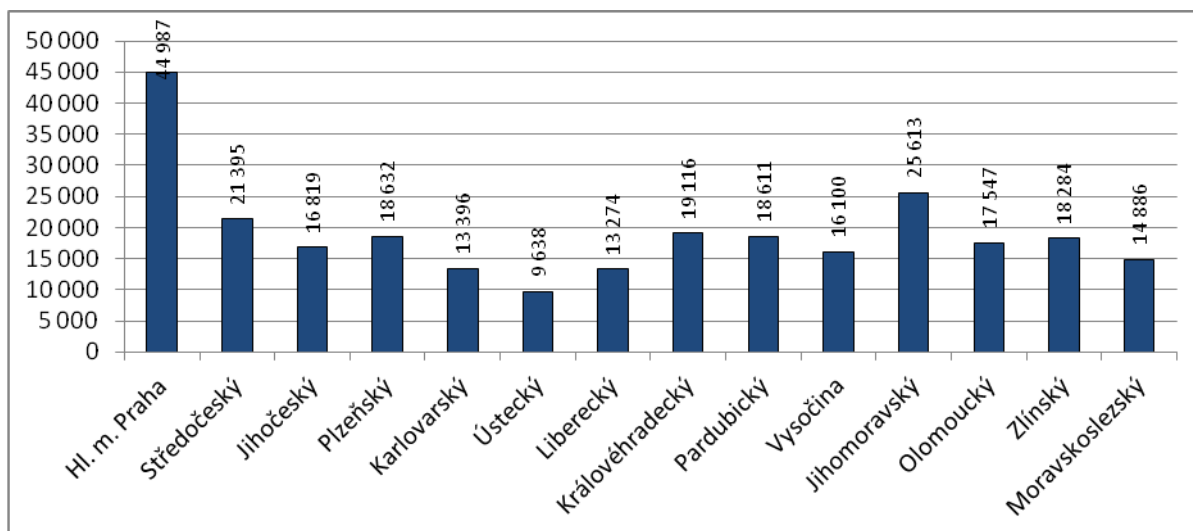
Pramen: ČSÚ, 2011

Z tabulky je zřejmé, že největším počtem bytů disponoval okres Ostrava. Nejvyšší vybavenost bytovým fondem lze zaznamenat v okrese Bruntál s počtem 464 bytů na tisíc obyvatel. Naopak nejmenší vybavenost bytovým fondem byla v okrese Opava s počtem bytů 421 na tisíc obyvatel. Důvodem pro vyšší vybavenost bytovým fondem v okrese Bruntál lze vydedukovat z většího počtu objektů (bytů) sloužících k rekreačním účelům, které nebyly vyjmuty z bytového fondu.

3.2 Ceny bytů v MSK

V letech 2009 až 2011 docházelo na všech úrovních trhu s byty k poklesu průměrných cen. Průměrné ceny bytů v MSK jsou dlouhodobě pod průměrem ČR a v porovnání s ostatními kraji jsou 4. nejnižší po Karlovarském, Ústeckém a Libereckém kraji, viz graf.

Graf: Průměrné ceny bytů v krajích v roce 2011 (Kč/m²)



Zdroj: (ČSÚ;2010)

Průměrné ceny bytů v ČR i v MSK mají v průběhu let 2009 – 2011 sestupnou tendenci. Podobná situace je i ve všech okresech v MSK. Pouze v okresech Frýdek-Místek, Karviná a Nový Jičín byl mezi rokem 2010 – 2011 zaznamenán růst průměrných cen bytů, nedosáhly však hodnot roku 2009.

Nejvyšší průměrné ceny v MSK jsou přitom v okresech Ostrava a Opava. Následuje Frýdek-Místek, Nový Jičín, Karviná a nejnižší jsou v okrese Bruntál. Jednotlivé hodnoty v letech 2009, 2010 a 2011 jsou shrnuty v tabulce.

Tabulka č.4: Vývoj průměrných cen bytů v letech 2009 - 2011 (v Kč/m²)

Rok	ČR	Moravskosl. kraj	Bruntál	Frýdek-Místek	Karviná	Nový Jičín	Opava	Ostrava-město
2009	21 948	16 136	12 288	16 533	14 912	14 606	17 306	17 414
2010	20 306	14 989	10 729	15 621	12 462	13 325	16 674	16 514
2011	20 280	14 886	10 711	15 731	13 167	13 589	15 723	16 284

Zdroj: (ČSÚ;2011)

3.3 Výše nájemného v MSK

Základní údaje o výši nájemného v obcích jsou dostupné na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj pod aplikací Mapa nájemného. Odhad výše nájemného je stanoven na základě zpracování údajů o měsíčních cenách nájmu bytů. Pro jednotlivé okresní obce Moravskoslezského kraje jsou v tabulce uvedeny částky obvyklého nájemného. Tyto částky jsou zobrazeny intervalem. Obvyklé nájemné za byt/měs. je odvozeno od průměrné velikosti bytu o výměře 65m².

Tabulka č.5: Přehled obvyklých nájmu ve vybraných obcích pro standardní byt v roce 2011

Město	Obvyklé nájemné v Kč/m ²	Obvyklé nájemné za byt v Kč/měs.
Bruntál	58,90 – 65,10	3 828,50 – 4 231,50
Frýdek Místek	84,80 – 90,10	5 512,00 – 5 856,50
Karviná	88,30 – 93,80	5 739,50 – 6 097,00
Nový Jičín	77,70 – 85,80	5 050,50 – 5 577,00
Opava	81,30 – 89,90	5 284,50 – 5 843,50
Ostrava	73,10 – 114,90	4 751,50 – 7 468,50

Pramen: MMR, 2012

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejnižší hodnoty nájmu jsou evidovány v Bruntále. Také i v rámci celého okresu Bruntál byly zaznamenány nejnižší nájemné ze všech okresů Moravskoslezského kraje. Naopak nejvyšší nájemné jsou v Ostravě. Vzhledem k tomu, že Ostrava je územně poměrně členitá, je také uveden u města Ostravy interval s největším

rozptylem hodnot. Problematika trhu s byty v Ostravě je pak detailněji rozebrána v dalších kapitolách.

4 Trh s byty v Ostravě

V této podkapitole jsou prezentována zejména informace z parciálních výzkumů, které probíhaly na VŠB-TU Ostrava v rámci předmětu Ekonomika bydlení a technické infrastruktury a na kterých se podíleli posluchači tohoto kurzu. Získaná data byla využita k hlubší analýze trhu s byty v Ostravě.

Základní zdrojová data použitá v této kapitole byla čerpána z běžné inzerce. Jedná se o zjištěné nabídkové ceny, které byly očištěny o extrémní jevy. Data byla analyzována vždy za první pololetí let 2004 – 2008 a za druhé pololetí roku 2010. V roce 2011 výzkum neproběhl, proto v zájmu zachování analogie jsou použita některá data dodaná ČSÚ. Data z roku 2012 jsou součástí výstupů projektu SGS SV 163/2012.

Trh s byty lze rozdělit do několika poměrně homogenních segmentů. Z hlediska těchto segmentů je prováděna i srovnávací analýza. Jedná se o nabízené byty k prodeji, přičemž jsou rozlišovány byty družstevní a byty v osobním vlastnictví a dále trh bytů do nájmu. V případě trhu bytů k prodeji jsou ceny přepočítávány na hodnotu za m² a to podle průměrné velikosti nabízených bytů. Rozloha nabízených bytů se v jednotlivých letech měnila, což je uvedeno i v tabulkách.

Dále jsou uvedeny i základní informace, které se týkají trhu bytů do nájmu. Byly zjišťovány hodnoty čistého nájmu, dále výše záloh za služby a konečně celkové sumy (součet čistého nájmu a záloh za služby), které požaduje po nájemci pronajímatel bytu.

4.1 Vlastnická struktura nabízených bytů k prodeji

Podíl bytů nabízených na trhu k prodeji, které byly v osobním vlastnictví se v minulých letech pohyboval kolem 1/3. Z tabulky vyplývá, že v letech 2004 a 2005 byl tento podíl zhruba 1/5. Od roku 2006 docházelo na území města Ostravy k poměrně rozsáhle privatizaci obecních bytů do osobního vlastnictví, čímž lze vysvětlit nárůst podílu bytů v osobním vlastnictví na trhu s byty k prodeji, přičemž v roce 2012 se tento podíl pohyboval na úrovni 2/5. Obecně z hlediska práva pro ČR platí, že koupí bytu do osobního vlastnictví lze financovat lépe než koupí bytu v družstevním vlastnictví. Práva vlastníků bytů jsou také o něco výhodnější než práva družstevníků k družstevnímu bytu. Tyto faktory měly vliv na změnu vlastnické struktury nabízených bytů v Ostravě. I do budoucna předpokládám obdobný trend ve vývoji na trhu s byty, tzn. ústup nabídky družstevních bytů ve prospěch nabídky bytů v osobním vlastnictví.

Tabulka č.4: Struktura bytů dle typu vlastnictví v % ve vybraných letech

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010	2012
Osobní vlastnictví	25,30	21,00	30,00	38,00	52,00	34,00	41,50
Družstevní vlastnictví	74,70	79,00	70,00	62,00	48,00	65,00	58,50
Celkem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Pramen: Vlastní šetření

4.2. Trh bytů k prodeji v letech 2004 – 2012

Z výsledků dlouhodobých šetření vyplývá trend růstu cen bytů v Ostravě do roku 2008 (2 pol.). V roce 2009 došlo k propadu oproti roku 2008 o cca 22% v důsledku finanční krize. Po mírném nárůstu ceny v roce 2010 pak v letech 2011 a 2012 klesal. Pokles v roce 2012 oproti roku 2011 činil 11,29%. Také Ostrava víceméně kopíruje trend poklesu cen bytů v České republice. Celkově tak ceny bytů v Ostravě oproti maximu v roce 2008 poklesly o 33%.

Tabulka č.5: Ceny bytů k prodeji v Ostravě ve vybraných letech v tis. Kč

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ^x	2010	2011 ^x	2012
Průměrná cena	509,6	467,9	649,3	1 107,7	1 393,4	1 011,0	1 021,7	1 058,4	883,8
Prům. vel. bytu	57,53	58,96	62,96	60,00	64,38	60,00	57,54	65,00	60,65
Cena za m ²	8,85	7,92	10,30	18,35	21,64	16,83	17,74	16,28	14,44
Nár. ceny za m ² v %	N	-10,41	29,96	78,02	17,88	-22,21	5,41	-8,23	-11,29

x – ČSÚ, 2011

Pramen: vlastní šetření

4.3 Trh bytů k pronájmu v letech 2004 – 2008, 2010, 2012

S pronájmem bytů jsou spojeny dvě základní platby. Čistý nájem a zálohy za služby. V rámci šetření byla zjišťována nezávisle na předchozích dvou veličinách i celková průměrná požadovaná platba pokud byla v inzerátech uvedena a bylo-li jasné, že požadovaná platba v sobě zahrnuje jak čisté nájemné, tak platbu za služby spojené s užíváním bytu. Níže uvedená data v tabulce mohou být zkreslena výrazně nestejnou kvalitou nabízených bytů. Zvláště v některých lokalitách byly k nájmu nabízeny vysoce kvalitní a dobře vybavené manažerské byty, což ovšem výrazněji deformovalo výslednou průměrnou cenu. Pokud bychom vyšli alespoň z trendů, pak můžeme hovořit o tom, že výše nájemného v posledních letech klesá a kopíruje tak trend cen bytů. Zajímavý je pohled na výši záloh za služby. V roce 2010 byl zaznamenán poměrně jasný pokles. Lze dovodit, že možnou příčinou tohoto trendu mohou být dotační tituly vlády a energetickými úsporami, které se prováděly v posledních letech. Bohužel výši záloh za služby spojené s bydlením nebyl v roce 2012 zkoumán.

Tabulka č.6: Platby související s pronájmem bytů v Ostravě ve vybraných letech v Kč/měs.

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010	2012
Průměrný čistý nájem v Kč/měs	3 553	4 598	4 807	8 911	8 550	7 410	6 944
Průměrné zálohy za služby	2 470	1 824	2 793	3 059	2 888		

v Kč/měs						1 729	Nesledováno
Celková průměrná požadovaná platba v Kč/měs.	6 023	6 802	7 467	8 151	9 101	8 873	Nesledováno

Pramen: Vlastní šetření

4.4 Míra kapitalizace

V oboru oceňování musí odhadci a znalci často využívat míru kapitalizace ke zjištění tržní hodnoty pronajímaného majetku. Obecně lze matematicky zapsat míru kapitalizace vztahem 2.1:

$$R = N/RC, \quad (2.1)$$

Kde N..... je nájem,
RC..... je realizovaná cena prodeje.

Pro stanovení míry kapitalizace, respektive zjištění její obvyklé úrovně pro Ostravu v jednotlivých letech použijeme modifikovanou úpravu:

$$R = \text{Sum } N / \text{Sum } RC \quad (2.2)$$

Kde Sum N je suma všech nájmů získaných z inzertních zdrojů v daném období,
Sum RC..... je suma všech realizovaných prodejů v daném období.

Na základě výše uvedených matematických vztahů pak můžeme určit míru kapitalizace v jednotlivých letech v Ostravě.

Tabulka č.7: Míra kapitalizace ve vybraných letech v Ostravě v %.

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010	2012
Prům. čistý nájem v tis. Kč/rok	42,63	55,17	57,68	106,93	102,60	88,92	83,32
Průměrná cena bytu	509,6	467,9	649,3	1 107, 7	1 393,4	1 021, 7	883,8
Míra kapitalizace	8,3	11,8	8,9	9,6	7,4	8,7	9,4

Pramen: Vlastní šetření

Z časového hlediska se úroveň míry kapitalizace pohybovala v rozmezí 7,4% v roce 2008 až po 11,8% v roce 2005. Čísla ukazují, že nejnižší míra kapitalizace byla v krizovém roce 2008, kdy ceny bytů dosáhly na trhu svého maxima.

5 Závěr

Srovnáme-li úroveň cen bytů v Moravskoslezském kraji, zjistíme - že ceny bytů jsou v tomto srovnání spíše nižší. Z předložené analýzy lze dále dovodit vliv realitní krize na ceny bytů v Ostravě. Byly zaznamenány jak poklesy prodejních cen bytů v Ostravě, tak i poklesy nájmu bytů. Ceny bytů oproti roku 2008 poklesly zhruba o 1/3, ceny nájmu zhruba o 1/5. Dynamika snižování cen bytů tak byla vyšší než cen nájmu. Míra kapitalizace se v průběhu času také změnila. V roce 2012 činila 9,4%.

Kontaktní adresa:

Ing. David Slavata, Ph.D.

VŠB-TU Ostrava

EKF

Sokolská 33

70121 Ostrava

e-mail: David.Slavata@vsb.cz

telefon: 597322290