

NÁZEV VÝZKUMU: Regionální rozdíly v cenách na trhu s bydlením - Česká republika 1996-1997

Číslo výzkumu: 0091

Jazyková verze: česká

DEPOZITOR: Sociologický ústav AV ČR, Praha.

DOSTUPNOST: kategorie A - standardní podmínky

STAV SOUBORU A DOKUMENTACE:

kategorie 2 - standardní stav

INFORMACE O VÝZKUMU

AUTOR: Sociologický ústav AV ČR, Praha

Výzkum provedl výzkumný tým lokální a regionální problematiky SoÚ AV ČR v rámci grantového projektu Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti. Řešitelem projektu byl RNDr. T. Kostecký. Terénní sběr dat provedl SoÚ AV ČR ve spolupráci s regionálními univerzitami.

Kdy proběhl sběr dat: přelom roku 1996 a 1997

Předmět výzkumu:

Empirické šetření zaměřené na získání přehledu o regionálních rozdílech v cenách bydlení, a to zejména na shromáždění údajů o tržním nájemném, cenách bytů všech kategorií vlastnictví a cenách rodinných domů. Výzkum probíhal ve všech regionech České republiky. Kromě cen byly zaznamenávány i základní charakteristiky bytu či domu - jeho poloha, velikost, kvalita, vlastnické poměry a další charakteristiky, které by mohly cenu ovlivňovat. Základním zdrojem informací o cenách na trhu byly inzeráty v regionálně příslušných inzertních novinách a údaje zveřejňované realitními kancelářemi. Odděleně byla sledována strana nabídky a strana poptávky.

V rámci projektu Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti byla provedena další dvě šetření:

Lidé na trhu bydlení (1996-1997)

Současně s výzkumem byla provedena telefonní anketa s lidmi, kteří v inzerátu uvedli telefonní číslo.

Bytová situace novomanželů 1997

Empirické šetření mladých snoubenců.

Data z obou výzkumů jsou k dispozici v archivu.

Metodologie:

Obsahová analýza zdrojů informací o trhu bydlení.

1. Inzeráty v tisku

Zkoumána byla specializovaná inzertní periodika, dominantní ve zkoumaných regionech. Data z inzertních novin byla shromažďována každý týden po dobu 6 měsíců, v období od počátku září 1996 do konce února roku 1997. Celkem byla využita inzerce z 23 periodik, 8 z nich bylo ryze inzertních. Analyzovány byly pouze inzeráty, které obsahovaly informace o velikosti, lokalitě a ceně bydlení, ostatní byly z analýzy vyřazeny. Na území republiky sběr dat z inzerce provádělo 12 spolupracovníků, každý z nich na území kraje: oba moravské kraje, dále kraj severočeský a západočeský byly rozděleny na dva regiony.

2. Informace shromážděné z realitních kancelář

Informace od vybraných realitních kancelář byly shromážděny každý měsíc po dobu 6 měsíců. Celkem spolupracovalo 14 realitních kancelář.

3. Charakteristiky stávajícího bytového fondu, charakteristiky území a obyvatelstva v okresech.

Sběr dat:

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 terénní sběr dat. Celkem byly shromážděny informace o více než 22000 případech. Po kontrole a vyřazení neúplných a duplicitních dat zbylo 12943 záznamů o cenách na straně nabídky a 8745 záznamů na straně poptávky.

Výsledná data:

Odlišeny jsou (pro)nájmy a prodeje a koupě na jedné straně, nabídka a poptávka na straně druhé. Výsledkem šetření jsou 4 typy dat pro každý ze sledovaných regionů:

1. Byty a domy k pronájmu - nabídka.
2. Byty a domy k nájmu - poptávka.
3. Byty a domy na prodej - nabídka.
4. Byty a domy ke koupi - poptávka.

Tomu odpovídají následující datové soubory:

crbyty.sav	8 240	koupě a prodej bytů
crdomy.sav	6 945	koupě a prodej domů
crnajmy.sav	6 503	pronájem bytů a domů
crkuppro.sav	15 185	spojený soubor koupě a prodej bytů a domů
reg_bydl_vse.sav	21 688	spojený soubor, všechny druhy dat

Každý z datových souborů má stejnou strukturu, která zahrnuje následující položky: zda jde o byt či dům; lokalitu (obec, okres); počet místností; podlahovou plochu v metrech čtverečních; informaci o typu vlastnictví bytu nebo domu; kategorii bytu nebo domu (I - IV); nabízenou nebo požadovanou cenu, v případě (pro)nájmu měsíční nájemné; zdroj informací (noviny nebo realitní kancelář); měsíc, ve kterém byla data shromážděna a některé další doplňující údaje (např. vybavenost, u bytů nebo velikost pozemku u domů).

Reprezentativita:

Sebraná data neodpovídají požadavkům na statistickou reprezentativitu. Zvolená metodologie odpovídá organizačním a finančním možnostem projektu s cílem zajistit maximální výpovědní hodnotu sebraného vzorku.

Hlavní limity:

1. Podreprezentovány jsou informace zachycující situaci na trhu s bydlením v malých obcích. V menších sídlech je jednak relativně menší mobilita populace a tedy i méně změn majitelů bytů či domů, a jednak nejsou obchody s nemovitostmi tak často zprostředkovány realitními kancelářemi nebo formou inzerátů.

2. U velkého množství inzerátů nebyla uvedena cena, a nebyly proto zahrnuty do souboru. Výzkumný tým však nepředpokládá významný rozdíl mezi cenami u transakcí „vzešlých“ z inzerátů bez udané ceny a z inzerátů s udanými cenami.

3. Ceny uváděné v inzerátu nemusí odpovídat konečné ceně sjednané mezi prodávajícím a kupujícím.

Reference:

Sociologický ústav AV ČR

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

Datum poslední změny informace: 25. října 1999