

Co jsou data v archivu:

Reg_bydl_vse.sav	21 688 cases, chybí rozlišení koupě a nájmu
crbyty.sav	8 240 koupě, prodej bytů
crdomy.sav	6 945 koupě, prodej domů
crkuppro.sav	15 185, spojená koupě prodej bytů a domů
crnajmy.sav	6 503, najímání bytů či domů
	21 688 celkem najmy i koupě s prodejemi

### **Datový archiv**

#### **Název: Regionální rozdíly v cenách na trhu s bydlením 1996-97**

*Kontext výzkumu:*

Název grantu: Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti

Číslo grantu: GA ČR č. 403/96/0390

Nositel grantu: Tomáš Kostecký

Doba trvání: 1996-1998

*Kdy data sebrána:* 1996/1997

*Autoři výzkumu: instituce:* SoÚ AV

*výzkumný tým:* Heřmanová, E., Kostecký, T., Nedomová, A., Vajdová, Z.

*terenní sběr provedl:* SoÚ AV ve spolupráci s regionálními univerzitami

*depozitor:* Kostecký, T., Vajdová, Z., 90005379

Tomáš Kostecký, kostel@soc.cas.cz

Zdenka Vajdová, vajdova@soc.cas.cz

*Cílová populace:* Nešlo o výzkum populace, ale o ceny na trhu s bydlením.

*Metoda výběru:* Záměrný výběr

*Stručný popis výběru:*

*Metody sběru dat:* 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.

*Velikost výběru:* 12943 záznamů o cenách na straně nabídky a 8745 záznamů na straně poptávky.

*Návratnost:* 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.

*Vážení:* ne

#### **Publikace:**

Kostecký, T. (1997): Regionální rozdíly na trhu bydlení. Data & Fakta č. 9. Sociologický ústav AV ČR, Praha

Kostecký, T., A. Nedomová, Z. Vajdová. Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti - situace v Praze a Brně. Edice WP 98:1, SoÚ.

Kostecký, T. "Housing and Social Inequalities in the post-Communist Czech Republic.", předáno Soc. časopisu pro publikaci v Sociological Review

Kostecký, T., E. Heřmanová. "Regionální diference na trhu bydlení a její příčiny.", předáno redakci Sociologického časopisu

Nedomová, A. 1998. "Bydlení jako subjektivní a objektivní předpoklad rodinného a sňatečného chování mladé generace". In: Předpoklady rodinného a sňatečného chování mladé generace. VÚ MPSV, Praha.

Nedomová, A. (Editor). Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti. Souhrnná publikace pro edici WP, SoÚ.

Vajdová, Z. "Kariéry bydlení", předáno redakci sociologického časopisu

*Srovnání s charakteristikami cílové populace: Viz poznámka*

*Systematické odchylky*

### **Poznámky**

#### **Regionální rozdíly v cenách na trhu s bydlením 1996-97**

Na přelomu roku 1996 a 1997 proběhlo empirické terénní šetření zaměřené na získání přehledu o regionálních rozdílech v cenách bydlení. Pod metodickým a organizačním vedením řešitelů ze Sociologického ústavu AV ČR byl 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....., jež by mohly cenu ovlivňovat. Základním zdrojem informací o cenách na trhu byly inzeráty v regionálně příslušných inzertních novinách a údaje zveřejňované realitními kanceláři. V obou případech byly sledovány odděleně strana nabídky a strana poptávky. 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. Šetření bylo součástí řešení grantového projektu GA ČR č. 403/96/0390.

### **Poznámky k metodologii:**

Při shromažďování potřebných informací o trhu bydlení a jeho aktérech bylo kombinovaně použito několik metod. Základní úvaha vycházela z přesvědčení, že vzhledem k charakteru problémů s bydlením (jejich výrazná koncentrace jak teritoriální, tak ve specifických sociodemografických skupinách) nelze použít standardní postupy dotazníkového šetření na náhodně vybraném vzorku populace.

Používali jsme tři zdroje zdrojů (třetím zdrojem byly informace o stávajícím bytovém fondu, charakteristiky území okresů a jejich obyvatel):

První představovaly inzeráty v nejdůležitějších místních tiskovinách. Pracovali jsme se specializovanými inzertními novinami, které mají dominantní pozici na příslušných regionálních trzích. 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. 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.

Druhým zdrojem informací byly místní realitní kanceláře. Shromažďovali jsme informace od vybraných realitních kanceláří s měsíční periodicitou, také po dobu 6 měsíců. Celkem spolupracovalo 14 realitních kanceláří.

Získali jsme několik odlišných typů dat. Odlišovali jsme (pro)nájmy a prodeje a koupě na jedné straně, nabídku a poptávku na straně druhé. Výsledkem šetření tak byly 4 typy datových souborů 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.

Každý z jednotlivých datových souborů měl stejnou strukturu, která zahrnovala 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).

#### Problému reprezentativity dat.

Soustředili jsme se na zaznamenávání těch inzerátů, které obsahovaly co možná nejvíce použitelných informací. Výsledný datový soubor, striktně vzato, nereprezentuje kompletní nabídku a kompletní poptávku zveřejňovanou v novinových inzertech a realitními kanceláři, ale spíše vzorek těch inzerátů a informací, které obsahují dostatek potřebných údajů. Klíčovými charakteristikami, které byly podmínkou zařazení do souboru, byly informace o velikosti, lokalitě a ceně. Získaný datový soubor je tak "posunut" oproti reprezentativnímu souboru zejména ve svých následujících charakteristikách:

- *V souboru jsou podreprezentovány inzeráty zachycující situaci na trhu s bydlením v malých obcích. Protože byly náhodně vybírány inzeráty, které byly dostatečně informačně obsažné, aby mohly být zaznamenány, bylo mezi nimi relativně víc inzerátů z větších měst a relativně málo z malých obcí, v nichž je jednak obecně menší mobilita populace (a tedy i relativně méně změn majitelů bytů či domů), jednak nejsou obchody s nemovitostmi tak často zprostředkovány realitními kanceláři nebo formou inzerátů. Vychýlení souboru vzhledem k malým obcím nepovažujeme za důležitý problém.*
- *Do souboru nebyly zahrnuty inzeráty u nichž nebyla uvedena cena. Ačkoliv je takových nespécifických inzerátů relativně velké množství, platí pro ně totéž, co pro výše zmíněné “neveřejné obchody” - obchody s neznámými cenami neovlivňují ceny na trhu. Problém by nastal, kdyby byl významný rozdíl mezi cenami u transakcí „vzešlých“ z inzerátů bez udané ceny na straně jedné a inzerátů s udanými cenami na straně druhé. Na rozdíl od burzy, kde možná existují nějaké důvody se domnívat, že se ceny při obchodech „přes přepážku“ systematicky liší od cen na burzovním trhu nevidíme důvod se domnívat, že částky, za něž se prodávají či pronajímají byty (domy), u nichž se kupec s prodávajícím kontaktovali na základě inzerátu bez udané ceny, se systematicky liší, od částek, o něž jde v případě obchodů sjednaných na základě inzerátů s udanými cenami.*

Samostatným problémem je skutečnost, že cena uváděná v inzerátu *ne musí* být konečnou cenou, na níž se posléze obě strany dohodnou. Jaká je ovšem skutečná cena a jak ji zjistit? V praxi *skutečnou cenu* zjistit nelze, protože není možné všech cca 22000 aktérů námi zachycených transakcí obtelefonovat a ex post se tázat, jaká byla uskutečněná cena (nízká návratnost i nízká spolehlivost odpovědí by stejně výsledky takové telefonické ankety znehodnotily). Protože ze samotných dat vyplývá, že na přelomu roku 1996 a 1997, kdy byla sbírána, ceny na trhu s bydlením spíše stabilní, nedá se ani odhadovat, kterým směrem se eventuálně skutečné ceny mohly odlišovat od cen uváděných. Inzerované ceny nám tak byly relativně nejspolehlivějším odhadem cen skutečných.

Poslední “problém s daty” se týká údajů o “nájemném”, uváděných v této studii. Problém spočívá ve faktu, že existuje zřejmý rozdíl mezi “čistým nájemným” a “náklady na bydlení”. Rozhodli jsme se pracovat s náklady na bydlení a nikoliv čistým nájemným.

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. *Výsledný soubor i přes svoji velikost ovšem nemůže být vzhledem k praktické nemožnosti dodržet přísná kritéria statistické reprezentativity považován za zcela reprezentativní, a to ani pokud jde o Českou republiku jako takovou, tak ani pro jednotlivé regiony.*