

# DATA A DATOVÉ VÝSTUPY MMR V OBLASTI BYDLENÍ

Veronika Marianovská

11. června 2024



# Analytická činnost v oblasti bydlení

## Datová základna

- ✓ Databáze bydlení
- ✓ Sběr dat o cenách nemovitostí
- ✓ Evidence bytů (příprava)
- ✓ Seznam obecního bydlení (v přípravě)
- ✓ Dotazníková šetření

## Indikátory dostupnosti bydlení

- ✓ Interaktivní dashboard
- ✓ Podpořené byty
- ✓ Bytová výstavba

## Analytické výstupy

- ✓ Analýza obecního bydlení
- ✓ Analýza neobydlených bytů
- ✓ Analýza nájemního bydlení








# Data a datové zdroje





# Data a databáze bydlení

-  Integrace dat o bydlení a podpůrná data k analýzám a hodnocení území
-  Různá územní podrobnost – obce, SO ORP, kraj, ČR, mezinárodní data
-  Integrace a automatizace zdrojů dat - ČSÚ, MF, ČNB, Exekutorská komora, OECD, Eurostat, BIS
-  Trh s bydlením - sběr aktuálních dat o nabídkách nemovitostí (Sreality)
-  Evidence bytů - příprava legislativy pro vytvoření datové vrstvy v základním registru



# Indikátory dostupnosti bydlení



# Data a databáze bydlení



**Různorodá sada:** Indikátory vycházejí z mezinárodně osvědčených přístupů a zpětné vazby od odborníků na bydlení. Sledují vývoj dostupnosti bydlení v čase a poukazují na geografické a socio-ekonomické rozdíly.



**Kombinace datových zdrojů:** Využíváme kombinaci oficiálních statistik, tržních dat a akademických a soukromých modelů, abychom získali detailnější geografický přehled.



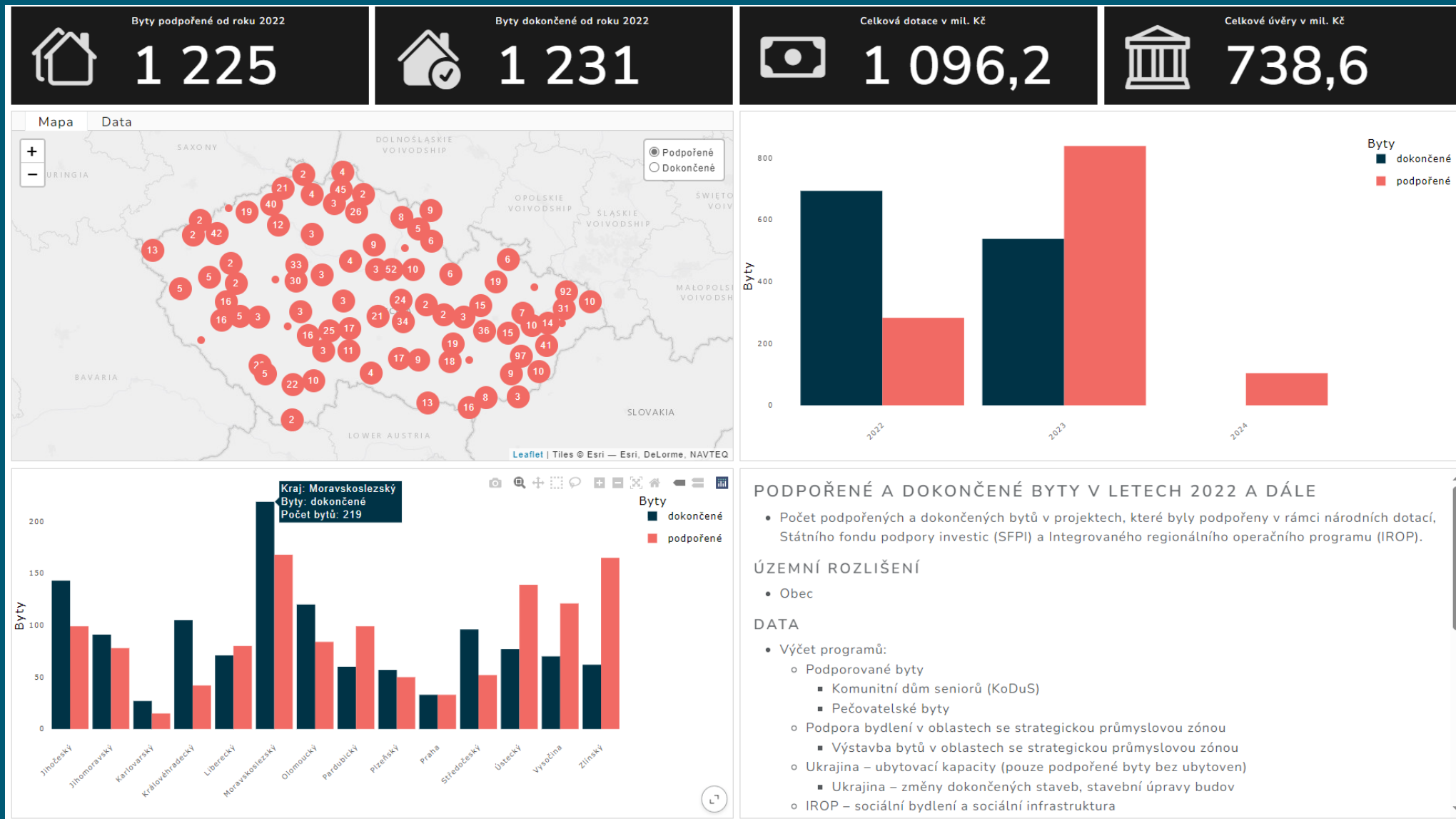
**Dashboard dostupnosti bydlení:** Kromě interního použití připravujeme veřejně přístupný, interaktivní dashboard zobrazující data o bydlení.



**Flexibilita a otevřenost:** Indikátory a dashboard jsou nejen snadno aktualizovatelné a rozšiřitelné, ale také postaveny na reprodukovatelné analýze a open-source softwaru. Připravujeme publikaci v open datech.



# Veřejná podpora



# Výstavba

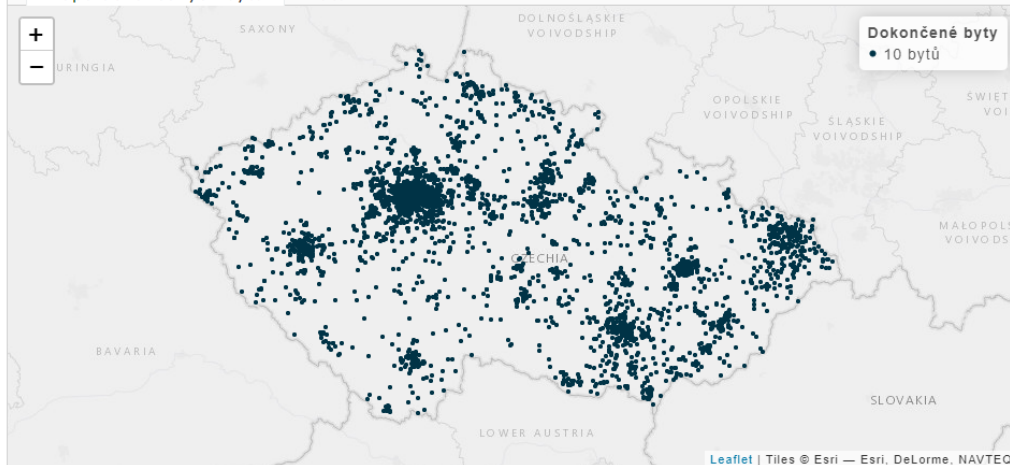
Byty zahájené 2023  
35 700

Byty dokončené 2023  
38 082

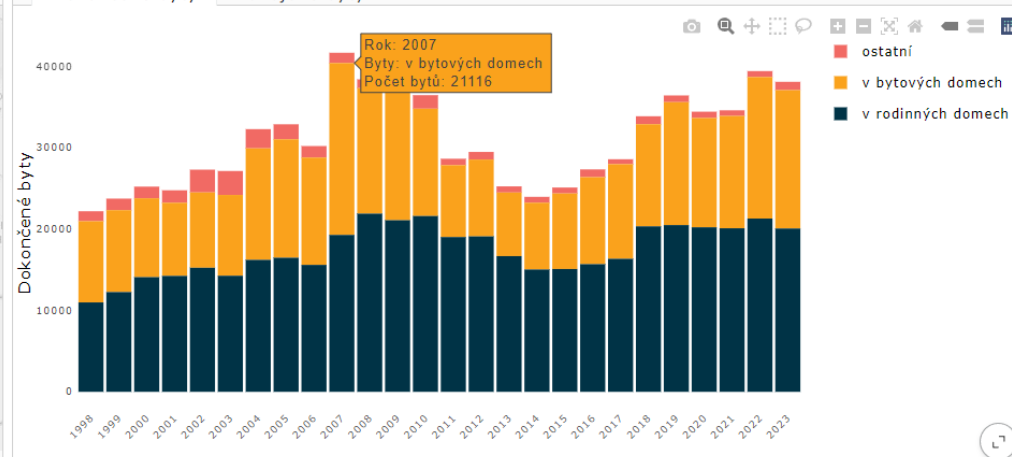
Dokončené byty v bytových domech  
44,6 %

Prům. obytná plocha dokončených bytů  
49,2 m<sup>2</sup>

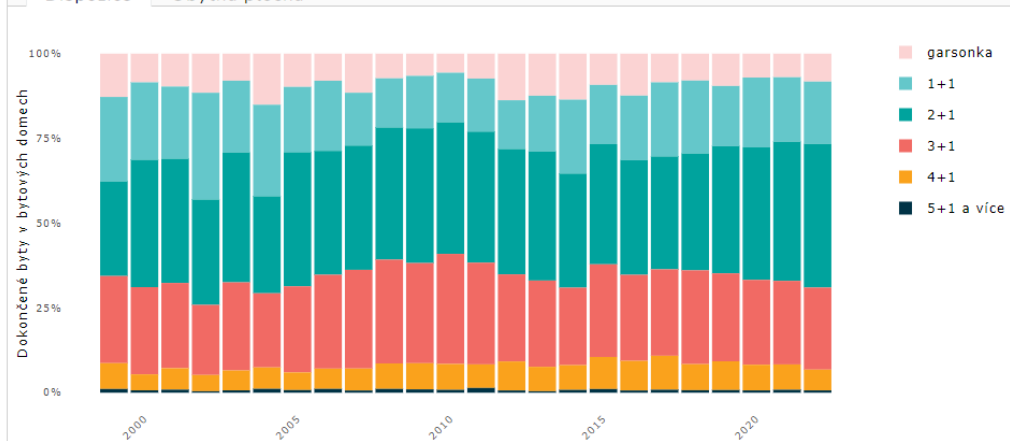
Mapa dokončených bytů Data



Dokončené byty Zahájené byty



Dispozice Obytná plocha



## BYTOVÁ VÝSTAVBA

- Dokončené byty = počet bytových jednotek, které byly dokončeny v jednotlivých letech.
- Zahájené byty = počet bytových jednotek, u kterých započala výstavba v jednotlivých letech.

## ÚZEMNÍ ROZLIŠENÍ

- Obec

## DATA

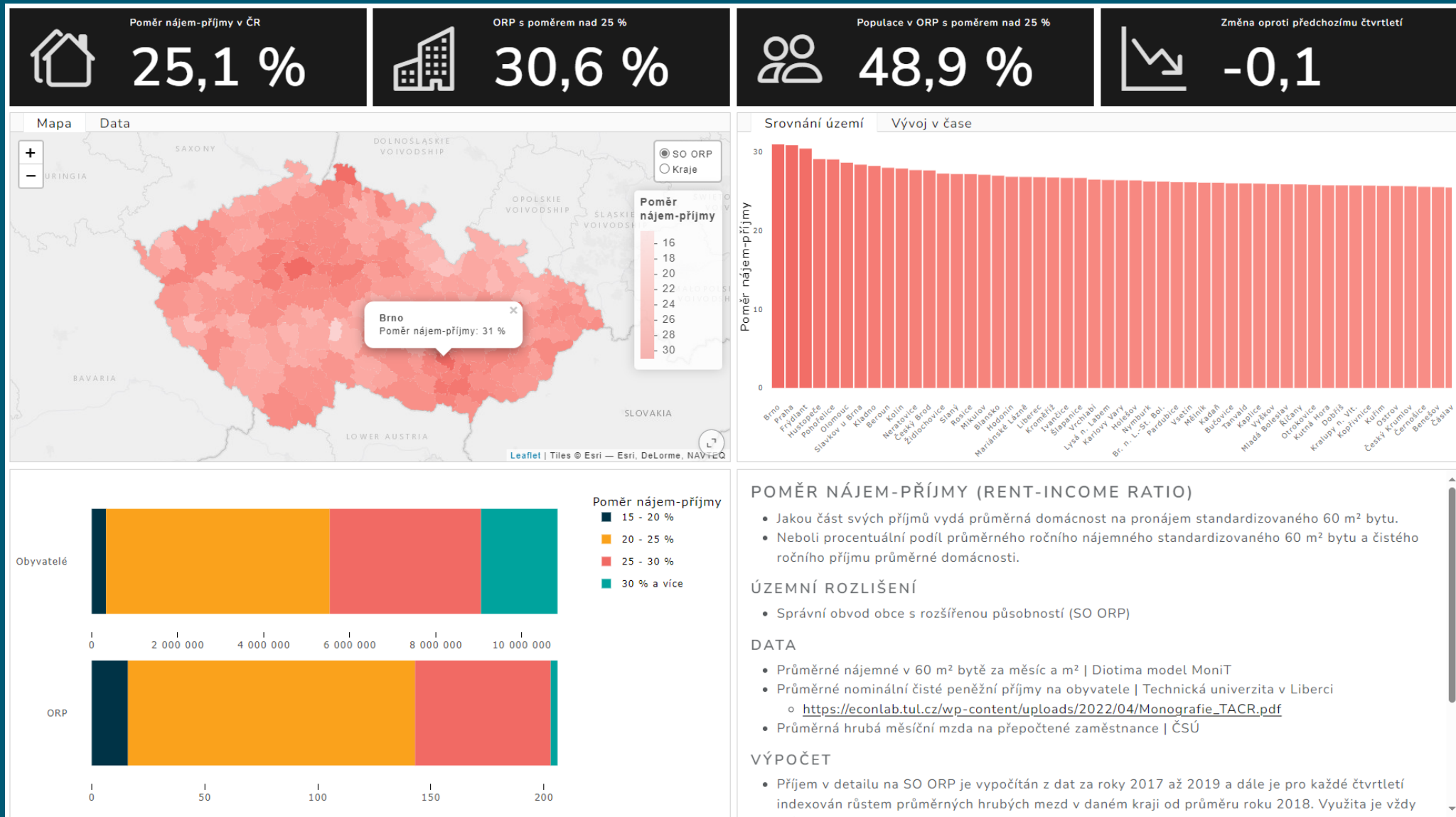
- [Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení | ČSÚ \(czso.cz\)](#)
- [Dokončené byty v obcích | ČSÚ \(czso.cz\)](#)

## VÝPOČET


- Členění bytů bylo pro zobrazení zjednodušeno na:
  - Byty v bytových domech - nové byty a úpravy stávajících bytů v BD
  - Byty v rodinných domech - nové byty a úpravy stávajících bytů v RD
  - Ostatní byty - byty v nebytových budovách a ostatní





# Poměr nájem - příjmy




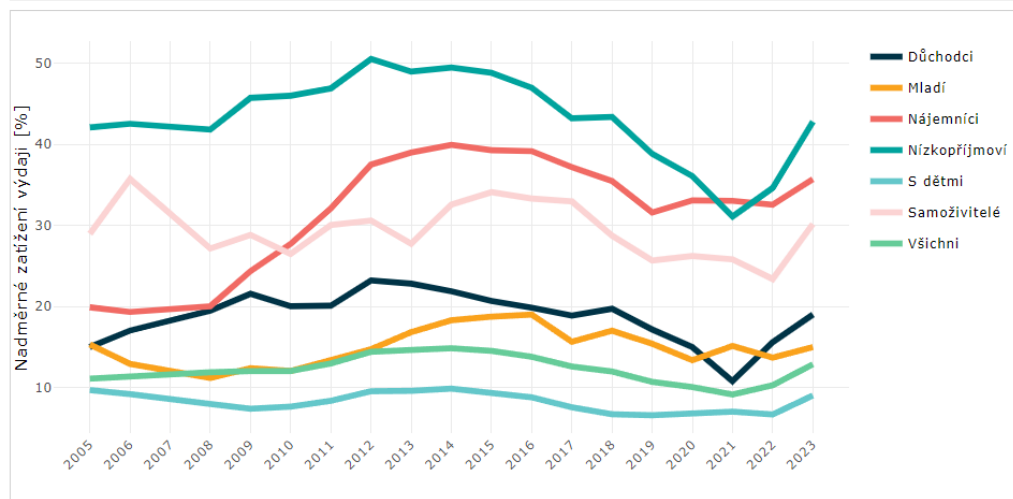
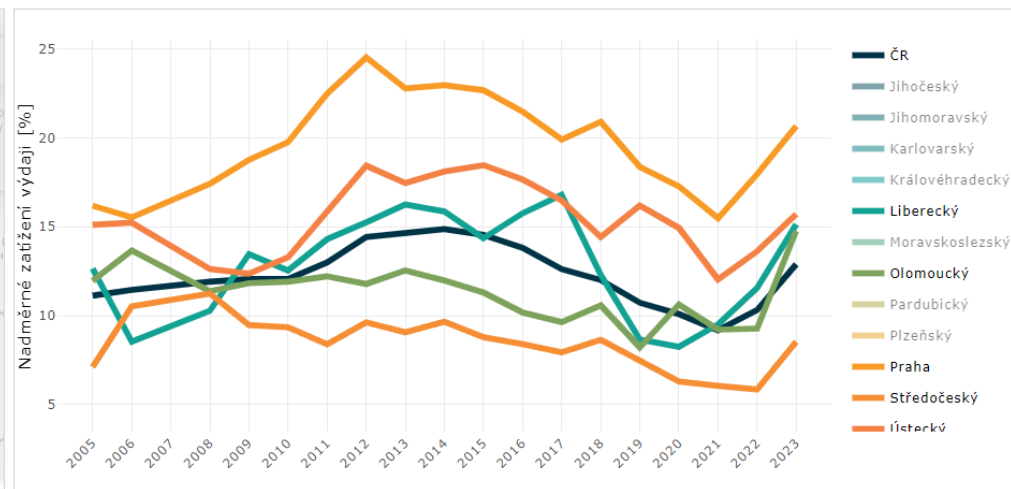
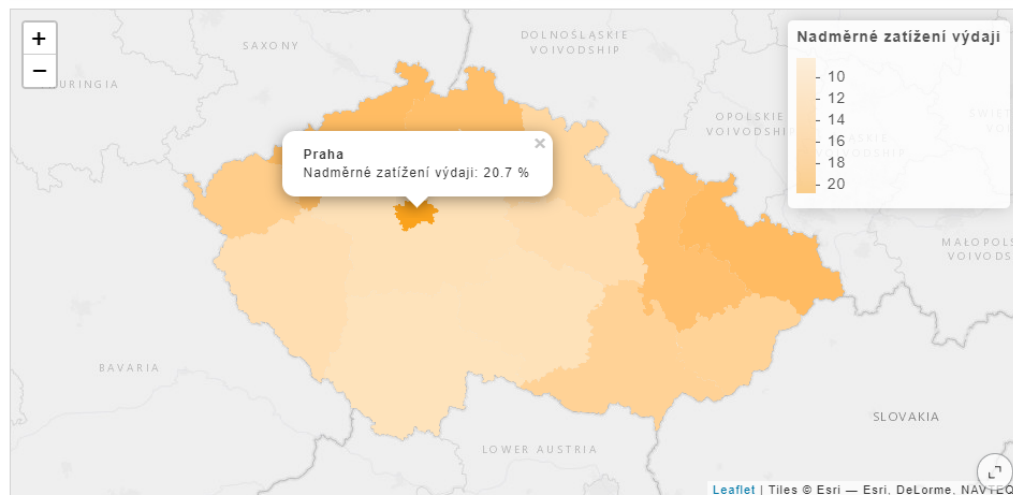
# Nadměrné zatížení výdaji na bydlení

Podíl domácností s nadměrným zatížením  
 **12,9 %**

Změna za 1 rok  
 **+2,6**

Změna za 10 let  
 **-1,8**

Podíl v domácnostech nájemníků  
 **35,7 %**



## NADMĚRNÉ ZATÍŽENÍ VÝDAJÍ NA BYDLENÍ

- Podíl domácností, které jsou nadměrně zatížené výdaji na bydlení.
- Neboli jejich výdaje na bydlení přesahují hranici 40 % čistých disponibilních příjmů.

## ÚZEMNÍ ROZLIŠENÍ

- Kraj

## DATA

- Celkové náklady na bydlení v Kč za měsíc dle definice EU | SILC - ČSÚ
  - Zahrnují nájem, elektřinu, plyn, topení, vodu, služby, paliva a běžnou údržbu; nezahrnují splátky úvěrů (hypotéky).
- Čistý disponibilní příjem domácnosti v Kč za rok dle definice EU | SILC - ČSÚ

## VÝPOČET

- Podíl výdajů na příjmech =  $\frac{\text{Náklady na bydlení} \cdot 12 \text{ měsíců}}{\text{disponibilní příjem}} \cdot 100 \%$ 
  - Z výpočtu byly vyřazeny extrémní hodnoty podílu < 0 % nebo > 100 % (přibližně 0,6 % domácností).

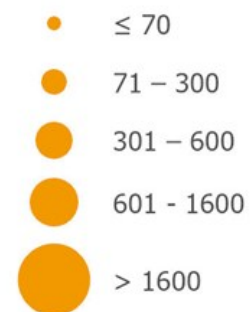
# Analytické výstupy



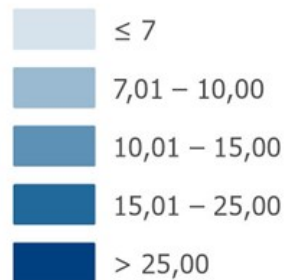
# Analýza obecního bydlení

[Vysledky-setreni-Obecni-  
bydleni-2023.pdf.aspx  
\(gov.cz\)](#)

**zájem o rozšíření  
bytového fondu:  
počet bytů**

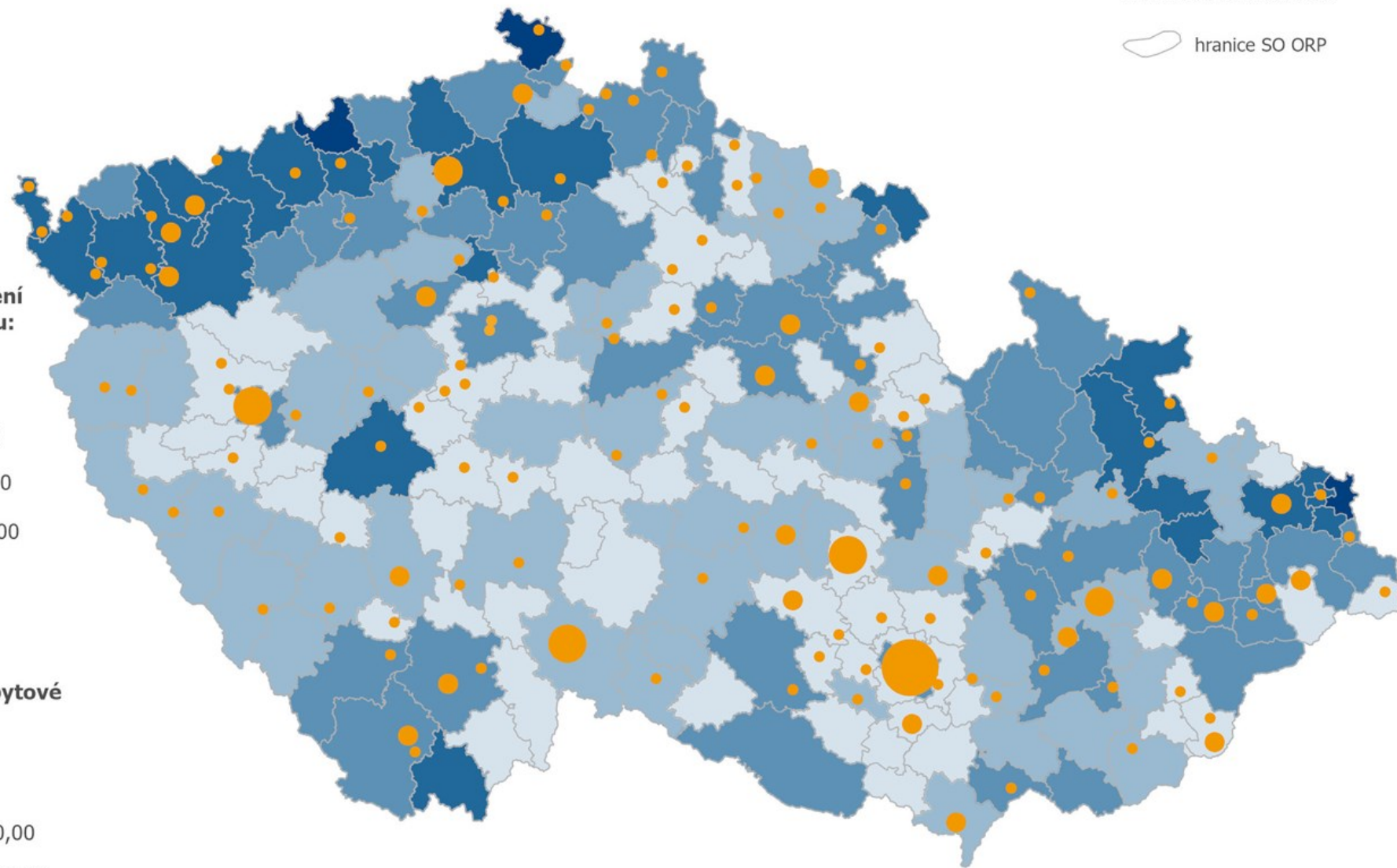


**domácnosti v bytové  
nouzi na 1 tis.  
domácností**



Administrativní členění

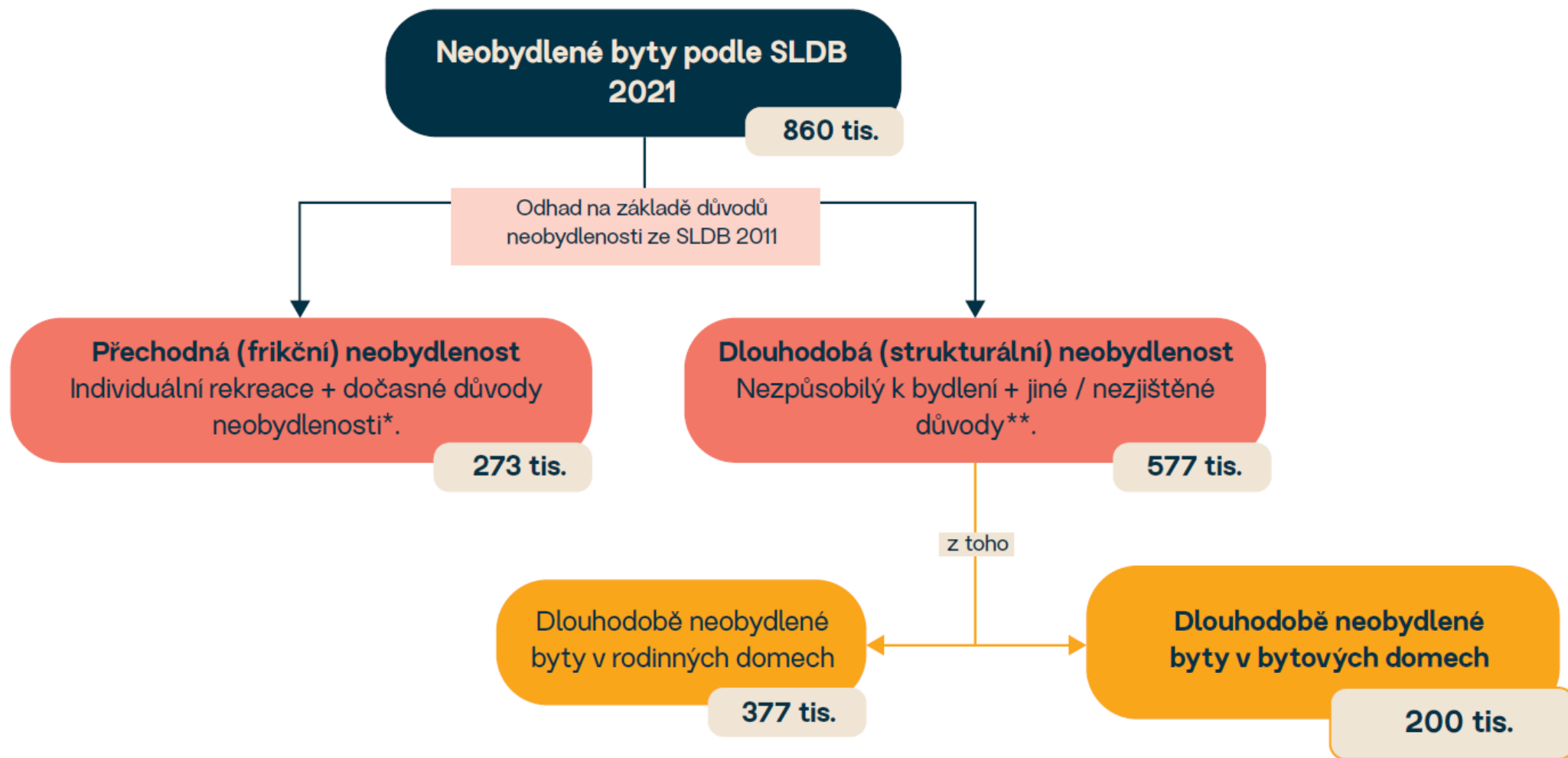
hranice SO ORP



# Analýza neobydlených bytů

[Neobydlene byty online.pdf.aspx \(gov.cz\)](https://www.mmr.gov.cz/Neobydlene_byty_online.pdf.aspx)

Schéma odhadu MMR ČR o počtech dlouhodobě neobydlených bytů



\* zahrnuje součet důvodů: změna uživatele, dosud neobydlen po kolaudaci, pozůstalost či soudní řízení, přestavba domu

\*\* nejasné důvody neobydlenosti: může obsahovat mj. byty používané k jiným účelům, než je bydlení



# Analýza nájemního bydlení

## 1) Délka nájemních vztahů

[Delka-najemnich-smluv.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)

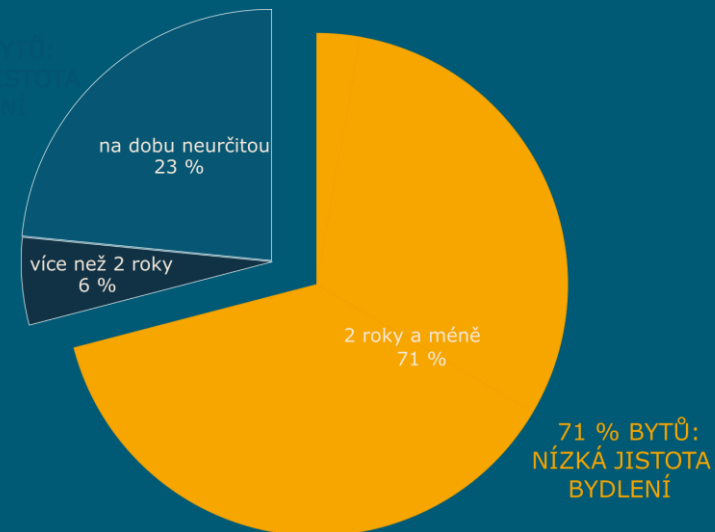
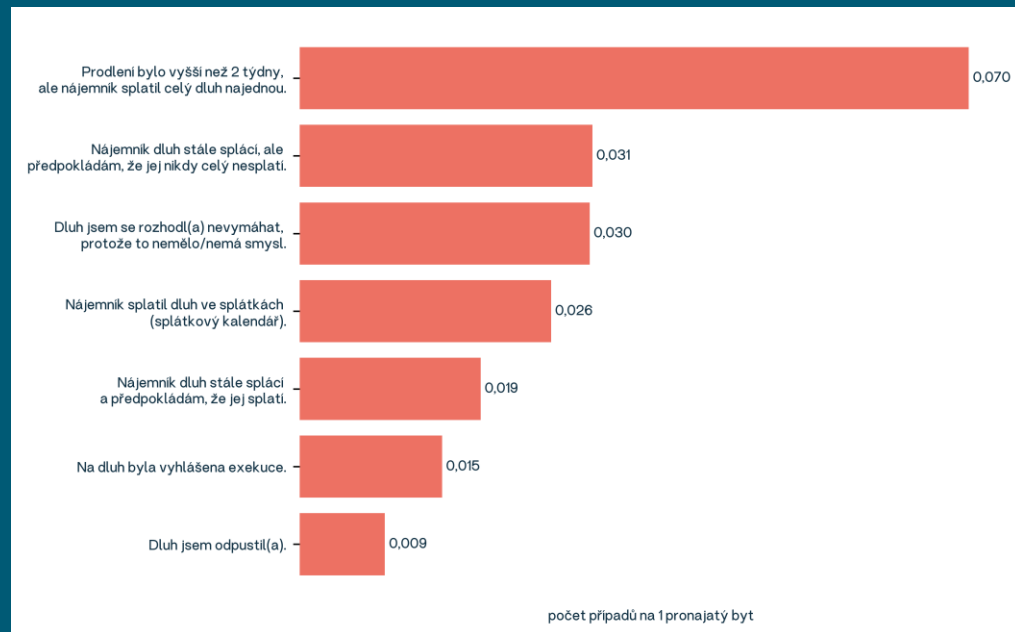
## 2) Šetření mezi malými pronajímateli

[Prezentace aplikace PowerPoint \(gov.cz\)](#)

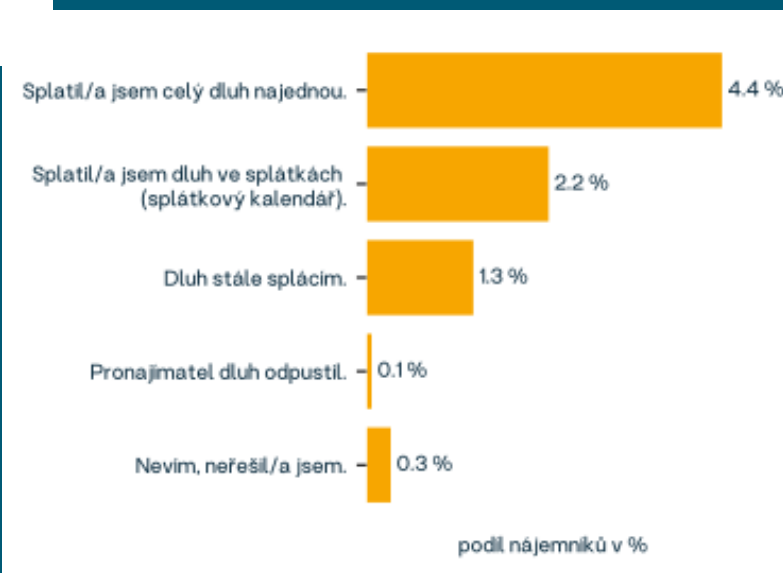
## 3) Data Brief

[Data\\_Brief.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)

Pravděpodobnost setkání se s neplacením nájmu při pronájení  
1 bytu v pětiletém průměru podle případů řešení dluhu



Podíl nájemníků, kteří byli v prodlení s platbou, podle řešení této situace na celkovém počtu nájemníků (N=1 400)



# Plán analýz 2024

## Indikátory a analýza dostupnosti bydlení

- ✓ Publikace online
- ✓ Příprava metodiky a open dat
- ✓ Příprava dalších indikátorů

## Efektivita bytových systémů

- ✓ Sledování koncentrace ve stavebnictví
- ✓ Analýza investičních bytů
- ✓ Analýza krátkodobého ubytování v soukromí

## Obecní bytový fond

- ✓ Analýza velikosti, stavu a regionálních struktur
- ✓ Evidence bytového fondu

## Evaluace programů na podporu bydlení

- ✓ Příprava programů na základě datové analytiky
- ✓ Identifikace cílových skupin a specifikace jejich potřeb
- ✓ Nastavení evaluačních schémat





# Plán analýz 2024 - pokračování

## Sociologická šetření

- ✓ Příprava konceptu sociologických výzkumů bydlení
- ✓ Longitudinální panelový výzkum
- ✓ Ad hoc sociologická šetření k aktuálně řešeným tématům

## Další témata

- ✓ Stavební povolení pro bytové domy, kolaudační rozhodnutí
- ✓ Vliv dávek na bydlení na výši nájemného a ceny nemovitostí
- ✓ Vyhodnocení sociálních dopadů programů SFŽP
- ✓ Trh práce a bydlení
- ✓ Kapacity developmentu v mezinárodním srovnání



# Q&A



Bydlení  
pro život

## Veronika Marianovská

Oddělení analýz a strategie bytové politiky  
Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení

[veronika.marianovska@mmr.gov.cz](mailto:veronika.marianovska@mmr.gov.cz)

