

Vliv poměru cen nemovitostí k příjmům na průměrný věk odchodu mladých lidí z rodinného domu

Jiří Máška¹, David Zavřel²

¹ *PANEUROPEAN University in Bratislava, Faculty of Economics, Tematínska 10, 851 05 Bratislava, Slovakia*

² *Institute of Technology and Business in České Budějovice, Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice, Czech Republic*

Abstract

Věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodný dům, je výrazně ovlivněn ekonomickými podmínkami. Tato práce se zaměřila na analýzu ukazatele, jakým je poměr cen nemovitostí k příjmům. Cílem práce bylo analyzovat vliv poměru cen nemovitostí k příjmům na věk, kdy mladí lidé opouštějí rodinný dům. K dosažení tohoto cíle byly použity tři analytické metody: korelační analýza pro posouzení základních vztahů mezi proměnnými, lineární regrese pro zkoumání vlivu poměru cen nemovitostí k příjmům na věk odchodu z domova a panelová regrese s fixními efekty pro detailnější pohled na rozdíly mezi zeměmi. Výsledky naznačily, že vztah mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům a věkem odchodu z domova je složitý a významně se liší mezi jednotlivými státy. Přestože studie přinesla cenné poznatky, měla svá omezení. Mezi ně patří zejména nezohlednění kulturních rozdílů a dalších socioekonomických faktorů, jako je míra vzdělání nebo regionální nezaměstnanost, které mohou významně ovlivnit rozhodovací procesy mladých lidí.

Keywords: Věk odchodu z domova, ekonomické faktory, poměr cen nemovitostí k příjmům, korelační analýza, lineární regrese, panelová regrese, makroekonomické ukazatele.

Úvod

Odchod mladých lidí z rodinného domu je jedním z klíčových momentů při přechodu do dospělosti. Tento krok bývá často spojen s osamostatněním, hledáním zaměstnání nebo dalším studiem. Tradičně se předpokládá, že mladí lidé opouštějí domov ve chvíli, kdy jsou finančně soběstační a připraveni čelit výzvám samostatného bydlení. Nicméně v posledních desetiletích se tato dynamika mění (Colom Andres & Moles Machi, 2019). Především rostoucí cena nemovitostí výrazně ovlivňuje schopnost mladších lidí vlastnit nemovitost. Na rozdíl od minulých generací, které měly stabilnější příjmy a snazší přístup k bydlení, čelí dnešní mladá generace větším ekonomickým výzvám (Paz-Pardo, 2024). Tento vývoj vyvolává otázky ohledně faktorů, které tento odchod ovlivňují. Jedním z nejdůležitějších ekonomických ukazatelů je poměr cen nemovitostí a příjmů, který významně ovlivňuje schopnost mladých lidí získat vlastní bydlení.

Poměr cen nemovitostí a příjmů ukazuje, jak dostupné jsou nemovitosti v poměru k průměrným příjmům obyvatel. Tento poměr se v mnoha zemích, zejména ve velkých městských oblastech, výrazně zvýšil, což znamená, že dostupnost bydlení se pro mladé lidi stala významnou překážkou (Bosch Meda, 2017). Zvyšující se ceny nemovitostí, kombinované se stagnací či jen mírným růstem mezd, činí pro mladé lidi obtížným osamostatnit se a pořídit si vlastní bydlení. Tento trend je často doprovázen prodlužováním doby, po kterou mladí lidé setrvávají v rodičovských domácnostech (Miles et al., 2024).

Kromě zásadních ekonomických faktorů, jako jsou ceny nemovitostí a příjmy, hrají při rozhodování o odchodu mladých lidí z rodinného domu roli i další vlivy. Patří sem například dostupnost hypoték, výše úrokových sazeb a míra nezaměstnanosti (Thornton, 2023). Tyto faktory významně ovlivňují, kdy a zda si mladí lidé mohou dovolit vlastní bydlení. V zemích, kde jsou nemovitosti kvůli výše zmíněným faktorům méně dostupné, jako v jižní Evropě, mladí lidé často zůstávají v rodinném domě déle (Ferraretto & Vitali, 2024). Naopak v zemích, kde jsou podmínky pro získání bydlení příznivější, jako v severní Evropě nebo v USA, je tendence k dřívějšímu osamostatnění častější (Santos, 2024). Tyto rozdíly ukazují, jak důležité je zahrnout makroekonomické proměnné při zkoumání průměrného věku odchodu z domova, protože ekonomické podmínky výrazně ovlivňují šance mladých lidí na získání vlastního bydlení, a tím i jejich schopnost osamostatnit se.

Cílem této práce je prozkoumat, jak poměr cen nemovitostí k příjmům ovlivňuje průměrný věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný domov. K dosažení uvedeného cíle budou po provedení rešerše zvoleny vhodné analýzy, které umožní zkoumat vliv poměru ceny nemovitostí k příjmům na rozhodování mladých lidí o odchodu z domova.

Získané poznatky mohou být užitečné nejen pro akademickou sféru, ale i pro politiku bydlení a ekonomické plánování, protože mohou upozornit na nutnost zlepšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi. Práce tak může přispět k podpoře strategií, které se soustředí na zjednodušení procesu, jakým mladí lidé získávají vlastní bydlení.

V souvislosti s cílem práce jsou formulovány následující výzkumné otázky:

VO1: Existuje korelační vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům s průměrným věkem, ve kterém mladí lidé odcházejí z rodinného domu v České republice během období 2002-2023?

Pokud se ukáže, že existuje silná korelace mezi výše zmíněným poměrem a průměrným věkem odchodu mladých lidí z rodinného domova, může to naznačovat nutnost změn v bytové politice nebo podpoře mladých lidí při pořizování bydlení.

H1: Existuje negativní vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a průměrným věkem odchodu mladistvých z rodinného domu. (Čím vyšší je poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům, tím mladší je průměrný věk odchodu mladých lidí z rodinného domu).

H0: Existuje pozitivní vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a průměrným věkem odchodu mladistvých z rodinného domu. (Čím vyšší je poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům, tím starší je průměrný věk odchodu mladých lidí z rodinného domu).

VO2: Jaký vliv má poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům na věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům, v České republice během období 2002–2023?

Odpověď na výzkumnou otázku poskytne důkazy o tom, jak silně ovlivňuje poměr mezi cenami nemovitostí a průměrnými příjmy rozhodnutí mladých lidí opustit rodinné bydlení. Toto zjištění může pomoci lépe pochopit současné sociální a ekonomické trendy v oblasti dostupnosti bydlení a nezávislosti mladých lidí. Výsledky mohou být užitečné pro tvorbu politik zaměřených na podporu dostupnosti bydlení a podporu samostatného bydlení mladé generace.

VO3: Jaký vliv má poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům na věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům, v členských státech OECD během období 2005–2023?

Z odpovědi na tuto otázku je možné získat přehled o celkovém vztahu mezi poměrem cen nemovitostí a příjmů a věkem odchodu mladých lidí z rodinného domu napříč všemi sledovanými zeměmi. Tento souhrnný pohled umožňuje pochopit, jak výrazně tento ekonomický ukazatel ovlivňuje rozhodování mladých lidí o osamostatnění na mezinárodní úrovni.

Literární rešerše

V posledních letech se problematika dostupnosti bydlení stala zásadním tématem sociální a ekonomické diskuse. Jedním z klíčových faktorů je poměr cen nemovitostí k příjmům. Tento poměr je zkoumán z různých úhlů pohledu, přičemž autoři se zaměřují na identifikaci ekonomických a sociálních determinant tohoto fenoménu.

Srinivas, (2019) ve své studii pomocí regresní analýzy zkoumal, jak rostoucí ceny nájmu nemovitostí zvyšují průměrný věk mladých lidí při odchodu z domova. Ve výzkumu bylo zjištěno, že u žen nárůst nájmu prodloužil soužití s rodiči přibližně o 40 % od roku 1983. U mužů tento nárůst nájmu prodloužil pobyt s rodiči o 10 %. Naopak Petach (2022) zmiňuje, že kromě cen nemovitostí hraje důležitou roli také stagnace mezd. Použil analýzu, která zahrnovala konstrukci kontrafaktuálních simulací. Tyto simulace měly za cíl zachytit vývoj trendů na trhu s bydlením. Analýza se zaměřila na to, jak stagnace příjmů ovlivnila dostupnost

bydlení pro domácnosti v nejnižší příjmové skupině. Studie ukázala, že stagnace příjmů téměř úplně vysvětluje pokles dostupnosti bydlení pro nejchudší skupinu. Bayrakdar & Coulter (2018) ve své studii analyzovali data z UK Household Longitudinal Study. Použita byla analýza regresních modelů. Studie zjistila, že odchod mladých lidí z domova je heterogenní proces. Každopádně také bylo zjištěno, že mladí lidé, zejména ti s nižšími příjmy, mají nižší pravděpodobnost odchodu z rodinného domu. Podobný přístup využívají i autoři Abidoye et al., (2021), kteří vedli výzkum zaměřený na vlastnictví bydlení mladých dospělých v Indonésii. Ve studii byly využity metody popisné analýzy, Cronbachův alfa test, Pearsonův korelační test a hodnocení průměrného skóre. Studie zjistila, že vlastnictví bydlení je pro mladé dospělé spojeno především s praktickými potřebami, jako je bydlení a rodinné závazky. Nedostupnost bydlení a nízké příjmy se však ukázali být hlavními překážkami.

(Leung & Tang, 2023) provedli výzkum s využitím DSGE modelů napříč 15 zeměmi a zjistili, že mezi lety 1997 a 2018 se průměrný poměr cen nemovitostí k příjmům zvýšil o 67 %. Přestože se celkové finanční podmínky zlepšily, mladší generace mají menší schopnost získat vlastní bydlení ve srovnatelném věku jako starší generace. Tyto výsledky zdůrazňují výzvu, kterou dnes mladí lidé čelí při snaze získat vlastní bydlení. Gray (2021) se zabýval dlouhodobými změnami v poměru cen nemovitostí k příjmům na národní úrovni. Pomocí Cohenovy kappy a cyklického filtru, zjistil, že většina velkých výkyvů poměrů je způsobena spíše finančními cykly než hospodářskými, což odpovídá novodobému evropskému trendu. Podle výzkumu Brotman (2022), který provedl modelování časových řad se poměr cen nemovitostí k příjmům ukazuje jako velmi setrvalý ukazatel, který je úzce spojen s agregátním výstupem. Tento model naznačuje, že existuje dlouhodobý, pozitivní a významný vztah mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům. Toto tvrzení podporuje i výzkum autorů Chahrour & Gaballo (2021), kteří pomocí makroekonomické analýzy zjistili, že růst cen nemovitostí, vyvolaný agregátními ekonomickými změnami, může vést k cyklům optimismu a pesimismu v ekonomice. Analyzovali vliv těchto agregátních výstupů v různých zemích a potvrdili, že zpožděné agregátní výstupy mohou ovlivnit poměr cen nemovitostí k příjmům. Tento efekt vytváří zpětnou vazbu, která zvyšuje poptávku po nemovitostech a posiluje cenový růst. Oikarinen et al. (2023) zkoumali dlouhodobé vzorce v poměru cen nemovitostí k příjmům v 70 největších metropolitních oblastech USA. Autoři využili panelové regresní modely a našli, že rozdíly v elasticitě nabídky bydlení mají zásadní dopad na regionální rozdíly v cenách nemovitostí.

Je však důležité zohlednit socioekonomický status v různých zemích, jak poukazují Ferraretto & Vitali (2023) ve své studii, která využívá tříúrovňové lineární regresní modely. Tyto modely analyzují, jak je socioekonomický status rodičů spojen s věkem, kdy mladí lidé opouštějí domov, a jak se tento vztah liší na národní a regionální úrovni ve 29 evropských zemích. Výsledky potvrzují, že v jižní a východní Evropě rodičovský status hraje významnou roli a zvyšuje věk odchodu z domova, zatímco v západní a severní Evropě je tento vliv méně zřetelný. Na otázku jaké proměnné mají vliv na odchod mladých lidí z rodičovského domu se zaměřili také autoři Luo et al., (2024). Výzkum se zabýval problémem neúplných dat, která vznikají v důsledku této životní události, a představil metodu úpravy dat kombinující imputaci mezer a vážení podle pravděpodobnosti. Bylo zjištěno, že lidé, kteří jsou starší nebo žijí s

nevlastními rodiči, mají větší šanci odejít, zatímco ti, kteří jsou z asijských rodin nebo žijí v oblastech s vysokými cenami nemovitostí, mají menší šanci.

V neposlední řadě je velmi důležité zdraví a proto se Grewal et al. (2024) zabývali, jak zvyšující ceny v bydlení ovlivňují zdravotní a duševní stav mladých lidí. V této studii byla použita systematická literární analýza. Bylo zjištěno, že nižší příjmové skupiny a nájemníci zaznamenali negativní zdravotní důsledky, jako je zvýšený stres a finanční zátěž. Je také důležité zjistit, jak pandemie COVID-19 ovlivnila mladé dospělé v souvislosti s odchodem z domova. Tomuto tématu se věnovali autoři Lei & South (2023), kteří analyzovali data z panelové studie příjmů a přechodu do dospělosti v období 2013–2021 pomocí logistických regresních modelů. Výsledky ukazují, že během pandemie došlo k nárůstu mladých lidí vracejících se domů, zatímco poklesl počet těch, kteří se rozhodli opustit rodičovský domov.

Na základě provedené rešerše byly vybrány a identifikovány metody vhodné pro dosažení cílů práce. Data budou shromážděna prostřednictvím obsahové analýzy, která bude sloužit jako podklad pro odpovědi na stanovené výzkumné otázky.

První výzkumná otázka bude zkoumána pomocí Pearsonova korelačního testu, jenž byl inspirován studií autorů Abidoye et al. (2021). Tento test umožní analyzovat vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a dalšími kvantitativními proměnnými, což napomůže odhalit sílu a směr tohoto vztahu.

Druhá výzkumná otázka bude řešena prostřednictvím lineární regresní analýzy, která byla použita například ve výzkumu Srinivase (2019). Tento postup umožní kvantifikovat vliv nezávislé proměnné – konkrétně poměru cen nemovitostí k příjmům – na závislou proměnnou, tedy průměrný věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný domov. Lineární regrese představuje vhodný nástroj pro hodnocení vztahů mezi kvantitativními proměnnými a umožňuje identifikovat přímý vliv ekonomických faktorů.

Třetí výzkumná otázka bude analyzována pomocí panelového regresního modelu s fixními efekty, jak ukázali ve své studii Oikarinen et al. (2023). Tento model umožní eliminovat vliv časově invariantních faktorů, které se mohou lišit mezi jednotlivými státy, a zajistí přesnější určení vlivu poměru cen nemovitostí k průměrným příjmům na průměrný věk odchodu mladých lidí z domova.

Použití uvedených metod zajistí komplexní přístup k řešení výzkumných otázek a přispěje k naplnění stanoveného cíle práce

Data a metody

V této kapitole budou představena data a metodologický přístup použitý k analýze výzkumných otázek. Nejprve budou popsána data, jejich struktura, zdroje a způsob, jakým byla připravena pro analýzu. Následně budou detailně vysvětleny statistické metody, které byly použity k odpovědi na jednotlivé výzkumné otázky, včetně zvolených analytických nástrojů a způsobu interpretace výsledků.

Data budou systematicky vyhledávána a analyzována z dokumentů Českého statistického úřadu, (2024) a z veřejně dostupných dat *Statistics | Eurostat*, (2024) pro účely mezinárodního srovnání. Data budou sbírána v tabulkovém formátu v Microsoft Excelu, což umožní přehledné zpracování a sjednocení záznamů z různých zdrojů. Sběr dat bude zaměřen na období 2002–2023, přičemž data budou sbírána jednou ročně, vždy ke dni 31. prosince daného roku. Shromážděné údaje budou zahrnovat poměr průměrné ceny nemovitostí k průměrným hrubým příjmům a průměrný věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům. Pro mezinárodní srovnání budou tato data zpracována ve formě procentních změn oproti předchozímu roku, a to jak u poměru cen nemovitostí k příjmům, tak u věku odchodu z domova.

Data získaná z Českého statistického úřadu budou analyzována za účelem zodpovězení výzkumných otázek 1 a 2. Tato analýza se zaměří na poměr průměrné ceny nemovitostí k průměrným hrubým příjmům a na průměrný věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům v České republice. Pro zodpovězení výzkumné otázky číslo 3 budou analyzována data získaná z veřejně dostupných zdrojů Eurostat, která umožní provést mezinárodní srovnání v této oblasti.

Sběr dat proběhne jednorázově a zahrne roční údaje o výše uvedených proměnných. Z analyzovaného období budou získána data týkající se výše průměrného hrubého platu a průměrné ceny 1 m² bytů. Tato hodnota bude následně přepočítána na cenu bytů o rozloze 70 m², která bude sloužit jako referenční ukazatel průměrné ceny nemovitostí. Dále budou získána data o průměrném věku, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům. Tato data budou následně zpracována za účelem identifikace trendů a souvislostí mezi analyzovanými proměnnými.

Poměr cen nemovitostí k příjmům bude stanoven jako podíl průměrné ceny bytů o rozloze 70 m² a průměrného hrubého příjmu v daném roce. Tento postup umožňuje přesněji zachytit ekonomickou dostupnost bydlení pro průměrného občana, protože zohledňuje jak aktuální tržní ceny nemovitostí, tak vývoj příjmů. Velikost bytu 70 m² byla zvolena jako reprezentativní standardní obytná plocha pro běžnou domácnost, což zajišťuje lepší srozumitelnost a interpretaci výsledků analýzy.

Data pro analýzu budou nejprve organizována do tabulky vytvořené v programu Excel. Tato tabulka bude mít strukturu se sloupci, přičemž první sloupec bude obsahovat roky od 2002 do 2023. Další sloupce budou zahrnovat průměrný hrubý příjem, průměrnou cenu bytu přepočtenou na standardní plochu 70 m², poměr cen nemovitostí k příjmům (vypočítaný jako podíl průměrné ceny bytu a průměrného hrubého příjmu) a průměrný věk.

Pro každý rok bude poměr cen nemovitostí k příjmům vypočítán pomocí vzorce $=C/B$, kde C bude označovat průměrnou cenu bytu a B bude odpovídat průměrnému příjmu. Tento vzorec bude aplikován na každý řádek dat a umožní získat požadovaný poměr pro každé sledované období. Tím budou data připravena k dalšímu zpracování a analýze.

Pro analýzu první výzkumné otázky bude použit Pearsonův korelační test. Nejprve budou data uspořádána v excelové tabulce, přičemž sloupec D bude obsahovat hodnoty poměru cen k příjmům a sloupec E bude obsahovat hodnoty průměrného věku odchodu z domova. Pro výpočet korelačního koeficientu bude použita funkce PEARSON v Excelu. Funkce PEARSON

vrací hodnotu korelačního koeficientu (r), který určuje sílu a směr lineárního vztahu mezi dvěma proměnnými. Alternativně lze korelační koeficient vypočítat manuálně pomocí následujícího vzorce (Abidoye et al., 2021):

$$r = \frac{\sum_i (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_i (x_i - \bar{x})^2} \sqrt{\sum_i (y_i - \bar{y})^2}} \quad (1)$$

Kde:

x_i a y_i jsou jednotlivé hodnoty proměnných (v tomto případě poměr cen k příjmům a průměrný věk odchodu z domova).

\bar{x} a \bar{y} jsou průměry hodnot těchto proměnných

Hodnota korelačního koeficientu se pohybuje v intervalu $[-1,1]$

$r > 0$: Mezi proměnnými existuje pozitivní lineární závislost (například s rostoucím poměrem cen nemovitostí k příjmům roste i věk odchodu z domova).

$r < 0$: Mezi proměnnými existuje negativní lineární závislost (například s rostoucím poměrem cen nemovitostí k příjmům klesá věk odchodu z domova).

$r = 0$: Mezi proměnnými není žádná lineární závislost.

Významnost korelačního koeficientu bude ověřen pomocí t-testu, který bude proveden na základě následujícího vzorce (Gray, 2021):

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \quad (2)$$

Kde:

r : je hodnota korelačního koeficientu

n : je počet datových bodů.

Výsledek t-testu bude porovnán s kritickou hodnotou t na dané hladině významnosti.

Výsledky budou znázorněny korelačním diagramem (Scatter plot), který přiblíží vzájemný vztah mezi proměnnými. Hodnoty korelačního koeficientu a výsledky t-testu budou prezentovány přímo v textu pro stručnou a přehlednou interpretaci.

Pro vyhodnocení druhé výzkumné otázky bude použita jednoduchá lineární regrese, která se zaměřuje na vyhodnocení vlivu poměru cen nemovitostí k příjmům na věk, kdy mladí lidé

opouští rodinný dům. Tento statistický model umožňuje analyzovat, zda a jak silně je věk odchodu z domova ovlivněn ekonomickými faktory, konkrétně poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům.

Regresní rovnice má následující formu (Ferraretto & Vitali, 2023):

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x + \epsilon \quad (3)$$

Kde:

Y: věk odchodu z domova.

X: poměr cen nemovitostí k příjmům.

β_0 : intercept (hodnota Y, pokud $X = 0$)

β_1 : regresní koeficient, který udává, o kolik se Y změní při jednotkové změně X.

ϵ : chybový člen, který představuje odchylky, jež nejsou vysvětleny modelem.

Pro sestavení a vyhodnocení regresního modelu budou v Excelu dodrženy následující kroky: Nejprve bude otevřena možnost Analýza dat. Pokud tato možnost není v Excelu dostupná, bude aktivována v nastavení Excelu. Následně bude z nabídky nástrojů vybrána možnost Regrese.

Poté bude jako vstupní rozsah pro závisle proměnnou (Y) zadán sloupec obsahující hodnoty věku odchodu z domova. Jako vstupní rozsah pro nezávisle proměnnou (X) bude zadán sloupec obsahující hodnoty poměru cen k příjmům.

Výsledky lineární regrese budou shrnuty v tabulce a bude přiložen bodový graf s regresní přímkou a s přímkou vytvořenou z predikovaných regresních hodnot pro názorné zobrazení vztahu mezi analyzovanými proměnnými. Ve výsledcích regresní analýzy bude klíčová pozornost věnována regresnímu koeficientu β_1 . Tato hodnota vyjadřuje vliv změny poměru cen nemovitostí k příjmům na věk odchodu z domova. Pokud je $\beta_1 > 0$, znamená to, že vyšší poměr cen k příjmům je spojen s vyšším věkem odchodu z domova. Naopak, pokud je $\beta_1 < 0$, vyšší poměr cen k příjmům je spojen s nižším věkem odchodu. Tato interpretace umožňuje posoudit, zda tento ekonomický ukazatel má pozitivní či negativní vliv na rozhodnutí mladých lidí opustit rodinné zázemí.

Pro zodpovězení třetí výzkumné otázky, bude použita panelová regrese s fixními efekty. Tento model umožňuje analyzovat data, která mají časovou složku, a to s ohledem na individuální charakteristiky, které se mohou lišit mezi jednotlivými jednotkami (např. zeměmi) v různých časových obdobích.

Data budou uspořádána v tabulce ve formátu CSV a budou zahrnovat následující proměnné. První sloupec bude obsahovat roky od 2005 do 2023, druhý sloupec názvy států, pro které jsou k dispozici data. Třetí sloupec bude zahrnovat procentní změnu poměru cen nemovitostí k příjmům ve srovnání s předchozím rokem. Poslední sloupec pak bude obsahovat procentní změnu průměrného věku, ve kterém mladí lidé opouští rodinný dům, rozdělenou podle států a let.

Takto připravená data budou následně importována do programu R, kde budou podrobena analýze s cílem zkoumat vliv poměru cen nemovitostí k příjmům na průměrný věk odchodu z domova v různých státech v období 2005–2023. Výsledné hodnoty budou zahrnuty v tabulce, která bude obsahovat regresní koeficienty a hodnoty p pro všechny analyzované roky a státy.

Výsledky

V této kapitole budou prezentovány výsledky analytického výzkumu, jehož cílem bylo získat odpovědi na výzkumné otázky a dosáhnout stanoveného cíle. Na základě zpracování a analýzy dat budou představeny výsledky kvantitativních analýz, včetně korelačních a regresních testů, které umožnily hlubší pochopení vztahů mezi zkoumanými proměnnými.

V této části práce budou prezentovány výsledky analýzy korelace, která byla provedena za účelem zodpovězení první výzkumné otázky. Cílem této analýzy bylo zjistit, zda existuje a jak silný je vztah mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům a průměrným věkem, kdy mladí lidé opouštějí rodinné zázemí. Analýza korelace umožňuje identifikovat, zda je tento vztah pozitivní, negativní či neexistující, a jaký je jeho praktický význam.

Tabulka 1: Statistické hodnoty, uvádí hodnoty průměrného věku, průměrných platů/mezd, průměrné ceny nemovitostí o rozloze 70 m² a jejich poměr k příjmům za období 2002–2023.

Tabulka 1: Statistické hodnoty

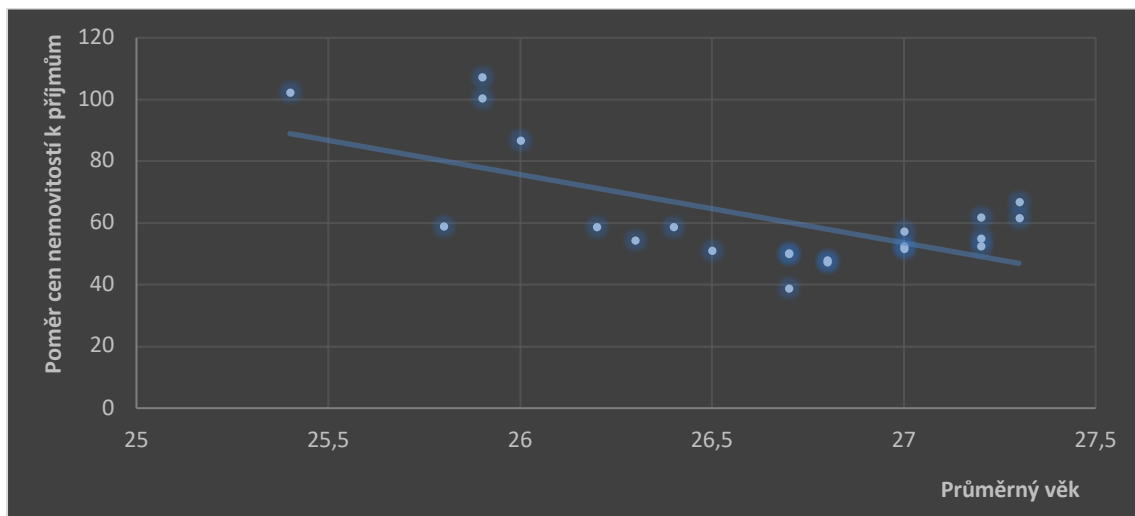
ROK	Průměrný věk	Průměrný plat/mzda v Kč	Průměrná cena v Kč za 70m ² bytu	Poměr cen nemovitostí k příjmům
2002	26,7	15524	601300	38,73
2003	26,8	16430	777070	47,30
2004	26,8	17466	836850	47,91
2005	27	18344	961170	52,40
2006	27,2	19548	1027180	52,55
2007	27,3	20957	1291920	61,65
2008	27,3	22691	1514590	66,75
2009	27,2	23488	1450890	61,77
2010	27	23951	1369060	57,16
2011	27,2	24319	1338260	55,03
2012	27	25109	1295700	51,60
2013	26,7	25128	1254470	49,92
2014	26,7	25686	1287370	50,12
2015	26,5	26467	1352400	51,10
2016	26,3	27589	1497230	54,27
2017	26,4	29504	1734390	58,78
2018	26,2	31885	1869980	58,65
2019	25,8	34125	2007320	58,82
2020	26	35611	3085740	86,65
2021	25,9	37839	3798200	100,38
2022	25,9	40353	4325790	107,20
2023	25,4	42658	4360650	102,22

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat (Český statistický úřad, 2024)

V rámci analýzy první výzkumné otázky bylo zjištěno, že mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům a průměrným věkem, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům, existuje středně silná negativní lineární závislost. Hodnota Pearsonova korelačního koeficientu činí $-0,64178$. Tato hodnota indikuje, že s rostoucím poměrem cen nemovitostí k příjmům se věk odchodu z domova mírně snižuje.

Na následujícím grafu 1: Korelační diagram, je zobrazen vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a průměrným věkem, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům, během období 2002 až 2023. Na ose Y je zobrazen poměr cen nemovitostí k příjmům a na ose X průměrný věk odchodu z domova. Každý bod na grafu reprezentuje data za konkrétní rok.

Graf 1: Korelační diagram



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat (Český statistický úřad, 2024)

Z grafu:1 Korelační diagram, je jasně patrný negativní vztah mezi analyzovanými proměnnými, konkrétně mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům a průměrným věkem odchodu z domova. Tento vztah je znázorněn pomocí bodového diagramu, kde každý bod reprezentuje data za jednotlivé roky.

Významnost korelačního koeficientu byla ověřena pomocí t-testu, přičemž výsledná hodnota testového kritéria činí $t = -3,741$. Tato hodnota byla porovnána s kritickou hodnotou $t_{krit} = \pm 2,086$ (pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ a stupně volnosti $df = n - 2 = 20$). Protože platí $|t| > t_{krit}$, korelace je tedy statisticky významná na hladině významnosti 0,05.

V této části práce budou prezentovány výsledky týkající se druhé výzkumné otázky, tedy vlivu poměru cen nemovitostí k průměrným příjmům na věk, kdy mladí lidé opouštějí rodinný dům. Pro vyhodnocení tohoto vztahu byla použita metoda jednoduché lineární regrese, která umožňuje zkoumat, zda a jak silně tento ekonomický ukazatel ovlivňuje rozhodování mladých lidí o opuštění domácnosti. Výsledky regresní analýzy poskytují konkrétní informace o síle a směru tohoto vztahu, včetně interpretace klíčových regresních koeficientů. V následujícím textu budou uvedeny detaily o statistických ukazatelích.

Následující tabulka: 2 Výsledky regresní analýzy, shrnuje klíčové parametry regresního modelu použitého pro analýzu vlivu poměru cen nemovitostí k příjmům na věk odchodu mladých lidí z rodinného domu. Tabulka poskytuje přehled o síle vztahu mezi proměnnými,

významnosti modelu a hodnotách regresních koeficientů, které byly vypočítány v rámci lineární regrese. Tyto údaje představují základ pro interpretaci výsledků analýzy.

Tabulka 2: Výsledky regresní analýzy

Parametr	Hodnota
Násobné R (korelace)	0,642
R ² (koeficient determinace)	0,412
Regresní koeficient (β ₁)	-0,0186
Intercept (β ₀)	27,76
Významnost modelu (p-hodnota)	0,00128
F-statistika	14,01

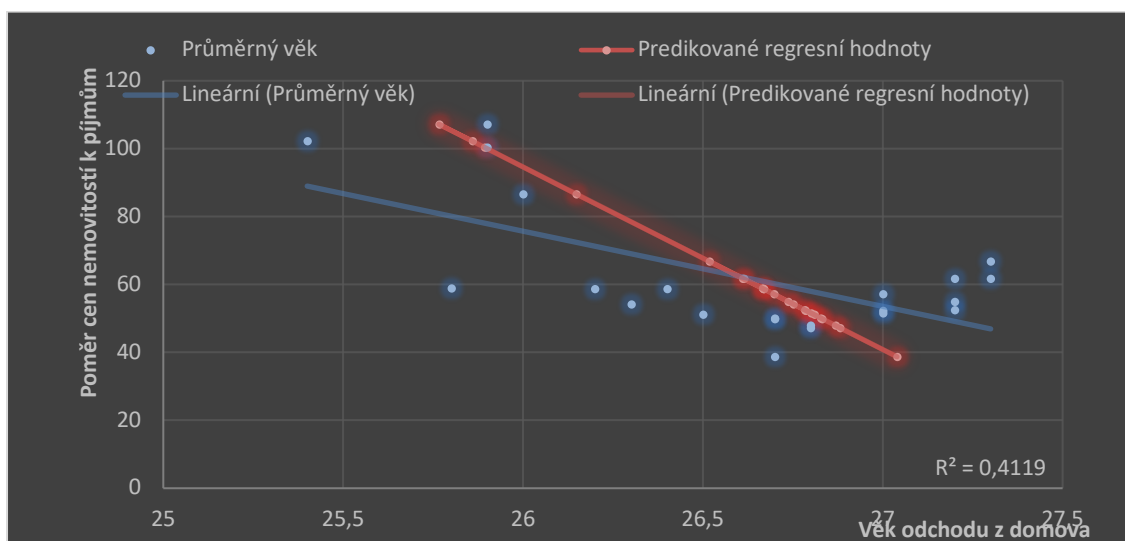
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat (Český statistický úřad, 2024)

Z tabulky: 2 Výsledky regresní analýzy, je patrný regresní koeficient β_1 , který má hodnotu $-0,0186$, což ukazuje, že s každým zvýšením poměru cen nemovitostí k příjmům o jednotku klesá věk odchodu z domova v průměru o $0,0186$ roku. Intercept β_0 ($27,76$) představuje odhadovaný věk odchodu z domova v případě, že by byl poměr cen nemovitostí k příjmům nulový (teoreticky hypotetická situace). Hodnota F-statistiky ($14,01$) a její statistická významnost ($p = 0,00128$) naznačují, že model jako celek je statisticky významný, což znamená, že vztah mezi proměnnými není náhodný.

Rozsah spolehlivostních intervalů pro β_1 ($-0,02898$ až $-0,00824$) ukazuje, že vliv poměru cen nemovitostí k příjmům na věk odchodu z domova je záporný i na úrovni 95% spolehlivosti. To posiluje důvěru v interpretaci výsledků.

Graf 2: Regresní model, znázorňuje bodový graf, který zobrazuje vztah mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům (osa Y) a věkem odchodu z domova (osa X). Modré body odpovídají jednotlivým pozorováním, přičemž ukazují variabilitu v datech a rozptyl mezi analyzovanými případy. Oranžová čára představuje predikované regresní hodnoty získané z lineárního regresního modelu, které odhadují trend ve vztahu mezi proměnnými. Modrá čára zobrazuje regresní přímku vytvořenou přímo na základě získaných dat v grafu.

Graf 2: Regresní model



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat (Český statistický úřad, 2024)

Oranžová přímkka, která reprezentuje predikované regresní hodnoty, je výsledkem lineárního regresního modelu. Tento model ilustruje obecný směr vztahu mezi analyzovanými proměnnými a odhaduje, jaký by mohl být trend v závislosti na změnách nezávislé proměnné (poměru cen nemovitostí k příjmům). Modrá přerušovaná čára, která je vytvořena na základě bodového rozložení dat, ukazuje regresní přímkku odhadnutou na základě skutečných datových bodů. Přičemž negativní sklon přímkky potvrzuje nepřímý (inverzní) vztah mezi těmito faktory. Rovnice přímkky vyjadřuje, že se s každým zvýšením poměru cen nemovitostí k příjmům o jednotku se sníží průměrný věk odchodu z domova o 0,0186 roku. Koeficient determinace $R^2 = 0,4119$ naznačuje, že přibližně 41 % variability ve věku odchodu z domova lze vysvětlit touto lineární závislostí. Zbývajících 59 % variability může být ovlivněno jinými faktory.

V této kapitole budou prezentovány výsledky týkající se třetí výzkumné otázky. Pro vyhodnocení tohoto vztahu byla použita panelová regrese s fixními efekty, která umožňuje zohlednit specifické charakteristiky jednotlivých zemí, jež se nemění v čase, a analyzovat vliv proměnlivých faktorů v rámci dané země. Tato metoda je vhodná pro identifikaci vlivu nezávislé proměnné (poměr cen nemovitostí k příjmům) na závislou proměnnou (průměrný věk odchodu z domova) při kontrole pro časově invariantní efekty. Výsledky analýzy poskytují podrobné informace o síle a směru tohoto vztahu a zahrnují interpretaci klíčových statistických ukazatelů, jako jsou regresní koeficienty, hodnoty R^2 a významnost modelu. V následujícím textu budou podrobně prezentovány klíčové závěry a jejich interpretace.

Následující tabulka 3: Panelová regrese, shrnuje klíčové parametry panelové regrese s fixními efekty, která byla použita k analýze třetí výzkumné otázky. Tabulka poskytuje přehled o síle vztahu mezi těmito proměnnými, významnosti modelu a hodnotách regresních koeficientů, které byly vypočítány v rámci této panelové regrese.

Tabulka 3: Panelová regrese

Parametr	Hodnota
Násobné R (korelace)	0,0166
R^2 (koeficient determinace)	0,000085
Upravené R^2	-0,0557
Regresní koeficient (β_1)	0,002649
Intercept (β_0)	-0,004725
Standardní chyba	0,018815
Významnost proměnné cena (p-hodnota)	0,8882
Významnost modelu (p-hodnota)	0,8882
F-statistika	0,0198
Počet pozorování (N)	247

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat (Eurostat, 2024)

V tabulce 3: Panelová regrese, můžeme pozorovat výsledné hodnoty analýzy. Koeficient nezávislé proměnné 0,002649 naznačuje, že 1% nárůst poměru cen nemovitostí k příjmům je spojen s velmi malým zvýšením průměrného věku odchodu z domu o přibližně 0,0026 %. Tento vliv je však zanedbatelný a jeho statistická významnost byla odmítnuta hodnotou p-value, která je výrazně vyšší než obvyklé hladiny významnosti (0,05 nebo 0,10), což znamená, že neexistují důkazy pro přítomnost vlivu ceny na věk odchodu z domu. Regresní model vysvětluje pouze 0,0085 % variability v závislé proměnné ($R^2 = 0,000085$), což naznačuje, že vliv ceny je téměř zanedbatelný. Upravené R^2 (-0,0557) dále potvrzuje, že model s přidáním této proměnné nepřispívá k lepšímu vysvětlení variability.

F-test ukázal, že model jako celek není statisticky významný (F-statistic = 0,0198, p-value = 0,8882). To znamená, že přidání poměru cen nemovitostí do modelu nepřináší zlepšení predikce.

Rezidua, tedy rozdíly mezi skutečnými hodnotami a predikcemi modelu, se pohybují mezi -10,092 a 11,428, přičemž medián reziduí je blízko nule (0,036). To je v souladu s tím, že model s fixními efekty má tendenci odstraňovat zkreslení způsobené časově invariantními rozdíly mezi zeměmi.

Tato část se zaměřuje na vyhodnocení stanovených hypotéz na základě provedených analýz. Hlavním cílem je ověřit, zda získaná data a použité metody umožňují zamítnutí nebo přijetí nulových hypotéz. Analýza se soustředí na vztah mezi ekonomickými faktory, konkrétně poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům, a věkem, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinné domácnosti.

Byly stanoveny následující hypotézy:

H1: Existuje negativní vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a průměrným věkem odchodu mladistvých z rodinného domu. (Čím vyšší je poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům, tím mladší je průměrný věk odchodu mladých lidí z rodinného domu).

H0: Existuje pozitivní vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a průměrným věkem odchodu mladistvých z rodinného domu. (Čím vyšší je poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům, tím starší je průměrný věk odchodu mladých lidí z rodinného domu).

Pro ověření hypotéz byla použita korelační analýza, která umožnila posoudit vztah mezi proměnnými, a testování významnosti korelačního koeficientu. Na základě provedené analýzy bylo zjištěno, že existuje statisticky významný vztah mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům a věkem odchodu mladých lidí z rodinného domu.

Výsledky ukázaly, že nulová hypotéza může být zamítnuta. To znamená, že vyšší poměr cen nemovitostí k příjmům nesouvisí se starším věkem odchodu z domova, ale naopak, potvrzuje, že vyšší poměr je spojen s nižším průměrným věkem, kdy mladí lidé opouštějí rodinný dům.

Diskuse výsledků

Výsledky pro první výzkumnou otázku: „Existuje korelační vztah mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům s průměrným věkem, ve kterém mladí lidé odcházejí z rodinného domu v České republice během období 2002-2023?“ naznačují, že mezi poměrem cen nemovitostí k průměrným příjmům a průměrným věkem, kdy mladí lidé opouštějí rodinný dům, existuje středně silná negativní lineární závislost. Pearsonův korelační koeficient dosahuje hodnoty -0,64178, což indikuje, že s rostoucím poměrem cen nemovitostí k příjmům se věk odchodu z domova mírně snižuje v závislosti na daném poměru v období 2002 až 2023, jak ukazuje graf: 1 korelační diagram.

Významnost korelačního koeficientu byla ověřena pomocí t-testu, jehož hodnota dosáhla -3,741. Tato hodnota překračuje kritickou hodnotu 2,086, což znamená, korelace je tedy statisticky významná na hladině významnosti 0,05.

Výsledky analýzy korespondují s některými výzkumy v oblasti ekonomických faktorů ovlivňujících rozhodnutí mladých lidí o opuštění rodinného domu. Například výzkum autorů Bayrakdar a Coulter (2018) naznačuje, že odchod mladých lidí z domova je heterogenní proces, přičemž rostoucí ceny nemovitostí mohou paradoxně vést k dřívějšímu odchodu mladých lidí z domácností jejich rodičů. Vyšší ceny nemovitostí totiž činí vlastnické bydlení méně dostupným, což může mladé lidi motivovat k hledání jiných forem bydlení, například pronájmu.

Tato hypotéza je podpořena také dalším výzkumem, který zkoumal Srinivas, (2019). Studie ukázala, že ceny nájmu rostly znatelně pomaleji než ceny vlastnického bydlení. Je tedy možné, že v České republice došlo k určitému zlomovému bodu, kdy mladí lidé začali ztrácet motivaci ke koupi vlastního bydlení, vnímaného jako nedosažitelný cíl. Místo toho se stále častěji rozhodují pro dřívější odchod z rodinného domu směrem k nájemnímu bydlení.

Jiní autoři Abidoye et al., (2021) se zaměřili na faktory jako jsou příjmy, nezaměstnanost a demografické charakteristiky, které mohou tento vztah ovlivnit. Přestože byl zjištěn statisticky významný vztah, celková síla tohoto vztahu je mírná, což naznačuje, že i když poměr cen nemovitostí k příjmům hraje roli, není to jediný faktor ovlivňující rozhodování mladých lidí o opuštění domácnosti.

„Jaký vliv má poměr cen nemovitostí a průměrných příjmů na věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům, v České republice během období 2002–2023?“ Výsledky naznačují, že existuje statisticky významný vztah mezi poměrem cen nemovitostí k příjmům a věkem odchodu z domova. Regresní analýza ukázala, že tento vztah je nepřímý (negativní), což znamená, že vyšší poměr cen nemovitostí k příjmům je spojen s mírně nižším věkem, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinné zázemí. Tuto skutečnost podporuje hodnota regresního koeficientu ($\beta_1 = -0,0186$), která ukazuje, že s každým zvýšením poměru cen nemovitostí k příjmům o jednotku klesá průměrný věk odchodu z domova o 0,0186 roku. Tento efekt je sice relativně malý, avšak statisticky významný (p-hodnota = 0,00128).

Koeficient determinace naznačuje, že model vysvětluje přibližně 41 % variability ve věku odchodu z domova, což lze považovat za středně silný efekt. Zbývajících 59 % variability je pravděpodobně ovlivněno jinými faktory, jako je kulturní prostředí, dostupnost nájemního bydlení nebo politická opatření na podporu mladých rodin, což nebylo v této analýze zahrnuto.

Výsledky této studie se shodují s poznatky autorů jako Leung & Tang, (2023), kteří rovněž identifikovali, že vyšší ceny nemovitostí mohou ovlivnit chování mladých lidí, ale v opačném směru, než by bylo intuitivně očekáváno. Vyšší poměr cen nemovitostí k příjmům často motivují mladé lidi k rychlejšímu opuštění rodinného zázemí, a to zejména z důvodu, že vysoké náklady na pořízení vlastního bydlení je vedou k přehodnocení finančních priorit. Místo dlouhodobého šetření na koupi bytu, které se může jevit jako nedosažitelné, se raději rozhodnou pro dostupnější variantu, například pronájem, který jim umožní osamostatnit se výrazně rychleji. Tento paradoxní jev může být také spojen se strukturálními změnami na trhu práce nebo zvýšenou mobilitou mladých lidí.

Na druhou stranu výsledky této práce nejsou zcela v souladu s Santos, (2024), který na základě analýzy dat z USA zjistil, že vyšší poměr cen nemovitostí k příjmům vede k výraznému zpoždění v rozhodnutí opustit rodinný dům. Tento rozpor by mohl být způsoben rozdílným

ekonomickým a sociálním kontextem České republiky, kde může existovat jiný přístup k mezigenerační podpoře nebo jiné trendy na trhu s bydlením.

Metoda lineární regrese byla pro tento výzkum vhodná, neboť umožnila odhalit sílu a směr vztahu mezi poměrem cen nemovitostí a věkem odchodu z domova. Navíc byla její interpretace doplněna grafickým znázorněním, které potvrdilo negativní trend a přispělo k jasnějšímu pochopení vztahu mezi analyzovanými proměnnými.

Výsledky třetí výzkumné otázky: „*Jaký vliv má poměr cen nemovitostí k průměrným příjmům na věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný dům, v členských státech OECD během období 2005–2023?*“ Panelové regrese s fixními efekty ukazují, že vliv poměru cen nemovitostí k průměrným příjmům na průměrný věk odchodu z domova je zanedbatelný a statisticky nevýznamný. Regresní koeficient pro nezávislou proměnnou ($\beta_1 = 0,002649$) naznačuje, že 1% nárůst poměru cen nemovitostí k příjmům je spojen s velmi malým zvýšením věku odchodu z domova o 0,0026 %. Tato hodnota je však extrémně nízká a její p-hodnota (0,8882) přesvědčivě naznačuje, že tento vztah není statisticky významný.

Hodnota koeficientu determinace ukazuje, že model vysvětluje pouhých 0,0085 % variability v závislé proměnné. Upravené R^2 dokonce poukazuje na zhoršení predikční schopnosti modelu po přidání nezávislé proměnné. Dále F-test potvrzuje, že model jako celek není statisticky významný. Tyto výsledky společně naznačují, že zahrnutí poměru cen nemovitostí k příjmům do modelu nepřispívá k vysvětlení variability věku odchodu z domova mezi jednotlivými zeměmi.

Tyto závěry jsou v rozporu s některými předchozími studiemi, které naznačovaly významnější vliv poměru cen nemovitostí k příjmům, na rozhodování mladých lidí opustit rodinné zázemí Miles et al., (2024). Rozdíly v těchto výsledcích mohou být vysvětleny rozdílným ekonomickým a kulturním kontextem zemí zahrnutých do analýzy. Je možné, že vliv cen nemovitostí na věk odchodu z domova se projevuje spíše nepřímou, například prostřednictvím faktorů, jako jsou možnosti nájemního bydlení nebo státní podpora mladých rodin, které nebyly v tomto modelu zohledněny.

Panelová regrese s fixními efekty byla vhodnou volbou pro tuto analýzu, neboť umožnila eliminovat zkreslení způsobené časově invariantními rozdíly mezi jednotlivými zeměmi. Nicméně nízké hodnoty regresních ukazatelů a absence statistické významnosti naznačují, že pro pochopení vztahu mezi analyzovanými proměnnými by bylo třeba zahrnout další faktory nebo použít odlišný přístup. Jak zmiňovali autoři Ferraretto & Vitali (2023) může jít například o socioekonomické statusy.

Rezidua modelu vykazují přijatelnou symetrii kolem nuly, což potvrzuje, že fixní efekty adekvátně eliminují rozdíly mezi zeměmi. Tento model však nepřinesl nové poznatky o vlivu poměru cen nemovitostí k příjmům na věk odchodu z domova, a výsledky proto naznačují, že tento faktor hraje minimální roli, pokud vůbec nějakou, v mezinárodním kontextu.

Závěr

Cílem této práce bylo prozkoumat, jak poměr cen nemovitostí a příjmů ovlivňuje průměrný věk, ve kterém mladí lidé opouštějí rodinný domov. Práce se zaměřila na zjištění vlivu tohoto

klíčového ekonomického faktoru na rozhodovací procesy mladých lidí při odchodu z domácnosti. Tohoto cíle bylo dosaženo za použití tří metod analýzy: korelační analýzy, lineární regrese a panelové regrese s fixními efekty. Na základě provedených analýz lze konstatovat, že cíl práce byl splněn.

Byla získána odpověď na všechny stanovené výzkumné otázky, přičemž hlavní zjištění ukázala, že poměr cen nemovitostí k příjmům hraje roli při rozhodování mladých lidí o odchodu z domova. Výsledky první analýzy odhalily, že rostoucí poměr cen nemovitostí k příjmům může být významnou překážkou pro mladé lidi, kteří chtějí opustit rodinné zázemí. Tento vztah byl podpořen analýzou lineární regrese, která prokázala negativní vliv tohoto faktoru na věk odchodu z domova. Panelová regrese s fixními efekty však ukázala, že vliv poměru cen nemovitostí k příjmům na věk odchodu z domova je ve srovnání mezi zeměmi statisticky nevýznamný. Výsledky naznačují, že jiné faktory, například kulturní normy nebo dostupnost nájemního bydlení, mohou hrát důležitější roli.

Zjištění této práce poskytují ucelené shrnutí odpovědí na stanovené výzkumné otázky a umožňují zobecnění na segment mladých dospělých, zejména v zemích, kde vysoké ceny nemovitostí představují zásadní překážku pro dosažení samostatného bydlení. Tyto výsledky mohou být rovněž cenným podkladem pro tvůrce politik zaměřených na řešení problémů spojených s dostupností bydlení a podporu mladých lidí při jejich osamostatňování.

Přestože byl cíl práce naplněn, je vhodné upozornit na určitá omezení, která mohla ovlivnit interpretaci výsledků. Mezi hlavní limity patřila závislost na dostupnosti dat, která i přes svou reprezentativnost mohla obsahovat chyby či nepřesnosti ovlivňující analýzu. Dalším omezením bylo, že modely nezohledňovaly všechny relevantní faktory, jako například míra vzdělání či kulturní rozdíly, jež mohou významně ovlivnit rozhodování mladých lidí. V neposlední řadě představuje limit také časový horizont studie, neboť analýza byla založena na datech z omezeného časového období, což mohlo omezit schopnost identifikovat dlouhodobé trendy.

Přínos této práce spočívá ve zdůraznění důležitosti ekonomických faktorů při rozhodování mladých lidí o odchodu z domova, přičemž byla poskytnuta detailní analýza jejich vlivu. Tato práce přispívá k diskusi o dostupnosti bydlení a osamostatnění mladých lidí, a zároveň nabízí podklady pro politická rozhodnutí směřující ke zlepšení situace v oblasti bydlení.

Na základě tohoto zjištění by bylo užitečné v budoucnosti provést hlubší analýzu s použitím více proměnných, které by pomohly lépe objasnit, jaký vliv mají jiné faktory, například cena pronájmu, vzdělání, vliv státní podpory, rozdíly v městských a venkovských oblastech. Analýza by mohla být rozšířena i o specifické regionální rozdíly, které by mohly odhalit další nuance v tomto vztahu.

Seznam zdrojů

Abidoye, R. B., Puspitasari, G., Sunindijo, R., & Adabre, M. (2021). Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia. *INTERNATIONAL JOURNAL OF HOUSING MARKETS AND ANALYSIS*, 14(2), 333–350. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2020-0030>

Bayrakdar, S., & Coulter, R. (2018). Parents, local house prices, and leaving home in Britain. *POPULATION SPACE AND PLACE*, 24(2), e2087. <https://doi.org/10.1002/psp.2087>

Bosch Meda, J. (2017). The Relationship Between Housing Policy and Housing Transitions of Young People in Europe. *PAPERS-REVISTA DE SOCIOLOGIA*, 102(1), 107–141. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2238>

Brotman, B. A. (2022). Property investor decisions using income and rental ratio signals. *JOURNAL OF PROPERTY INVESTMENT & FINANCE*, 40(1), 2–13. <https://doi.org/10.1108/JPIF-03-2020-0031>

Colom Andres, M. C., & Moles Machi, M. C. (2019). Leaving parental home and labor dedication of spanish young people: An analysis by Autonomous Communities. *REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES*, 116, 187–211.

Český statistický úřad. (2024). Statistika. Získáno 21. listopad 2024, z <https://csu.gov.cz/domov>

Ferraretto, V., & Vitali, A. (2023). Parental socioeconomic status and age at leaving home in Europe: Exploring regional differences. *POPULATION SPACE AND PLACE*, 29(6). <https://doi.org/10.1002/psp.2679>

Ferraretto, V., & Vitali, A. (2024). The transition to adulthood in Europe at the intersection of gender and parental socioeconomic status. *DEMOGRAPHIC RESEARCH*, 51. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2024.51.23>

Gray, D. (2021). Medium-term cycles in affordability: What does the house price to income ratio indicate? *NATIONAL ACCOUNTING REVIEW*, 3(2), 204–217. <https://doi.org/10.3934/NAR.2021010>

Grewal, A., Hepburn, K. J., Lear, S. A., Adshade, M., & Card, K. G. (2024). The impact of housing prices on residents' health: A systematic review. *BMC PUBLIC HEALTH*, 24(1), 931. <https://doi.org/10.1186/s12889-024-18360-w>

Chahrour, R., & Gaballo, G. (2021). Learning from House Prices: Amplification and Business Fluctuations. *REVIEW OF ECONOMIC STUDIES*, 88(4), 1720–1759. <https://doi.org/10.1093/restud/rdaa079>

Lei, L., & South, S. J. (2023). Who returned home? The COVID-19 pandemic and young adults' residential transitions. *ADVANCES IN LIFE COURSE RESEARCH*, 58, 100582. <https://doi.org/10.1016/j.alcr.2023.100582>

Leung, C. K. Y., & Tang, E. C. H. (2023). The dynamics of the house price-to-income ratio: Theory and evidence. *CONTEMPORARY ECONOMIC POLICY*, 41(1), 61–78. <https://doi.org/10.1111/coep.12538>

Luo, Y., Nur, J., & Jin, Y. (2024). Adjust for non-ignorable panel attrition in the analysis of leaving the parental home. *ADVANCES IN LIFE COURSE RESEARCH*, 60, 100605. <https://doi.org/10.1016/j.alcr.2024.100605>

Miles, W., Jung, S. M., & Vijverberg, C.-P. C. (2024). The home price-income relationship for US states. *APPLIED ECONOMICS*, 56(34), 4128–4139. <https://doi.org/10.1080/00036846.2023.2210818>

Oikarinen, E., Bourassa, S. C., Hoesli, M., & Engblom, J. (2023). Revisiting metropolitan house price-income relationships. *JOURNAL OF HOUSING ECONOMICS*, 61, 101946. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2023.101946>

Paz-Pardo, G. (2024). Homeownership and Portfolio Choice over the Generations†. *AMERICAN ECONOMIC JOURNAL-MACROECONOMICS*, 16(1), 207–237. <https://doi.org/10.1257/mac.20200473>

Petach, L. (2022). Income stagnation and housing affordability in the United States. *REVIEW OF SOCIAL ECONOMY*, 80(3), 359–386. <https://doi.org/10.1080/00346764.2020.1762914>

Santos, A. C. (2024). Peripheral housing rentierisation in Southern Europe: Reflections from the Portuguese case. *HOUSING STUDIES*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2312168>

Srinivas, V. (2019). Explaining the Increase in Young Adults Living with Parents. *JOURNAL OF ECONOMIC ISSUES*, 53(4), 1017–1028. <https://doi.org/10.1080/00213624.2019.1664237>

Statistics | Eurostat. (2024). Získáno 21. listopadu 2024, z https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho60__custom_14027250/default/table?lang=en

Thornton, A. (2023). Leaving the parental home in post-apartheid South Africa. *POPULATION SPACE AND PLACE*, 29(8). <https://doi.org/10.1002/psp.2698>

Contact address of the author(s):

Ing. Jiří Máška, PANEUROPEAN University in Bratislava, Faculty of Economics, Tematínska 10, 851 05 Bratislava, Slovakia email: maska@znalecvste.cz

Bc. David Zavřel, School of Expertness and Valuation, Institute of Technology and Business in České Budějovice, Okružní 517/10, 37001 České Budějovice, Czech Republic, e-mail: 28165@mail.vstecb.cz