

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Vliv vybraných faktorů na realitní trh

Sonia Gürlichová

© 2024 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Sonia Gürlichová

Ekonomika a management

Název práce

Vliv vybraných faktorů na realitní trh

Název anglicky

Influence of selected factors on the real estate market

Cíle práce

Hlavním cílem je stanovit vliv vybraných faktorů na realitní trh. Především je zkoumáno, jaký byl vývoj realitního trhu v průběhu let a jak velkou roli v tom hráli vybrané faktory. Dílčím cílem je zjistit názory expertů z realitní kanceláře na vliv daných faktorů na cenový vývoj a tím spojený objem prodejů.

Metodika

Teoretická část je zaměřena na charakteristiku základních pojmů a základních poznatků spojených s tímto tématem. Teoretická část bude vypracována pomocí literární rešerše zahraničních i tuzemských zdrojů.

Praktická část je zaměřena na jednotlivé faktory a jejich vliv na vývoj cen na rezidenčním trhu. Analytická část bude vypracována na základě poznatků zjištěných v teoretické části.

Dále data pro porovnání budou čerpány především z databáze Českého statistického úřadu, České národní banky a realitní kanceláře Lexxus a.s. Pro přehlednější obraz jednotlivých období je použito grafické zobrazení a následná kvantifikace zobrazených údajů popisnou metodou. Následně je využita korelační analýza pro zobrazení závislosti mezi vybranými faktory a cenami na realitním trhu. Dále je využita práce s časovými řadami pro prognózu vývoje na trhu nemovitostí.

Doporučený rozsah práce

60 – 80

Klíčová slova

Praha, nemovitost, realitní trh, vývoj, cena, inflace, nezaměstnanost

Doporučené zdroje informací

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0251-8.
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-572-2.



Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Tomáš Vacek, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 4. 9. 2023

prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 11. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 03. 2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Vliv vybraných faktorů na realitní trh" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28.03.2024

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Tomáši Vackovi, Ph.D. za odborné vedení, poskytnuté rady a konzultace, které byly velmi přínosné při zpracování této práce. Dále bych ráda poděkovala kolegům z realitní kanceláře Lexxus a.s. za poskytnuté rozhovory a data pro následné zpracování. V neposlední řadě bych ráda poděkovala svým přátelům a rodině za podporu a poskytnuté rady v průběhu zpracování této diplomové práce.

Vliv vybraných faktorů na realitní trh

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vlivem vybraných faktorů na realitní trh v Praze. Mezi vybrané ekonomické faktory jsou zařazeny úrokové sazby, míra inflace a výše HDP. Vliv uvedených faktorů je posuzován s vývojem průměrné ceny za metr čtvereční u bytů v Praze a s vývojem počtu prodaných nových bytů v Praze.

V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou spojené s realitním trhem a jeho fungováním. Dále je vysvětlen vztah mezi nabídkou a poptávkou na trhu a také jsou popsány základní metody oceňování nemovitostí. Samotná kapitola je věnována jednotlivým ekonomickým faktorům a jejich fungování.

V praktické části diplomové práce je nejprve popsán vývoj počtu prodaných bytů, vývoj průměrné ceny za m² u bytů a také vývoj jednotlivých faktorů. Následně je proveden expertní rozhovor s čtyřmi odborníky z realitní kanceláře Lexxus a.s. Samostatná kapitola je následně věnována korelační analýze, ke zjištění závislosti mezi vybranými faktory a realitním trhem. Závěr práce je zaměřen na prognózu vývoje průměrné ceny za m² a vývoje počtu prodaných bytů v Praze.

Klíčová slova: Praha, nemovitost, realitní trh, vývoj, cena, inflace, úrokové sazby, HDP, nezaměstnanost

The impact of selected factors on the real estate market

Abstract

The thesis deals with the impact of selected factors on the real estate market in Prague. The selected economic factors include interest rates, inflation rate and GDP level. The influence of these factors is assessed with the development of the average price per square meter for flats in Prague and the development of the number of new flats sold in Prague.

The theoretical part explains the basic concepts related to the real estate market and its functioning. It also explains the relationship between supply and demand on the market and describes the basic methods of real estate valuation. The chapter itself is devoted to individual economic factors and their functioning.

In the practical part of the thesis, the development of the number of apartments sold, the development of the average price per sqm apartments and the development of the individual factors are first analysed. Subsequently, an expert interview with four experts from the real estate agency Lexxus a.s. is conducted. Finally, the thesis focuses on the forecast of the average price per sqm and the development of the number of apartments sold in Prague.

Keywords: Prague, property, real estate market, development, price, inflation, interest rates, GDP, unemployment

Obsah

1	ÚVOD	11
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	12
2.1	CÍL PRÁCE.....	12
2.2	METODIKA.....	12
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA	15
3.1	ZÁKLADNÍ POJMY A DEFINICE.....	15
3.1.1	<i>Charakteristika nemovitosti</i>	15
3.1.1.1	Nemovitá věc.....	15
3.1.1.2	Pozemek	15
3.1.1.3	Stavba.....	16
3.1.1.4	Byt.....	16
3.1.1.5	Nebytový prostor.....	17
3.1.1.6	Rodinný dům	17
3.1.2	<i>Realitní trh</i>	18
3.1.2.1	Subjekty na realitním trhu	18
3.1.2.2	Realitní zprostředkování.....	21
3.2	CENA, HODNOTA.....	21
3.3	ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	25
3.3.1	<i>Porovnávací (srovnávací, komparační) metody</i>	25
3.3.2	<i>Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti</i>	26
3.3.3	<i>Metoda výnosové hodnoty</i>	27
3.4	EKONOMICKÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH	27
3.4.1	<i>Inflace</i>	28
3.4.2	<i>Hrubý domácí produkt (HDP)</i>	32
	Výpočet hrubého domácího produktu	33
3.4.3	<i>Úrokové sazby</i>	35
3.4.4	<i>Nezaměstnanost</i>	37
3.4.4.1	Druhy nezaměstnaností	37
4	VLASTNÍ PRÁCE	41
4.1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA	41
4.2	VÝVOJ REALITNÍHO TRHU	42
4.3	VÝVOJ VYBRANÝCH EKONOMICKÝCH FAKTORŮ	46
4.4	EXPERTNÍ ROZHOVORY	52
4.5	ANALÝZA VLIVU VYBRANÝCH EKONOMICKÝCH FAKTORŮ NA REALITNÍ TRH	57
4.5.1	<i>Vliv inflace na realitní trh</i>	58
4.5.2	<i>Vliv úrokových sazeb na realitní trh</i>	61
4.5.3	<i>Vliv HDP na realitní trh</i>	64

4.6	PREDIKCE VÝVOJE REALITNÍHO TRHU	67
5	VÝSLEDKY A DISKUSE	72
6	ZÁVĚR.....	75
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
8	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ.....	83
8.1	SEZNAM OBRÁZKŮ	83
8.2	SEZNAM TABULEK.....	83
8.3	SEZNAM GRAFŮ.....	83
PŘÍLOHY.....		85

1 Úvod

Zajištění bydlení představuje klíčovou lidskou potřebu a je mu věnována značná pozornost. S narůstajícími sazbami hypoték a s nižší stabilitou na trhu se stává koupě domovů zejména pro mladší generaci stále větší výzvou.

Investování do nemovitostí je považováno za jednu z nejspolehlivějších investic, umožňující nejen zabezpečit bydlení pro sebe a rodinu, ale i vytvářet příjem z pronájmu, neboli pasivní příjem. Z těchto důvodů se nákup vlastní nemovitosti často jeví jako výhodnější než bydlení v nájmu, avšak rozhodnutí závisí na očekáváních a finanční situaci jednotlivce. Dynamika cen nemovitostí, frekvence jejich prodeje a obecné trendy na trhu jsou neustále ovlivňovány různými makroekonomickými faktory, včetně, ale nejenom, úrokových sazeb, míry inflace, vývoje hrubého domácího produktu (HDP) a vývoje nezaměstnanosti.

Tato diplomová práce se věnuje stanovení vlivu vybraných faktorů na realitní trh v Praze. Cílem práce je nejen identifikovat a kvantifikovat vliv těchto proměnných na ceny nemovitostí a objem transakcí, ale také zjistit, jaké další faktory mohou ovlivňovat trh a jak se mohou vzájemně propojovat a interagovat. Přestože vztah mezi těmito ekonomickými ukazateli a realitním trhem je často předmětem studií, pražský trh nabízí specifické podmínky a výzvy, které jsou hodny dalšího zkoumání.

Úvodní část se zaměřuje na teoretická východiska, která spojují výše uvedené makroekonomické faktory s realitním trhem. Další část práce je věnována sběru a analýze dostupných dat, s cílem poskytnout ucelený pohled na pražský realitní trh a identifikovat klíčové trendy a proměnné, které jej ovlivňují a v neposlední řadě také predikci možného vývoje.

Význam této práce spočívá ve zlepšení porozumění vztahům mezi klíčovými ekonomickými faktory a realitním trhem, což má následně vliv na kupní sílu na realitním trhu.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je stanovit vliv vybraných ekonomických faktorů na realitní trh v České republice, konkrétně v Praze. Práce se zaměřuje především na bytovou výstavbu a objem prodeje v kategorii bytů. Primárně je zkoumán vývoj realitního trhu v průběhu let a následně posouzen vliv vybraných faktorů. Dílčím cílem je také zjistit názory expertů z realitní kanceláře na celkový vývoj trhu, včetně vlivu ekonomických faktorů. Posledním cílem práce je na základě zjištěných poznatků a statistických výpočtů stanovit prognózu budoucího vývoje na dvě období dopředu.

2.2 Metodika

Tato diplomová práce se soustředí na zkoumání vlivu klíčových ekonomických faktorů na realitní trh v hlavním městě Praze. Teoretický základ je vytvořen syntetizací poznatků z domácích i mezinárodních literárních zdrojů. Analyticky jsou vybrána a zpracována základní data, z nichž je následně sestavena teoretická část práce. V úvodní sekci jsou definovány klíčové pojmy spojené s realitním trhem, po kterých následuje rozbor jednotlivých ekonomických faktorů a jejich role v ekonomickém prostředí.

První kapitoly analytické části práce jsou zaměřeny na vývoj realitního trhu v Praze. Na základě analýzy a syntézy vybraných dat z realitní kanceláře Lexxus a.s. a také dat získaných z Českého statistického úřadu. Vývoj průměrné ceny za m² a vývoj počtu prodaných bytů je následně graficky zpracován za časové období od roku 2007 do roku 2022–2023 v závislosti na dostupnosti dat.

Dále byly provedeny expertní rozhovory s předními pracovníky realitní kanceláře Lexxus a.s. Rozhovory probíhaly postupně s čtyřmi odborníky – obchodní ředitel, soudní znalec a poradce, realitní makléř, a nakonec analytik a člen představenstva. Rozhovory proběhly formou přímých otázek s možností otevřených odpovědí. Rozhovory trvaly od dvaceti minut do téměř padesáti minut v závislosti na rozsáhlosti odpovědí jednotlivých účastníků. Celkem bylo položeno sedmnáct otázek, které měly za cíl zjistit, které faktory mají největší vliv na realitní trh, jaká je aktuální situace na trhu a jaká jsou očekávání ohledně jeho budoucího vývoje. Průběh celého rozhovoru je zaznamenán v příloze práce.

Díky rešeršní části práce a následně expertních rozhovorů jsou stanoveny faktory, které nejvíce ovlivňují fungování realitního trhu. Obdobným způsobem jako je zpracovaný vývoj realitního trhu, je zpracován i vývoj vybraných faktorů, kterými jsou úrokové sazby, inflace a výše hrubého domácího produktu (HDP).

Pomocí korelační analýzy je zjištěn vliv jednotlivých ekonomických faktorů na vývoj průměrné ceny za m² a na vývoj počtu prodaných bytů v Praze. Korelační koeficient měří sílu lineární závislosti mezi dvěma veličinami. V případě této práce jsou veličinami ekonomické faktory a průměrná cena za m² nebo počet prodaných bytů.

Obecný vzorec pro výpočet je:

$$r_{yx} = r_{xy} = \frac{n \sum x_i * y_i - \sum x_i \sum y_i}{\sqrt{[n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2] * [n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2]}} \quad (1)$$

kdy n je počet sledovaných období v případě této práce let, dále x je vysvětlující proměnná a y je vysvětlovaná proměnná.

Kladná hodnota r_{yx} znamená kladnou lineární korelaci, což znamená, že v případě poklesu hodnoty x klesá i y, a naopak záporná hodnota korelačního koeficientu značí zápornou lineární korelaci. V případě záporné korelace při poklesu hodnoty x roste hodnota y. (1)

Dle hodnoty korelačního koeficientu lze slovně interpretovat sílu závislosti následovně:

- Hodnota korelačního koeficientu 0-0,19 „velmi slabá závislost“
- Hodnota korelačního koeficientu 0,20-0,39 „slabá závislost“
- Hodnota korelačního koeficientu 0,40-0,59 „střední závislost“
- Hodnota korelačního koeficientu 0,60-0,79 „silná závislost“
- Hodnota korelačního koeficientu 0,80-1 „velmi silná závislost“ (1)

Pro posouzení kvality celkového modelu je vypočten koeficient determinace R², který je vypočítán jako r_{yx}^2 . Koeficient determinace udává z kolika procent je nezávisle proměnná vysvětlována proměnnou závislou. (1)

Pro prognózu budoucího vývoje na další dvě období je využita práce s časovými řadami.

Obecný vzorec rovnice lineární trendové funkce:

$$u_i = a + b \cdot t_i \quad (2)$$

$$\text{protože } \sum t \neq 0: a n + b \sum t_i = \sum y_i$$

$$a \sum t_i + b \sum t_i^2 = \sum t_i y_i \quad (3)$$

kdy n je počet sledovaných let, t_i jsou očíslované sledované roky a y_i je vývoj průměrné ceny za m^2 a v druhé prognóze počet prodaných nových bytů v Praze. (2)

3 Teoretická východiska

3.1 Základní pojmy a definice

Tato kapitola se zaměřuje na základní pojmy a definice, které jsou nezbytné pro pochopení dynamiky realitního trhu a vlivu vybraných ekonomických faktorů na něj. Cílem je poskytnout pevný teoretický základ pro další analýzu.

3.1.1 Charakteristika nemovitosti

3.1.1.1 Nemovitá věc

Předměty lze klasifikovat podle různých základů, přičemž klíčovou kategorií je rozlišení mezi movitými a nemovitými věcmi, jak je definováno v § 119 odst. 2 občanského zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb., s pozdějšími změnami). Podle tohoto ustanovení se nemovitostmi rozumějí pozemky a budovy, které jsou s půdou trvale spojeny pevným základem. (3)

Nemovitosti mohou být považovány za důležitou složku národního bohatství a patří mezi zdroje země. Je složité přesně určit, zda se jedná o primární či sekundární typ výrobního faktoru, a proto je pojímána jako kapitálová zásoba. To znamená, že představuje celkový soubor kapitálových statků v hospodářství, které lze využívat v procesu výroby. (4)

Vše, co je funkčně propojeno s nemovitostí, může být považováno za její příslušenství. To zahrnuje objekty jako jsou studny nebo oplocení. V případě bytů se za příslušenství obvykle považují prostory jako sklepy nebo komory, které se nalézají mimo samotnou bytovou jednotku. (5)

3.1.1.2 Pozemek

Pozemek je definován jako specifická část povrchu Země. Jako nemovitost je charakterizován tím, že jeho existenci nelze rozšířit nebo snížit výrobou nebo spotřebou. Jeho trvanlivost je věčná, ačkoliv existují výjimky, jako jsou například lomy nebo pískovny. Navzdory věčné trvanlivosti je jeho dostupná plocha limitovaná. Cenová hodnota pozemků se mění v závislosti na jejich využití, přičemž potenciál pro výstavbu představuje jeden z klíčových faktorů oceňování. (6)

V případě ekonomického pohledu na pozemek je důležité, že se jedná o nereprodukovatelný přírodní zdroj, který se vyznačuje svojí plochou. V porovnání s movitými věcmi, kdy je jejich množství téměř nekonečné, pozemky nelze vyrobit ani je přemístit. Jeden z faktorů, který je možné u pozemku měnit je jeho kvalita. Například u stavebních pozemků vybudováním komunikací a hnojením u zemědělských pozemků. (7)

Podle zákonných předpisů se pozemky pro účely ocenění dělí na stavební pozemky, což jsou ty pozemky, které nejsou zastavěné a jsou zapsány v katastru nemovitostí a zároveň byly na základě rozhodnutí o územním plánování určeny k zastavění. Kategorii zemědělských pozemků tvoří ty, které jsou evidovány jako orná půda, dále se zahrnují vodní nádrže a vodní toky a ostatní typy pozemků. (8)

3.1.1.3 Stavba

Přesto, že s pojmy stavby se setkáváme běžně v praxi v právních dokumentech, obecně platná definice není stanovena. Jedním z problémů je, že ve stavebním právu je tento pojem interpretován jako proces, tedy vznik věci, anebo jako věc. (7)

Stavba je definována jako konstrukce, která nepatří k pozemku, avšak je s ním trvale spojena. Proto se jedná o nemovitost, kterou vytvořil člověk a která nemůže být přemístěna bez toho, aby byla zničena. Klíčovou charakteristikou stavby je její omezená životnost, kterou určují faktory jako je způsob využití, vlivy prostředí, technické specifikace a další. (6)

3.1.1.4 Byt

„Byt je samostatná místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Za vznik bytu je považován okamžik, kdy je byt v bytovém domě nebo v domě s byty a nebytovými prostory rozestavěn tak, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ (9)

Za byt lze označit prostor, kde bydlí jedna nebo více osob. Zpravidla v případě skupiny osob se jedná o rodinu, ale není to podmínkou. (10)

Vlastnictví bytu získává jedinec na základě právních aktů, které vedou k vzniku vlastnických práv. Byty lze dělit na ty v osobním, družstevním či podílovém vlastnictví v závislosti na formě vlastnictví. (11)

Plán bytu udává počet místností, které se v bytě nacházejí, ale neinformuje o velikosti bytu jako takovém. Existuje několik standardních typů dispozic, které se liší

podle počtu místností a kuchyňského zařízení, od 1+kk (jedna místnost s kuchyňským koutem a koupelnou) až po 5+1 (pět místností, koupelna a samostatná kuchyně) a větší. Nejmenším obyvatelným typem bytu je garsonka o minimální velikosti 16 m², která může být klasifikována jako 1+kk nebo 1+0, což znamená jedna místnost s koupelnou a chodbou, ale bez kuchyně nebo kuchyňského koutu. Nejčastěji se na trhu vyskytují byty typu 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, ale existují i větší dispozice jako 4+kk, 4+1, 5+kk, 5+1. Kromě toho jsou některé byty navrženy atypicky a nezapadají do žádné z uvedených kategorií. Uvedené číslo v dispozici bytu označuje počet obytných místností, přičemž každá z nich musí mít minimálně 8 m². Symbol "+1" značí samostatnou kuchyni, zatímco "+kk" označuje kuchyňský kout integrovaný do jedné z obytných místností. (12)

3.1.1.5 Nebytový prostor

„Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory přitom nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru nebo společné části.“
(9)

3.1.1.6 Rodinný dům

Rodinný dům představuje nemovitou věc, tedy stavbu, která z více než 50 % slouží k bydlení. V rodinném domě mohou být maximálně 3 zkolaudované byty. Tento typ nemovitosti může mít nejvýše jedno podzemní podlaží, maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví. (9)

Proto, aby mohl být rodinný dům oficiálně uveden do užívání, musí projít kolaudačním řízením, které zahrnuje kontrolu účelovosti a shody se stavebními normami. Vlastník stavby podává na stavebním úřadě žádost o kolaudaci, na základě které úředník provede kontrolu, zda stavba odpovídá všem požadovaným kritériím a normám. Při splnění všech podmínek je poté vydán kolaudační souhlas. Kritéria zahrnují dodržování stavebních, hygienických a protipožárních předpisů, a také shodu projektové dokumentace s uděleným stavebním povolením a územním rozhodnutím. V některých případech může být kolaudační kontrola nahrazena posudkem autorizovaného inspektora. (13)

Společné prostory v domě jsou určeny k použití všemi obyvateli bytových jednotek. Mezi tyto společné prostory patří střecha, základy, schodiště, veškeré instalace (plyn, elektřina, hromosvod), společná anténa, prádelna, chodby a vchody atd. (14)

3.1.2 Realitní trh

Realitní trh je dynamický ekosystém, kde hrají klíčovou roli různé subjekty, jejichž vzájemná interakce umožňuje stavební činnosti a transakce s nemovitostmi. V jádru tohoto trhu stojí dvě hlavní strany: prodávající a kupující, mezi kterými dochází k uzavření kupních smluv. Rovnováha mezi nabídkou a poptávkou pak vede k formování cenových hladin na trhu s nemovitostmi. (15) (16)

Přesto, že existuje několik interpretací, realitní trh se může objevovat v jednom ze tří stavů:

Trh kupujícího – Tento stav trhu nastává, když je nabídka nemovitostí vyšší než poptávka. To umožňuje kupujícím větší volnost při výběru nemovitosti, která nejvíce vyhovuje jejich požadavkům. Nicméně, situace může vést i k tomu, že některé nemovitosti nejsou prodány. Pokud počet zájemců o koupi klesne, může to mít za následek snížení počtu prodejů a následně i pokles cen. (17)

Trh prodávajícího – Opakem je situace, kdy poptávka po nemovitostech převyšuje nabídku, což znamená, že je více zájemců o koupi, než je dostupných nemovitostí. Tento tlak ze strany kupujících vede ke zvýšení cen nemovitostí a k vyššímu počtu prodejů. (17)

Neutrální trh – Ideální stav trhu, kdy je nabídka a poptávka v rovnováze. Úrokové sazby jsou pro klienty přijatelné a počet kupujících se vyrovná počtu prodávajících. Trh je stabilní bez větších výkyvů cen nahoru či dolů, a ceny nemovitostí rostou v souladu s inflací. (17)

3.1.2.1 Subjekty na realitním trhu

Na realitním trhu se setkávají dva hlavní aktéři: ti, co chtějí nemovitost koupit, a ti, co ji nabízejí k prodeji. Tito účastníci představují základní principy nabídky a poptávky v rámci tohoto trhu. (18)

Kupující – poptávka – Zájem kupujících o získání nemovitosti, ať už pro osobní bydlení či pro podnikání, představuje poptávku. Jako alternativu ke koupi mohou zvolit pronájem s pravidelnou úhradou nájemného. Pro kupujícího představuje jak kupní cena, tak nájemné výdaj, který musí pokrýt. Ve snaze o minimalizaci výdajů nebo maximalizaci

užitku z nemovitosti bude kupující volit odpovídající variantu. Výška nájemného je jedním z klíčových faktorů ovlivňujících poptávku na trhu. (18)

Dalším ziskem pro majitele nemovitosti může být příjem z pronájmu. V této situaci slouží nemovitost jako investice, do které investor vkládá své peníze s očekáváním dlouhodobého zisku a nízkého rizika, což ovlivňuje zájem o koupi nemovitostí. (18)

Další možností, jak může majitel nemovitosti profitovat, je její pronajímání, což představuje formu investice. Investoři směřují své finanční prostředky do nemovitosti očekávající dlouhodobý finanční výnos a minimální riziko, což má dopad na zájem o koupi nemovitostí.

Konečně, poptávku po nemovitostech může uspokojit i jejich výstavba. Pro kupujícího zde náklady nezahrnují kupní cenu, kromě ceny za pozemek, ale spíše výdaje na stavební materiál. To ukazuje, že poptávka po nemovitostech je také závislá na cenách stavebních materiálů. Leasing nemovitostí, ačkoli není v České republice široce rozšířený, představuje další formu získání nemovitosti, která má svůj vliv na poptávku po nemovitostech. (18)

Leasing nemovitostí funguje jako finanční mechanismus, který umožňuje získat nemovitost na základě dohody o budoucí možnosti jejího odkoupení po vypršení dohodnutého termínu. Osoba využívající leasing se zavazuje k pravidelnému placení splátek a po skončení smluvní doby má možnost nemovitost odkoupit za doplatek zbylé částky. Nicméně, není povinná nemovitost nakonec koupit. (19)

Financování investic do nemovitostí se typicky realizuje buď z osobních finančních prostředků, nebo prostřednictvím půjček, případně jejich kombinací. Mezi nejrozšířenější formu externího financování patří hypotéka. V rámci poptávky na trhu s nemovitostmi má hypotéka klíčový význam, který je přímo ovlivněn úrovní úrokových sazeb a možností využití vlastních peněz. (18)

Prodávající – nabídka – Majitel dává svou nemovitost na prodej zejména tehdy, pokud již nesplňuje jeho aktuální potřeby nebo požadavky. To se může týkat situací, kdy je pro majitele nemovitost příliš malá vzhledem k potřebné obytné ploše, nebo v případě, kdy jsou provozní náklady nemovitosti příliš vysoké, a proto hledá menší a ekonomicky výhodnější řešení. (18)

Významnou roli v poskytování nabídky na trhu hraje výstavba nových nemovitostí s cílem dosáhnout zisku. V takovém případě se developer, který projekt

vybuduje, stává jeho vlastníkem a posléze, sám nebo prostřednictvím realitní agentury, tyto nemovitosti prodává, ať už v podobě bytů, kanceláří či skladových prostor. (18)

Trh s nemovitostmi není bez nedostatků, což lze připsat unikátním charakteristikám nemovitostí a komplikovanosti porovnávání různých nemovitostí mezi sebou. Dynamika realitního trhu je proměnlivá, což se promítá i do rizik, která jsou s ním spojena. (4)

Podle Janáčkové jsou klíčovými aktéry na realitním trhu ti, kteří nemovitosti nabízejí (vlastníci), ti, kteří o nemovitosti projevují zájem (nájemníci a investoři), finanční instituce, regulátor (stát) a zprostředkovatelé. (4)

Vlastníci nemovitostí, kterými mohou být jak jednotlivci, tak podniky nebo státní organizace, drží všechna práva k nemovitosti. Přestože se jejich cíle mohou lišit v závislosti na způsobu využití nemovitosti, obecným cílem je maximalizace výtěžku z jejího využívání a minimalizace možných ztrát. (4)

Financování investic do nemovitostí se typicky realizuje buď z osobních finančních prostředků, nebo prostřednictvím půjček, případně jejich kombinací. Mezi nejrozšířenější formu externího financování patří hypotéka. V rámci poptávky na trhu s nemovitostmi má hypotéka klíčový význam, který je přímo ovlivněn úrovní úrokových sazeb a možností využití vlastních peněz. (4)

Banky, zejména stavební spořitelny a hypoteční banky, hrají klíčovou roli na realitním trhu, protože poskytují financování pro nákup nebo rekonstrukci nemovitostí. Hlavním cílem těchto finančních institucí je půjčit lidem finanční prostředky pro akvizici nemovitostí a následně získat zpět půjčené peníze s přidanou hodnotou v podobě úroků. (4)

Stát hraje klíčovou roli v regulaci realitního trhu prostřednictvím vytváření a uplatňování legislativy, která určuje pravidla ochrany majetkových práv a práv nájemníků. Rovněž daňová politika státu má významný dopad na realitní trh, neboť nemovitosti jsou často předmětem danění. Kromě toho může stát přímo ovlivňovat cenovou hladinu na trhu skrze regulace. (18)

K efektivnímu provozu trhu s nemovitostmi přispívají i zprostředkovatelské služby a některé státní instituce, jako je Katastrální úřad. Tento umožňuje vlastníkům nemovitostí přesné zaznamenávání a dokumentaci jejich majetkových práv, poskytuje informace o závazcích spojených s nemovitostmi, jakož i důležité údaje o geometrickém a polohovém určení nemovitostí v rámci katastru. Ačkoliv mohou být procesy spojené s

katastrálním úřadem občas časově náročné, což může brzdit celkový proces, je pro získání konkrétních informací o nemovitostech nezbytný. (4)

Zprostředkovatelské služby, jako jsou realitní agentury a makléři, hrají důležitou úlohu na realitním trhu. Jejich práce není omezena jen na zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitostí, ale zahrnuje i poskytování poradenství, hodnocení hodnoty nemovitostí, vyhledávání vhodných nemovitostí pro klienty, nebo správu majetku. (4)

3.1.2.2 Realitní zprostředkování

V oblasti zprostředkování se uplatňují realitní kanceláře a makléři, jejichž činnost není omezena jen na zprostředkování prodeje nebo pronájmu, ale zahrnuje i poradenské služby, oceňování nemovitostí, vyhledávání nemovitostí pro klienty a správu majetku. Upraveno je toto odvětví zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a změnách souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 190/2020 Sb., což však není jediný předpis upravující realitní zprostředkování. Tato činnost má za cíl pomáhat ostatním v uzavírání smluv týkajících se nemovitostí. (20)

Smlouva musí být sepsána písemně a obsahovat klíčové prvky jako identifikaci předmětu obchodu, určení kupní ceny nebo nájemné, výši provize a způsob jejího vypočtení. Na ní mohou vznést připomínky nebo námítky pouze zúčastněné strany. Pojem realitní zprostředkovatel pak označuje osobu pověřenou k vykonávání činností realitního zprostředkování. (21)

3.2 Cena, hodnota

Pojmy cena a hodnota jsou často používány, nicméně jejich význam se často zaměňuje. V kontextu ocenění nemovitostí, tedy v procesu odhadu jejich finanční hodnoty, je termín hodnocení ceny přesnější. Tento termín vyjadřuje objektivní nebo subjektivní určení finanční hodnoty nemovitosti v určitém okamžiku a pro konkrétní účel, což je širší pojem než samotná cena. (4)

Správná cena na trhu je zjištěna objektivním porovnáním s podobnými nemovitostmi a určením, kolik je kupující ochoten a může za nemovitost zaplatit. Přesně stanovená cena vždy přiláká potenciálního zájemce o prohlídku a možný nákup. (17)

Přesné nastavení ceny urychluje proces prodeje, minimalizuje komplikace pro prodejce, přitahuje větší počet potenciálních kupujících a zvyšuje zájem ze strany realitních makléřů i počet dotazů na inzeráty. Nejvyšší pozornost si nemovitost získává v

prvních týdnech po vystavení na trh, a tak je určení správné ceny zásadní pro úspěšný prodej. (17)

Cena zjištěná

Cena stanovená speciálním předpisem, zvaná také úřední nebo administrativní cena, byla metoda určování ceny využívaná v období centrálně řízené ekonomiky před rokem 1990, kdy nebyl k dispozici žádný jiný způsob oceňování. V éře socialismu byly ceny, za které se prodávaly nebo byly vyvlastňovány starší a opotřebované nemovitosti, pevně stanoveny právě těmito předpisy. Tento systém však vedl k vytvoření černého trhu s nemovitostmi a souvisejícím kriminálním aktivitám, jako jsou podvody. (22)

V současné době tržní ekonomiky, je úkolem administrativních cen zařídit tzv. daňovou spravedlnost v souladu s Listinou základních práv a svobod. Tedy, aby žádný z plátců daně nebyl znevýhodněn oproti ostatním nebo naopak zvýhodněn. (22)

Jednou z možností, jak využít zjištěné ceny, je určení kompenzace pro případy vyvlastnění majetku v rámci veřejného zájmu, jak je stanoveno zákonem č. 184/2006 Sb., týkajícím se odebírání nebo omezení vlastnictví pozemků či staveb (vyvlastňovací zákon). Pokud je běžná cena nižší než cena zjištěná, odškodnění za vyvlastnění se provádí na základě zjištěné ceny. (23)

Reprodukční cena

Reprodukční cena se vztahuje specificky k stavebním objektům, protože není možné "reprodukovat" pozemky. Tato cena představuje sumu, která by byla potřebná k vytvoření identické stavby. Tento pojem se využívá v rámci analýz, kde se experti rozhodují, zda je lepší existující objekt opravit, nebo zda je výhodnější postavit nový, identický objekt. Pojišťovny rovněž využívají koncept reprodukční ceny pro stanovení pojistné hodnoty nemovitostí. (9)

Při určování reprodukční ceny staveb se využívá detailní rozpočet, nákladová analýza nebo agregace položek. Nejběžnější metodou pro její stanovení jsou technickoekonomické ukazatele (TEU), založené na jednotkových cenách za 1 m³ objemu a 1 m² plochy. (24)

Cena pořizovací

Cena pořizovací, nebo také cena historická se objevuje nejčastěji v účetní evidenci, v zákoně č.563/1991 Sb, kdy je definována jako cena, za kterou byl majetek

pořízení (kupní cena) a náklady na jeho pořízení s ním související, např. přeprava, clo, montáž. (25)

U nemovitostí, především u staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení, bez odpočtu opotřebení. (26)

Věcná hodnota

Reprodukční hodnota objektu, po odečtení adekvátního opotřebení v souladu s průměrným opotřebením objektu podobného věku a využití, se označuje jako věcná, substanční nebo časová hodnota. Tato hodnota může být dále snížena o výdaje, které jsou zapotřebí k odstranění závad, které brání normálnímu využití objektu. (27)

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota, jinak nazývaná jako kapitalizovaný zisk, se při očekávání dlouhodobě stabilních příjmů z pronájmu počítá jako kapitál potřebný k uložení při určité úrokové sazbě, aby výška úroků z tohoto kapitálu odpovídala čistému zisku z nemovitosti. (18)

Výnosová hodnota se zaměřuje na zkoumání vlivu zásadních ekonomických proměnných na stav realitního trhu v Praze. Pro sestavení teoretické báze byly využity poznatky shrnuté z domácích i mezinárodních publikací. Následně byla provedena analýza, na jejímž základě byly vybrány klíčové informace pro teoretickou část práce. Úvodní část se věnuje definici hlavních termínů spojených s realitním sektorem a poskytuje detailní přehled jednotlivých ekonomických proměnných a jejich role ve světě ekonomie.

V rámci výzkumu byly rovněž uskutečněny rozhovory s hlavními představiteli realitní společnosti Lexxus a.s., kde byli postupně osloveni čtyři odborníci – obchodní ředitel, soudní znalec a poradce, realitní makléř a nakonec analytik a člen představenstva. Rozhovory proběhly formou přímých otázek s možností otevřených odpovědí. Celkem bylo položeno sedmnáct otázek, které měly za cíl zjistit, které faktory mají největší vliv na realitní trh, jaká je aktuální situace na trhu a jaké jsou očekávání ohledně jeho budoucího vývoje. (28)

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Obvyklá cena je definována jako hodnota, kterou lze za danou položku získat v určitém čase a na určitém místě. Podle zákona o oceňování majetku je obvyklá cena určena jako hodnota, které bylo dosaženo při obchodu se stejnými nebo podobnými aktivy, nebo za poskytování podobné služby, s ohledem na všechny relevantní okolnosti ovlivňující cenu.

Při určování této ceny se však nezohledňují vlivy výjimečných tržních okolností, osobních situací zúčastněných stran či zvláštní preference. Mezi výjimečné okolnosti mohou patřit například tísnové situace prodávajícího nebo kupujícího, přírodní katastrofy či jiné mimořádné události. Obvyklá cena nachází uplatnění například v případech sporů o úroveň nájemného. Pokud se strany nedokážou shodnout na výši nájemného, může být k vyřešení sporu použito ustanovení o obvyklé ceně, které díky znalosti místních podmínek pomůže najít řešení. (29)

Výchozí hodnota, jednotková cena, základní cena

Výchozí hodnota představuje cenu nového objektu před zohledněním jeho opotřebení. Jako základní cena (ZC) je definována jednotková cena stanovená předpisem pro standardně vybavený objekt. Upravená základní cena (ZCU) je jednotková cena odvozená z původní základní ceny, která byla upravena s využitím koeficientů, příplatků, slev atd. (30)

Tržní hodnota

„Tento ekonomický pojem má vyjadřovat průměrnou cenu, za kterou by mohla být nemovitost směřena na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění a za předpokladu, že prodávaná nemovitost byla dostatečně dlouho veřejně nabízena k prodeji, že tržní podmínky dovolují řádný prodej za obvyklých tržních podmínek a že obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“ (9)

Cílem práce odhadce je stanovit tržní hodnotu nemovitosti. Jedná se o obecný, fiktivní, údaj, který vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu z předpokládaných cen. (31)

Podle mezinárodních profesních asociací pro oceňování majetku, IVSC a TOGoVA, se cena považuje za sumu, kterou by na den hodnocení byli ochotní vzájemně

akceptovat dobrovolný kupující a dobrovolný prodávající v rámci majetku nebo nemovitosti. K této výměně by mělo dojít za podmínek fér obchodu, bez vnějšího nátlaku a za předpokladu, že obě strany jsou řádně informovány. Tato definice se používá při aplikaci většiny ocenění založených na tržních zásadách v Evropské unii. (31)

Tržní cena

Ve srovnání s tržní hodnotou označuje tento údaj konkrétní cenu, za kterou byla určitá nemovitost prodána v daném okamžiku. Pokud je cena určena správně, měla by odpovídat ceně, která by na trhu nejpravděpodobněji byla dosažena. (9)

3.3 Základní metody oceňování nemovitostí

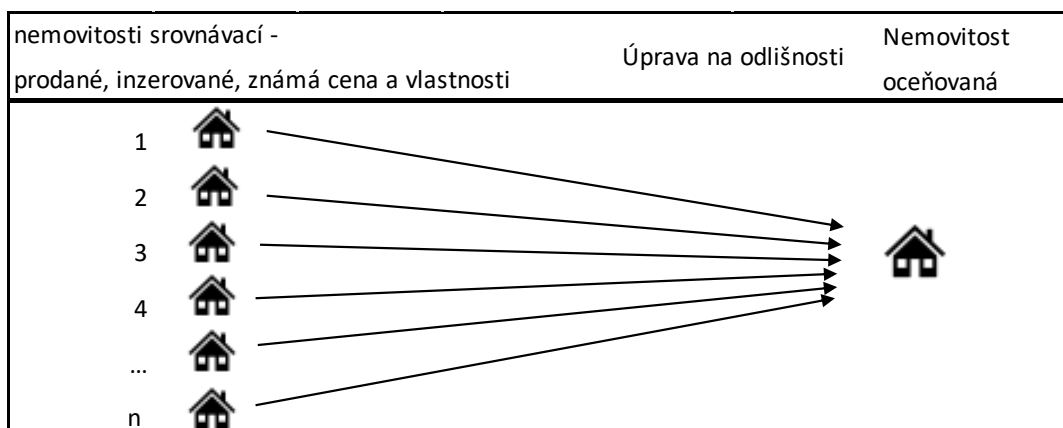
Tržní hodnocení nemovitostí se typicky řeší lidmi ve dvou klíčových momentech života – buď když se rozhodují nemovitost prodat, nebo když zvažují její nákup. (32)

Nemovitosti se od ostatních druhů obchodovatelných aktiv odlišují řadou zásadních faktorů. Každá nemovitost se vyznačuje svou jedinečnou polohou, čímž je unikátní a nenahraditelná. Dále, jako nemovitý majetek nemohou být přemístěny a jejich hodnota je ve srovnání s jinými druhy zboží často výrazně vyšší. (33)

3.3.1 Porovnávací (srovnávací, komparační) metody

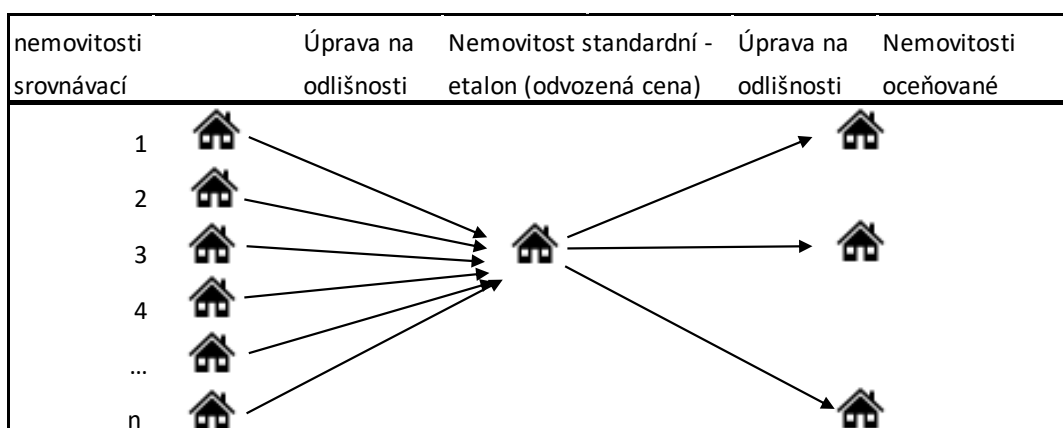
Porovnávací metoda patří mezi klíčové přístupy k hodnocení hodnoty nemovitostí a základní myšlenkou této metody je srovnávání nemovitostí podobného typu, které se nachází ve srovnatelném prostředí. Hodnocení se opírá o analytickou práci s daty shromážděnými z relevantního trhu. Klíčové charakteristiky, které jsou zohledněny při srovnání a mají vliv na výslednou oceněnou hodnotu, zahrnují účel nemovitosti, technické specifikace, stav a možnost opravy, materiálové složení, formu vlastnictví, aktuální poptávku a nabídku na trhu. Důležité je při srovnávání zohlednit, v čem se jednotlivé nemovitosti liší a do jaké míry jsou si navzájem podobné. Srovnání může probíhat buď přímo, kdy se porovnává oceněná nemovitost s již prodanými nemovitostmi, nebo nepřímo, kdy se ceny prodaných nemovitostí porovnávají s určitým standardem. Přístup přímého porovnání je ilustrován na obrázku č.1, zatímco metoda nepřímého srovnání je ukázána na obrázku č.2. (24)

Obrázek 1 - Metoda přímého porovnání



Zdroj: (24)

Obrázek 2 – Metoda nepřímého porovnání









Zdroj: (24)

3.3.2 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Z realizovaných transakcí identických položek se stanoví průměrný vztah mezi prodejní cenou a časovou hodnotou (materiální hodnotou). Pomocí tohoto vztahu se následně určí koeficient, kterým se násobí časová hodnota hodnocené položky. Postup výpočtu je znázorněn na obrázku č. 3. (24)

Obrázek 3 - Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti







Nemovitost srovnávací; je známa: - cena prodejní (CP) - cena časová (CČ)	Koeficient prodejnosti $KP_i = \frac{CP_i}{CČ_i}$	Průměrný koeficient prodejnosti	Nemovitost oceňovaná
1 	KP_1	KP	COB = CČ x KP
2 	KP_2		
3 	KP_3		
4 	KP_4		
... 	KP_i		
n 	KP_n		

Zdroj: (24)

3.3.3 Metoda výnosové hodnoty

Základem jsou příjmy, které lze v budoucnosti získat z pronájmu nemovitosti. Tyto příjmy jsou diskontovány na současnou hodnotu a následně sečteny, což umožňuje porovnat potenciální zisky z vlastnictví nemovitostí. Optimální výše zisků se určuje na základě výnosů z nemovitostí srovnatelného typu a jejich následným srovnáním s jejich cenou. Postup výpočtu je ilustrován na obrázku č. 4. (34)

Obrázek 4 - Metoda výnosové hodnoty

Nemovitost srovnávací; je známa: - cena prodejní (CP) - čistý výnos z nájemného (z)	Míra kapitalizace $u_i = z_i / CP_i \times 100\%$	průměrná míra kapitalizace	Nemovitost oceňovaná (známe čistý výnos z nájemného z)
1 	u_1	u	$CV = \frac{z}{u} \times 100\%$
2 	u_2		
3 	u_3		
4 	u_4		
... 	u_i		
n 	u_n		

Zdroj: (24)

3.4 Ekonomické faktory ovlivňující realitní trh

V této kapitole jsou popsány vybrané ekonomické faktory, které ovlivňují realitní trh. A to jak z pohledu nabízené ceny na trhu, tak z pohledu reálné poptávky. Mezi hlavní

ekonomické faktory, které mají významný vliv na realitní trh patří inflace, úrokové sazby, HDP, nezaměstnanost, příjmy domácností.

3.4.1 Inflace

Pojem inflace lze jednoduše definovat jako růst všeobecné cenové hladiny, který nemusí nezbytně znamenat růst cen všech služeb a statků. Obecně se ale při zvyšující se inflaci zvedají ceny, díky čemuž klesá kupní síla peněz, tedy ekonomický subjekt pořídí za stejný obnos peněz méně služeb a statků než před poklesem kupní síly peněz. V případě, že všeobecná cenová hladina roste jedná se o akcelerující inflaci. Opakem je potom deflace. (3) (35)

Dle závažnosti lze inflaci rozdělit na mírnou, pádivou a hyperinflaci. (5) (36) V případě, že se jedná pouze o jednociferné tempo růstu lze inflaci označit za mírnou. Dále při dvou až tříciferném růstu se jedná o pádivou inflaci a následně čtyř nebo víceciferném růstu o hyperinflaci. (36) Pokud se jedná o mírnou inflaci, lidé v tomto případě věří penězům, drží hotovost nebo vklady v bankách a nebojí se ani uzavírat dlouhodobé smlouvy. Při větším tempu růstu, v případě pádivé inflace, lidé už přestávají věřit penězům a místo toho, aby peníze drželi, nakupují statky a spíše se peněz zbavují, aby dále neztrácely hodnotu. Hyperinflace potom představuje extrémní situaci, kdy peníze ztrácí hodnotu, do popředí se dostávají platby v zahraničních měnách nebo dochází k obchodu formou směny. (35) (37)

Dále je možné inflaci rozdělit dle příčin na inflaci nabídkovou, poptávkovou a setrvačnou. Poslední uvedeným dělením je rozdělení na inflaci zjevnou, potlačenou a skrytou. (38) (35)

Pojem čistá inflace je odvozen Českou národní bankou jakožto index spotřebitelských cen po vyloučení položek regulovaných cen, cen ovlivněných administrativními opatřeními a po očištění od vlivu změn nepřímých daní. Čistá inflace sleduje samostatný vývoj potravin a nepotravinářských položek, tedy korigované inflace. (39)

Měření inflace

Cenové úrovně lze posuzovat skrze různé cenové indexy. Mezi tři hlavní typy patří deflátor HDP, index cen výrobců a index spotřebitelských cen. (38) Deflátor hrubého domácího produktu je považován za agregátní cenový index, zatímco index

spotřebitelských cen a index cen výrobců jsou považovány za specifické cenové indexy. (40) Každý z těchto cenových indexů přináší jak své přednosti, tak i omezení a může poskytnout rozdílný pohled na cenový vývoj v ekonomice. Proto je klíčové určit, které zboží a služby budou do výpočtu zahrnuty. Pro nejuvěrnější odhad inflace je nutné sledovat více než jeden ukazatel. (36)

a) Deflátor HDP

Jedná se o cenový index, díky kterému je nejkompaktněji zachycen vývoj cenové hladiny, jelikož zahrnuje ceny všech statků, ze kterých se HDP skládá. (41) Deflátor HDP lze vypočítat pomocí podílu nominálního HDP a reálného HDP. (38)

b) Index spotřebitelských cen

Také označovaný jako CPI (z anglického consumer price index), se odvíjí od sestavy spotřebního koše a je nejčastěji používaným indexem pro monitorování vývoje cen spotřebního zboží a služeb v ekonomice. (42) Spotřební koš zahrnuje širokou škálu spotřebních produktů a služeb, které jsou reprezentovány v určitých poměrech a vyjádřeny v promilích. (38)

Skladba koše se přepočítává na sledované období a každý rok probíhá revize spotřebního koše. (43)

c) Index cen výrobců

Také označovaný jako PPI, z anglického producer price index, je složen z několika indexů. Vybrané indexy sledují vývoj cen v rozdílných odvětvích ekonomiky. Často využívanými indexy jsou například index cen stavebních prací, index cen zemědělských výrobců nebo index cen průmyslových výrobců. (38)

Příčiny inflace

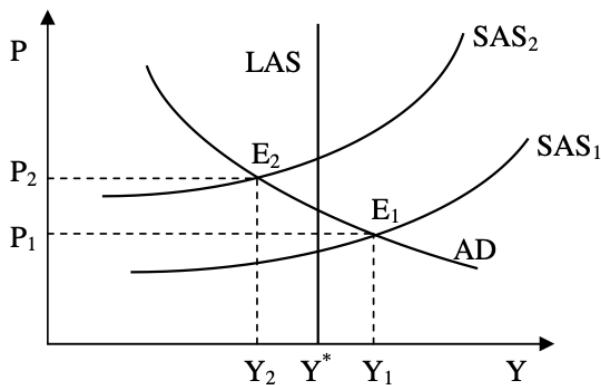
Další možné členění inflace je dle příčin vzniku, které jsou různé ale jsou vždy spjaté s danými podmínkami ve vybrané ekonomice.

a) Nabídková inflace

Prvním typem je nabídková neboli nákladová inflace. Díky růstu nákladů firem dochází k poklesu agregátní nabídky. Nákladová inflace je tedy zapříčiněna šokem nabídky. (35) Růst nákladů firem může být zapříčiněn například oslabením měny,

rostoucí mírou zdanění, rychlostí růstu nominálních mezd, růstem cen energií, surovin a ostatních služeb výrobních faktorů, politickou událostí, nedokonalou konkurencí, atd. (36)

Obrázek 5 - Nabídková inflace

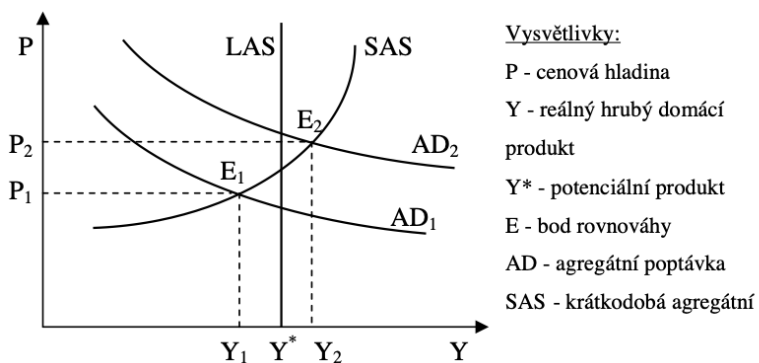


Zdroj: (35)

b) Poptávková inflace

Pozitivní poptávkový šok, který následně vyvolá posun agregátní poptávkové křivky doprava, způsobuje poptávkovou inflaci. Možný důvod vzniku pozitivního poptávkového šoku může být například zvýšení agregátních výdajů, který je zapříčiněn růstem investic firem, růstem vládních výdajů, spotřebou domácností nebo zvýšením čistého exportu. (35)

Obrázek 6 - Poptávková inflace



- Vysvětlivky:
 P - cenová hladina
 Y - reálný hrubý domácí produkt
 Y* - potenciální produkt
 E - bod rovnováhy
 AD - agregátní poptávka
 SAS - krátkodobá agregátní

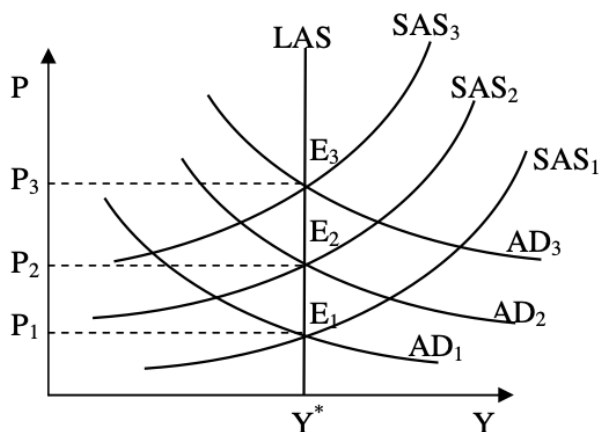
Zdroj: (35)

Příčiny poptávkové inflace mohou být růst nominálních mezd, které převyšují růst produktivity, snížení daní, příliš levné úvěry, které jsou prosazené státem, růst vládních výdajů, které převyšují růst nabídky, růst čistého exportu atd. (36)

c) Setrvačná inflace

Setrvačná inflace je spojena s inflačním očekáváním. Jistou míru inflace očekávají například banky při stanovení výše úroků, zaměstnanci při vyjednávání o zvýšení mzdy nebo také firmy, které při stanovení cen svých výrobků vycházejí z očekávaného růstu cen surovin. Díky současnému působení těchto faktů dochází k pozvolnému zvýšení inflace a díky tomu vzniku inflační spirály. (35)

Obrázek 7 - Setrvačná inflace



Zdroj: (35)

V případě mzdové inflační spirály je průběh takový, že dle aktuální situace v zemi zaměstnanci spekulují na zvýšení míry inflace a z toho důvodu následně budou vyžadovat navýšení mzdy. Tím pádem se ale zvýší náklady firmám, tedy zaměstnavatelům, které vyrovnají navýšením cen produktů nebo rozvázáním pracovního poměru s vybranými zaměstnanci. Zvýšením nezaměstnanosti zareaguje vláda v podobě zvýšení výdajů nebo centrální banka zvýšením zásoby peněz. Zvýšením peněžní zásoby zaměstnanci opět požadují zvýšení mzdy a tím se celý cyklus znovu a znovu opakuje. (35)

Dopady inflace

Následků inflace je celá řada, nejsou však všechny pouze negativní. Prvním dopadem inflace je změna v přerozdělování bohatství. V případě že je míra inflace vyšší,

než nominální úroková míra způsobí to pokles hodnoty půjček a vkladů. Pro dlužníky je tento stav výhodný, jelikož se výše jejich dluhu díky tomu snižuje. Naopak pro věřitele je tento jev velmi nevýhodný, jelikož za stejnou sumu peněz si pořídí díky zvýšené inflaci méně než před zvýšením. Dalším následkem inflace je vliv na fixní důchody. Zvyšující se inflací klesá reálná hodnota stálých nominálních příjmů, jako jsou důchody, sociální dávky, stipendia, úroky apod. Jako třetí následek inflace lze uvést negativní vliv na mzdy a platy. V případě že inflace roste rychleji, klesá reálný důchod díky nemožnosti kompenzovat růst nominálního důchodu. Velmi negativní dopad má inflace na sociálně slabší skupiny obyvatelstva, které pocítují růst inflace ve velkém měřítku vzhledem k tomu, že jejich životní úroveň často závisí na nominální mzdě, která se díky rostoucí inflaci znehodnocuje. Dalším důsledkem inflace je znehodnocení úspor, jelikož naspořené peníze ztrácí hodnotu. Toto se ale netýká příliš lidí, kteří vlastní nemovitosti, umělecká díla, starožitnosti apod. Nejistota ekonomické situace v zemi je posledním uvedeným dopadem inflace. Nejisté prostředí vyvolává například nejistotu ve spoření peněz nebo odrazuje nové investory. (36) Mírná inflace je však dle řady ekonomů pozitivním jevem, který napomáhá správnému fungování trhu. (44)

3.4.2 Hrubý domácí produkt (HDP)

Hrubý domácí produkt je ukazatel, díky kterému lze sledovat výkonnost ekonomiky a také zobrazuje životní úroveň v dané zemi. Jde o souhrnnou hodnotu všech konečných produktů a služeb, které jsou v určitém časovém rámci (typicky během jednoho roku) vyprodukovány v dané zemi a vyjádřeny v měnových jednotkách. (45) Tento údaj zahrnuje výrobky a služby vytvořené na území země jak osobami s bydlištěm v této zemi (které mohou působit lokálně nebo v zahraničí), tak osobami bez trvalého bydliště v dané zemi (jejichž sídlo je v zahraničí, ale které mohou svou činnost vykonávat jak lokálně, tak v zahraničí), a to bez ohledu na vlastnickou strukturu nebo původ použitého kapitálu. (46)

Z několika důvodů mohou být finální statky obtížně statisticky zachytitelné. Jedním z nich mohou být například činnosti na hraně nebo rovnou porušením zákona, jako je prodej drog, padělání peněz, prostituce, hazardní hry apod., nebo snaha o vyhnutí se placení daní. Existují však odhady těchto činností. Finální služby a statky jsou vyjádřeny v tržních cenách, které obsahují i nepřímé daně, mezi které patří spotřební daň

nebo DPH (Daň z přidané hodnoty). Při výpočtu HDP se nepočítá se statky a službami, které byly vytvořeny v minulých letech ani meziprodukty. (35)

Existuje také Čistý domácí produkt, který na rozdíl od HDP zahrnuje také amortizaci, tedy opotřebení například automobilů, domů, strojů apod. Opotřebení je ale obtížně měřitelný ukazatel. Stejně tak výpočet čistého domácího produktu je komplikovaný, jelikož kromě pouze opotřebením se stroje stále inovují a zlepšují. Z toho důvodu je ČDP méně přesným ukazatelem. (47)

Výpočet hrubého domácího produktu

Hrubý domácí produkt lze měřit třemi způsoby, produkční (výrobní) metodou, důchodovou metodou a výdajovou metodou. (48) (45)

a) Výdajová metoda

Výpočet pomocí výdajové metody spočívá v součtu všech výdajů domácností, vlády, podniků, zahraničních subjektů na nákup služeb a výrobků, které byly vyrobeny v konkrétní zemi za stanovené období. Výpočet zahrnuje pouze výdaje na finální produkty, nikoli meziprodukty. (46)

$$\text{Hrubý domácí produkt} = C + I + G + NX$$

- *C: spotřební výdaje*
- *I: investice*
- *G: vládní výdaje*
- *NX: čistý export, rozdíl mezi exportem a importem (46)*

Spotřební výdaje reprezentují souhrnné výdaje na spotřebu národa nebo jednotlivce za určité období. Standardně spotřební výdaje tvoří 70 % HDP, jsou tedy největší složkou hrubého domácího produktu. Investiční výdaje zobrazují nárůst zásoby kapitálu během určitého časového období, tedy celkové množství kapitálu v dané ekonomice. Finanční investice, jako je nákup akcií, dluhopisů apod. nespádají do investičních výdajů. Do této kategorie pro výpočet se zahrnují pouze reálné investice. Investiční výdaje zahrnují investice, které jsou financovány podniky, nebo domácnostmi. Ty lze dále rozdělit na investice firem do zásob, investice firem do fixního kapitálu a investice domácností do bytové výstavby. (49) Vládní výdaje lze rozdělit na vládní

transfery a na vládní nákup statků a služeb. Za vládní nákupy statků a služeb získává jistou protihodnotu, jedná se například o výdaje na zdravotnictví, do školství, obranu, platy státních zaměstnanců apod. Naopak žádnou službu nedostává v případě transferů, kdy se jedná například o sociální dávky, podporu v nezaměstnanosti, důchody apod. S tímto typem výdajů se dále ani nepočítá do celkových výdajů k výpočtu hrubého domácího produktu. (35) Rozdíl mezi exportem a importem nám udává čistý export, který představuje poslední položku, kterou je potřeba zahrnout do výpočtu HDP. V případě že je hodnota vyvážených statků a služeb vyšší než hodnota dovážených statků a služeb dochází ke zvýšení hodnoty HDP. (35)

b) Výrobní metoda

Pro stanovení výše hrubého domácího produktu pomocí výrobní metody se sčítají hodnoty fiskálních služeb a výrobků, které byly vyrobeny v daném roce. Pro výpočet je nutné dodržet dvě základní pravidla. Prvním je, že každý výrobek musí být započítán pouze jednou. V tomto případě se počítá se součtem přidaných hodnot jednotlivých etap výroby v každém odvětví. Druhým pravidlem je, že se započítávají výrobky, které jsou vyrobené pouze v daném roce, tj. není možné počítat například již dříve postavené budovy. (46)

$$\text{HDP} = \text{Produkce} - \text{Mezispotřeba} + \text{Daně z produktů} - \text{Dotace na produkty}$$

(48)

c) Důchodová metoda

Pro výpočet HDP pomocí důchodové metody je zapotřebí sečíst příjmy, které plynou z vlastnictví výrobních faktorů a podílely se na tvorbě HDP. Mezi zmíněný typ příjmů patří:

- *hrubé mzdy (tj. mzdy před zdaněním)*
- *renty (důchody plynoucí domácnostem z vlastnictví půdy či nemovitostí)*
- *hrubé zisky korporací (patří sem dividendy akcionářů, nerozdělený zisk apod.)*
- *čisté úroky (rozdíl mezi úroky, které domácnosti a vláda získají, a úroky, které oba tyto subjekty zaplatí jiným subjektům)*
- *příjmy ze samozaměstnání (všechny formy příjmů samostatně podnikajících osob –*

lékař, právník apod.) (50)

Sečtením výše uvedených příjmů vyjde veličina, která se nazývá Čistý domácí důchod (ČDD).

Čistý domácí důchod = mzdy + úroky + zisky + renty + příjmy ze samozaměstnání (50)

Tento ukazatel je zpravidla menší než hodnota HDP, jelikož nezahrnuje amortizaci a nepřímé daně. Pro finální výpočet HDP je nutné k čistému domácímu důchodu ještě tyto dvě veličiny přičíst. (50)

Hrubý domácí produkt = čistý domácí důchod + nepřímé daně + amortizace (50)

3.4.3 Úrokové sazby

Jedním z hlavních nástrojů měnové politiky České národní banky jsou úrokové sazby (ČNB). Bankovní rada pořádá pravidelná jednání, kde se rozhoduje o jejich nastavení. Na webových stránkách ČNB jsou po skončení jednání vyhlášeny sazby na další období. Tržní úrokové sazby se dále odvíjejí od nastavení úrokových sazeb České národní banky. Sazby nastavené národní bankou mají také vliv na další ekonomické veličiny, jako jsou úspory, měnový kurz, výdaje na spotřebu a investice, ceny zboží apod. Díky provázanosti ekonomického trhu lze říct, že zvýšením sazeb se snižuje inflace, a naopak se inflace zvyšuje snížením úrokových sazeb. (51)

V tržní ekonomice jsou úrokové sazby ovlivněny poptávkou a nabídkou kapitálu. Ovlivňuje je ale také několik dalších faktorů, kterými jsou výše úvěrů, doba splatnosti, inflace atd. Mezi základní sledované úrokové sazby lze zařadit diskontní sazbu, dvoutýdenní repo sazbu, lombardní sazbu, mezibankovní úrokovou sazbu, „Prime rate“ a tržní úrokovou sazbu. (52)

Jednou ze tří sazeb, kterou ČNB stanovuje, je dvoutýdenní (2T) repo sazba, kterou využívá jako limitní úrokovou sazbu pro repo operace, které následně ovlivňují především krátkodobé tržní úrokové sazby. (51) Repo operace je jedním z nástrojů ČNB, kdy pomocí cenných papírů, které poskytuje komerčním bankám, získala od nich volné

peníze. Po vypršení splatnosti, která je obvykle 14 dnů, vykoupí zpět cenné papíry a cenu navýší o smluvený úrok. (53) Repo operace se provádí zhruba třikrát do týdne prostřednictvím tendrů s variabilní sazbou. Již zmíněná stanovená dvoutýdenní repo sazba poté v tomto případě slouží jako maximální sazba, která může být v tendru nabídnuta. Nabídky jednotlivých bank jsou následně vyhodnocovány dle americké aukční procedury, kde ČNB upřednostňuje nabídky, které požadují minimální úrokovou sazbu. (51)

Dále Česká národní banka vyhláší také lombardní a diskontní úrokovou sazbu. V případě diskontní úrokové sazby se jedná o úrok, za který si mohou uložit komerční banky své volné peníze u ČNB nad rámec zmíněných repo operací. Diskontní úroková sazba je ve většině případů nižší než dvoutýdenní repo sazba. Jedná se nástroj, který má vliv na míru inflace. Opakem diskontní sazby je v podstatě lombardní sazba, která určuje úrok, za který si mohou komerční banky půjčit od ČNB. Úvěr je pak zajištěn cennými papíry. Úroveň lombardní sazby bývá vyšší než dvoutýdenní repo sazby. (53)

Tabulka 1 - Aktuální měnověpolitické sazby

Název	Sazba	Platná od
2T repo sazba	6,25 %	9.2.2024
Diskontní sazba	5,25 %	9.2.2024
Lombardní sazba	7,25 %	9.2.2024

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČNB (51)

Při poskytování krátkodobých úvěrů především ze strany komerčních bank pro finančně vyhovující klienty se využívá základní úroková sazba neboli „prime rate“. Jedná se o nejnižší možnou míru úrokové sazby, za kterou mohou klienti získat úvěr. Obvykle bývá vyšší než mezibankovní úroková sazba. (54) Mezibankovní úroková sazba je stanovena jako průměr sazeb na trhu mezi bankami. Sazby jsou domlouvány mezi jednotlivými bankami individuálně. Dle příslušného trhu lze rozlišit sazby, LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) zobrazuje sazby na londýnském trhu, dále NIBOR (New York Inter Bank Offered Rate), FIBOR (Frankfurter Inter Bank Offered Rate), EURIBOR (Euro Inter Bank Offered Rate), PRIBOR (Prague Inter Bank Offered Rate). (54) Aktuální výše roční sazby PRIBOR je 4,91 %. (55)

3.4.4 Nezaměstnanost

Situace, kdy je nabídka pracovní síly větší než poptávka po ní, zobrazuje nezaměstnanost. Tento jev způsobuje napětí ve společnosti, a proto je snahou vlády nezaměstnanost řešit. (56)

Nezaměstnanost lze měřit v procentech pomocí ukazatele míry nezaměstnanosti:

$$u = \frac{U}{L} \cdot 100$$

- u = míra nezaměstnanosti
- U = celkový počet nezaměstnaných, kteří ale chtějí pracovat
- L = ekonomicky aktivní obyvatelé (57)

Aktivní hledání práce je základním znakem nezaměstnaného občana. V případě, že člověk nemá práci ale novou práci ani nehledá jedná se o ekonomicky neaktivního obyvatele. (58) Mezi ekonomicky aktivní obyvatelé jsou zařazeny jak nezaměstnaní, tak zaměstnaní obyvatelé. Osoby, které jsou v důchodu, studují, nehledají práci apod. se do skupiny aktivního obyvatelstva nezahrnují. Údaje o počtu nezaměstnaných osob dodávají úřady práce. Informace ale mohou být zkreslené tím, že na úřadu práce se hlásí lidé, kteří chtějí pomoci najít novou práci, ale také z toho důvodu, aby splnili podmínku pro získání podpory v nezaměstnanosti. (58) Informace získané z úřadu práce jsou dále doplněny o dotazníková šetření, která ale poskytují odlišné informace z toho důvodu, že v každé zemi se liší postup při šetření. Z důvodu těžko srovnatelných výsledků byla stanovena tzv. harmonizovaná míra nezaměstnanosti. (59)

3.4.4.1 Druhy nezaměstnanosti

Nezaměstnanost lze dělit dle různých hledisek. Jedním z možných členění je dle příčiny nezaměstnanosti na frikční, cyklickou, strukturální, sezónní a skrytou. (58)

a) Frikční nezaměstnanost

Frikční nezaměstnanost je do určité míry přirozeným jevem, který se projevuje pohybem lidí mezi pracovními pozicemi. Také se do tohoto druhu nezaměstnanosti řadí lidé, kteří jsou nezaměstnaní, hledají práci, ale nechtějí přijmout první možnou nabídku z důvodu určitých preferencí, kariérního růstu, požadavků na plat apod. (58) Jedním z

důvodů vzniku nezaměstnanosti je nedokonalá informovanost pracovníků. Zaměstnanci nemají přesné informace o možných povýšeních či změně pozice. Z toho důvodu jsou potom lidé dočasně nezaměstnaní. Frikční nezaměstnanost není ve společnosti ani v ekonomice vnímána jako příliš velký problém, jelikož nezaměstnaní občané po určité době najdou požadované zaměstnání. Do této kategorie se řadí také absolventi, když hledají první zaměstnání na plný úvazek. (Brožová 2012)

b) Cyklická nezaměstnanost

Jak už naznačuje sám název, tento typ nezaměstnanosti je spojen s hospodářskými cykly v dané ekonomice. V době recese roste nezaměstnanost v důsledku poklesu poptávky po službách a zboží. Nejedná se pouze o pokles poptávky v určitém odvětví pracovního trhu, ale o celkový pokles poptávky po pracovní síle. Celkové snížení výkonnosti ekonomiky způsobuje zvyšující se nezaměstnanost na celém pracovním trhu. Cyklická nezaměstnanost zaniká v případě, že dojde k obnovení ekonomického růstu a většinou trvá přibližně jeden až dva roky. (56)

c) Strukturální nezaměstnanost

Strukturální nezaměstnanost vzniká v důsledku strukturálních změn v ekonomice. Některé odvětví se rozšiřují nebo naopak zmenšují, vznikají nová odvětví nebo naopak téměř zanikají. Odvětví, která už se nevyužívají v takové míře propouštějí svoje zaměstnance, ti poté musí hledat práci v jiném odvětví, což může být obtížné z důvodu nutné rekvalifikace. (58) Díky náročnosti s hledáním nového zaměstnání v novém odvětví trvá strukturální nezaměstnanost déle než frikční. V tomto případě se lidé musí přizpůsobit nově vzniklé situaci, musí se seznámit s trhem práce a nalézt pro ně novou správnou variantu, kde by měli uplatnění. Z toho důvodu tento typ nezaměstnanosti zasahuje do života jedince ve velké míře. V situaci, že daný jedinec vykonává stejnou nebo velmi podobnou pozici většinu svého pracovního života, je velmi obtížné se adaptovat na nově vzniklou situaci. Strukturálním změnám v ekonomice však není možné se vyhnout ani se jim příliš bránit. V případě, že by bylo vynaloženo větší úsilí k jejich potlačení, způsobilo by to snížení až zaostání konkurenceschopnosti na světové úrovni. Díky výše zmíněným důvodům je tento typ nezaměstnanosti neodmyslitelným a zcela běžným prvkem každého hospodářství. (60)

d) Sezónní nezaměstnanost

V návaznosti na roční období v určitých profesích, kde vzniká výkyv v poptávce po určité činnosti, dochází k sezónní nezaměstnanosti. Častým příkladem pro tento druh nezaměstnanosti je cestovní ruch, stavebnictví, zemědělství apod. Mimo hlavní sezónu pro zmíněné činnosti lidé přicházejí o práci a jsou ve většině případech nuceni si na zbylé měsíce najít jinou práci, aby zcela nepřišli o příjem. Jednou z výhod sezónní nezaměstnanosti oproti jiným druhům je jistá předvídatelnost, lidé se na vzniklou situaci mohou předem připravit a včas ji vyřešit. (56)

e) Skrytá nezaměstnanost

Tento typ nezaměstnanosti se vyznačuje tím, že určití obyvatelé nejsou zařazeni do oficiálních statistik nezaměstnanosti, jelikož nejsou evidováni na úřadu práce, ačkoliv mají zájem o práci. Jedná se například o lidi, kteří museli odejít do předčasného důchodu, dospívající, ženy v domácnost nebo obyvatele, kteří v důsledku strukturální nezaměstnanosti procházejí rekvalifikačním kurzem. Do skryté nezaměstnanosti se řadí lidé, kteří v danou chvíli nehledají uplatnění na pracovním trhu. (56)

Dále je možné nezaměstnanost dělit z makroekonomického hlediska na dva typy nezaměstnanosti, dobrovolnou a nedobrovolnou. (57)

a) Dobrovolná nezaměstnanost

V případě dobrovolné nezaměstnanosti se jedná o osoby, které sice aktivně hledají nové pracovní místo, ale za vyšší platové ohodnocení. Z toho důvodu vyčkávají a hledají práci, která bude odpovídat jejich požadavkům i za cenu dočasné nezaměstnanosti. (57)

b) Nedobrovolná nezaměstnanost

Lidé, kteří jsou nedobrovolně nezaměstnaní si práci nevybírají. Jsou ochotni přijmout práci za tržní mzdu, nebo i nižší, ale i tak se jim nedaří najít zaměstnání. (61) Nedobrovolná nezaměstnanost má velký dopad na život jedince. V mnohých případech způsobuje existenční krizi jedince, ale také je velmi náročná na jeho psychický stav. Může být obtížná také pro jedince, který nemůže nalézt nové zaměstnání v oboru, který ovládá, ale zároveň je pro něj z nějakého důvodu obtížné projít rekvalifikačním kurzem či najít jiný zdroj obživy. Tento typ nezaměstnanosti může také do jisté míry způsobovat sám stát

díky stanovené minimální mzdě. Zaměstnanci nemohou dostávat menší mzdu, než je stanovená hranice a díky tomu vzniká problém s pracovními pozicemi, kde jsou nízké mzdy díky nízkým nárokům na kvalifikaci. (58)

Přirozená míra nezaměstnanosti

Přirozená míra nezaměstnanosti je běžným jevem každého tržního hospodářství. Tento pojem uvedl do ekonomické teorie Milton Friedman, který tento jev označuje jako rovnovážný stav na pracovním trhu. Dle Friedmana se následně zohledňuje pouze frikční a strukturální nezaměstnanost. V dnešním pojetí se na základě odvození z Phillipsovy křivky používá také termín „míra nezaměstnanosti neakcelerující inflaci“.

V případě tohoto jevu se jedná o takovou míru nezaměstnanosti, kdy je skutečná míra inflace rovna očekávání výše inflace a zároveň daná ekonomika produkuje očekávaný produkt. (62) Je zde ale také očekávání hypoteticky dokonale konkurenčního trhu, kterého ale není pracovní trh v praxi schopen. Očekávaný produkt je popsán jako reálný produkt, který byl vytvořený při plné zaměstnanosti.

4 Vlastní práce

Analytická část práce je zaměřena na realitní trh v Praze a jeho vývoj od roku 2007 do roku 2022 nebo 2023. Celá práce je zaměřena především na byty v hlavním městě Praha. V první části je popsán vývoj realitního trhu, co se týče počtu prodaných nových bytů a průměrných cen bytů v Praze. Časová řada od roku 2007 do roku 2022/2023 je zvolena z toho důvodu, aby byl díky tomu zobrazen i dopad významných událostí, které se v ekonomice děly, jako byla finanční krize v roce 2008, pandemie Covid-19, válka na Ukrajině apod.

Dále je popsán také vývoj od 2007 do roku 2023 jednotlivých ekonomických faktorů, které mohou mít vliv dle literární rešerše na realitní trh.

V další části je proveden rozhovor s předními pracovníky realitní kanceláře Lexxus a.s., kteří mají v oboru bezmála 20letou praxi.

Samostatná kapitola je také věnována samotnému porovnání vlivu jednotlivých faktorů na vývoj realitního trhu.

Poslední kapitola analytické části je poté na základě výsledků předchozích částí, predikcí dalšího vývoje na realitním trhu v Praze na následující dva roky.

4.1 Hlavní město Praha

Praha, největší a hlavní město České republiky, se nachází ve středu Evropy a je obklopeno státy jako Německo, Polsko, Slovensko a Rakousko. Ležící téměř uprostřed Čech u řeky Vltavy ve Středočeském kraji, město také představuje administrativní centrum tohoto kraje, ale zároveň má postavení samostatného kraje. Jakožto centrální bod pro kulturu, politiku, ekonomiku, vědu a vzdělávání Praha hostí vládu, prezidenta, vrchní soud a řadu klíčových institucí a je cílem mnoha lidí hledajících práci, vzdělání nebo kulturní zážitky. (63)

Rozprostírající se na ploše 496 km², Praha má populaci 1 357 326 obyvatel, přičemž počet obyvatel města od 18. století až do dneška vzrostl téměř osmkrát. Město, které je součástí světového dědictví UNESCO a je často označováno za jedno z nejkrásnějších měst v Evropě, a tím každoročně přitahuje velké množství turistů. (63)

Po druhé světové válce došlo k významnému rozšiřování území Prahy začleněním okolních, mnohdy řídko osídlených obcí. V současnosti se Praha skládá z 57 městských částí, které jsou spravovány 22 správními obvody (Praha 1 až Praha 22). Tyto městské

části fungují jako nezávislé jednotky, na jejichž čele stojí starostové. Nejnovějším příspěvkem k městským částem je Praha – Troja, která byla přidána v roce 1992. (63)

Obrázek 8 - Mapa městských částí



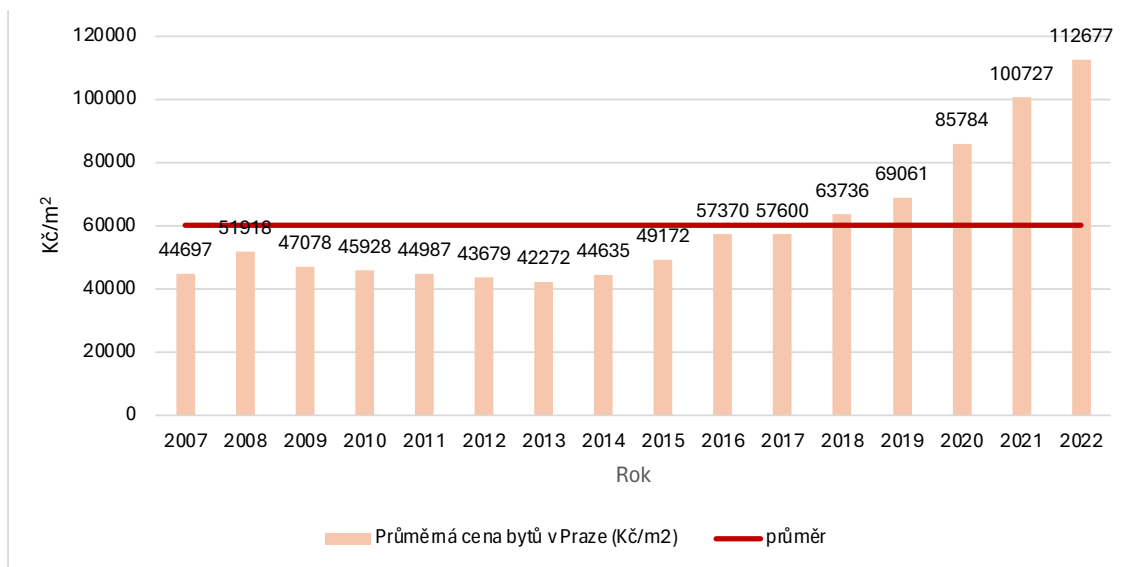
(64)

4.2 Vývoj realitního trhu

Tato kapitola je zaměřena na vývoj realitního trhu v Praze od roku 2007 po současnost. Rok 2007 je považován za klíčový okamžik v historii trhu s nemovitostmi, neboť předznamenal první známky globální finanční krize, jež v roce 2008 vyvrcholila a zasáhla realitní sektor po celém světě. Důsledky této krize byly v jednotlivých zemích různorodé, avšak obecně došlo k poklesu cenových hladin nemovitostí, zvýšené opatrnosti mezi investory a zpomalení tempa růstu na trhu. Prozkoumání trendů na realitním trhu v tomto časovém rámci je klíčové pro pochopení, jak trh reaguje na ekonomické otřesy a finanční nestabilitu. Dále nám umožňuje rozpoznat faktory, které mají vliv na rozhodování o cenách a poptávce v oblasti nemovitostí, a sledovat, jak se trh postupně vzpamatovával, adaptoval na nové ekonomické a sociální reality a jak na něj působily změny v legislativním prostředí.

Jako první je zanalyzována průměrná cena za m² u bytů v Praze, která je zobrazena v grafu č.1.

Graf 1 - Vývoj průměrné ceny za m² u bytů v Praze



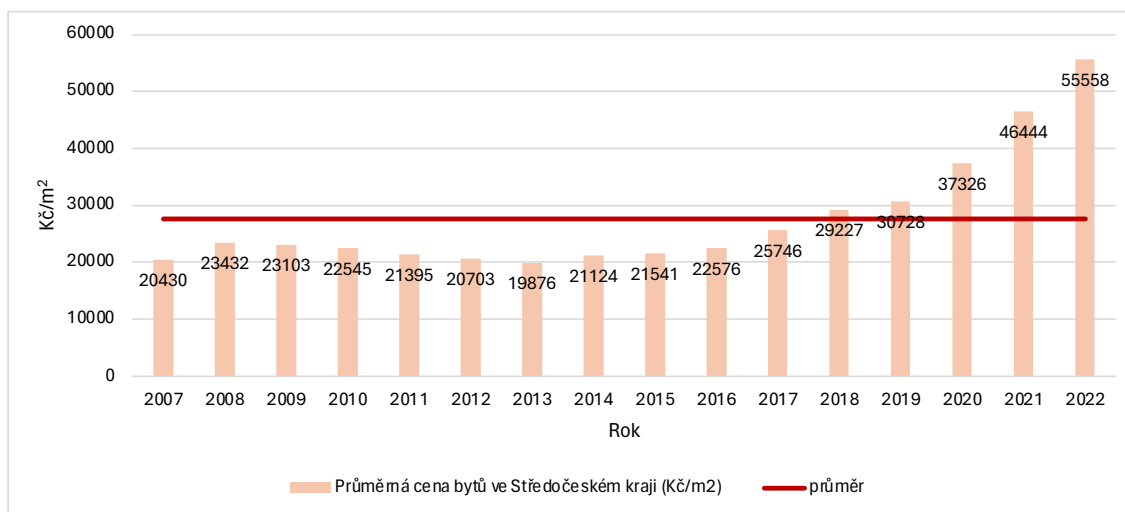
Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70)

Z grafu č.1 je patrné, že do roku 2013 ceny klesaly a poté v roce 2014 začaly opět stoupat až do konce sledovaného období. Na začátku sledovaného období v roce 2007 byla průměrná cena 44 697 Kč/m². Dále v roce 2008 cena překročila hranici 50 000 Kč/m² na hodnotu 51 918 Kč/m², díky celkově rostoucím cenám před vypuknutím krize. V roce 2009 ceny v důsledku krize, snížené poptávky a celkové nejistoty na trhu opět klesly na 47 078 Kč/m². Klesající trend pokračoval dál a v roce 2013 dosáhl svého minima 42 272 Kč/m². Klesající ceny byly způsobeny celkovou stagnací trhu a nejistotou kupujících, kteří vyčkávali, jak se bude trh dál vyvíjet. V roce 2014 se trend opět otočil a ceny začaly růst. Lidé opět začali mít větší důvěru v trh, nebáli se větších investic a sjednání hypotečního úvěru a začali opět nakupovat nemovitosti. Zvýšená poptávka se projevila zvyšováním cen, které pokračovalo v průběhu let dál. Prudký nárůst cen byl od roku 2019 meziročně zhruba 15 000 Kč/m². Zvýšená cena byla zaznamenána v souvislosti s pandemií Covid-19. I přes očekávání všech odborníků nastal přesný opak a velmi výrazně se zvýšila poptávka po vlastním bydlení. Díky vysoké poptávce, kterou doplňovala poměrně omezená nabídka rostly ceny velmi rychle. V roce 2021 cena za m² poprvé překročila hranici 100 000 Kč/m². Cena dále rostla i v následujícím roce kdy se

dostala na rekordních 112.677 Kč/m². Z grafu je patrné, že realitní trh v průběhu sledovaného období prošel několika fázemi vývoje. Nejdříve růst cen před finanční krizí, přes pokles a stagnaci po krizi a následně obnovení růstu až po výrazný růst cen v posledních letech.

Průměrná cena za m² je dle údajů z Českého statistického úřadu kalkulována pro celou Prahu. V případě, že by byly údaje rozděleny dle jednotlivých městských částí, byly by ceny ve vybraných částí, jako je především centrum Prahy, Praha 1, ještě o několik desítek tisíc víc. Naopak na periferiích Prahy, nebo v méně lukrativních částech, by byly hodnoty v době největšího růstu kolem roku 2020 stále kolem 60/70 000 Kč/m².

Graf 2 - Vývoj průměrné ceny za m² u bytů ve Středočeském kraji

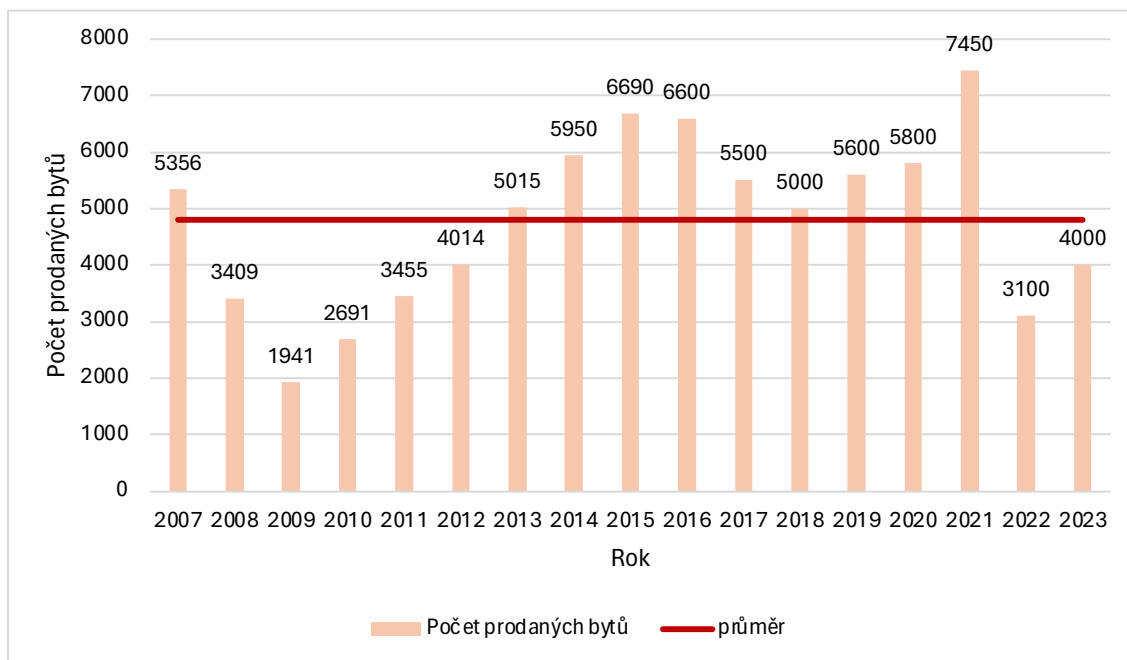


Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70)

Pro porovnání je zanalyzován také vývoj cen ve Středočeském kraji. Trend vývoje cen je podobný jako případě ceny bytů v Praze, ale částky se pohybují na výrazně nižší úrovni. V roce 2008 byla cena na úrovni 23 432 Kč/m², poté díky následkům finanční krize klesala až do roku 2013, stejně jako v případě ceny bytů v Praze. V roce 2013 se cena dostala na svou nejnižší hodnotu za celé sledované období, 19 876 Kč/m². Pro porovnání, ve stejném roce v Praze byla cena 42 272 Kč/m², tedy více než dvojnásobek ceny ve Středočeském kraji. Následně ceny pozvolna rostly ve stejném trendu, jako tomu bylo v Praze. V roce 2022, překročila průměrná cena 50 000 Kč/m², na úroveň 55 558 Kč/m². Z grafu je zřejmý velký cenový rozdíl mezi Prahou a Středočeským krajem. Stejně tak by tomu bylo i v případě zbylých krajů České republiky. Praha, jako hlavní město,

centrum veškerého ekonomického, politického, kulturního a uměleckého dění představuje velmi specifické prostředí, kde je velmi vysoká poptávka po vlastním bydlení, což reflektují i násobně vysoké ceny oproti zbytku České republiky.

Graf 3 - Počet prodaných nových bytů v Praze



Zdroj: vlastní zpracování, (71)

Z grafu je patrné, že v průběhu let se na trhu odehrálo několik výraznějších momentů, které následně měly vliv na počet prodaných nemovitostí, konkrétně nových bytů v Praze. Na začátku grafu v roce 2007 se prodalo 5336 nových bytů, což představuje víc bytů, než je průměrná hodnota. Vysoký počet prodaných bytů odráží silný realitní trh, který v Praze, a i obecně ve světě, byl před vypuknutím globální finanční krize. Po pádu Lehman Brothers, významné americké banky, a propuknutí finanční krize v roce 2008 prudce klesl počet prodaných bytů, který se v následujícím roce 2009 ještě prohloubil až na 1941 prodaných bytů, což bylo nejméně za celé sledované období. Na český trh dopadla krize až na konci roku 2008. Do té doby ceny rostly téměř dvacet. V České republice se nevyvinula realitní bublina, jak to bylo v situaci ve Spojených státech, avšak došlo k období, kdy došlo k umělému nárůstu poptávky. Tento vzestup byl podpořen jednodušším přístupem k hypotečním úvěrům, očekáváním zvýšení sazby DPH a vysokými očekáváním ze strany kupujících.

Od roku 2010 se trh začal pomalu vracet zpět do normálu a počty prodaných bytů začaly opět růst až do roku 2015, kdy se počet bytů dostal až na 6690, tedy skoro o 1300 bytů více, než tomu bylo před finanční krizí. Od roku 2015 do roku 2018 počty prodaných bytů klesaly až na hodnotu 5000 bytů, což bylo pravděpodobně způsobeno i menším počtem dokončených bytů v celé České republice.

Dále počet prodaných bytů pozvolna rostl až do roku 2021, kdy bylo prodaných rekordních 7450 bytů, což je nejvíce za celé sledované období a o víc než 2000 více bytů než před finanční krizí. V době pandemie Covid-19 se i přes očekávání výrazného zpomalení obchodů na realitním trhu, prodalo nejvíce nemovitostí za posledních 15 let. Lidé měli větší potřebu než kdy jindy ukládat své úpory do nemovitostí a díky tomu se realitnímu trhu v oblasti prodeje dařilo lépe než kdy předtím.

Pozvolné navyšování úrokových sazeb, málo dokončených bytů a celkově zhoršující se ekonomická situace Země přispěla k tomu, že v roce 2022 nastal obrovský propad v počtu nových prodaných bytů v Praze. Hodnoty se dostaly výrazně pod průměr za celé sledované období až na pouhých 3100 bytů, což bylo nejméně od roku 2011. V následujícím roce 2023 se počet opět lehce zvýšil, ale stále zůstává na podprůměrné hodnotě.

4.3 Vývoj vybraných ekonomických faktorů

Další kapitola je zaměřena na vývoj některých klíčových ekonomických ukazatelů, které ovlivňují realitní trh a celkovou ekonomickou situaci. Specificky budou předmětem sledovány čtyři základní indikátory: úroveň úrokových sazeb, míra inflace, míra nezaměstnanosti a objem hrubého domácího produktu (HDP). Tyto aspekty jsou základními stavebními kameny pro stabilitu a růst ekonomiky každého státu, přičemž jejich vývoj přímo ovlivňuje nejen makroekonomické scénáře, ale také běžný život obyvatelstva.

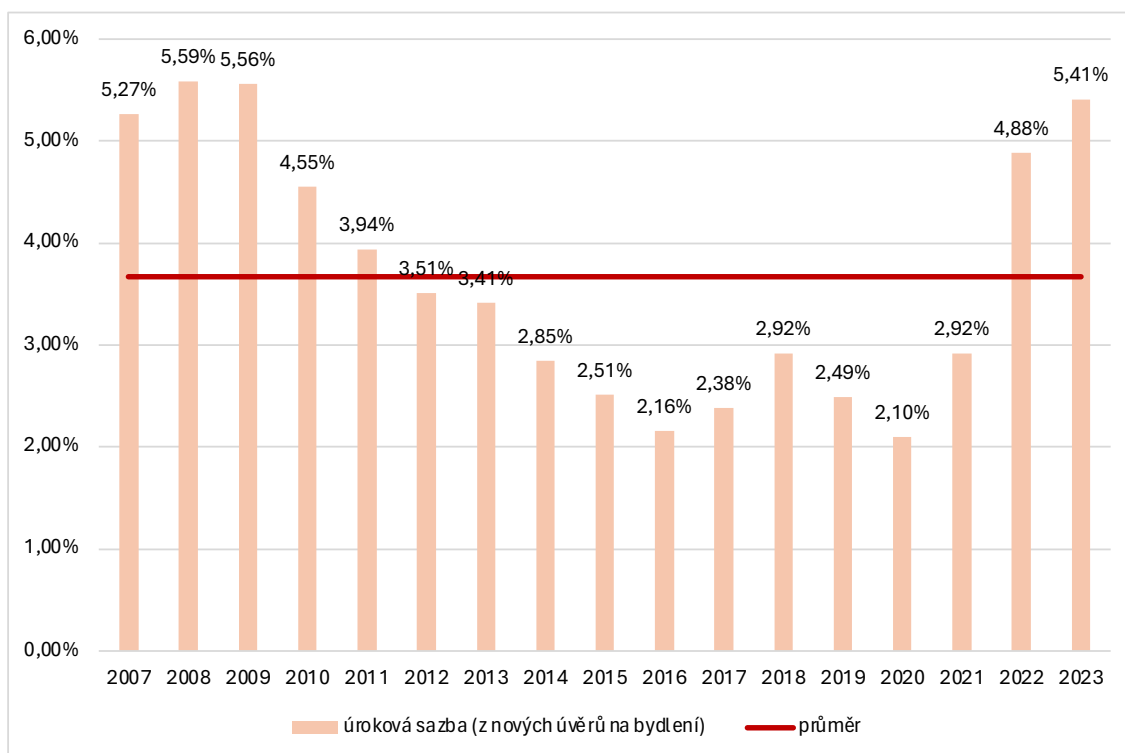
K lepší představě chování těchto proměnných v časovém horizontu, předkládáme jejich grafické zobrazení. Tyto grafy nám umožní vizuálně identifikovat hlavní trendy, výkyvy a možné vztahy mezi jednotlivými ukazateli. Tímto způsobem vizualizace usnadňuje rozpoznání zásadních obrátů a fází v ekonomickém vývoji a poskytuje podklad pro podrobnější zkoumání příčin a dopadů pozorovaných jevů.

Úrokové sazby, jako primární nástroj centrálních bank pro regulaci měnové politiky, mají zásadní vliv nejenom na úvěrové a spořicí produkty, ale i na celkovou

ekonomiku. Inflace, reprezentující rozvoj cenové úrovně, bezprostředně ovlivňuje kupní moc populace a jejich životní standard. Míra nezaměstnanosti je důležitým indikátorem situace na trhu práce a ovlivňuje sociální sféru. HDP je pak měřítkem celkového ekonomického outputu a prosperity země.

Důkladné zkoumání těchto proměnných nabídne komplexní přehled o ekonomickém klimatu a umožní hlubší pochopení dynamik mezi různými ekonomickými procesy a jejich dopady na trh s nemovitostmi a další sektory hospodářství.

Graf 4 - Vývoj úrokových sazeb



Zdroj: Vlastní zpracování, (72)

Graf č.4 zobrazuje vývoj úrokových sazeb z nových úvěrů na bydlení v letech 2007 až 2023. Před finanční krizí, v roce 2007 byla úroková sazba na úrovni 5,27 % což byla poměrně vysoká hodnota. Svého maxima dosáhla sazba v roce 2008 5,99 %, krátce po vypuknutí krize. Díky následkům krize se úroková sazba držela na vysokých hodnotách na úrovni 5,56 %.

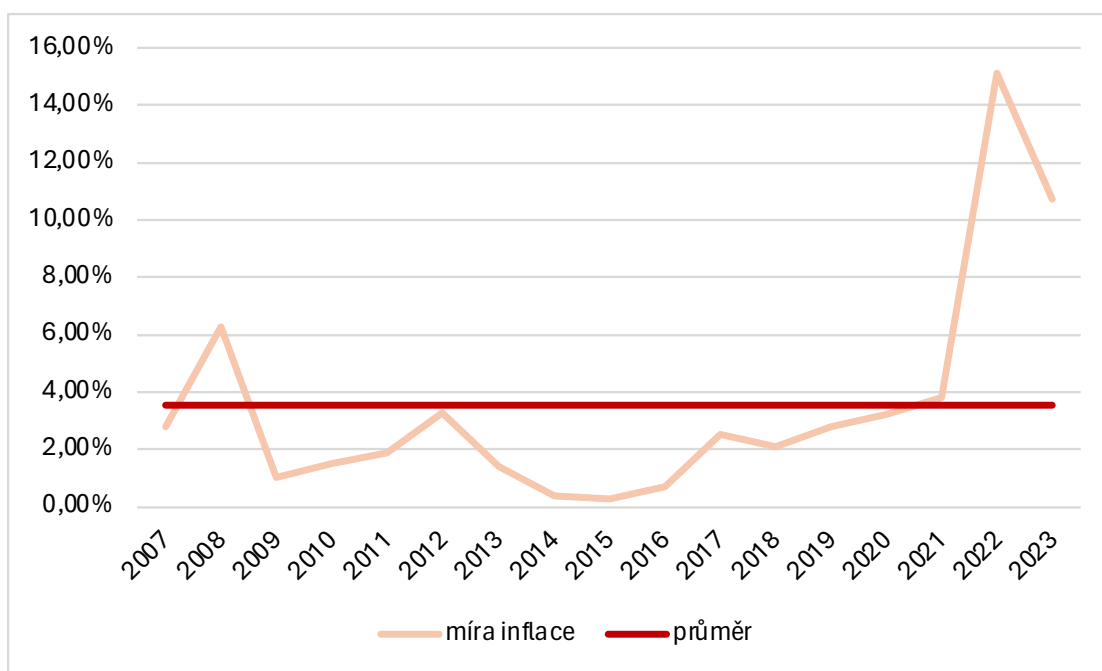
Od roku 2010, kdy klesla na 4,55 %, byl pozorován klesající trend až do roku 2016, kdy dosáhla 2,16 %. Pokles úrokových sazeb vznikl v reakci na politiku centrální banky,

kteřá byla zaměřena na stimulaci ekonomiky a podporu trhu s nemovitostmi. Což se projeví také na vysokém počtu prodaných bytů v tomto roce.

V roce 2017 sazby opět mírně stouply na 2,38 % a v rostoucím trendu se držely i v následujícím roce 2018, kdy se dostaly téměř na 3 %. V roce 2019 nastal opět pokles, který pokračoval až do roku 2020, kdy se úrokové sazby dostaly až na 2,10 %, což je nejméně za celé sledované období.

V roce 2021 začaly sazby opět růst a poté v roce 2022 nastal prudký nárůst na 4,88 %, což bylo více než dvojnásobek hodnoty v roce 2020. Růst úrokové sazby pokračoval i v následujícím roce, kdy překročily poprvé od roku 2009 hranici 5 %. Prudký nárůst byl pravděpodobně způsoben v reakci na inflační tlak a snahu centrální banky o opětovnou stabilizaci ekonomiky.

Graf 5 - Vývoj míry inflace



Zdroj: Vlastní zpracování, (73)

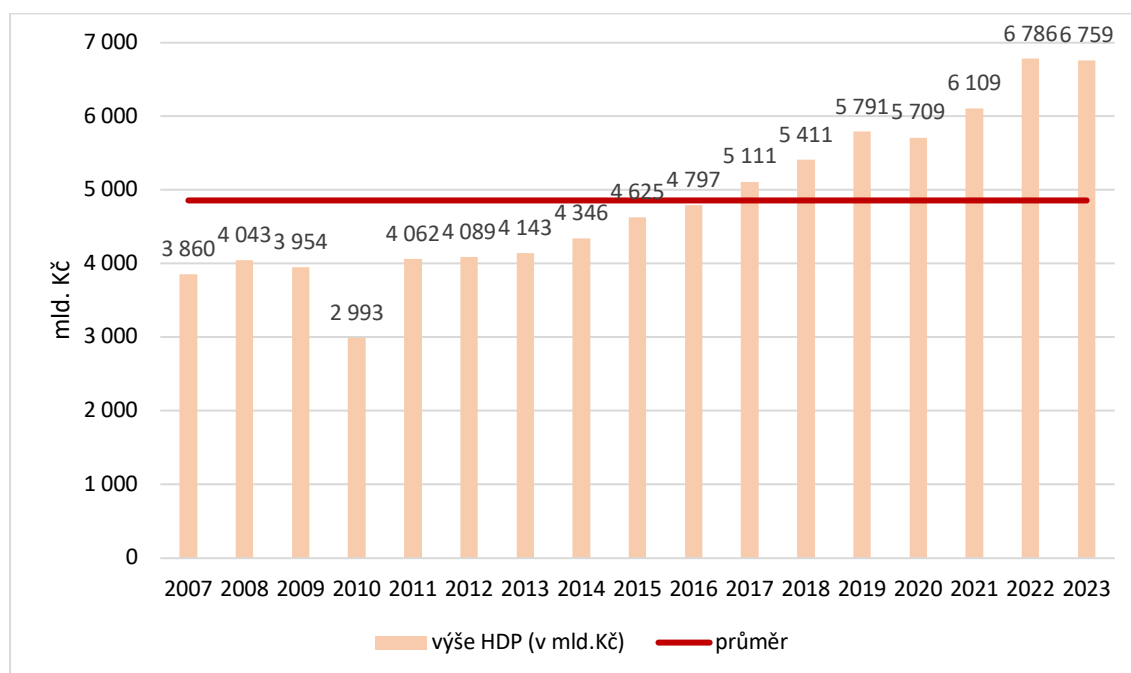
Vývoj inflace, stejně jako úrokové sazby je sledována za období od roku 2007 do roku 2023. Z grafu je patrné, že míra inflace v průběhu let velmi kolísala. V roce 2007 byla inflace na poměrně stabilní úrovni 2,80 %, ale poté v roce 2008 nastal velký skok na 6,30 %, což bylo pravděpodobně způsobeno vlivem celosvětové finanční krize a následnou nestabilní situací v celé ekonomice.

Po roce 2008 vlivem snahy o stabilizaci cen a celé ekonomiky nastal opět velký pokles hodnoty inflace na 1 %. V dalších letech míra inflace lehce rostla ale držela se stále na hodnotách menších než 2 % až do roku 2012, kdy byla na úrovni 3,30 %. Následně inflace prudce klesala až do roku 2015, kdy se dostala na svou nejnižší hodnotu za celé sledované období, a to 0,30 %. Nízká míra inflace vypovídá o stabilní ekonomice, kde nedochází k výraznějšímu růstu cen, což může být způsobeno správně nastavenou měnovou politikou.

Od roku 2016 inflace opět pozvolna rostla, kdy v roce 2020 překročila hranici 3 %. Větší růst inflace byl pravděpodobně způsoben celkově se zhoršující ekonomickou situací v Zemi spojenou především s pandemií Covid-19. V roce 2022 se míra inflace dostala na svou nejvyšší hodnotu v moderní historii, a to 15,10 %. Takto vysoká hodnota byla způsobena již zmíněnou pandemií Covid-19, která měla velmi významný vliv na situaci ve všech oblastech ekonomiky, ať už velmi negativní, tak i pozitivní například v rekordním počtu prodaných nemovitostí. Vysoká míra inflace měla vliv na celou řadu základních potřeb lidí, jako byl nárůst cen energií, potravin, zvýšení úrokových sazeb a s tím spojená horší dostupnost bydlení apod. V roce 2023 inflace klesla, což značí pozitivní trend, ale stále byla na úrovni více než 10 %.

Za sledované období došlo k několika větším výkyvům ve vývoji míry inflace, což mělo významný dopad na ekonomiku a celkové rozhodování spotřebitelů a investorů.

Graf 6 - Vývoj nominálního HDP



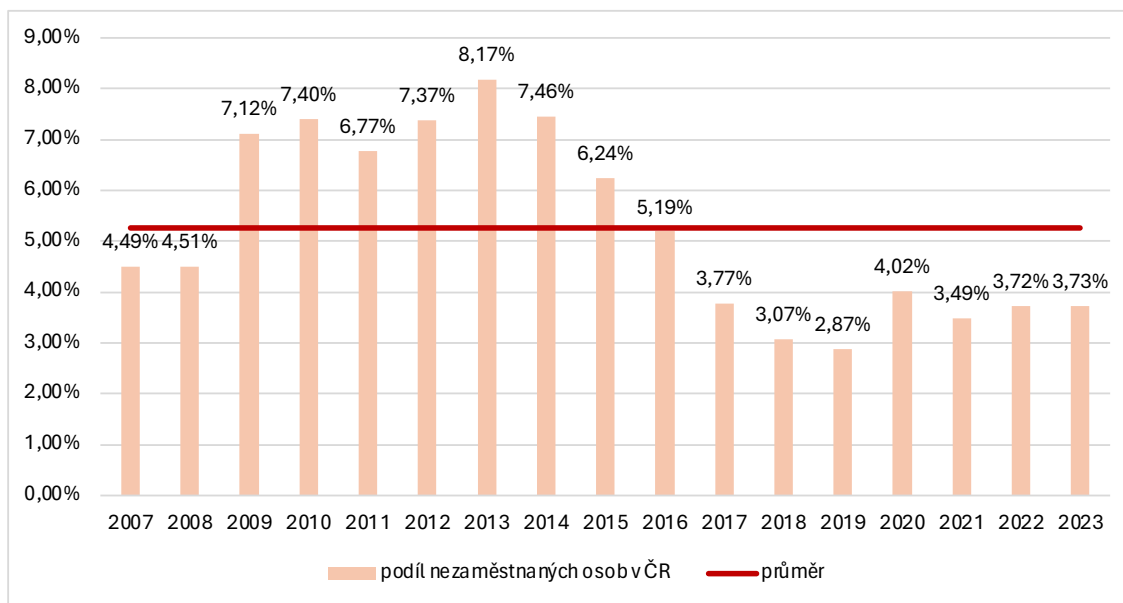
Zdroj: Vlastní zpracování, (74) (75)

Vývoj HDP od roku 2007 do roku 2023 zobrazuje přehled o hospodářském růstu a výkonu české ekonomiky za sledované období. Ve vývoji HDP lze oproti úrokovým sazbám nebo inflaci pozorovat stabilnější trend vývoje.

V roce 2007 byl nominální hrubý domácí produkt na úrovni 3 860 miliard Kč, což naznačovalo stabilní ekonomické podmínky, které v Zemi byly před finanční krizí. V roce 2008 ukazatel HDP mírně vzrostl na 4 043 miliard Kč a poté v roce 2009 opět lehce klesl. Větší výkyv nastal až v roce 2010, kdy hodnota prudce klesla pravděpodobně v reakci na finanční krizi a celkové oslabení ekonomiky.

V následujících letech HDP rostlo, kdy v roce 2016 přesáhlo průměrnou hodnotu a dosáhlo 4 797 miliard Kč. V roce 2017 poprvé za sledované období přesáhlo hodnotu 5 000 miliard Kč. V roce 2019 dosáhlo HDP dokonce 5 791 miliard Kč. Následující rok 2020 přinesl mírný pokles na 5 709 miliard Kč, což lze připisovat ekonomickému dopadu pandemie Covid-19 a s ní spojená opatření na českou i světovou ekonomiku. Nicméně v roce 2021 došlo k rychlému zotavení a růstu HDP na 6 109 miliard Kč a tento vzestupný trend pokračoval i v roce 2022, kdy HDP dosáhlo 6 786 miliard Kč, což je nejvyšší hodnota v celém sledovaném období. V roce 2023 nastal mírný pokles na 6 759 miliard Kč, což lze přisuzovat globálním ekonomickým událostem, nárůstu inflace apod.

Graf 7 - Podíl nezaměstnaných osob v ČR



Zdroj: vlastní zpracování, (76)

Míra nezaměstnanosti má významný vliv na realitní trh, jelikož přímo ovlivňuje ekonomickou schopnost lidí kupovat nebo investovat do nemovitostí. Vysoká míra nezaměstnanosti znamená, že větší část populace nemá stabilní příjem, což vede k poklesu poptávky po bydlení. To může mít za následek snížení cen nemovitostí a zpomalení stavební činnosti, jelikož developéři a investoři mohou být méně ochotni investovat do nových projektů kvůli nejistotě na trhu. Naopak, nízká míra nezaměstnanosti obvykle signalizuje zdravou ekonomiku, ve které lidé mají stabilní příjmy, což zvyšuje jejich kupní sílu a poptávku po bydlení.

Podíl nezaměstnaných osob v ČR je stejně jako ostatní ekonomické faktory zobrazen od roku 2007 do roku 2023. V roce 2007 byla míra nezaměstnanosti na úrovni 4,49 %. Na téměř stejné hladině se pohyboval i podíl nezaměstnaných osob i v následujícím roce 2009. V důsledku finanční krize, která se odrazila také na fungování trhu práce se následně v roce 2010 podíl nezaměstnaných osob prudce zvýšil až na 7,12 %, následně až 7,40 %.

Svého maxima dosáhla míra nezaměstnanosti v roce 2013, kdy přesáhla hranici 8 %. Od tohoto roku se situace na trhu práce opět zlepšovala a nezaměstnanost pozvolna klesala. V roce 2016 se už dostala pod svoji průměrnou hodnotu na 5,19 %. Pokles míry nezaměstnanosti pokračoval až do roku 2019, kdy dosáhl svého minima za sledované

období 2,87 %. V této době prosperovala celá ekonomika, míra inflace byla poměrně nízká, úrokové sazby byly přívětivé a výše HDP meziročně vzrostlo.

V roce 2020 došlo k rychlému nárůstu nezaměstnaných osob. Důvodem byla především pandemie Covid-19, díky které byla řada zaměstnavatelů nucena propustit své zaměstnance z důvodu znemožnění provozu jejich činnosti a celkově zhoršující se situaci na trhu práce. Zejména se podíl nezaměstnaných osob zvýšil v oblasti pohostinství a cestovního ruchu. Ale celkově z důvodu nejistého vývoje situace mnoho zaměstnavatelů snižovalo počet zaměstnanců i v méně postižených oborech.

V roce 2021 podíl nezaměstnaných opět začal pozvolna klesat, díky uvolňování restrikcí z důvodu pandemie. V roce 2022 a 2023 bylo 3,7 % nezaměstnaných osob, což značí postupnou stabilizaci a oživení pracovního trhu.

4.4 Expertní rozhovory

Dílní částí práce jsou expertní rozhovory k určení ekonomických faktorů, které nejvíce ovlivňují realitní trh a také k analýze celkového fungování realitního trhu včetně názoru na budoucí vývoj.

Do rozhovoru byly osloveni čtyři odborníci z realitní kanceláře Lexxus a.s. - obchodní ředitel, soudní znalec a poradce, realitní makléř, a nakonec analytik a člen představenstva.

Jaké hlavní ekonomické faktory, podle vašeho názor, nejvíce ovlivňují realitní trh v současné době?

Dle pana Kadlečíka (77) se jedná především o geopolitickou situaci v regionu. V případě rezidenčního trhu jsou to úrokové sazby a dále celková ekonomická situace v dané zemi. Z důvodu propojenosti fungování jednotlivých faktorů má následně vliv také inflace a HDP. S tímto názorem se ztotožňuje také pan Višňovský (78). Dle pana Sochora (79) se jedná především o úrokovou sazbu, peníze a všeobecnou náladu ve společnosti. Dále také již zmíněný celkový stav ekonomiky spojený s výší inflace. Pan Rajtora (80) jako hlavní faktory uvádí celkovou kupní sílu, tedy dostupnost peněz, která je spojena s výší úrokových sazeb hypoték a následně také s mírou inflace.

Jak se změny úrokových sazeb projevují na chování kupujících a prodávajících na realitním trhu?

V této otázce se všichni čtyři dotazovaní shodují na odpovědích. V posledním roce se prodeje velmi zpomalily, v případě rezidenčního trhu z toho důvodu, že většina lidí financuje nemovitosti z hypotečních úvěrů. V roce 2022 dle pana Višňovského výše úrokových sazeb rostla velmi rychle a očekávalo se, že vystoupá ještě výš. Z toho důvodu byli kupující motivováni kupovat, dokud ještě situace na trhu byla přívětivější. V druhé polovině roku 2022 se prodeje téměř zastavily z toho důvodu, že se úrokové sazby dostaly na úroveň 6 %, což bylo v porovnání se sazbami kolem 2 % najednou velmi vysoké. Dle pana Sochora, je ale i v případě takto vysokých sazeb pořád vhodné investovat do nemovitostí, jelikož v případě že byla inflace ve stejnou dobu kolem 14-15 %, si stále lidé půjčují „levné peníze“. Pan Rajtora jakožto analytik má v tomto směru velmi dobrý přehled a v momentě, kdy se úrokové sazby dostaly na úroveň 6 % zaznamenal velký propad. V předchozích letech nebylo výjimkou prodávat kolem 6-7 tisíc bytů ročně, v roce 2022 to bylo pouze kolem 4 000 bytů. V případě komerčních nemovitostí, kdy transakce probíhají především v eurech, mělo zvýšení úrokových sazeb také negativní dopad dle pana Kadlečika. Zvyšující se inflace v naší Zemi často signalizuje i zvyšující se inflaci v okolních zemích, a to se poté negativně projevuje do zdražování úvěrového financování.

Jaká je současná situace na realitním trhu a jak ji ovlivňují ekonomické faktory?

Dle pana Kadlečika se rezidenční trh začíná pomalu vzpamatovávat, chodí výrazně víc poptávek po nemovitostech. Postupný pokles úrokových sazeb v letošním roce má pozitivní vliv na schopnosti kupujících. Dle pana Višňovského ke zlepšení situace na trhu oproti loňskému roku přispělo také zrušení DSTI od 1.7.2023 a dále také již zmíněné snížení úrokových sazeb a s tím spojený i pokles inflace. Nyní se očekává ještě výraznější pokles úrokových sazeb v reakci na snížení sazeb ČNB. Pan Sochor souhlasí s názorem, že se situace na realitním trhu zlepšuje, především díky tomu, že klesají úrokové sazby, klesá míra inflace a také média začala více informovat o návratu do lepších časů. Pan Rajtora také souhlasí s názory kolegů a jen doplňuje, že dle jeho názoru dojde k výraznějšímu zlepšení v případě, že úrokové sazby budou začínat číslem 4.

Jaké dopady měly globální ekonomické události, jako je například pandemie COVID-19, či válka na Ukrajině, na realitní trh?

V této otázce se odpovědi jednotlivých odborníků lehce liší. Dle pana Kadlečika neměla válka na Ukrajině žádný zásadní vliv na rezidenční trh, jelikož je většina kupujících lokálních. Zprostředkovaně ale díky zvyšující se inflaci a následně úrokovým sazbám to

mělo negativní vliv na trh. Zásadní vliv to ale dle jeho názoru mělo na komerční nemovitosti, kdy velké množství zahraničních investorů nesmělo investovat ve střední a východní Evropě. V případě Covidu se pak dle jeho názoru jednalo o globální šok, díky kterému se vše na určitou dobu zastavilo. Dle pana Višňovského i pana Rajtory pak obě zmíněné události měly významný vliv na realitní trh. V případě pandemie COVID-19 téměř přestala fungovat migrace lidí na nějakou dobu. Najednou všechny nájemní byty, které sloužily ke krátkodobým pronájmům nebo pro zahraniční zaměstnance byly prázdné. V segmentu pronájmů došlo tedy k dramatickému poklesu. Stejná situace se očekávala také v případě prodeje. Realitou byl ale přesný opak. Ceny nemovitostí začaly strmě růst a prodal se rekordní počet bytů. Válka na Ukrajině velmi oživila situaci na nájemním trhu. S přílivem nových lidí, kteří potřebovali sehnat bydlení na přechodnou dobu, došlo k velmi výrazně zvýšené poptávce a tím i růstu cen. V případě prodeje měla válka za následek velké zpomalení. V kombinaci ještě s rostoucími úrokovými sazbami došlo k velkému propadu.

Jakou roli podle vás hrají demografické faktory, jako je stárnutí populace nebo migrační trendy na realitní trh?

Dle pana Višňovského je jedním z hlavních důvodů zvýšené poptávky právě migrace, ať už ze zahraničí nebo v rámci České republiky. Všeobecným dlouhodobým trendem je stěhování obyvatel z vesnic do větších měst, především pak do Prahy. Praha je ale velmi konzervativní a málo se zde staví. Malá výstavba v kombinaci s velkou poptávkou potom způsobuje velký nárůst cen nemovitostí v Praze. Demografické faktory také hrají svou roli. Čím je obyvatelstvo starší a rodí se méně dětí, tak moc velkých rodin už v Praze není. Také se zvětšuje počet lidí, kteří dožívají sami a tím se následně zvyšuje i poptávka po menších bytech. Ta se zvětšuje i z toho důvodu, že lidé nemají peníze na větší byt. Dle pana Sochora demografické faktory mají značný vliv, jsou to především silné populační ročníky, jako jsou Husákovy děti a teď už postupně i děti Husákových dětí. Tyto silné populační ročníky také tlačí díky zvýšené poptávce ceny nahoru. Co se týče migrace v poslední době, pak příchod lidí z Ukrajiny, který měl značný vliv na nájemní trh, jak už bylo zmíněno v předchozí otázce.

Od nás na západ je trendem si pronajímat nemovitosti, zde je pořád preferováno osobní vlastnictví. Mění se u nás tento trend dle vzoru Západu? Pokud ano, co je důvodem?

Dle pana Kadlečíka tuto změnu můžeme očekávat, ale z důvodu, že by se lidé chtěli přiblížit lidem na Západě, ale spíše z toho důvodu, že nebudou mít prostředky pro koupi své nemovitosti. V naší Zemi je to také ovlivněné obdobím po revoluci, kdy lidé dostávali byty velmi levně, nebo případně za ně vůbec neplatili a dostali je díky odpracovaným rokům ve firmě. Díky tomu už většina rodin měla nějaký základ a mohli si nemovitost později nechat nebo prodat a koupit za ní novou apod. Pan Višňovský má lehce jiný pohled na situaci, kdy komentuje, že si myslí, že už se do České republiky trend ze Západu pomalu dostává. Pomáhá tomu taky skutečnost, že se na trhu objevily developerské společnosti, které staví výhradně nájemní projekty. Před deseti lety tu byl pouze jeden nebo dva takové projekty a teď už je na trhu bezmála tři tisíce nájemních bytů. Během pár let by toto číslo mělo jít až na deset tisíc čistě nájemních bytů v developerských projektech. Dle pana Sochora trend nájemních bytů zatím není aktuálním tématem. Lidé stále chtějí vlastnit svoje bydlení. Je ale však možné, že další generace na to už budou mít jiný názor a nebudou se bránit spíše nájemnímu bydlení. Dle pana Rajtory je trend na západě daný historickým vývojem. V České republice tento vývoj byl odlišný díky komunismu. V době privatizace se stala vlastníky bytů celá řada lidí. Ovšem zvyšujícími se cenami a zhoršením dostupnosti bydlení se tento trend bude více přibližovat tomu na Západě. Bude to však v delším časovém horizontu, protože zatím stále převládá potřeba nemovitost vlastnit.

Zaznamenal jste za posledních pár let nějaké výraznější změny v nárůstu nebo poklesu cen? Co k tomu přispělo?

Dle pana Kadlečíka jsou ceny nemovitostí v posledním roce více méně stejné. Předtím ale kontinuálně rostly meziročně o 10-15% do roku 2022. Podobný trend lze pozorovat i v případě komerčních nemovitostí, kde ale ceny nezůstaly na úrovni stagnace ale spíše poklesu. Dle pana Višňovského, jak už zmínil, v období pandemie COVID-19 nastal velký nárůst cen. Dle pana Sochora byl zaznamenán růst cen mezi roky 2019-2022 a předtím kolem finanční krize v roce 2006-2008. Dle pana Rajtory nejvýraznější moment byl právě kolem zmíněné finanční krize, po pádu Lehman Brothers, kdy ceny prudce klesly a trvalo poté několik let, než se opět dostaly na svou původní úroveň.

Jak predikujete další vývoj cen nemovitostí v následujících 12 měsících?

V této otázce se všichni čtyři dotazovaní shodli na odpovědi. Trh už zaznamenal oproti loňskému roku mírné oživení, co se týče poptávky a také dostupnosti hypotečních úvěrů díky klesající úrokové sazbě. Predikce je taková, že v případě že nenastane žádný velký

ekonomický výkyv, ceny mírně porostou. Nebude se jednat o tak dramatický nárůst, jako tomu bylo v předchozích letech, ale v jednotkách procent dále porostou.

Zvýšil se zájem o investiční nemovitosti? Nebo naopak?

Dle pana Sochora se snížil objem prodejů, ale nikoli zájem o investiční nemovitosti. Dle pana Kadlečíka se zájem spíše snížil. Jedním z důvodů bylo dražší financování nemovitosti hypotečním úvěrem. Dle pana Višňovského se zvýšily možnosti, jak investovat do nemovitostí. Na trhu se objevilo větší množství investičních fondů, díky kterým lidé mohou investovat i pouze menší částky a stejně se podílet na zisku. Investice do nemovitosti je výjimečná tím, že oproti investicím do zlata nebo akcií z toho lidé mohou mít i reálný užitek. Pan Rajtora naopak zaznamenal zvýšený zájem o investiční nemovitosti. Na trhu bylo velké množství hotovostních klientů, kteří chtěli někam bezpečně uložit své finance a z toho důvodu nakupovali nemovitosti. V České republice obecně lidé považují investici do nemovitostí za jednu z nejbezpečnějších a nejjednodušších, oproti například pohybování se na burze apod.

Jak se změna zájmu o různé typy nemovitostí, investiční vs. rezidenční odráží na developerském trhu? Staví se více menších bytů vhodnějších na investici?

Dle pana Kadlečíka důvodem výstavby různých dispozic není zvýšený nebo snížený zájem o investiční nemovitosti, ale spíše snaha mít z developerského projektu co největší zisk a větší zisk je získán spíše u menších bytů. Dle pana Višňovského se jednoznačně zmenšují výměry bytů hlavně díky vysoké ceně. Lidé také více řeší udržitelnost a náklady na provoz dané nemovitosti. Názor pana Sochora i pana Rajtory je téměř totožný. Zmenšují se výměry jednotlivých dispozic, ale především z důvodu ceny, nikoli sníženého zájmu o investiční nemovitosti. V případě, že je aktuálně průměrná cena za metr čtvereční u novostaveb kolem 150.000 Kč, bude se lépe prodávat byt o dispozici 2+kk, který bude mít 45m², než byt 2+kk 55 m², a to čistě z toho důvodu, že ten větší byt bude o půl milionu korun dražší.

Jaká je vaše rada pro kupující a prodávající, kteří vstupují na realitní trh v současném ekonomickém klimatu? Je teď vhodná doba pro koupi nemovitosti?

Dle pana Kadlečíka je nabídka nemovitostí velmi omezená, tím pádem, pokud má někdo vybranou například konkrétní lokalitu, nemá moc z čeho vybírat. Otázka ceny není dle jeho názoru úplně problém. Ceny jsou nějak nastavené a pravděpodobně porostou ještě výš, proto je i teď vhodná doba pro investici do nemovitostí. Z pohledu prodávajících se situace lehce změnila oproti tomu, na co byli zvyklí. Proávající musí v případě

ambicióznější ceny počkat na správného kupce. Celkově mají transakce delší průběh, než tomu bylo ještě dva roky zpátky. Dle pana Višňovského byla nejlepší doba pro nákup nemovitostí v loňském roce. Prodejů bylo málo a z toho důvodu, když už přišel vážný zájemce, byl tam prostor pro určité vyjednávání o ceně apod. a prodávající měli větší potřebu prodat. Teď už se situace opět pomalu otáčí a většina developerů už zvažuje navýšení cen. Dle pana Sochora je na investici do nemovitosti vždy dobrá doba, pokud si to dotyčný může finančně dovolit. Ceny nemovitostí obecně až na pár výkyvů rostou a z toho důvodu se dá očekávat, že i dál porostou. Dle pana Rajtory je teď vhodná doba pro nákup nemovitosti, kdy ceny ještě lehce stagnují. Všechny predikce napovídají k tomu, že ceny opět porostou, takže určitě, kdo má tu možnost, tak je teď vhodná doba na tuto investici.

4.5 Analýza vlivu vybraných ekonomických faktorů na realitní trh

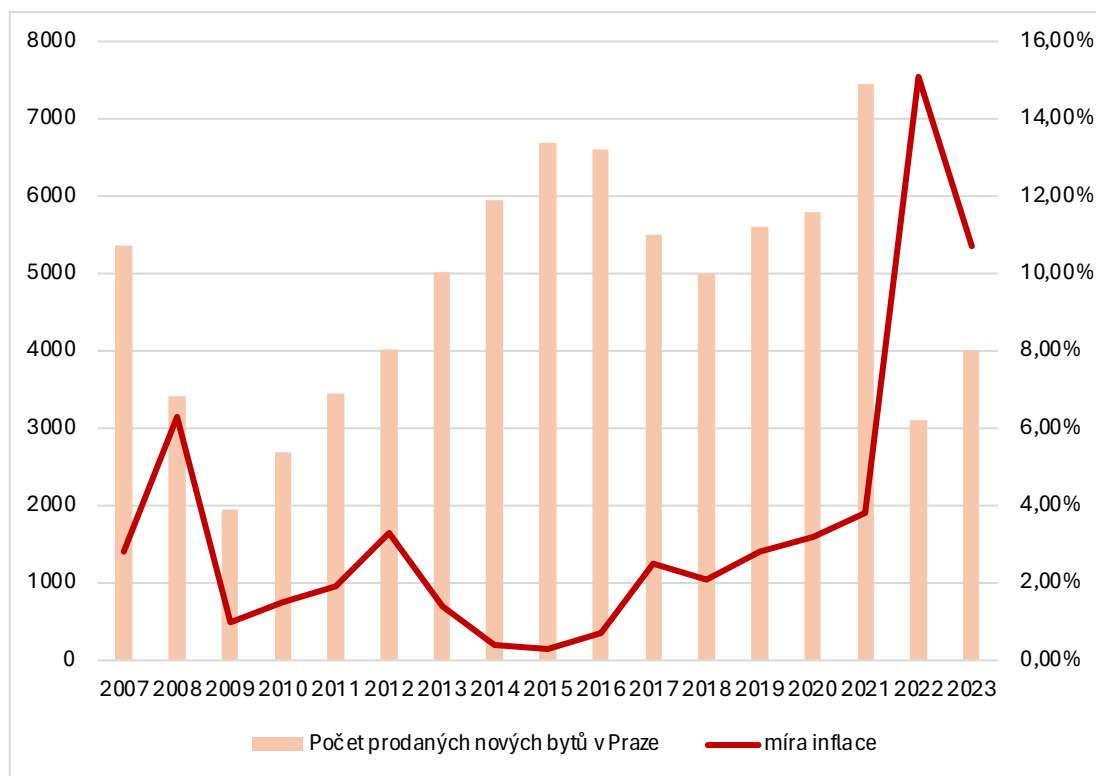
Realitní trh je dynamický segment ekonomiky, jehož vývoj je ovlivňován řadou vnějších faktorů. Cílem této kapitoly je provést komplexní analýzu vlivu vybraných ekonomických faktorů jako je inflace, úrokové sazby a hrubý domácí produkt (HDP) na realitní trh.

Za účelem poskytnutí hlubokého porozumění těmto vztahům budou nejprve představeny a graficky zpracovány údaje o počtu prodaných bytů a průměrné ceně za m² v závislosti na zmíněných ekonomických faktorech. Tato vizuální data nejenže umožní rychle identifikovat vzorce a trendy, ale také poslouží jako základ pro další kvantitativní analýzu. Následně se práce zaměří na aplikaci statistických metod, konkrétně korelační analýzy, aby bylo možné kvantifikovat míru vlivu každého z vybraných ekonomických faktorů na realitní trh. Cílem je odhalit, jak silně jsou tyto faktory s trhem propojeny a identifikovat případné vzájemné závislosti.

Výsledky této kapitoly by měly pomoci pochopit dynamiku realitního trhu a ekonomické principy, které tento segment trhu ovlivňují.

4.5.1 Vliv inflace na realitní trh

Graf 8 - Vliv inflace na počet prodaných bytů v Praze



Zdroj: vlastní zpracování, (71) (73)

Na grafu výše je zobrazen počet prodaných nových bytů v Praze a míra inflace v období mezi 2007 až 2023. Z grafu lze pozorovat zajímavé trendy a vzorce týkající se vztahu mezi počtem prodaných nových bytů v Praze a mírou inflace. Mezi lety 2007 a 2009 je z grafu patrné, že došlo k výraznému poklesu počtu prodaných bytů, z 5356 v roce 2007 na 1941 v roce 2009, což lze částečně přičíst globální finanční krizi. Zajímavě v tomto období došlo také k výraznému nárůstu inflace v roce 2008 na 6,3 %, což lze přisuzovat situaci, že vysoká inflace má mimo jiné negativní dopad na důvěru ale i schopnost lidí investovat do nemovitostí.

Po roce 2009 až do roku 2021 lze pozorovat obecný trend rostoucího počtu prodaných bytů, který dosahuje vrcholu v roce 2021 s 7450 prodanými jednotkami. Během tohoto období inflace zůstává relativně stabilní a nízká, což naznačuje, že stabilní inflační prostředí může podporovat zdraví realitního trhu.

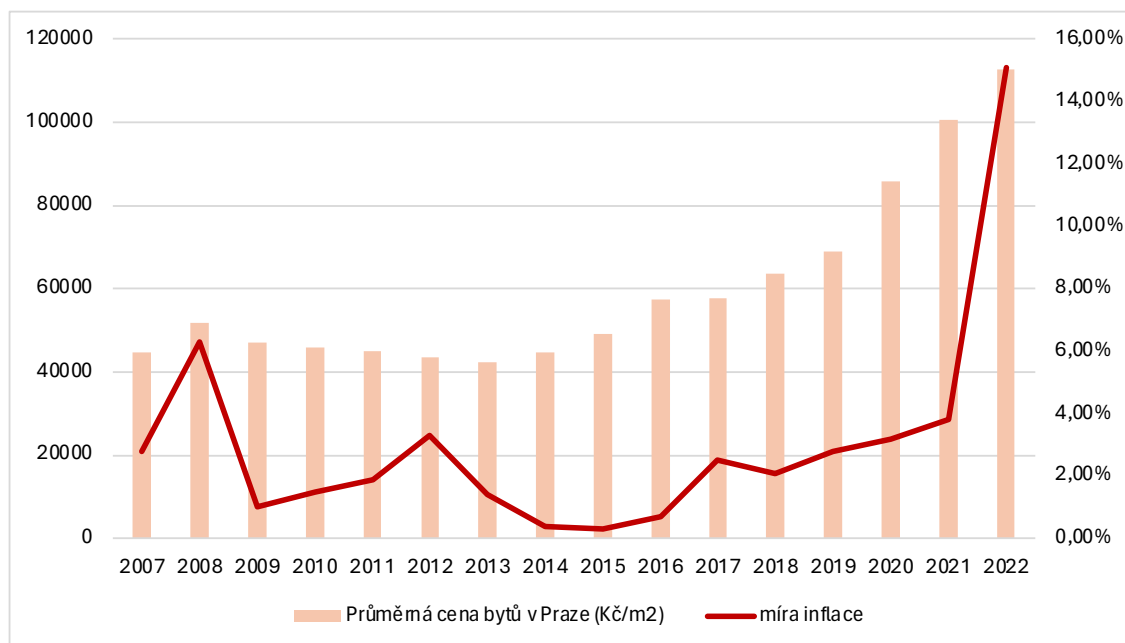
V roce 2022 však došlo k prudkému poklesu počtu prodaných bytů na 3100, což souvisí s prudkým nárůstem inflace na 15,1 %. Tato skutečnost potvrzuje teorii, že vysoká inflace může mít negativní dopad na realitní trh, jelikož zvyšuje náklady na financování a snižuje kupní sílu, což vede k poklesu poptávky po nových bytech. V roce 2023 je zaznamenán nárůst počtu prodaných bytů na 4000 při míře inflace 10,7 %, což vypovídá o snaze stabilizace trhu po velkém výkyvu v předchozím roce.

Výsledek korelační analýzy, který je $-0,334417106$, ukazuje na negativní korelaci mezi počtem prodaných nových bytů v Praze a mírou inflace v letech 2007 až 2023. Tento výsledek naznačuje, že jak míra inflace roste, počet prodaných nových bytů má tendenci klesat, ačkoli je tato korelace slabá. Hodnota korelačního koeficientu se pohybuje v rozmezí od -1 do 1 , kde -1 znamená perfektní negativní korelaci, 0 žádnou korelaci a 1 perfektní pozitivní korelaci.

Negativní hodnota uvedeného koeficientu indikuje, že existuje určitá obrácená závislost mezi sledovanými proměnnými, ale v tomto případě její síla není vysoká. V kontextu těchto dat to znamená, že i když s rostoucí inflací obecně dochází k poklesu počtu prodaných bytů, tento vztah není dostatečně silný, aby byl považován za hlavní určující faktor tržní dynamiky. Jinými slovy, i když inflace ovlivňuje realitní trh, existují jiné faktory, které mají na počet prodaných bytů větší vliv.

Tato mírná negativní korelace může také naznačovat, že vliv inflace na realitní trh je složitější a může být ovlivňován dalšími ekonomickými nebo sociálními faktory, jako jsou úrokové sazby, dostupnost hypoték, změny v demografii a preferencích kupujících, nebo celkové ekonomické klima.

Graf 9 - Vliv inflace na průměrnou cenu za m² u bytů v Praze



Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70) (73)

V grafu je zobrazen vliv inflace na průměrnou cenu za m² u bytů v Praze od roku 2007 do roku 2022. V zobrazené časové řadě lze pozorovat v podstatě trend, než tomu je v případě vlivu inflace na počet prodaných bytů.

V roce 2008 došlo k nárůstu průměrné ceny na 51 918 Kč/m² současně s prudkým nárůstem inflace z 2,80 % na 6,30 % v důsledku celosvětové finanční krize. Po roce 2009 docházelo k meziročnímu poklesu průměrné ceny m², až do roku 2013, kdy dosáhla své nejnižší hodnoty za celé sledované období 42 272 Kč/m², což lze přisuzovat dopadům krize a celkové horší ekonomické stabilitě. Klesající trend snižování cen nemovitostí byl doprovázen nejprve prudkým poklesem v roce 2009 na 1 % a dále zvyšující se inflací do roku 2012, kdy dosáhla 3,30 %.

Od roku 2013 až do roku 2022 průměrná cena za m² stále rostla. V roce 2021 poprvé překročila hranici 100 000 Kč/m². Zde se projevila v posledních letech také pandemie Covid-19, která naopak přes očekávaný pokles způsobila velké oživení realitního trhu a počet prodaných nemovitostí i jejich ceny stále rostly.

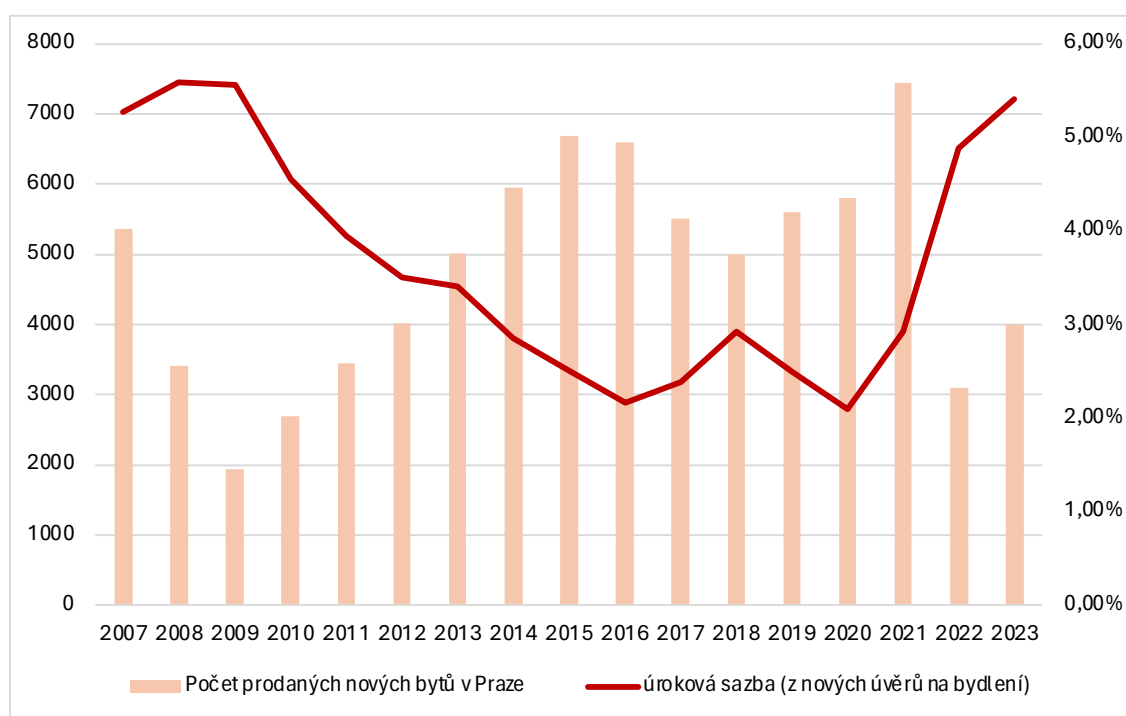
Míra inflace od roku 2013 klesala s menšími výkyvy až do roku 2017, kdy začala opět pozvolna růst. Prudký nárůst lze pozorovat v roce 2022, kdy se hodnota dostala až na rekordních 15,10 %. V tomto případě lze usuzovat, že s rostoucí mírou inflace rostou i ceny nemovitostí.

Výsledek korelační analýzy je 0,7032813, což značí poměrně silnou pozitivní závislost mezi průměrnou cenou za m² a mírou inflace v období od roku 2007 do roku 2022. Výsledek naznačuje tomu, že s rostoucí průměrnou cenou za m² roste i míra inflace, a naopak s poklesem cen klesá i inflace.

Silná pozitivní korelace naznačuje, že míra inflace má významný vliv na zvyšování cen nejen na realitním trhu.

4.5.2 Vliv úrokových sazeb na realitní trh

Graf 10 - Vliv výše úrokové sazby na počet prodaných bytů v Praze



Zdroj: vlastní zpracování, (71) (72)

V grafu výše je zobrazen počet prodaných nových bytů v Praze a míra inflace mezi roky 2007 až 2023. Z grafu je patrný trend výrazného snižování úrokových sazeb, který v reakci na tuto skutečnost ovlivnil větší počet prodaných bytů a naopak. Od roku 2007 docházelo k postupnému snižování úrokových sazeb, který je doprovázen rostoucím počtem prodaných bytů. Toto naznačuje, že nižší úrokové sazby mohou podporovat poptávku po nových bytech tím, že zlevňují financování hypoték, což činí nákup nemovitostí přitažlivějším pro potenciální kupce.

Rok 2017 až 2021 přináší mírné kolísání úrokových sazeb s obecným trendem mírného růstu, což se odráží v počtu prodaných bytů, který vykazuje růst až do roku 2021,

ale s mírnými výkyvy, což naznačuje, že i malé změny v úrokových sazbách mohou mít vliv na rozhodování spotřebitelů o koupi nemovitostí.

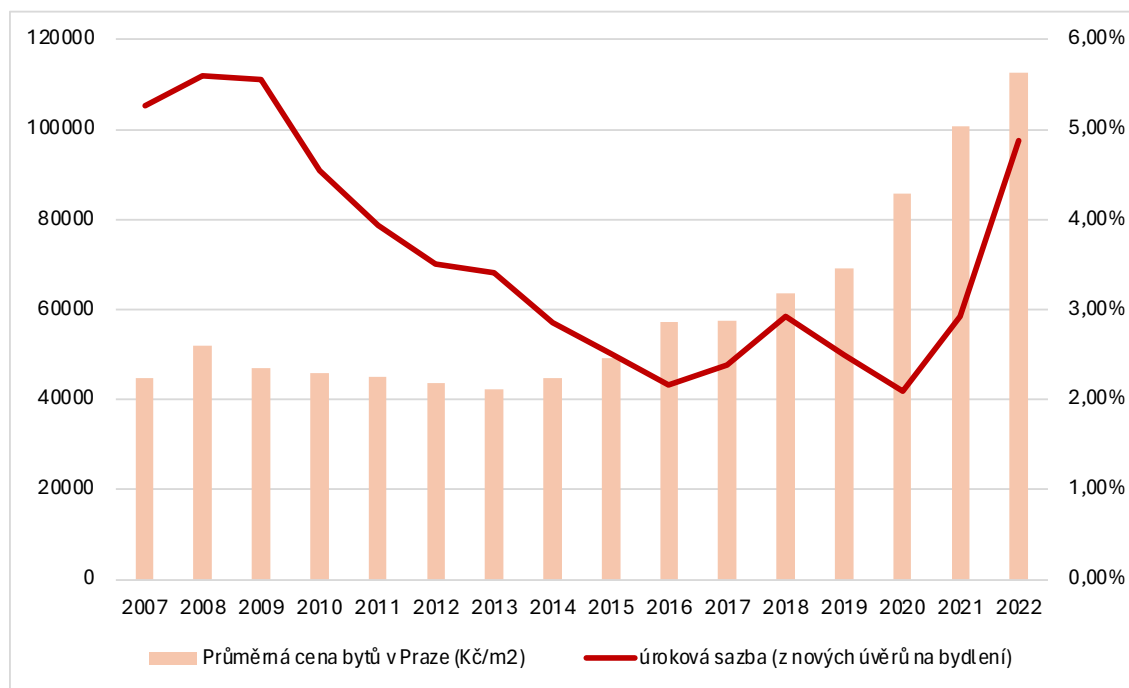
Výrazný obrat přichází v roce 2022, kdy dochází k prudkému zvýšení úrokových sazeb na 4,88 %, což je doprovázeno stejně prudkým poklesem počtu prodaných nových bytů. Tento trend pokračuje do roku 2023, kdy i v rámci dalšího nárůstu úrokových sazeb na 5,41 %, počet prodaných bytů zůstává relativně nízký ve srovnání s předchozími lety. Toto ukazuje, že vyšší úrokové sazby mohou značně zpomalit poptávku po novém bydlení tím, že zvýšení nákladů na financování činí nákup nemovitostí méně dostupným pro širokou veřejnost.

Celkově lze z grafu vyvodit, že existuje negativní vztah mezi úrokovými sazbami a počtem prodaných nových bytů v Praze. To naznačuje, že úrokové sazby jsou důležitým faktorem, který ovlivňuje realitní trh, přičemž nižší sazby podporují poptávku, zatímco vyšší sazby mohou působit jako brzda na trhu s novým bydlením.

Výsledek korelační analýzy s hodnotou $-0,764768476$ ukazuje na silnou negativní korelaci mezi počtem prodaných nových bytů v Praze a výší úrokových sazeb v letech 2007 až 2023. Tento výsledek naznačuje, že s růstem úrokových sazeb dochází ke značnému poklesu v počtu prodaných nových bytů a naopak, snížení úrokových sazeb je spojeno se zvýšením počtu prodaných bytů.

Silná negativní korelace v tomto případě jasně ukazuje, že úrokové sazby mají významný vliv na rozhodování lidí o koupi nových bytů. Vyšší úrokové sazby znamenají vyšší náklady na financování hypoték, což může mnohé potenciální kupce odrazit od nákupu, zvláště v situaci, kdy jsou rozpočty omezené. Na druhou stranu, nižší úrokové sazby zpřístupňují hypoteční úvěry širší skupině lidí, což vede k zvýšení poptávky po nových bytech a tím i ke zvýšení jejich prodeje.

Graf 11 - Vliv úrokové sazby na průměrnou cenu za m² u bytů v Praze



Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70) (72)

V grafu je zobrazen vývoj úrokových sazeb a průměrné ceny za m² u bytů v Praze od roku 2007 do roku 2022. V grafu lze pozorovat podobný trend jako tomu je v případě vlivu úrokových sazeb na počet prodaných bytů v Praze.

Od roku 2008 úroková míra postupně klesala až do roku 2013, kdy byla na úrovni 3,41 %. Tento vývoj doprovázel stejný trend ve smyslu snižování průměrné ceny za m² u bytů, až na 42 272 Kč/m².

Dále od roku 2014 úroková sazba sice dále klesala až do roku 2016, kdy dosáhla 2,16 %, ale ceny nemovitostí oproti předchozím rokům začaly pozvolna růst až na 57 370 Kč/m² v roce 2016. Tento vývoj poukazuje na trend, že s klesající úrokovou sazbou naopak rostou ceny nemovitostí.

Od roku 2017 do roku 2021 se úroková sazba držela stále na hladině mezi 2 a 3 %, se spíše rostoucím trendem, kromě roku 2020, kdy byla úroková sazba nejnižší za celé sledované období. V těchto letech neměla úroková sazba příliš velký vliv na průměrnou cenu nemovitostí, jelikož i přes rostoucí trend sazeb se ceny nemovitostí dále zvyšovaly.

Výsledek korelační analýzy je -0,15434376. Jedná se o negativní korelaci mezi průměrnou cenou za m² u bytů v Praze a výši úrokových sazeb stejně jako tomu bylo

v případě vlivu úrokových sazeb na počet prodaných bytů. V tomto případě je však hodnota tohoto ukazatele velmi nízká, což i potvrzuje skutečnost popsanou výše, že nelze z grafického znázornění obecně usoudit negativní vliv úrokových sazeb na ceny nemovitostí. Tedy že s rostoucími úrokovými sazbami klesá cena za m² a naopak.

Slabá výše korelace naznačuje tomu, že přesto že existuje jistá vazba mezi sazbami hypotečních úvěrů a průměrnou cenou, jsou zde jiné faktory, které mají signifikantně větší vliv, jako například inflace.

4.5.3 Vliv HDP na realitní trh

Tabulka 2 - Vliv nominálního HDP na počet prodaných bytů v Praze

Rok	Počet prodaných nových bytů v Praze	výše HDP (mld.Kč)
2007	5356	3 860
2008	3409	4 043
2009	1941	3 954
2010	2691	2 993
2011	3455	4 062
2012	4014	4 089
2013	5015	4 143
2014	5950	4 346
2015	6690	4 625
2016	6600	4 797
2017	5500	5 111
2018	5000	5 411
2019	5600	5 791
2020	5800	5 709
2021	7450	6 109
2022	3100	6 786
2023	4000	6 786

Zdroj: vlastní zpracování, (71) (74) (75)

V tabulce výše je zobrazen počet prodaných nových bytů v Praze a výše HDP (v miliardách Kč) mezi roky 2007 až 2023. První a nejzřetelnější trend je obecně rostoucí tendence jak v počtu prodaných bytů, tak ve výši HDP, až do roku 2021. Zajímavé je, že

tento vzestup je přerušen v roce 2022, kdy dochází k výraznému poklesu prodaných bytů, zatímco HDP nadále roste.

V období mezi lety 2007 a 2009 je patrný pokles v obou sledovaných proměnných, který lze spojit s globální finanční krizí, avšak pokles HDP je méně výrazný díky komplexnosti a provázanosti tohoto ukazatele než pokles v počtu prodaných bytů. Od roku 2010 do roku 2021 sledujeme stálý růst HDP spolu s rostoucím počtem prodaných bytů, což naznačuje, že hospodářské oživení a růst HDP mohou být spojeny s vyšší poptávkou po nových bytech a zlepšováním realitního trhu.

V roce 2022, i přes další růst HDP, dochází k prudkému poklesu v počtu prodaných bytů, což může ukazovat na to, že ačkoliv celkové ekonomické prostředí (zastoupené HDP) je stále silné, mohou existovat jiné faktory (např. vysoká inflace, jak bylo zmíněno dříve, nebo změny v úrokových sazbách), které mají v tomto období negativní vliv na realitní trh. Rok 2023 přináší nárůst počtu prodaných bytů oproti předchozímu roku, avšak HDP zůstává stejné jako v roce 2022. To může naznačovat adaptaci na předchozí negativní vlivy, i když celkové ekonomické podmínky (HDP) se nezměnily.

Celkově lze konstatovat, že existuje pozitivní vztah mezi výší HDP a počtem prodaných nových bytů v Praze, což naznačuje, že ekonomický růst může podporovat poptávku po novém bydlení.

Výsledek korelační analýzy ukazující hodnotu 0,291890054 naznačuje pozitivní, i když relativně slabou, korelaci mezi počtem prodaných nových bytů v Praze a výší HDP (v miliardách Kč) v letech 2007 až 2023. Tato hodnota korelačního koeficientu, ležící mezi 0 a 1, znamená, že jak se zvyšuje HDP, má tendence mírně zvyšovat se i počet prodaných nových bytů, ačkoli tato korelace není velmi silná.

Slabá pozitivní korelace naznačuje, že i když existuje určitý vztah mezi hospodářským růstem a poptávkou po nových bytech, tento vztah není výrazně dominantní. Což znamená, že na počet prodaných nových bytů působí i jiné faktory, které mohou zahrnovat úrokové sazby, příjem obyvatelstva, tržní nabídku a poptávku, změny v regulačním prostředí nebo demografické trendy.

Tabulka 3 - Vliv nominálního HDP na průměrnou cenu za m² u bytů v Praze

Rok	Průměrná cena za m ² u bytů	výše HDP (mld.Kč)
2007	44697	3 860
2008	51918	4 043
2009	47078	3 954
2010	45928	2 993
2011	44987	4 062
2012	43679	4 089
2013	42272	4 143
2014	44635	4 346
2015	49172	4 625
2016	57370	4 797
2017	57600	5 111
2018	63736	5 411
2019	69061	5 791
2020	85784	5 709
2021	100727	6 109
2022	112677	6 786

Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70) (74) (75)

Z tabulky je patrné, že v letech od roku 2007 do roku 2022 došlo k velkému nárůstu průměrné ceny za metr čtvereční u bytů v Praze. Výše HDP také v tomto období rostla, i když pomalejším tempem. V roce 2007 byla průměrná cena 44 697 Kč/m² a HDP bylo 3 860 mld. Kč, oproti tomu v roce 2022 dosáhla cena bytů 112 677 Kč/m² a HDP se zvýšilo na 6 786 mld. Kč.

Strmější růst průměrných cen lze pozorovat i díky poměru HDP k cenám za metr čtvereční. V roce 2007 byl poměr cen k HDP podstatně nižší než na konci sledovaného období v roce 2022. Tento trend naznačuje že růst cen překonal růst ekonomiky jako celku.

Nejvýraznější růst průměrných cen lze pozorovat v letech 2018 až 2020, kdy se cena z 63 736 Kč/m² dostala na 85 784 Kč/m². Ve stejném období naopak došlo k mírnému poklesu HDP z 5 791 mld. Kč na 5 709 mld. Kč.

Dále dle provedené korelační analýzy byla zjištěna vysoká pozitivní korelace ve výši 0,898230321 mezi lety 2007 až 2022. Vysoká hodnota korelačního koeficientu

naznačuje, že růst HDP ve sledovaném období doprovází také růst průměrných cen za metr čtvereční.

Silná pozitivní korelace naznačuje, že s celkovým růstem ekonomiky rostly také ceny nemovitostí. To vše může být způsobeno větší kupní silou, prosperující ekonomikou nebo rostoucí poptávkou po bydlení.

4.6 Predikce vývoje realitního trhu

Tato kapitola je zaměřena na predikci vývoje realitního trhu v podobě vývoje počtu prodaných nových bytů v Praze a průměrné ceny za metr čtvereční také u bytů. K predikci je využita metoda časových řad, která nám umožní nastínit možný krátkodobý vývoj v následujících dvou letech.

Pomocí dat, která byla analyzována již v předchozích částech práce bylo vytvořeno grafické znázornění, do kterého byla přidána spojnice trendů. Pro co možná nejpřesnější výsledek byla využita polynomická funkce, díky které byla následně vytvořena i rovnice v grafu.

Z dat byl zobrazen koeficient determinace R^2 , který je v tomto případě 0,9677. Velmi vysoká hodnota koeficientu, lze interpretovat tak, že variabilita v průměrné ceně za metr čtvereční u bytů v Praze je velmi dobře vysvětlena pomocí modelu, který je založený na časových řadách. Hodnota naznačuje že mezi průměrnou cenou a časem je velmi silný vztah a že časová řada je dobrým způsobem díky kterému je možné stanovit predikci budoucího vývoje.

Tabulka 4 - Vývoj průměrné ceny za m²

Rok	Průměrná cena za m²
2007	44 697
2008	51 918
2009	47 078
2010	45 928
2011	44 987
2012	43 679
2013	42 272
2014	44 635
2015	49 172
2016	57 370
2017	57 600
2018	63 736
2019	69 061
2020	85 784
2021	100 727
2022	112 677

Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70)

Z dat uvedených výše v tabulce č.4 byla vytvořena rovnice trendové funkce, která má následující tvar:

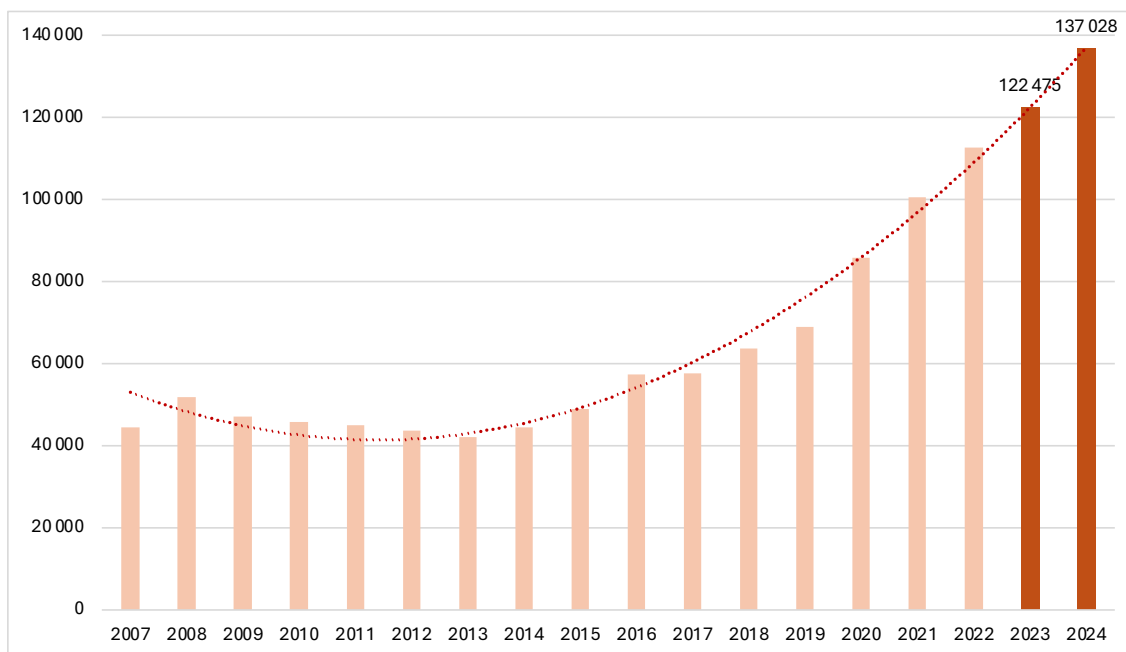
$$y = 601,11x^2 - 6485,3x + 59004$$

Pozorovaná období byla dále označena čísly 1-16, rok 2007 až 2022. Predikce byla stanovena pro rok 2023 a 2024, tedy období č.17 a 18.

$$\text{Prognóza rok 2023: } 601,11 \cdot 17^2 - 6485,3 \cdot 17 + 59004 = 122\,475$$

$$\text{Prognóza rok 2024: } 601,11 \cdot 18^2 - 6485,3 \cdot 18 + 59004 = 137\,028$$

Graf 12 – Predikce vývoje průměrné ceny za m² u bytů v Praze



Zdroj: Vlastní zpracování, (65) (66) (67) (68) (69) (70)

Z grafu je patrné, že rostoucí trend průměrné ceny za metr čtvereční v průběhu let bude pokračovat i v následujících dvou obdobích. V případě, že nenastanou nějaké nečekané události, které by kromě by měly zásadní vliv na realitní trh, lze předpokládat rostoucí trend i v roce 2023 a 2024.

V roce 2023 cena vystoupá na 122 478 Kč/m² a v následujícím roce téměř na 140 000 Kč/m². Predikce potvrzují jak rostoucí trend v čase, tak i názory odborníků z oboru.

Predikce počtu prodaných nových bytů v Praze byla stanovena obdobným způsobem, pomocí polynomické trendové funkce, jako tomu bylo v případě průměrné ceny za metr čtvereční.

Z dat byl zobrazen koeficient determinace R^2 , který je v tomto případě 0,6605, který značí středně silné vysvětlovací schopnosti modelu. Středně vysokou hodnotu koeficientu lze interpretovat tak, že variabilita v počtu prodaných nových bytů v Praze je lehce více než z poloviny vysvětlena pomocí modelu, který je založený na časových řadách. Hodnota naznačuje že mezi počtem prodaných bytů a časem je střední vztah a že časová řada je dobrým způsobem díky kterému je možné stanovit predikci budoucího vývoje.

Tabulka 5 - Vývoj počtu prodaných bytů v Praze

Rok	Počet prodaných bytů
2007	5356
2008	3409
2009	1941
2010	2691
2011	3455
2012	4014
2013	5015
2014	5950
2015	6690
2016	6600
2017	5500
2018	5000
2019	5600
2020	5800
2021	7450
2022	3100
2023	4000

Zdroj: vlastní zpracování, (71)

Z dat uvedených výše v tabulce č.3 byla vytvořena polynomičká rovnice trendové funkce 4.stupně, která má následující tvar:

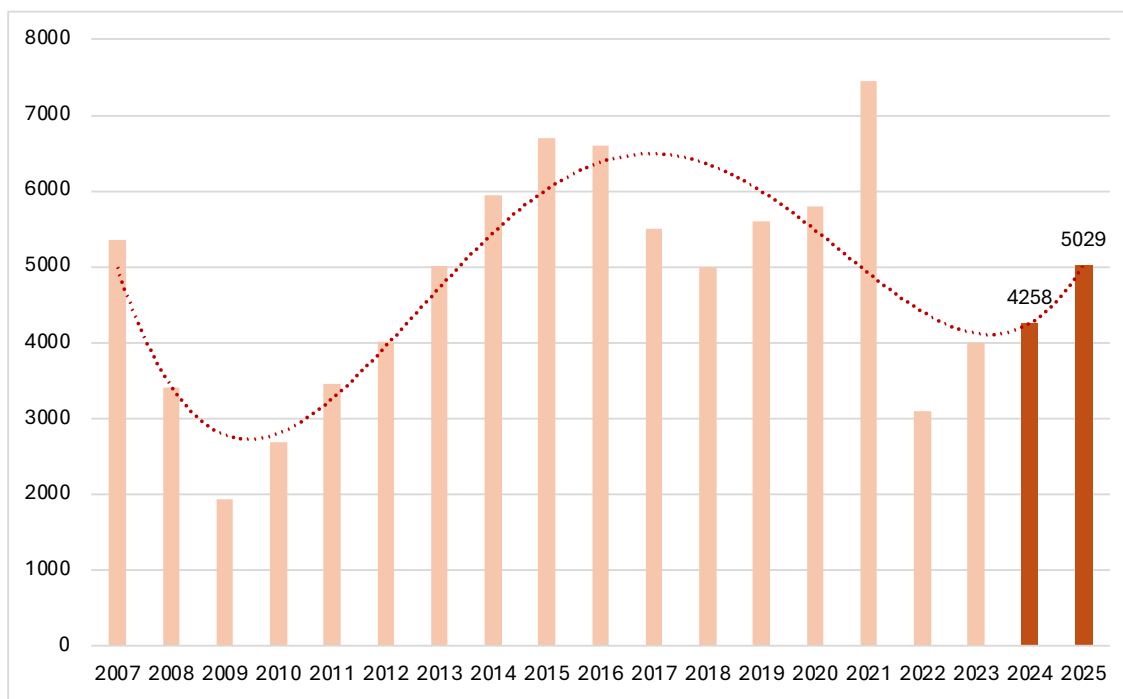
$$y = 1,3336x^4 - 56,245x^3 + 762,19x^2 - 3467x + 7739,6$$

Pozorovaná období byla dále označena čísly 1-17, rok 2007 až 2023. Predikce byla stanovena pro rok 2024 a 2025, tedy období č.18 a 19.

$$\text{Prognóza rok 2024: } 1,3336 \cdot 18^4 - 56,245 \cdot 18^3 + 762,19 \cdot 18^2 - 3467 \cdot 18 + 7739,6 = 4258$$

$$\text{Prognóza rok 2025: } 1,3336 \cdot 19^4 - 56,245 \cdot 19^3 + 762,19 \cdot 19^2 - 3467 \cdot 19 + 7739,6 = 5029$$

Graf 13 - Predikce vývoje počtu prodaných bytů v Praze



Zdroj: vlastní zpracování, (71)

V počtu prodaných nových bytů v Praze v průběhu sledovaného období lze pozorovat klesající i následně rostoucí trend. Dle vypočtené predikce pomocí polynomicke trendové funkce pro rok 2024 a 2025 bude počet prodaných bytů v Praze dále růst.

V roce 2024 by se měl počet prodaných bytů lehce zvýšit oproti roku 2023 na 4 258 bytů. V roce 2025 je predikovaný strmější nárůst, kdy by od roku 2021 měl počet prodaných bytů opět přesáhnout hranici 5 000 prodaných bytů na 5029.

Tento trend potvrzuje nejen předpověď průměrné ceny za metr čtvereční, ale také názory odborníků ohledně budoucího směřování trhu.

5 Výsledky a diskuse

Cílem této diplomové práce bylo stanovit vliv vybraných ekonomických faktorů na realitní trh, v segmentu bytové výstavby. Především pak vliv na průměrné ceny za metr čtvereční a počet prodaných bytů v Praze.

Hlavní část práce byla provedena nejprve pomocí grafického zpracování vývoje realitního trhu v letech 2007-2022 nebo 2023 dle dostupnosti dat, konkrétně vývoje průměrné ceny za metr čtvereční a počtu nových prodaných bytů v Praze. Ve vývoji ceny i v počtu prodaných bytů byly čitelné určité výkyvy, jak pozitivní, tak negativní. Jedním ze zřetelných výkyvů bylo období kolem roku 2007-2009, které byly důsledkem celosvětové finanční krize. V roce 2009 došlo k dramatickému poklesu počtu prodaných bytů, jak zmínil také odborník z realitní kanceláře Lexxus a.s.. V případě průměrné ceny za m² se finanční krize projevila nejprve velkým nárůstem v roce 2008 a následně postupným poklesem ceny, který trval až do roku 2013.

Dále se počet nových prodaných bytů v Praze od roku 2013 stále držel mezi 5000 až 6700 byty ročně. Velký nárůst přišel v roce 2021 v době pandemie COVID-19. S příchodem pandemie všichni očekávali a predikovali, že se trh s nemovitostmi značně zpomalí nebo se úplně zastaví. Opak však byl pravdou v rezidenčním segmentu. Prodalo se rekordních 7450 nových bytů v Praze. V následujícím roce 2022 však nastal dramatický pokles, kdy se prodalo pouze 3100 bytů, což je nejméně od finanční krize v roce 2008. (81) V případě vývoje průměrné ceny za metr čtvereční u bytů v Praze, nastal větší výkyv kromě již zmíněného roku 2008 v roce 2020, kdy cena skokově vyrostla z 69 061 Kč/m² na 85 784 Kč/m² a to z důvodu již zmíněné pandemie COVID-19. V následujícím roce 2021 poprvé překročila cena za m² 100 000 Kč.

Dále byl graficky znázorněn také za stejné časové období i vývoj jednotlivých ekonomických faktorů, kterými byly úroková sazba, míra inflace, výše nominálního HDP a výše nezaměstnanosti. Míra inflace zaznamenala velký nárůst v roce 2008 kdy z 2,80 % se navýšila až na 6,30 %. Následně se držela na úrovni 2-3 % až do roku 2021. V roce 2022 nastal v důsledku války na Ukrajině a celkově zhoršující se ekonomické situaci prudký nárůst míry inflace na 15,10 %. Úroková sazba z nových hypotečních úvěrů od roku 2008 postupně klesala až do roku 2016. Po mírném nárůstu klesla sazba hypotečních úvěrů v roce 2020 na 2,10 %. Nízká úroková sazba v tomto roce v průběhu pandemie COVID-19 podpořila poptávku po nemovitostech a díky tomu se prodal rekordní počet

bytů. Nominální výše HDP se od roku 2007 do roku 2023 dostala téměř na dvojnásobnou hodnotu. Prvním výraznějším posunem byl rok 2010, kdy HDP kleslo ze skoro 4 miliard Kč na necelé 3 miliardy. Tento výkyv byl pravděpodobně následkem finanční krize v roce 2008. Dále dle předpokladů výše HDP rostla až do roku 2023, kdy dosáhla hodnoty 6 759 miliard Kč.

Dále byly v diplomové práci provedeny expertní rozhovory s čtyřmi odborníky z oboru realitního trhu. Rozhovor sloužil k vyhodnocení a posouzení, které ekonomické faktory mají největší vliv na realitní trh, následně k zhodnocení situace na trhu v posledních pár letech a v současnosti, a nakonec i k možné predikci budoucího vývoje v oblasti prodeje bytů a výše průměrné ceny za m².

Na základě rešeršní části a expertních rozhovorů byly stanoveny tři faktory, které mají největší vliv na realitní trh, míra inflace, úrokové sazby a výše HDP. Uvedené faktory byly dále posuzovány s počtem prodaných bytů a s průměrnou cenou za m² za období od roku 2007 do roku 2022 nebo 2023, nejprve graficky a poté pomocí korelační analýzy.

Tabulka 6 - Vliv vybraných faktorů na počet prodaných bytů v Praze

faktor	výše korelace
míra inflace	-0,334417106
úrokové sazby	-0,764768476
výše HDP	0,291890054

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č.6 je patrné, že na počet prodaných nových bytů v Praze mají největší vliv úrokové sazby. Korelační koeficient v tomto případě vyšel -0,764768476. Jedná se tedy o silnou negativní korelaci. Tedy s rostoucí úrokovou sazbou klesá počet prodaných bytů v Praze. Tato skutečnost odpovídá také názoru odborníků, kterým byla otázka na toto téma položena. Korelační koeficient v případě míry inflace vyšel -0,334417106. Jedná se tedy o slabou negativní závislost. Pokud klesá míra inflace, roste počet prodaných bytů. Tím ale, že je závislost v tomto případě slabá, nemá změna inflace příliš velký dopad na počet prodaných bytů. Nejmenší vliv byl v případě výše HDP, kdy díky komplexnosti tohoto ukazatele se dá předpokládat, že má vliv na řadu ekonomických

faktorů, které následně mohou ovlivňovat situaci na realitním trhu, avšak nemá přímo velký vliv na počet prodaných bytů.

Tabulka 7 - Vliv vybraných faktorů na průměrnou cenu za m² u bytů v Praze

faktor	výše korelace
míra inflace	0,703281301
úrokové sazby	-0,154347564
výše HDP	0,898230321

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č.7 vyplývá, že největší vliv na průměrnou cenu za metr čtvereční u bytů má výše nominálního HDP. Výše HDP vypovídá o fungování a prosperování celé ekonomiky, z toho důvodu může mít vliv i na průměrné ceny. Dle názorů odborníků také HDP patří mezi faktory, které ovlivňují ceny, ale větší vliv má dle jejich názoru například míra inflace, která je ve výpočtu na druhém místě. Korelační koeficient v případě HDP vyšel 0,898230321. jedná se tedy o silnou pozitivní závislost, tedy v případě zvýšení nominální hodnoty HDP se očekává také růst průměrné ceny za m² u bytů v Praze.

V poslední části praktické části byla stanovena predikce vývoje průměrné ceny za metr čtvereční a počtu prodaných nových bytů v Praze. Predikce byla stanovena pomocí polynomické trendové funkce. V případě predikce průměrné ceny za m² se v letech 2023 a 2024 očekává další růst. Stejného názoru jsou i odborníci z realitní kanceláře Lexxus a.s. V roce 2024 by průměrná cena za m² měla dosáhnout 137 028 Kč/m². Predikce počtu prodaných nových bytů byla stanovena také na dvě období, ale v tomto případě na rok 2024 a 2025. V počtu prodaných nových bytů v Praze lze očekávat i nadále rostoucí trend. V roce 2025 se očekává, že počet prodaných nových bytů v Praze opět překoná hranici 5000 bytů za rok.

6 Závěr

Diplomová práce je zaměřena na vývoj vybraných faktorů na realitní trh v Praze, konkrétně na vývoj průměrné ceny za metr čtvereční a na počet prodaných nových bytů v Praze. Vývoj realitního trhu i vybraných faktorů je sledován v období od roku 2007 do roku 2022 nebo 2023 v závislosti na dostupnosti dat.

V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy spojené s fungováním realitního trhu, vysvětleny vztahy mezi nabídkou a poptávkou na trhu a základní metody pro oceňování nemovitostí. Následně jsou také popsány jednotlivé ekonomické faktory a jejich fungování.

Praktická část práce je rozčleněna do několika podkapitol pro lepší přehlednost. Nejprve je popsán vývoj realitního trhu v Praze v podobě počtu prodaných nových bytů a průměrné ceny za m². V průběhu sledovaného období prošel trh téměř 18letým vývojem. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně dlouhé období, lze ve vývoji zaznamenat několik výkyvů. Velké výkyvy nastaly v období finanční krize, kdy v následujících letech postupně klesala průměrná cena za m². V počtu prodaných bytů nastal v roce 2009 velký propad na 1941 bytů, což byl pokles o více než 40 % oproti předchozímu roku. Další výkyvy poté nastaly kolem roku 2020-2022, kdy probíhala celosvětová pandemie COVID-19, která měla velký vliv na fungování celé ekonomiky. Podobný trend lze pozorovat také v případě jednotlivých ekonomických faktorů a výkyvů v jejich vývoji v návaznosti na globální události.

Následně byl proveden hlavní cíl diplomové práce – stanovení vlivu jednotlivých faktorů na realitní trh. Ke zjištění vlivu byla využita korelační analýza. Mezi vybrané faktory byly zařazeny na základě literární rešerše a expertních rozhovorů úrokové sazby, inflace a výše nominálního HDP. Vliv faktorů byl zjišťován na počet prodaných bytů a na průměrnou cenu za metr čtvereční.

Z korelační analýzy vlivu vybraných faktorů na počet prodaných bytů měly největší vliv úrokové sazby, kde se jednalo o silnou negativní závislost. Dále pak míra inflace, kde se jednalo už o slabou negativní korelaci a nejmenší vliv měla v tomto případě výše HDP. Dále byla zjišťována korelace mezi jednotlivými faktory a počtem prodaných nových bytů v Praze. Zde byl výsledek zřetelně odlišný. Největší vliv má výše HDP, kdy korelační koeficient vyšel 0,898230321, jedná se tedy o silnou pozitivní korelaci. Dále

pak střední pozitivní korelace je v případě míry inflace. Nejmenší vliv dle korelační analýzy pak měly úrokové sazby.

V poslední části práce byla stanovena predikce budoucího vývoje počtu prodaných bytů v Praze a vývoje průměrné ceny za m² pomocí trendové funkce. V obou případech lze i nadále očekávat rostoucí trend. Počet prodaných bytů by měl v roce 2025 opět překročit 5 000 prodaných bytů. Tato hranice byla naposledy překročena v roce 2021 v průběhu pandemie COVID-19. Vývoj průměrné ceny za m² u bytů v Praze bude také dále růst, což odpovídá i predikci odborníků. V roce 2023 by se průměrná cena za m² u bytů v Praze měla dostat na úroveň 122 475 Kč/m². V následujícím roce 2024 bude cena nadále růst až na 137 028 Kč/m².

Celkově lze konstatovat, že na realitní trh působí celá řada faktorů. Mezi hlavní faktory, které mají významný vliv patří úrokové sazby, míra inflace a výše nominálního HDP. Dle prognózy i expertních rozhovorů průměrné ceny za metr čtvereční i počet prodaných nových bytů v Praze nadále porostou. Růst nebude v tak velkém měřítku, jako tomu bylo v předchozích letech, ale lze očekávat růst v jednotkách procent.

7 Seznam použitých zdrojů

1. **Masarykova univerzita.** Přehled statistických metod. [Online] [Citace: 10. 3 2024.] https://is.muni.cz/el/fss/podzim2020/POL593/um/Hendl_-_Korelace.pdf?kod=BZ402Zk;lang=en.
2. **Hančlová, Jana.** Úvod do analýzy časových řad. [Online] 2003. [Citace: 10. 3 2024.] https://www.fd.cvut.cz/departament/k611/PEDAGOG/VSM/7_AnalyzaCasRad.pdf.
3. **Bradáč, Albert, Fiala, Josef a Hlavinková, Vítězslava.** *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy, 4.přepřpracované a doplněné vydání.* Praha : Linde Praha a.s., 2007. 978-80-7201-679-2.
4. **Janáčková, Jana.** *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice.* Opava : Slezská univerzita v Opavě, 2004. 80-7248-258-0.
5. **RealCity.** Co je součástí, příslušenstvím a vybavením bytu? Co je příslušenstvím nemovitosti? [Online] 6. Červen 2013. [Citace: 7. Leden 2022.] <https://www.reality.cz/magazin/1123/pravni-poradna-co-je-soucasti-prislusenstvim-a-vybavenim-bytu-co-je-prislusenstvim-nemovitosti/>.
6. **Dušek, David.** *Základy oceňování nemovitostí.* Praha : Oeconomica, 2011. 978-80-245-1818-3.
7. **Ort, Petr a Ortová Šeflová, Olga.** *Oceňování nemovitostí v praxi.* Praha : Leges s.r.o., 2017. 978-80-7502-234-9.
8. **Hütter, David, Novotný, Jan a Nešporková, Renata.** *Základy oceňování majetku.* Ostrava : Vysoká škola podnikání a.s. v Ostravě, 2008. 978-80-7410-007-9.
9. **Ort, Petr.** *Analýza realitního trhu.* Praha : Leges, 2019. 978-80-7502-364-3.
10. **Hála, Boris.** *Interiér: tvorba obytného prostoru.* Praha : Grada Publishing, 2009. 978-80-247-3216-9.
11. **Kindl, Milan.** *Právo nemovitostí.* Praha : C.H.Beck, 2015. 978-80-7400-564-0.
12. **Janků, Martin.** *Nemovitosti - koupě a prodej. 2.vyd.* Brno : Computer Press, 2004. 80-7226-899-6.
13. **R21.** Realitní služby 21.století. *Kolaudace.* [Online] [Citace: 8. Leden 2022.] <https://www.r21.cz/realitni-poradna/kolaudace>.
14. **Čáp, Jiří.** *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků.* Praha : Wolters Kluwer, 2011. 978-80-7357-669-1.

15. **Balomenu, Romana.** Ambis.cz. [Online] Duben 2011. [Citace: 15. Leden 2022.] https://is.ambis.cz/th/e27t2/Diplomova_prace.pdf.
16. **Acheson, James C.** *Principles of Real Estate Management*. místo neznámé : Institute of real estate management, 2023. 978-1-57203-293-4.
17. **Klein, Štěpán a Kesslerová, Petra.** *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha : Grada Publishing a.s., 2009. 978-80-247-3200-8.
18. **Dušek, David.** *Základy oceňování nemovitostí*. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 2010. 978-80-245-1639-4.
19. **CsE22.** Cs.Economy-pedia. *Leasing nemovitostí*. [Online] [Citace: 5. Únor 2022.] <https://cs.economy-pedia.com/11035755-real-estate-leasing>.
20. **Slanina, Lukáš, Pazdera, Michal a Grygar, Tomáš.** *Zákon o realitním zprostředkování, ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25.4.2020, Praktický komentář*. Praha : Leges s.r.o., 2020. 978-80-7502-443-5.
21. **Zákony pro lidi.** *Zákony pro lidi. Zákon č.39/2020 Sb., Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)*. [Online] 3. Březen 2020. [Citace: 3. Únor 2022.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39?text=realitn%C3%AD+zprostředkován%C3%AD>.
22. **MVCR.** Ministerstvo vnitra České republiky. [Online] 2015. [Citace: 21. Leden 2022.] <https://www.mvcr.cz/soubor/16-2015-konzultace-8-10-pdf.aspx..>
23. **Zákony pro lidi.** *Zákony pro lidi. Zákon č.184/2006 Sb., Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*. [Online] 2022. [Citace: 2. Únor 2022.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>.
24. **Bradáč, Albert, Fiala, Josef a Hlavinková, Vítězslava.** *Nemovitosti, oceňování a orávní vztahy, 4.přepřacované a doplněné vydání*. Praha : Linde Praha a.s., 2007. 978-80-7201-679-2.
25. **Šteker, Karel a Otrusínová, Milana.** *Jak číst účetní výkazy*. Praha : Grada Publishing a.s., 2021. 978-80-271-3184-6.
26. **Sb., zákon č.563/1991.** *Zákon o účetnictví. Zákony pro lidi*. [Online] [Citace: 2. Leden 2022.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563>.
27. **Řezáč, František.** *Řízení rizik v pojišťovnictví*. Brno : Masarykova univerzita, 2011. 978-80-210-5675-6.
28. **Poláček, Bohumil a Attl, Jan.** *Posudek znalce a podnik*. Praha : C. H. Beck, 2006. 80-7179-503-8.

29. **Schönfeld, Jaroslav.** *Moderní pohled na oceňování pohledávek: problém aktiv zvláště v insolvenčním řízení.* Praha : C. H. Beck pro praxi, 2011. 978-80-7400-302-8.
30. **Lukeš, Ladislav a Janků, Martin.** *Byty, Stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit, 1.vyd.* Praha : Computer Press, 2002. 80-7226-731-0.
31. **Ort, Petr.** *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech.* Praha : Bankovní institut vysoká škola a.s., 2007. 978-80-7265-113-9.
32. **Sasínek s.r.o.** *Oceňování nemovitostí: Sasínek s.r.o. Metody oceňování.* [Online] [Citace: 3. Únor 2022.] <https://www.ocenovani-realit.cz/metody-ocenovani/>.
33. **Odhad nemovitosti.** *Odhad nemovitosti. Metody oceňování nemovitostí.* [Online] [Citace: 3. Únor 2022.] <http://www.odhad-nemovitosti.cz/aktualita/metody-ocenovani-nemovitosti/266>.
34. **Zazvonil, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí, 1.vyd.* Praha : Ekopress, 2012. 978-80-86929-88-0.
35. **Pavelka, Tomáš.** *Makroekonomie: základní kurz. 3.vydání.* Slaný : MELANDRIUM, 2007. 978-80-86175-58-4.
36. **Brčák, Josef, a další.** *Makroekonomie - Makroekonomický přehled, 2. vydání.* Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2020. 978-80-7380-831-0..
37. **Mankiw, Gregory.** *Macroeconomics.* místo neznámé : Worth Publishers, 2015. 9781319154035.
38. **Soukup, Jindřich, a další.** *Makroekonomie, 4. aktualizované vydání.* Praha : Management Press, 2022. 978-80-7261-596-4.
39. **ČNB,** *Zpráva o inflaci - duben 1998.* [Online] 1998. [Citace: 15. Únor 2024.] [https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-duben-1998/..](https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-duben-1998/)
40. **Spěváček, Vojtěch, a další.** *Makroekonomická analýza - teorie a praxe.* Praha : Grada Publishing, 2016. 978-80-247-5858-9.
41. **Holman, Robert.** *Ekonomie. 6. vydání.* Praha : C.H. Beck, 2016. 978-80-7400-278-6.
42. **Holman, Robert.** *Transformace české ekonomiky. V komparaci s dalšími zeměmi střední Evropy.* Praha : Centrum pro ekonomiku a politiku, 2000. 80-902795-6-2.
43. **ČSÚ.** *Spotřební koš pro výpočet indexu spotřebitelských cen od ledna 2022 - domácnosti celkem - stálé váhy roku 2020.* [Online] 2023. [Citace: 16. Únor 2024.] https://www.czso.cz/csu/czso/spotrebni_kos_archiv.

44. **Mankiw, N. Gregory.** *Macroeconomics 10th edition.* New York : Worth Publishers, 2019. 978-1-319-10605-8.
45. **CSO.** Central Statistics Office. *Gross domestic product (GDP).* [Online] 14. Červenec 2023. [Citace: 20. Únor 2024.] <https://www.cso.ie/en/interactivezone/statisticsexplained/nationalaccountsexplained/grossdomesticproductgdp/>.
46. **Holman, R.** *Základy Ekonomie 2.vyd.* Praha : C. H. Beck, 2008. 978-80-7179-890-3.
47. **Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D.** *Ekonomie 19.stol.* Peaha : Svoboda, 2013. 978-80-205-0629-0.
48. **ČSÚ.** *Hrubý domácí produkt (HDP) - metodika.* [Online] 1. Březen 2024. [Citace: 2. Březen 2024.] https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produk_t_-hdp-
49. **RUSMICOVÁ L., J. SOUKUP a kolektiv.** *Makroekonomie: Základní kurs, 5.vyd.* Slaný : Melandirum, 2002. 80- 86175-24-3.
50. **Jurečka, V. a kol.** *Makroekonomie.* Praha : Grada Publishing, 2011. 978-80-247-3258-9.
51. **ČNB.** Česká národní banka. *Nástroje měnové politiky.* [Online] [Citace: 25. Únor 2024.] <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>.
52. **Kašparovská, V.** *Řízení obchodních bank.* Praha : C. H. Beck, 2006. 80-7179-381-7.
53. **Moneta money bank.** Moneta slovníček. *Co je repo sazba?* [Online] [Citace: 25. Únor 2024.] <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/repo-sazba>.
54. **Polouček, S.** *Bankovníctví 2.vydání.* Praha : C. H. Beck, 2013. 978-80-7400-491-9.
55. **ČNB.** Česká národní banka. *Vybrané sazby.* [Online] 2024. [Citace: 29. Únor 2024.] https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/vybrane_form.html.
56. **Kaczor, P.** *Trh práce, pracovní migrace a politika zaměstnanosti ČR po roce 2011.* Praha : VŠE, 2013. 978-80-245-1930-2.
57. **Švarcová, J a Hýblová, E.** *Ekonomie - stručný přehled:teorie a praxe aktuálně a v souvislostech.* Zlín : CEED, 2018. 978-80-87301-23-4.
58. **Holman, R.** *Základy ekonomie.* Praha : C.H. Beck, 2015. 978-80-7400-007-2.
59. **Pališková, M.** *Trh práce v evropské unii.* Praha : C.H. Beck, 2014. 978-80-7400-270-0.

60. **Urban, J.** *Teorie národního hospodářství, 3.doplněné a rozšířené vydání.* Praha : Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-807-3575-793, 310-311.
61. **Václavíková, A., Kolibová, H., Kubicová, A.** *Problematika trhu práce a politiky zaměstnanosti.* místo neznámé : Optys, 2009. 978-80-85819-76-2 .
62. **Pošta, Vít.** MFCR. *Ministerstvo financí České republiky.* [Online] 2008. [Citace: 25. Únor 2024.] https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Odborne-vyzkumy_2008_NAIRU-a-prirozena-mira-nezamestnanosti-teoreticky-pohled.pdf.
63. **Růžičková, Natálie.** Praha. *Hlavní město Praha.* [Online] 2015. [Citace: 10. Březen 2024.] <https://www.praha.cz/mesto-praha/hlavni-mesto-praha>.
64. **Prahy, Portál hlavního města.** Mapa městských částí. [Online] [Citace: 10. Březen 2024.] https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/index.html.
65. **ČSÚ.** Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2007-2009. [Online] 30. 12 2010. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2007-2009-clpeyvsucw>.
66. **ČSÚ.** Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2010-2012. [Online] 31. 12 2013. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-v-letech-2010-az-2012-1a2u54p16h>.
67. **ČSÚ.** Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2013–2015. [Online] 30. 12 2016. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>.
68. **ČSÚ.** Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2016–2018. [Online] 31. 12 2019. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>.
69. **ČSÚ.** Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019. [Online] 31. 12 2020. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>.
70. **ČSÚ.** Ceny nemovitostí - 2020–2022. [Online] 29. 12 2023. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2ql164pxr>.
71. **Lexus.** Počet prodaných nových bytů v Praze. Praha : autor neznámý, 2024.
72. **ČNB.** ARAD - systém časových řad. [Online] 2023. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/úrokové%20sazby%202007>.
73. **ČSÚ.** Inflace - druhy, definice, tabulky. [Online] 10. 8 2023. [Citace: 10. 3 2024.] https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace.

74. ČSÚ. Vývoj hrubého domácího produktu v ČR. [Online] 24. 8 2023. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-hrubeho-domaciho-produktu-v-cr-ve-stalych-cenach>.

75. ČSÚ. Předběžný odhad HDP - 4.čtvrtletí 2023. [Online] 30. 1 2024. [Citace: 10. 3 2024.] <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2023>.

76. ČSÚ. Podíl nezaměstnaných osob v ČR a krajích, 2005-2023. [Online] 24. 8 2023. [Citace:10.32024.]

https://www.czso.cz/csu/czso/cr_od_roku_1989_podil_nezamestnanych.

81. E15. Kam míří trh s byty? [Online] 13. 2 2023. [Citace:10.32024.] <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/kam-miri-trh-s-byty-scenar-z-financni-krize-se-neopakuje-developeri-vsak-nebezpecne-brzdi-1396515>.

Expertní rozhovory:

77. **Kadlečík, Aleš.** *Expertní rozhovor.* 10. 3 2024.

78. **Višňovský, Peter.** *Expertní rozhovor.* 10. 3 2024.

79. **Sochor, Vojtěch.** *Expertní rozhovor.* 10. 3 2024.

80. **Rajtora, Martin.** *Expertní rozhovor.* 10. 3 2024.

8 Seznam obrázků, tabulek a grafů

8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Metoda přímého porovnání	26
Obrázek 2 – Metoda nepřímého porovnání	26
Obrázek 3 - Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti.....	27
Obrázek 4 - Metoda výnosové hodnoty	27
Obrázek 5 - Nabídková inflace	30
Obrázek 6 - Poptávková inflace.....	30
Obrázek 7 - Setrvačná inflace.....	31
Obrázek 8 - Mapa městských částí.....	42

8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Aktuální měnověpolitické sazby	36
Tabulka 2 - Vliv nominálního HDP na počet prodaných bytů v Praze	64
Tabulka 3 - Vliv nominálního HDP na průměrnou cenu za m ² u bytů v Praze.....	66
Tabulka 4 - Vývoj průměrné ceny za m ²	68
Tabulka 5 - Vývoj počtu prodaných bytů v Praze.....	70
Tabulka 6 - Vliv vybraných faktorů na počet prodaných bytů v Praze	73
Tabulka 7 - Vliv vybraných faktorů na průměrnou cenu za m ² u bytů v Praze	74

8.3 Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj průměrné ceny za m ² u bytů v Praze.....	43
Graf 2 - Vývoj průměrné ceny za m ² u bytů ve Středočeském kraji	44
Graf 3 - Počet prodaných nových bytů v Praze	45
Graf 4 - Vývoj úrokových sazeb	47
Graf 5 - Vývoj míry inflace	48
Graf 6 - Vývoj nominálního HDP.....	50
Graf 7 - Podíl nezaměstnaných osob v ČR	51
Graf 8 - Vliv inflace na počet prodaných bytů v Praze	58
Graf 9 - Vliv inflace na průměrnou cenu za m ² u bytů v Praze.....	60

Graf 10 - Vliv výše úrokové sazby na počet prodaných bytů v Praze.....	61
Graf 11 - Vliv úrokové sazby na průměrnou cenu za m² u bytů v Praze.....	63
Graf 12 – Predikce vývoje průměrné ceny za m² u bytů v Praze	69
Graf 13 - Predikce vývoje počtu prodaných bytů v Praze.....	71

Přílohy

Příloha 1 - Expertní rozhovor	85
-------------------------------------	----

Příloha 1 - Expertní rozhovor

1. Jak dlouho pracujete v realitách? V jakém segmentu? (pronájem, prodej, management).

Aleš Kadlečík: 15 let, senior konzultant a soudní znalec

Peter Višňovský: téměř 25 let, obchodní ředitel

Vojtěch Sochor: 25 let, realitní makléř

Martin Rajtora: více jak 20 let, analytik a konzultant, člen představenstva

2. Jaké hlavní ekonomické faktory, podle vašeho názoru, nejvíce ovlivňují realitní trh v současné době?

Aleš Kadlečík: geopolitická situace v regionu, když se člověk baví o větších transakcích komerčních a když se bavíme o rezidenčním tak úrokové sazby. Dále celková ekonomická situace v té zemi (HDP, inflace). Nevím jestli teda přímo inflace na to má nějaký vliv ale ono je to všechno spojený se vším, jako když je vysoká inflace tak se očekává že budou porostou úrokové sazby, atd.

Peter Višňovský: tak teď jsme si to vyzkoušeli v těch posledních letech, tak určitě geopolitika, nějaký celkový obavy, inflace, hospodářský růst, nějaká víra v to, jestli se to bude zrychlovat a všichni budou mít všeho dostatek a bude to růst anebo tu začneme všichni šetřit a míň nakupovat a čekat co se bude dít.

Vojtěch Sochor: peníze. Úroky, všeobecná nálada prezentovaná médiu, protože když se mluví o tom, jak se lidem daří a máme se všichni skvěle, tak lidi investují a kupují. Dál taky obecně stav ekonomiky, ale myslím že to není úplně o tom, jestli ta ekonomika šlape nebo nešlape ale jak si lidé myslí, že se jim daří nebo nedaří, protože se máme všichni dobře a když se to pořád v mediích opakuje, tak lidi investují, kupují. Ale je tam celkově velká provázanost, s rostoucí inflací, rostou úroky, míň se prodává, atd.

Martin Rajtora: obecně kupní síla, je to samozřejmě dostupnost peněz rovná se úrokové sazby, nálada ve společnosti nějaká geopolitická situace. S kupní silou

souvisí i HDP, když ekonomika funguje, tak se zlepšuje kupní síla, inflace se potom promítá do úroků. Jsou to takové spojené nádoby všechno.

3. Jak se změny úrokových sazeb projevují na chování kupujících a prodávajících na realitním trhu?

Aleš Kadlečík: v tom rezidenčním segmentu to jsme viděli, že se prodeje zastavili, protože spousta lidí kupuje na hypotéky a v komerčních nemovitostech to má podobný dopad i když tam je to financování v eurech v 90% případů, ale když je vysoká inflace u nás, tak je často vysoká inflace i všude jinde takže to zdražuje úvěrové financování a těch transakcí je výrazně méně.

Peter Višňovský: já myslím, že za poslední dva roky, respektive první polovina 2022 to rostlo velice rychle a všichni tušili že to roste, takže tam byla taková ta motivace ještě rychle, než to vyroste a od poloviny roku 2022 se to zastavilo, protože to vylezlo na nějakých těch 6%, což bylo v porovnání s těma 1,5-2% pro ty lidi, který to věděli, že byli takové sazby, to bylo nepředstavitelný, to mít za trojnásobek. Takže se to úplně skoro zastavilo, rok a půl se to v podstatě nehnulo a po roce a půl se to hnulo směrem dolů a většina si myslí, že to půjde ještě níž, takže to mentální ideální rozpoložení je takový, jakože teď nemá cenu stát na té brzdě a teď už jsem pozorný a ve chvíli, kdy můžu dát krátkou fixaci a objevím dobrou nemovitost tak já nebudu čekat až budu mít super úrok, protože když si člověk snaží hledat dobrou nemovitost tak většinou buď nenajde nic, nebo najde jednu dvě který mu trochu vyhovují a zjišťuje, že nenajde tu ideální, takže si myslím že to načasování mnohem víc závisí na tom, jestli najdu tu nemovitost než na tom jestli je úroková sazba 5,2% nebo 4,8%.

Vojtěch Sochor: hodně a přímo, protože když jsme tady měli úrokový míry kolem dvou procent a pod tak všichni měli pocit, že ty peníze jsou zadarmo a chtějí je utrácet a chtějí je investovat do nemovitostí. Teď, když jsou 6% tak nechtěli ale zase je to jenom psychologický pocit, že 6% je moc, přitom 6% když inflace je 14-15% tak 6% úroková míra je nic, pořád jsou to v podstatě peníze zadarmo.

Martin Rajtora: v okamžiku kdy to vyskočilo k 6%, tak byl propad trhu obrovský. Prodalo se mnohem méně bytů, loni to byly 4 tisíce, běžně to dosahovalo 6-7 tisíc, takže ta úroková sazba je zásadní, a to zejména v tom středním segmentu. Luxusní

segment si žije takovým vlastním životem, ale pro ten střední segment to byla klíčová rána.

4. Jaká je současná situace na realitním trhu a jak ji ovlivňují ekonomické faktory?

Aleš Kadlečík: Na rezidenčním trhu se to začíná pomalu vzpamatovávat, to víš asi sama nebo líp, že těch poptávek chodí pravděpodobně výrazně víc, než chodilo. Ty úrokové sazby samozřejmě ovlivňují to, že jak ti koncový klienti si můžou víc dovolit koupit nemovitost, tak i u těch transakcí ta ekonomika už začíná vycházet, protože ti developeři už si nekalkulují s úrokovou sazbou neví 10% u komerčních úvěrů ale už třeba na úrovni já neví, 7-8%.

Peter Višňovský: no mrtvo bylo, řekněme od poloviny roku 22 do poloviny 23 a domníváme se, že někdy od té doby, co banka přestala vyžadovat po bankách komerčních DSTI, což udělali od 1.7.23, tak ten podzim od září začal být hypoteční trh výrazně příjemnější a měl daleko víc klientů. Když si vezmeš, že 60-70% klientů historicky jsou hypoteční klienti tak to je ten moment který řeší ten trh když jsou, protože když nejsou tak 70% trhu je prostě rána. Tak se začali vracet, začali být schůzky, začali se brát hypotéky, to se děje, dělo se to na podzim. V prosinci sáhla banka na úroky ty základní což banky začaly promítat i do hypotečních sazeb, pak na to sáhla ještě výrazněji v lednu, jestli se nepletu. Takže se potvrzuje, co se čekalo. Děje se to, což je pozitivní, inflace taky spadla ještě rychleji, než se čekalo, takže to očekávání bude ještě větší. Teď neví, kdy přesně bude zase zasedat ČNB, tak předpokládáme, že se ty sazby sníží zase o půl procenta, možná o čtvrt, ale nedivil bych se kdyby to bylo o půl procenta a to zase přidá pár těch klientů, kteří vyčkávali a byli nejistí co se bude dít a jestli to zvládnou. A pořád je tam ten moment, co jsme se bavili, že to někdy do konce prázdnin mají bez sankční možnost uzavření a zase rozvázání hypotečního úvěru tak si myslím, že se to ti klienti dozví, asi ne v bance ale od hypotečních poradců se to dozví a to je dobrá motivace, mám teď dobrou nemovitost, tak to moc neřešit za půl rok za rok to můžu změnit, takže si myslím že teď by to mohlo být takový mírný zhoupnutí nahoru, výraznější ale to budeme vědět až bude zase za námi.

Vojtěch Sochor: zlepšující se, díky tomu že klesají úrokové míry, klesá inflace a média začaly informovat o tom, že se vracíme do lepších časů.

Martin Rajtora: myslím si, že je teď mírný optimismus, zlepšuje se dostupnost peněz a teď předseda Hypoteční banky, tak říkal že za poslední období se zdvojnásobil objem hypoték u mladých lidí do 36 let. Takže si myslím, že je vidět, že ten hypoteční trh a realitní trh ožívá ale je to hodně pozvolným tempem. Někaké větší ožívání se počítá, když ty sazby budou začínat 4.

5. Jaké dopady měly globální ekonomické události, jako je například pandemie COVID-19, či válka na Ukrajině, na realitní trh?

Aleš Kadlečík: Válka na Ukrajině na rezidenční trh podle mě neměla jakoby zásadní dopad, protože naprostá většina kupujících jsou lokální lidi, prostě lokální kupující, kteří tady chtějí bydlet, ať se děje na Ukrajině v podstatě cokoliv. Ale samozřejmě ta Ukrajina měla nějaký svůj vliv na to, jaká tady byla inflace, a to se promítá potom do těch úrokových sazeb, takže zprostředkovaně skrz inflaci a úrokové sazby to mělo vliv na kupující v rezidenčním segmentu, ale přímý vliv ne podle mě. Ale mělo to naprosto zásadní vliv na komerční nemovitosti, protože spousta investorů zahraničních měla stopku na investování ve střední a východní Evropě a do teďka má. Covid, ja si myslím, že to byl takový globální blázelec, že nikdo nevěděl nic a zastavilo se úplně všechno, ne z hlediska nějakého racionálního důvodu ale z hlediska nějakého šoku.

Peter Višňovský: já budu předstírat, že to nevíš, že tady nepracuješ. Samozřejmě to mělo na nás dramatický vliv, COVID, nemám ty měřítka v jiných zemích, ale všude se zastavil život a tady se spousta věcí očekávala a jedná z věcí co se stala byla, že přestala migrace lidí, přestaly fungovat nájmy, expatovské nájmy v centru města, takže opravdu ten trh šel dolů, nikdo necestoval, byty neměl kdo okupovat, tak tam byl velký pokles a trochu to uvolnilo zbytek trhu v nájmech a stejně tak se očekávalo, že se bude míň stavět a míň prodávat. Stal se přesný opak, ceny začaly strašně rychle růst, developéři nestíhali zvyšovat ceny a prodávali moc rychle, takže jsme si zase vyzkoušeli, že to že se něco očekává neznamená, že se to stane a takže v tomhle měl COVID extrémní vliv na každou tu část trhu vlastně úplně opačnou, na jedné straně úplný útlum, na druhé velký růst. No a Ukrajinská válka, ta měla zase zpětně zcela logický důsledek, ale v tu chvíli se to postupně objevovalo a na nájemním trhu nám to způsobilo to, že přibylo desítky procent klientů, kteří rozhodně neměli možnost kupovat i ve víře, že válka brzo skončí

nechtěli kupovat, ale chtěli někdy žít, někde bydlet, než se to přežene, dneska už to máme dva roky, takže to udělalo velkou vlnu v nájmu. Ne hned, ale ve svém důsledku to způsobilo zvýšenou poptávkou, zvýšení cen, co ztratily nájmy v době covidu, tak víc, než dohnaly v rámci tohoto konfliktu. A co se týče prodeje, tak tam to bylo zase spíš opačně, tam nám to prodeje spíš zastavilo, protože lidi obecně přestali dělat strategický rozhodnutí z velké části a samozřejmě koupě nemovitosti v hodnotě celoživotního jmění, závazek na 25/30 let je strategický rozhodnutí a pokud si nejsem jistý jestli to bude fungovat dál, nebo bude válka na Slovensku, nebo kde, tak docela na dlouhou dobu to zpomalilo rozhodování lidí. A ještě tím, že se to kombinovalo s těmi zvýšenými úrokovými sazbami, tak to opravdu způsobilo velký propad, za posledních 10 let asi největší.

Vojtěch Sochor: Covid, změnil se způsob práce, přestali se lidi potkávat na nějakou dobu, jinak to podle mě moc velký vliv nemělo. Válka na Ukrajině jako taková, lidi začali být nejistý, ale bylo strašně intenzivní to, že se potkala inflace, zdražování elektřiny, válka na Ukrajině. Ale celé to byl nějaký psychologický šok. Bylo to více faktorů, negativních, hodně intenzivních a hodně najednou.

Martin Rajtora: každý svým způsobem jiný. Za toho covidu, začali lidi strašně nakupovat nemovitosti, úplně se otočil trend, kdy prostě půlka klientů byla hypotečních a půlka hotovostních, za covidu se to otočilo, lidi začali utrácet peníze, začali ukládat peníze, protože se báli, co se bude dít. Během války na Ukrajině se lidé báli inflace, jak šlo všechno dolů a začali převažovat hotovostní klienti. A tím pádem se propadli prodeje, protože vlastně úplně z toho balíku vypadli ti hypoteční klienti. Takže určitě to má vliv, tyhle události ve světě, jak pozitivní, tak negativní. A je to všechno spojený s penězi a se strachem o nějaké ty úspory apod.

6. Jakou roli podle vás hrají demografické faktory, jako je stárnutí populace nebo migrační trendy, na realitní trh?

Aleš Kadlečík: obecně v dlouhodobém horizontu ta migrace u nás není nějaký úplně zásadní parametr, protože tím, jak máme nastavený obecně tu migrační politiku v Čechách, tak ty lidi spíš chodí dál do Německa, do Francie a do jiných zemí, jako v dlouhodobém horizontu, v dlouhodobém měřítku. Teďka v krátkodobém, v souvislosti s Ukrajinou, je tady samozřejmě příliv uprchlíků

z Ukrajiny, když to takhle řeknu, takže ta poptávka jak po koupi, tak po nájmu je výrazně větší, než by byla bez nich, takže to je ze strany nějakého přílivu lidí zvenku do České republiky a obecně je jednoznačný trend, že lidé se více stěhují do měst, takže to mluví ve prospěch developmentu.

Peter Višňovský: migrace v Praze, tady se nerodí moc nových mladých lidí, takže tu poptávku po bytech opravdu táhne hlavně ta migrace ať už zahraniční nebo v rámci republiky z vesnice. Všeobecně dlouhodobý trend, že se lidé dostávají do měst, tak samozřejmě ten hlavní magnet je Praha, takže je otázka, kolik tady vlastně žije lidí, padají různá čísla, protože 1,3 je oficiální statistický číslo, dalších 300 říkají že sem jezdí, dalších 200, že sem jezdí, takže nevím jestli jsme na 1,6, 1,8 nebo 2, ale prostě i na tom trhu je zřejmé, že ta poptávka je mnohem větší než nabídka, tam to máme v kombinaci s tím, že Praha je konzervativní a málo se tady staví, a tady se to pak projevuje tím, že nám ty ceny velmi rychle rostou. Takže kdysi byl vrchol 75 000 za metr, pak jsme si utírali pot, když to bylo přes 100 000 a teď už je to na 150 000 a nikdo se nad tím nepozastavuje a mluví se o tom, že to poroste zase dál, takže samozřejmě to není úplně překotný vývoj z roku na rok, ale vlastně to není zas tak dávno, co se ty čísla pohybovaly v těchto relacích. Takže migrace jednoznačně i ta demografie jako taková protože čím jsme starší a míň dětí se nám rodí, tak tím opravdu to není jen nějaký přechodný jev, že se víc staví a víc poptávají byty menší dispozice ale prostě velkých rodin u nás moc není, takže 1+kk, 2+kk jsou za a investiční byty za b potom v důchodu na dožití úplně v pořádku, nízký náklady, můžu si ušetřit ještě peníze stranou na nějakou zábavu, takže zase nějaký pohled na sólisty, tak to taky nebylo úplně častý, tak vedle těch starších, kteří taky často dožívají sami, tak prostě dlouhodobá poptávka po menších bytech je větší, zmenšují se byty, jelikož si větší byty lidé nemohou dovolit. V extréměch se dostáváme i na 20m², což už je opravdu zoufalství, takže tohle všechno se děje a ta migrace a demografie na to prostě má reálný vliv.

Vojtěch Sochor: 100%, to jsou ti Husákovo děti, to jsou silný populační ročníky, pak jsou zase slabší. Určitě, když sem přišli Ukrajinci, tak se zvedli ceny nájmu protože chtěli někde bydlet. Takže 100% to má vliv. Se silnými populačními ročníky se zvedají ceny za nemovitosti a naopak.

Martin Rajtora: migrace, to bylo teď úplně aktuálně. Viděli jsme s přílivem uprchlíků z Ukrajiny, byl obrovský zájem o nájemní bydlení. Dneska je stále daleko větší poptávka než nabídka, zase se tedy bavíme o tom středním segmentu. A samozřejmě ten demografický vývoj spojený s globalizací a stěhováním do větších měst.

7. Od nás na západ je trendem si pronajímat nemovitost, zde je pořád preferováno osobní vlastnictví. Mění se u nás tento trend dle vzoru Západu? Pokud ano, co je důvodem?

Aleš Kadlecík: no, měnit se to asi bude, ale nemyslím si, že to je z důvodu že to lidi chtějí, ani na tom západě si nemyslím, že to ty lidi chtějí bydlet v nájmu. Taky kdyby měli možnost tak si to radši koupí. Tady to, co se děje, je podle mě mediální masáž, nebo to samozřejmě podporují developeri, kteří mají projekty na nájem, že je to jako nový trend, který sem přichází ze západu, ale není to trend, který ty lidi chtějí na západě, ale že ty lidi jsou k tomu donuceni. Tím že ty ceny jsou ve velkých městech už tak vyšponované, že prostě běžný lidi si to nemohou dovolit a jsou nuceni jít do nájmu, což se pomalu stává i tady vlastně, a pak je to taky velkou měrou daný tím, že historicky prostě po revoluci, v 80./90. letech ty lidi měli nárok na to bydlení, prostě na byt, takže spousta lidí dostala do vlastnictví byt za pár korun nebo za nic, jenom proto že měli odpracovaný nějaký roky ve firmě a to bydlení se pak v té rodině už nějakým způsobem drží, nebo ten majetek v podobě bydlení. Takže když ho prodáš, tak potom máš peníze zase na něco jiného a můžeš zainvestovat do něčeho jiného, což jako na Západě nebylo.

Peter Višňovský: takovým zvláštním způsobem se to sem už dostává, určitě se to poměr vlastní a nájemní bydlení měnit ve prospěch toho nájemního bydlení, to už se děje. A to co je tam ta velká změna za poslední roky jsou nájemní projekty, které před 10 lety tu byly dva, před pěti, sedmi lety další, pak dlouho nic a teď už je já nevím 3000 nájemních bytů v komerčních projektech, které jsou čistě na pronájem. Další podobný číslo se chystá, že během pár let tu bude 10 000 nájemních bytů spravovaných někým, kdo je chce spravovat dlouhodobě. Samozřejmě teď mluvíme o regionu Praha, to je opravdu úplně jiný trh než zbytek republiky, ale tohle změna opravdu bude, to že už tu bude klient, který opravdu chce do nájmu. Najednou je tady varianta, kterou je nájemní projekt, který je sice

trošku dražší, ale zase tam přidají nějakou službu, nějaký komfort, podobný vlastnímu bydlení, že když se budu slušně chovat a budu včas platit tak tam možná budu moct zůstat, jak dlouho chci a nebudu se muset bát, že mě majitel může další rok vyhodit, protože chce ten byt pro sebe. Myslím, že to bude mít větší sympatie u nějakých lidí. A pokud tu budeme mít 10 000 bytů, tak je to opravdu velký hráč na trhu. A má to samozřejmě i vliv, že čím víc si budou investoři tyhle projekty kupovat, tak to ještě zmenší trh pro tu koupi, takže ty ceny zase půjdou nahoru.

Vojtěch Sochor: nemyslím si, u nás jsou ty lidi pořád takový, že chtějí vlastní něco svého a nájmům se obecně moc nevěří. Třeba se to změní, vaše generace se na to možná bude koukat trošku jinak. Ale těch 40-50 let komunismu zanechalo takovou divnou věc, že lidi chtějí mít něco vlastního, aby jim to nikdo nesebral.

Martin Rajtora: já si myslím, že ten trend na západě je dán nějakým historickým vývojem, který tam je. U nás to bylo trošku pokřivený tím, protože za komunistů defacto vyjma rodinných domů, neexistovalo. Bytový fond byl vždy ve vlastnictví státu, nebo nějakého podniku apod. a po revoluci, když byla bytová privatizace, tak se vlastně všichni stali vlastníky bytů, ať už to byly družstevní nebo podnikové byty a pořád tady převládá že každý to chce vlastnit, tím jsme trošku vybočili z té statistiky anglosaských zemí, ale tím, jak se ta dostupnost bydlení zhoršuje, tak si myslím, že se budeme víc a víc přibližovat tomu poměru, co je na Západě. Ale nebude to tak rychlý, jak si spousta lidí myslí, protože Češi pořád jsou taková, že chtějí ten byt vlastnit a půjdou do té hypotéky.

8. Jakou roli hraje státní politika, včetně zdanění (zdanění nemovitostí, daň z převodu nemovitostí) a regulace (povolení a regulace ve stavebnictví apod.), ve vývoji realitního trhu?

Aleš Kadlečík: to že má spousta lidí vlastní bydlení, je samozřejmě daný i tím, že to zdanění toho vlastnictví je extrémně nízký oproti tomu, jak je to v jakýkoliv jiný zemi vlastně, tak to je určitě ve prospěch toho vlastního bydlení. Nevím, jestli se stavebním povolením to má nějakou spojitost. Obecně to stavební povolování je extrémně pomalý, ale jestli to má souvislost s vlastním bydlením to si nejsem úplně jistý.

Peter Višňovský: zatím na plný čáře negativní vliv, berou z toho daně, místo abych jich chtěli mít víc a tu výstavbu podpořili a prodali toho víc. Ale to není tak

moc o státu, já si myslím, že tam mnohem větší roli hrajou místní samosprávy, díky kterým se vše ještě víc zpomaluje. Před pár lety byla v řešení nějaká novela zákona, nakonec to neprošlo a nikdo teď neví, jestli se to někdy zrychlí.

Vojtěch Sochor: minimální, to jestli si hrajou s nějakými příspěvkami, jestli to bude tisíc korun nebo dva na stavební spoření, tak to nemá žádný vliv. Stavební povolení vliv má, ale to je obecně problém. Státní politika na to samozřejmě vliv má, ale to už je tak zažitý byrokratický aparát, že to prostě tak je, všichni s tím počítají, ale nikdo s tím není schopný nim moc udělat, takže je to taková konstanta skoro.

Martin Rajtora: myslí si, že každá regulace je špatná, to se myslím, že obecně říká i řada odborníků. Já mám pocit, že to prostě křivý ten trh. V podstatě, kde nikdy nebyla regulace, bylo po revoluci v kancelářských prostorech, po nějakých těch 90.letech, tam byl nějaký otřes ale defacto se ten trh potom nějak sám stabilizoval. Myslím si, že ta regulace není dobrá a stát by do toho měl zasahovat co nejméně. Myslím si, že ta nabídka a poptávka srovná sama.

9. Zaznamenal jste za posledních pár let nějaké výraznější změny v nárůstu nebo poklesu cen? Co k tomu přispělo?

Aleš Kadlečík: v cenách těch rezidencí, to víme že jo. Dobře za poslední rok jsou ty ceny stejné, ale předtím tak byl prostě kontinuální růst meziročně, já nevím 10-15%, něco takového do roku 2022, každoročně tam byl ten růst v podstatě dvouciferný. Je to daný prostě malou nabídkou a velkou poptávkou, ničím jiným a dost podobný trend byl i v komerčních nemovitostech, kde ale za poslední rok tam je znát pokles v cenách větší než u rezidenčních nemovitostí určitě.

Peter Višňovský: v covidu jsme zaznamenali, jak už jsem zmínil, velký nárůst cen. Co se týče obecně nějakých trendů v nákupech, tak myslím, že se lidé začali více zajímat o energetickou náročnost těch nemovitostí, což ještě před pár lety nikdo neřešil. Lidé teď více řeší, nejen pořizovací náklady, ale také i kolik je potom bude stát ten provoz. Pokud bychom se podívali více dozadu v čase, tak lidi taky začali víc řešit i možnost dokoupení parkovacích stání a sklepů a celkově komfort spojený s tím.

Vojtěch Sochor: Nárůst určitě. 2019-2022, protože byli extrémně nízké úrokové míry, ekonomika rostla a všichni mluvili o tom, že se máme dobře, že je spousta

peněz a všichni investovali a převládlo takové mínění, že kdo nemá aspoň dva byty na investici, tak nezapadá do společnosti. Byla taková hysterie, že každý musí vlastnit byt až tři. Takže 2019-2022 a předtím to bylo 2006-2008, kolem finanční krize.

Martin Rajtora: samozřejmě jak byla ta krize v Lehman Brothers, jak spadli, v tom roce 2008, tak ty ceny spadly výrazně dolů a vracelo se to zpátky cca šest, sedm, osm let, než se ty ceny dostaly zpátky. To byl asi největší výkyv. Pak byly takový otřesy, když jsme vstoupili do EU, když byla změna DPH, ty větší globální nebo ekonomický události, s tím trhem vždycky nějak zahýbaly, ať nahoru nebo dolů.

10. Jak predikujete další vývoj cen nemovitostí v následujících 12 měsících a jaké faktory budou hrát klíčovou roli?

Aleš Kadlečík: já myslím, že to pozvolně roste. Vždyť to vidíme u těch developerů, co máme my že jo, že ty ceny postupně navyšují a ty lidi to pořád kupují.

Peter Višňovský: vypadá to, že díky tomu že se zabrzdilo v rámci toho zpomalení trhu, tam je podstatné to, že developeři nemají brzdu/plyn, jsou prostě strašně pomalý. Oni na něco zareagují ale důsledek té reakce se projeví postupně a pomalu. Takže jestli něco zpomalili a někteří to hlásili a někteří tvrdili, že pracují dál na těch projektech. Z té nic moc nabídky se ta nabídka ještě zmenšila a nikdo není schopný říct, jestli to mělo vliv 20% nebo 50%. teďka poslední půlrok to někteří už revidují a začínají být zase aktivnější ale prostě ta setrvačnost je taková, že než to zase naběhne tak dáváme plyn a ono se nic neděje a ono se to zase začne projevovat za půl roku, za rok. A než se to začne projevovat a dovalí se další projekty na trh, který by tam už teoreticky byly, kdyby nebyl tenhle výkyv, tak může zase znamenat, že ta nabídka bude nedostatečná a že ta poptávka, která naopak reaguje rychle, zpráva v novinách, že se snížila úroková sazba, lidi si řeknou dobře, jdeme do toho. Kupující nemají žádné nástroje, oni nečekají na razítka úřadů, prostě půjdou do banky a během pár týdnů dostanou hypotéku. Může se stát, že poptávka zase přepere nabídku a ty ceny opět porostou, nevím o kolik, nedokážu odhadnout protože jsem byl vždycky překvapený jakou rychlostí to lezlo. Ale v tuhle chvíli se zdá, že jsou signály pro to, aby to zase rostlo.

Vojtěch Sochor: budou stagnovat až možná drobně růst.

Martin Rajtora: myslím si, že ceny mírně porostou. Myslím si, že to bude v nižších jednotkách procent a je to daný tím, že se v podstatě téměř zastavila nová výstavba, takže vlastně nastane nedostatek bytů, a jakmile je nedostatek, tak to samozřejmě tlačí ty ceny nahoru, ale nebude to tak velký růst, jako byl za covidu nebo tak podobně, to si myslím, že byla anomálie a teď to poroste pomalu. Ale ceny porostou, pokud nebude nějaký větší ekonomický problém.

11. Ovlivňuje nedostupnost hypoték migraci mladých rodin do menších měst, kde je bydlení dostupnější? I za cenu dlouhých dojezdových časů za prací?

Peter Višňovský: já bych asi nebyl schopný spekulovat jaký je vliv hypoték, ale spíš je to obecně o těch cenách. Rychle rostoucí ceny v centru, některý lidi si pamatují, kde ty ceny byly a za tu cenu už neseženou nic ani na okraji města. A pak je to o nějakém nastavení i generačním, v tom pomohl i covid, že si lidé začali uvědomovat, že nemusí být v tom centru. Pro spoustu lidí se objevilo zjištění, že mohou pracovat distančně a některý obory fungují výrazně jinak, takže mohou být v tom režimu, že se připojí do práce online v domku za Prahou a zaplatili za něj výrazně míň. Takže si myslím, že to jsou spíš ty ceny než ty hypotéky, co posílá lidi ven. I infrastruktura se zlepšuje, takže i psychologická nálada se mění, lidé jsou ochotni jet do práce půl hodiny/ hodinu a obětují to, protože mají pocit, že žijí někde víc v klidu.

Vojtěch Sochor: spíš za prací. Není to o ceně bydlení, ale o tom, kdo kde chce žít a kde chce pracovat. Obecně Češi se moc nestěhují a když už někdo někam jde tak do města, takže v těch 4-5 velkých městech se prostě pořád bude nějak stavět a bude to spíš o tomhle.

Martin Rajtora: spíš si myslím, že to mělo vliv na odloženou poptávku. Ty lidi to řešili nájemním bydlením, který berou nějakým způsobem jako dočasný a stejně pořád sledují úrokové sazby a odhadují nějakou dobu, kdy si ji vzít. Určitě je tady cílová skupina, která chce domeček a myslím si, že i pro dobře situovanou střední třídu, je domeček v Praze nad jejich finanční možnosti. Samozřejmě, kdo pokukuje po rodinných domkách, tak chtě nechtě skončí za hranicí velký Prahy. Ale jako obecně si myslím, že se to projevilo v té odložené poptávce. Tím samozřejmě nechci říct, že nikdo mimo nechce.

12. Zvýšil se zájem o investiční nemovitosti? Nebo naopak?

Aleš Kadlečík: Podle mě za posledních třeba půl roku až rok si myslím že těch investičních nákupů bylo výrazně méně. Už z důvodu toho dražšího financování, že to nedávalo smysl. Ono i tak je opravdu na zvážení, jestli má smysl jako do nemovitosti, která ti nese já nevím, 3 % ročně jako maximálně, ale je to takový trend prostě, že ne moc lidí chce nebo věří dát ty peníze třeba do akcií nebo něčeho podobného.

Peter Višňovský: spíš se zvětšily možnosti, objevily se fondy, kde mohou lidi investovat menší částky, aby se podíleli na nějakém výnosu většího celku. Jinak bych řekl, že je to poměrně stabilní možnost, srozumitelná. Investice je výjimečná v tom, že například oproti investici do zlata, kdy si sice spořím nějaké peníze, ale nemám z toho žádný užitek. Akcie to stejný, nemám nad tím žádnou kontrolu, kromě dividendu tu a tam. Tak u nemovitosti jsem absolutním vládcem, můžu mít měsíční příjem a můžu se pak rozhodnout, jestli ji prodám a investuju peníze jinam, nebo tam bydlím a tím mám o jeden velký měsíční náklad méně.

Vojtěch Sochor: vzhledem k těm cenám se snížil prodej, nesnížil se zájem, protože lidi mají pořád pocit, že to jsou dobře uložený peníze a mají pravdu. Ale vzhledem k těm úrokovým mírám se snížil prodej investičních nemovitostí, ale to asi bude taky narůstat.

Martin Rajtora: jo, to si myslím, že určitě, to byl ten obrovský nárůst hotovostních klientů, kteří nakupovali nemovitosti i když defacto nepotřebovali, protože to vlastně bylo uložení peněz a spekuluje se ne jenom na výnos toho pronájmu, který leckdy tu hypotéku ani nepokryje, ale spíš se spekuluje na růst ceny té nemovitosti v čase. Takže furt Češi považují investici do nemovitosti, jako jednu z nejbezpečnějších. A nejjednodušších, nemusíš se pohybovat na burze apod.

13. Jak se změna zájmu o různé typy nemovitostí, investiční vs. rezidenční odráží na developerském trhu? Staví se více menších bytů vhodnějších na investici?

Aleš Kadlečík: podle mě staví pořád to samý a není to podle mě způsobený tím, že by měli méně investičních nákupů, ale je to čistě daný tím, že oni z toho projektu chtějí dostat maximum a maximum z toho dostanou, když budou mít co nejmenší byty, protože ten výnos z toho projektu je pak celkově větší.

Peter Višňovský: stavebně, určitě se byty zmenšují statisticky. V roce 2006 to bylo neví 76m², a teď třeba 67. prostě zmenšuje se to a ten hlavní tlak je cena. Určitě funguje úspora, určitě se zesiluje izolace, řeší se jestli jsou dvojskla nebo trojskla. Řeší se nějaké úsporné řešení, jako jsou soláry, retenční nádrže, a cokoliv kde se dá ušetřit. Teď na to tlačí ještě banky v rámci ESG (environmental, social, governance), takže najednou to klient chce mít levnější a levnější provoz.

Vojtěch Sochor: ne, to není o investičních bytech, to je o tom že metr, když stojí 150.000, tak se líp prodává byt, který když je to 2+kk 45 metrů tak je o půl milionů levnější, než kdyby měl 50, takže je to čistě poměr cena, výkon. A dá se prostě žít i v 65m 3+kk, ale samozřejmě 80 metrový je supr, ale když je o dva miliony dražší, tak je hůř prodejný. Takže je to čistě o prodejní ceně za metr.

Martin Rajtora zase je tam víc pohledů. Ty investiční nemovitosti jsou vždycky obecně menší, byl to takový kompromis mezi přáním a reálnou potřebou, takže to byl jen pohled. A druhý pohled, který ty výměry tlačí dolů je cena. Takže se vracíme defacto k panelákovým výměrám, které jsme ještě před pár lety zatracovali. Místo 55m 2+kk, místo 80m 3+kk jsou běžně v nabídce i menší než 70m, ale je to daný prostě převážně cenou.

14. Je investice do staré zástavby výhodnější než do nového projektu?

Aleš Kadlečík: ty jo, já myslím, že se to úplně nedá říct, že je to tak strašně individuální, protože když si koupíš byt ve starý zástavbě tak strašně záleží na technickém stavu že jo. S: dejme tomu, že by byt byl v dobrém stavu, možný k nastěhování bez větších úprav. A: tak si myslím, že skoro dává větší smysl investice do starší zástavby. Protože ty ceny mezi tím novým developmentem a těmi staršími byty je teďka určitě výraznější, než byl, protože já neví, před rokem a půl ty ceny byly téměř stejné, nebo tam byl rozdíl třeba 5%, ale teďka si myslím, že ten rozdíl je klidně 15-20%, když to za ten nájem dostane velmi podobný peníze.

Peter Višňovský: to asi nejde říct. V tomhle zůstaneme my, jako realitní makléři, nepostradatelní. Když to bude tradiční lokalita, která je výjimečná, tak bude výjimečná navěky, jako jsou Vinohrady, tam to nikdy nebude špatně, v jakém stavu to kupuju, to nikdy neztratí hodnotu, vždy bude ta lokalita žádaná a nikdo takovou novou lokalitu nevytvoří. A stejně tak s novostavbou, může to být nějaká

tuctová, na nezajímavém místě, na periferiích. Takže to nejde úplně fakt říct a zase to je i té ceně. Ale dlouhodobě říct, že vlastně když neudělám úplně špatný obchod, tak vlastně nikdy nemůžu prodělat. Za dobu, co se v realitách pohybují si opravdu pamatují jednotky klientů, kteří prodali za míň, než koupili, ale to bylo také často způsobené tím, že potřebovali rychle prodat chvíli po nákupu. Obecně s nějakým dlouhodobým výhledem, tak vždy bude velmi slušný výnos.

Vojtěch Sochor: ne, protože starší baráky jsou většinou ve výrazně horším stavu, musí se tam dělat větší opravy, střecha, fasády, zateplovat, stoupačky a po zkušenostech s těmi starousedlíky většina lidí, když potom má tu možnost tak míří do novostavby, protože se pak nemusí potýkat s lidmi, co tam žijí 40 let a nechtějí na tom baráku dělat vůbec nic, chtějí tam prostě v klidu dožít. A když už se něco musí dělat, protože je to havarijní, tak s tím jsou strašné problémy. To ale samozřejmě nesouvisí s tím, že na Praze 1, když je to stará zástavba, tak je kompletně zrekonstruovaná, a to jsou potom super byty. Ale to je většinou nějaká exkluzivní věc.

Martin Rajtora: obecně asi ne, ale myslím si, že pokud bude člověk vybírat domy a lokality. Cenu nemovitosti vždycky dělají tři věci, s nadsázkou se říká lokalita, lokalita, lokalita. Ale z pravidla to tak opravdu je, pokud to bude udržovaná nemovitost v dobré lokalitě, tak to může pořád být bezpečná investice. Paradoxně to může být i revitalizovaný panelák na metru, tak i to může být dobrou investicí. Ale v případě, že člověk není limitovaný penězi, tak ne, novostavba by měla nabízet kvalitnější bydlení, delší životnost, menší náklady na údržbu.

15. Jaké jsou nejčastější chyby, které lidé dělají při investování do nemovitostí v nestabilních ekonomických časech? Nebo jsou tyto časy naopak vhodnou příležitostí pro investici?

Aleš Kadlečík: žádná doba nebyla špatná na investici do nemovitosti, z toho pohledu že by ti ta nemovitost ztrácela hodnotu. Nikdo v podstatě nezná nikoho, pokud to nebyla úplně nesmyslná koupě, že by si před 3-5 lety koupil nemovitost a teďka si řekl že ji chce prodat a prodal by ji za míň. Takže čistě z toho důvodu, úplně selského pohledu, že se ti ta hodnota nemovitosti nominálně zvýšila, tak to je prostě jasná věc. Otázka je jestli ty peníze, který jsi měla v té době, před 5 lety,

kdybys je dala například do akcií, tak bys měla dvojnásobek, takže záleží do čeho to dáváš.

16. Vnímáte vliv technologického pokroku, jako je digitalizace a online prohlídky, jako pozitivní na realitní trh? Nebo je stále preferován osobní kontakt a osobní prohlídka?

Aleš Kadlečík: já nevím, já si myslím, že to byla dobrá pomůcka v covidu nebo prostě v těchto časech, kdy se to nedalo zrealizovat fyzicky. Ale jinak si myslím, že pokud kde o bydlení, tak naprostá většina lidí ten byt chce vidět, takže si myslím, že to na to nemá úplně nějaký zásadní vliv.

Peter Višňovský: myslím si, že je to fajn, protože nemusí každý přijít a je to mnohem jednodušší. Určitě to pomáhá, nikdo asi nezměří přesně, jak moc. To co tam vidím z hlediska vývoje zase ta zelená. Lidé budou víc a víc očekávat, že tam budou prvky například na dobíjení elektroaut a já doufám, že ta konkurence funguje tak, že si nemůže dovolit to tam nemít a mít v tom horší hodnocení. Určitě slyší i na to, že mohou monitorovat energie a kontrolovat náklady. Mnohem víc si myslím, že to je příjemnější v tom, že člověk uvidí v aplikaci, že mu byt žere tolik a že si uvědomí, za co to je a může to nějak korigovat.

Vojtěch Sochor: ne.

Martin Rajtora: já si myslím, že určitě. Ty online prohlídky se strašně nakopli během covidu, kdy se nedalo chodit osobně na ty prohlídky. Myslím si, že teď už se to zase vrátilo zpátky, protože ta koupě nemovitosti není koupě rohlíku. Ten člověk to chce vidět. Ale spíš si myslím, že to funguje z hlediska toho marketingu, 3D prohlídky na webu, ale úplně si myslím, že ta naše generace na to úplně není, aby si nasadila nějaké brýle, to si myslím, že úplně ne. Jak jsem říkal, tak si myslím, že v covidu to bylo opravdu dobrý, ale teď už jsem nezaznamenal, že by fungovala nějaká taková prohlídka.

17. Jaká je vaše rada pro kupující a prodávající, kteří vstupují na realitní trh v současném ekonomickém klimatu? Je teď vhodná doba pro koupi nemovitosti?

Aleš Kadlečík: podle mě není moc z čeho vybírat, ta nabídka je poměrně omezená, relativně malá, tak tam může být ten problém, že když máš vybranou nějakou specifickou lokalitu tak tam máš poměrně málo možností, co si můžeš vybrat. Pak

je otázka nějaká cena, ale ta cena je prostě taková a s tím se hnout nedá, a věřím že bude vyšší, takže z toho pohled si řekneš, jo koupil jsem to dobře. A z pohledu prodávajícího je to oproti tomu na co byli lidi zvyklí, jak developeři, tak individuální prodávající, to že si musí počkat na toho kupujícího, pokud mají nějakou ambicióznější cenu, to že je tam nedostatečný výběr a možná delší doba, než se ta transakce zrealizuje, když se bavím o individuálních kupujících nebo prodávajících. Kdyby to bylo z pohledu developera, tak je to o něčem jiným ta situace, ale tam je daleko víc faktorů, které se do toho promítají.

Peter Višňovský: nejlepší doba byla pro kupujícího loni. Prostě opravdu těch prodejů bylo málo a když se prodá málo, tak ten obchodník má víc času, má větší potřebu prodat, víc se jim věnuje, i ti nadřizení mají víc času se věnovat nějakým dotazům ohledně nějakého výhodnější přístupu k těm zákazníkům. Takže to si užívali buď ti odvážní hypoteční klienti, kteří se nebáli jít i do těch vyšších sazeb, s tím že věřili, že budou mít možnost to někdy korigovat, a hlavně ti hotovostní klienti, kteří prostě chodili a když nedostali nějakou nabídku, tak šli dál a hráli ty hry a bavilo je to a měli tu pozici a užívali si ji po strašně dlouhý době. Teď zase získávají sebevědomí ti prodávající, myslím si, že leckteří developeři zvažují o navýšení cen a trošku se začínají těšit, že budou postupně přidávat. A majitelé (prodávající) jakmile budou číst ve zprávách, že se ten trh zotavil a že jsou v dobrý pozici, tak zase ti noví budou přicházet z vyššími cenami a zase to budou zkoušet.

Vojtěch Sochor: vždycky je dobrá doba, vždycky se hodnotí, proč jsem nekoupil před pěti lety ten byt, když jsem to mohl koupit za tyhle peníze. Po bitvě je každý generál. Ceny nemovitostí, kromě toho že tam jsou nějaké výkyvy, tak prostě pořád stoupají, někdy rychleji někdy pomaleji, ale z dlouhodobého hlediska je to pořád dobrá investice a bez ohledu na to jestli to někdo prodává nebo kupuje, tak je o té aktuální situaci, že buď někdo potřebuje peníze, tak prodává nebo naopak má ty peníze a potřebuje je investovat. Takže vždycky je dobrá doba.

Martin Rajtora: všichni se většinou shodují, že teď je vhodná doba, protože v podstatě ty ceny poletí nahoru, takže určitě, kdo má dostupnost peněz, tak si myslím, že to je vhodná doba. I z hlediska toho, že se předpokládá, že úrokové sazby půjdou dolů, tak vlastně i ty klienti, kteří měli odloženou poptávku, tak spekulují s tím, a vezmou si třeba kratší fixaci. i z hlediska toho, že se predikuje

nárůst cen, jak jsme se bavili před chvílí, tak si myslím, že pokud člověk dosáhne na ten úvěr, tak si myslím, že ta doba vhodná je.

Zdroj: vlastní zpracování