

**POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE**

Fakulta bezpečnostně právní  
Katedra managementu a informatiky

**Rizika růstu cen nemovitostí v Praze**

*Bakalářská práce*

**Risks of rising real estate prices in Prague**

**Bachelor thesis**

VEDOUCÍ PRÁCE  
**Ing. Stanislav BURIAN, Ph.D.**

AUTOR PRÁCE  
**Zuzana DANIHLÍKOVÁ**

PRAHA  
2022

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Mělníku, dne 10. 3. 2022

Zuzana DANIHLÍKOVÁ

## **PODĚKOVÁNÍ**

Ráda bych tímto poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce, panu Ing. Stanislavovi Burianovi, Ph.D., za ochotný a laskavý přístup, za rady, které mi při psaní bakalářské práce poskytl, a především za jeho znalosti a připomínky, které tuto práci obohatily.

## **ANOTACE**

Tato bakalářská práce pojednává o rizicích růstu cen bytů v Praze. Práce se sestává z teoretické a praktické části. Teoretická část se v úvodu věnuje významu půdy v průběhu dějin a pojednává o půdě jako výrobním faktoru. Dále se zaměřuje i na právní vymezení pojmu nemovitost, rozdělení na nemovitosti rezidenční a komerční a také na faktory ovlivňující ceny bytů. Praktická část práce obsahuje analýzu minulého vývoje cen bytů v hlavním městě, a to od 90. let 20. století až po současnost, přičemž okrajově je pozornost věnována i popisu bytové situace v hlavním městě v dobách socialistického Československa. Bakalářská práce dále rozebírá jednotlivá rizika růstu cen bytů v Praze, která jsou spojena s problematikou rozvoje krátkodobých pronájmů, investičních bytů, komercializace apod.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

rizika \* byty \* ceny \* faktory ovlivňující ceny bytů \* analýza minulého vývoje cen \* investiční byty \* krátkodobé pronájmy

## **ANNOTATION**

This bachelor thesis deals with the risks of rising housing prices in Prague. The thesis consists of a theoretical and a practical part. The theoretical part analyses the importance of land throughout history and discusses land as a factor of production. The theoretical part also focuses on the legislative concept of real estate, the division between residential and commercial real estate and the factors influencing housing prices. The practical part of the thesis then consists of an analysis of the past development of housing prices in the capital city, from the present, while part of the thesis is also devoted to a description of the housing situation in Prague during the socialist Czechoslovakia. The bachelor thesis also analyses the individual risks of the growth of housing prices in Prague, which are associated with the issues such as short-term rentals, investment apartments, commercialisation, etc.



## **KEYWORDS**

risks \* flats \* prices \* factors affecting flat prices \* analysis of past price developments \* investment flats \* short-term rentals

## Obsah

Úvod.....	7
A. Teoretická část .....	8
1. Půda jako výrobní faktor.....	8
2. Nemovitost.....	11
2.1. Rezidenční nemovitosti.....	11
2.2. Komerční nemovitosti .....	13
3. Činitelé ovlivňující ceny nemovitostí .....	15
3.1. Nabídkové faktory.....	15
3.2. Poptávkové faktory .....	19
4. Atributy bytů.....	24
B. Praktická část .....	28
5. Analýza vývoje cen pražských bytů .....	28
5.1. Rozbor situace trhu s byty v Praze v době transformace od 90. let 20. století 28	
5.2. Vývoj cen bytů v Praze od 90. let až do současnosti.....	31
5.3. Rizika růstu cen bytů v Praze .....	39
Závěr.....	48
Seznam literatury .....	49
Seznam grafů.....	57
Seznam tabulek .....	58

## Úvod

V době, kdy dochází k neustálému zdražování pohonných hmot, potravin, stavebního materiálu atd., není zdražování bytů výjimkou, a to již několik let. Současná míra inflace navíc ceny bytů ještě více zvyšuje. V hlavním městě jsou ceny bytů vůbec nejvyšší v České republice. V důsledku vysokých cen bytů v Praze (ale nejen v ní) přichází i řada dalších rizik, a právě těmi se bude zabývat tato bakalářská práce.

Bakalářská práce se soustředí na jednotlivá rizika růstu cen bytů v hlavním městě Praze. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí – teoretické a praktické, které jsou členěny do dílčích podkapitol. Teoretická část práce pojednává o proměnách významu půdy v dějinách a také o půdě jakožto výrobním faktoru. Dále se zaměřuje na samotný pojem nemovitosti a jeho legislativní vymezení s následným rozlišením nemovitostí rezidenčních a komerčních.

Dále teoretická část pojednává o nabídkových a poptávkových faktorech, které ovlivňují ceny nemovitostí. Práce se věnuje i dispozicím bytů, které taktéž rozhodují o jejich ceně.

Podstatná část praktické části se věnuje analýze minulého vývoje cen bytů v Praze. Rozebírá bytovou situaci v hlavním městě od dob socialistického Československa až po vývoj cen nových bytů v současnosti.

Poslední kapitola práce rozebírá samotná rizika růstu cen bytů v Praze se zaměřením na krátkodobé pronájmy, komercializaci, investiční byty, gentrifikaci a nedostupnost bytů pro střední třídu.

Hlavním cílem bakalářské práce je identifikovat rizika, která vyplývají z dlouhodobě evidovaného růstu cen bytů v regionu hlavního města Prahy. Dílčím cílem práce je vymezit faktory, které ovlivňují ceny nemovitostí, resp. bytů. Dalším dílčím cílem práce je určení příčin, které působí na současný růst cen bytů v Praze. V práci je využita literární rešerše relevantních zdrojů, praktická část práce je založena na analyticko-syntetickém přístupu.

## A. Teoretická část

### 1. Půda jako výrobní faktor

Na trhu výrobních faktorů zaujímají své místo tři základní činitele výroby. Jedná se o takové činitele, které jsou nezbytné pro produkci a poskytování služeb, a prakticky pro jakoukoli ekonomickou činnost, jejímž cílem je generování zisku. Konkrétně se jedná o půdu, práci a kapitál. Půdou rozumíme veškeré přírodní zdroje, jakými jsou lesy, orná půda, moře či nerostné suroviny, ale také ovzduší, tedy i takové faktory, které fungují jako ukazatelé stavu životního prostředí.

Půda není volným statkem. Naopak se jedná o statek, který je vzácný, protože ho není neomezené množství, tudíž musí být i patřičně oceněn. Jako cenu půdy poté označujeme pozemkovou rentu. Je ovšem třeba rozlišovat mezi pozemkovou rentou a sazbou pozemkové renty, neb sazba pozemkové renty je cena půdy za její jednotku (m<sup>2</sup>).

Půda jako výrobní faktor není homogenní. Může se lišit poloha půdy a její atributy, např. úrodnost, písčitosť, svažitost a další. Pro ilustraci, máme-li pozemek v oblasti s častým výskytem povodní, bude tento pozemek levnější, neb právě poloha pozemku není tak výhodná a představuje riziko. Poloha půdy hraje klíčovou roli především pro stavební pozemky. Úrodnost půdy podtrhuje svůj význam spíše v oblasti zemědělství. Čím více bude půda úrodnější, tím více na ní zemědělci budou schopni vypěstovat surovin, a tím více bude vzácnější, tedy i dražší.<sup>1</sup>

Již od dob antického Řecka a Říma hrála půda velmi významnou roli. Jednalo se o území, na kterém se provozovalo zemědělství za účelem obživy i drobného podnikání. Půda dále sloužila i jako oblast sloužící lidem pro stavbu jejich bydlení, ale byla spjata i s politickou mocí a bohatstvím. To dokazuje i tehdejší vláda řeckých aristokratů založená právě na shromažďování půdy a přírodního bohatství.

Významný mezník pro antický Řím představovala reforma bratrů Tiberia a Gaia, kteří prosazovali nastěhování občanů do neosídlené oblasti Říma. Ústředním

---

<sup>1</sup> NOVOTNÁ, Martina, VOLEK, Tomáš. *Měření efektivnosti využívání výrobních faktorů v souvislostech. 1. vydání.* České Budějovice: Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta, 2008. ISBN 978-80-7394-126-0. s. 23-24.

bodem jejich pozemkové reformy bylo dále začlenění chudších vrstev lidu bez jakéhokoliv vlastnictví půdy do tehdejšího hospodářského systému. Na základě toho tak mělo dojít k opětovnému vzniku malých hospodářských usedlostí. K realizaci této myšlenky nakonec došlo v podobě tzv. kolonát. Hlavní podstatou bylo rozložení majetku zámožných otrokářů na menší hospodářské usedlosti. Půdu zde obdělávali právě otroci. Kolonát představoval významnou úlohu pro vývoj otrokářského systému v pozdější systém – feudální.

Evropský feudální systém představoval pro původní hospodáře, kteří se o svou půdu starali, velmi nevýhodné postavení. V průběhu 8. století se na základě zákona o statcích museli veškeré své půdy vzdát ve prospěch feudálů. Rolníci tak pozbyli veškerých práv na vlastnictví půdy a museli pracovat na půdě svých pánů bez jakékoli možnosti s ní volně disponovat.

V rozmezí 15. až 17. století se dále formoval nový směr, a to merkantilismus. Ten po existenci feudálního systému představoval zcela nový směr myšlení, který upouští od myšlenky přírodního hospodářství, a naopak obrací svou pozornost na peníze a obchodování. Rozdělení společnosti na jednotlivé vrstvy se tedy nově začíná rozlišovat i podle dalších dvou výrobních faktorů – kapitálu a práce.

Vzájemným vztahem všech výrobních faktorů se zabýval i Richard Cantillon, původem z Irska, který ale část svého života strávil ve Francii a získal i občanství této země. Dle jeho názoru byl právě výrobní faktor práce tím, co činí půdu prosperující a díky které je z půdy získáváno určité jmění. Výrobní faktory práce a půdy jsou spolu velice úzce spjaty, neb půda je složkou, která plodí úrodu a lidé svou prací půdu obdělávají a starají se o ni.

V průběhu 18. století se do popředí dostává fyziokratismus – ekonomický směr francouzských osvícenců. Fyziokraté přisuzovali klíčovou roli zemědělství. To proto, že dle jejich přesvědčení je právě zemědělství oblast ekonomiky, která jako žádná jiná generuje větší zisky, než které spotřebovává. Zemědělství považují za vysoce výnosné, neboť nejen že opakovaně poskytuje úrodu, ale zároveň také zajišťuje hospodářům peníze na platbu pronajaté půdy od jejích vlastníků. Fyziokraté se též proslavili heslem „laissez faire“, které později sloužilo jako základ pro rozvoj svobodného podnikání.

V následujícím období se formovaly stále nové teorie a směry, které pojednávaly o půdě a jejím významu. Podstatné ovšem zůstává, že všechny tyto teorie vytvořily

základ pro ocenění půdy, a to na základě tří ústředních faktorů, kterými jsou poloha půdy, její vzácnost a úrodnost.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> HONOVÁ, Iva. *Půda z pohledu dějin ekonomických teorií*. Politická ekonomie. 2009, č. 6, s. 827-829.

## 2. Nemovitost

Platné právo dělí věci mj. na hmotné a nehmotné, přičemž věci hmotné lze zpravidla dělit na movité a nemovité, když věcí nemovitou může podle § 498 občanského zákoníku být také právo (právo stavby a věcná práva k nemovitým věcem).<sup>3</sup>

Za movité věci se považují ty, které lze libovolně přemísťovat bez toho, aniž by došlo k přeměně jejich pravé podstaty. Pro ilustraci se jedná o automobily, šperky, umělecké předměty, elektroniku apod.

Nemovité věci jsou naopak takové věci, které není možné přemísťovat bez toho, aniž by tím utrpěla jejich podstata, tedy jsou pevně spojeny se zemí. Jedná se tedy o stavby, jednotky (např. bytové), práva (právo stavby) a pozemky. Pozemky se vyznačují svými určitými specifiky. Není možné rozšířit jejich nabídku a zároveň vznik nových pozemků není možný. Právě proto jsou vzácným statkem, protože jejich počet je limitovaný. Dále je uváděno, že pozemky jako takové mají věčnou životnost. Určitou výjimku zde mohou představovat např. naleziště nerostných surovin, jejichž zásoba se na daném území může po čase vyčerpat. Dalším jistě kladným znakem pozemků je jejich neopotřebitelnost, opět s výjimkou např. pískových lomů, kde je tomu naopak.<sup>4</sup>

### 2.1. Rezidenční nemovitosti

Tento typ představuje nemovitosti určené pro bydlení. Mezi rezidenční nemovitosti patří např. rodinné domy, bytové domy a byty.

➤ Rodinné domy

Za rodinný dům podle § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území označujeme tu stavbu, která může disponovat nejvýše dvěma podlažími nad úrovní země, podkrovím, nejvýše jedním podlažím pod úrovní země a nejvýše třemi zkolaudovanými byty. Aby se dále jednalo

---

<sup>3</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3. s. 379-380.

<sup>4</sup> ORT, Petr. *Analýza realitního trhu.* Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3. s. 9-10.

o rodinný dům, musí být více než z poloviny využíván k bydlení. Pokud tedy budeme mít budovu o dvaceti kancelářích a třech bytech, která ale bude splňovat výše zmíněné podmínky, bude se dle platné právní úpravy stále jednat o rodinný dům. Dále dle současné právní úpravy již neplatí, že rodinný dům musí mít alespoň 5 místností, které jsou určeny k obývání nebo disponovat plochou pro obývání v minimálním rozměru 120 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

➤ Bytový dům

Bytovým domem se s přihlédnutím k § 2 písm. a) bodu 1 vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území rozumí taková budova, kde více než polovina veškeré plochy slouží k bydlení. Bytový dům disponuje minimálně třemi byty a svými specifickými prostory jakými jsou schodiště, chodby, sklepy apod. Tyto prostory se souhrnně nazývají jako společné. Bytový dům může být ve vlastnictví jak právnických, tak i fyzických osob. Nutno dodat, že bytový dům může být i ve vlastnictví více vlastníků (např. v případě bytového družstva).

➤ Byt

Bytem podle § 3 písm. g) vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby rozumíme prostor, tedy soubor místností, ale i pouze jedinou místnost, které stavební úřad stanovil jako vhodné za účelem bydlení. O bytu můžeme hovořit v momentě, kdy jsou mu postaveny obvodové stěny a je zastřešen.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3. s. 13.

<sup>6</sup> tamtéž, s. 13.



## 2.2. Komerční nemovitosti

Hlavním rozdílem komerčních nemovitostí oproti rezidenčním nemovitostem je účel jejich využití. Zatímco rezidenční nemovitosti se využívají primárně pro bydlení, nemovitosti komerční často poskytují prostory pro kanceláře, hotely, sklady, obchodní prostory, restaurace apod. Do komerčních nemovitostí se dále investuje pro generování zisku z nájmu či za účelem podnikání.

Komerční nemovitosti představují poměrně rozmanitou škálu nemovitostí. Pro ilustraci se jedná např. o kancelářské prostory, výrobní a skladové haly, garáže, hotely apod.

Pokud jde o kancelářské prostory, ty je možné rozdělit do 3 tříd.

### ➤ Kancelářské prostory – třída A

Kancelářské prostory třídy A jsou označovány jako ty nejkvalitnější co do technického vybavení. Je nezbytné, aby disponovaly moderním systémem výtahů a poskytovaly svým zaměstnancům možnost zaparkovat v samotném objektu kanceláří (podzemní garáže). Nelze opomenout ani kvalitní a dostatečné vytápění celého objektu spolu s klimatizováním na straně druhé tak, aby byly zaměstnancům poskytnuty komfortní podmínky při výkonu jejich práce.

Při využití moderních technologií a přístupů v takovýchto kancelářských budovách je třeba počítat i s vysokou finanční stránkou celého projektu. Nejen developereři zajišťující stavbu budovy budou vydávat na realizaci projektu vysoký finanční obnos. Projeví se to jistě i na cenách za pronájem kanceláří, které budou značně nadhodnocené.

### ➤ Kancelářské prostory – třída B

I kanceláře zařazené do třídy B jsou kvalitativně na skvělé úrovni. V praxi často dochází k tomu, že do této třídy se zařadí i kancelářské prostory původní třídy A, které ale již nesplňují ty nejmodernější technické parametry, avšak stále zajišťují kvalitní pracovní podmínky pro své zaměstnance. Rozdíl oproti třídě A je především v nabídce služeb (např. není zajištěn 24hodinový přístup do budovy) a starší vybavení objektu.

Takovéto kancelářské prostory jsou typicky lokalizovány mimo centrum. Co ovšem těmto budovám chybí do lokality, to mohou vykompenzovat nabídkou nižší ceny za pronájem.

➤ Kancelářské prostory – třída C

Poslední kategorie kancelářských prostor se těší oblibě zejména u těch nájemců, kteří nejsou ochotni či nemají dostatečně vysoké finanční prostředky na vysoké nájemné. Výhodou této kategorie kanceláří je tedy nízká cena za pronájem. Jako negativní stránky této třídy můžeme sledovat fakt, že budovy bývají již několik let staré a nedisponují tudíž moderními prvky, jakými může být např. klimatizování budovy.

Význam kancelářských prostor prošel v době pandemie covid-19 proměnou. Práce z domova ovlivnila jak zaměstnavatele, tak i zaměstnance. V době, kdy lidé pracovali z domova, ušetřili zaměstnavatelé na energiích potřebných na vytápění kancelářských budov, elektřině apod. Zaměstnanci si naopak navykli na fenomén práce z domova, kdy do kanceláře nedocházeli, a do budoucna ani nechtějí docházet tak často. Tato situace vyústila mj. v uzavírání smluv o pronájmu kancelářských prostor na kratší dobu v rozmezí nejvýše 1 roku až 3 let.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> *Klasifikace kancelářských prostor*. Prague Offices [online]. Praha: Prague Offices Solutions s.r.o. [cit. 2021-7-6]. Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/klasifikace-kancelarskych-prostor/>

### **3. Činitelé ovlivňující ceny nemovitostí**

V praxi ovlivňují ceny nemovitostí různé faktory. Následující kapitola se věnuje některým z nabídkových a poptávkových faktorů. Mezi faktory ovlivňující poptávku patří např. mobilita obyvatelstva za prací a lepší životní úroveň, demografický vývoj, výše hypotečních úrokových sazeb, turismus, hrubý domácí produkt či makroobezřetnostní opatření ČNB. Mezi faktory nabídkové se řadí např. ceny stavebních pozemků, stavební náklady či administrativní podmínky pro novou výstavbu.

#### **3.1. Nabídkové faktory**

##### **Ceny stavebních pozemků**

To, jak se vyvíjí ceny pozemků, ovlivňuje i výslednou cenu bytů na straně nabídky. Obecně platí, že pokud se ceny pozemků, na kterých se má stavět, zvýší, promítne se to následně i do výsledné ceny nově vystavěných bytů.

##### **Stavební náklady**

Nabídkové ceny bytů jsou ovlivňovány i cenami stavebního materiálu. Při výstavbě nemovitostí obecně je nutné počítat s tím, že pokud v jejich průběhu dojde ke zdražení stavebního materiálu, promítne se to následně do konečné ceny nemovitosti. S tím souvisí i další náklady na stavbu nemovitostí, jako je např. finanční ohodnocení pracovní síly, která bude provádět stavební práce.

##### **Administrativní podmínky pro novou výstavbu**

V současné době existuje shoda na tezi, že bytová výstavba je skutečně nedostačující. To je zásadní problém především pro českou metropoli Prahu. Poptávka po bydlení v bytech je stále na velmi vysoké úrovni, ovšem fakt, že se nestaví tolik bytových domů, zvyšuje jejich cenu, neb je jich nedostatek. Byty jsou v nynější době tedy vzácným statkem, za který je třeba zaplatit vyšší obnos finančních prostředků.

Zásadní překážku přitom představují dlouhé lhůty úřadů pro povolení stavby.<sup>8</sup> Stavbu bytového domu nelze v režimu platné právní úpravy umístit a následně provést v tzv. volném ani ohlašovacím režimu. Bude tedy vždy zapotřebí získat územní rozhodnutí a následně stavební povolení. V první fázi musí být zahájeno územní řízení. Podle § 87 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v jednoduchých věcech, a to především v těch, ve kterých je možné rozhodnout na základě dokumentů, které žadatel doložil, musí stavební úřad rozhodnout ve věci bez zbytečného odkladu ve stanovené lhůtě maximálně 60 dnů ode dne, kdy bylo zahájeno územní řízení. Ve specifických případech, kdy se např. posuzuje vliv umísťovaných staveb na životní prostředí (tzv. proces EIA – z anglického Environmental Impact Assessment), disponuje stavební úřad delší lhůtou, a to 90 dnů na rozhodnutí ve věci. V případě, kdy územní řízení proběhne úspěšně a dotýčný získá územní rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby) na konkrétním pozemku, může si požádat o stavební povolení, o kterém bude rozhodováno ve stavebním řízení. Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona, je stavební povolení vyžadováno u všech druhů staveb nehledě na účel stavby, její technické provedení apod., pokud není stanoveno jinak. Podle § 109 písm. a) až f) stavebního zákona, je účastníkem takového řízení stavebník, vlastník stavby, na které budou prováděny změny, není-li tento stavebníkem, dále pak dotýčný, který vlastní pozemek, na kterém bude probíhat stavba, není-li tento stavebníkem a jehož vlastnické právo k pozemku by mohlo být realizací stavby přímo dotčeno, ale i vlastník sousedního pozemku či stavby na tomto pozemku, jehož vlastnické právo může být realizací stavby přímo dotčeno a další osoby vymezené v § 109 stavebního zákona. Lhůty stavebního úřadu v rámci stavebního řízení jsou poté stejné jako u územního řízení, což vyplývá z § 112 odst. 3 stavebního zákona, tedy lhůta nejvýše 60 dnů od zahájení stavebního řízení na rozhodnutí stavebního úřadu v jednoduchých věcech a lhůta nejvýše 90 dnů ve specifických případech.

V červenci 2021 proběhlo schvalování nového stavebního zákona. Senátem ovšem neprošel. Souhlas s ním nevyjádřil ani jeden z celkem 65 přítomných

---

<sup>8</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

senátorů. Návrh nového stavebního zákona se tedy navrátil zpět do Poslanecké sněmovny, která pro přehlasování rozhodnutí Senátu potřebovala nadpoloviční většinu všech členů sněmovny. To se také stalo a Poslanecká sněmovna rozhodnutí Senátu přehlasovala se 104 hlasy pro zavedení nového stavebního zákona. Nový stavební zákon nabyde účinnosti 1. července 2023.

Nový stavební zákon by přinesl řadu změn. Jednou z nich je vznik centrálního státního stavebního úřadu, který by vyřizoval veškerou agendu na rozdíl od nynější situace, kdy tuto vykonávají obce v přenesené působnosti. Další změnou by bylo sdružení jednotlivých institucí, od kterých je třeba získat povolení ke stavbě, pod centrální stavební úřad. Lidé, kteří by se rozhodli stavět, by si tak nemuseli obstarávat několik razítek k povolení, ale stačilo by jim pouze jedno. Podstatou změny by tedy bylo vytvoření principu tzv. jednoho razítka.<sup>910</sup> Zákon také významně urychlí celý rozhodovací proces stanovením striktních lhůt, a to 30 dnů pro jednoduché stavby a 60 dnů v případě specifických staveb (lze očekávat, že do této kategorie budou spadat i bytové domy).<sup>11</sup>

## Lokalita

Česká republika se nachází v mírném podnebí střední Evropy. Nemovitosti proto nejsou významně ohrožovány nebezpečnými přírodními katastrofami, jakými jsou požáry v důsledku extrémně vysokých teplot či zemětřesení. Jedním z mála vlivů, které představují riziko pro ceny nemovitostí v České republice, jsou občasné záplavy. Nejvýrazněji ovlivnily ceny nemovitostí záplavy v roce 2002, kdy se ceny nemovitostí v povodňových oblastech snížily až o 30 procent a poptávka po nich takřka vymizela. Podstatný vliv na tržní cenu nemovitostí ve vztahu k přírodním katastrofám může mít rovněž možnost, resp. podmínky pojištění nemovitosti, které mohou finanční riziko držby nemovitostí v tomto ohledu značně snížit.

---

<sup>9</sup> NÁDOBA, Jiří. *Stavební zákon narazil v Senátu. Pro nebyl vůbec nikdo*. Respekt [online]. Praha: Economia, 2021, 1. 7. 2021 [cit. 2021-7-6]. ISSN 1801-1446. Dostupné z: <https://www.respekt.cz/agenda/stavebni-zakon-narazil-v-senatu-pro-nebyl-vubec-nikdo>

<sup>10</sup> *Sněmovna přehlasovala Senát a schválila nový stavební zákon. S prosazením pomohly hlasy KSČM*. Český rozhlas [online]. 13.7.2021 [cit. 2021-8-6]. Dostupné z: [https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/stavebni-zakon-snemovna-senat-parlament-hlasovani\\_2107132026\\_piv](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/stavebni-zakon-snemovna-senat-parlament-hlasovani_2107132026_piv)

<sup>11</sup> *Cokoliv postavíme rychleji. Třeba ekonomiku zpátky na nohy*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. [cit. 6.7.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/microsites/nsz/temata/cokoliv-postavime-rychleji-treba-ekonomiku-zpatky>

To, v jaké lokalitě se daná nemovitost nachází, působí jako nejvýraznější faktor, který určuje její cenu. Pro základní srovnání, máme-li byt s výhledem na zeleň, který se nachází v příjemné a čisté čtvrti a v jehož blízkosti se nachází dostatečné vyžití a služby pro občany, vyjde takový byt na vyšší cenu. Naopak byt, který bude poskytovat výhled např. do vnitřního dvora či bude situován nad rušnou dopravní komunikací, bude s vyšší pravděpodobností levnější než byt v lokalitě zmíněné výše.

Faktor lokality může velmi často nadhodnotit i postarší a opotřebované nemovitosti. Pro ilustraci, byt, který je situován na Vinohradech, bude značně finančně nadhodnocený právě na základě tohoto faktoru. Ovšem praktická stránka zdejšího bydlení už není příliš atraktivní. Byty jsou často zastaralé a disponují velmi vysokými stropy, což se zejména v zimních měsících může obyvatelům takového bytu prodražit, neboť je nutné počítat s vysokými náklady na vytápění. Dále je třeba počítat i se starými okny, která neposkytují dostatečné těsnění. Je třeba vzít v potaz, že dotýčný sice bude bydlet v centru, ovšem všudypřítomný hluk městské dopravy a časté otřesy rezonující domem od projíždějících tramvají, nemusí být vždy příjemné.

Lze konstatovat, že lokalita tedy tzv. „prodává“ a dokáže navýšit cenu nemovitosti, ačkoli se jedná např. o nemovitost zastaralou a náročnou na údržbu.

## 3.2. Poptávkové faktory

### Omezený rozsah alternativ pro zhodnocení peněžních prostředků

Díky úrokovým sazbám, které se dlouhodobě držely na nízké úrovni, dochází k tomu, že aktiva s minimálním rizikem jsou nízce úročena. Proto dochází k situaci, kdy investoři hledají další možnosti, jak své peníze zhodnotit a často se rozhodnou investovat právě do nemovitostí. Stále větší vliv na cenu nemovitostí mají i realitní investiční fondy a společnosti pronajímající nemovitosti. Právě jejich investiční aktivity v oblasti nemovitostí jsou jedním z faktorů, které stojí za vysokým růstem cen nemovitostí.<sup>12</sup>

### Výkonnost ekonomiky

HDP slouží jako ukazatel hodnoty konečné produkce vyprodukované na daném území za vymezený časové období (nejčastěji za 1 rok). Hrubý domácí produkt (HDP) je jedním z ukazatelů toho, v jakém stavu se nachází ekonomika v konkrétním časovém období. V případě HDP se jedná o produkci na území určitého státu. Není podstatné, zda se jedná o produkci českého či zahraničního ekonomického subjektu. Určující je, že k produkci došlo na území např. České republiky.<sup>13</sup>

Za jinak neměnných podmínek by růst HDP měl vést ke zvýšené poptávce po nemovitostech, neboť domácnosti mají vyšší finanční příjmy. Lidé jsou tedy více ochotni nakupovat a investovat, a právě to se následně projeví na poptávce, nemovitosti nevyjímaje. Zvýšená poptávka po nemovitostech se následně projeví ve zvýšení jejich cen.

V opačném případě, tedy když má HDP klesající tendenci, jsou, za jinak neměnných podmínek, finanční příjmy domácností omezenější, a tudíž jsou lidé opatrnější, nenakupují tolik, což se promítne i v podmínkách na trhu nemovitostí, konkrétně sníženou poptávkou. Při klesající tendenci HDP též může dojít ke

---

<sup>12</sup> GINTER, Jindřich. Ceny bytů porostou hlavně kvůli poptávce fondů. Novinky.cz [online]. Seznam.cz a.s., 2022, 22. 1. 2022 [cit. 2021-2-22]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/clanek/ceny-bytu-porostou-hlavne-kvuli-poptavce-fondu-40384797>

<sup>13</sup> BRČÁK, Josef a Bohuslav SEKERKA. *Makroekonomie*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-245-5. s. 17.

zvyšování úrovně nezaměstnanosti a snížení příjmů. To následně zapříčiňuje, že lidé ve zvýšené míře prodávají své nemovitosti, neb nedisponují finančními prostředky na splácení hypotéky apod.<sup>14</sup>

## Úvěrové podmínky

To, zda jsou úrokové sazby hypoték nízké či vysoké, představuje významný faktor ovlivňující ceny nemovitostí. V případě nízkých úrokových sazeb dochází k tomu, že si lidé daleko více sjednávají hypotéky a chtějí investovat do nemovitostí. Kvůli zvýšené poptávce a ochotě obyvatel nakupovat nemovitosti rostou jejich ceny. Může ovšem dojít i k situaci, kdy Česká národní banka záměrně zvýší úrokové sazby za tím účelem, aby omezila investování (a to nejen do nemovitostí) a předešla tak přehřátí ekonomiky.<sup>15</sup>

Česká národní banka provádí měnovou politiku prostřednictvím měnověpolitických nástrojů. Hlavním cílem měnové politiky je péče o cenovou stabilitu, což prakticky znamená usilovat o dlouhodobě stabilní a nízkou inflaci. ČNB měnovou politiku provádí zejm. prostřednictvím operací na volném trhu, které ovlivňují výši úrokových sazeb v ekonomice a v konečném důsledku různými transmisními kanály a makroekonomickými produkty i cenovou hladinu.

Operace na volném trhu probíhají především ve formě stahovacích repo operací. Při nich ČNB od komerčních bank dočasně stahuje jejich přebytečnou likviditu (volné peníze), za kterou komerčním bankám poskytne cenné papíry (jako kolaterál). V okamžiku, kdy uplyne doba splatnosti, ČNB navrátí komerčním bankám vypůjčenou likviditu, která je navýšena o repo úrok, na kterém se banky dohodly. Komerční banky paralelně navrátí ČNB jí poskytnuté cenné papíry. Tyto repo operace probíhají zpravidla 14 dní, a proto je v rámci měnové politiky klíčová tzv. dvoutýdenní repo sazba.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.remmaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

<sup>15</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.remmaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

<sup>16</sup> *Měnověpolitické nástroje*. ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021 [cit. 2021-8-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>



## **Mobilita obyvatelstva**

Ve větších městech a určitých krajích České republiky (např. Středočeský kraj) se naskytá více pracovních příležitostí a lepší finanční ohodnocení pracovníků. Často proto dochází k tomu, že si lidé z menších měst či vesnic hledají bydlení právě ve městech, ve kterých pracují, a tudíž nemovitosti zde dosahují vyšších cen.

Motivem pro přesídlení do velkých měst může být (kromě pracovních příležitostí a vyšších výdělků) také atraktivita větší dostupnosti a rozmanité škály služeb a zábavy či pro některé jedince vidina zbavení se dlouhého a často nekomfortního dojíždění do center, ve kterých pracují.

Počet obyvatel v Praze stále roste právě na základě výše zmíněných faktorů. Právě fakt, že Praha je velmi atraktivním místem k bydlení, zajišťuje, že ceny zdejších bytů jsou na vzestupu, a to nejen pro ty, kteří si budou chtít byt pořídit do osobního vlastnictví, ale i pro obyvatelé Prahy, kteří žijí v nájemních bytech.<sup>17</sup>

## **Demografický vývoj**

Vývoj počtu obyvatel je dalším ukazatelem, který ovlivňuje ceny nemovitostí. Obecně platí, že čím více obyvatel daný stát má, tím vyšší je poté poptávka po nemovitostech. Zvýšená poptávka se poté promítá do vyšších cen nemovitostí.

## **Turismus**

Především hlavní město Praha je jedním z nejčastějších cílů turistů, kteří se vydávají do České republiky. S tím souvisí i atraktivita metropole pro investory. Ti si kupují byty za účelem krátkodobého pronájmu pro turisty, což může způsobit nárůst cen bytů, neb poptávka po bytech na dlouhodobý pronájem stále trvá a bytů je v hlavním městě nedostatek. Krátkodobé pronájmy bytů turistům mohou ovšem nést negativní stránky i pro samotné majitele. Byty totiž podléhají většímu opotřebení. Majitelé musí poměrně často řešit hluk v bytě, zejména v pozdějších nočních hodinách, a čelit nespokojenosti sousedů žijících v přilehlých bytech.

Pandemie covid-19 ve velké míře ovlivnila podnikání založené na krátkodobém pronájmu bytů, zejména v hlavním městě Praze. Cestovní ruch se v době vrcholící pandemie prakticky zastavil a turisté do hlavního města téměř vůbec necestovali.

---

<sup>17</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

Zájem o krátkodobé pronájmy tudíž rapidně poklesl a vlastníci takto využívaných bytů, typicky využívajících ubytovacích platforem jako např. Airbnb, neměli tyto byty komu pronajímat, což zásadním způsobem přetvořilo podmínky v tomto segmentu realitního trhu, kdy řada vlastníků přešla na pronájmy dlouhodobé s kratší výpovědní lhůtou. Tématu krátkodobých pronájmů a jeho vlivu na ceny bytů v Praze se bakalářská práce detailněji věnuje v praktické části.<sup>18 19</sup>

## Nástroje a omezení ČNB

Česká národní banka má k dispozici řadu nástrojů, kterými je schopna ovlivňovat ekonomiku. Aby byla co nejvíce potlačena možná rizika v rámci finančního systému a byla udržována finanční stabilita, je třeba tyto konstantně sledovat a vyhodnocovat. To ČNB činí mj. prostřednictvím makrobezřetnostní politiky. Jedním z nástrojů makrobezřetnostní politiky jsou i ukazatele DTI, LTV a DSTI.<sup>20</sup> Stanovení těchto ukazatelů je, díky novele zákona o České národní bance s účinností od 1. srpna 2021, novou pravomocí České národní banky. Do té doby měly tyto ukazatele charakter nezávazných doporučení. Podobné nástroje využívají i další země Evropské unie, jako např. sousední Rakousko či Slovensko. První z nich, ukazatel DTI (z anglického Debt to Income), představuje poměr celkové výše zadlužení, které má osoba žádající o úvěr a jejího čistého ročního příjmu. Uvádí se, že osoba, jejíž zadlužení představuje více než osminásobek jejího čistého ročního příjmu, je osobou rizikovou ve smyslu neplacení úvěru. Oficiálně ovšem Česká národní banka neurčuje horní hranici ukazatele DTI, za které by úvěr nebylo možné poskytnout.<sup>21</sup>

Ukazatel LTV (z anglického Loan to Value) je poměr vyjádřený v procentech, a to mezi výší poskytovaného úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. Tento

---

<sup>18</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

<sup>19</sup> *Krátkodobá ubytování zejí prázdnou. Co s nimi?* Luxent s.r.o. [online]. Praha: Luxent s.r.o., 2021 [cit. 2021-8-6]. Dostupné z: <https://www.luxent.cz/kratkodoba-ubytovani-zeji-prazdnou-co-s-nimi/life-and-style/>

<sup>20</sup> *Požadavky na limity úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI*. ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021 [cit. 2021-8-6]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru>

<sup>21</sup> *DTI – Nebudu předlužený?* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021 [cit. 2021-8-6]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

ukazatel limituje výši úvěru, který nám banka může na nemovitost propůjčit. ČNB v této souvislosti stanovuje ukazatel LTV tak, aby nepřekročil 90 %. Pro ilustraci, chceme-li si koupit byt za 8 milionů korun, banka nám může půjčit pouze 90 % z této částky, tedy 7 milionů 200 tisíc korun.<sup>22</sup>

Poslední úvěrový ukazatel – ukazatel DSTI (z anglického Debt Service to Income) představuje procentně vyjádřený podíl mezi výší veškerých měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem osoby, která žádá o úvěr. V souvislosti s pandemií covid-19 Česká národní banka neurčuje žádnou horní hranici ukazatele DSTI, za které by nebylo možné poskytnout úvěr. ČNB ovšem dále uvádí, že pokud osoba žádající o úvěr splácí tento z více než 40 % svého čistého měsíčního příjmu, představuje určité riziko možného nesplacení úvěru, zejména dostane-li se v budoucnu do potíží.<sup>23</sup>

Výše zmínění ukazatelé představují opatření, která mají za úkol chránit jak dlužníka, tak i banky, které úvěry poskytují. Při stanovování limitů těchto ukazatelů jde především o ochranu bank v situacích, kdy by dlužník nebyl schopen splácet úvěr, tak o ochranu dlužníka před velkým zadlužením.<sup>24</sup> Určité riziko vyšších cen nemovitostí představuje i umělé oslabení koruny ze strany ČNB. To poté láká zahraniční státní příslušníky k investici do zdejších nemovitostí, neb jejich pořízení je pro ně levnější a k celkově většímu zájmu o nemovitosti na straně poptávky.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021 [cit. 2021-8-6]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

<sup>23</sup> *DSTI – Zvládnou splácet?* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021 [cit. 2021-8-6]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

<sup>24</sup> *Strategie makroobezretnostní politiky ČNB*. Praha: ČNB, 2020. s. 10-11.

<sup>25</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.remamaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

## 4. Atributy bytů

### Poschodí

Poschodí, ve kterém se byt nachází, hraje významnou roli pro jeho výslednou cenu. Lze konstatovat, že v čím vyšším poschodí se nemovitost nachází, tím vyšší bude i její finanční ohodnocení. To je spojeno především s výhledem do okolí. Budeme-li si např. chtít pořídit nemovitost typu penthouse, musíme počítat i s jeho vysokým finančním ohodnocením, neboť tento typ nemovitosti je situován na samotném vrcholu bytového domu často s nejlepším výhledem do okolí, a navíc disponuje daleko větší rozlohou než klasické byty. V současné době je právě tento druh nemovitosti vnímán jako luxusní bydlení pro náročné zákazníky. Ovšem v opačném případě sebou byty v nejvyšších patrech, tedy zejména v podkrovích, mohou nést určitá rizika. V zimních měsících může být takový byt poměrně nákladný na vytápění v důsledku nedostačující tepelné izolace domu právě v oblasti podkroví. Naopak v letních měsících může být byt nepříjemně vyhřátý, nedisponuje-li klimatizací.

Byty, které se nachází v přízemí či v prvních patrech bývají prodávány za nižší cenu, která je určena sníženou mírou komfortu pro budoucího obyvatele bytu, především pak např. okny, která jsou situována do ulice, což může na dotyčného působit dojmem sníženého soukromí.<sup>26</sup>

### Terasa či balkón

Každý byt, který bude navíc disponovat jakoukoli přidanou hodnotou, bude k pořízení za vyšší cenu. Právě možnost vlastnit byt s terasou či balkónem je jednou z nich. Pro budoucí obyvatele může být vlastnictví bytu s terasou či balkónem velmi žádoucí možností rodinného či společenského vyžití, neboť např. v létě poskytuje terasa příjemnou možnost, jak trávit čas venku, aniž by se dotyční museli vydávat za zábavou jinam. To naopak musí řešit lidé bydlící v bytě bez balkónu, jen s okny.

Možnost vlastnit byt s balkónem či terasou ovšem nemusí vždy nést jen své pozitivní stránky. Zejména tomu tak je v případech, kdy obyvatele nemovitosti

---

<sup>26</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Co má vliv na cenu nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 2. 3. 2021 [cit. 2021-7-11]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>

musí sdílet společný balkón s lidmi z dalších bytů. To je poté může odrazovat od užití balkónu či terasy z různých důvodů. Ať už kvůli nedostatečnému pocitu vlastního soukromí či díky špatným vztahům se sousedy.

Výsledná cena bytu s balkónem či terasou bude záviset na velikosti podlahové plochy bytu, neb ve většině případů je balkón či terasa ohodnocen na cenu jedné poloviny obytné podlahové plochy celého bytu.<sup>27</sup>

## **Úložné prostory**

V návaznosti na předchozí kapitulu je třeba zmínit i další podobný faktor, na základě kterého bude cena nemovitosti ve vyšší cenové relaci. Jedná se o možnost úložných prostor. Pro rodinu s dětmi, která bydlí v bytě, bude jistě vlastní sklep přidělený k bytu velkým přínosem, zejména pokud bydlí v bytě menších rozměrů. Sklep může být velmi užitečný pro uskladnění hraček, sportovního vybavení a dalších.

Vlastní sklep či místnost, kam si lidé mohou uskladnit své věci, mohou být důležité např. i pro apartmány v horských a prázdninových střediscích. Lidé si tam totiž mohou uložit svou veškerou sportovní výstroj (lyže, kola apod.). Pronajímatel apartmánu tak může navíc zabránit jeho opotřebení např. vlivem drobných oděrek na zdech od zmiňované sportovní výbavy.<sup>28</sup>

## **Možnost parkování**

Téměř každý budoucí obyvatel bytu vlastní alespoň jeden automobil, který chce přinejmenším zaparkovat v místě, které bude v bezprostřední blízkosti jeho bydliště a nebude muset platit poplatky za parkovné. Pokud tedy koupě bytu zahrnuje spolu s tím i vlastní parkovací místo, je to pro dotyčného kupujícího velmi přínosné a užitečné, a tím pádem se to promítne i ve vyšším finančním ohodnocení. Osobní parkovací místo se tedy stává dalším z mnoha činitelů, které zvýší cenu nemovitosti, a to ať už se jedná o místo pro parkování venku či parkovací místo, které bude zastřešené.

Především ve velkých městech je poměrně obtížné parkovat automobil. V Praze se na většině míst setkáme s tzv. modrými zónami, které jsou zpoplatněné. Navíc

---

<sup>27</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Co má vliv na cenu nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 2. 3. 2021 [cit. 2021-7-11]. Dostupné z: <https://www.remmaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>

<sup>28</sup> tamtéž

možnost zaparkovat automobil v centru hlavního města je poměrně obtížným úkonem, neboť samotná parkovací stání jsou často přeplněná vlivem velkého množství automobilů jezdících v metropoli. Pokud má tedy jedinec možnost parkovat automobil např. v podzemní garáži svého bydlení, stává se to značnou výhodou. Podzemní garáže navíc často disponují i bezpečnostním systémem v podobě kamer, které dále mohou zabránit vykradení automobilu či pomoci při přistižení zloděje.<sup>29</sup>

## **Okna a přísun světla**

Lze říci, že to, jaký bude mít potenciální vlastník bytu výhled z okna, je velmi podstatným faktorem, který je při koupi bytu zvažován a který navyšuje cenu. Ovšem výhled není jediným kritériem, který je posuzován při samotném výběru nemovitosti.

Nezanedbatelnou roli zde představují i světové strany, na které jsou okna orientována. Běžná praxe je taková, že okna bytů jsou nejčastěji orientována do dvou světových stran. Pokud byt disponuje výhledem do více jak dvou světových stran, projeví se to na vyšší ceně nemovitosti, neboť se nejedná o častý jev. Každá ze světových stran má v tomto ohledu jak své pozitivní, tak i své negativní stránky. Budeme-li mít okna orientovaná na jižní stranu, v letních měsících musíme počítat s často nepříjemným horkem, nedisponuje-li byt klimatizací. Naopak, v zimním období nám orientace oken na jih může ve slunných dnech napomoci byt více prohřát a náklady na vytápění nebudou tak vysoké. Navíc, byty s okny na jih poskytují větší přísun světla, což je pro řadu budoucích kupujících velice důležité. Budeme-li vlastnit byt, kde okna budou směřovat na sever, v zimním období zaplatíme více za vytopení takového bytu. V létě ovšem může byt s takovou orientací oken poskytovat větší chládek, než byt s okny na jih.

Důležitým faktorem při koupi nemovitosti je i dostatek přísunu denního světla. Naopak některé byty, které neposkytují dostatek světla, se budou prodávat hůř

---

<sup>29</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Co má vliv na cenu nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 2. 3. 2021 [cit. 2021-7-11]. Dostupné z: <https://www.remamaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>

a jejich cena bude nižší, neboť pro kupující jistě nebude atraktivní byt s tmavými místnostmi beze světla.<sup>30</sup>

U všech výše zmíněných faktorů je třeba přihlídnout ke stávajícímu nedostatku bytů při vysoké poptávce po nich. To poté v praxi může způsobit, že byty, které jsou méně atraktivní, ať už např. pro nedostatek světla či proto, že byt nedisponuje balkónem, se i přesto prodají.

---

<sup>30</sup> PODLEŠÁK, Petr. *Co má vliv na cenu nemovitostí*. RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 2. 3. 2021 [cit. 2021-7-11]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>

## **B. Praktická část**

### **5. Analýza vývoje cen pražských bytů**

Následující kapitola se nejprve zaměří na bytovou situaci za socialistického režimu v tehdejší Československu, následně pak bude mapovat vývoj cen bytů v Praze až do současnosti.

#### **5.1. Rozbor situace trhu s byty v Praze v době transformace od 90. let 20. století**

Na úvod je nutné podotknout, že ceny bytů za socialistického režimu nelze porovnávat s cenami současnými, a to hned z několika důvodů. Především s přihlédnutím k tehdejší mzdám. V roce 1989 se průměrná mzda pohybovala kolem 3 170 československých korun hrubého za měsíc a pro ilustraci, výše měsíčního nájemného představovala 175 Kčs za byt s podlahovou plochou 70 m<sup>2</sup>. To se z dnešního pohledu může zdát jako velmi málo peněz, ovšem musíme brát v potaz daleko nižší mzdy, jak je již ukázáno výše. Výše nájemného poté vycházela z vyhlášky Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Ta vymezovala výši nájemného na základě tří kategorií bytů. Byty, které spadaly do 1. kategorie, disponovaly ústředním topením a dále buď úplným či částečným základním příslušenstvím, přičemž úplným základním příslušenstvím se rozuměla koupelna, nebo alespoň sprchový kout a splachovací toaleta. Nájemné za takový byt bylo nejvyšší. Roční sazba představovala 26 Kčs za m<sup>2</sup> obytné místnosti a 12 Kčs za m<sup>2</sup> vedlejší místnosti. Obytnou místností se rozuměla místnost o rozloze přinejmenším 8 m<sup>2</sup>, kterou bylo možné větrat a vytápět, a která disponovala přímým osvětlením. Za obytnou místnost se dále označovala i kuchyň, převyšovala-li její podlahová plocha 12 m<sup>2</sup>. Vedlejší místností se poté rozuměla komora, předsíň či neobytná hala, tedy prostory, které jsou používány spolu s bytem.

Do 2. kategorie byly řazeny byty bez ústředního vytápění, disponující úplným základním příslušenstvím. Ročně stál m<sup>2</sup> obytné místnosti v bytu 2. kategorie 18 Kčs a m<sup>2</sup> vedlejší místnosti 10 Kčs.



Do třetí kategorie patřily ty byty, které poskytovaly částečné základní příslušenství pod uzavřením, ovšem nedisponovaly ústředním vytápěním. Roční sazba bytu třetí kategorie činila v základu 14 Kčs za m<sup>2</sup> u obytné místnosti a 10 Kčs za m<sup>2</sup> u vedlejší místnosti.

Mimo tyto 3 kategorie bytů existovala ještě poslední, čtvrtá, kam se řadily byty bez možnosti ústředního topení a které neposkytovaly ani základní příslušenství. Bytové jednotky, které měly k dispozici společné základní příslušenství se řadily do druhé či čtvrté kategorie bytů podle toho, zda byly ústředně vytápěné či nikoli. Pokud ano, byt patřil do druhé kategorie a naopak, neměl-li byt ústřední vytápění, řadil se do čtvrté kategorie.

Z hlediska rozdílnosti cen bytů u nás za socialistického režimu a v současné době je také dále nezbytné přihlédnout k faktu, že ceny bytů se od roku 1964 až do Sametové revoluce v roce 1989 téměř vůbec nezměnily. Na otázku, proč tomu tak bylo, odpovídá již výše zmíněná vyhláška č. 60/1964 Sb., která platila nepřetržitě od 1. 10. 1964, kdy nabyla účinnosti, až do 1. 1. 1994. V průběhu těchto let navíc z právního hlediska nedošlo k žádným změnám, které by legislativu týkající se bydlení, upravily.

Dalším důvodem, proč není zcela možné porovnat ceny bytů za socialismu a v současnosti, je velmi podstatná skutečnost, a sice, že v období socialismu prakticky neexistovalo soukromé vlastnictví. Od roku 1948, kdy v našem státě započala éra komunismu, se byty dostaly do vlastnictví státu, a tato skutečnost přetrvávala dalších 40 let. V konečném důsledku proto byty často upadaly a nacházely se ve velmi špatném stavu, neboť fondy oprav měly k dispozici jen velmi málo peněz a dotace na opravu ze strany státu byly také na velmi nízké úrovni.

Určitou možností, díky které se mohlo stát bydlení dostupnějším, byla tzv. novomanželská půjčka. Aby mohli manželé tuto půjčku získat, jejich měsíční příjem nesměl přesáhnout pět tisíc korun, museli prokázat, že spolu uzavřeli manželský svazek a nesmělo jim být více než 30 let. Pokud manželé tyto podmínky splnili, mohli si zažádat o onu půjčku. V padesátých letech se půjčka poskytovala s ročním 3,5 % úrokem a její splatnost mohla činit až deset let. Nejvyšší částka, kterou si bylo možné půjčit, byla 7 200 korun, tedy přibližně průměrný plat za 6 měsíců. Nejvyšší možná částka pro půjčku se postupem doby

zvyšovala. Velmi populární se novomanželská půjčka stala především v sedmdesátých letech, kdy si bylo možné půjčit až třicet tisíc korun. V roce 1989 to poté bylo až padesát tisíc korun.

V šedesátých letech byl zaznamenán velký nárůst výstavby družstevních bytů. Chtěl-li dotyčný získat takový byt, musel se stát členem družstva, ovšem musel také disponovat dostatečnými finančními prostředky, neboť vstup do družstva byl zpoplatněn.

V průběhu především sedmdesátých let začalo vznikat spousta podnikových bytů, které byly poskytovány pro zaměstnance podniků. Náklady na bydlení v takových bytech byly velmi podobné jako náklady u bytů státních, které byly regulovány podle již citované vyhlášky č. 60/1964 Sb.

Jednou z velmi mála možností soukromého vlastnictví za socialismu u nás, bylo vlastnictví chat. To přinášelo pro řadu obyvatel panelových sídlišť příjemný odpočinek od života ve městě, a navíc představovalo praktickou možnost uložení úspor. Zde je nutné přihlídnout i ke skutečnosti, že za tehdejšího režimu nebylo možné cestovat přes hranice východního bloku, a tak vlastnictví chaty v mnoha případech představovalo příležitost, jak strávit dovolenou.

Jedním z nejvýraznějších rozdílů pro ceny bytů za socialismu a ceny bytů nyní byl fakt, že ceny bytů se tehdy nelišily podle jednotlivých lokalit, a to na základě již zmíněné vyhlášky č. 60/1964 Sb. Ceny bytů v Praze či jiných velkých městech proto nebyly nadhodnocené oproti zbytku republiky, jak je tomu nyní.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> SOVOVÁ, Eva. *Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu*. iDNES.cz [online]. MAFRA a. s., 2021, 27. 8. 2018 [cit. 2021-7-23]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822\\_094159\\_sporeni\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov)

## 5.2. Vývoj cen bytů v Praze od 90. let až do současnosti

Již ve 2. polovině 90. let došlo k nárůstu zájmu českých občanů o byty, a to nejen za účelem zajištění bydlení, ale i jako spolehlivá investice. Stalo se tak především díky, oproti 1. polovině 90. let, větší dostupnosti hypotečních úvěrů, které představovaly snazší možnost, jak nákup bytu financovat.<sup>32</sup>

V roce 1997 byly byty v Praze až dvakrát dražší než ve zbytku republiky. Cena za m<sup>2</sup> bytu s tržním nájemným činila více než 200 Kč za měsíc, zatímco ve zbytku republiky to bylo přibližně 100 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a v některých krajích (např. Ústecký kraj či Olomoucký kraj) dokonce i méně než 70 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Zaměřme-li se na byty v osobním vlastnictví, i v tomto případě byly v Praze ceny nejvyšší. Cena za m<sup>2</sup> bytu v Praze činila v průměru 15 000 Kč. Naopak, nejnižší ceny bylo možné zaznamenat v Ostravském kraji, a to 5000 Kč za m<sup>2</sup> a v kraji Ústeckém, kde cena bytu činila kolem 3000 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy. Průměrná cena bytu za m<sup>2</sup> v České republice poté představovala částku 8 300 Kč.<sup>33</sup>

Od roku 1999 ceny bytů nejen v Praze, ale napříč celou republikou rostly. Prvním zásadním mezníkem z hlediska růstu cen bytů byl rok 2003. Nárůst cen bytů byl spojen především s očekávaným vstupem České republiky do Evropské unie k 1. květnu roku 2004. Jedním z důvodů růstu cen bytů bylo mj. očekávání zahraničních investorů na českém trhu s nemovitostmi.<sup>34</sup> Ceny bytů v Praze v roce 2003 meziročně vzrostly o přibližně 31,6 %. Oproti roku 2002 se jedná o zrychlení tempa růstu cen v hlavním městě z původních 10 %. Ve zbytku republiky ceny bytů v roce 2003 meziročně vzrostly o 26 %. Lze tedy pozorovat zvýšené tempo růstu cen oproti roku 2002, kdy ceny bytů oproti roku 2001 vzrostly o 9,4 %.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> SOMOGYI, Tomáš. *Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR*. cbaonline.cz [online]. Česká bankovní asociace, 2021. 28. 8. 2019 [cit. 2021-8-11]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>. s. 7

<sup>33</sup> KOSTELECKÝ, Tomáš. *Data & Fakta: Bulletin Sociologického ústavu AV ČR* [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 1997 [cit. 2021-8-11]. ISSN 1210-7743. s. 1-3.

<sup>34</sup> MRÁZEK, Jiří, POKORNÝ, Jan. *Ceny bytových nemovitostí rostou*. statistikaamy.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 11. 5. 2021 [cit. 2021-8-17]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>

<sup>35</sup> DUBSKÁ, Drahomíra. *Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne? – 1999–2008*. czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 28. 11. 2008 [cit. 2021-8-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/realitni-trh-ceske-republiky-cenova-bublina-ano-ci-ne-n-qft5mibpse>

V roce 2001 činila průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v Praze 21 006 Kč. O rok později průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v Praze činila již 23 080 Kč. V roce 2003 došlo k rapidnímu vzestupu cen bytů, jak již bylo zmíněno výše. Průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v Praze představovala částku 30 386 Kč. Ceny bytů od roku 2003 rostly napříč celou republikou, Prahu nevyjímaje. Ovšem oproti zbytku republiky bylo v Praze tempo růstu cen slabší.<sup>36</sup>

Významný mezník z hlediska vývoje cen bytů představoval rok 2008. V roce 2008 vypukla světová finanční krize. Té předcházela americká hypoteční krize, která vyvrcholila v roce 2007. Podstatou krize bylo poskytování hypotečních úvěrů i takovým lidem, kteří na jejich splacení neměli peníze, lidem s pochybnou minulostí splacení úvěrů či lidem nezaměstnaným. Došlo tak k situaci, kdy lidé své úvěry nespláceli, což zapříčinilo krach řady bank a dalších poskytovatelů hypoték, na které dluhové břemeno přecházelo. Počátek světové finanční krize pomyslně odstartoval krach investiční banky Lehman Brothers, čtvrté největší investiční banky ve Spojených státech amerických, 15. září 2008. Krize se brzy rozšířila do celého světa a zapříčinila mj. vysokou nezaměstnanost a pozastavení hospodářského růstu.<sup>37 38</sup>

I Česká republika musela na krizi reagovat. Konkrétně pro trh s nemovitostmi bylo podstatné, že banky nastavily přísnější kritéria pro žadatele o hypoteční úvěr. To mělo v praxi za následek, že hypotéku získala až každá pátá osoba, která o úvěr žádala, zatímco na konci roku 2007 to byla každá třetí osoba. Zpřísnění podmínek pro získání hypotéky zapříčinilo, že lidé nemovitosti méně kupovali. Došlo tedy k poklesu na straně poptávky, tak ale do určité míry i na straně nabídky, neboť

---

<sup>36</sup> *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2001–2003 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 31. 12. 2004 [cit. 2021-8-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549519/70090201.pdf/c8494001-84cc-4e01-9e31-0db1bf2c79b1?version=1.0>

<sup>37</sup> KAIN, Petr. *Škobrtnutí, které změnilo svět. Finanční krize měla za následek to, že chudí zchudli a bohatí zbohatli.* Lidovky.cz [online]. MAFRA, a.s. 2021, 15. 9. 2018 [cit. 2021-8-17]. Dostupné z: [https://www.lidovky.cz/byznys/skobrtnuti-ktere-zmenilo-svet-financni-krize-mela-za-nasledek-to-ze-chudi-zchudli-a-bohati-zbohatli.A180913\\_091304\\_firmy-trhy\\_ele](https://www.lidovky.cz/byznys/skobrtnuti-ktere-zmenilo-svet-financni-krize-mela-za-nasledek-to-ze-chudi-zchudli-a-bohati-zbohatli.A180913_091304_firmy-trhy_ele)

<sup>38</sup> ZEMAN, Drahošlav. *Jak chamtivost změnila sen o bydlení na noční můru? Vše, co potřebujete vědět o vzniku světové ekonomické krize.* ct24.ceskatelevize.cz [online]. Česká televize 2021, 15. 9. 2018 [cit. 2021-8-17]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2577709-jak-chamtivost-zmenila-sen-o-bydleni-na-nocni-muru-vse-co-jste-chteli-vedet-o>

někteří lidé v době tehdejší krize, kdy klesaly ceny nemovitostí, nechtěli danou nemovitost prodat.<sup>39</sup>

Ceny bytů v Praze se vlivem světové krize propadly. V roce 2008 činila průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v Praze 51 649 Kč. V roce 2009 se tato cena snížila na 47 406 Kč.<sup>40</sup>

Do roku 2013 ceny bytů v Praze velmi pozvolna klesaly. Jestliže průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v hlavním městě činila v roce 2010 částku 46 021 Kč, do roku 2013 klesla o přibližně 7 % na částku 42 798 Kč. Ovšem i tak byly byty v hlavním městě oproti zbytku republiky dražší. Pro srovnání, ve Středočeském kraji s velmi podobným počtem obyvatel jako má Praha, představovala průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v roce 2013 částku 19 878 Kč. Lze vyvodit, že ceny bytů v Praze byly oproti cenám bytů ve Středočeském kraji o více jak polovinu dražší, konkrétně o 53,5 %. Nejlevněji se byty daly pořídit v kraji Ústeckém. Tam průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu činila v roce 2013 dokonce částku 8 054 Kč. V roce 2013 byly po Praze nejdražší byty v Jihomoravském kraji, kde průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu činila 24 689 Kč.<sup>41</sup>

V listopadu 2013 provedla Česká národní banka intervence, které vedly k devalvaci koruny. Česká národní banka se tak rozhodla za účelem ukončení deflace, tedy poklesu cen. Lidé totiž očekávali další pokles cen, a tudíž nenakupovali, nemovitosti nevyjímaje, a odkládali jejich nákup na zázší dobu, kdy budou ceny ještě nižší. V důsledku kroků ČNB a nízkých úrokových sazeb hypoték v roce 2014 ovšem lidé nakupovat opět začali.<sup>42</sup> Podle dat společnosti Fincentrum & Swiss Life Select a.s. činila průměrná úroková sazba v listopadu 2014 pouhých

---

<sup>39</sup> MAZÁČOVÁ, Lucie. *Čeká tuzemský realitní trh návrat devadesátých let?* Realitymorava.cz: Realitní a zpravodajský server [online]. EuroNet Media s.r.o. 2021, 12. 6. 2008 [cit. 2021-8-17]. Dostupné z: <https://www.realtymorava.cz/ekonomicke-noviny/65-ceka-tuzemsky-realitni-trh-navrat-devadesatych-let>

<sup>40</sup> *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2008–2010 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 30. 12. 2011 [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549547/70091114.pdf/f098ba40-74d1-45b2-8918-8e7b5638396e?version=1.0>

<sup>41</sup> *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2011–2013 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 31. 12. 2014 [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549559/0140061414.pdf/5d071bff-6288-4734-89d7-09486db86152?version=1.1>

<sup>42</sup> VELEBIL, Pavel. *Pražský trh s byty v roce 2016 – prudký nárůst poptávky, ale i otazníky přicházející na konci roku.* Tide.cz [online]. TIDE REALITY s.r.o. 2021, 20. 12. 2016 [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.tide.cz/clanky-rady-tipy/prazsky-trh-s-byty-v-roce-2016-prudky-narust-poptavky-ale-i-otazniky-prichazejici-na-konci-roku-8>

2,44 %. Oproti listopadu roku 2013 se jedná o pokles hodnoty úrokové sazby z původních 3,09 %.<sup>43</sup>

Růst cen bytů vyvrcholil v roce 2016. Jestliže průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v Praze činila v roce 2014 částku 44 856 Kč, v roce 2016 činila již 58 703 Kč. Ceny bytů v Praze vzrostly oproti roku 2014 o 23,5 %.<sup>44</sup> V obavě o vysoký růst cen nemovitostí, Česká národní banka vydala doporučení ke zpřísnění některých kritérií pro poskytování hypotečních úvěrů a výraznému omezení hypotečních úvěrů přesahujících 90 % ceny nemovitosti.

Za zvýšenou poptávkou po bytech v roce 2016 stála řada faktorů. Úrokové sazby hypoték se stále držely na nízké úrovni. Jak vyplývá z dat společnosti Fincentrum & Swiss Life Select a.s., na konci roku 2016 dosáhly úrokové sazby hypoték rekordních 1,77 %.<sup>45</sup> Pro porovnání, v lednu 2022 se bankovní rada ČNB rozhodla pro navýšení úrokové sazby na 4,5 %, a to za účelem tlumení stále rostoucí inflace. Jedná se tak o nejvyšší úrokovou sazbu od roku 2002.<sup>46</sup> V této souvislosti lze očekávat významné omezení poptávky ze strany těch nakupujících, kteří byty zamýšlejí pořizovat s využitím hypotečních úvěrů, neboť jejich dostupnost se v důsledku rozhodnutí ČNB signifikantně sníží.

Kromě již zmíněných nízkých úrokových sazeb hypoték přispěl ke zvýšené poptávce po bytech i růst mezd. Průměrná mzda v roce 2016 představovala částku 27 589 Kč, zatímco např. v roce 2013 činila průměrná mzda 25 128 Kč.<sup>47</sup>

48

---

<sup>43</sup> *Fincentrum hypoindeX – vývoj*. HypoindeX.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s. 2021, [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindeX.cz/hypoindeX-vyvoj/>

<sup>44</sup> *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2014–2016 v závislosti na velikosti obcí*. czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 29. 12. 2017 [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46013498/0140061714.pdf/c8e838e5-fe27-4488-ad90-12df8a69dd3c?version=1.0>

<sup>45</sup> *Fincentrum hypoindeX – vývoj*. HypoindeX.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s. 2021, [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindeX.cz/hypoindeX-vyvoj/>

<sup>46</sup> *ČNB opět výrazně zvýšila úrokové sazby, už se tak zřejmě blíží vrcholu*. ceskenoviny.cz [online]. Česká tisková kancelář 2021, 3. 2. 2022 [cit. 2021-2-4]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/rada-cnb-dnes-zrejme-zvysi-vyrazne-urokove-sazby-a-predstavi-novou-prognozu/2155014>

<sup>47</sup> *Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2016*. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 10. 3. 2017 [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2016>

<sup>48</sup> *Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2013*. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 11. 3. 2014 [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2013-2w1wzcxx2x>

Rok 2016 byl zároveň rokem, kdy se začala snižovat nabídka bytů. To zapříčinila jednak nedostatečná výstavba nových bytů, a dále také rostoucí poptávka po bytech. Srovnáme-li rok 2015 a 2016 z hlediska dokončených a zahájených bytů, zjistíme, že v roce 2016 byla v Praze zahájena výstavba 2 758 bytů, což je oproti roku 2015 pokles o skoro polovinu, neboť v roce 2015 činil počet zahájených bytů 5 227. Opačná situace ovšem nastala v případě dokončených bytů, kterých bylo oproti roku 2015 více. V roce 2015 bylo v Praze dokončeno 5 211 bytů. V roce 2016 došlo u dokončených bytů k nárůstu o 16,9 %. Konkrétně bylo v roce 2016 dokončeno 6 092 bytů, tedy o 881 bytů více než v roce předchozím.<sup>49 50</sup>

Jak vyplývá z dat Českého statistického úřadu, ceny nově realizovaných bytů v Praze ve 4. čtvrtletí 2016 vzrostly oproti stejnému období roku 2015 o 9,6 %. V roce 2017 ceny nově realizovaných bytů v hlavním městě stále rostly. Srovnáme-li 4. čtvrtletí 2017 oproti 4. čtvrtletí 2016, došlo až k 11,4 % růstu cen. V roce 2018 poté došlo k meziročnímu růstu těchto cen o 22,1 %. V roce 2019 ceny nově realizovaných bytů v Praze vzrostly oproti roku 2018 o 11,4 %. Rok 2020 poté zaznamenal meziroční růst cen nově realizovaných bytů v Praze o 14,5 %. Trend růstu cen nově realizovaných bytů v Praze stále pokračuje. Rok 2021 zaznamenal dokonce rekordní růst těchto cen. Zaměříme-li se na srovnání 3. čtvrtletí 2020 a téhož období v roce 2021, lze pozorovat nárůst cen nově realizovaných bytů v hlavním městě až o necelých 36 %. Index cen starších bytů v Praze vykazuje velmi podobný trend vývoje cen.<sup>51 52</sup>

---

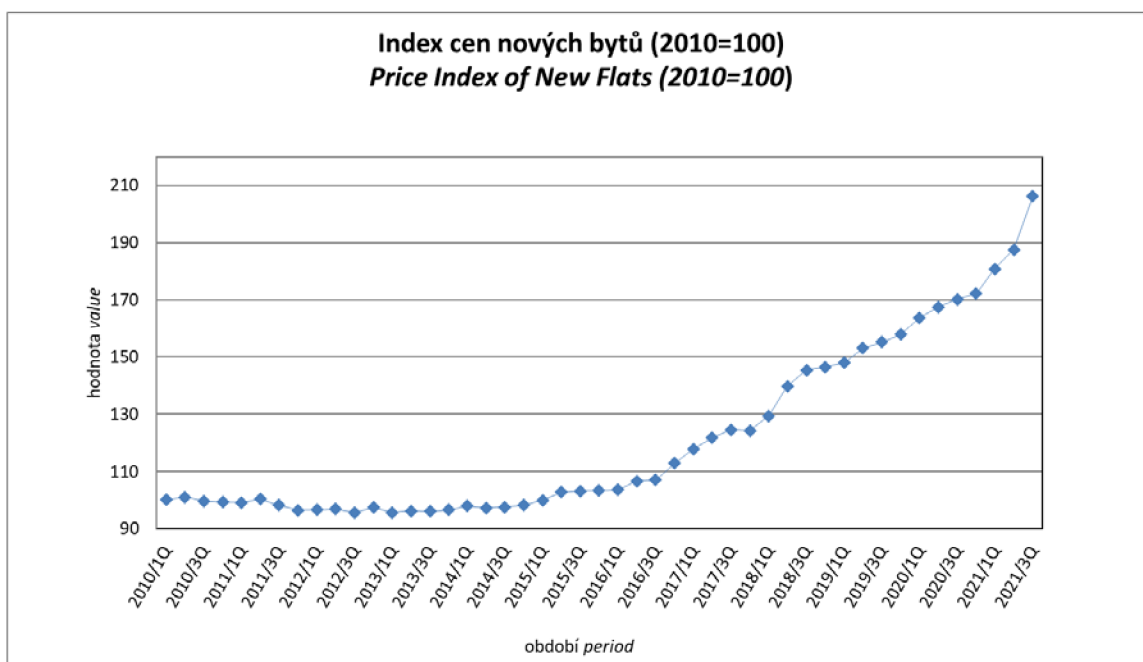
<sup>49</sup> *Pražská bytová výstavba v roce 2016*. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 7. 2. 2017 [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2016>

<sup>50</sup> *Bytová výstavba a stavební povolení v hl. m. Praze za 1. až 4. čtvrtletí 2015*. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 8. 2. 2016 [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/bytova-vystavba-a-stavebni-povoleni-v-hl-m-praze-za-1-az-4-ctvrtleti-2015>

<sup>51</sup> *Indexy realizovaných cen nových bytů v Praze*. czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 14. 12. 2021 [cit. 2022-2-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142757726/01400721q3-n.pdf/da5325e3-4cca-46ac-80ff-a4cfa52c24aa?version=1.3>

<sup>52</sup> *Indexy realizovaných cen starších bytů*. czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 14. 12. 2021 [cit. 2022-2-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142757726/01400721q3s.pdf/a862a0de-590f-444b-b781-09c95469cf01?version=1.1>

Graf 1 - Index cen nových bytů (2010=100)



Zdroj: Český statistický úřad, 2022

V rovině teoretické by bylo možné předpokládat, že krize spojená s pandemií covid-19 vyvolá pokles cen nemovitostí, neboť lidé nebudou v této době tolik nakupovat a utrácet peníze. V rovině praktické tomu však bylo zcela naopak. Ceny nemovitostí do roku 2021 neklesly, ba právě naopak, a v případě bytů v Praze ceny stouply na rekordní částky, jak bude rozebráno v textu níže.

Za rostoucími cenami bytů stojí především stále vysoká poptávka po bydlení za situace, kdy jsou byty finančně nadhodnocené, střední třída si je nemůže dovolit a byty skupují investoři. Skutečný problém tedy nespočívá v nedostatečné výstavbě bytů, jak bude rozebráno v dalších kapitolách. V roce 2019 činil počet zahájených bytů v Praze 6 487, což bylo vůbec nejvíce za posledních 10 let. Oproti roku 2018 se tak jedná až o více jak 50 % nárůst z původních 4 218 zahájených bytů v hlavním městě. Dokončených bytů bylo v Praze v roce 2019 celkem 6 002.<sup>53</sup> V roce 2020 došlo ovšem k výraznému poklesu počtu zahájených

<sup>53</sup> Pražská bytová výstavba v roce 2019. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 14. 2. 2020 [cit. 2021-8-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2019>



bytů v hlavním městě na celkem 4 335 zahájených bytů. Dokončených bytů bylo poté 5 445.<sup>54</sup>

Inflace na trhu s bydlením bude pravděpodobně i nadále pokračovat a ceny bytů budou, kromě jiného, reflektovat i současné zdražování stavebního materiálu. Ceny bytů v Praze, ale ani ve zbytku republiky, nesnížila ani recese spojená s pandemií covid-19. Provedeme-li srovnání vývoje HDP mezi roky 2019 a 2020, lze v roce 2020 pozorovat pokles HDP o 5,6 %.<sup>55</sup>

Jak vyplývá z dat společnosti Deloitte za březen a duben 2021, stále nejvyššími cenami za m<sup>2</sup> nově vystavěných bytů disponuje Praha 1, kde se cena za m<sup>2</sup> pohybuje kolem 193 000 Kč. Lze si ale všimnout, že oproti lednu a únoru roku 2021 se tato cena snížila o přibližně 5 % z původních 203 500 Kč za m<sup>2</sup>. Vyšší ceny v březnu a dubnu 2021 zaznamenala i Praha 2 a Praha 3. V pražské části Praha 2 se ceny zvýšily o skoro 4 %, a to z původních přibližně 168 500 Kč za m<sup>2</sup> na 175 500 Kč za m<sup>2</sup>. Na Praze 3 vzrostly ceny z původních přibližně 123 000 Kč za m<sup>2</sup> na 129 400 Kč za m<sup>2</sup>, lze tedy pozorovat nárůst cen až o skoro 5 %. Vůbec nejvyšší nárůst cen za březen a duben roku 2021 zaznamenala městská část Praha 7, kde ceny stoupaly až o 13,5 %, a to z původních 115 500 Kč za m<sup>2</sup> na 133 500 Kč za m<sup>2</sup>.

Stoupající tendence cen bytů v hlavním městě ovšem neplatí jednotně pro všechny její městské části. Ceny bydlení na Praze 10 nepatrně poklesly, a to o 1,2 %, tedy z původních 117 291 Kč za m<sup>2</sup> na 115 900 Kč za m<sup>2</sup>. Stejně klesající tendence cen se projevila i v pražské části Praha 6. Ceny bytů se zde snížily ze 134 180 Kč za m<sup>2</sup> na 128 400 Kč za m<sup>2</sup>, tedy o 4,5 %. Jak již bylo předesláno v předchozích odstavcích, cena za m<sup>2</sup> bytu na Praze 1 se v průběhu března a dubna roku 2021 pohybovala na 193 000 Kč za m<sup>2</sup>. Důležité je ovšem zmínit, že i v pražské čtvrti Praha 1 s nejvyššími cenami bytů vůbec, došlo během zmiňovaných dvou měsíců k poklesu cen, a to až o 5,2 %, tedy přibližně z 203 036 Kč za m<sup>2</sup> na 193 000 Kč za m<sup>2</sup>. Nejlevněji je možné pořídit byt na Praze 9. Tam

---

<sup>54</sup> *Pražská bytová výstavba v roce 2020*. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 9. 2. 2020 [cit. 2021-8-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2020>

<sup>55</sup> *HDP 2021, vývoj HDP v ČR*. Kurzy.cz [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o. 2021, 27. 1. 2021 [cit. 2021-8-24]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

za m<sup>2</sup> plochy bytu zaplatíme 110 400 Kč.<sup>56</sup> Níže přiložená tabulka dále srovnává růst nabídkových cen nových bytů ve vybraných částech Prahy od dubna r. 2021 do října r. 2021.

*Tabulka 1 - Vývoj nabídkových cen nových bytů ve vybraných částech Prahy - duben 2021 až říjen 2021*

Vývoj nabídkových cen nových bytů ve vybraných částech Prahy - duben 2021 až říjen 2021			
Městská část	Cena za m <sup>2</sup> v Kč - duben 2021	Cena za m <sup>2</sup> v Kč - říjen 2021	Procentuální změna
Praha 1	193 000	208 500	> 8 %
Praha 2	175 500	186 700	> 6,4 %
Praha 3	129 400	161 000	> 24,4 %
Praha 4	122 000	134 300	> 11 %
Praha 5	129 300	136 600	> 5,6 %
Praha 6	128 400	144 500	> 12,5 %
Praha 7	133 500	134 100	> 0,5 %
Praha 8	125 500	132 800	> 5,8 %
Praha 9	110 400	131 900	> 19,5 %
Praha 10	115 900	127 200	> 9,7 %

Zdroj: Deloitte (cenovamapa.org), 2021, (upraveno autorem)

Dále je ovšem nutné podotknout, že z pohledu budoucího vývoje cen bytů nebude hlavní město na prvním místě z hlediska tempa růstu cen. Nemovitosti mají nadále zdražovat napříč celou republikou. Pro srovnání, již výrazný růst cen bytů byl zaznamenán i v Brně, kde průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v září roku 2020 činila více než 73 000 Kč. V současné době tato částka činí již 85 000 Kč, tedy nárůst o skoro 16,5 %. Podobně ceny stoupají např. v Plzni či Kolíně, kde ceny za m<sup>2</sup> bytu činily vůbec poprvé více než šedesát tisíc korun.

<sup>56</sup> Deloitte Develop Index. Nabídkové ceny nových bytů v Praze, březen-duben 2021. Deloitte.com [online]. Deloitte 2021, červen 2021 [cit. 2021-8-24]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ\\_DELOITTE\\_DEVELOP\\_INDEX\\_21\\_06.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_21_06.pdf)

### **5.3. Rizika růstu cen bytů v Praze**

Závěrečná kapitola se bude zabývat činiteli, kteří působí jako rizikové faktory z hlediska růstu cen bytů v hlavním městě. Konkrétně kapitola představí problematiku krátkodobých pronájmů, komercializace, investičních bytů, gentrifikace a nedostupnosti bytů pro středně příjmové a nízko příjmové domácnosti.

#### **Pokračující využívání bytového fondu pro účely krátkodobých pronájmů**

Problematika krátkodobých pronájmů je často diskutována jako jedna z hlavních příčin nedostupného bydlení v Praze. V současnosti je nejvíce rozšířeno zprostředkování bytu na krátkodobý pronájem skrze platformu Airbnb. Majitelé bytů často zvolí jako typ pronájmu právě krátkodobý, neboť ten pro ně představuje řadu výhod, kterými by při dlouhodobém pronájmu nedisponovali. Byty na krátkodobý pronájem vynášejí až třikrát více než byty na pronájem dlouhodobý.<sup>57</sup> Jakkoli se sice v nedávné době objevilo např. soudní rozhodnutí kvalifikující krátkodobé pronájmy jako podnikatelskou činnost, což může mít vliv i na způsob zdanění příjmů z krátkodobých pronájmů, přesto příjmy z krátkodobých pronájmů zůstanou vyšší, než když by se tentýž prostor pronajímal k dlouhodobému bydlení. Městský soud v Praze 19. srpna 2021 vydal rozsudek, který kvalifikuje krátkodobé pronájmy skrze platformu Airbnb jako poskytování ubytovacích služeb, a tudíž jako podnikatelskou činnost, která má být takto i zdaněna. Soudní senát poté dodal, že krátkodobé pronajímání bytů je podnikatelskou činností, neboť pouze uspokojuje potřebu na ubytování, nikoli zajišťuje potřeby dotyčného na bydlení. Hlavní rozdíl mezi pronájmem a ubytováním poté tkví v tom, že při pronájmu majitel bytu neposkytuje nájemci žádné služby a přenechává dotyčnému majetek k užívání.

---

<sup>57</sup> ORCÍGR, Václav, NAKLÁDAL, Jakub, ZAHUMENSKÁ, Vendula. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Arnika 2018. Ministerstvo vnitra České republiky 2021, 2018 [cit. 2021-8-26]. ISBN 978-80-87651-53-7. s. 23.

V případě ubytování jsou ovšem dotyčným poskytovány služby jako zajištění stravování, úklid či např. poskytnutí povlečení.<sup>58</sup>

Data z analýzy Institutu pro plánování a rozvoj hlavního města Prahy ukazují, že počet bytů určených ke krátkodobému pronájmu přes Airbnb vůči objemu bytového fondu v Praze je vskutku nízký. Na počátku května roku 2018 to totiž bylo celkem 11 485 jednotek určených k ubytování přes Airbnb, z čehož celé byty tvořily jen 9 215 jednotek. V Praze bylo poté registrováno celkem více než 650 000 bytů. Na základě těchto dat lze dojít k závěru, že celé byty pronajímané skrze Airbnb tvoří pouze 1,4 % podíl na celém bytovém fondu v Praze.

Zaměříme-li se na podíl krátkodobě pronajímaných bytů přes Airbnb vůči celkovému objemu bytového fondu v Praze napříč katastrálním územím hlavního města, lze vyvodit, že v roce 2018 tvořily krátkodobé pronájmy přes Airbnb 10 % podíl v historickém centru Prahy, přičemž na Starém Městě to byl podíl až 20 %. Ovšem nahlédneme-li do dalších městských částí, je tento podíl daleko nižší. Např. na Vinohradech se jedná o 3,2 % podíl, na Smíchově o 2,9 % podíl.

Lze tedy konstatovat, že krátkodobé pronájmy přes Airbnb výrazně ovlivňují dostupnost a ceny bydlení v historickém centru hlavního města, ovšem čím více se vzdalujeme od centra a dostáváme se do okrajových částí Prahy, tím zanedbatelnější vliv krátkodobých pronájmů je.<sup>59</sup>

## **Vliv pandemie covid-19 na krátkodobé pronájmy v Praze**

Pandemie covid-19 výrazně ovlivnila byty určené ke krátkodobému pronájmu. Cestování bylo díky pandemii výrazně omezeno a do Prahy nejezdili téměř žádní turisté, kteří často ubytovacích služeb Airbnb využívali. Pokles turismu poté zapříčinil, že byty na krátkodobý pronájem byly zcela prázdné. Na konci roku 2020 činil počet bytů v Praze, pronajímaných zpravidla přes ubytovací platformu Airbnb, 6 212. To je od března téhož roku pokles o 45 %. Díky tomu, že o krátkodobé

---

<sup>58</sup> STROUHÁL, Jan. *Potvrzeno soudem. Pronájmy bytů na Airbnb jsou podnikatelskou činností*. Forbes.cz [online]. MediaRey SE 2021, 20. 8. 2021 [cit. 2021-8-26]. Dostupné z: <https://forbes.cz/potvrzeno-soudem-pronajmy-bytu-na-airbnb-jsou-podnikatelskou-cinnosti/>

<sup>59</sup> MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2021, 2018 [cit. 2021-8-26]. Dostupné z: [https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/fenomen\\_airbnb\\_a\\_jeho\\_dopady\\_v\\_kontextu\\_hl.m.prahy.pdf](https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf). s. 13-14.

pronájmy nebyl během pandemie zájem, došlo ke snížení cen pronájmů napříč celým hlavním městem. V průměru se jednalo o snížení cen o 10 až 15 %. V centru Prahy to bylo dokonce až 30 %. Pro ilustraci, během pandemie bylo možné pronajmout byt 2+KK v samotném centru Prahy dokonce za pouhých 10 000 Kč za měsíc.

Řada pronajímatelů během pandemie přešla na dlouhodobé pronajímání bytu. Na konci roku 2020 bylo v Praze evidováno 13 627 bytů k dlouhodobému pronájmu. Oproti roku 2019 se jedná o 105 % nárůst.<sup>60</sup> To poté ovlivnilo i jejich ceny. Před vypuknutím pandemie činila průměrná cena za měsíční pronájem bytu v Praze přibližně 350 Kč za m<sup>2</sup>. Během pandemie se tato částka snížila na přibližně 320 Kč za m<sup>2</sup>.

V návaznosti na pandemii covid-19 došlo též k proměně struktury zájemců o krátkodobé pronájmy. Zatímco před pandemií to byli především zahraniční návštěvníci a studenti, během pandemie měli o krátkodobé pronájmy zájem zejména mladé páry či rodiny s dětmi. To bylo dáno především omezeními v oblasti cestování a dále také distanční výukou, v rámci které studenti často zůstávali v místech svého bydliště a neměli potřebu pronajmout si bydlení v hlavním městě.<sup>61</sup>

## **Komeracionalizace a investiční byty**

Nedostatek bytů v Praze v podstatné míře ovlivňuje i komeracionalizace centra hlavního města. Podstata problému tkví ve výstavbě řady budov, které posléze slouží jako prostory pro kanceláře, hotely či např. obchody. Budovy sloužící pro komerční účely navíc vynášejí více peněz než budovy vystavěné za účelem bydlení, a proto se v centru Prahy dává přednost právě jejich výstavbě. To sebou ovšem nese další negativní následky např. v podobě nedostatku bytů pro občany či zvýšené dopravy.

---

<sup>60</sup> *Studie: Počet bytů ke krátkodobému nájmu v Praze klesl v pandemii o 45 procent.* Zpravy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s. 2021, 15. 2. 2021 [cit. 2021-8-27]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/studie-pocet-bytu-ke-kratkodobemu-najmu-v-praze-klesl-o-45-p/r~ac5bd0ea6f6c11eb89ccac1f6b220ee8/>

<sup>61</sup> *Krátkodobá ubytování zejí prázdnou. Co s nimi?* Luxent.cz [online]. Luxent s.r.o. 2021, 11. 1. 2021 [cit. 2021-8-31]. Dostupné z: <https://www.luxent.cz/kratkodoba-ubytovani-zeji-prazdnou-co-s-nimi/life-and-style/>

Lze konstatovat, že centrum hlavního města slouží především zahraničním návštěvníkům a investorům, nikoli místním obyvatelům. To dokazuje i fakt, že byty v centru jsou nyní skupovány především za účelem investice či pronajímání zahraničním návštěvníkům. Z bytů, které dříve poskytovaly bydlení občanům, se prakticky stalo zboží. Zde se projevuje zásadní rozdíl mezi tím, co potřebují občané v podobě bytů určených k dlouhodobému pronájmu a tím, co vyhovuje trhu se zdejšími nemovitostmi, a sice výstavba výnosnějších komerčních budov či investičních bytů.<sup>62</sup>

Během pandemie se poptávka po investičních bytech v Praze ještě zvýšila. Zároveň také rostly ceny bytů v nově vystavěných budovách. V Praze se za posledních 5 let jednalo o 95 % nárůst cen. V roce 2020 činila průměrná cena za m<sup>2</sup> bytu v novostavbách v hlavním městě částku 108 621 Kč. Zvýšená poptávka po investičních bytech byla během pandemie dána především velmi nízkými úrokovými sazbami hypoték a dále faktem, že investice do bydlení představuje v nejisté době způsob, jak bezpečně uložit peníze.<sup>63</sup>

Na základě dat společnosti Fincentrum & Swiss Life Select a.s. došlo v březnu roku 2021 k rekordnímu počtu sjednaných hypoték v objemu 44,723 miliard korun při průměrné úrokové sazbě 1,94 % p. a. Banky za březen roku 2021 poskytly celkem 14 401 hypoték, což je od listopadu roku 2016 (14 386 poskytnutých hypoték v objemu 29,683 miliard korun při průměrné úrokové sazbě 1,77 % p. a.) vůbec nejvíce.<sup>64 65</sup>

Investiční byty tvoří v současné době jednu třetinu nově vystavěných pražských bytů. Někteří lidé si kupují byt jako investici, lze se ovšem často setkat i s případy,

---

<sup>62</sup> ORCÍGR, Václav, NAKLÁDAL, Jakub, ZAHUMENSKÁ, Vendula. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Arnika 2018. Ministerstvo vnitra České republiky 2021, 2018 [cit. 2021-9-01]. ISBN 978-80-87651-53-7. s. 23.

<sup>63</sup> *Koupím byt, který nepotřebuji. Lidé neřeší bytovou nouzi, ale přebytek volných peněz.* Zpravy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s., 2021, 21. 9. 2021 [cit. 2021-9-01]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/lide-uz-nekupuji-byty-v-praze-kvuli-bydleni-ale-jako-investi/r~e418fd3afc0011eaaabd0cc47ab5f122/>

<sup>64</sup> LUKEŠOVÁ, Monika. *Fincentrum Hypoindex listopad 2016: Strach ze zákona o úvěru poslal sazbu na 1,77 %.* Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2019. 21. 12. 2016 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-listopad-2016-strach-ze-zakona-o-uveru-poslal-sazbu-na-1-77/>

<sup>65</sup> ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Fincentrum Hypoindex březen 2021: 100 miliard sjednaných hypoték za čtvrtletí. %.* Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2021. 21. 4. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2021-100-miliard-korun-sjednanych-hypotek-za-ctvrtleti/>

kdy dotyční pořídí byt pro své děti a než se tito do bytu nastěhují, je byt pronajímán.

Z hlediska dispozic bytů je ze strany investorů největší poptávka po bytech dvoupokojových. Při koupi bytu ovšem hraje významnou roli i lokalita, ve které je byt situován. Kupující investičních bytů mají zájem především o byty, v jejichž okolí se nachází zábava a služby pro občany. Důležité také je, aby byl daný byt dostupný po dopravní stránce a nacházel se v centru hlavního města, či v jeho bezprostřední blízkosti.

Zaměříme-li se na národnosti kupujících investičních bytů v Praze, stále nejvíce převládají samotní Češi. Dále si investiční byty nejčastěji pořizují občané slovenské národnosti a poté kupující z Ruska a bývalých zemí sovětského bloku.<sup>66</sup> Výstavba nadhodnocených bytů pro investory představuje zásadní problém z hlediska růstu cen bytů v Praze a nedostupnosti bydlení pro střední třídu, která na nadhodnocené byty finančně nedosáhne. Ačkoli ceny bytů stále rostou, investory tato skutečnost neodrazuje a jsou i nadále ochotni takové byty kupovat.

## Gentrifikace

Proces gentrifikace spočívá v revitalizaci některých městských částí a nahrazování dosavadních obyvatel novými. Na první pohled se může zdát, že revitalizace městských částí sebou nese jen pozitivní stránky v podobě nových obchodů, restaurací, kaváren, zeleně, zrekonstruovaných bytových domů a nově vystavěných budov s byty, které by měly sloužit jako bydlení pro občany. Realita sebou ovšem přináší i některé negativní stránky, jak bude rozebráno níže v této kapitole.

Procesem gentrifikace často prochází takové městské části, které byly v minulosti průmyslovými či dělnickými čtvrtěmi, případně nebyly tolik žádoucí co do atraktivity bydlení. V praxi poté často dochází k tomu, že se v takových částech města začne s výstavbou nových bytů a čtvrť prochází celkovou proměnou a oživením. To poté přitáhne investory a vyšší třídu obyvatel a z původně zanedbané části města se

---

<sup>66</sup> *Koupím byt, který nepotřebuji. Lidé neřeší bytovou nouzi, ale přebytek volných peněz.* Zpravy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s., 2021, 21. 9. 2021 [cit. 2021-9-01]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/lide-uz-nekupuji-byty-v-praze-kvuli-bydleni-ale-jako-investi/r~e418fd3afc0011eaaabd0cc47ab5f122/>

špatnou pověstí se stane lukrativní a moderní místo k bydlení. V návaznosti na tuto skutečnost se poté projeví další negativní stránky.<sup>67</sup>

V Praze si gentrifikační prošli čtvrti jako např. Karlín, Žižkov či Smíchov. Pro ilustraci, městská čtvrť Karlín byla původně průmyslovou čtvrtí, ve které se nacházela řada továren vyrábějících rozmanité zboží. V okamžiku, kdy průmyslová výroba v Karlíně zanikla, nastal i odliv obyvatel a v konečném důsledku i pokles kvality poskytovaných služeb. Postupem času získal Karlín pověst ne příliš bezpečné a zanedbané čtvrti pro bydlení. To se ovšem začalo postupně měnit. V devadesátých letech odstartoval v Karlíně projekt River City, díky kterému vznikla řada kancelářských budov, ale i budov s byty. To byl pouze počátek revitalizace této čtvrti. V průběhu let byly realizovány i další projekty, jejichž cílem bylo proměnit Karlín z neatraktivní čtvrti v moderní část Prahy s novými byty, obchody a dalšími službami pro občany.

Záplavy v roce 2002 přispěly k další obnově Karlína. Domy, které záplavy poničily, byly opraveny a zrekonstruovány a veškerá infrastruktura prošla obnovou. Do Karlína se začali stahovat investoři a s nimi i vyšší vrstva obyvatel. To sebou přineslo i růst cen bytů a vznik řady kancelářských budov, moderních kaváren a dalších podniků. To ovšem neblaze nesli původní obyvatelé Karlína, zvyklí na jiný styl života, a především na zcela odlišné ceny za bydlení. Tím se dostáváme k dalšímu negativnímu následku gentrifikace, kdy jsou původní obyvatelé čtvrti nuceni vlivem vysokých cen bydlení čtvrt' opustit a „přenechat“ ji novým, movitějším obyvatelům.<sup>68</sup>

## **Nedostupnost bytů pro středně příjmové domácnosti**

V souvislosti s nedostupností bytů v Praze často převládá názor, že na vině je nedostatečná výstavba bytů. Lze ovšem konstatovat, že skutečný problém spočívá ve výstavbě bytů, které si často může dovolit financovat pouze vyšší třída obyvatel, případně si je pořizují investoři jako záruku bezpečného uložení a

---

<sup>67</sup> ORCÍGR, Václav, NAKLÁDAL, Jakub, ZAHUMENSKÁ, Vendula. Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení? Arnika 2018. Ministerstvo vnitra České republiky 2021, 2018 [cit. 2021-9-01]. ISBN 978-80-87651-53-7. s. 22.

<sup>68</sup> TESAŘ, Jan. Karlínské proměny. *ASB architektura, stavebnictví, byznys*. Praha: Jaga Media, s.r.o. 2021, 6/2018, s. 7-9. ISSN: 1214-7486



zhodnocení peněz. Jádrem problému představuje tedy tzv. financionalizace bydlení. Ta spočívá v proměně významu bydlení, kdy byty již neslouží k uspokojení potřeby občanů po bydlení, nýbrž se z nich stala komodita, která vydělává peníze. V důsledku toho tak dochází ke vzniku realitní bubliny, v rámci které jsou ceny bytů velmi vysoké a střední třída na ně nedosáhne.

Příčinu nedostupnosti bydlení lze hledat už na počátku 90. let, kdy po Sametové revoluci v roce 1989 došlo k privatizaci tehdejšího státního, dnes již obecního bytového fondu. Hlavní město Praha v té době prodávalo byty za velmi nízké ceny a rozprodáno bylo přibližně 85 % obecních bytů. Tak došlo k tomu, že ceny bytů určovaly převážně soukromí vlastníci a hlavní město ve značné míře přišlo o možnost, jak regulovat ceny bytů a nájmu.<sup>69</sup>

Svou roli zde sehrává i skutečnost, že lidé chtějí častěji bydlet ve vlastním bytě, nikoli platit nájemné. Ovšem díky vysokým cenám bytů si řada lidí nemůže dovolit financování vlastního bytu bez hypotéky.

Poslanecká sněmovna se již zabývá návrhem zákona o dostupném bydlení, jehož úkolem je zmírnění momentální krize na trhu s byty. V případě jeho schválení by pro kraje a obce vznikla možnost založení tzv. veřejně prospěšných společností. Výstavba bytů by byla financována úvěrem, který by si zmiňovaná veřejně prospěšná společnost zajistila. O splácení tohoto úvěru by se poté postarali nájemníci bytů prostřednictvím placení nájmu.

Cena za m<sup>2</sup> sociálního bytu by začínala na částce 64,70 Kč. V závislosti na růstu indexu spotřebitelských cen domácností by se poté mohla měnit. Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu by bylo možné uzavřít maximálně na dva roky. Nájemní smlouvu by bylo možné prodloužit po posouzení situace nájemníka v tom smyslu, zda si dotyčný může dovolit financovat bydlení na trhu s nemovitostmi. To ovšem automaticky neznamená, že se dotyčný musí při zjištění zlepšení životní situace ze sociálního bytu vystěhovat.

Sociální byt by mohly získat pouze tzv. způsobilé domácnosti, které obývají nevyhovující bydlení a mají nízké příjmy. Nevyhovujícím bydlením se rozumí např. prostory, které neslouží k trvalému bydlení či přelidněný byt. Nízkými příjmy v tomto smyslu rozumíme příjmy všech členů domácnosti, které nepřesáhnou

---

<sup>69</sup> SAMEC, Tomáš. Bydlení, věc veřejná. *AV Věda a výzkum*. Praha: Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., 2021, 3/2019. s. 28-31. ISSN: 2533-784X

určitý násobek průměrné hrubé měsíční mzdy. Pro ilustraci, u čtyřčlenné domácnosti se jedná o 1násobek průměrné hrubé měsíční mzdy. U dvoučlenné domácnosti je to poté 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.<sup>70</sup>

Příkladem pro Českou republiku by mohly být země jako např. Rakousko či Nizozemí. Amsterdam vlastní 80 procent celkové rozlohy hlavního města. Pokud chce tedy developer zahájit výstavbu, hlavní město mu k tomu pronajme pozemky v rámci dlouhodobého pronájmu. Nedochozí proto k situaci, kdy developer sám určuje ceny bytů na trhu. Naopak, Amsterdam má stále přehled nad bytovou situací a zachovává si v této oblasti hlavní slovo.

Ve Vídni žije téměř 80 procent obyvatel v nájemních bytech. Z toho 58 procent představuje sociální bydlení. Zbývajících 42 procent jsou reprezentovány byty soukromými. Ačkoli se jedná o byty soukromé, je u těchto ve většině regulované nájemné. To je zásadní rozdíl oproti soukromým bytům v hlavní metropoli České republiky. Vídeň navíc přijala novelu stavební legislativy, podle které musí developer, který bude v rámci stavby bytového domu chtít změnit územní plán, zajistit, aby dvě třetiny lidí, kteří se nastěhují do nových nájemních bytů, platily regulované nájemné. Byt, disponující rozlohou 53 m<sup>2</sup> tak za měsíc vyjde na přibližně 10 300 Kč. V porovnání s Prahou je to výrazně méně peněz. Navíc při zvážení faktu, že v Praze jsou nižší platy než v rakouském hlavním městě a nájemné je zde dražší. Měsíční nájemné v Praze se pohybuje přibližně kolem 18 000 Kč. I kvůli výše zmíněným je Vídeň vnímána a označována za jedno z nejlepších měst k bydlení na světě.

Zajištění dostupného bydlení představují v zahraničí i sdružení nájemníků, kteří společně koupí dům, zrenovují ho díky úvěrům od bank s nízkými úroky, které jsou na takové projekty poskytovány, a poté půjčku společně splácí placením nájmu. Ústřední myšlenkou takového projektu je, že sami nájemníci jsou vlastníci bytového domu společně a zdejší byty nejsou nabízeny na trhu s nemovitostmi. V České republice takové projekty začíná realizovat iniciativa Sdílené domy.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> ŠTUKOVÁ, Karolína. *Zbraň proti bytové drahotě. Z obcí budou „developeři“ s nižšími daněmi.* Seznamzpravy.cz [online]. Seznam.cz, a.s. 2021, 22. 3. 2021 [cit. 2021-9-20]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/novela-ma-pomoci-s-krizi-bydleni-obce-by-mohly-stavet-byty-za-nizsi-dane-147971>

<sup>71</sup> ORCÍGR, Václav, NAKLÁDAL, Jakub, ZAHUMENSKÁ, Vendula. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Arnika 2018. Ministerstvo vnitra České republiky 2021, 2018 [cit. 2021-9-21]. ISBN 978-80-87651-53-7. s. 29-31.

Podobnou alternativou dostupného bydlení jsou i tzv. baugruppen. Toto spojení vychází z německého slova bauen, tedy stavět a slova gruppe, tedy skupina. Jedná se o seskupení lidí, kteří za pomoci architektů a odborníků navrhnu vlastní bytový dům podle svých představ. Výstavbu bytového domu financuje samotné seskupení osob, které v něm budou bydlet. Do výstavby bytového domu není zapojen developer, což značně ovlivňuje ceny vystavěných bytů. Ceny nových bytů jsou poté o přibližně 25 procent nižší než byty v novostavbách postavených developerem.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> DOUDOVÁ, Helena, DUŠEK, Ondřej, KOPEČ, Marek. *BAUGRUPPE! manual*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2021, 2015 [cit. 2021-9-21]. ISBN 978-80-87931-29-5

## Závěr

Jak ukazují závěry bakalářské práce, za vysokými cenami bytů v Praze nestojí jen tolik diskutovaná nedostatečná výstavba bytů, ale i další faktory, jako jsou pořizování bytů za účelem investice, zdražování stavebního materiálu, komercializace a revitalizace některých částí Prahy, která sebou přináší riziko gentrifikace.

Pořizování bytů na investici je jednou z příčin, která žene ceny pražských bytů nahoru. Investoři jsou stále ochotni platit vysoké ceny bytů tam, kde si to střední třída dovolit nemůže. Tím vzniká jedno z rizik růstu cen bytů, a sice cenová nedostupnost bytů pro střední třídu.

Jako další příčinu růstu cen pražských bytů, ale i nemovitostí obecně, lze spatřovat zdražování stavebního materiálu.

Příčinou růstu cen bytů v Praze jsou do určité míry též krátkodobé pronájmy. Je možné připustit, že krátkodobé pronájmy mají značný vliv na cenu bytů v samotném historickém centru Prahy. Ovšem čím více se vzdalujeme od centra hlavního města, tím vliv krátkodobých pronájmů na ceny bytů slábne.

Komercializace je jedním z rizik, které způsobuje nedostatek bytů v Praze. V případě hlavního města totiž často dochází k situaci, kdy se na volných parcelách postaví spíše komplex kancelářských budov než nové bytové domy. Důvod je prostý. Komerční nemovitosti jsou finančně výnosnější než domy bytové. Ačkoli by se mohlo na první pohled zdát, že revitalizace městských částí sebou nese pouze kladné stránky, není tomu tak v případě cen bytů. V bakalářské práci byla jako typický příklad uvedena městská část Karlín. Na jeho příkladě bylo demonstrováno, jaké negativní stránky sebou revitalizace přináší. Mimo jiné i vysídlení původních obyvatel dané čtvrti, neboť již nemají finanční prostředky na žití v nově revitalizované čtvrti, která sebou přináší mj. zdražování nájemného a dalších nákladů na žití. Tento proces je též znám pod pojmem gentrifikace a figuruje jako jedno z dalších rizik vysokého růstu cen bytů v Praze.

Bakalářská práce též předkládá možná řešení nedostupnosti bytů pro střední třídu, a to na základě úspěšných zahraničních modelů.

## Seznam literatury

### Monografie

BRČÁK, Josef a Bohuslav SEKERKA. *Makroekonomie*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 296 s. ISBN 978-80-7380-245-5.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3.

NOVOTNÁ, Martina, VOLEK, Tomáš. *Měření efektivnosti využívání výrobních faktorů v souvislostech*. 1. vydání. České Budějovice: Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta, 2008. 106 s. ISBN 978-80-7394-126-0.

ORCÍGR, Václav, NAKLÁDAL, Jakub, ZAHUMENSKÁ, Vendula. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Arnika 2018. Ministerstvo vnitra České republiky 2021, 2018. 34 s. ISBN 978-80-87651-53-7.

ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. 166 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

### Časopisecké články

HONOVÁ, Iva. *Půda z pohledu dějin ekonomických teorií*. *Politická ekonomie*. 2009, č. 6, s. 827-829.

KOSTELECKÝ, Tomáš. *Data & Fakta: Bulletin Sociologického ústavu AV ČR* [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 1997. ISSN 1210-7743. s. 1-3.

SAMEC, Tomáš. *Bydlení, věc veřejná. A/ Věda a výzkum*. Praha: Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., 2021, 3/2019. s. 28-31. ISSN: 2533-784-X

TESAŘ, Jan. *Karlínské proměny. ASB architektura, stavebnictví, byznys*. Praha: Jaga Media, s.r.o. 2021, 6/2018, s. 7-9. ISSN: 1214-7486

### Zákonná úprava a IAŘ (interní akty řízení)

*Strategie makrobezřetnostní politiky ČNB*. Praha: ČNB, 2020.

## Webové stránky a elektronické zdroje

*Bytová výstavba a stavební povolení v hl. m. Praze za 1. až 4. čtvrtletí 2015.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 8. 2. 2016. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/bytova-vystavba-a-stavebni-povoleni-v-hl-m-praze-za-1-az-4-ctvrtleti-2015>

*Cokoliv postavíme rychleji. Třeba ekonomiku zpátky na nohy.* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/microsites/nasz/temata/cokoliv-postavime-rychleji-treba-ekonomiku-zpatky>

*ČNB opět výrazně zvýšila úrokové sazby, už se tak zřejmě blíží vrcholu.* ceskenoviny.cz [online]. Česká tisková kancelář 2021, 3. 2. 2022. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/rada-cnb-dnes-zrejme-zvysi-vyrazne-urokove-sazby-a-predstavi-novou-prognozu/2155014>

Deloitte Develop Index. Nabídkové ceny nových bytů v Praze, březen-duben 2021. Deloitte.com [online]. Deloitte 2021, červen 2021. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ\\_DELOITTE\\_DEVELOP\\_INDEX\\_21\\_06.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_21_06.pdf)

DOUDOVÁ, Helena, DUŠEK, Ondřej, KOPEČ, Marek. *BAUGRUPPE! manual.* Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2021, 2015. ISBN 978-80-87931-29-5

*DSTI – Zvládnou splácet? ČNB* [online]. Praha: ČNB, 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

*DTI – Nebudu předlužený? ČNB* [online]. Praha: ČNB, 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

DUBSKÁ, Drahomíra. *Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne? – 1999–2008.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 28. 11. 2008. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/realitni-trh-ceske-republiky-cenova-bublina-ano-ci-ne-n-qft5mibpse>

*Fincentrum hypoindex – vývoj.* Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s. 2021. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

GINTER, Jindřich. *Ceny bytů porostou hlavně kvůli poptávce fondů.* Novinky.cz [online]. Seznam.cz a.s., 2022, 22. 1. 2022. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/clanek/ceny-bytu-porostou-hlavne-kvuli-poptavce-fondu-40384797>

*HDP 2021, vývoj HDP v ČR.* Kurzy.cz [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o. 2021, 27. 1. 2021. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

Indexy realizovaných cen nových bytů v Praze. czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 14. 12. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142757726/01400721q3-n.pdf/da5325e3-4cca-46ac-80ff-a4cfa52c24aa?version=1.3>

Indexy realizovaných cen starších bytů. czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 14. 12. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142757726/01400721q3s.pdf/a862a0de-590f-444b-b781-09c95469cf01?version=1.1>

KAIN, Petr. *Škobrtnutí, které změnilo svět. Finanční krize měla za následek to, že chudí zchudli a bohatí zbohatli.* Lidovky.cz [online]. MAFRA, a.s. 2021, 15. 9. 2018. Dostupné z: [https://www.lidovky.cz/byznys/skobrtnuti-ktere-zmenilo-svet-financni-krize-mela-za-nasledek-to-ze-chudi-zchudli-a-bohati-zbohatli.A180913\\_091304\\_firmy-trhy\\_ele](https://www.lidovky.cz/byznys/skobrtnuti-ktere-zmenilo-svet-financni-krize-mela-za-nasledek-to-ze-chudi-zchudli-a-bohati-zbohatli.A180913_091304_firmy-trhy_ele)

*Klasifikace kancelářských prostor.* Prague Offices [online]. Praha: Prague Offices Solutions s.r.o. Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/klasifikace-kancelarskych-prostor/>

*Koupím byt, který nepotřebuji. Lidé neřeší bytovou nouzi, ale přebytek volných peněz.* Zprávy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s., 2021, 21. 9. 2021. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/lide-uz-nekupuji-byty-v-praze-kvuli-bydleni-ale-jako-investi/r~e418fd3afc0011eaaabd0cc47ab5f122/>

*Krátkodobá ubytování zejí prázdnou. Co s nimi?* Luxent.cz [online]. Luxent s.r.o. 2021, 11. 1. 2021. Dostupné z: <https://www.luxent.cz/kratkodoba-ubytovani-zeji-prazdnou-co-s-nimi/life-and-style/>

*LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

LUKEŠOVÁ, Monika. *Fincentrum Hypoindex listopad 2016: Strach ze zákona o úvěru poslal sazbu na 1,77 %*. Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2019. 21. 12. 2016. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-listopad-2016-strach-ze-zakona-o-uveru-poslal-sazbu-na-1-77/>

MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2021, 2018. Dostupné z: [https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/fenomen\\_airbnb\\_a\\_jeho\\_dopady\\_v\\_kontextu\\_hl.m.prahy.pdf](https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf). s. 13-14.

MAZÁČOVÁ, Lucie. *Čeká tuzemský realitní trh návrat devadesátých let?* Realitymorava.cz: Realitní a zpravodajský server [online]. EuroNet Media s.r.o. 2021, 12. 6. 2008. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/65-ceka-tuzemsky-realitni-trh-navrat-devadesatych-let>

*Měnověpolitické nástroje*. ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>

MRÁZEK, Jiří, POKORNÝ, Jan. *Ceny bytových nemovitostí rostou*. statistikaamy.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 11. 5. 2021. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>

NÁDOBA, Jiří. *Stavební zákon narazil v Senátu. Pro nebyl vůbec nikdo*. Respekt [online]. Praha: Economia, 2021, 1. 7. 2021. ISSN 1801-1446. Dostupné z: <https://www.respekt.cz/agenda/stavebni-zakon-narazil-v-senatu-pro-nebyl-vubec-nikdo>



*Podíl nezaměstnaných osob v České republice podle krajů. Česká republika od roku 1989 v číslech.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 11. 12. 2020.

Dostupné

z:

[https://www.czso.cz/documents/10180/123502875/32018121\\_0508.pdf/346bbffe-86c3-4ce4-8c58-f5b5b8a42802?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/123502875/32018121_0508.pdf/346bbffe-86c3-4ce4-8c58-f5b5b8a42802?version=1.1)

PODLEŠÁK, Petr. *Co má vliv na cenu nemovitostí.* RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 2. 3. 2021. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>

PODLEŠÁK, Petr. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí.* RE/MAX Alfa [online]. TOP REALITY SERVIS, 2021, 12. 1. 2021. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

*Požadavky na limity úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI.* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru>

*Pražská bytová výstavba v roce 2016.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 7. 2. 2017. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2016>

*Pražská bytová výstavba v roce 2019.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 14. 2. 2020. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2019>

*Pražská bytová výstavba v roce 2020.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 9. 2. 2020. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2020>

*Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2001–2003 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 31. 12. 2004. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549519/70090201.pdf/c8494001-84cc-4e01-9e31-0db1bf2c79b1?version=1.0>

*Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2008–2010 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 30. 12. 2011. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549547/70091114.pdf/f098ba40-74d1-45b2-8918-8e7b5638396e?version=1.0>

*Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2011–2013 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad, 2021, 31. 12. 2014. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549559/0140061414.pdf/5d071bff-6288-4734-89d7-09486db86152?version=1.1>

*Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2014–2016 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 29. 12. 2017. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46013498/0140061714.pdf/c8e838e5-fe27-4488-ad90-12df8a69dd3c?version=1.0>

*Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2017–2019 v závislosti na velikosti obcí.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 31. 12. 2020. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/123243628/0140062014.pdf/91f9fd80-194b-4b2c-9993-663b66a96f57?version=1.1>

*Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2013.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 11. 3. 2014. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2013-2w1wzcxx2x>

*Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2016.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2021, 10. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2016>

*Sněmovna přehlasovala Senát a schválila nový stavební zákon. S prosazením pomohly hlasy KSČM.* Český rozhlas [online]. 13. 7. 2021. Dostupné z: [https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/stavebni-zakon-snemovna-senat-parlament-hlasovani\\_2107132026\\_piv](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/stavebni-zakon-snemovna-senat-parlament-hlasovani_2107132026_piv)

SOMOGYI, Tomáš. *Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR.* cbaonline.cz [online]. Česká bankovní asociace, 2021. 28. 8. 2019. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>. s. 7

SOVOVÁ, Eva. *Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu.* iDNES.cz [online]. MAFRA a. s., 2021, 27. 8. 2018. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822\\_094159\\_sporeni\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov)

STROUHAL, Jan. *Potvrzeno soudem. Pronájmy bytů na Airbnb jsou podnikatelskou činností.* Forbes.cz [online]. MediaRey SE 2021, 20. 8. 2021. Dostupné z: <https://forbes.cz/potvrzeno-soudem-pronajmy-bytu-na-airbnb-jsou-podnikatelskou-cinnosti>

*Studie: Počet bytů ke krátkodobému nájmu v Praze klesl v pandemii o 45 procent.* Zprávy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s. 2021, 15. 2. 2021. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/studie-pocet-bytu-ke-kratkodobemu-najmu-v-praze-klesl-o-45-p/r~ac5bd0ea6f6c11eb89ccac1f6b220ee8/>

ŠTUKOVÁ, Karolína. *Zbraň proti bytové drahotě. Z obcí budou „developeři“ s nižšími daněmi.* Seznamzpravy.cz [online]. Seznam.cz, a.s. 2021, 22. 3. 2021. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/novela-ma-pomoci-s-krizi-bydleni-obce-by-mohly-stavet-byty-za-nizsi-dane-147971>

VELEBIL, Pavel. *Pražský trh s byty v roce 2016 – prudký nárůst poptávky, ale i otazníky přicházející na konci roku.* Tide.cz [online]. TIDE REALITY s.r.o. 2021, 20. 12. 2016. Dostupné z: <https://www.tide.cz/clanky-rady-tipy/prazsky-trh-s-byty-v-roce-2016-prudky-narust-poptavky-ale-i-otazniky-prichazejici-na-konci-roku-8>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Fincentrum Hypoindex březen 2021: 100 miliard sjednaných hypoték za čtvrtletí. %.* Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2021. 21. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2021-100-miliard-korun-sjednanych-hypotek-za-ctvrtleti/>

ZEMAN, Drahoslav. *Jak chamtivost změnila sen o bydlení na noční můru? Vše, co potřebujete vědět o vzniku světové ekonomické krize.* ct24.ceskatelevize.cz [online]. Česká televize 2021, 15. 9. 2018. Dostupné z:

<https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2577709-jak-chamtivost-zmenila-sen-o-bydleni-na-nocni-muru-vse-co-jste-chteli-vedet-o>

## Seznam grafů

Graf 1 - Index cen nových bytů (2010=100).....	36
--	----

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vývoj nabídkových cen nových bytů ve vybraných částech Prahy - duben 2021 až říjen 2021.....	38
--	----