
ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA PROVOZNĚ EKONOMICKÁ

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

**Ekonomická analýza vlivu formy vlastnictví
na cenu rezidenčních nemovitostí v ČR**

Jan FALTÍN

© 2011 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Faltín Jan

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Litoměřice

Název práce

Ekonomická analýza vlivu formy vlastnictví na cenu rezidenčních nemovitostí v ČR

Anglický název

Economic analysis of ownership influence over the price of residential properties in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce je zhodnocení současného stavu na trhu nemovitostí v ČR a zjištění vlivu právní formy vlastnictví na cenu nemovitostí se zaměřením na specifickou nemovitost - byt. U této nemovitosti bude v práci podrobnější rozbor vlivu kvality lokality, kde se nemovitost nachází, dále velikosti, resp. dispozičního řešení daného bytu.

Metodika

V teoretické části práce bude využito zejména deskriptivní metody a SWOT analýzy. Pro zpracování praktické části práce bude využito dotazníkové šetření s navazující kvantitativní analýzou získaných dat a v závěrech metoda CVM.

Harmonogram zpracování

Harmonogram bude upřesněn na konzultacích s vedoucím práce.

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

byt, nemovitost, forma vlastnictví, trh, bytová politika

Doporučené zdroje informací

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, III. rozšířené vydání, CERM, Brno, 1995, ISBN 80-85867-92-3
FIDLEROVÁ, T. Osobní, družstevní a nájemní byt... kdy se který vyplatí? [online] Praha. [cit. 3. 1. 2011] Dostupný z WWW
<<http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>>
HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4.
KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. Byty a katastr nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. Osmé. ISBN 978-80-7201-727-0

Vedoucí práce

Procházka Petr, Ing., MSc, Ph.D.

Termín odevzdání

listopad 2011


prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 22.11.2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem „Ekonomika nemovitostí“ vypracoval samostatně na základě svých znalostí a za pomoci odborné literatury, kterou jsem uvedl v seznamu použité literatury a pod odborným dohledem vedoucího práce Ing. Petra Procházky, MSc. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Ústí nad Labem 30.4.2011

.....

podpis

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu práce Ing. Petru Procházkovi, MSc za odborné vedení a za cenné rady a podněty poskytnuté při zpracování diplomové práce. Také bych rád poděkoval Ing. Václavu Dobrovolnému z realitní kanceláře Evropa a Ing. Karlu Štěpkovi z realitní kanceláře M&M reality za seznámení s problematikou tržních odhadů nemovitostí a pomoc při zpracování analýz.

RESUMÉ

Ekonomika nemovitostí

Bydlení je základní životní potřebou. Tato životní potřeba se realizuje na trhu nemovitostí. Trh nemovitostí v České republice zaznamenal od roku 1989 výrazné změny. Kromě standardního vývoje, který kopíruje vývoj ekonomické a politické situace země, patřil k významným mezníkům i vstup do Evropské unie a snaha českého trhu nemovitostí přizpůsobit se západním zemím. Tato diplomová práce je zaměřena na rezidenční nemovitosti, a to byty a bytové domy. Zabývá se analýzou současného stavu na trhu s byty se zvláštním přihlédnutím k různým formám vlastnictví a formám bydlení, které se na trhu s byty v České republice vyskytují. Cílem práce pak je zhodnocení vlivu formy vlastnictví na cenu nemovitostí, resp. bytů (bytových jednotek).

Klíčová slova: byt, nemovitost, forma vlastnictví, trh, bytová politika

SUMMARY

Economics of Real Estates

Living is basic life's need of every human being. To be able to live with a high standard and happily, everybody becomes a part of real estate market, being it on the offer part or on the demand part. Real estate market in the Czech Republic has gone through big changes since 1989. Except the standard development, which is copying economical and political development of the country, main boundary-stone was the admission into the European union and the effort of Czech market to adapt to western countries. This diploma thesis concentrates on one type of real estate – flats and block of flats. It deals with analyses of current situation on flat market, with a special consideration to different ownership types and forms of living which can be found on flat market in the Czech Republic. Goal of the diploma thesis is evaluation of influence of ownership forms on price of real properties, or more precisely, flats (flat units).

Key words: flat, real estate, ownership type, market, housing policy

1. ÚVOD.....	9
2. CÍL PRÁCE A METODIKA.....	11
2.1. Cíl práce.....	11
2.2. Metodika.....	11
3. PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	12
3.1. Pojem nemovitost.....	12
3.2. Vlastnosti nemovitostí.....	13
3.2.1. Nemovitosti jsou nepřemístitelné	13
3.2.2. Nemovitosti jsou individuálním, neopakovatelným výrobkem.....	13
3.2.3. Nemovitosti jsou věci s dlouhodobou životností.....	13
3.2.4. Nemovitosti jsou věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti	13
3.2.5. Nemovitosti jsou věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje ...	14
3.2.6. Nemovitosti jsou věci se složitě strukturovaným systémem	14
3.3. Oceňování nemovitostí.....	14
3.4. Katastr nemovitostí	15
3.5. Cena a hodnota nemovitosti.....	15
3.5.1. Cena administrativní	16
3.5.2. Cena pořizovací	16
3.5.3. Cena reprodukční	16
3.5.4. Věcná hodnota	17
3.5.5. Výnosová hodnota.....	17
3.5.6. Obvyklá cena	17
3.6. Výjimky v oceňování nemovitostí	19
3.6.1. Oceňování v bankovníctví.....	20
3.6.2. Oceňování v obchodních aktivitách	20
3.6.3. Oceňování v pojišťovnictví	20

3.6.4.	Oceňování ve správě majetku	20
3.7.	Charakteristika a analýza trhu nemovitostí v České republice	21
3.7.1.	Trh nemovitostí – obecná charakteristika.....	21
3.7.2.	Vývoj trhu nemovitostí v České republice	24
3.7.3.	Státní bytová politika České republiky	27
3.7.4.	Současná situace na trhu nemovitostí v České republice	29
3.7.5.	Porovnání situace na trhu nemovitostí České republiky a Polska	30
3.8.	Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....	32
3.9.	Formy vlastnictví	34
3.9.1.	Družstevní byty	34
3.9.2.	Byty v osobním vlastnictví.....	35
3.9.3.	Nájemní byty	36
3.10.	Vymezení a charakteristika specifické oblasti v České republice.....	40
3.10.1.	Most - Sídliště Chánov	40
4.	PRAKTICKÁ ČÁST	43
4.1.	Dotazníkové šetření.....	43
4.1.1.	Rozbor otázek dotazníku	44
5.	ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ	50
5.1.	Faktory ovlivňující trh nemovitostí.....	50
5.2.	Nejčastěji poptávaná forma bydlení.....	51
5.3.	Nejčastěji nabízená forma bydlení	51
5.4.	Výhody a nevýhody jednotlivých forem bydlení.....	53
5.5.	Zhodnocení současné politiky bydlení v České republice	55
5.6.	Stabilita ekonomické a politické situace v České republice	57
5.7.	Právní podmínky pro převod nemovitostí	57
5.8.	Postoj k deregulaci nájemného	58

5.9.	Změny na trhu s nájemními byty v roce 2011	59
5.10.	Vliv formy vlastnictví na cenu bytů	60
5.10.1.	Rozdíl cen v závislosti na velikosti bytů	62
5.10.2.	Rozdíl cen v závislosti na lokalitě.....	64
5.11.	Ochota ke koupi.....	65
6.	ZÁVĚR.....	67
7.	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70
	SEZNAM TABULEK:	73

1. ÚVOD

Trh nemovitostí v České republice zaznamenal od roku 1989 výrazné změny. Kromě standardního vývoje, který kopíruje vývoj ekonomické a politické situace země, patřil k významným mezníkům i vstup do Evropské unie a tím i postupná konvergence českého trhu nemovitostí k západnímu. Tato diplomová práce je vymezena na jeden typ nemovitosti a to byty a bytové domy. Zabývá se analýzou současného stavu na trhu s byty se zvláštním přihlédnutím k různým formám vlastnictví a formám bydlení, které se na trhu s byty v České republice vyskytují.

V teoretické části diplomové práce bude charakterizován pojem nemovitost a její vlastnosti. Zvláštní pozornost je věnována systému oceňování nemovitostí v České republice a jednotlivým typům cen, se kterými se v praxi můžeme setkat, včetně těch specifických, které se používají například v bankovníctví nebo v pojišťovnictví. V další části bude vysvětleno fungování trhu nemovitostí z obecného hlediska. Autor zahrnuje i grafické zobrazení poptávkových a nabídkových křivek a nastavování rovnováhy v případě dokonalé konkurence na trhu nemovitostí. Následuje zhodnocení vývoje na trhu nemovitostí v České republice a změny, které v posledních desetiletích proběhly. Současná situace České republiky je porovnána s vybranou zahraniční zemí. Jedna z kapitol je věnována mediálně známé oblasti z Mostu – sídlišti Chánov. Na tomto příkladu budou ilustrovány jiné faktory, které mohou situaci na trhu nemovitostí ovlivňovat a proti kterým je velmi těžké uplatňovat nějaká nápravná opatření.

Analýza současného stavu na trhu nemovitostí bude provedena na základě dotazníkového šetření, přičemž dotazníky budou distribuovány realitním kancelářím, které jsou autorem považovány za důležité subjekty na trhu nemovitostí. První část praktické části diplomové práce vysvětluje použití jednotlivých otázek z dotazníku, které budou následně ve druhé části analyzovány a výsledky budou zhodnoceny formou grafických zobrazení.

V závěru diplomové práce budou získané výsledky hodnoceny a bude z nich vyvozena analýza současného stavu na trhu nemovitostí v České republice. Autor se pokusí o návrh nápravných opatření, která by mohla současný stav na trhu zlepšit a na která by se měla současná vláda a ostatní subjekty působící na trhu nemovitostí, zaměřit.

2. CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1. Cíl práce

Diplomová práce si klade za cíl zhodnocení současného stavu na trhu nemovitostí. Zjišťuje vliv právní formy vlastnictví na cenu nemovitostí, přičemž zkoumá specifickou nemovitost – byt. Trh s bytovým fondem je největším segmentem obchodovatelným na trhu s nemovitostmi a forma vlastnictví cenu a tím i způsob obchodování výrazně ovlivňuje. Podrobněji pak autor zkoumá tento vliv v závislosti na kvalitě lokality, kde se nemovitost nachází a na velikosti, resp. dispozičním řešení daného bytu. To jsou parametry, které z pohledu kupujícího, nejvíce rozhodují o koupi nemovitosti.

2.2. Metodika

Teoretická část využívá deskriptivní metody. Při zpracování literární rešerše bylo čerpáno z platných právních norem – zákona o oceňování, zákona o územním plánování a stavebním řádu, občanského zákoníku a odborné literatury uvedené v seznamu. Některé závěry byly pro přehlednost zpracovány metodou SWOT analýzy do tabulek, kde popisují klady a zápory jednotlivých právních forem vlastnictví a dalších parametrů ovlivňujících cenu nemovitostí.

Pro účely praktické části práce byla vybrána jako metoda výzkumu forma dotazníku. Respondenty se staly realitní kanceláře z celé České republiky. Realitní kanceláře jsou považovány za jeden z hlavních subjektů na trhu nemovitostí, který má o problematice nejaktuálnější přehled, proto jsou autorem považovány za ty nejvhodnější respondenty, kteří mohou poskytnout potřebné informace pro účely této diplomové práce – expertní stanovisko.

Jednotlivé otázky z dotazníku pak byly zpracovávány metodou kvantitativní analýzy dat a závěrečná otázka týkající se ochoty klientů realitních kanceláří koupit dražší byty v případě, že se jedná o osobní vlastnictví metodou CVM.

3. PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

3.1. Pojem nemovitost

Věci, které člověk vyrábí a spotřebovává, se obecně dělí do dvou základních skupin – movitosti a nemovitosti. Tato diplomová práce řeší problematiku té druhé skupiny – tedy nemovitostí. Občanský zákoník definuje nemovitost jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.¹

—

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od ostatního zemského povrchu hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Podle způsobu využití pozemku se odlišují zastavěné plochy, nádvoří, orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy. Parcelou se nazývá pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Trvalé porosty jsou součástí pozemku do doby, dokud nejsou odděleny, a po tuto dobu jsou tedy považovány za nemovitost. Trvalé porosty jsou okrasné, užitkové nebo plevelné porosty v případě, že jejich vegetační období je delší než dva roky.²

—

Pojem stavba je ve vztahu k pojmu nemovitosti širšího obsahu. Za nemovitost se považuje pouze ta stavba, která je spojena se zemí pevným základem. Za nemovitost tedy bude považována budova, hala, jiné stavby jako zemní sklep, oplocení, venkovní úpravy, to však jen za podmínky jejich spojení se zemí pevným základem.³

—

¹ Občanský zákoník. §119, odst. 2. [online] Praha. [cit. 20. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx>>

² DOLEČEK, M. Nemovitosti. [online] Praha. [cit. 25. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-opu/1000818/48034/#b1>>

³ DOLEČEK, M. Nemovitosti. [online] Praha. [cit. 25. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-opu/1000818/48034/#b1>>

3.2. Vlastnosti nemovitostí

Od movitých věcí a předmětů se nemovitosti odlišují několika typickými charakteristikami, které ve svých skriptech definoval Císař⁴:

3.2.1. Nemovitosti jsou nepřemístitelné

Tato charakteristika vyplývá již ze samotné definice nemovitosti v Občanském zákoníku, která definuje nemovitost jako věc spojenou ze zemí, tudíž nepřemístitelnou. Z širšího pohledu je potřeba si uvědomit, že veškeré činnosti člověka se točí kolem nemovitosti a právě člověk se musí poloze nemovitosti přizpůsobit a přizpůsobit jí i veškeré své bytí, konání, podnikání. Lokace nemovitosti je proto velmi důležitá.

3.2.2. Nemovitosti jsou individuálním, neopakovatelným výrobkem

Každá nemovitost se od sebe liší tím, pro co je vytvořená a svou užitností. Zároveň i dříve zmíněná lokace nemovitosti dává nemovitosti jistou jedinečnost, protože na tom konkrétním místě již jiná nemovitost stát nemůže a dělá ji to tedy jedinečnou. Odlišné je i rozestavení nemovitosti, použitý materiál, náklon nemovitosti na některou ze světových stran, dispoziční uspořádání nemovitosti a také vybavení objektu.

3.2.3. Nemovitosti jsou věci s dlouhodobou životností

Fyzická životnost bytových domů se pohybuje cca na 80 až 100 let. V dnešní době, vlivem použitých materiálů a rychlosti realizace staveb, se může tato doba poměrně výrazně krátit.

3.2.4. Nemovitosti jsou věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti

Každá věc, ať už movitá nebo nemovitá, podléhá v čase určitému fyzickému nebo morálnímu opotřebení. Nemovitosti ztrácí svou hodnotu o něco odlišným způsobem a jejich opotřebení má jiný průběh než u věcí movitých. Movité věci se opotřebovávají poměrně souběžně jak fyzicky tak i morálně a postupem času jsou nenásilně vyměněny za movitost jinou, novou. Nemovitosti jsou stálé a mají dlouhou životnost. Poměrně snadně je lze „morálně oživit“ rekonstrukcemi či modernizacemi. Dnes je častou praxí, že

⁴ CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. první. ISBN 80-7079-690-1, str. 10.

historické domy v centrech měst jsou rekonstruovány a modernizovány, aby se v nich i nadále mohlo bydlet a přitom zachovaly svůj původní charakter.

3.2.5. Nemovitosti jsou věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje

Tato vlastnost se vztahuje na materiál, ze kterého se stavby realizují, ale i na omezený počet stavebních pozemků.

3.2.6. Nemovitosti jsou věci se složitě strukturovaným systémem

Tento systém zahrnuje velké množství řemeslných profesí, které jsou při stavbě nemovitosti potřeba. Dalo by se říci, že v současné době neexistuje odvětví, které by v rámci trhu nemovitostí nemělo své uplatnění.

Kromě klasických, výše zmíněných charakteristik nemovitostí, definoval Císař i vlastnost nemateriální, a to „nemovitosti jako paměť lidstva a národů a hmotný základ kulturního životního prostředí“.⁵ Císař poukazuje na fakt, že nemovitosti jsou, vzhledem ke své dlouhodobé životnosti, vždy součástí nějaké dlouhodobé éry v životě člověka, lidstva. Tvoří určitý charakter měst, ať už pozitivní nebo negativní. Vyjadřují, jak lidé v určitých dobách žili, jaké byly trendy a jaké na ně působily civilizační vlivy. Každá nemovitost je konkrétním způsobem poznamenána architekturou, která v té dané době působila. Dle Císaře⁶ jsou nemovitosti jako věčné doklady civilizační úrovně. Čím vyspělejší civilizační úroveň, tím bohatší společnost, tím více nemovitostí, tím také větší péče o nemovitosti. Císař dále poukazuje na význam předávání nemovitostí z generace na generaci a s tím i jejich dědický význam pro národ.

3.3. Oceňování nemovitostí

Protože se tato diplomová práce bude zabývat stavbami, lze využít jejich členění dle oceňování tak, jak navrhla Heralová⁷ ve své publikaci. Stavby člení na stavby pozemní, inženýrské stavby, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. Mezi pozemní stavby řadí stavby

⁵ CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. První. ISBN 80-7079-690-1, str. 14.

⁶ CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. První. ISBN 80-7079-690-1, str. 15.

⁷ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 8.

prostorově soustředěné a navenek uzavřené obvodními stěnami a střešními konstrukcemi. Pozemní stavbou se rozumí i venkovní úpravy, jako jsou kanalizační přípojky, žumpy, septiky, ploty, atd. Mezi inženýrské stavby řadí Heralová dopravní stavby (mosty, pozemní komunikace, ...) vodní stavby, věže, stožáry, studny. Předmětem oceňování se pak stávají rodinné byty, domy, společné části domu, haly, vedlejší stavby, stavby pro rodinnou rekreaci a soubory staveb a funkční celky. Všechny tyto zmíněné nemovitosti je potřeba v různých případech oceňovat a tato kapitola má za úkol seznámit s metodami oceňování a dalšími prvky, které s oceňováním nemovitostí souvisí.

3.4. Katastr nemovitostí

S oceňováním nemovitostí je potřeba zkoumat a analyzovat majetkoprávní vztahy k oceňované nemovitosti. Ty pak mohou mít rozhodující dopad na cenu majetku.⁸ Katastr nemovitostí poskytuje soubor údajů o nemovitostech v České republice. Zná hodnotu všech staveb a nemovitostí na území České republiky, systém informací je ucelený a průběžně aktualizovaný. Poskytuje i evidenci o vlastnických právech a jiných důležitých informacích, které se k jednotlivým nemovitostem vztahují. V katastru se evidují tyto nemovitosti:⁹

- pozemky v podobě parcel
- budovy
- byty a nebytové prostory
- rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory
- stavby stanovené zvláštním předpisem.

3.5. Cena a hodnota nemovitosti

V praxi se můžeme setkat s různými typy cen a hodnot nemovitostí, ale je potřeba nejdříve definovat rozdíl mezi cenou a hodnotou. *Cenou* rozumíme pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah

⁸ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 14.

⁹ KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. Byty a katastr nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. Osmé. ISBN 978-80-7201-727-0, str. 21.

k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.¹⁰ Hodnota pak není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé, jak ve své publikaci zmiňuje Heralová¹¹. Při oceňování je vždy důležité přesně definovat, jaká hodnota nemovitosti je zjišťována. Následující podkapitoly definují jednotlivé ceny, se kterými se můžeme v praxi setkat.

3.5.1. Cena administrativní

Administrativní cena nemovitosti je určována znalcem, který ji dle určitých kritérií stanoví. Znalec je jmenován dle zákona o znalcích a tlumočnících a jeho znalecký posudek musí obsahovat přesně stanovené prvky a náležitosti. Mezi faktory, které administrativní cenu ovlivňují, patří například fakt, zda je na nemovitost uvaleno věcné břemeno nebo může být ovlivněna lokací, ve které se nemovitost nachází. Cena se zjišťuje dle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Zjištění administrativní ceny vychází zejména z fiskálního zájmu státu. Ten potřebuje určit daňový základ, tedy cenu nemovitosti. K tomu, aby byla administrativní cena stanovena co nejpřesněji, byly vytvořeny prováděcí vyhlášky a také důležitý zákon o oceňování majetku, který výpočet administrativní ceny definuje.

3.5.2. Cena pořizovací

Cenu pořizovací lze nazývat i tzv. cenou historickou a rozumíme jí cenu, za kterou bylo možno nemovitost pořídit v době jejího pořízení, u staveb pak v době jejího postavení. V případě této ceny nezapočítáváme opotřebení nemovitosti.

3.5.3. Cena reprodukční

Ani v tomto případě nezapočítáváme opotřebení nemovitosti a jako reprodukční pořizovací cenu označujeme sumu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo velmi podobnou nemovitost v době ocenění.

¹⁰ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 15.

¹¹ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 15.

3.5.4. Věcná hodnota

Věcná hodnota má stejnou funkci jako pořizovací cena, ale v tomto případě započítáváme i případné opotřebení nemovitosti, nebo náklady, které vznikly na eliminaci případných vad. V literatuře se můžeme setkat i s názvem „substanční hodnota“.

3.5.5. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota představuje očekávané výnosy z nemovitosti, neboli jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.¹²

3.5.6. Obvyklá cena

Obvyklá cena neboli tržní hodnota, je cena nemovitosti, za kterou nemovitost ocení při běžném obchodním styku ke dni ocenění. Opět existuje mnoho faktorů, které tuto cenu ovlivňují, jako je například lokalita, ekonomická situace dané lokality (tzn. zaměstnanost, technologie, inflace, ...), ale i sociálně-demografické vlivy, mezi které patří stáří populace, životní styl, vzdělání a další. Právo Evropské unie definuje tržní hodnotu jako cenu, za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji.¹³

Ještě předtím, než je stanovena tržní hodnota nemovitosti, musí být proveden důkladný rozbor a analýza prostředí, ve kterém se nemovitost nachází. Musí být analyzována ekonomická situace, nabídka a poptávka po nemovitostech v dané oblasti, zároveň i musí proběhnout zhodnocení konkurence.

Obecně můžeme k samotnému ocenění přistoupit třemi různými způsoby, které znázorňuje tabulka č 1. Jsou to tři různé přístupy – nákladový, porovnávací a výnosový.

¹² HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 16.

¹³ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 18.

Tab. 1 - Role jednotlivých metod oceňování

Čas:	Minulost	Současnost	Budoucnost
Přístup:	nákladový	porovnávací	výnosový
Hodnota reprezentuje:	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup:	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
	TRŽNÍ HODNOTA		

Zdroj: HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí.

Nákladový přístup vychází z údajů z minulosti a hodnota nemovitosti vychází z nákladů na pořízení stavby a zároveň na zušlechtění stavby. Výstupem je poté věcná hodnota neboli substanční hodnota nemovitosti. Oproti nákladovému přístupu vychází porovnávací přístup z aktuální prodejní ceny dalších podobných nemovitostí. Tento přístup je při určování tržní hodnoty klíčový a v běžné praxi nejčastěji používaný. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se tak usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti.¹⁴ U přístupu výnosového pak hraje zásadní roli budoucí výnos vyplývající z vlastnění nemovitosti.

Na základě rozboru toho, jak jmenované metody ocenění přispívají ke konečné hodnotě nemovitosti, se stanovuje a odhaduje tržní hodnota nemovitosti. Na typu oceňované nemovitosti závisí i v případě aplikace jednotlivých přístupů. Následující tabulka 2 uvádí, jak jednotlivé hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě nemovitosti. Je potřeba si ale uvědomit, že výsledek tržního ocenění je odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně

¹⁴ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 20.

vypočtené číslo. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalci a odhadci snaží přiblížit, jak uvádí ve své publikaci Heralová.¹⁵

—

Tab. 2 - Váhy hodnot nemovitostí zjištěných nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem pro zjištění výsledné tržní hodnoty

Rodinný dům	
Porovnávací hodnota nemovitosti	90%
Výnosová hodnota nemovitosti	0%
Věcná hodnota nemovitosti	10%
Supermarket (komerční nemovitosti)	
Porovnávací hodnota nemovitosti	30%
Výnosová hodnota nemovitosti	60%
Věcná hodnota nemovitosti	10%
Byt	
Porovnávací hodnota nemovitosti	60%
Výnosová hodnota nemovitosti	40%
Věcná hodnota nemovitosti	0%
Pozemek stavební	
Porovnávací hodnota nemovitosti	100%
Výnosová hodnota nemovitosti	0%
Věcná hodnota nemovitosti	0%

Zdroj: HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí.

3.6. Výjimky v oceňování nemovitostí

Kromě uvedených způsobů oceňování nemovitostí existují i specifické výjimky při oceňování:

¹⁵ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4, str. 20.

3.6.1. Oceňování v bankovníctví

Účelem oceňování v tomto případě je stanovení ceny nemovitosti, kterou chceme použít jako zástavu úvěru nebo k tvorbě a analýze podnikatelského záměru. Velmi častou praxí je ručení nemovitostí. Banka musí pečlivě posoudit, zda nemovitost, kterou potenciální dlužník navrhuje jako zástavu úvěru, má požadovanou cenu a zda je vůbec k účelu vhodná. V případě, že by dlužník bance nesplácel finanční prostředky v bankou předem určených splátkách, bude zastavená nemovitost dlužníkovi odebrána.

3.6.2. Oceňování v obchodních aktivitách

Například v případě sloučení podniku s dalším podnikem musí být oceněny významné položky majetku, jako jsou právě nemovitosti. Ocenění těchto podnikových nemovitostí je velmi důležité např. i pro banku, která dle toho určuje bonitu klienta.

3.6.3. Oceňování v pojišťovnictví

Jak definuje Heralová, pojistná hodnota věci může být vyjádřena jako nová cena, časová cena a dohodnutá cena. Novou cenu rozumíme finanční obnos, který je potřeba vynaložit na opětovné pořízení věci, a to stejného druhu, rozsahu, atd. Časová cena v sobě zahrnuje již případné opotřebení věci a dohodnutá cena je míněna jako tržní hodnota nemovitosti.

3.6.4. Oceňování ve správě majetku

Každý podnik by měl evidovat technické zhodnocování nemovitostí a vést náklady na opravy a údržby nemovitého majetku.

V této kapitole byly vysvětleny některé pojmy z oblasti oceňování nemovitostí a zároveň autor diplomové práce vysvětlil jednotlivé typy oceňování nemovitostí. Kapitola uvedla několik druhů oceňování, závěrem ale lze říci, že nejčastěji používanými cenami jsou administrativní cena a cena obvyklá, neboli tržní hodnota. Administrativní cena je velmi důležitá pro fiskální účely finančních institucí a tržní hodnota je v praxi nejčastěji používanou metodou oceňování nemovitostí. Jelikož pro tržní hodnotu neexistují striktně stanovené tabulky a výpočty ceny jako je tomu u administrativní ceny, jednotlivé finanční ohodnocení stejných nemovitostí může být v závěru různé. Z tohoto titulu by bylo vhodné

vytvořit centrální databázi nemovitostí, která by dopomohla k co nejpodobnějšímu oceňování nemovitostí tržní hodnotou. K tomu by ale musel přispět i stát, což se prozatím neděje.

3.7. Charakteristika a analýza trhu nemovitostí v České republice

Cílem této kapitoly je analyzovat poptávku a nabídku na trhu nemovitostí v České republice a vývoj obecně. Na závěr této kapitoly bude situace České republiky porovnána s vybranou zahraniční zemí a budou porovnány trendy, které vybrané trhy nemovitostí ovlivňují. Pro účely této diplomové práce bude pojmem nemovitost myšlen „byt“ či „bytová jednotka“. Byt je pevně spjat s určitým místem všeobecného povrchu zemského a v důsledku toho má charakter nemovitosti.¹⁶

—

3.7.1. Trh nemovitostí – obecná charakteristika

Trh nemovitostí je součástí komplexního tržního systému a podléhá obecným zákonitostem, které na tomto trhu platí. Nabídka na trhu nemovitostí je tvořena počtem nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny k prodeji. Poptávka po nemovitostech je tvořena všemi kupujícími, kteří chtějí nemovitost koupit. Vzájemnými interakcemi těchto dvou subjektů – prodávajících a kupujících, je tvořena cena nemovitosti. Pokud je nabídka nemovitostí větší než poptávka, pak dochází k poklesu cen. Je to dáno charakterem nemovitosti – není možno je přesunout či odstranit, jedná se o dlouhodobý předmět, a jejich cenu nelze krátkodobě ovlivnit a regulovat. S poklesem ceny nemovitosti klesají i ceny materiálu a stavebních prací, což vyústí k poklesu developerských prací. Při převisu nabídky nad poptávkou pak trvá poměrně dlouhou dobu, než se rovnováha na trhu opět ustálí. Stejný princip platí i v opačném případě, kdy je poptávka větší než nabídka. V této situaci dochází k růstu cen. Poptávku nelze okamžitě uspokojit, protože v dané lokalitě je konkrétní množství nemovitostí, které se z krátkodobého hlediska jen tak nezmění. Developeři začnou stavět další nemovitosti, a protože je o ně zájem, bude docházet i

¹⁶ CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. První. ISBN 80-7079-690-1, str. 99.

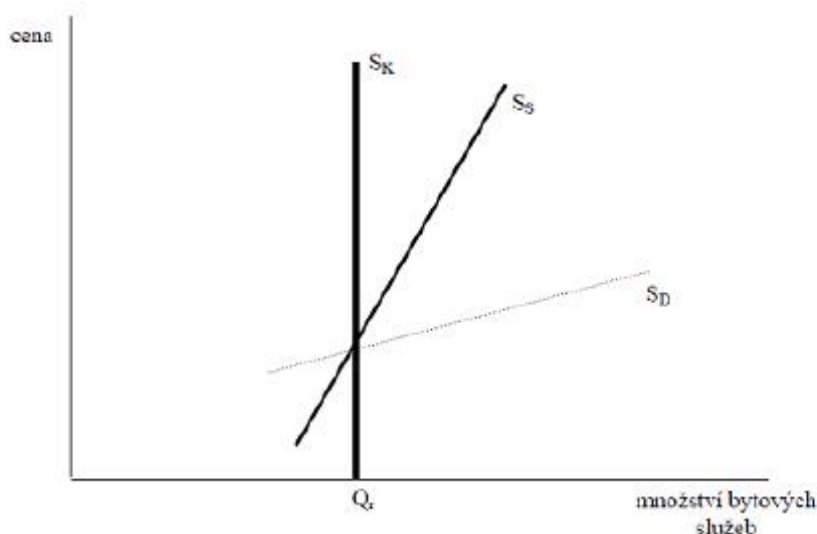
k růstu cen pozemků, stavebních prací a materiálu. Poptávka je ovlivňována mnoha existujícími faktory, mezi které se řadí ekonomická situace a její budoucí očekávaný vývoj, důležitou roli hrají i příjmy domácností, demografický vývoj, cenová úroveň bydlení, stav bytového fondu, atd.

Základním faktorem, který v mikroekonomii bydlení uvažujeme, je fakt, že se spotřebitel rozhoduje, zda bude bydlet ve vlastním či v nájemním bytě. Pro tvar poptávkové křivky je rozhodující cena bytu, cena případných substitutů a samozřejmě příjem spotřebitele. Není možné vymezit individuální poptávkové křivky veškerého obyvatelstva, proto je definována pouze agregátní poptávka, která je mimo jiné ovlivněna demografickými faktory, jako jsou růst populace a růst počtu domácností a trvalý růst životní úrovně obyvatelstva.¹⁷ Velmi typickým charakterem českých obyvatel je i nezájem se stěhovat za prací a jak už bylo zmíněno, nemovitosti jsou nepřenositelné, proto je poptávka po bydlení ovlivněna i regionálními rozdíly.

Byty jsou typem zboží, u kterého trvá dlouhou dobu, než se postaví a zákazníkovi nabídne. Z toho důvodu je nutné rozdělit nabídku na krátké a dlouhé období. V krátkém období je nabídka bytů tvořena těmi, které se uvolní a není možno v tomto krátkém období nijak výrazně nabídku měnit, proto je křivka nabídky v krátkém období svislá, tedy neelastická. V delším období je už možno reagovat na zvyšující se poptávku zvýšením nabídky, tedy výstavbou nových bytů a domů a křivka nabídky se tak stává plošší. Vývoj nabídkové křivky ukazuje graf 1 na následující straně.

¹⁷ CÍSAŘ, Jaromír, REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika bydlení I. : (Vybrané problémy)*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X. Str.16

Graf 1 - Tvar nabídkových křivek v krátkém a dlouhém období

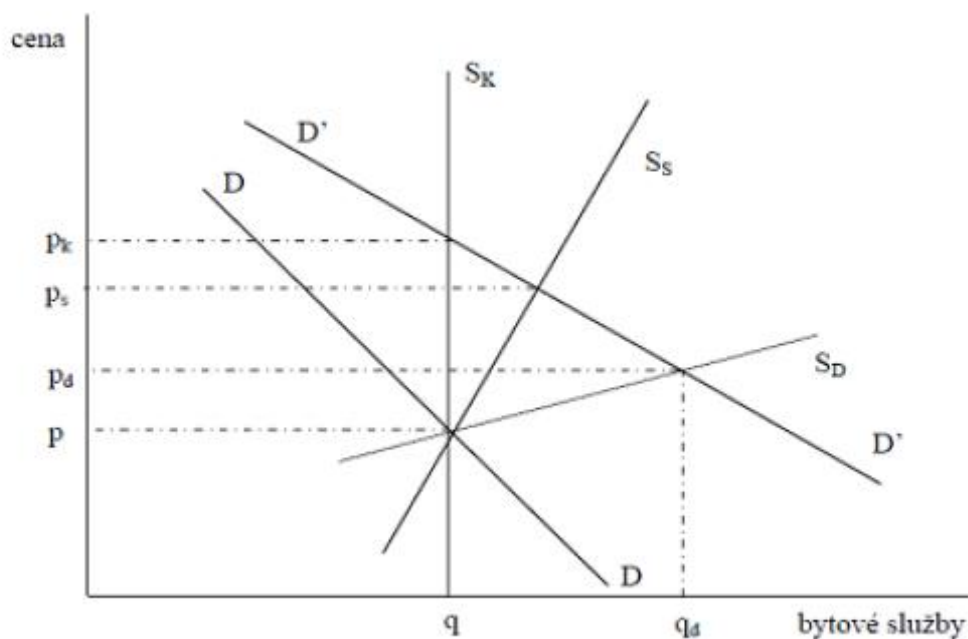


Zdroj: Lux, M. Mikroekonomie bydlení

Rovnováha na trhu bydlení se neustále mění díky vlivu aktuálních potřeb obyvatelstva, které se neustále střetávají s těmi, kdo byty prodávají a hlavně se střetávají jejich představy o ceně nemovitostí.¹⁸ Aby bylo možné demonstrovat situaci na trhu bydlení a nastolení rovnováhy mezi poptávkou a nabídku, je potřeba uvažovat trh za předpokladu dokonalé konkurence, tedy jednoho prodávajícího a jednoho kupujícího. Na grafu 2 je nastolení rovnováhy ilustrováno. Nabídka je naznačena jak v krátkém (S_s) tak i dlouhém období (S_D), zatímco poptávková křivka je pouze jedna – D . Pokud by se poptávková křivka posunula vpravo (D'), což může nastat v případě zvýšení příjmů obyvatelstva a tím jejich zvýšení poptávky po bydlení, v krátkém období dojde ke zvýšení ceny nemovitosti, ale nabízené množství se nezmění. V dlouhodobém horizontu ale vznikne převis nabídky nad poptávkou a bude muset dojít zase ke snížení ceny. Tímto mechanismem se na trhu nemovitostí nastavuje rovnováha a vytváří se rovnovážná cena.

¹⁸ POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.22

Graf 2 - Nastolení rovnováhy na trhu bydlení



Zdroj: Lux, M. Mikroekonomie bydlení

3.7.2. Vývoj trhu nemovitostí v České republice

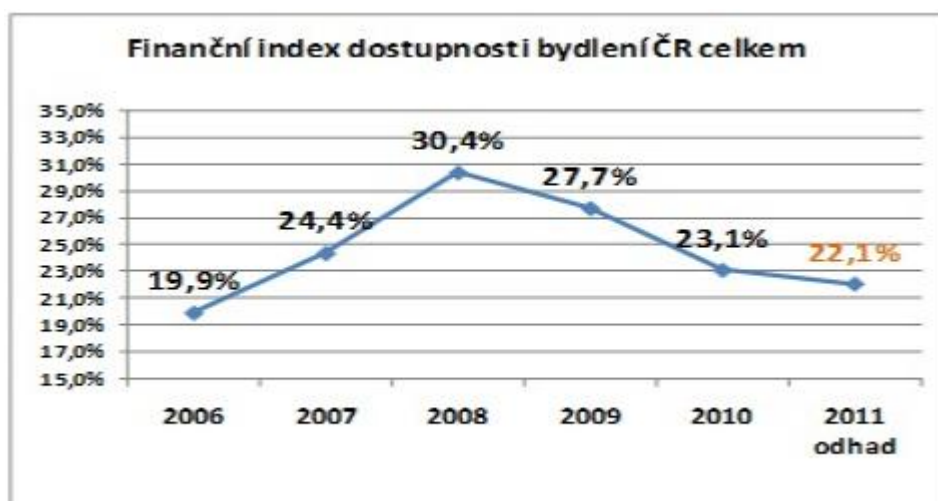
Český trh nemovitostí se během posledních let významně stabilizoval a po vstupu do Evropské unie se začíná vyrovnávat ostatním trhům s nemovitostmi v jiných západních zemích. Stejná situace nastala ve státech, jako jsou např. Itálie, Španělsko, Irsko či Portugalsko – i v těchto zemích po vstupu do Evropské unie vzrostla tržní cena nemovitostí v některých případech až o 500 % v období 8 let.¹⁹ Totéž se nyní děje i v České republice.

Po roce 1989, kdy se trh s nemovitostmi otevřel, se developerské standardy blíží západním zemím. Stejně tak se zjednodušila legislativa, vzrostla kvalita materiálů a služeb v oblasti stavebnictví. Všechny tyto aspekty pak nahrávají faktu, že trh nemovitostí v České republice se stal velmi atraktivním pro zahraniční i domácí investory. Nákup nemovitostí

¹⁹ The Czech Real Estate Market [online] Praha. [cit. 20. 12. 2010] Dostupný z WWW < <http://www.czech-real-estate.com/czech-real-estate-market.html> >

byl v posledních letech podpořen i zdokonaleným systémem získávání hypoték, což vedlo k tomu, že lidé upřednostnili nákup a bydlení ve vlastním domě, než přebývání v pronajatých bytech. Právě bankovní produkty, které umožnily občanům nákup vlastních domů a bytů, se v poslední době opravdu rozmohl, k čemuž přispěl i nárůst těchto služeb ze strany bank a vzájemná konkurence mezi nimi. Ta bankovní ústavy motivovala a neustále motivuje k předhánění se v nabízených službách svým klientům. Příloha A nabízí přehled vývoje hypotečních produktů za posledních 15 let, které byly pro vývoj na hypotečním trhu zásadní. Graf 3 ukazuje, jak se vyvíjel tzv. finanční index dostupnosti bydlení v České republice. Hodnota ukazuje, jakou měrou je zatížen příjem občana hypotečním úvěrem na bydlení. Čím nižší je procento, tím vyšší je dostupnost bydlení díky hypotečnímu úvěru.

Graf 3 – Finanční index dostupnosti bydlení ČR celkem



Zdroj: OSTATEK, L., 2010.

Z historického hlediska se nejkvalitnější stavby stavěly v období před druhou světovou válkou, kdy kvalita staveb byla mnohem lepší než během poválečné éry. Právě stavby z tohoto období jsou i dnes jednou z nejvyhledávanějších komodit jak v Praze, tak i mimo Prahu. Po druhé světové válce, kdy do Čech přišel komunismus, bylo veškeré financování

staveb kontrolováno a dohlíženo státem. V roce 1959²⁰ byla lidem představena forma družstevního společenství, vlastnictví a bydlení, kdy se na financování nemovitostí podíleli členové družstva, čímž došlo konečně k alespoň částečnému přispění soukromých osob do rozvoje výstavby v České republice. Zhruba 50 %²¹ veškerých staveb bylo zkonstruováno právě v období komunismu. Trendem této doby byla výstavba vysoce funkčních, vysokých budov, které v současné době známe jako paneláky. Ty byly stavěny z materiálů, které měly vydržet několik generací. Ve skutečnosti tomu tak nebylo a paneláky začaly rychle chátrat vlivem použití nekvalitních materiálů a nevhodně vybudované konstrukce. Zároveň nebylo a do současné doby není dostatečné množství prostředků k tomu, aby byly tyto domy udržovány. Do dnešní doby můžeme tento typ budov vidět na mnoha místech České republiky, jak neesteticky zapadají do přílehlé krajiny. Paneláky z této doby jsou zpětně posuzovány experty, kteří hodnotí tento typ bydlení jako velmi neefektivní pro rodinu s dětmi. V té době byl ale každý rád, že má střechu nad hlavou a nehleděl na pohodlnost či atraktivitu vlastního bydlení. V současné době bydlí v tomto typu domů až 43 % pražské populace. Obecně se dá říci, že bydlení v paneláku přísluší „nižším vrstvám“ obyvatel a je možno je zakoupit za poměrně nízkou. Toho využívají hlavně zahraniční investoři, kteří v panelácích koupí více bytů nad sebou a vytváří z nich atraktivní loftové byty, které následně prodávají či pronajímají s výrazným ziskem.²²

—

Důležitým tématem jsou byty dodnes vlastněné státem. V dnešní době připadá cca 350 bytů na 1 000 obyvatel²³, což není tak úplně rozdílné od jiných evropských zemí. Dalším zajímavým údajem je fakt, že každý dvanáctý byt zůstane neobydlen z různých důvodů. Pro některé občany je velmi výhodné v bytě nebydlet, ale pokračovat v placení nájmu raději, než byt vrátet státu. V budoucnu se jim vyplatí využít tento byt například pro své

²⁰ POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.22

²¹ The Czech Real Estate Market [online] Praha. [cit. 20. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.czech-real-estate.com/czech-real-estate-market.html>>

²² POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.22

²³ POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.22

děti jako startovací byt, nebo byt nelegálně pronajímat za cenu mnohem vyšší než je státem regulované nájemné.

Rozdílná situace je v případě soukromých bytů. Každý občan sice touží po tom vlastnit svůj byt či dům, nicméně tržní ceny nemovitostí jsou mnohdy výrazně vyšší, než si občan s průměrným příjmem může dovolit. Čekání na vlastní bydlení tak pro někoho může být opravdu dlouhé. Situace může být odlišná například v Praze, kde jsou mzdy až o 150 % vyšší než průměrné mzdy a nezaměstnanost je velmi nízká. Důvodem je existence zahraničních firem, které nabízí velké množství pracovních příležitostí. Odlišná situace je v ostatních městech České republiky. Paneláky či činžáky sestavily převážně v průmyslových městech, ale ostatní místa byla vybavena spíše řadovými a rodinnými domky a bylo tak ušetřeno mnoho půdy. Právě tento fakt nyní zapříčinil to, že se bydlení mimo město stalo velmi dostupným způsobem, jak získat vlastní pozemek a rodinný domek. „Zlatým dolem“ se staly i staré, zchátralé domky, které mohli občané zakoupit za přijatelnou cenu a následně domek rekonstruovat. Poměrně častým jevem bylo i strhnutí stávající a nevyhovující stavby a následně výstavba nového domku na stávajícím pozemku. Tento způsob se zdá být mnohem efektivnější, protože pozemky, na kterých doposud stála stavba, jsou většinou udržované, je na nich zřízena elektrická či vodní síť a hlavně jsou dopravně dostupné, což je pro mnoho zájemců velmi důležité. Mladí lidé v České republice poměrně razantně odmítají bydlení na vesnicích, což je logické vzhledem k množství pracovních příležitostí ve městech a na venkově. V několika posledních letech se ale stalo trendem, že starší lidé, kteří mají blízko do důchodu, kupují domky na okrajích měst a na vesnicích, a chtějí tak strávit klidný důchod.

3.7.3. Státní bytová politika České republiky

V České republice patří bytová politika pod resort Ministerstva pro místní rozvoj, které vytvořilo Koncepci bytové politiky. Jak je definováno v samotné Koncepci bytové politiky z roku 2005, oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám současné vlády. Vláda považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivé situace v oblasti bydlení vyplývat, a který mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního

začleňování, zdravotní stav populace, atd.²⁴ Koncepce bytové politiky zahrnuje několik zásad, kterými se vláda rozhodla v oblasti bytové politiky řídit a zároveň poukazuje na nutnost dodržování pravidel a norem vyplývajících z členství v Evropské unii. Přetrvává názor, že na trhu nemovitostí musí být ponechán prostor samoregulaci trhu, nicméně tento trh musí být korigován zásahy vlády. Mezi hlavní cíle Koncepce bytové politiky zveřejněné v roce 2005 patří:²⁵

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

K podpoře bytové politiky by měla napomoci deregulace nájemného a vyrovnání cen nájmu s cenami tržními. S deregulací je ale spojena potřeba právního ošetření, která je v současné době nedokončená. Vláda by se zároveň měla zaměřit na to, jaký zvolit funkční

²⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bytové politiky. [online] Praha, 2005. [cit. 21. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>

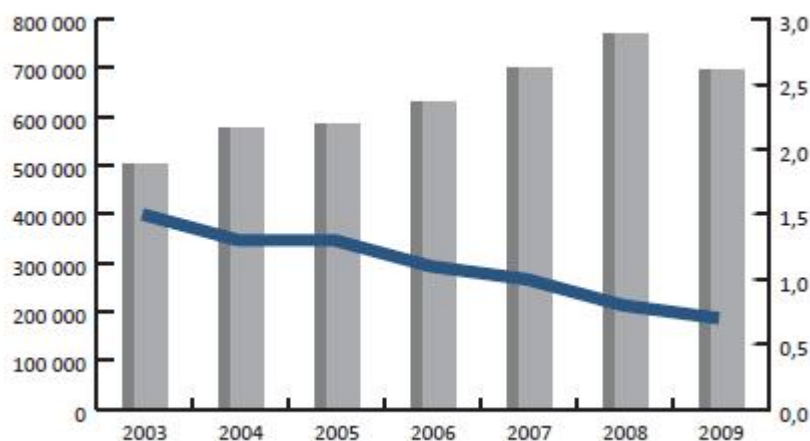
²⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bytové politiky. [online] Praha, 2005. [cit. 21. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>

prostředek k podpoře bytové situace u sociálně slabších či sociálně nepřízpůsobivých občanů.

3.7.4. Současná situace na trhu nemovitostí v České republice

Současná situace na českém trhu nemovitostí je experty hodnocena jako ne příliš dynamická. Hlavním aspektem, který způsobil tento stav je hlavně přístup bank a zpřísnění podmínek nutných k získání úvěrů na bydlení. Graf 4 znázorňuje vývoj vkladů do Katastru nemovitostí v letech 2003 až 2009. Právě v roce 2009 bylo uskutečněno o 11 % méně návrhů na vklad do katastru, než tomu bylo v roce 2008. Jejich počet byl dokonce nižší než v roce 2007.

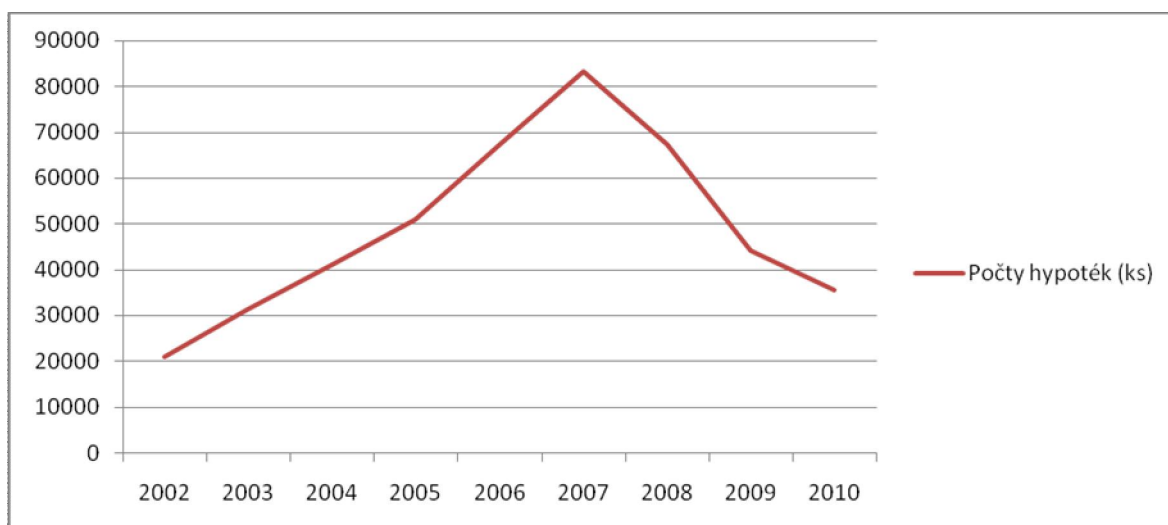
Graf 4 - Počet vkladů do Katastru nemovitostí



Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální. Praha, 2009.

Pokles počtu vkladů do Katastru nemovitostí lze podpořit i statistikou poskytnutých hypotečních úvěrů v posledních letech. Graf 5 ukazuje vývoj počtu hypoték v letech 2002 až 2010. Rok 2010 nabízí údaje pouze za 1. až 3. čtvrtletí, nicméně lze předpokládat, že v tomto posledním roce nedošlo k růstu, naopak došlo opět k poklesu poskytnutých hypoték bankami.

Graf 5 - Počet poskytnutých hypoték v letech 2002 - 2010



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha, 2010.

Ani v roce 2011 se neočekává výrazné oživení na trhu nemovitostí. Lidé jsou skeptičtí a neví, co očekávat po hospodářsky nejistých dvou letech. Zajímavý je i trend, který se v posledních letech v České republice rozmáhá, a to je styl bydlení mladších ročníků. Ti se nechtějí zavazovat úvěrem na několik desítek let a upřednostňují bydlení v podnájmech a raději cestují či využívají pracovních nabídek v zahraničí. Jelikož v současné době převládá nabídka nad poptávkou, musí se prodávající snažit o nabídnutí atraktivní ceny, která kupující zaujme. Jak již bylo zmíněno, lidé jsou opatrní a nebudou se s největší pravděpodobností ani v roce 2011 pouštět do nejistých investic.

3.7.5. Porovnání situace na trhu nemovitostí České republiky a Polska

K porovnání trhů nemovitostí bylo vybráno Polsko z důvodu podobného historického vývoje obou zemí. Česká republika i Polsko se potýkají s podobnými problémy v oblasti nemovitostí. Úroveň bydlení je z celoevropského hlediska vnímána jako poměrně nízká a lidé nejčastěji bydlí v panelových domech.

Tabulka 3 uvádí tzv. index postoje v oblasti financování nemovitostí. Průzkum provedla společnost KPMG a výsledky jsou více než příznivé. Česká republika i Polsko se umístily na předních příčkách tohoto průzkumu, ze kterého vyplývá, že banky přistupují

k financování realitních projektů v těchto státech s větším optimismem než v jiných regionech.²⁶

Tab. 3 - Index postoje v oblasti financování nemovitostí

Index postoje v oblasti financování nemovitostí		
Celkové umístění	Země	Index
1	Polsko	1,83
2	Česká republika	2,00
3	Slovensko	3,67
4	Maďarsko	4,33
5	Bulharsko	4,94
6	Pobaltské státy	5,43
7	Chorvatsko	5,64
8	Rumunsko	7,50

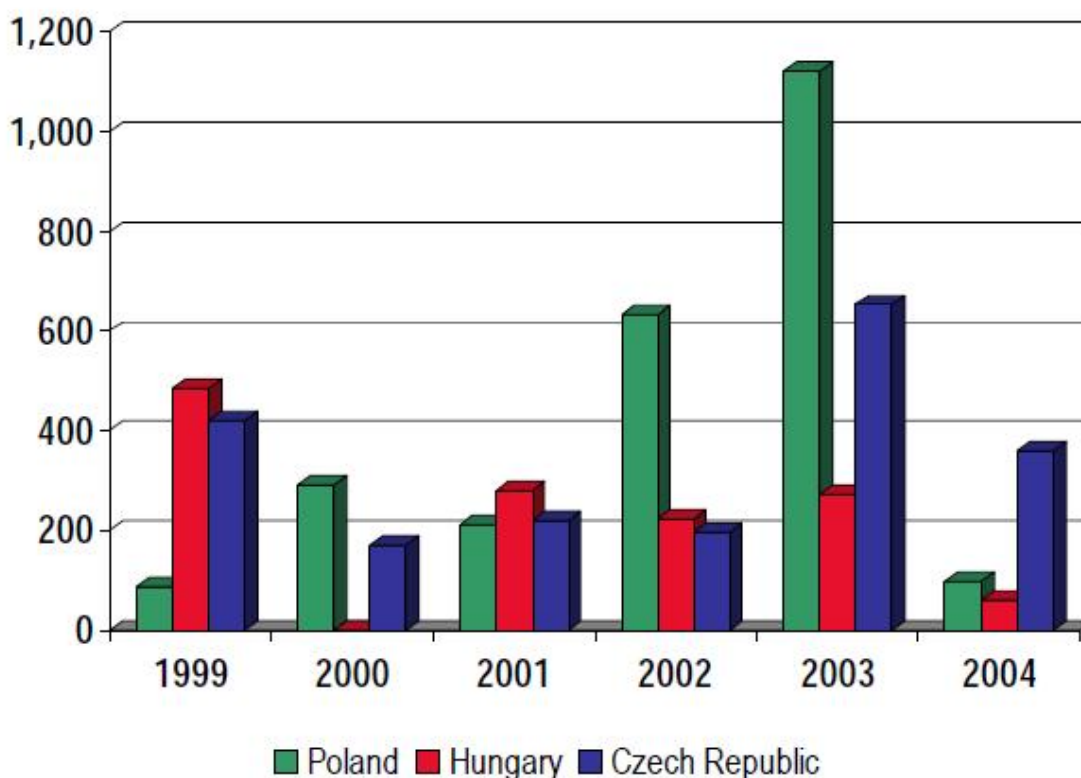
Zdroj: Analýza KPMG. Praha, 2010.

Polský trh nemovitostí byl dříve označován spíše jako podprůměrný a nepodporovaný zahraničními investicemi. Nicméně stejná, nebo velmi podobná situace je i v ostatních zemích Východní a střední Evropy. V několika posledních letech se situace zlepšuje a i tyto země se přibližují standardům západních zemí. Polsko není v tomto případě výjimkou. V roce 2010 vzrostla polská ekonomika znatelně a dá se předpokládat, že tento vývoj bude i nadále pokračovat. Během několika posledních let se změnilo i vnímání polských občanů vůči vlastnictví nemovitosti. Není na ni pohlíženo čistě pouze z hlediska potřeby bydlení, ale zvyšuje se zájem o vlastnění nemovitosti z investičního hlediska. To se projevuje zejména v hlavním městě Varšavě, kde cena nemovitostí díky velké poptávce závratně stoupla. Graf 6 ukazuje, jak se zvyšuje zájem o nemovitosti jako o investici. Z grafu je patrné, že zájem o investování do nemovitosti je v Polsku vyšší než v České republice. Situace na trhu práce se stabilizovala a v některých sektorech se dokonce zlepšila. Zvýšil

²⁶ KPMG. Oživení českého realitního trhu: Banky jsou ochotny úvěrovat realitní projekty, hlavně výstavbu obchodních center. [online] Praha, 2010. [cit. 27. 12. 2010] Dostupný z WWW <http://www.kpmg.com/CZ/cs/Documents/KPMG_TZ_Oziveni-ceskeho-realitniho-trhu-Banky-jsou-ochotny-uverovat-realitni-projekty.pdf >

se zájem občanů o úvěry na bydlení, přičemž úrok spojený s těmito úvěry zůstal poměrně nízký. Na druhé straně by se ale Polsko mělo zaměřit na rostoucí zadluženost.

Graf 6 – Objem investic do nemovitostí v letech 1999 až 2004



Zdroj: KUCHARSKA-STASIAK, E.

3.8. Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Jak poptávku, tak i nabídku nemovitostí ovlivňuje několik zásadních faktorů, které působí na realitním trhu. V případě poptávky můžeme rozlišit jednotlivé faktory do několika skupin. První skupinou jsou sociálně-demografické faktory, kde musíme brát v úvahu počet obyvatel, stáří populace, porodnost, úmrtnost, migraci, atd. Sociální stránku věci lze dále propojit s ekonomickou situací. Poptávka po nemovitostech je dle těchto typů faktorů ovlivněna příjmy domácnosti, kupní silou obyvatelstva, ale i celkovou úrovní ekonomiky. Politický systém konkrétního státu je dalším výrazným prvkem ovlivňujícím poptávku na

trhu nemovitostí. Každý stát má nastaveny různé podpůrné programy pro podporu bytové politiky. Bytová politika České republiky byla naznačena již v jedné z předchozích kapitol této diplomové práce. Velkou měrou je poptávka v České republice ovlivněna i výší úvěrů a celkové finanční situace, kdy obyvatelé vnímají možnosti získání úvěrů na bydlení, výši úroků v rámci těchto úvěrů, atd. Na druhé straně, na straně nabídky, vnímáme lokaci nemovitosti, která výrazně ovlivňuje cenu a tím i nabídku nemovitostí. Důležitým faktorem jsou i ceny materiálu či stavebních prací, které přímo ovlivňují developerské společnosti a výstavbu nových bytových domů.

Císař²⁷ ve své publikaci uvedl základní přehled faktorů, které trh nemovitostí ovlivňují:

- politická a ekonomická stabilita
- právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku
- právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob
- právní podmínky pro převod nemovitostí
- míra inflace a stabilita měny
- úvěrová politika bank a peněžních ústavů
- daňové zatížení nemovitostí
- časově omezené specifikum – restituční zákony
- právní ochrana národního trhu nemovitostí.

Velmi důležité je zdůraznit, že trh nemovitostí je lokální záležitostí a poptávka a nabídka nemovitostí je v různých lokacích ovlivněna řadou různých faktorů, které se vztahují na konkrétní lokace:²⁸

- velikost lokality

²⁷ CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. první. ISBN 80-7079-690-1, str. 17.

²⁸ Vlastník. Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitosti. [online] Brno, 2010. [cit. 27. 12. 2010] Dostupný z WWW < <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php> >

- ohraničenost lokality
- počet obyvatel v dané lokalitě, přírůstek obyvatel, migrace
- ekonomické bohatství v dané lokalitě
- zaměstnanost
- přírodní podmínky
- přístup k lokalitě
- občanská vybavenost
- výše nájemného.

3.9. Formy vlastnictví

Při koupi nemovitostí, tedy konkrétně bytu, záleží hlavně na finančních možnostech jedince, který nemovitost kupuje. Je také potřeba, aby si členové rodiny, která byt kupuje, ujasnili krátkodobé a dlouhodobé plány a zvážili dopravní dostupnost, přítomnost zdravotnických a vzdělávacích zařízení, atd. Všechny tyto faktory byly nastíněny již v předchozí kapitole. Cílem této kapitoly je charakterizovat základní typy a formy vlastnictví a bydlení existující v České republice a vymezit jejich hlavní výhody a nevýhody. Již od 90. let, kdy bylo možno družstevní byty převádět do osobního vlastnictví, se experti nemohou shodnout, která forma vlastnictví je výhodnější.

3.9.1. Družstevní byty

Družstvo je právnickou osobou, která má určité právnické náležitosti a orgány, jako jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Jako člen družstva může fungovat jak právnická, tak i fyzická osoba, která pak má možnost svým hlasem ovlivnit činnost družstva. Existence družstevních bytů má poměrně dlouhou celosvětovou tradici a výhodou je bezesporu propracovaný právní systém, který tuto formu vlastnictví ošetřuje.

Dům, ve kterém jsou družstevní byty, patří družstvu, které dále jednotlivé byty pronajímá. V katastru nemovitostí je zapsáno družstvo, jako právnická osoba, která bytový dům

vlastní. Nájemník, tedy „vlastník bytu“ pak figuruje jako nájemník s podílem na majetku firmy – družstva. Členové družstva pak platí družstvu nájemné, které zahrnuje fond oprav a další nezbytné provozní poplatky. Zahrnuje i případnou daň z převodu nemovitosti, která se u družstevního bytu neplatí přímo. V případě, že chce člen družstva byt prodat, není potřeba žádat družstvo jako takové o souhlas. Postačí písemné vyjádření dosavadního a budoucího člena družstva, tedy „majitele“ bytu. Členové družstva ručí svým majetkem, tzn., že pokud by byl na bytový dům vyhlášen konkurz, družstvo zanikne a nájemníci přijdou o svůj podíl, tím tedy i o byt, ve kterém bydlí. Jedinou možností je pak domluva s novým majitelem.

Pokud jsme při pořizování bytu přesvědčeni, že byt v budoucnu nevyužijeme k účelu pronajímání, pak je pro nás družstevní byt tou správnou volbou. Zakoupení družstevního bytu je ideální variantou pro občany, kteří nemají dostatečné prostředky na nákup vlastního bytu.

3.9.2. Byty v osobním vlastnictví

Pořídit si byt nebo rodinný dům do osobního vlastnictví je v současné době nejčastějším jevem. Na trhu s byty jednoznačně převažují byty v osobním vlastnictví nad družstevními. Přispívá k tomu i dostupnost úvěrových produktů od bank, stavebních spořitelén, novomanželských půjček a i postupná deregulace nájemného v ČR. Tato forma vlastnictví, jako jediná, umožňuje absolutní volnost ve smyslu nakládání s nemovitostí. Jedná se sice o nejdražší možnost pořízení nemovitosti, ale provozní náklady jsou nižší než u ostatních forem vlastnictví. Vlastník nemovitosti hradí pouze služby, jako jsou platby za elektřinu, vodu, atd. Další položkou, kterou vlastník musí hradit, jsou platby do fondu oprav či do fondu na údržbu společných prostor.

Vlastnictví bytu či rodinného domu je zapsáno do katastru nemovitostí a v záznamu vystupuje majitel, fyzická osoba, jako vlastník bytu. Seznam z katastru je veřejně přístupný a každý si z něj může vyhledat požadované informace. Právě toto může být některými vlastníky považováno za negativní hledisko. Pokud se ale občan rozhodne k nákupu nemovitosti, informace, které může z katastru nemovitostí získat, naopak ocení.

V případě převodu nemovitosti na jinou osobu platí ten, který doposud nemovitost vlastnil, daň z převodu nemovitosti 3 % z hodnoty nemovitosti. Ta je definována zákonem a cena nemovitosti je stanovena znalcem. Převod a zápis bytu v osobním vlastnictví je spojen s poměrně byrokraticky náročným procesem, který může trvat až několik měsíců.

Další výhodou bytu v osobním vlastnictví je fakt, že jej lze použít jako zástavu pro účely získání hypotečního úvěru na nákup tohoto konkrétního bytu, což u družstevního bytu není úplně možné.

3.9.3. Nájemní byty

Nájemní byty nejsou formou vlastnictví, ale do této kapitoly byly zařazeny jako jedna z populárních možností bydlení v bytech. Nájemní byty jsou ty, které je možno si pronajmout k bydlení od soukromých osob, nebo státních subjektů (obce, města). Využití nájemního bydlení je výhodné pro krátký časový interval, například pokud se osoba stěhuje dočasně kvůli práci. Jedná se o kapitálově nejméně náročnou formu bydlení, ale jako efektivní ji lze považovat pouze z krátkodobého hlediska. Je ideální formou bydlení pro mladé páry, kteří mají flexibilnější styl života a jejich životní situace se stále vyvíjí. Nájemní byt není možno nijak stavebně upravovat nebo jej pronajímat třetí osobě. Tato nařízení zpravidla vychází z nájemní smlouvy. Obecně jsou právní vztahy nájemců a pronajímatelů upraveny Občanským zákoníkem.

3.9.3.1. Regulace x deregulace nájemního

Trh s nájemními byty dále dělíme na regulovaný a deregulovaný. Právě regulace a deregulace nájemního je v současné době velmi aktuálním tématem na politické scéně a dělí ji na dva tábory. V roce 2006 byl přijat zákon 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento zákon dával pronajímatelům možnost až do konce roku 2010 postupně zvyšovat cenu, za kterou byt pronajíkali. Příznivci deregulace jsou nakloněni tomu, aby i ceny bytů byly tvořeny tržně, tedy nabídkou a poptávkou. Druhá

strana se naopak snaží, aby ceny bytů zůstaly regulovány a usnadnily tak přístup k bytům i těm jedincům, kteří si za tržní cenu byt dovolit nemohou.

Dne 31. 12. 2010 byla ukončena možnost deregulace nájemného vyplívající z již zmíněného zákona 107/2006 Sb, o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Od ledna roku 2011 byly determinovány nájemné v městech Ostrava, Ústí nad Labem a také v dalších městech Středočeského kraje s více než 10 000 obyvateli. Praha a zbývající krajská města budou mít možnost jednostranného zvyšování nájemného až do roku 2012. Zákon 107/2006 Sb. zvyšování nájmu nenařizuje, pouze tuto možnost pronajímatelům nabízí. Pokud by se pronajímatel rozhodl zvýšit nájem po uplynutí lhůty tohoto nařízení, již tuto možnost nemá a případné zvýšení nájmu pak závisí na domluvě s nájemcem. Experti předvídají, že o zvyšování nájemného se budou pronajímatelé snažit i po vypršení státem vymezené doby a pro tyto účely je v jednání novela občanského zákoníku, která bude tuto problematiku vymezovat.

Dle Císaře²⁹ je cenová mapa metodickou pomůckou pro určování cen nemovitostí prostřednictvím grafického znázornění plošného, geografického rozložení cen nemovitostí jakéhokoliv druhu, včetně nájemného z nemovitostí v určitém územním celku. Obecně se cenové mapy mohou použít jako dokument, který určuje cenu nemovitosti v daném místě, ale poskytuje i informace o historických cenách v různých oblastech. Nadále přetrvává otázka, jaká je tedy skutečná funkce cenové mapy, zda se jedná o závazný cenový předpis a nebo pouze o informaci a doporučení o ceně. V blízké době by měly být Ministerstvem pro místní rozvoj vytvořeny cenové mapy kopírující situaci, která nastala na trhu nemovitostí po neregulačním kroku. Dle definice Ministerstva pro místní rozvoj „bude cenová mapa objektivním souborem dat o výši nájemních smluv uzavřených po 1. lednu 2011. V žádném případě nebude nahrazovat regulaci a nebude zvýhodňovat ani jednu ze

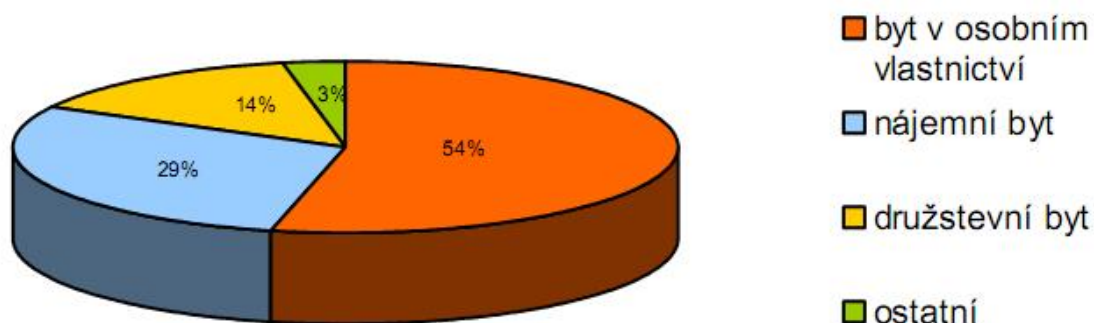
²⁹ CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. první. ISBN 80-7079-690-1, str. 81.

stran. Bude pouze informačním vodítkem pro nájemníky a majitele o tom, jakých cen je možné dosáhnout v daném místě a čase.³⁰

—

Graf 7 ukazuje stav bytového fondu České republiky z roku 2009. Jak již bylo zmíněno, poměrně jasně převažují byty v osobním vlastnictví, které tvoří více jak polovinu bytového fondu. Nájemní byty jsou druhou nejčastější volbou a družstevní byty zaujímají 14 %.

Graf 7 – Rozložení bytového fondu České republiky



Zdroj: ČSÚ

Koláčové grafy v grafu 8 ukazují situaci z roku 2001, rozložení bytového fondu v jednotlivých krajích České republiky. Šedivá plocha vymezuje občany bydlící ve vlastním domě. Pro účely této diplomové práce lze sloučit šedou a světle žlutou plochu a vnímat celou plochu jako ukazatel bytů v osobním vlastnictví.

³⁰ MMR. Ministerstvo hledá zpracovatele cenové mapy. [online] Praha, 2010. [cit. 2. 1. 2011] Dostupný z WWW < <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/Ministerstvo-hleda-zpracovatele-cenove-mapy> >

Graf 8 – Struktura trvale obydlených bytů dle vlastnictví



Zdroj: www.disparity.cz

Největší podíl nájemních bytů je zastoupen v hlavním městě v Praze a v Ústeckém kraji. Praha velmi často nabízí lukrativní pracovní nabídky, proto je možno tento podíl nájemních bytů přičíst dočasnému bydlení mladších ročníků, které v Praze přebývají hlavně z důvodu zajímavé pracovní nabídky. Ústecký kraj zase naopak patří ke krajům s nejvyšší nezaměstnaností, což znamená, že občané nemají možnost si pořídit vlastní bydlení a volí tak pro ně v tu danou chvíli nejlevnější alternativu, což je právě pronájem bytu. Průměrné tržní nájemné je opravdu právě v Ústeckém kraji řazeno mezi ty nejnižší, jak ukazuje tabulka 4.

Tab. 4 – Průměrně tržní nájemné (rok 2009)

Město	Průměrná tržní cena
Praha	10 064 Kč
Brno	7 956 Kč
České Budějovice	6 256 Kč
Plzeň	6 460 Kč
Karlovy Vary	6 732 Kč
Ústí nad Labem	6 052 Kč
Liberec	5 644 Kč
Hradec Králové	6 596 Kč
Pardubice	6 800 Kč
Jihlava	6 120 Kč
Olomouc	6 392 Kč
Zlín	6 732 Kč

Zdroj: www.cenybytu.idnes.cz

3.10. Vymezení a charakteristika specifické oblasti v České republice

Tato kapitola se věnuje popisu a analýze jedné vybrané oblasti v České republice. Stav nemovitostí, přístup k nemovitostem a celková situace v této oblasti je velmi specifická a mediálně známá. V diplomové práci je uvedena jako zajímavost, aby bylo možno alespoň ilustrativně porovnat standardní stav na trhu nemovitostí s tímto nestandardním.

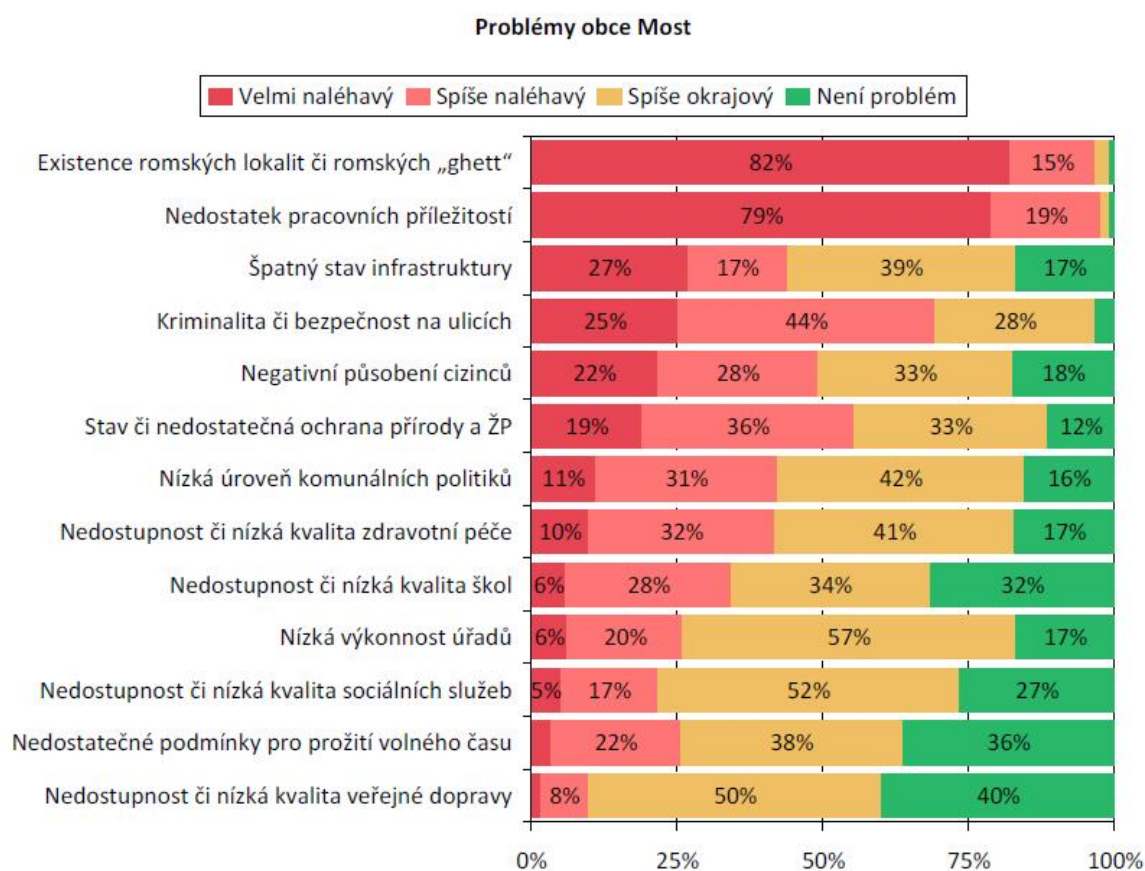
3.10.1. Most - Sídliště Chánov

Město Most se nachází v severozápadních Čechách, v Ústeckém kraji, který je nechvalně proslaven zdevastovanou krajinou a znečištěným ovzduším. To vše má na svědomí těžký průmysl a těžba, která se v tomto kraji v době komunismu významně rozvíjela. Po Sametové revoluci však došlo k rozpadu mnoha těžařských společností a mnoho obyvatel v té době přišlo o zaměstnání. Z velké většiny se jednalo o občany s velmi nízkým vzděláním, kteří nebyli schopni si nalézt jiné zaměstnání. Situace trvá až do dnešního dne.

Chánov je sídliště na okraji města Most. V roce 1978 to bylo sídliště nově vystavěné. Stálo tu 13 nových domů s více než 300 byty. Na počátku zde bydleli Romové společně s Čechy,

ale postupem času se do oblasti začali stěhovat větší a větší skupiny nepřizpůsobivých romských občanů, kteří začali slušné romské i české občany vyštěvat. V současné době je sídliště Chánov postrachem Ústeckého kraje. Toto tvrzení podporuje i anketa magazínu idnes.cz, která právě sídliště Chánov vyhodnotila jako nejhrůznější místo Ústeckého kraje. Tabulka 5 je výsledkem ankety, která proběhla mezi mosteckými občany a vymezuje oblasti, které právě mostečtí občané považují za nejvíce problémové. Za jednoznačně největší problém je považována existence romských lokalit či romských „ghett“. Dlouhodobým problémem v městě Most je přetrvávající nezaměstnanost, kterou výrazně zvyšují právě občané ze sociálně slabých lokací, jako je právě Chánov. Mladší generace vyrůstají v rodinách, kde nevidí své starší sourozence a rodiče pracovat, proto ani oni nejsou k práci motivováni.

Tab. 5 – Problémy obce Most



Zdroj: GAC s.r.o., Praha 2009.

Sídlíště Chánov je od ostatní bytové zástavby z jedné strany odděleno čtyřproudovou silnicí a z druhé strany pak železniční tratí. Právě tato odloučenost lokace od zbylé části města je jedním ze základních problémů socializace popisované oblasti. Odloučenost lokality ještě výrazně podporuje nevyřešená dopravní dostupnost. Na sídlíště vede pouze jedna autobusová linka, která jezdí do centra města pouze jednou za 40 min.

Původně bylo na sídlíšti Chánov vystavěno 355 bytových jednotek. Platná nájemní smlouva je ale dnes platná pouze v 221 bytových jednotkách. Bytů bez trvalých nájemců ubývá, zatímco počet zničených a zdevastovaných bytů stoupá.³¹ Zpráva z roku 2009 o Záležitostech romské komunity uvádí poměrně varovný fakt, že na sídlíšti Chánov je oficiálně vedeno 670 obyvatel, ale ve skutečnosti jich zde může žít až 1600.³²

Cena nemovitostí v regionu města Most je poměrně nízká, což přitahuje další romské a sociálně slabší občany. Téměř 95 % obyvatel bydlí v panelových domech.³³ Jak je vidět v tabulce 6, největší procento formy bydlení tvoří právě nájemné.

Dle informací z chánovské bytové správy má 90 % obyvatel nějaký dluh, z čehož vzniklo rozhodnutí, aby se nájemní smlouvy realizovaly na dobu určitou, zpravidla na 3 až 6 měsíců. Toto nařízení zpomalilo dluh rostoucí ze špatné platební morálky obyvatel Chánova.

³¹ GAC s.r.o. Záležitosti romské komunity. [online] Praha, 2009. [cit. 10. 1. 2011] Dostupný z WWW <http://www.vlada.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/dokumenty/Most_1.pdf>, s. 17

³² GAC s.r.o. Záležitosti romské komunity. [online] Praha, 2009. [cit. 10. 1. 2011] Dostupný z WWW <http://www.vlada.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/dokumenty/Most_1.pdf>, s. 17

³³ GAC s.r.o. Záležitosti romské komunity. [online] Praha, 2009. [cit. 10. 1. 2011] Dostupný z WWW <http://www.vlada.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/dokumenty/Most_1.pdf>, s. 24

4. PRAKTICKÁ ČÁST

V této druhé části diplomové práce bude analyzována situace na trhu nemovitostí v České republice. Pro účely získání vhodných dat byl vytvořen dotazník, který byl následně distribuován respondentům. Ještě než budou zhodnocena získaná data, bude představena metodika získávání dat a charakterizována skupina respondentů, kteří dotazník obdrželi. V následující kapitole představí autor diplomové práce samotný dotazník a odůvodní zvolené otázky. Závěr práce je věnován interpretaci získaných dat a jejich vyhodnocení.

4.1. Dotazníkové šetření

Dotazník je považován za jednu z nejčastěji vybíraných forem získávání dat pro různé veřejné průzkumy. Dotazník svým způsobem nahrazuje řízený rozhovor, ale není tak časově náročný. Volba otázek musí být předem velmi dobře promyšlená a ještě před samotnou distribucí vyzkoušená na vzorku respondentů, aby se dotazující přesvědčil, že otázky jsou srozumitelné a hlavně že odpověďmi získá opravdu ty informace, které získat zamýšlel.

Otázky v dotazníku mohou být uzavřené nebo otevřené. Uzavřenými otázkami se rozumí takové, které vyžadují odpověď ano či ne. U otevřených otázek necháváme respondentovi prostor se vyjádřit více slovy. Často se v dotaznících vyskytují i škály, které řadí různá tvrzení dle důležitosti, četnosti, atd.

K vyplnění dotazníků je potřeba si stanovit vhodnou cílovou skupinu a následně zvolit vzorek skupiny, která bude představovat naše respondenty. I v případě, že chceme data získat od zaměstnanců některé konkrétní firmy, která má několik stovek zaměstnanců, není příliš pravděpodobné, že se podaří oslovit všechny zaměstnance. Vymezení skupiny, které se dotazník distribuuje, je důležité z hlediska časového i finančního, ale na druhou stranu

nám poskytuje pouze data několika lidí z celku, proto lze výsledky brát pouze jako orientační.

Pro účely této diplomové práce byla vybrána jako metoda výzkumu právě forma dotazníku. Respondenty se staly realitní kanceláře z celé České republiky. Z každého kraje bylo vybráno 20 realitních kanceláří, které byly osloveny s prosbou o vyplnění dotazníku. Celkem bylo odesláno 280 dotazníků. Realitní kanceláře jsou považovány za jeden z hlavních subjektů na trhu nemovitostí, který má o problematice nejaktuálnější přehled, proto jsou autorem považovány za ty nejvhodnější respondenty, kteří mohou poskytnout vhodné informace pro účely této diplomové práce – metoda expertního stanoviska. Dotazník byl rozeslán elektronicky e-mailem a měl podobu excelové tabulky. Kompletní dotazník je součástí diplomové práce (příloha B). Ze zaslaných dotazníků se podařilo získat 69 vyplněných dotazníků, ze kterých byla vypracována závěrečná část diplomové práce. Při zpracovávání byla použita kvantitativní analýza a metoda CVM.

4.1.1. Rozbor otázek dotazníku

V této kapitole budou jednotlivé otázky z dotazníku vysvětleny a autor vysvětlí, proč právě tyto otázky byly pro účely této diplomové práce zvoleny.

Otázka č. 1: Označte křížkem kraj, ve kterém Vaše realitní kancelář působí.

KRAJ	POLE K OZNAČENÍ
Liberecký	
Ústecký	
Královéhradecký	
Karlovarský	
Plzeňský	
Jihočeský	
Zlínský	
Středočeský	
Pardubický	
Vysočina	
Jihomoravský	

Olomoucký	
Moravskoslezský	
Hl. m. Praha	

Respondenti měli v tabulce křížkem označit, ve kterých krajích se nachází jejich realitní kancelář. V případě, že mají více poboček, bylo možno označit i více krajů. Určení lokace je pro hodnocení důležité. Cílem této diplomové práce je analyzovat současný stav na trhu nemovitostí v České republice a jak již bylo dříve zmíněno, lokace je jedním ze základních faktorů, který ovlivňuje cenu nemovitosti. V rámci hodnocení dotazníků budou jednotlivé kraje porovnány z několika hledisek.

Otázka č. 2: Ohodnořte čísla 1 až 9 faktory, které ovlivňují trh nemovitostí.

(1 – nejvíce ovlivní, 9 – nejméně ovlivní)

FAKTOR	HODNOCENÍ
Velikost lokality	
Ohraničenost lokality	
Počet obyvatel v lokalitě	
Ekonomické bohatství v lokalitě	
Zaměstnanost	
Přírodní podmínky	
Přístup k lokalitě	
Forma vlastnictví	
Občanská vybavenost	
Výše nájemného	

Uvedené faktory byly jmenovány v teoretické části diplomové práce. Cílem autora dotazníkového šetření bylo porovnání těchto faktorů v jednotlivých krajích a stanovení pořadí těchto faktorů. V jednotlivých krajích pak může být určena přímá vazba na vysokou nezaměstnanost nebo výši nájemného právě s určením důležitosti jednotlivých faktorů.

Otázka č. 3: Jaká forma bydlení je v současné době nejpoptávanější?

(1 – nejvíce poptávaná, 3 - nejméně poptávaná)

FORMA BYDLENÍ	HODNOCENÍ
Byt v osobním vlastnictví	
Družstevní byt	
Nájemní byt	

Cílem této otázky bylo prokázat fakt, že v současné době převažuje bydlení v osobním vlastnictví. Na druhém místě autor očekává, že se umístí bydlení v pronájmu a družstevní byty budou označeny za nejméně poptávané. Forma bydlení bude opět porovnána v jednotlivých krajích. Diplomová práce poskytuje kartograf, který znázorňuje strukturu bytového fondu v jednotlivých krajích České republiky z roku 2001. Tato otázka by měla porovnat, zda se situace změnila a co mohlo být příčinou této změny.

Otázka č. 4: Jaká forma bydlení patří v současné době mezi nejčastěji nabízené?

(1 – nejčastěji nabízená, 3 – méně často nabízená)

FORMA BYDLENÍ	HODNOCENÍ
Byt v osobním vlastnictví	
Družstevní byt	
Nájemní byt	

Tato otázka slouží k porovnání nabízených nemovitostí v jednotlivých krajích. Autor očekává, že výsledek otázky č. 3 a 4 bude totožný. Pokud tomu tak nebude, lze vyvodit jistou nerovnost poptávky a nabídky na trhu nemovitostí.

Otázka č. 5: Jaké výhody a nevýhody vnímáte u jednotlivých forem bydlení?

FORMA BYDLENÍ	VÝHODY	NEVÝHODY
Byt v osobním vlastnictví		
Družstevní byt		
Nájemní byt		

V případě této otázky byla respondentům ponechána volnost v odpovědi. Předpokladem je, že se respondenti shodnou na pozitivních i negativních charakteristikách bydlení ve vybraných formách, které jsou v teoretických zdrojích zmiňovány a jsou obecně známé.

Otázka č. 6: Nahrává současná politika bydlení rozvoji trhu nemovitostí? Ano/Ne/Nevím

Bytová politika České republiky byla vymezena v teoretické části této práce. Cílem otázky bylo zjistit, zda opravdu plní svou funkci a podporuje rozvoj trhu. Ministerstvo, které Koncept bytové politiky v roce 2005 vydalo, považuje pravidla bytové politiky za velmi zásadní pro rozvoj společnosti v České republice. Realitní kanceláře by měly být schopny posoudit, zda tomu tak opravdu je a současná politika bydlení nahrává ke správnému rozvoji společnosti v oblasti bydlení.

Otázka č. 7: Považujete současnou politickou a ekonomickou situaci za stabilní?

Ano/Ne/Nevím

Ekonomická a politická stabilita jsou faktory, které ovlivňují nejenom cenu nemovitostí, ale hlavně celkový stav trhu nemovitostí. Tato otázka patří v dotazníku také mezi ty otevřené. Autora dotazníku zajímal názor realitních kanceláří, jako subjektu, který tuto problematiku vnímá velmi intenzivně. Politická situace také úzce souvisí s nastavenou bytovou politikou a podpůrnými programy, které vláda České republiky nabízí.

Otázka č.8: Považujete právní podmínky pro převod nemovitostí za vyhovující?

Ano/Ne/Nevím

Obecně se v teorii uvádí, že se jedná o proces administrativně náročný, který je potřeba zjednodušit. Pro převod nemovitosti je určena daň z převodu nemovitosti 3 %. Autor dotazníku očekává, že se i k této sazbě někteří respondenti vyjádří.

Otázka č. 9: Považujete deregulaci nájemného za pozitivní/negativní?

V současné době probíhající deregulace nájemného vzbuzuje emoce v řadách našich politických zástupců a je opravdu zásadním tématem v dnešní době. Autor dotazníku zkoumá postoj realitních kanceláří k deregulaci.

Otázka č. 10: Očekáváte od letošního roku 2011 výrazné změny na trhu s nájemními byty? Ano/Ne/Nevím

Jak již bylo zmíněno v teoretické části, do konce roku 2010 měli pronajímatelé možnost zvyšovat do té doby regulované nájemné a cílem bylo vyvážení regulovaných cen a cenami tržními. Jaký očekávají realitní kanceláře vývoj v následujících měsících, to bylo cílem uvedené otázky. Zároveň byly realitní kanceláře dotázány, zda již nyní pozorují změnu na trhu s nájemními byty. Dotazník byl však distribuován velmi krátce po ukončení deregulačního období, proto nebylo možné současný stav zhodnotit a otázka byla do dotazníku vložena spíše pro zajímavost.

Otázka č. 11: Jaké jsou průměrné ceny srovnatelných bytů (podobné vybavení, stejná lokalita, ...) v případě osobního vers. družstevního vlastnictví? Uveďte více případů pro byty 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1 v různých lokalitách u vámi realizovaných zakázek. Kvalitu lokality (dostupnost práce, zábavy, kultury, školy, školky, obchody, ... ; příroda, hlučnost, ...) označte L1 = nejhorší, L10 = nejlepší.

VELIKOST BYTU	OSOBNÍ VLASTNICTVÍ	DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ	LOKALITA

Otázka č. 12: Jaká je ochota vašich klientů koupit dražší byty v případě, že se jedná o osobní vlastnictví? (kolik procent klientů (viz. jednotlivé položky otázky 11) dá podle vašich zkušeností přednost formě vlastnictví před cenou?)

Otázky č.11 a č.12 slouží k samotné analýze jak forma vlastnictví ovlivní cenu nemovitostí v různých lokalitách a při různých velikostech bytů. A jaká je ochota klientů akceptovat tento rozdíl cen v závislosti na výhodách a nevýhodách jednotlivých forem vlastnictví.

5. ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ

V této kapitole budou zhodnocena data získaná z dotazníkového šetření, které bylo popsáno v předchozí kapitole. Na základě výsledků z tohoto šetření budou vyvozeny příslušné závěry a možná doporučení.

5.1. Faktory ovlivňující trh nemovitostí

Faktory, které měly realitní kanceláře, tedy respondenti dotazníkového šetření, zhodnotit, byly realitními kancelářemi hodnoceny jako rovnocenné a těžko se rozhodovaly o jejich umístění a seřazení dle toho, jak tyto faktory ovlivňují trh nemovitostí. V každém kraji jsou získané výsledky rozdílné a nedá se jednoznačně potvrdit nebo vyvrátit, zda je některý ze zmíněných faktorů více, či méně důležitý. Z celkového hodnocení byl vytvořen následující žebříček faktorů, které jsou seřazeny od toho, který nejvíce ovlivňuje cenu nemovitosti až po nejméně důležitý faktor:

1. Občanská vybavenost
2. Forma vlastnictví
3. Přístup k lokalitě
4. Přírodní podmínky
5. Ekonomické bohatství v lokalitě
6. Zaměstnanost
7. Výše nájemného
8. Velikost lokality
9. Počet obyvatel v lokalitě
10. Ohraničenost lokality

V hlavním městě Praze se právě výše nájemného umístila na pomyslném prvním místě. Je prokázáno, že v tomto městě jsou nájmy velmi vysoké, jak ostatně ukazuje i tabulka 4

v jedné z předchozích kapitol. Ústecký kraj je pověstný svou vysokou nezaměstnaností, ale ta se pro Ústecký kraj umístila až na čtvrtém místě, hned po výši nájemného, přístupu k lokalitě a velikosti lokality. To, že i v Ústeckém kraji se na prvním místě umístila výše nájemného je pravděpodobně vyústěním problému vysoké nezaměstnanosti, která způsobuje, že lidé nemají finanční prostředky na úhradu nájemného obecně.

5.2. Nejčastěji poptávaná forma bydlení

Z výsledků dotazníkového šetření vyplynulo, že nejvíce poptávanou formou bydlení zůstávají byty v osobním vlastnictví. Jak ukazuje graf 9, druhou preferovanou formou bydlení je bydlení v pronájmech a poptávka po družstevních bytech se umístila až na 3. místě. Byty v osobním vlastnictví jsou nejméně poptávané v hlavním městě v Praze. Byty v této lokalitě jsou pro obyvatele finančně nedostupné. Naopak se právě v Praze ukázalo, že největší poptávka je zde po nájemných bytech. Tento fakt lze vysvětlit nízkou finanční náročností pořízení nájemního bytu. Nájemce nepotřebuje základní kapitál k pořízení. Velkým trendem je také stěhování se za prací do Prahy, což platí hlavně u mladší generace. Ta využívá lukrativních pracovních nabídek v hlavním městě na dobu určitou a tudíž z tohoto krátkodobého hlediska neuvažují o koupi bytu. Kartograf v jedné z předchozích kapitol potvrzuje většinový výskyt nájemních bytů v Praze. Dotazníkové šetření tento fakt podpořilo.

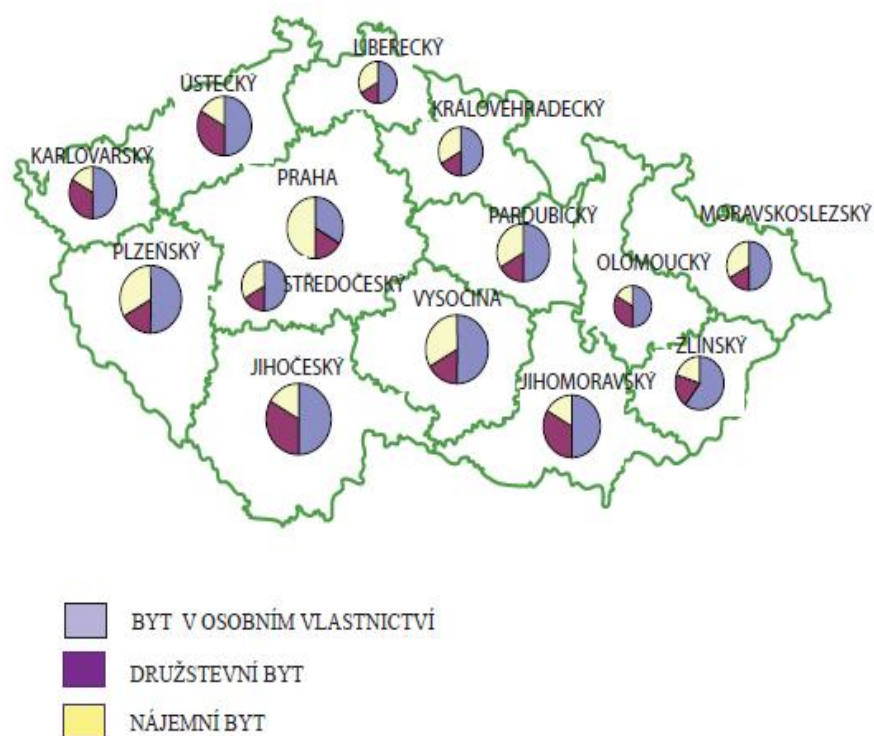
V několika posledních letech byly vlivem hospodářské krize zpřísněny podmínky pro získání úvěru na bydlení. V současné době ale banky tyto podmínky přehodnocují a získat úvěr již není tak obtížné jako tomu bylo nedávno. I tento fakt podporuje trend nákupu bytů do osobního vlastnictví po celé České republice.

5.3. Nejčastěji nabízená forma bydlení

Dotazníkové šetření prokázalo určitou rovnováhu na trhu nemovitostí, jak je ilustrováno v kartografu 9. Ve většině krajích, kde mezi nejčastěji poptávanou formou bydlení patří byty v osobním vlastnictví, je i nabídka těchto bytů nejvyšší. Stejná rovnováha platí i u

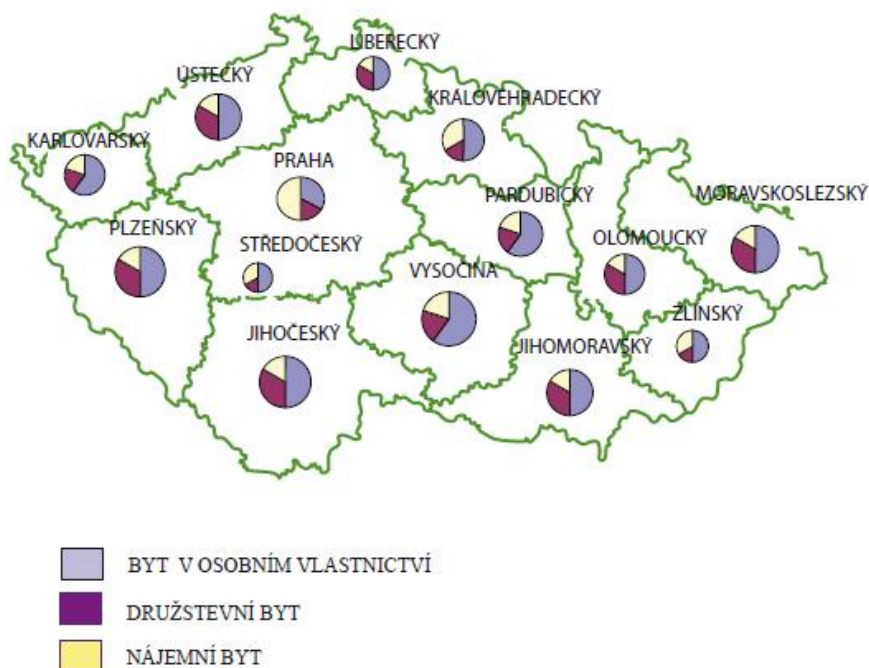
družstevních bytů a bydlení v nájemních bytech. Nerovnováhu na trhu nemovitostí lze sledovat v Plzeňském, Libereckém, Zlínském, Moravskoslezském kraji a na Vysočině. V Plzeňském kraji je poptávka po pronájmech vyšší než jejich nabídka. V Libereckém kraji je zase vyšší nabídka družstevních bytů než je poptávané množství.

Graf 8 – Poptávka po různých formách bydlení v jednotlivých krajích České republiky



Zdroj: Vlastní tvorba

Graf 9 – Nabídka různých forem bydlení v jednotlivých krajích České republiky



Zdroj: Vlastní tvorba

5.4. Výhody a nevýhody jednotlivých forem bydlení

V případě této otázky byl respondentům ponechán prostor pro volnou formu odpovědi. Výhody a nevýhody bydlení ve vymezených typech forem bydlení se v dotaznících opakovaly, proto bylo možno na základě získaných odpovědí sestavit tabulku nejčastějších výhod a nevýhod bydlení v bytě v osobním vlastnictví, v družstevním bytě a také v nájemním bytě. Výsledky znázorňuje tabulka 6:

Tabulka 6 – Výhody a nevýhody v případě různých forem bydlení

BYT V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ	
VÝHODY	NEVÝHODY
<ul style="list-style-type: none"> • byt je majetkem vlastníka 	<ul style="list-style-type: none"> • nutný kapitál na pořízení

<ul style="list-style-type: none"> • byt je možno pronajímat • banka půjčí finanční prostředky • tímto bytem je možno ručit • nižší provozní náklady než u družstevního 	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitost se vlastník stará sám • vlastník hradí daň z převodu nemovitosti • vysoká nabídka na trhu nemovitostí snižuje cenu bytu při prodeji
DRUŽSTEVNÍ BYT	
VÝHODY	NEVÝHODY
<ul style="list-style-type: none"> • vlastník má částečné vlastnické právo • družstvo se stará o byt • nižší provozní náklady • neplatí se daň z převodu nemovitosti • nižší pořizovací cena 	<ul style="list-style-type: none"> • nutný kapitál na pořízení • nelze využít k ručení • komplikované získání úvěru od bank • částečné vlastnické právo
NÁJEMNÍ BYT	
VÝHODY	NEVÝHODY
<ul style="list-style-type: none"> • není potřeba počáteční kapitál • není potřeba prokazovat příjmy • byt nájemci nepatří, nemusí se starat 	<ul style="list-style-type: none"> • nejistota doby nájmu (bydlení) • byt nebude nikdy majetkem nájemce • nájemné se může zvyšovat • byt nelze prodat ani pronajmout • byt není možno rekonstruovat a provádět případné úpravy

Zdroj: Vlastní tvorba

Bez diskuzí je hlavní výhodou bytů v osobním vlastnictví a družstevních bytů podíl na majetku. V případě bytu v osobním vlastnictví je majitel vlastníkem v celém rozměru, u družstevního bytu pouze z části. Přestože v obou případech je majitel vlastníkem, pokud

vlastním družstevní byt, nemohu jej pronajímat. Z toho důvodu je před samotnou koupí důležité zvážit, k jakým účelům byt bude sloužit.

Druhým zásadním rozdílem je získání finančních prostředků od bankovních institucí. Donedávna bylo velmi obtížné, až skoro nemožné, získat od banky hypoteční úvěr na družstevní byt. Pokud banka prostředky poskytla, tak většinou pouze s tím, že byt byl zajištěn a zaručen jinou nemovitostí. V dnešní době se ale i podmínky bank v této oblasti změnila a většina jich nabízí způsoby, jak je možné finanční prostředky získat a ručit přímo kupovaným družstevním bytem. Realitní kanceláře uvedli jako nevýhodu družstevního bytu nemožnost jím ručit. Z předchozích vět ale vyplývá, že v dnešní době již toto není úplně aktuální nevýhoda a existují výjimky.

Nájemní byt je velmi specifický ve svých výhodách a nevýhodách. Jasná nevýhoda plyne z nevlastnění nemovitosti. Nájemník tak nemá právo rekonstruovat byt a nakládat s ním jako s vlastním. Na druhé straně to může být i zároveň výhodou, protože nájemník se o byt a prostory s ním související nemusí starat, protože byt není jeho majetkem. Obecně se nájemní byty považují za krátkodobou formu bydlení, kterou využívají hlavně mladí lidé, jejichž životní situace se neustále mění a oni musí být flexibilní a na tyto změny reagovat. Typickou cílovou skupinou obyvatel nájemních bytů jsou i lidé s nízkými příjmy. V případě nájemního bytu nemusí nájemník dokazovat vyšší příjmu. Což je další výhodou tohoto způsobu bydlení.

5.5. Zhodnocení současné politiky bydlení v České republice

Výsledky průzkumu ukázaly, že 42 respondentů, což je téměř 61 % z dotazovaných, považuje současnou politiku bydlení v České republice za nevyhovující. Dalších 35 % hodnotí současnou situaci za vyhovující a zbytek respondentů označil odpověď „nevím“. Přehled nabízí graf 10.

Na základě telefonického rozhovoru s jedním z respondentů byla právě tato otázka blíže specifikována a byla rozebrána podstata Konceptu bytové politiky České republiky, který byl zveřejněn v roce 2005 a od té doby nebyl aktualizován. Dotazovaný vnímá body vymezené v Konceptu jako velmi obecné a nic neříkající. Konceptce nenabízí konkrétní řešení situace a nevymezuje konkrétní kroky ke zlepšení bytové politiky na území České republiky.

Graf 10 – Nahrává současná politika bydlení rozvoji trhu nemovitostí?



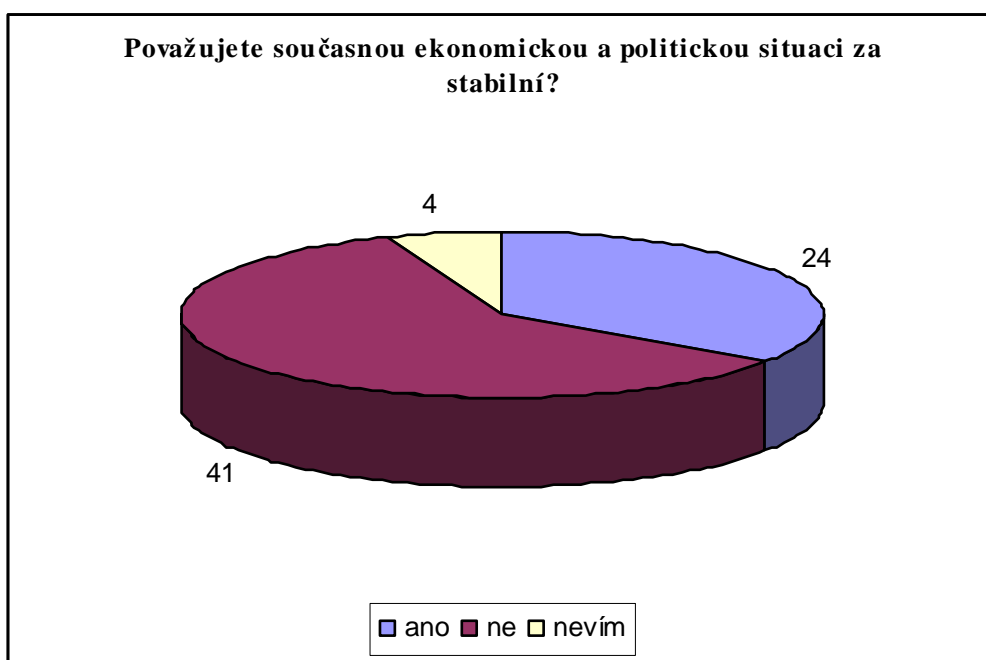
Zdroj: Vlastní tvorba

Do politiky bydlení spadá i podpora znevýhodněných skupin. V případě bydlení jsou to hlavně mladí lidé a sociálně slabší občasně s nižším příjmem, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení. Součástí bytové politiky je i regenerace bytových sídlišť která vznikla před několika desítkami let a jejich stav je v současné době velmi špatný.

5.6. Stabilita ekonomické a politické situace v České republice

Graf 11 ilustruje zjištěné výsledky. Téměř 60 % respondentů považuje současnou ekonomickou a politickou situaci za neuspokojivou a nevyhovující. 35% dotazovaných odpovědělo, že politická a ekonomická situace v České republice je pro ně uspokojivá. Čtyři respondenti zaujali neutrální postoj a zaškrtnli odpověď „nevím“. Ekonomická a politická situace je důležitým faktorem, který ovlivňuje stav na trhu nemovitostí. V současné panuje v naší zemi nestabilní politická situace a poměrně neuspokojivá ekonomická situace plynoucí z vysokého státního dluhu.

Graf 11 – Považujete současnou ekonomickou a politickou situaci za stabilní?



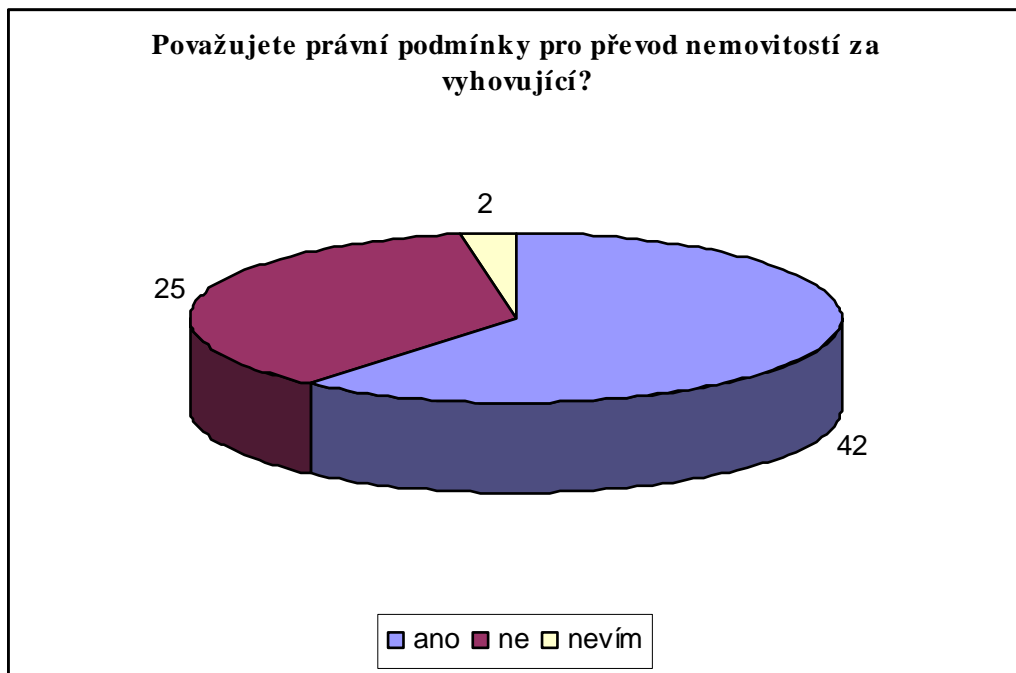
Zdroj: Vlastní tvorba

5.7. Právní podmínky pro převod nemovitostí

Graf 12 ukazuje získané výsledky. Více než polovina respondentů, tedy 42 respondentů z celkového počtu 69, považuje právní podmínky pro převod nemovitostí za vyhovující. V první části diplomové práce bylo uvedeno, že právní podmínky pro převod jsou

byrokraticky náročné. Ani tento fakt nevedl respondenty k tomu, aby podmínky pro převod nemovitosti označili za nevyhovující.

Graf 12 – Považujete právní podmínky pro převod nemovitostí za vyhovující?



Zdroj: Vlastní tvorba

5.8. Postoj k deregulaci nájemného

V případě otázky, zda realitní kanceláře považují deregulaci nájemného za pozitivní nebo negativní se ukázalo, že odpověď je velmi nejednoznačná a lze říci, že větší polovina respondentů označuje deregulaci nájemného za negativní jev a o něco málo menší polovina považuje deregulaci za pozitivní jev. Koláčový graf 13 ukazuje získané výsledky.

Deregulace nájemného spadá do politiky bydlení, kterou Česká republika razí. Autor se domnívá, že deregulace je v současné době nezbytným krokem v rámci nastavení rovnováhy na trhu nemovitostí, ale je potřeba stanovit pravidla, která zabrání nekontrolovatelnému zvyšování nájmu ze strany pronajímatelů. Po ukončení období

deregulace se stále ještě mnozí pronajímatelé snaží o navýšení nájmu opožděně, na což ale nemají nárok. V současné době nejsou stanoveny normy, kterými by se mohly řídit soudy či právní instituce, na které se nájemci obrátí. Během několika měsíců by měla být tato situace vyřešena, aby nedocházelo ke zbytečným rozporům.

Graf 13 – Považujete deregulaci nájemného za pozitivní/negativní?



Zdroj: Vlastní tvorba

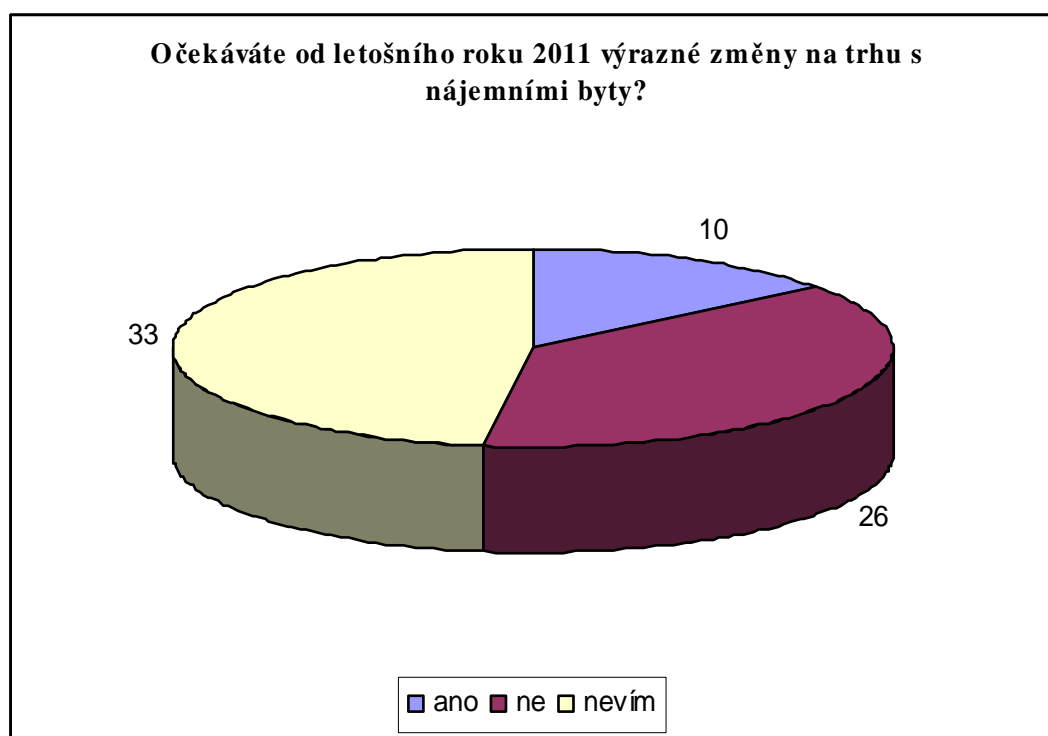
5.9. Změny na trhu s nájemními byty v roce 2011

V případě této otázky byla nejčastější odpovědí odpověď neurčitá, tedy „nevím“. Důvodem je velmi krátká doba, která uplynula od ukončení deregulačního období a tudíž se na trhu nedají pozorovat výrazné změny v množství poptávaných nebo nabízených nájemních bytů.

Autor diplomové práce se domnívá, že se situace ustálí a výrazná změna na trhu s nájemními byty nenastane. Pronajímatelé budou nově stanovenými pravidly nuceni

k tomu, aby zvýšení nájemného prováděli v rámci únosných mezí a zamezí se tak masovému opouštění nájemních bytů, na které jejich původní obyvatelé najednou nebudou moci finančně dosáhnout.

Graf 14 – Očekáváte od letošního roku 2011 výrazné změny na trhu s nájemními byty



Zdroj: Vlastní tvorba

5.10. Vliv formy vlastnictví na cenu bytů

Jak autor v předcházejících kapitolách zmínil, vlivů na cenu nemovitostí resp. bytů je mnoho. Nyní se pokusí zafixováním ostatních parametrů, vyfiltrovat samotný vliv formy vlastnictví na cenu, v našem případě, bytů.

K tomu sloužila otázka č. 11 v dotazníku. V ní měly realitní kanceláře vyplnit průměrnou cenu družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví, v závislosti na kvalitě lokality, kde se daná nemovitost nachází a na samotné dispozici bytu. Ostatní parametry ovlivňující cenu

měly být shodné nebo jen nepatrně odlišné (např. modernizace bytu, zateplení domu, ...). Kvalita lokality a dispozice bytů jsou podle mínění realitních makléřů parametry nejvíce ovlivňující výběr při koupi nemovitosti z pohledu klientů. Proto si je autor vybral k jejich bližší analýze.

Na otázku č. 11 neodpovědělo všech 69 realitních kanceláří, které vrátilo dotazník. Pravděpodobně díky pracnosti při jejím zpracování. Autor obdržel 42 kompletně zpracovaných sad odpovědí. Ovšem plošné rozložení agentur, které odpovědělo, rovnoměrně pokrývá území České republiky, proto se autor domnívá, že zpracovávaná data mají vypovídací hodnotu a lze z nich vyvodit určité závěry.

Cílem této otázky bylo získat dvojice průměrných cen bytů obou sledovaných forem vlastnictví v kvalitativně různých lokalitách a v různých dispozicích. Autor si byl při sestavování dotazníku vědom skutečnosti, že nemůže srovnávat čistý rozdíl cen mezi těmito formami vlastnictví, ale otázku koncipoval tak, aby z došlých dat mohl vypočítat procentuální rozdíl cen daných dvojic dat. Tím eliminoval rozdíly cen podobných nemovitostí v různých částech ČR. Například v Praze stojí byt 3+1 v OV 2 000 000,- Kč a DR 1 800 000,- Kč. Rozdíl cen je 200 000,- Kč. Podobný byt v Ústí nad Labem stojí v osobním vlastnictví 700 000,- Kč a družstevní 630 000,- Kč. Zde je rozdíl ceny daleko menší, 70 000,- Kč. Ovšem procentuální rozdíl cen je v obou případech stejný, tj. 10%.

Při zpracování dat získaných z otázky č. 11 je patrné, že cena nemovitostí je v případě osobního vlastnictví vyšší než v případě vlastnictví družstevního. Bylo tomu tak ve 100% obdržených odpovědí. Výzkum tak potvrdil předpoklady. Z literární rešerše shrnul autor v teoretické části této práce hlavní výhody osobního vlastnictví před družstevním a praxe tak potvrdila, že klienti realitních kanceláří jsou si těchto výhod vědomi. Velká část z nich je koupí dražší nemovitosti také akceptuje.

Z výzkumu dále vyplynulo, že procentuální rozdíl cen mezi oběma sledovanými formami vlastnictví není ve všech případech stejný. Autor se proto rozhodl pro hlubší analýzu

tohoto rozdílu v případě dvou parametrů, které, jak už bylo výše uvedeno, hrají z pohledu kupujících při rozhodování jednu z nejvýznamnějších rolí. Je to kvalita lokality, kde se nemovitost nachází a velikost bytu resp. jeho dispozice.

Realitní makléři při vytváření cenových map a hlavně při vytváření konkrétní cenové nabídky k jednotlivým nemovitostem pracují se speciálně pro tuto činnost vytvořenými programy. Každá realitní kancelář (řetězec) má svůj vlastní program, se kterým pracuje. V zásadě však všechny tyto programy generují velice podobné výsledky. Vychází totiž ze stejných právních norem, předpokladů, ... a zpracovávají stejná data.

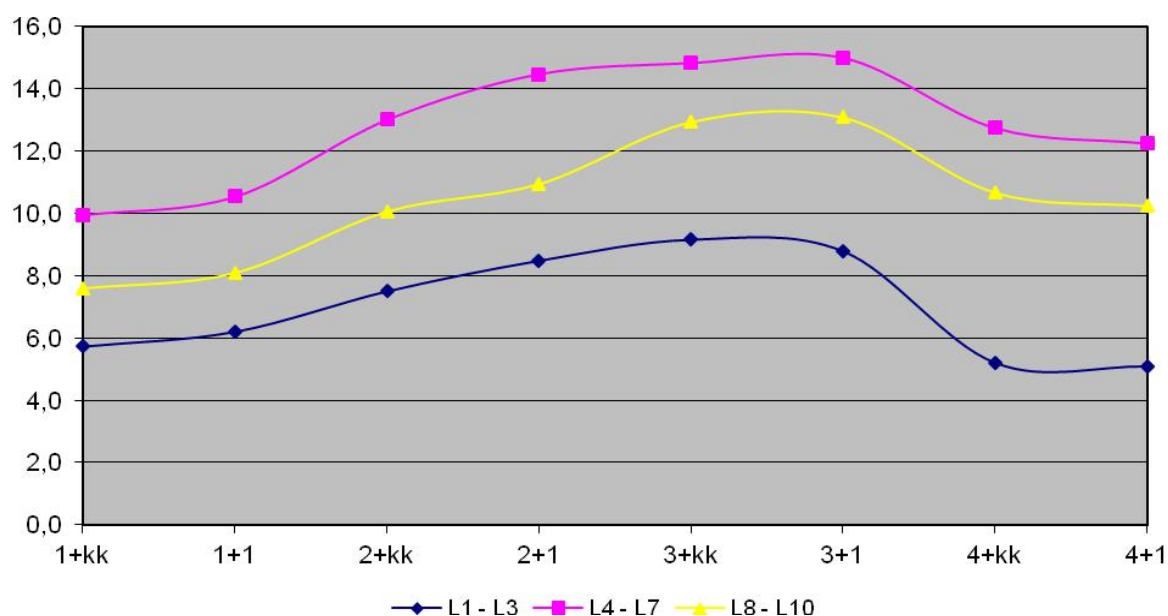
Z tohoto důvodu požadoval autor po oslovených realitních kancelářích data z uskutečněných prodejů a ne modelová data. Cílem bylo nejen zjistit jak sledované parametry ovlivní rozdíl cen mezi družstevním a osobním vlastnictvím, ale i jak se ceny realizovaných prodejů liší od prvotních cenových modelů vytvořených právě pomocí specializovaných programů. Tzn. jestli klienti doporučené ceny bezvýhradně akceptují nebo má-li nějaký parametr vliv na změnu těchto cenových modelů.

5.10.1. Rozdíl cen v závislosti na velikosti bytů

Jak v případě analýzy rozdílu cen mezi byty v osobním vlastnictví a družstevními byty v závislosti na velikosti bytů (graf 15), tak i v závislosti na lokalitě, kde se byty nacházejí (graf 16) došel autor této práce při vyhodnocování dat z průzkumu k zajímavým výsledkům. Rozdíly mezi sledovanými formami vlastnictví ve prospěch bytů v osobním vlastnictví nebyly pro odborníky z realitních kanceláří nic překvapujícího. Výhody osobního vlastnictví autor v předcházejících kapitolách popsal. Ovšem samotný průběh těchto rozdílů nebyl podle jejich komentářů plně očekávaný. Programy, se kterými většina realitních kanceláří při vytváření cenové nabídky pracuje, totiž vytváří při modelování průběhy těchto závislostí víceméně konstantní nebo lineární. V následných komentářích, o které je autor po zpracování výsledků požádal, zástupci oslovených realitních kanceláří závěry tohoto průzkumu potvrdili a podle zkušeností z praxe jim dávají převážně za pravdu. V případech, kde výsledky nekopírují konstantní nebo lineární průběh

modelovacích programů totiž neprobíhají prodeje těchto nemovitostí snadno. Realitní kanceláře jsou nuceny několikrát opravovat (snižovat) cenovou nabídku, aby došlo k prodeji v rozumném období. Z těchto důvodů byly výsledky dotazníkového šetření pro samotné realitní kanceláře podnětné. A zejména menší z nich potvrdily, že je využijí v prodejní praxi a také při analýze nových i starších prodejů. Tyto realitní kanceláře nemohou díky nižšímu počtu uskutečněných prodejů provádět tak důkladné zhodnocení těchto obchodů, jako je tomu v případě kanceláří s mnoha pobočkami.

Graf 15 – závislost rozdílu cen mezi OV a DR na velikosti bytů



Zdroj: Vlastní tvorba

Komentáře ke konkrétním výsledkům průzkumu byly velmi podobné. Podle většinového názoru můžeme vyšší rozdíl v případě bytů 2+1, 3+kk a 3+1 vysvětlit větším zájmem trhu po těchto velikostech a dispozičních řešení s perspektivou trvalého bydlení. Proto je při výběru bytů s těmito dispozicemi parametr vlastnictví jeden z důležitých.

Malé byty (1+kk, 1+1 a částečně 2+kk) jsou lukrativnější spíše pro mladé. Zde se předpokládá, že je časem vymění za větší. Může to být z důvodů odchodu za prací, přestěhování se za partnerem, plánování rodiny a jiných. Menší byty jsou také nejčastěji

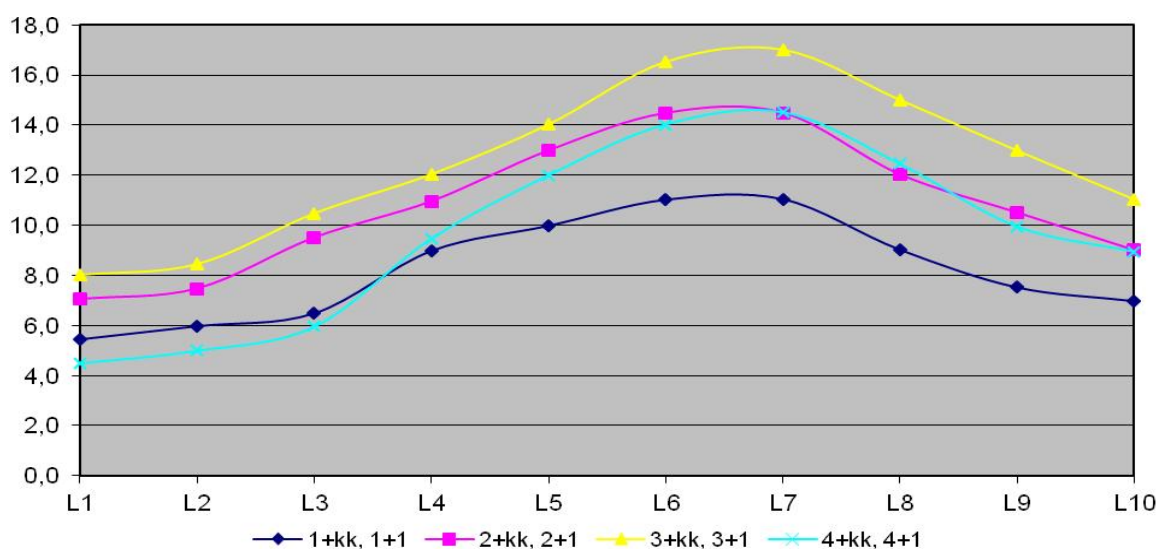
využívány pro nájemní bydlení. Ve výše zmiňovaných případech není parametr vlastnictví prioritní.

Menší rozdíl cen mezi družstevními byty a byty v osobním vlastnictví u dispozičně větších bytů byl ve většině komentářů vysvětlován vyšší cenou těchto nemovitostí. Poptávka je díky větší ceně menší než u předcházejících kategorií. Zejména vzhledem k současné finanční situaci většiny domácností. Tento fakt proto nedovoluje cenu u bytů v osobním vlastnictví výrazněji navyšovat. Navíc klientela, která tento typ bytů žádá, se alternativně rozhlíží také po rodinných domech a při vyšší ceně by pravděpodobně tento typ bydlení volili raději.

5.10.2. Rozdíl cen v závislosti na lokalitě

Také v případě závislosti rozdílu cen mezi družstevními byty a byty v osobním vlastnictví na kvalitě lokality, kde se nacházejí, byly výsledky získané z dotazníkového šetření částečně odlišné od modelů RK (graf 16). Stejně jako v předchozím případě se lišily v od konstantních nebo lineárních modelů generovaných těmito programy. V průměrných lokalitách byly rozdíly cen vyšší než v lokalitách neatraktivních, ale překvapivě také než v lokalitách lukrativních.

Graf 16 – závislost rozdílu cen mezi OV a DR na lokalitě



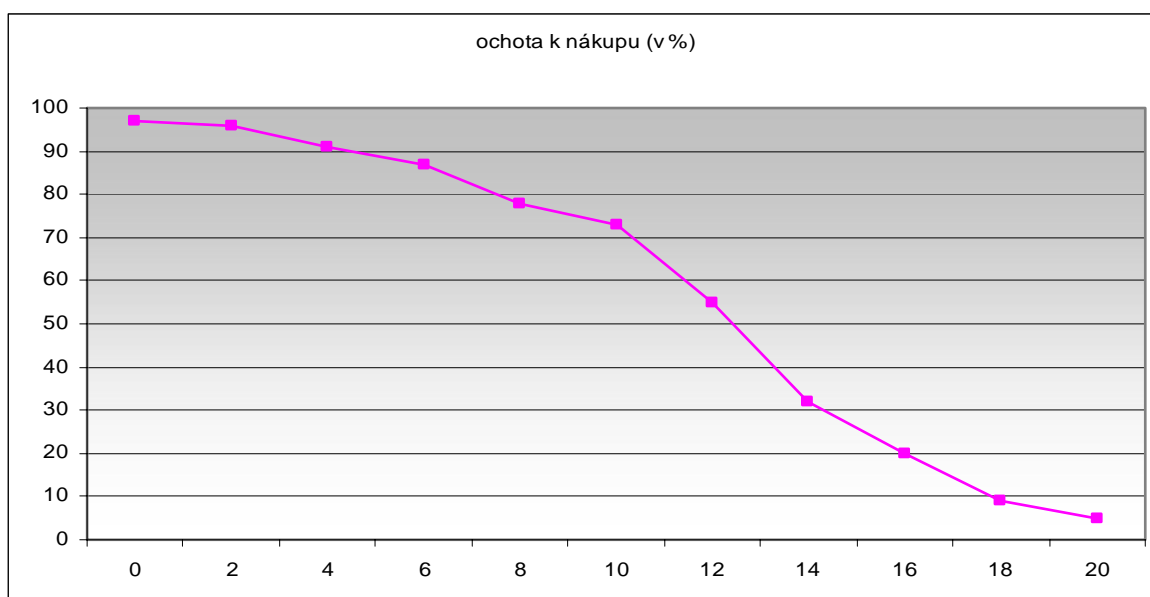
Zdroj: Vlastní tvorba

Z komentářů získaných od zástupců realitních kanceláří se dá vyvodit většinový závěr. Parametr formy vlastnictví bytů není prioritní ve špatných lokalitách, ale překvapivě ani v lokalitách lukrativních. Špatné lokality k bydlení nelákají a jde většinou o přechodné řešení volené především pro nízké ceny nemovitostí, které se v nich nachází. Proto také prodávající nemůže při nabídce jít s cenou u bytů v osobním vlastnictví výrazněji výš oproti cenám družstevních bytů. V lukrativních lokalitách je naopak zájem o bydlení v nich velký. Lidé tu chtějí bydlet „za každou cenu“. Proto i zde není parametr vlastnictví při rozhodování nejdůležitější. Lidé jsou ochotni si připlatit i za družstevní byty, které se tak svými cenami blíží cenám bytů v osobním vlastnictví.

5.11. Ochota ke koupi

Poslední analýzou výsledků dotazníkového šetření byla ochota klientů realitních kanceláří k nákupu dražších bytů v osobním vlastnictví v závislosti na rozdílu cen mezi oběma typy vlastnictví. Výsledky se mírně lišili v závislosti na lokalitě a velikosti bytu, ale překvapivě nebyly odlišné příliš a navíc jejich průběh byl stejný, proto je autor vyhodnotil jako celek.

Graf 17 – Ochota k nákupu dražších bytů v OV v závislosti na zvyšujícím se procentuálním rozdílu cen mezi oběma typy vlastnictví



Zdroj: Vlastní tvorba

Komentáře k této části průzkumu plně korespondují s výsledky zachycenými v grafu č.17. S větším rozdílem cen mezi družstevními byty a byty v osobním vlastnictví klesá podle předpokladů ochota lidí k nákupu dražší formy bydlení. Průběh této závislosti přinesl dva zlomy. Do určitého rozdílu v cenách (cca 6-8%) je ochota klientů k nákupu bytu v osobním vlastnictví jen mírně klesající. Stále velké procento poptávajících by si za tento typ vlastnictví raději připlatilo. Při větším rozdílu (8-16%) pak křivka ochoty k nákupu těchto bytů rychle klesá. Do mírného poklesu se křivka ochoty k nákupu překvapivě vrací při rozdílech přesahujících 16%. Tento trend byl zdůvodněn typem klientů poptávajících tyto byty. Jde o bonitnější klienty, kteří kromě bydlení hledají možnost dobrého uložení kapitálu. Proto na cenu v těchto případech prioritně nehledí. Z výsledků šetření vyplynul pro laika také jeden zajímavý fakt. Pokud by ceny družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví byly stejné, ne všichni by dali přednost mít vlastní nemovitost. Odborníci vysvětlují tuto situaci tím, že existuje určité procento klientů, kteří se neradi starají o administrativní i technické záležitosti správy bytů, společných prostor, ... Proto volí raději družstevní byt, kde se o tyto záležitosti stará vedení družstva. A to i přesto, že si ve formě nájmu tyto služby zaplatí.

6. ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo analyzování současného stavu na trhu nemovitostí, přičemž zkoumání bylo zaměřeno na specifickou nemovitost – byty. Podrobněji pak byl analyzován vliv formy vlastnictví na jejich cenu. Zejména pak v závislosti na kvalitě lokality, kde se nemovitost nachází a na velikosti, resp. dispozičním řešení daného bytu. V teoretické části byl vysvětlen pojem nemovitost a byly specifikovány vlastnosti, kterými jsou nemovitosti typické. Teoretická část obsahuje i kapitolu o vývoji na trhu s byty v České republice. Pozornost byla věnována i jedné velmi specifické, mediálně známé oblasti z Ústeckého kraje, sídlišti Chánov v Mostě. Na tomto příkladu je ukázána velmi netypická situace na trhu s byty a jsou ilustrovány zvláštní aspekty, které k nestandardní situaci v této oblasti přispívají.

Praktická část je věnována dotazníkovému šetření, jehož cílem bylo získání podkladů pro podrobnější vyhodnocení současné situace na trhu s byty v České republice a pro podrobný rozbor vlivu formy vlastnictví na cenu těchto nemovitostí. Respondenty byly v tomto případě realitní kanceláře ze všech krajů České republiky. Realitní kanceláře jsou považovány za důležitý subjekt na trhu s nemovitostmi. Výsledky získané z dotazníkového šetření byly v praktické části vyhodnoceny, z výsledků byly vyvozeny určité závěry o současné situaci na trhu s byty a zhodnocení vlivu vlastnictví na cenu nemovitostí v závislosti na kvalitě lokality a dispozičním řešení bytů.

Jak již bylo uvedeno v teoretické části, celkový vývoj na trhu nemovitostí se v České republice během posledních několika let poměrně zpomalil. Autor diplomové práce se domnívá, že na vině jsou hlavně bankovní subjekty, které zpřísnily podmínky pro získání úvěrových produktů na bydlení. Lidé si uvědomili, že mít tzv. „vlastní střechu nad hlavou“ je důležitý atribut v jejich životě a proto i nadále trvá poptávka po bytech v osobním vlastnictví. Dle realizovaného průzkumu i realitní kanceláře evidují ve svých nabídkách největší počet bytů v osobním vlastnictví spíše, než bytů družstevních. O družstevní byty je zájem stále, nicméně při koupi bytu těžko můžeme odhadnout jakým směrem se bude ubírat náš život a nemožnost např. pronájmu družstevního bytu v budoucnu by mohlo být nevýhodou. Proto je preferován právě byt v osobním vlastnictví. Přestože zájem o koupi

bytů stále trvá, v poslední době byl vypořádán i jiný trend a to častější využívání bydlení v nájemních bytech. Pravdou zůstává, že tento typ bydlení využívají spíše mladí lidé, jejich život se stále vyvíjí a ještě se nechtějí usadit, ale o tomto typu bydlení uvažují i mnozí další. Tento trend ale může být velmi intenzivně ovlivněn i probíhající deregulací, která zapříčiní nárůst nájemného. Jak bylo v diplomové práci zmíněno, je velmi důležité aby byla stanovena logická pravidla pro zvyšování nájemného a nedocházelo tak ke stanovování nepřiměřených částek za bydlení. Bydlení v nájemních bytech je důsledkem několika aspektů. U obyvatel panuje nejistota zaměstnání a tím i příjmu, který je potřeba na splácení hypotečního úvěru, jenž ve většině případů trvá několik desítek let. Mladí lidé, kteří v dnešní době uvažují o koupi bytu pomocí hypotečního úvěru už musí zvážit i možná rizika, která během splácení mohou nastat. Jedním velmi typickým je odchod partnerky (partnera) na mateřskou dovolenou. Příspěvek od státu v době mateřské dovolené je velmi nízký a velmi často je téměř nemožné zvládnout splácení hypotéky. Dalším důležitým aspektem je i doba pracovní smlouvy. V současné době se zaměstnavatelé přiklánějí spíše k pracovním smlouvám na dobu určitou. Získat finanční prostředky od banky s pracovní smlouvou na dobu určitou je téměř nemožné.

Provedené dotazníkové šetření ukázalo, že současná politická a ekonomická situace je považována za nestabilní. Tento výsledek jasně podporuje i výše zmíněnou nedůvěru obyvatel využívat finančních produktů od bankovních institucí k získání bydlení. Nemají jistotu příjmu, který by pokryl splátky úvěru. V případě, že jeden z partnerů odejde na mateřskou dovolenou, přijde o práci nebo nebude schopen z důvodu nemoci vykonávat zaměstnání, ocitne se rodina ve finanční krizi. Ač by se na první pohled mohlo zdát, že stagnaci na trhu s byty způsobují hlavně banky a jiné instituce poskytující finance na bydlení, původním zdrojem nejistoty a nedůvěry je státní politika a ekonomická situace. V současné době, kdy jsou realizována různá opatření ke snížení státního dluhu, ale asi s největší pravděpodobností nelze očekávat v této sféře žádné pozitivní kroky ke zlepšení situace.

Ze samotné analýzy vlivu formy vlastnictví na cenu nemovitostí resp. bytů vyplynulo několik zajímavých výsledků. V první řadě se potvrdil se předpoklad, že forma vlastnictví

má na cenu nemovitosti velký vliv. Průběhy rozdílu cen mezi družstevními byty a byty v osobním vlastnictví v závislosti na kvalitě lokality a dispozičním řešení jednotlivých bytů však přímo nekorespondovaly s modely vytvořenými programy na vypracovávání tržních odhadů a cenových nabídek. Tyto programy modelovaly průběh těchto závislostí víceméně konstantní nebo lineární. Výsledky ale tyto modely nekopírovaly. V následných komentářích těchto odlišností zástupci oslovených realitních kanceláří závěry tohoto průzkumu potvrdili a podle zkušeností z praxe jim dávají převážně za pravdu. Zejména pro menší realitní kanceláře, které se ve větší míře nezabývají analýzou svých prodejů byly výsledky dotazníkového šetření podnětné a podle jejich tvrzení je využijí v prodejní praxi a také při analýze nových i starších prodejů.

7. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, III. rozšířené vydání, CERM, Brno, 1995, ISBN 80-85867-92-3

CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha, 1996. Vyd. první. ISBN 80-7079-690-1.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. [online] Praha [cit. 25. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-VYROCNI>>

DISPARITY. Fyzická dostupnost bydlení. [online] Praha. [cit. 28. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.disparity.cz/index.asp?menu=726&record=4096>>

DOLEČEK, M. Nemovitosti. [online] Praha. [cit. 25. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-opu/1000818/48034/#b1>>

FIDLEROVÁ, T. Osobní, družstevní a nájemní byt... kdy se který vyplatí? [online] Praha. [cit. 3. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>>

GAC s.r.o. Záležitosti romské komunity. [online] Praha, 2009. [cit. 10. 1. 2011] Dostupný z WWW <http://www.vlada.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/dokumenty/Most_1.pdf>

HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. První. ISBN 978-80-01-040232-4.

KOHOUTEK, R. Dotazník. [online] Praha, 2008. [cit. 2. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.ssvp.wz.cz/Texty/dotaznik.html>>

KPMG. Oživení českého realitního trhu: Banky jsou ochotny úvěrovat realitní projekty, hlavně výstavbu obchodních center. [online] Praha, 2010. [cit. 27. 12. 2010] Dostupný z WWW <http://www.kpmg.com/CZ/cs/Documents/KPMG_TZ_Oziveni-ceskeho-realitniho-trhu-Banky-jsou-ochotny-uverovat-realitni-projekty.pdf>

KRAUS, K. Ceny nemovitostí budou letos stagnovat. [online] Praha, 2010. [cit. 2. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://ekonomika.eurozpravy.cz/ceska-republika/5829-ceny-nemovitosti-letos-budou-stagnovat/>>

KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. Byty a katastr nemovitostí. Praha, 2008. Vyd. Osmé. ISBN 978-80-7201-727-0

KUCHARSKA-STASIAK, E. The transition of the Polish real estate market within a Central and Eastern European context. [online] London, 2009. [cit. 10. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.reading.ac.uk/LM/LM/fulltxt/1604.pdf>>

MACÁKOVÁ, Libuše, et al. Mikroekonomie : repetitorium (středně pokročilý kurs). 4. upr. vyd. Slaný Melandrium, 2003. 145 s. ISBN 8086175332.

Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bytové politiky. [online] Praha, 2005. [cit. 21. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>

MMR. Ministerstvo hledá zpracovatele cenové mapy. [online] Praha, 2010. [cit. 2. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/Ministerstvo-hleda-zpracovatele-cenove-mapy>>

MMR. Sektory bydlení v ČR. [online] Praha, 2010. [cit. 2. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2009/cz/1-42-sektory-bydleni-v-cr.html>>

Občanský zákoník. §119, odst. 2. [online] Praha. [cit. 20. 12. 2010] Dostupný z WWW <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx>>

OECD. Ekonomický přehled České republiky 2010. [online] Praha, 2010. [cit. 8. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.oecd.org/dataoecd/6/24/44905613.pdf>>

ORT, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut vysoká škola, Praha, 2007 ISBN 978-80-7265-101.

OSTATEK, L. Kam se posune hypoteční trh v roce 2011? [online] Praha, 2010. [cit. 5. 1. 2011] Dostupný z WWW <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>>

POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5.

The Czech Real Estate Market [online] Praha. [cit. 20. 12. 2010] Dostupný z WWW < <http://www.czech-real-estate.com/czech-real-estate-market.html> >

Vlastník. Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitosti. [online] Brno, 2010. [cit. 27. 12. 2010] Dostupný z WWW < <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php> >

ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2.

ZAZVONIL, Z.: Oceňování Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK, Praha, 2004, ISBN 80-902109-3-7.

ZAZVONIL, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS, Praha, 2006, ISBN 80-86929-14-0.

SEZNAM TABULEK:

Tabulka 1 – Role jednotlivých metod oceňování

Tabulka 2 – Váhy hodnot nemovitostí zjištěných nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem pro zjištění výsledné tržní hodnoty

Tabulka 3 – Index postoje v oblasti financování nemovitostí

Tabulka 4 – Průměrné tržní nájemné (rok 2009)

Tabulka 5 – Problémy obce Most

Tabulka 6 – Výhody a nevýhody v případě různých forem bydlení

PŘÍLOHA č.1:

CHRONOLOGIE VÝVOJE HYPOTEČNÍHO TRHU ČR ZA POSLEDNÍCH 15 LET

	CHARAKTERISTIKA 1. FÁZE, ROK 1995 AŽ 1999		CHARAKTERISTIKA 2. FÁZE, ROK 2000 AŽ 2005		CHARAKTERISTIKA 3. FÁZE, ROK 2006 AŽ 2010			
	VZNIK OBORU		VZNIK TRHU A KONKURENCE		HYPOTEČNÍ BOOM (2005 až 2007)			
Objemy hypoték	Nízké	Od roku 1997 do roku 1999 hypoteční trh čelil silné hospodářské recesi	Rostoucí	Ekonomické oživení, zvyšující se dostupnost hypoték	Středně rostoucí	Ekonomika expanduje, výborná dostupnost hypoték, velmi silná poptávka	Rychle klesající	Ekonomika v recesi, nejistota ohledně dalšího vývoje sází poptávku, banky výrazně zpřísňují podmínky poskytování hypoték
Úrokové sazby	Vysoké	Extrémně vysoké úrokové sazby byly velkou překážkou	Klesající	Z více než 8 % (2000) klesly sazby v roce 2005 na historické minimum	Ne historicky nejnižších hodnotách	Od roku 2005 až do června 2007 pod 4,5 %	Rostou	Vlivem skokově navýšených nízkových přírůstků rostou také úrokové sazby hypoték, v srpnu 2008 dosahují nejvyšších hodnot v historii Hypoindexu
Reální trh	Nezrálý	Trh nemovitostí byl „srován“, tep ne srodil, nabídka nemovitostí byla silně omezená	Dostávající	Rostoucí nabídka nemovitostí, převody bytů do osobního vlastnictví	Expandující	Rostoucí ceny nemovitostí a očekávané legislativní změny mající za následek obrovský nárůst poptávky jak po nemovitostech pro vlastní bydlení, tak pro další pronájem	Výrazně ochlazení	Ceny nemovitostí vlivem vývoje na reálním trhu v zahraničí klesají. Trh hypoték výrazně zpomalil. Poptávka po nemovitostech v zamrzle.
Produktová nabídka	Omezená	Nabídka hypoték byla velmi omezená (minimum produktů, LTV do 70%, striktně účelové podmínky hypoték, pouze pětiletá fixace, atd.)	Období inovací	2/3 současných produktů byly uvedeny na trh v tomto období	Široká nabídka standardních produktů + rozvoj nízkových (subprime) hypoték	Roste podíl hypoték s vyšší hodnotou LTV, banky poskytují úvěry na 100 a více procent LTV, hypoték na pronájem, hypoték bez dokládání příjmů	Rizikovější produkty přestávají banky poskytovat	Propady na reálním trhu znamenají téměř konec 100% hypoték, banky zpřísňují nebo končí poskytováním i dalších typů nízkových hypoték
Podmínky poskytnutí úvěru	Přísné	Minimální zkušenosti s řízením rizika vedly ke značné konzervativnosti na straně bank – registru dlužníků neexistoval!	Přísné	Uvolňování podmínek poskytování úvěrů, větší diferenciací přístupu bank při posuzování bonity klientů	Benevolentnější	Rostoucí ekonomika, pozitivní zprávy ze zahraničních hypotečních trhů a vůbec rostoucí objem poskytnutých hypoték v ČR způsobuje, že banky jsou ochotny jít do větších rizik	Velmi přísné	Vysoké nároky na bonitu a vlastního zdroje klienta, omezení nízkových produktů, omezení hypoték pro cizince
Distribuční kanály	Pobočky	Na trhu bylo 7 bank, distribuce byla doménou kamenných poboček, zárodek externí distribuce teprve vznikal	Pobočky + rozvoj externí distribuce	Kamenné pobočky začínají doplňovat i externí zprostředkovatelé hypoték. ČMHB začíná stavět svou distribuci na externích	Pobočky + rozvoj externí distribuce	Kamenné pobočky již plně doplňují externí zprostředkovatelé hypoték. HB plně rozvíjí svůj koncept multi-bankous externí distribuce, ostatní banky se rovněž externí distribuci začínají silně orientovat	Pobočky + externí distribuce	Až na výjimky pokračuje prodej hypoték oběma kanály i když za zprůřezných podmínek. Spolupráci s externími sítěmi výrazně omezila Česká spořitelna a GE Money Bank
Státní podpora	Aktivní	Státní podpora se rozeběhla – úrokové dotace na nové nemovitosti a odpocet od základu daně	Aktivní	Úrokové dotace na nové nemovitosti a odpocet od základu daně	Omezené	Úrokové dotace díky nízkým sázobám neexistují, trvá možnost odpocetů zaplacených úroků od základu daně	Aktivní	Úrokové dotace byly v roce 2009 opět poskytovány, trvá možnost odpocetů zaplacených úroků od základu daně

Zdroj: OSTATEK, L. 2010.

PŘÍLOHA č.2: Dotazník – Ekonomika nemovitostí

1. Označte křížkem kraj, ve kterém Vaše realitní kancelář působí.

KRAJ	POLE K OZNAČENÍ
Liberecký	
Ústecký	
Královéhradecký	
Karlovarský	
Plzeňský	
Jihočeský	
Zlínský	
Středočeský	
Pardubický	
Vysočina	
Jihomoravský	
Olomoucký	
Moravskoslezský	
Hl. m. Praha	

2. Ohodnoťte čísla 1 - 9 faktory, které ovlivňují trh nemovitostí. (1 - nejvíce ovlivní, 9 - nejméně ovlivní)

(každé číslo se opakuje pouze jednou, všechna čísla od 1 do 9 musí být využita)

FAKTOR	HODNOCENÍ
Velikost lokality	
Ohraničenost lokality	
Počet obyvatel v lokalitě	
Ekonomické bohatství v lokalitě	
Zaměstnanost	
Přírodní podmínky	
Přístup k lokalitě	
Občanská vybavenost	
Výše nájemného	

3. Jaká forma bydlení je v současné době nejpoptávanější? (1 - nejvíce poptávaná, 2 - střed, 3 - nejméně poptávaná)

(každé číslo se opakuje pouze jednou, všechna čísla od 1 do 9 musí být využita)

FORMA BYDLENÍ	HODNOCENÍ
Byt v osobním vlastnictví	
Družstevní byt	
Nájemní byt	

4. Jaká forma bydlení je v současné době nejvíce nabízenou formou? (1 - nejčastěji nabízená, 2 - střed, 3 - nejméně nabízená)

(každé číslo se opakuje pouze jednou, všechna čísla od 1 do 9 musí být využita)

FORMA BYDLENÍ	HODNOCENÍ
Byt v osobním vlastnictví	
Družstevní byt	
Nájemní byt	

5. Jaké výhody a nevýhody vnímáte jednoznačně u jednotlivých forem bydlení?

FORMA BYDLENÍ	VÝHODY	NEVÝHODY
Byt v osobním vlastnictví		
Družstevní byt		
Nájemní byt		

6. Nahrává současná politika bydlení rozvoji trhu nemovitostí? Ano/Ne/Nevím

7. Považujete současnou ekonomickou a politickou situaci za stabilní? Ano/Ne/Nevím

8. Považujete právní podmínky pro převod nemovitosti za vyhovující? Ano/Ne/Nevím

9. Považujete deregulaci nájemného za pozitivní/negativní?

10. Očekáváte od letošního roku 2011 výrazné změny na trhu s nájemními byty? Ano/Ne/Nevím

11. Otázka č. 11: Jaké jsou průměrné ceny srovnatelných bytů (podobné vybavení, stejná lokalita, ...) v případě osobního vers. družstevního vlastnictví? Uveďte více případů pro byty 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1 v různých lokalitách u vámi realizovaných zakázek. Kvalitu lokality (dostupnost práce, zábavy, kultury, školy, školky, obchody, ... ; příroda, hlučnost, ...) označte L1 = nejhorší, L10 = nejlepší.

VELIKOST BYTU	OSOBNÍ VLASTNICTVÍ	DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ	LOKALITA

12. Jaká je ochota vašich klientů koupit dražší byty v případě, že se jedná o osobní vlastnictví? (kolik procent klientů (viz. jednotlivé položky otázky 11) dá podle vašich zkušeností přednost formě vlastnictví před cenou?)