

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA STATISTIKY



DIPLOMOVÁ PRÁCE

**STATISTICKÁ ANALÝZA SITUACE NA TRHU S BYTY V ČESKÉ
REPUBLICCE SE ZAMĚŘENÍM NA MOSTECKO**

MILENA PANUŠKOVÁ

© 2014 ČZU V PRAZE

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Panušková Milena

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Most

Název práce

Statistická analýza situace na trhu s byty v České republice se zaměřením na Mostecko

Anglický název

Statistical analysis of accomodation market situation in Czech Republic with attention to Mostecko area

Cíle práce

Cílem práce je statistická analýza dosavadní situace na trhu s byty v České republice se zaměřením na Ústecký kraj a na jeho region Mostecko. Pozornost bude věnována rozboru a komparaci relevantních ukazatelů, dále cenové mapě a ekonomickým a sociálním souvislostem. Výsledky analýz umožní formulace návrhů a doporučení na zlepšení stávající situace. Práce bude vycházet z dat ČSÚ, z krajské ročenky a z dat zjištěných od developerů bytových projektů.

Metodika

Získaná databáze bude analyzována statistickými metodami z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram zpracování

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2013-09/2013

Předložení konečné podoby literární rešerše: 10/2013

Sběr a zpracování dat: 08/2013-01/2014

Předložení konečné podoby diplomové práce: 02/2014

Rozsah textové části

60-80 stran

Klíčová slova

byt, bytový fond, bydlení, byty zahájené, byty rozestavěné, byty dokončené, bytová politika, financování bydlení, dotace, nájemné, sociální dávky, statistická analýza, časové řady, indexní analýza

Doporučené zdroje informací

- BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy - 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- GOLLER, Stanislav, PROSTĚJOVSKÁ, Zita, BROŽOVÁ, Lucie. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu - Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3.
- HINDLS, Richard, KAŇOKOVÁ, Jara, NOVÁK, Ija. Metody statistické analýzy pro ekonomy. Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1.
- HINDLS, Richard, HRONOVÁ, Stanislava, SEGER, Jan. Statistika pro ekonomy - 3. dopl. vyd. Praha: Professional Publishing, 2003. ISBN 80-86419-34-7.
- KOSTELECKÝ, Tomáš, LUX, Martin. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi - Vyd. 1. - Praha: Sociologické nakladatelství Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.
- LUX, Martin, KODA, František. Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice - 1. vyd. - Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2008. ISBN 978-80-7330-149-1.
- LUX, Martin, SUNEGA Petr. Jak dobře investovat do bydlení, Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. ISBN 80-86429-56.
- NEDOMOVÁ, Alena [a kol.]. Trh bydlení, jeho regionální diferenciacce a sociální souvislosti. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 1999. ISBN 80-85950-65-0
- SENEGA, Petr, LUX, Martin, MIKESZOVÁ, Martina. Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za práci: analýza a možné nástroje státu - Vyd. 1. - Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2010. ISBN 978-80-7330-179-8
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování diplomového úkolu.

Vedoucí práce

Prášilová Marie, doc. Ing., CSc.

Termín odevzdání

březen 2014



doc. RNDr. Bohumil Kába, CSc.
Vedoucí katedry



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

V Praze dne 4.11.2013

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Statistická analýza situace na trhu s byty v České republice se zaměřením na Mostecko“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Mostě dne 25. 3. 2014

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé diplomové práce doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za cenné rady, odborné vedení a připomínky, kterými pomohla k dokončení této diplomové práce.

Statistická analýza trhu s byty v ČR se zaměřením na Mostecko.

Cílem diplomové práce je analýza trhu bytů v České republice se zaměřením na Mostecko. Práce je založena na studiu odborné literatury i jiných zdrojů, ze kterých jsou zjištěny nejdůležitější faktory, ovlivňující nabídkovou a poptávkovou stranu trhu bytů. Jedná se zejména o demografické a ekonomické ukazatele, které jsou uspořádány v časových řadách od roku 2001 do roku 2012. U cen bytů, kdy nebyla k dispozici jiná data, je použito období 2005 až 2012. Sestavené časové řady jsou zkoumány za pomoci statistických metod a je zjišťován dopad jednotlivých faktorů na trh nemovitostí, resp. jejich ceny. Data byla získána hlavně z veřejných zdrojů, zejména z databáze Českého statistického úřadu, České národní banky, ministerstev.

Mostecko je specifický region, který se v mnoha ohledech liší od ostatních částí České republiky. Je dosud poznamenán událostmi z dvacátého století, jedná se zejména o vysídlení Němců po druhé světové válce a za druhé o jednostrannou orientaci průmyslu na energetiku a těžkou chemii v dobách socialismu.

Zkoumáním bylo zjištěno, že ceny bytů jsou v současné době ovlivňovány zejména demografickými a makroekonomickými faktory. Jde hlavně o změny ve věkové struktuře obyvatelstva, vývoj HDP, vývoj mezd resp. příjmů domácností a nezaměstnanost. Vzhledem ke strukturálním potížím, vysoké míře nezaměstnanosti a úbytku obyvatelstva na Mostecku má region nejnižší ceny bytů v republice. Cestou z této situace je zlepšení životního prostředí a ekonomické situace v oblasti.

Klíčová slova:

Byt, bytový fond, ceny bytů, byty zahájené, byty dokončené, migrace, bytová politika, faktory ovlivňující ceny bytů, financování bydlení, statistická analýza, časové řady, indexní analýza.

Statistical analysis of the housing market in the Czech Republic with a focus on Most district.

The aim of the thesis is an analysis of the housing market in the Czech Republic, focusing on Most district. The work is based on the study of professional literature and other sources where the most important factors affecting the supply and demand the housing market have been detected. These factors are particularly demographic and economic indicators which are arranged in time series from 2001 to 2012. For apartment prices when there was no other available data is used the period from 2005 to 2012. Assembled time series are analysed using statistical methods and investigated the impact of various factors on the real estate market, respectively their prices. The data were obtained from public sources mainly from the Czech Statistical Office, Czech National Bank, and the ministries.

Most district is a specific area, which is in many ways different from other parts of the Czech Republic. So far it has been affected by events of the twentieth century, in particular the exclusion of Germans after World War II and as well as one-side focus on the energetic and heavy chemical industry in the socialism period.

Within the investigation was found out that current housing prices are particularly influenced by demographic and macroeconomic factors. There are mainly changes in the age structure of the population, GDP, wage development respectively household income and unemployment. Due to structural problems, high unemployment and declining population here, Most district has the lowest prices for apartments in the country. A way out of this situation is to improve the environmental and economic situation in the region.

Key words

Apartment, housing stock, price of apartment, migration, housing policy, factors affecting the prices of flats, housing finance, statistical analysis, time series, index analysis.

Obsah

1	Úvod.....	4
2	Cíle a metodika práce	6
2.1	Cíl práce.....	6
2.2	Metodika práce	6
3	Literární rešerše	9
3.1	Trh s nemovitostmi	9
3.2	Ekonomické a sociální faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....	15
3.2.1	Vlastnosti bytů a jejich vliv na cenu.....	18
3.2.2	Státní podpora bydlení	19
4	Charakteristika Mostecka z hlediska řešené problematiky	20
5	Analytická část	27
5.1	Vývoj faktorů ovlivňujících poptávku po bydlení.....	27
5.1.1	Demografické trendy	27
5.1.2	Makroekonomické ukazatele.....	31
5.2	Vývoj faktorů ovlivňujících nabídku bydlení	41
5.3	Vývoj cen nemovitostí.....	45
5.4	Srovnání vývoje hlavních ekonomických ukazatelů s vývojem cen bytů.....	48
5.5	Vývoj trhu nemovitostí na Mostecku	50
5.6	Návrhy a doplnění	52
6	Závěr	55
7	Seznam použitých zdrojů	57
7.1	Použitá literatura.....	57
7.2	Použité internetové zdroje.....	58
8	Přílohy.....	60

1 Úvod

Téměř každý dospělý člověk nejméně jednou v průběhu života řeší otázku bydlení, které náleží mezi nejzákladnější potřeby. Odpovídající bydlení je pro významnou část české populace nezbytnou podmínkou pro spokojenou existenci, prostředím pro soukromý rodinný život. Zázemím, jehož kvalita zásadně spoluvytváří kvalitu života jako celku. Bydlení je zároveň jedním z rozpoznávacích znaků sociální skupiny, do které se daný člověk zařazuje, případně chce, aby jej do ní jeho okolí zařazovalo. Nemalá část lidí financuje nákup nemovitosti některým z úvěrových produktů, který poté zatěžuje rodinné rozpočty na léta či desetiletí a výrazně limituje chování a rozhodování rodin či jednotlivců.

Z těchto důvodů patří rozhodnutí o koupi nemovitosti mezi nejzásadnější ekonomické kroky v životě většiny lidí. Vývoj cen od roku 2008 ukazuje, že už není možné tak jako v minulosti počítat s nepřetržitým růstem cen nemovitostí, které byly považovány za jednu z nejbezpečnějších investic. Pokles cen nemovitostí, které u významné části českých rodin tvoří nejdůležitější část rodinného jmění, znamená další prvek nejistoty v rozhodování o tom, zda a jak utratit uspořené či vypůjčené peníze.

Až na některé lokální odchylky lze trh s byty v České republice považovat za dokonalý. Na straně poptávky i nabídky je obrovské množství subjektů, od soukromých osob po velké investiční skupiny. Drtivá většina bytů patří do soukromých rukou a jsou nabízeny volně na trhu, který není příliš regulován. Ceny bytů jsou tedy určovány především interakcí nabídky a poptávky. Trh velmi citlivě reaguje na vývoj hospodářství, zhoršení jeho kondice v posledních letech přineslo zpomalení a v některých obdobích i pokles hrubého domácího produktu. To změnilo ekonomickou situaci občanů, významné části z nich poklesly reálné příjmy, což přineslo ochlazení poptávky na trhu nemovitostí, resp. ve stavebnictví obecně. Velký význam mají a ještě více budou mít důsledky nepříznivého demografického vývoje v České republice i Evropě jako celku. Početně slabá generace lidí vstupujících do produktivního věku už začíná společnost významně ovlivňovat. Množství mladých lidí poptávajících bydlení z důvodu založení vlastní

samostatné existence je aktuálně velmi nízké a nelze počítat v nejbližších letech s výrazným nárůstem, pokud nedojde např. k podstatné změně v imigraci. Z těchto důvodů se trh nemovitostí v posledních letech posunul z převisu poptávky do přebytku na straně nabídky a stal se tak vyspělým trhem se všemi průvodními znaky, které k tomuto stavu patří.

Ceny standardních bytů se nyní pohybují aktuálně v řádu stovek tisíc až jednotek milionů korun, schopnost rozumět fungování trhu s nemovitostmi by měla patřit do vědomostní výbavy každého člověka, kterého řešení vlastního bydlení (nebo investice do nemovitostí) čeká. Proto je důležité pochopit význam a váhu jednotlivých faktorů, které ceny nemovitostí ovlivňují.

2 Cíle a metodika práce

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je analýza trhu s byty v ČR s detailním zaměřením na Mostecko. Budou zkoumány ekonomické a sociální faktory, které mají v poslední dekádě vliv na ceny bytů a určen jejich význam pro tvorbu cen na trhu bytů. V práci budou analyzovány časové řady demografických, ekonomických a dalších ukazatelů a porovnávány s vývojem cen na trhu nemovitostí. V závěru práce budou nastíněny perspektivy vývoje trhu nemovitostí. Součástí řešení bude formulace návrhů a doporučení pro oživení trhu s byty na Mostecku.

2.2 Metodika práce

Práce je založena na studiu odborných zdrojů, které mají vztah k problematice trhu nemovitostí. Údaje pocházejí z odborné literatury a tisku, veřejných institucí a z odborných portálů firem, které se zabývají obchodem s nemovitostmi. Data o vývoji cen nemovitostí, klíčových ekonomických ukazatelů výkonnosti jako je HDP, inflace apod. pocházejí z veřejných zdrojů, především Českého statistického úřadu, Ministerstva práce a sociálních věcí.

K analýze problematiky jsou použity následující hlavní postupy: pro podchycení situace na trhu nemovitostí budou shromážděna data, získaná z veřejných zdrojů, která budou uspořádána do časových řad. Tato data budou prezentována vhodným způsobem (grafy) a opatřena nástroji pro odhad budoucího vývoje, zejména trendovými křivkami. Jednotlivé ukazatele jsou mezi sebou porovnávány.

Elementární charakteristiky použité pro vyjádření míry dynamiky časových řad, jsou:

absolutní přírůstek

$$\Delta y_t = y_t - y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, n$$

průměrný absolutní přírůstek

$$\bar{\Delta} = \frac{\sum \Delta y_t}{n-1} = \frac{(y_2 - y_1) + (y_3 - y_2) + \dots + (y_n - y_{n-1})}{n-1} = \frac{y_n - y_1}{n-1}$$

relativní přírůstek

$$\delta_t = \frac{\Delta y_t}{y_{t-1}} = \frac{y_t - y_{t-1}}{y_{t-1}} = \frac{y_t}{y_{t-1}} - 1$$

průměrný koeficient růstu

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{k_1 k_2 \dots k_n} = \sqrt[n-1]{\frac{y_2}{y_1} \frac{y_3}{y_2} \frac{y_4}{y_3} \dots \frac{y_n}{y_{n-1}}} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}$$

Časové řady jsou statistická data, s jejichž využitím je možné zkoumat dynamiku sledovaných jevů v čase. Slouží pro analýzu příčin, jež na tyto jevy působily a ovlivňovaly jejich chování v minulosti. Z toho lze předpokládat chování budoucí. Časová řada je definována jako posloupnost pozorování kvantitativní charakteristiky uspořádaná v čase od minulosti do přítomnosti.

Každá časová řada může obsahovat čtyři složky: *Trend* je obecné směřování vývoje zkoumaného jevu za dlouhé období. Je důsledkem dlouhodobých a stálých procesů. Trend může být rostoucí, klesající nebo žádný (nulový). *Sezónní složka* je pravidelně se opakující odchylka od trendové složky. Perioda této složky musí menší než celková velikost sledovaného období. *Cyklická složka* vyjadřuje kolísání okolo trendu v důsledku dlouhodobého cyklického vývoje. *Náhodná (stochastická) složka* je zůstatek po vyloučení trendu, sezónní a cyklické složky.

Lineární trendová funkce je vhodná pro jednoduché lineární množiny dat. Data jsou lineární, jestliže průběh jejich datových bodů připomíná přímku. Lineární spojnice trendu obvykle zobrazuje, že něco rovnoměrně roste nebo klesá.

$$T_t = \theta_0 + \theta_1 t \quad \text{pro } t=1,2,\dots,n$$

Polynomická trendová funkce se používá pro kolísající data, například při analýze zisků a ztrát u velké množiny dat. Stupeň polynomu může být určen kolísáním dat nebo počtem zakřivení (maxim a minim) v křivce. Polynomická spojnice trendu druhého stupně má obvykle pouze jeden vrchol. Stupeň 3 má obvykle jeden nebo dva vrcholy. Stupeň 4 má obvykle až tři vrcholy.

$$y_t = a_0 + a_1 t + a_2 t^2 + \dots + a_k t^k$$

Exponenciální trendová funkce je vhodná pro případ, když hodnoty dat stoupají nebo klesají ve stále větších krocích.

$$T_t = \theta_0 \theta_1^t \quad \text{kde } \theta_1 > 0, \quad \text{pro } t=1,2,\dots,n$$

Index korelace měří intenzitu závislosti na intervalu $\langle 0, 1 \rangle$ a je definován jako druhá odmocnina podílu rozptylů vypočtených a pozorovaných hodnot závisle proměnné.

Vzorec pro výpočet:

$$I_{yx} = \sqrt{I_{yx}^2}$$

3 Literární rešerše

Podle Gollera je bydlení místo, kde člověk uspokojuje celou řadu životních potřeb. Samostatné bydlení je formou ekonomické nezávislosti a emancipace od původní rodiny. Posiluje sebevědomí a odpovědnost, umožňuje partnerské soužití, ovlivňuje spokojenost v partnerském vztahu a významně se podílí na utváření mezigeneračních vztahů. Pro drtivou většinu lidí představuje uspokojení této potřeby jednu z největších životních investic. Podaří-li se tuto potřebu uspokojit, přispívá to k psychické i fyzické pohodě člověka, a vytváří se tak podmínky pro harmonický rozvoj celé jeho osobnosti. Bydlení je měřítkem blahobytu společnosti a představuje významnou motivaci pro úspory a další investování.¹

Občanský zákoník definuje nemovitosti jako „...pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ Byty jsou obecně chápány jako nemovitosti. Jedná se o součást domu.

Dle § 118 občanského zákoníku jde o věc, která může být předmětem občanskoprávních vztahů, tedy i vlastnictví. Podle § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.“²

3.1 Trh s nemovitostmi

Z pohledu vlastnického vztahu obyvatele k nemovitosti (bytu) lze rozlišit následující možnosti:

Nájemní byt je užíván na základě nájemní smlouvy s majitelem bytu, kterým je zpravidla obec nebo soukromá firma či osoba. Uživatel byt nevlastní, nemůže tedy prodat

¹ Goller, S., Prostějovská, Z., Brožová, L.: Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu - Vyd. 1. Praha, České vysoké učení technické v Praze 2009, s. 9. ISBN 978-80-01-04419-3.

² Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.

ani byt ani právo k jeho užívání. Nabídky prodeje „nájemní smlouvy“ v inzertních rubrikách časopisů jsou nelegální a jedná se o fiktivní výměny.

Družstevní byt je rovněž bytem nájemním. Vlastníkem bytu je družstvo a uživatel bytu jej užívá na základě nájemní smlouvy. Pokud je však uživatel bytu současně členem družstva a k jeho členskému podílu přísluší právo užívání konkrétního bytu, lze již legálně – za podmínek daných stanovami, popř. dalšími předpisy družstva – právo užívání bytu převést na další osobu, tedy byt „prodat“. Jedinou výhodou je, že se v tomto případě nepřevádí nemovitost, tedy se neplatí daň z převodu nemovitosti. Nevýhod je více – na „koupi“ družstevního bytu nelze získat hypotéku, je nebezpečí vytunelování majetku družstva atd. Důležité pro náš případ je rovněž to, že družstevní byt nelze pronajmout, ale pouze podnajmout, a to většinou pouze se souhlasem družstva.

Byt ve vlastnictví (nesprávně v osobním vlastnictví) uživatele je vlastnictvím osoby zapsané v katastru nemovitostí. Byt může jeho vlastník sám užívat na základě vlastnického práva nebo ho třeba může pronajímat. Pro financování nákupu bytu může využít i hypotéční úvěr. Pokud hypotéku na byt nepotřebuje, může byt použít jako zástavu pro jiné úvěry atd. Při prodeji (převodu) bytu platí daň z převodu nemovitostí.³

Kohout uvádí, že trh s nemovitostmi v mnoha ohledech připomíná trh cenných papírů, „...v obou případech se obchoduje s majetkem, u něhož se očekávají budoucí výnosy. V případě cenných papírů jde o dividendy, úroky a kapitálové zhodnocení, v případě nemovitostí jde o nájemné a samozřejmě též o kapitálové zhodnocení.“⁴

Základními prvky trhu s nemovitostmi jsou objekty trhu, subjekty a interakce mezi nimi. Objektem trhu nemovitostí jsou nemovitosti, subjekty jsou prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň představují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí. Cílem kupujících je koupit nemovitost proto, aby mu přinášela užitek. Ten může být způsoben potřebou získat místo (byt, kancelář nebo sklad) pro vlastní použití spočívající v bydlení nebo podnikatelské činnosti. Zde je reálnou alternativou ke koupi nemovitosti její pronájem spojený s platbou nájemného. Nájemné i kupní cena představují pro potenciálního kupce náklady, které bude muset vynaložit na zajištění

³ Zdroj: Bukač, P.: Koupě bytu jako investice. <http://www.mesec.cz/clanky/koupe-bytu-jako-investice/>

⁴ Kohout, P.: Investiční strategie pro třetí tisíciletí. Grada Publishing 2010, s. 179. ISBN 978-80-247-3315-9.

potřebných nemovitostí. Takový kupující bude mít cíl minimalizovat náklady a maximalizovat svůj užitek. Výše nájemného se na fungujícím trhu s nemovitostmi proto stává faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech. Prodávající obvykle nabízí nemovitost na trhu, když užitek z vlastnictví plynoucí už neodpovídá jeho očekáváním a potřebám. Například když stávající nemovitost již nestačí (rodina se zvětšuje, podnikání roste) a danou nemovitost už nelze rozšířit, nebo když náklady spojené s provozem nemovitosti přesahují možnosti vlastníka a ten vyhledává nemovitost menší. Někdy již poloha nemovitosti není vyhovující (stěhování za prací, přemístění výroby do lokality s levnější pracovní silou).⁵

Kromě přímo kupujících či prodávajících na trhu působí řada dalších subjektů. Mohou to být *spekulanti*, což jsou obchodníci, kteří kupují s úmyslem se ziskem prodat později. Úspěch či neúspěch často závisí na dobrém odhadu kdy koupit a kdy prodat, není to strategie "koupit a držet". Profesionální spekulanti obvykle vědí, proč do obchodu vstupují, a mají dobře promyšlenou strategii odchodu. Naopak spekulující neprofesionálně prodávají nebo nakupují v nejhorší možnou dobu, protože se neřídí promyšlenou strategií, jsou ovládáni emocemi.⁶ Další skupinou jsou *developeři*, kteří investují do velkých projektů, u kterých počítají s návratností svých financí. Jedná se především o výstavbu nákupních center nebo bytových domů. Projekty nevznikají jen z podnětu samotných developerů, ti mohou získat i nějakou zakázku – například od města.⁷

Mezi významné subjekty na trhu nemovitostí patří *realitní kanceláře*, které hrají klíčovou roli při zprostředkování prodejů či pronájmů nemovitostí, někdy jsou rovněž vlastníky obchodovaných objektů. Vlastníky mohou být rovněž *stavební společnosti*.

Na trhu nemovitostí nabídku tvoří množství nebo počet nabízených nemovitostí, které jsou v dané lokalitě k dispozici na prodej za určité ceny. Tato nabídka může být dále hypoteticky ovlivněna celkovým potenciálním počtem nemovitostí, které by mohly být v dané lokalitě k prodeji v jeden moment nabídnuty proto, že fyzicky existují. Poptávka je

⁵ Klein, Š., Kesslerová, P.: Jak prodat nemovitost v době krize. Grada Publishing 2009. ISBN 978-80-247-3200-8.

⁶ Novotný, R.: Vlastním byt: Jsem investor, nebo spekulant? <http://www.hypoindex.cz/vlastnim-byt-jsem-investor-nebo-spekulant/>

⁷ <http://www.developerinfo.info/kdo-je-developer>

tvořena všemi zájemci, kteří v dané lokalitě chtějí nemovitost koupit za určité ceny a mají na to zdroje.⁸ Realitní trh je utvářen nabídkou a poptávkou a jejich vzájemný poměr se podílí na utváření tržních cen. Poptávající a nabízející, tedy kupci a prodejci, spolu navazují vztahy a jejich interakční jednání rovněž spoluutváří cenu.“⁹

Podle průzkumu ČNB české domácnosti ovšem využívají své nemovitosti v naprosté většině k vlastnímu bydlení, což omezuje potenciální dopady poklesu cen reálných aktiv na jejich rozpočty.¹⁰ Relativně malý objem spekulativních obchodů znamená menší riziko vzniku nepřiměřených cenových výkyvů, tzv. bublin na realitním trhu.

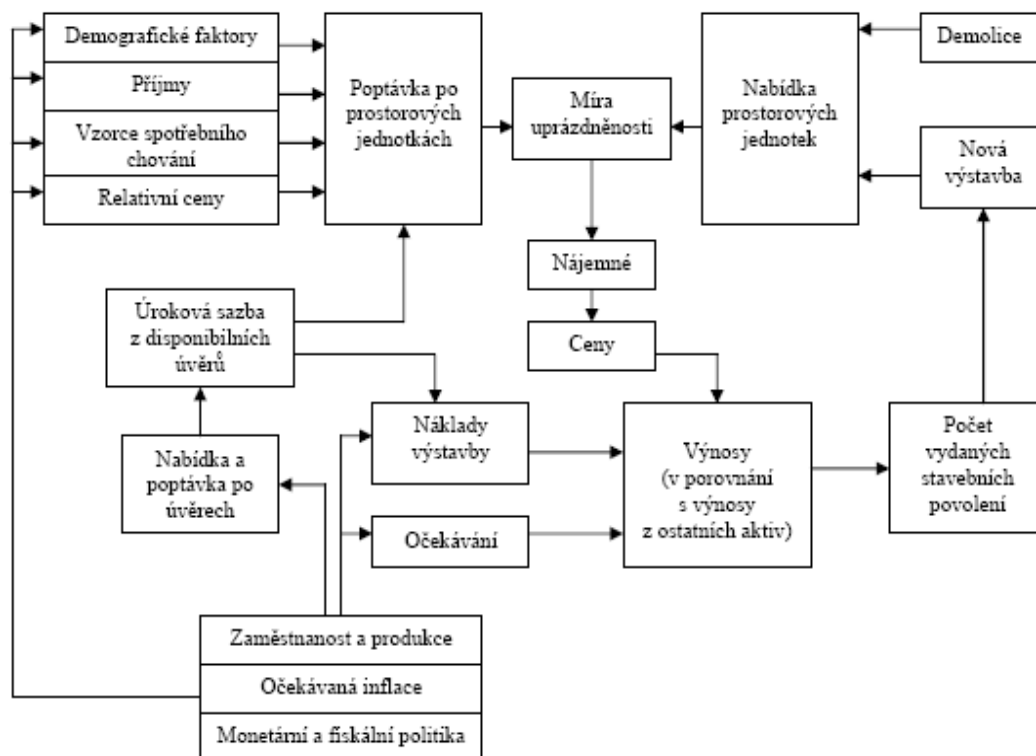
Sunega shrnuje hlavní faktory, které ovlivňují chování na trhu nemovitostí v rámci hospodářského cyklu, ve schématu č. 1. Na poptávkové straně se jedná zejména o demografický vývoj, příjmy, vzorce spotřebního chování obyvatelstva, relativní ceny, úroky z úvěrů resp. celkovou situaci na trhu úvěrů, zaměstnanost, inflaci a monetární a fiskální politiku státu. Na straně nabídky jde zejména o náklady na výstavbu, výnosy z nemovitostí (nájemné) v porovnání s výnosy z ostatních aktiv. Interakcí těchto prvků se na trhu vytváří cena nemovitostí a cena nájemného.

⁸ Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitosti <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivnuje-prodej-nemovitosti.php>

⁹ Jak ovlivňuje nabídka a poptávka prodej reality. <http://www.reality.name/jak-ovlivnuje-nabidka-a-poptavka-prodej-reality/>

¹⁰ Hlaváč, P., Jakubík, P., Galuščák, K.: Zátěžové testy domácností s využitím mikrodat. ČNB 2013.

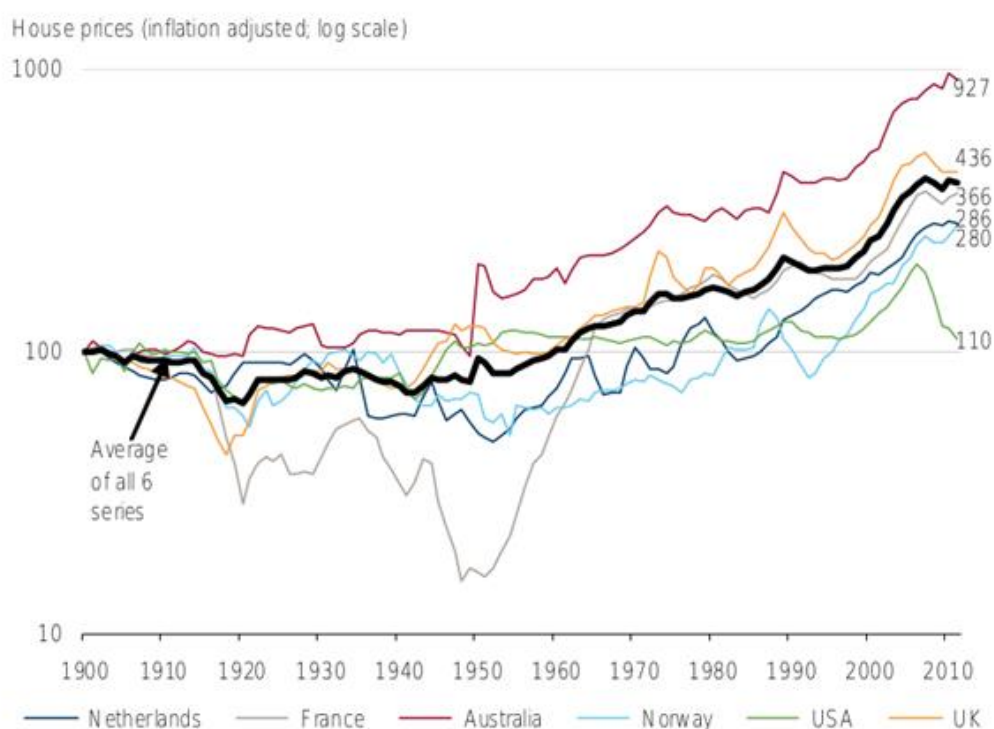
Schéma č. 1: Faktory ovlivňující trh nemovitostí v průběhu hospodářského cyklu



Zdroj: Sunega, P.: Makroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č.402/01/0146. Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002, s. 34. ISBN 80-245-0337-9.

Zdá se, že dlouhodobě v západních zemích ceny nemovitostí stabilně rostou, jak je patrné z grafu č. 1, kde jsou zobrazeny ceny očištěné o inflaci v šesti zemích, které pocházejí ze západního civilizačního okruhu (Nizozemí, Francie, Austrálie, Norsko, USA a Spojené království). Za posledních cca 110 let narostly ceny v průměru zhruba čtyřnásobně (černá křivka), přičemž tempo růstu je v regionálně velmi odlišné. Z grafu č. 1 je zjevné, že zatímco v první polovině dvacátého století reálné ceny v podstatě stagnovaly, ve druhé polovině století dosáhly v Austrálii téměř desetinásobku původní hodnoty, zatímco ve Spojených Státech zůstaly téměř stejné. Nemovitosti v evropských zemích jsou aktuálně na tří až čtyřnásobku reálné hodnoty z počátku dvacátého století.

Graf č. 1: Index cen v šesti západních zemích v letech 1900 – 2011



Zdroj: Credit Suisse Global Investment Returns Yearbook 2012. www.credit-suisse.com

Podle převahy poptávky či nabídky na trhu existují tři základní stavy trhu: „*Trh kupujícího*...existuje tehdy, jestliže je nabídka větší než poptávka. Kupující si mohou vybírat z mnoha nemovitostí a ne každá se prodá. *Trh prodávajícího* znamená, že na trhu je více kupujících než dostupných nemovitostí. Téměř každá nemovitost se prodá. Zvýšený zájem kupujících vede k růstu cen. *Neutrální trh* je vyvážený. Úroková míra je přijatelná a počet kupujících a prodávajících je srovnatelný. Trh netrpí otřesy směrem nahoru ani dolů a ceny stoupají rovnoměrně s inflací“.¹¹

¹¹ Klein, Š., Kesslerová, P.: Jak prodat nemovitost v době krize. Grada Publishing 2009, s. 9. ISBN 978-80-247-3200-8.

3.2 Ekonomické a sociální faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Bradáč definuje cenu jako „...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 k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota 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 druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“¹²

Cena pořizovací je částka peněz, „...za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“).“¹³

HDP je jedním z nejdůležitějších výkonových ukazatelů hospodářství. Jakou má však souvislost vývoj HDP s hypotékami a obecně úvěry na bydlení - zjednodušeně: rostoucí HDP, pokud nepočítáme růst ekonomiky "dopovaný" na úkor rostoucího zadlužení státu, signalizuje větší výkonnost národního hospodářství, potažmo růst příjmů obyvatelstva a růst životní úrovně. S rostoucími příjmy roste také poptávka po novém, či lepším bydlení a paradoxně také sklon lidí k zadlužování. Očekávaný pozitivní vývoj budoucích příjmů totiž posiluje ekonomickou sebedůvěru obyvatelstva a lidé jsou ochotni si, i přes své rostoucí příjmy, více půjčovat. Tento princip platí samozřejmě i opačně.

¹² Bradáč, A., Fiala, J., Hlaváčová, J.: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. Brno, CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-679-2. S. 47.

¹³ Bradáč, A., Fiala, J., Hlaváčová, J.: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. Brno, CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-679-2. S. 48.

Propad ekonomiky má mimo jiné za důsledek ochlazení zájmu o úvěry, tedy i hypotéky a zvýšenou opatrnost bank při jejich poskytování.¹⁴

„V dlouhém období by měly ceny rezidenčních nemovitostí odrážet poptávku a nabídku na daném národním trhu s nemovitostmi; vývoj „rovnovážných“ cen tak odvisí od vývoje hlavních faktorů utvářejících poptávku a nabídku na trhu s rezidenčními nemovitostmi.“¹⁵

Hlaváček uvádí, že „...nabídka na nemovitostním trhu je z obecného pohledu tažena zejména ziskovostí stavebního odvětví a je považována v krátkém období za strnulou. Trh s byty bývá často členěn na dva segmenty: 1. segment existujících bytů s neelastickou nabídkou, na kterém je určena cena a 2. segment výstavby nových bytů, kde cena určuje rozsah nové výstavby. Jako aproximaci nabídky na trhu stávajících bytů lze použít míru nasycení bytových potřeb (počet bytů na 1 000 obyvatel), respektive její dynamiku (počet nově dokončených bytů). Vyšší míra nasycení bytových potřeb by přitom měla vést za jinak nezměněných podmínek k nižším tlakům na růst cen bytů. Do nabídkových faktorů lze zařadit také většinu nákladových faktorů, jako je vývoj cen pozemků, či vývoj nákladů stavební výroby. Jako aproximaci nákladů stavební výroby lze použít ukazatel pořizovací hodnoty bytů, který agreguje celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu. Druhou alternativou je použití indexu cen stavebních prací. Nárůst nákladů na pořízení nového bytu by se přitom měl při dané poptávce projevit i v růstu hodnoty již existujících bytů. Nabídkové faktory se do cen nemovitostí často promítají s poměrně vysokým zpožděním souvisejícím s dlouhou dobou přípravy stavby a vlastní výstavby.“ Na druhé straně „...poptávka po nemovitostech je determinována zejména disponibilním příjmem domácností, jehož hlavní složku tvoří mzdy. Ty ovlivňují jak kumulaci úspor a bohatství domácností, tak dostupnost a rizikovost úvěrů na bydlení. Z ostatních faktorů trhu práce může ceny nemovitostí ovlivňovat míra nezaměstnanosti, míra ekonomické aktivity obyvatelstva a počet volných pracovních míst. Tyto faktory působí na ceny nemovitostí buď přímo přes disponibilní příjmy domácností (nižší nezaměstnanost a vyšší míra ekonomické aktivity obyvatelstva znamená při dané mzdě

¹⁴ Svačina, L.: Jak spolu souvisí HDP a hypotéky? <http://www.hypoindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>

¹⁵ Lux, M., Sunega, P.: Udržitelnost vývoje cen bytů v české republice. Politická ekonomie 2010/2.

vyšší disponibilní důchod domácností), nebo nepřímo prostřednictvím mobility pracovní síly (stěhování za prací). S výjimkou nezaměstnanosti by růst faktorů trhu práce měl vést k růstu cen bytů. Ceny bytů mohou ovlivňovat také různé demografické faktory. Z faktorů plynoucích z trhu práce jde o přírůstek obyvatelstva stěhováním, stejným směrem by měl působit i přirozený přírůstek obyvatelstva. K růstu cen nemovitostí by měla přispívat také vyšší rozvodovost, kdy většinou vznikají z jedné domácnosti dvě a vzniká tak potřeba nového bydlení. Stejným směrem může působit i sňatečnost, kdy je často založena úplně nová domácnost. Poptávku po bydlení může ovlivňovat také věková struktura obyvatelstva, která je však odražena v míře ekonomické aktivity obyvatelstva.¹⁶

Na straně poptávky lze považovat za klíčové tyto faktory: „Disponibilní příjem domácností (popřípadě též související ukazatele jako spotřeba domácností, hrubý domácí produkt nebo odvozený ukazatel jako disponibilní příjem nově utvářených domácností); demografické faktory (počet domácností a počet obyvatel včetně zahrnutí zahraniční imigrace nebo též podíl lidí ve věku 20–50 let na celkové populaci); úroková míra z hypotečních úvěrů; efektivitu systému tržního financování bydlení (kompetitivita hypotečního průmyslu), dostupnost úvěrových produktů (nastavení bonitních kritérií) – měřená například nepřímo poměrem výše nesplaceného dluhu domácností z hypotečních úvěrů k celkovému disponibilnímu příjmu domácností.“¹⁷

Financování vlastního bydlení je možné dvěma způsoby. První je financování z vlastních zdrojů, druhé financování nějakou formou úvěru. V případě úvěru je možné volit ze dvou variant: financování ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. Při využití úvěru by nutné si by nemělo docházet k podstatnému zhoršení finanční situace rodiny a tato volba by měla být užita jen v případě, kdy mají rodiny dostatečně velký příjem, aby byli schopni po zaplacení měsíční splátky udržet přijatelnou životní úroveň.¹⁸

„Cenu nemovitostí velmi silně ovlivňuje trh práce. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty a rodinné domy prodávají za vyšší ceny.“ Například v Praze

¹⁶ Hlaváček, M.: Rovnovážnost cen nemovitostí v ČR. Politická ekonomie 2010/3.

¹⁷ Lux, M., Sunega, P.: Udržitelnost vývoje cen bytů v české republice. Politická ekonomie 2010/2.

¹⁸ Goller, S., Prostějovská, Z., Brožová, L.: Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu - Vyd. 1., Praha. České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3, s. 32.

a Brně se byty prodávaly za několikanásobek ceny než v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.¹⁹

3.2.1 Vlastnosti bytů a jejich vliv na cenu

Základní formy bydlení jsou vlastnické bydlení (home - ownership), soukromé nájemní bydlení (private rental housing) a sociální bydlení, včetně neziskových bytových organizací (sociál housing). Vlastnické bydlení „...je historicky nejpůvodnější formou bydlení. Jeho podstatou je totožnost vlastnického a uživatelského vztahu. Soukromé nájemní bydlení je založeno na smluvním vztahu mezi majitelem bytu a nájemce, obvykle bývá regulováno státem. Sociální bydlení „...je často vlastněno a poskytováno veřejnoprávním subjektem (nejčastěji obcí), ale patří sem i různé neziskové organizace, spolky, charity atd. (tj. často soukromoprávní subjekty).“ Obvykle je určeno znevýhodněným skupinám obyvatelstva, „...jejichž dočasně nebo trvale ztížená ekonomická situace je spojena s některými fázemi životního nebo rodinného cyklu, se zdravotními problémy apod.“²⁰

Faktorem číslo jedna pro výběr bytu je *lokalita*, nejdražší byty jsou v centru Prahy. Co se týče krajů, samozřejmě nejdražší je Praha, následovaná Středočeským a Karlovarským krajem, naopak nejlevnější je Ústecko. Velmi důležitým faktorem je *velikost bytu*. Nejméně se zaplatí za nejmenší byty; jedna nebo dvě místnosti s kuchyňským koutem. O takové je však největší zájem, neboť na ně finančně dosáhnou i méně bohaté vrstvy obyvatel, což zvyšuje cenu za metr čtvereční. Na metr čtvereční jsou tyto byty právě kvůli velkému zájmu nejdražší. Ve srovnání s velkým bytem třeba 4+1 je to rozdíl poměrně značný. *Stáří bytu* má významný vliv na cenu bytu, protože čím starší byt, tím levnější, avšak záleží především na jeho stavu. Obecně platí, že cihlové domy jsou dražší, přestože jsou mnohdy výrazně starší než stejně velké panelové byty na sídlišti. *Stav bytu* hraje v řadě případů větší roli než jeho stáří, protože pokud někdo kupuje desítky let

¹⁹ Zdroj: Český statistický úřad: Ceny nemovitostí v ČR.

²⁰ Goller, S., Prostějovská, Z., Brožová, L.: Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu - Vyd. 1., Praha. České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3, s. 20.

starý byt po rekonstrukci, pak za něj zaplatí výrazně více, než kdyby byt zůstal v původním stavu. Stav domu, ve kterém se byt nachází, je pro mnoho nakupujících rozhodující. Byty nacházející se v cihlových domech jsou asi o 30 procent dražší než v domech panelových. Cenu bytu mírně ovlivňuje i stav domu - výtah, využitelné společné prostory domu. *Dopravní dostupnost*, kde platí vztah čím je byt lépe dopravně dostupný, tím je dražší a naopak. Nemusí jít jen o městskou hromadnou dopravu, ale i o dobrou dostupnost autem. *Okolí bytu* je něco, co nemůže (alespoň ne přímo) majitel bytu ovlivnit. I v zajímavé čtvrti klesá cena bytu u rušné silnice, zvláště s hlučným tramvajovým provozem. Rovněž sousedství továrny nebo autodílny, hospody, chemické čistírny či jiné hlučné provozovny může snížit hodnotu až o 20 procent. Naopak upravené okolí, park s lavičkami, blízkost přírodní rezervace, sousedství vilové čtvrti zájem zvedá, někdy až o desetinu. Cenu ovlivňuje i blízkost obchodu, nákupního centra, školy. *Nájemníci a vlastníci* v domě, mohou svým chováním značně ovlivnit cenu bytu. *Výše podlaží* má také značný vliv. Ve starších domech se musí odečíst z ceny bytu v přízemí obvykle 10 až 20 procent. Naopak nejvyšší patro znamená minus 5 až 10 procent, v případě absence výtahu i 15 procent. *Typ vlastnictví* také ovlivňuje cenu - družstevní byty jsou asi o 10 procent levnější než byty v osobním vlastnictví a i jejich nabídka je podstatně širší. Avšak nelze na ně čerpat hypotéku a často bývají zatíženy nesplacenou anuitou. Rozhodujícím faktorem však u nich je umožnění převodu bytu do osobního vlastnictví.²¹

3.2.2 Státní podpora bydlení

Státní podpora bydlení má více forem, jedná se zejména o sociální dávky či dotace spoření a úvěrů na bydlení, podporu rekonstrukcí nemovitostí. *Stavební spoření* má díky státní podpoře atraktivní úročení a je jednou z nejoblíbenějších forem spoření. Další výhodou je, že výnosy nepodléhají dani z příjmu. Úspory ze stavebního spoření lze používat na cokoli, není vázané na užití v souvislosti s nemovitostí.²² *Daňovou úlevou* je

²¹ 10 faktorů, které ovlivňují cenu bytu. <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>

²² 10 faktorů, které ovlivňují cenu bytu. <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>

možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru na bydlení (hypotéky, úvěry ze stavebního spoření) od daňového základu. Podmínkou uplatnění nároku je, že osoba uplatňující daňové odpočty musí být vlastníkem nemovitosti a užívat ji k trvalému bydlení. Mezi daňové úlevy lze bezpochyby zařadit také výlukou z placení daně z nemovitosti. *Úvěry pro mladé rodiny*, jejichž poskytovatelem je Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), který jej označuje jako Úvěr 300, všeobecně spíše známý jako Novomanželská půjčka. Jedná se o nízkouúročený úvěr pro mladé rodiny, kde alespoň jednomu z členů rodiny ještě nebylo 36 let. Nárok na poskytnutí úvěru mají pouze osoby žijící ve společném manželství anebo samostatná osoba, která trvale pečuje o nejméně jedno nezletilé dítě. Úroková dotace hypoték spočívá v přímé dotaci hypotečních splátek úvěru. Podmínkou je věk žadatelů nižší než 36 let včetně. *Příspěvek na bydlení* je státem vyplácená sociální dávka, o kterou si mohou zažádat rodiny, jejichž příjmy nestačí na pokrytí nákladů na bydlení (nájem, vodné, stočné, energie). O příspěvek mohou žádat jak nájemníci, tak vlastníci nemovitosti.²³

4 Charakteristika Mostecka z hlediska řešené problematiky

Mostecko je v rámci České republiky velmi specifickým regionem. Ve dvacátém století (podobně jako většina oblastí v Ústeckém kraji) prošlo řadou bouřlivých sociálních a ekonomických procesů, jejichž důsledky mají dodnes na region významný vliv. První polovina dvacátého století byla ve znamení problematického soužití většinové německé a české části místního obyvatelstva, zakončeného tragickými událostmi druhé světové války a následného odsunu Němců mimo české území. Tím došlo k zásadnímu vylidnění oblasti, což vláda řešila přisunem lidí z jiných regionů tehdejšího Československa. Noví obyvatelé – jejichž motivace k příchodu byla různá, od možnosti výdělků po útěk před problémy doma – velmi často nezískali k novému bydlišti pozitivní vztah. Druhá polovina dvacátého století přinesla velký a jednostranný rozvoj těžkého průmyslu v regionu, především těžebního, energetického a chemického. Ten znamenal další imigraci lidí, kteří

²³ Zdroj: weby Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva financí.

přicházeli především díky možnosti vysoce nadstandardních výdělků, které ale byly vykoupeny katastrofálním stavem životního prostředí a špatným zdravotním stavem obyvatelstva. To bohužel přes jisté pokroky platí dodnes. V současné době je většina podniků zmíněných odvětví po rozsáhlé restrukturalizaci, která přinesla výrazné snížení počtu zaměstnanců, z nichž pouze část našla plnohodnotné uplatnění v jiných ekonomických oborech, jako např. obchodu a službách.

V současné době stojí Mostecko před rozhodnutím, zda pokračovat či nepokračovat v povrchové těžbě hnědého uhlí. Oba směry mají své výhody i nevýhody. Rozšíření těžby, spojené s likvidací několika obcí by znamenalo zachování značného počtu pracovních míst v rámci povrchových dolů a tím jistotu pro obyvatele, kteří jsou vzhledem k věku a specifické kvalifikaci jinde obtížně zaměstnatelní. Na stranu druhou by tento krok znamenal další prodloužení znečišťování životního prostředí, které má nesporný špatný vliv na zdravotní stav obyvatelstva a vytváří obraz Mostecka jako zničené měsíční krajiny, užitečné jen k těžbě surovin a provozování těžkého průmyslu.

Pro Ústecký kraj je „... charakteristické nižší zastoupení osob ve věku 65 a více let, nižší naděje dožití, výrazně vyšší podíl dětí narozených mimo manželství, vyšší úroveň úhrnné indukované potratovosti, ale také vyšší úroveň plodnosti.“ Typickým znakem regionu je i nízká vzdělanost místního obyvatelstva.²⁴

Demografické ukazatele na Mostecku jsou odlišné od průměru ČR. Z tabulky č. 1 vyplývá, že ve sledovaném období počet obyvatel v České republice soustavně rostl, celkově o více než tři sta tisíc lidí, tedy celkově o tři procenta. Na Mostecku počet obyvatel po téměř celé období klesal a celkově žilo v regionu na koci sledovaného období o téměř šest set obyvatel (tedy o 0,76%) méně než v roce 2001. Z toho je zjevné, že demografický vývoj v poslední dekádě byl horší, než odpovídá České republice jako celku.

²⁴ ČSÚ: Vývoj obyvatelstva ČR 2012. <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/4007-13>

Tabulka č. 1: Vývoj počtu obyvatel na Mostecku v letech 2001 až 2012

Rok	Počet obyvatel Most	Relativní přírůstek	Počet obyvatel ČR	Relativní přírůstek
2001	76897		10206436	
2002	76796	-0,13%	10203269	0,0%
2003	76755	-0,05%	10211455	0,1%
2004	76674	-0,11%	10220577	0,1%
2005	76633	-0,05%	10251079	0,3%
2006	76599	-0,04%	10287189	0,4%
2007	76346	-0,33%	10381130	0,9%
2008	76445	0,13%	10467542	0,8%
2009	76461	0,02%	10506813	0,4%
2010	76314	-0,19%	10532770	0,2%
2011	75639	-0,88%	10505445	-0,3%
2012	76314	0,89%	10516125	0,1%
Rozdíl 2012 a 2001	-583	-0,76%	309689	3,03%

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Vývoj tzv. indexu stáří, „...který vyjadřuje, kolik obyvatel ze starších věkových skupin připadá na sto dětí, ...v tomto případě kolik obyvatel ve věku 65 a více let připadá na sto dětí do patnácti let věku“²⁵, je zachycen v tabulce č. 2. Z tabulky je patrné, že Mostecko, které z historických důvodů (stěhování mladých pracovníků za prací v hornictví) patřilo mezi „mladé“ regiony, má tento ukazatel stále nižší než zbytek republiky.

²⁵ Viz ČSÚ časové řady, vysvětlení pojmu „Index stáří“.

Tabulka č. 2: Index stáří Mostecko a ČR 2001 až 2012

Rok	Index stáří Most	Index stáří ČR	Poměr Most/ČR
2001	61,1	87,2	70%
2002	63,5	89,2	71%
2003	66,2	91,6	72%
2004	68,4	94	73%
2005	72,3	97	75%
2006	74,2	100,2	74%
2007	77,4	102,4	76%
2008	80,6	105,1	77%
2009	84,5	107	79%
2010	86,7	107,8	80%
2011	93	110,4	84%
2012	97,6	113,3	86%

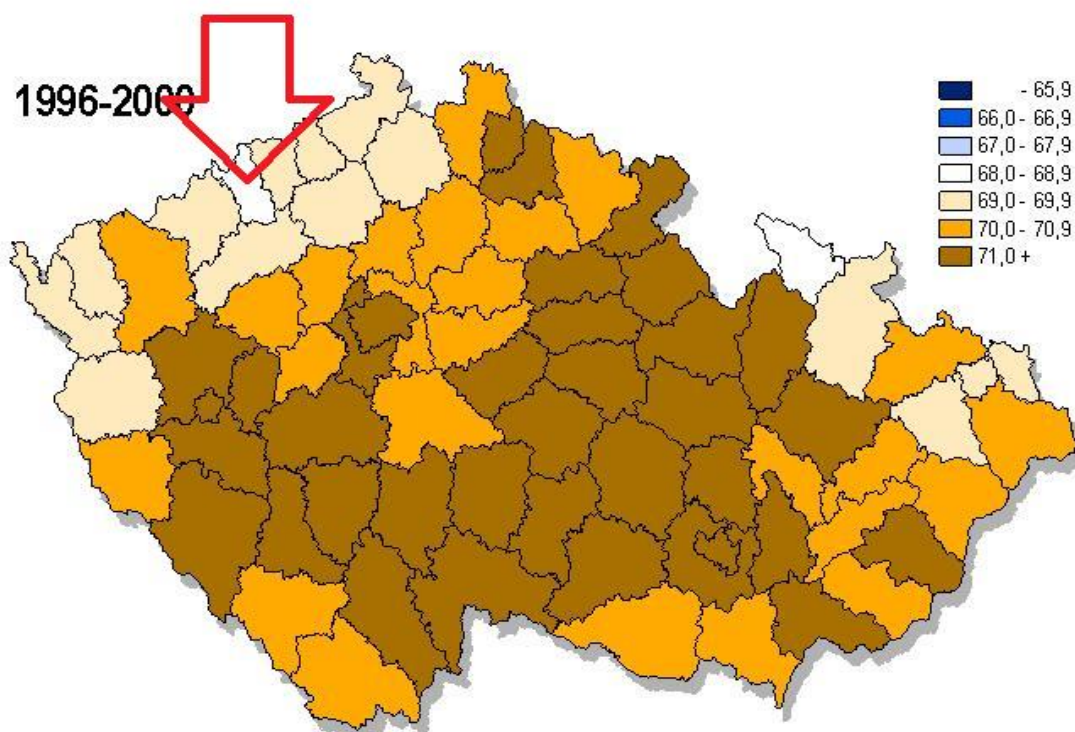
Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Tato skutečnost se ale postupně vytrácí a „index stáří“ se postupně blíží k průměru ČR. Zatímco v roce 2001 bylo na Mostecku na sto dětí mladších 15 let 61 listí starších šedesáti pěti let, v roce 2012 už byl tento poměr v podstatě stejný (98:100). V posledním sloupci tabulky je vidět, jak se index stáří (poměr mezi Mosteckem a zbytkem ČR) vyrovnává.

V obrázku č. 1, mapě ČR rozčleněné na jednotlivé okresy, je zachycena naděje dožití obyvatel. Čím světlejší barva okresu, tím nižšího věku se obyvatelé pravděpodobně dožijí. Zde je vidět, že Mostecko, stejně jako ostatní okresy Ústeckého kraje, patří mezi oblasti s nejnižší nadějí na dožití vysokého věku. Podobné je to i v jiných oblastech s převahou těžkého průmyslu a energetiky (Sokolovsko, Ostravsko). Jde velmi často o

okresy, kde před 2. světovou válkou převažovalo německé obyvatelstvo. Naopak dobrá naděje na dožití vysokého věku je v okresech s dobrým životním prostředím a absencí těžkého průmyslu (Vysočina, Strakonicko, Písecko a další).

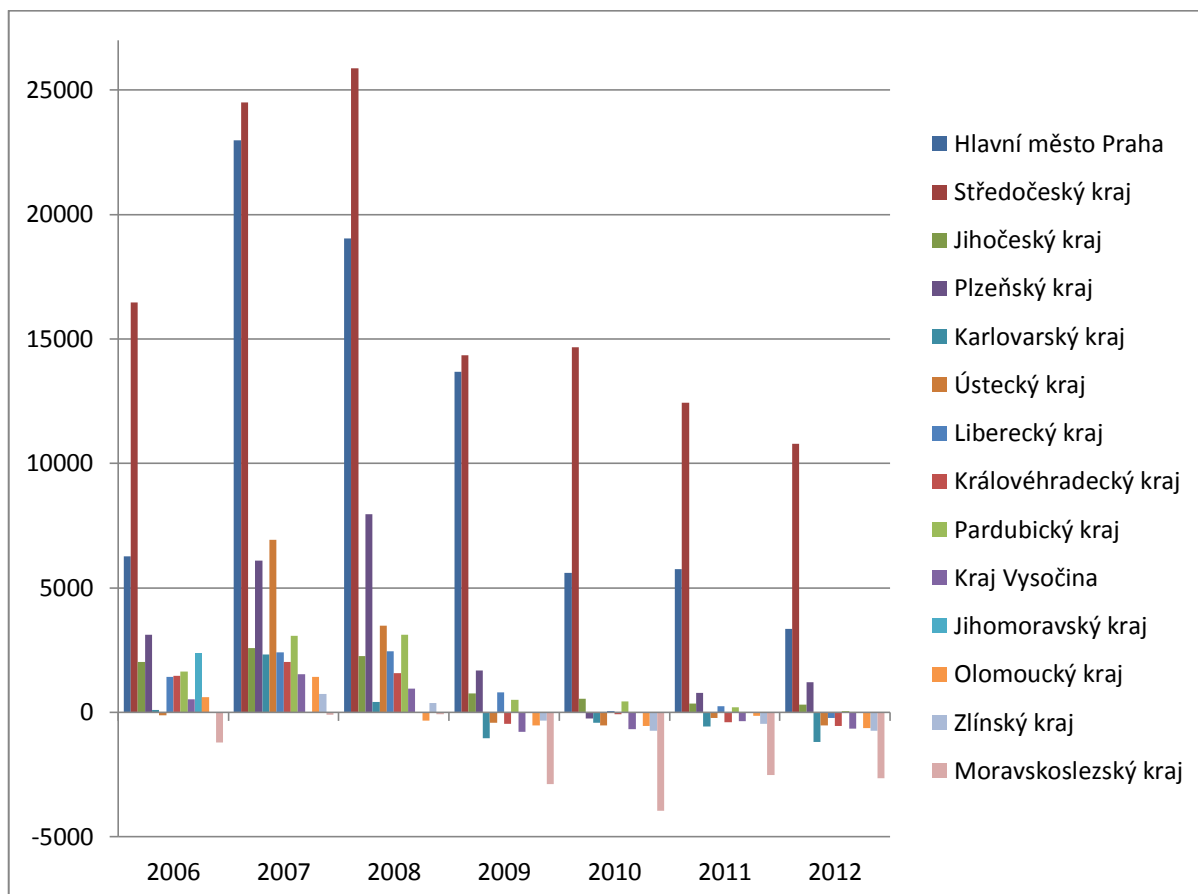
Obrázek č. 1: Naděje na dožití obyvatel podle okresů



Zdroj: <http://www.czso.cz/cz/cisla/1/11/111502/analyza.htm>

V tabulce v příloze č. 4 je zachycen přírůstek obyvatelstva v jednotlivých krajích ČR v letech 2006 až 2012. Z této tabulky vychází graf č. 2, kde je dobře patrný rozdílný vývoj u jednotlivých krajů. Nejvíce lidí stěhovalo do Středočeského kraje a Prahy, avšak přírůstek se v posledních letech zmenšuje. Největší úbytek obyvatelstva stěhováním setrvale vykazuje Moravskoslezský kraj. V Ústeckém kraji ubývá v posledních čtyřech letech v průměru čtyři sta lidí stěhováním, což je změna oproti předchozím letům (kdy počet obyvatel narůstal).

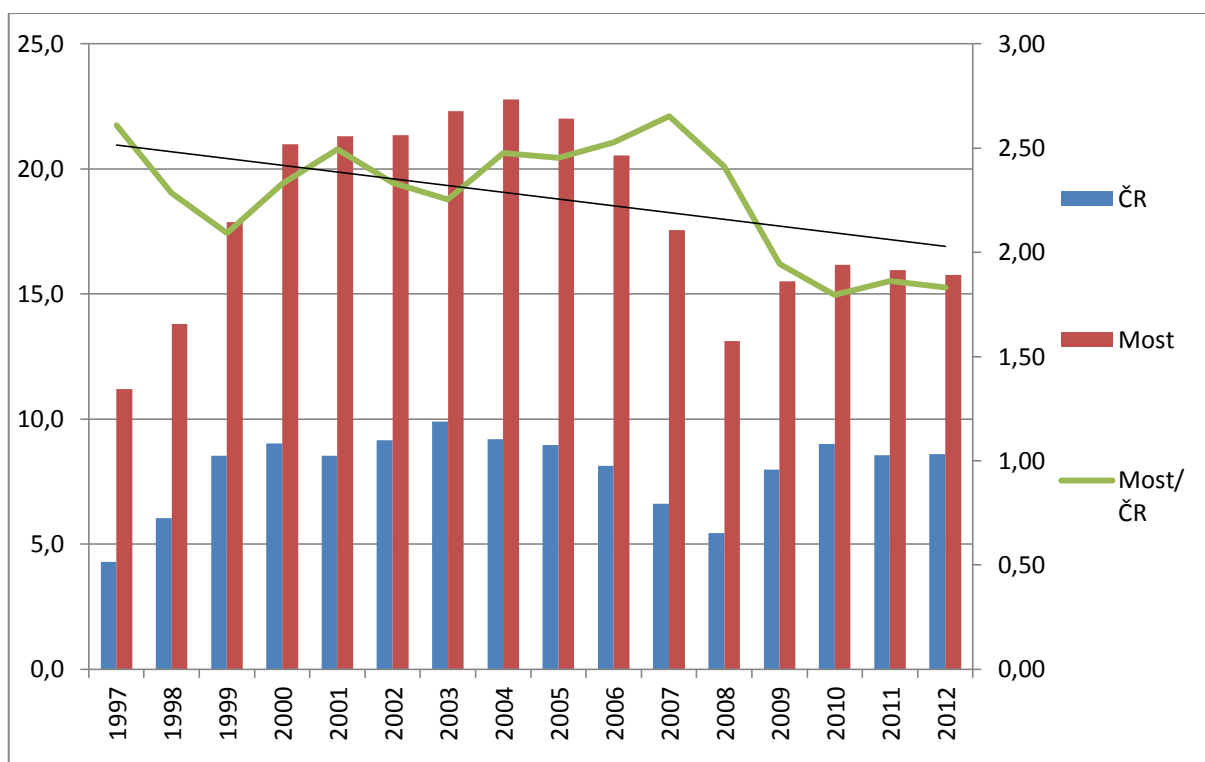
Graf č. 2: Přírůstek obyvatelstva stěhováním v krajích v letech 2006 až 2012



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Nezaměstnanost na Mostecku dlouhou dobu byla a stále je jedna z nejvyšších v ČR, což ukazují data v příloze č. 2. Zde jsou uvedeny hodnoty míry nezaměstnanosti v letech 1997 až 2012. Již od počátku sledovaného období je dvouciferná a v letech 2000 až 2006 dokonce dosáhla hodnot vyšších než 20 %. Grafické vyjádření (graf č. 3) míry nezaměstnanosti na Mostecku a v ČR ukazuje, že nezaměstnanost na Mostecku je stále výrazně vyšší, než je průměr ČR (osa Y vlevo vyjadřuje % nezaměstnanosti). Zelená křivka, která vyjadřuje násobek míry nezaměstnanosti na Mostecku vůči průměru ČR, ukazuje kolem roku 2003 více než dvojnásobek (osa Y vpravo ukazuje podíl Most/ČR). Avšak v posledních letech se tento ukazatel snižuje a ustálil se na hodnotě nižší než 2.

Graf č. 3: Nezaměstnanost v % na Mostecku a v ČR v letech 1997 až 2012



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Z uvedených faktů vyplývá, že Mostecko vykazuje v základních sociálně ekonomických ukazatelích horší výsledky než ostatní regiony v České republice. Lidé v regionu se dožívají nižšího věku než v jiných částech republiky. Naopak riziko, že se stanou nezaměstnanými, je mnohem vyšší než jinde.

5 Analytická část

5.1 Vývoj faktorů ovlivňujících poptávku po bydlení

Poptávku po bydlení ovlivňuje několik důležitých faktorů. Demografické ukazatele, jako je vývoj počtu a věková skladba obyvatelstva ve sledované lokalitě, přírůstky obyvatel stěhováním do regionu. Ekonomické, např. vývoj HDP, příjmy obyvatelstva, inflace, nezaměstnanost a úrokové sazby úvěrů na bydlení. Významný vliv na poptávku po nemovitostech má vývoj preferencí obyvatelstva v oblasti kvality bydlení, zejména ve velikosti bytů, počtu místností apod.

5.1.1 Demografické trendy

Ze studia literatury vztahující se k tématu práce vyplynulo, že demografický vývoj je jedním z nejdůležitějších činitelů, které ovlivňují poptávku po bydlení. Mladí lidé, kteří chtějí založit rodinu, osamostatnit se či získat komfortnější bydlení tvoří hybnou část poptávky po bydlení. Tato skupina, toužící po vlastním bydlení (bez ohledu na jeho vlastnickou formu) poptává bydlení v každém politickém režimu a za každé ekonomické situace.

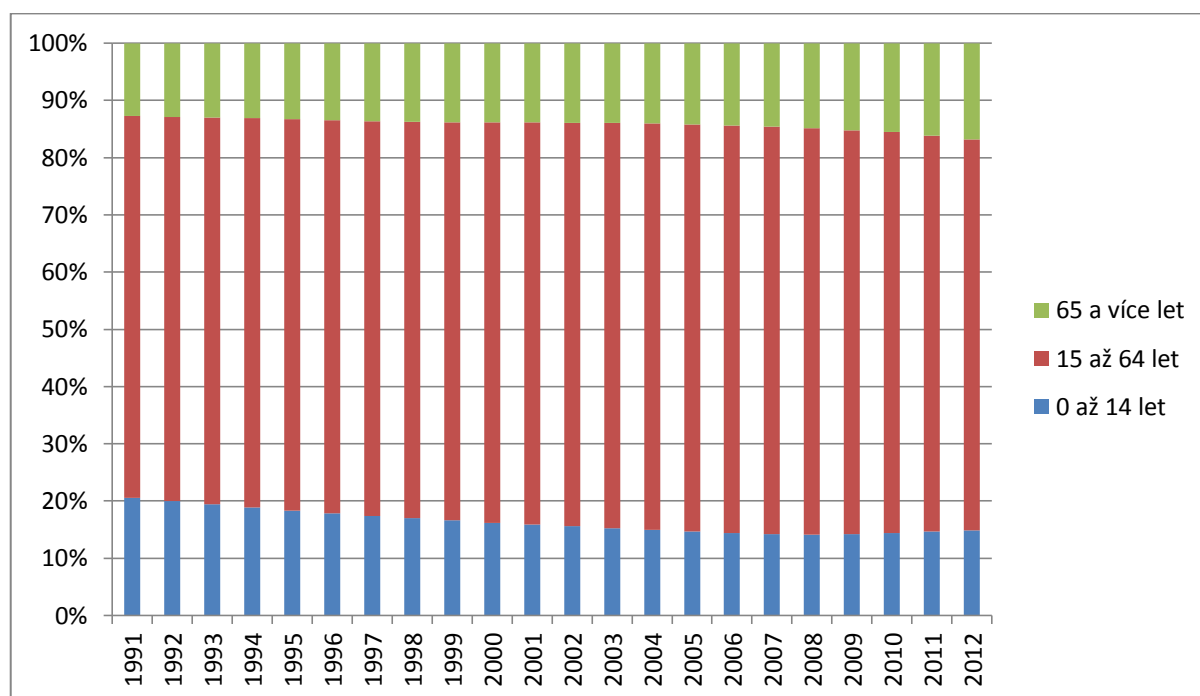
Tabulka v Příloze č. 3 ukazuje základní data a trendy ve vývoji počtu obyvatel České republiky v její novodobé historii. Je zřejmé, že počet obyvatel je v posledních dvaceti letech stabilní, relativní přírůstek obyvatelstva se meziročně pohybuje maximálně do jednoho procenta z celkového počtu. Od roku 1991 do roku 2012 se zvýšil počet obyvatel o více než 200 tisíc lidí, přičemž nezanedbatelnou část přírůstku tvoří imigranti.

Graf číslo 4, který vychází z tabulky v příloze č. 3, vyjadřuje podíl základních věkových skupin na celkovém počtu obyvatel. Trendy nejsou z pohledu konkurenceschopnosti české ekonomiky příznivé²⁶, je zjevné, že se zatímco počet seniorů setrvale stoupá a dále stoupat bude (za padesát let by měl být každý třetí občan ČR

²⁶ Viz např.: http://www.demografie.info/?cz_detail_clanku=&artclID=824&

důchodce²⁷), počet ekonomicky aktivního obyvatelstva začal po dlouhém období růstu klesat (silné poválečné ročníky dosáhly důchodového věku). Alarmující je podíl mladých lidí do 14 let, který poklesl od roku 1991 z 21 % na 14 % v letech 2006 až 2010, tj. zmenšil se o celou třetinu. V poledních letech se sice mírně zvýšil (na 15 %, viz tabulka v příloze č. 1), avšak tento nárůst je pouze dočasný, způsobený opožděným rodičovstvím silných populačních ročníků sedmdesátých let minulého století.²⁸ Z grafu č. 2 je zřetelně patrné, jak se podíl starších obyvatel zvyšuje oproti mladším (zelená „vytlačuje“ modrou).

Graf č. 4: Podíl věkových skupin na počtu obyvatelstva ČR



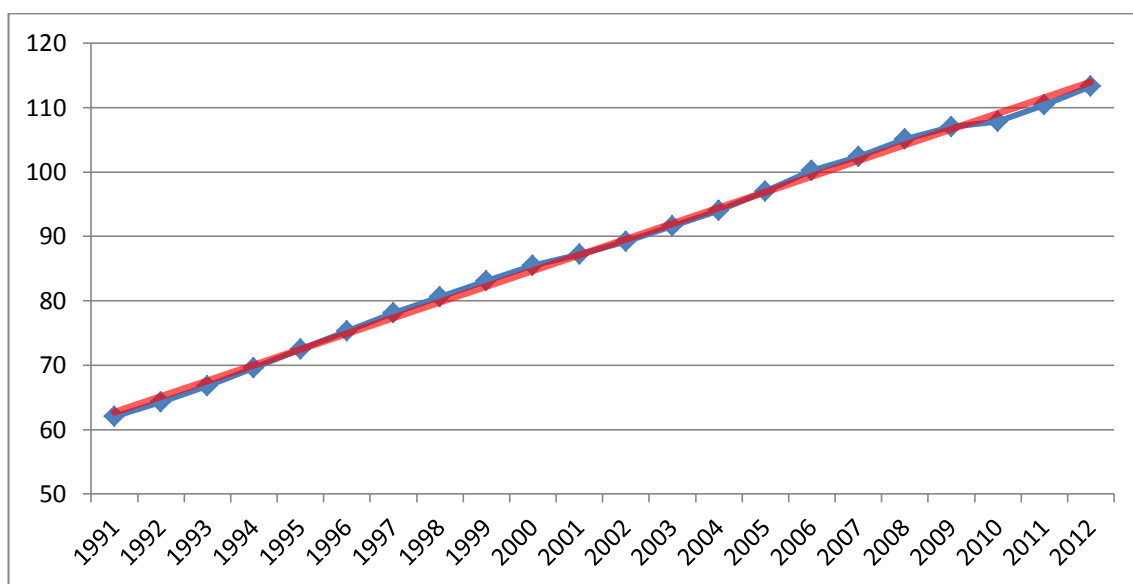
Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

²⁷ <http://www.mpsv.cz/cs/16298>

²⁸ <http://www.planovanirodiny.cz/view.php?cisloclanku=2008102603>

Změny ve věkové struktuře obyvatelstva ČR velmi dobře dokumentuje tzv. „index stáří“ v tabulce z přílohy č. 3, zobrazený v grafu č. 5, který „...vyjadřuje, kolik obyvatel ze starších věkových skupin připadá na sto dětí. Konkrétně v tomto případě kolik obyvatel ve věku 65 a více let připadá na 100 dětí do 15 let věku.“ Je zřejmé, že se tento ukazatel za posledních dvacet let úplně otočil. Je zajímavé, že nárůst poměru počtu starších obyvatel je velmi pravidelný (přírůstek o necelé 2,5 staršího člověka ročně) a časová křivka indexu stáří se téměř dokonale kryje s doplněnou přímkou lineárního trendu tohoto ukazatele (černá přímka v grafu).

Graf č. 5: Index stáří



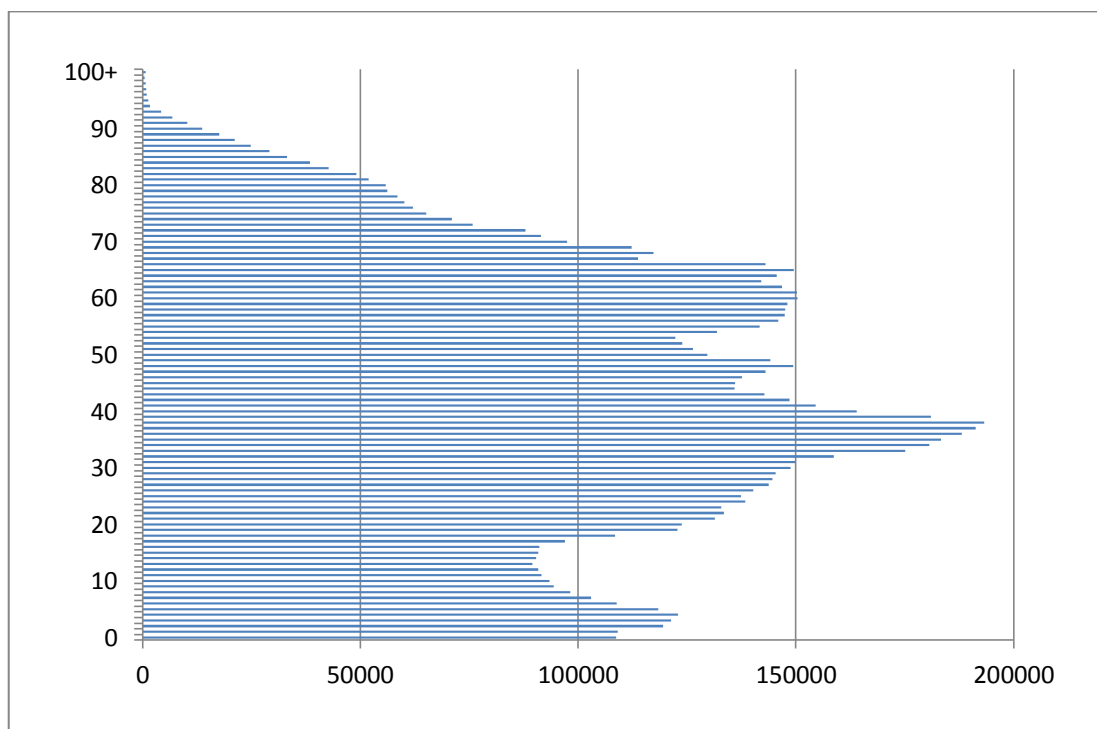
Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Posouzení vlivu demografického vývoje na poptávku po bydlení resp. na českou ekonomiku jako celek je dobře možné z grafu č. 6, věkové skladby obyvatelstva neboli tzv. populačního stromu z roku 2012.

Z uvedených demografických dat lze odvodit, že:

- obyvatelé z početných poválečných ročníků, kterým je nyní již více než šedesát let věku, již odešli nebo v nejbližších letech odejdou do důchodu. Dá se očekávat nárůst poptávky po seniorském bydlení.
- Silné populační ročníky sedmdesátých let minulého století (nejvíce dětí se narodilo v roce 1974, nejširší „větve“ stromu) jsou nyní čtyřicátníky, jsou tedy v ekonomicky nejproduktivnějším věku, avšak na porodnosti se už přestávají podílet.
- Malý „baby boom“ kolem roku 2010 byl způsoben odloženým rodičovstvím dětí z početných populačních ročníků v první polovině sedmdesátých let minulého století.
- Rodiny zakládají a osamostatňují se početně slabší ročníky narozené v druhé polovině osmdesátých a devadesátých letech minulého století.

Graf č. 6: Počty obyvatel ČR podle věku na konci roku 2012



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Z těchto faktů je možné odvodit následující dopady na poptávku po bydlení:

- Trh bydlení byl v posledních dvaceti letech ovlivňován početně silnou generací lidí, narozených v sedmé dekádě minulého století. Tito lidé již mají bydlení zajištěné, valná většina z nich nebude mít další děti. Z těchto důvodů bude vliv této skupiny obyvatel na trh bydlení v tradičním slova smyslu slábnout. Až dosáhne tato skupina vysokého věku (zhruba kolem roku 2040), dá se očekávat zvýšená poptávka po bydlení pro seniory.
- Početně silné poválečné ročníky jsou v důchodovém věku a začnou opouštět stávající obydlí.
- Rodiny zakládají početně slabší ročníky druhé poloviny osmdesátých a devadesátých let minulého století, což znamená menší poptávku po bydlení.
- Za 15 - 20 let nastoupí na trh (mírně) početně silnější generace potomků dětí ze sedmdesátých let minulého století.

Z demografického hlediska neexistují v současné době důvody pro zvýšení poptávky po bydlení. To se v nejbližších letech se pravděpodobně nijak výrazně nezmění, pokud nedojde k výraznému nárůstu imigrace do ČR.

5.1.2 Makroekonomické ukazatele

Hrubý domácí produkt je základním ukazatelem výkonnosti ekonomiky. Studium literatury bylo zjištěno, že vývoj HDP významně ovlivňuje příjmy obyvatelstva, nezaměstnanost a další klíčové ukazatele. Z těchto důvodů se jedná o jeden z nejdůležitějších faktorů, které mají vliv na poptávku na trhu nemovitostí.

HDP představuje souhrn hodnot přidaných zpracováním ve všech odvětvích činností považovaných v systému národního účetnictví za produktivní (tj. včetně služeb

tržních i netržních). Jde o propočet v kupních cenách, za které jsou realizovány tržní výkony (tzn. včetně daní z produktů a bez dotací na produkty). U netržních služeb je přidaná hodnota vyjádřena jako souhrn náhrad zaměstnancům a spotřeby fixního kapitálu. Prvotní propočet je proveden v běžných cenách. Pro potřeby sledování vývoje s vyloučením vlivu změn cen následuje převod do průměrných cen předchozího roku.²⁹

Tabulka č. 3 obsahuje vývoj HDP v období od roku 1996 do 2012. Posledním sloupci je vyjádřen meziroční nárůst HDP ve stálých cenách tj. po očištění o inflaci.

Tabulka č. 3: Vývoj HDP v letech 1996 až 2012

Ukazatel / Rok	HDP	HDP
	mld. Kč	%, r/r, po odpočtu inflace
1996	1 683,3	4
1997	1 811,1	-0,7
1998	1 996,5	-0,8
1999	2 080,8	1,3
2000	2 189,2	3,6
2001	2 352,2	2,5
2002	2 464,4	1,9
2003	2 577,1	3,6
2004	2 814,8	4,5
2005	2 983,9	6,3
2006	3 215,6	6,8
2007	3 530,2	6,1
2008	3 705,9	2,5
2009	3 758,9	-4,1
2010	3 799,5	2,4
2011	3 841,3	2,3
2012	3 843,90	-1,2
Průměr		3,48

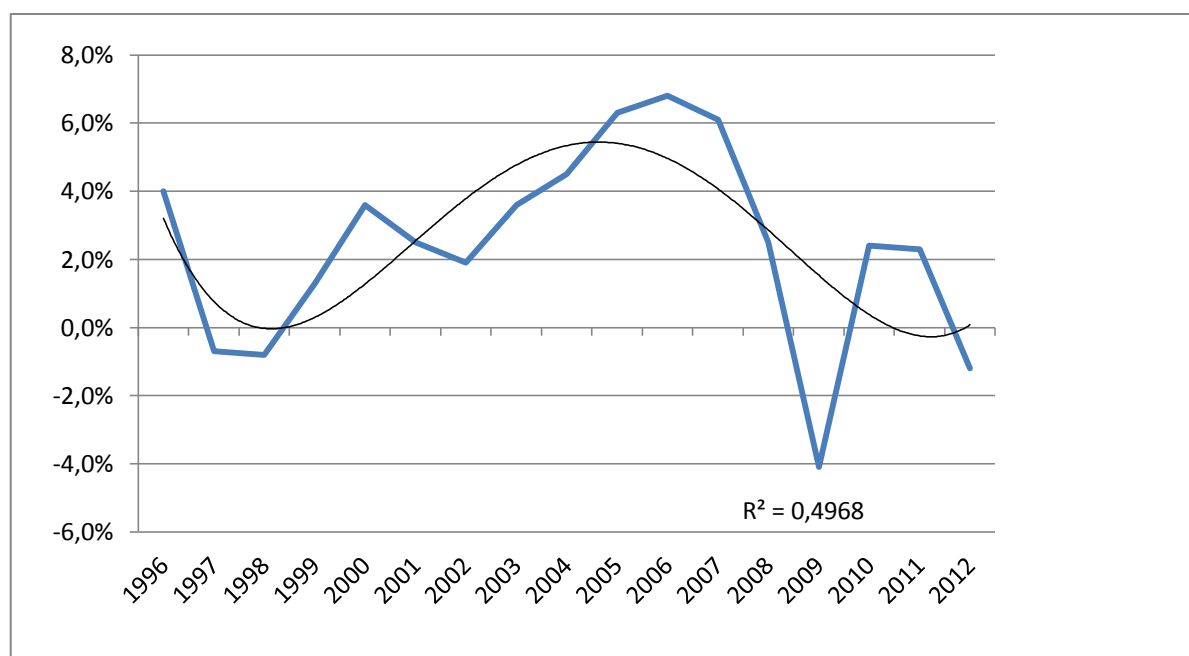
Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Jak je patrné grafu č. 7, který vychází z tabulky č. 3, růst HDP spadl z hodnot kolem čtyř procent do mírné recese v letech 1997 a 1998. Poté postupně rostl a kulminoval k nejvyšším hodnotám růstu v letech 2005 – 2007, kdy se pohyboval kolem 6 %.

²⁹ <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/hlavni-makroekonomicke-ukazatele-cr-3112.html#deflhdp>

K největšímu propadu (-4 %) došlo v důsledku nastupující krize v roce 2009. V posledních měsících (konec 2013) se růst HDP dostává do mírně kladných hodnot a je pravděpodobné, že hospodářská krize bude mít tzv. W průběh³⁰, což je dobře patrné i z polynomické trendové křivky.

Graf č. 7: Vývoj růstu HDP v letech 1996 až 2012



Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Inflace má vliv na poptávku po nemovitostech, protože jejich nákup (obvykle) bývá zajištěním majetku investora proti inflaci.

Inflace je definována „...jako růst cenové hladiny, tj. charakterizuje míru znehodnocování měny v přesně vymezeném časovém období. Míra inflace je měřena pomocí přírůstku indexu spotřebitelských cen. Míra inflace (r/r průměr) vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za dvanáct měsíců roku proti průměrné

³⁰ Viz např.:

http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vysto-upeni_projevy/download/singer_20100715_ostava.pdf

cenové hladině dvanácti měsíců předchozího roku.“³¹ Vývoj spotřebitelských cen tj. životních nákladů je sledován na tzv. spotřebních koších, které jsou založené na souboru vybraných druhů zboží a služeb placených obyvatelstvem. Za cenové reprezentanty jsou vybrány takové výrobky a služby, které se významně podílejí na vydáních obyvatelstva a svým rozsahem pokrývají celou sféru spotřeby.

Vývoj míry inflace obsahuje tabulka č. 4, která obsahuje vývoj meziročních změn spotřebitelských cen v letech 1997 až 2012. Průměrná hodnota ve sledovaném období je 3,49% ročně, což je hodnota o něco vyšší než je průměr v Evropské unii³².

Tabulka č. 4: Vývoj inflace v letech 1997 až 2012

Rok	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Průměr
Míra inflace v %	8,5	11	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3	1	1,5	1,9	3,3	3,49

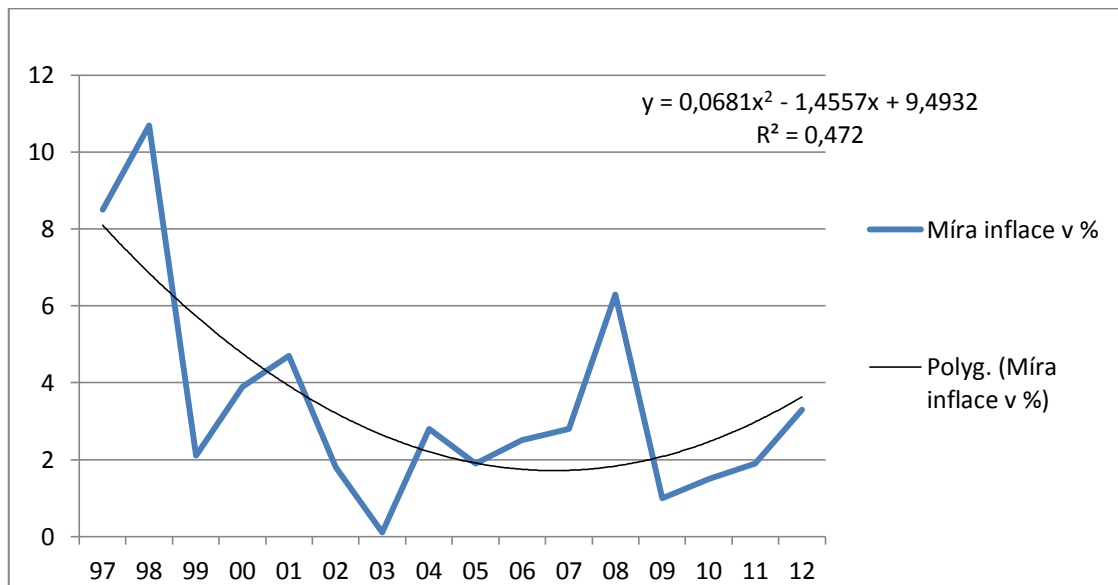
Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Tento vývoj je zobrazen v grafu č. 8, kde je vzhledem k velkému kolísání hodnot (viz vypočítaný rozptyl a směrodatná odchylka v tabulce) použita polynomičká spojnice trendu. Z grafu vyplývá, že míra inflace poklesla počátečních vysokých hodnot v devadesátých letech minulého století na hodnoty kolem dvou procent na přelomu století. V posledních letech dochází k nárůstu inflace na hodnoty kolem 3 % ročně.

³¹ <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/hlavni-makroekonomicke-ukazatele-cr-3112.html#mirinfl>

³² <http://www.finance.cz/makrodata-eu/eu-svet/svetove-makroukazatele/inflace/>

Graf č. 8: Vývoj inflace v letech 1997 až 2012



Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Nezaměstnanost má výrazný vliv na poptávkovou stranu trhu nemovitostí. Je to „...situace, ve které se jedinec schopný pracovat ocitá v situaci, kdy nemůže najít placené zaměstnání.“³³ Ministerstvo práce a sociálních věcí definuje nezaměstnanost jako „...podíl nezaměstnaných osob, který vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Tento ukazatel nahrazuje doposud zveřejňovanou míru registrované nezaměstnanosti, která poměřuje všechny dosažitelné uchazeče o zaměstnání pouze k ekonomicky aktivním osobám.“³⁴

Nezaměstnanost způsobuje „...nedostatečnou agregátní poptávku po domácích statcích a službách, způsobující pokles úrovně výroby, což dále vede ke snižování stavu zaměstnanosti z důvodu nadbytečnosti. Tento mechanismus popisuje tzv. Okunův zákon, který říká - jestliže nezaměstnanost vzroste o 1 % nad přirozenou míru, dochází k poklesu reálného produktu vzhledem ke svému potencionálu o 2 - 3 %.“³⁵

³³ <http://www.itbiz.cz/slovník/human-resources-hr/nezamestnanost>

³⁴ http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/zmena_metodiky

³⁵ <http://www.ecorp.euweb.cz/Nezamestnanost.html>

V tabulce č. 5 jsou zaznamenané průměrné roční hodnoty nezaměstnanosti v letech 1997 až 2012 v celé ČR. Rozptyl hodnot i směrodatná odchylka ukazují, že hodnoty nezaměstnanosti příliš nekolísají.

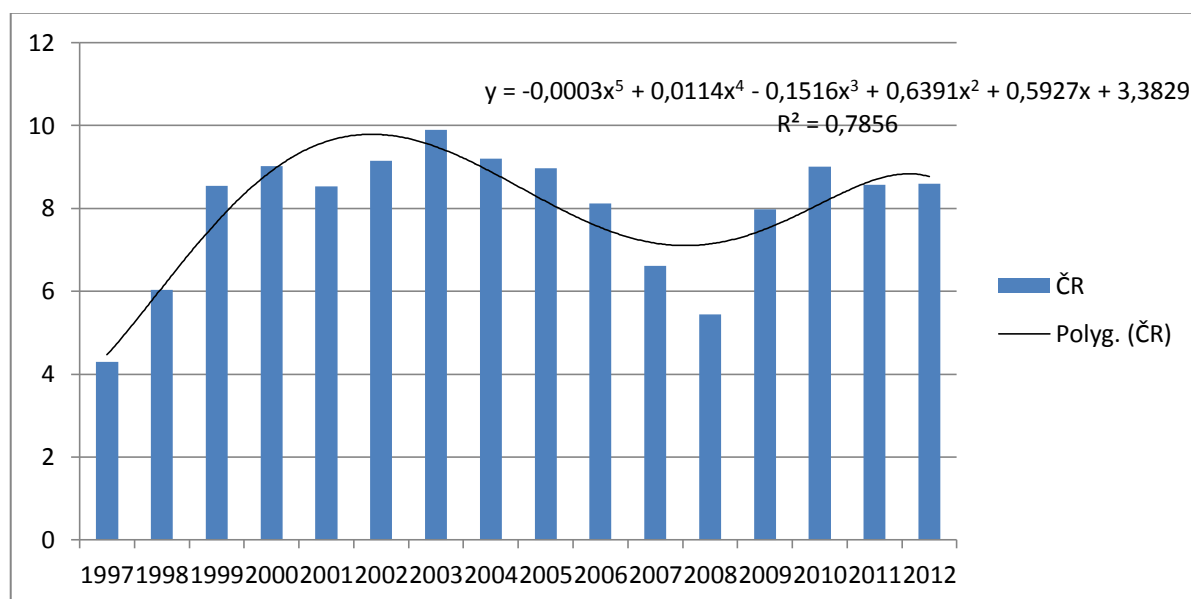
Tabulka č. 5: Vývoj nezaměstnanosti v České republice letech 1997 až 2012

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Průměr
ČR	4,3	6,0	8,5	9,0	8,5	9,2	9,9	9,2	9,0	8,1	6,6	5,4	8,0	9,0	8,6	8,6	8,0

Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

V grafu č. 8 jsou vyjádřeny průběhy nezaměstnanosti ČR. Je zjevné, že od počátku sledovaného období celková nezaměstnanost poměrně věrně inverzně kopíruje kondici hospodářství (HDP), blíží se tvaru obráceného W. Je zajímavé, že ani v posledních krizových letech nedosáhla nezaměstnanost hodnot roku 2003.

Graf č. 8: Nezaměstnanost v % v letech 1997 až 2012



Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Reálná mzda je jedním z nejdůležitějších faktorů, které ovlivňují poptávků po vlastním bydlení. Vyjadřuje „...poměr nominální mzdy k cenám zboží a služeb (kupní síla). Zjišťuje se pomocí cenových propočtů tzv. spotřebního koše.“³⁶ V tabulce č. 6 je zachycen vývoj reálných mezd v letech 2001 až 2012.

Tabulka č. 6: Meziroční nárůst mezd v letech 2001 až 2012

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Průměr
Nárůst reálných mezd průměr ČR	3,9	6,1	5,7	3,4	3,0	4,0	4,3	1,4	2,3	0,7	0,6	-0,6	2,9

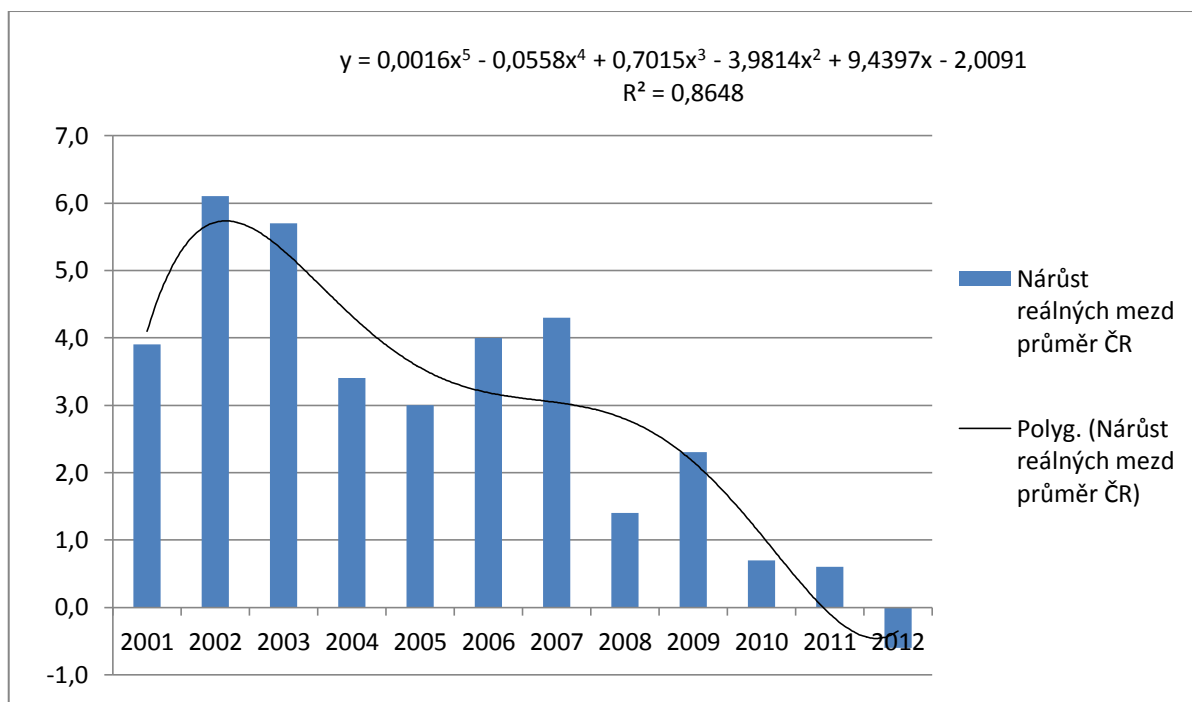
Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Jak je patrné z grafu č. 9, reálná mzda rostla nejvíce v letech 2002 a 2003, o zhruba šest procent ročně. Ještě v letech 2005 a 2006 byl roční přírůstek reálné mzdy kolem čtyř procent. Nástup krize v letech 2008 – 2009 znamenal zastavení růstu reálných mezd a v roce 2012 již dokonce došlo k poklesu o půl procenta. Podle informace ČNB v roce 2013 dokonce klesla průměrná nominální mzda, což se stalo vůbec poprvé v novodobé historii ČR.³⁷

³⁶ <http://vyznam-slov.yin.cz/r/realna-mzda/>

³⁷ Zpráva ČSÚ: http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/poprvce_v_cr_klesla_nominalni_mzda_20130605

Graf č. 9: Meziroční růst mezd v letech 2001 až 2012



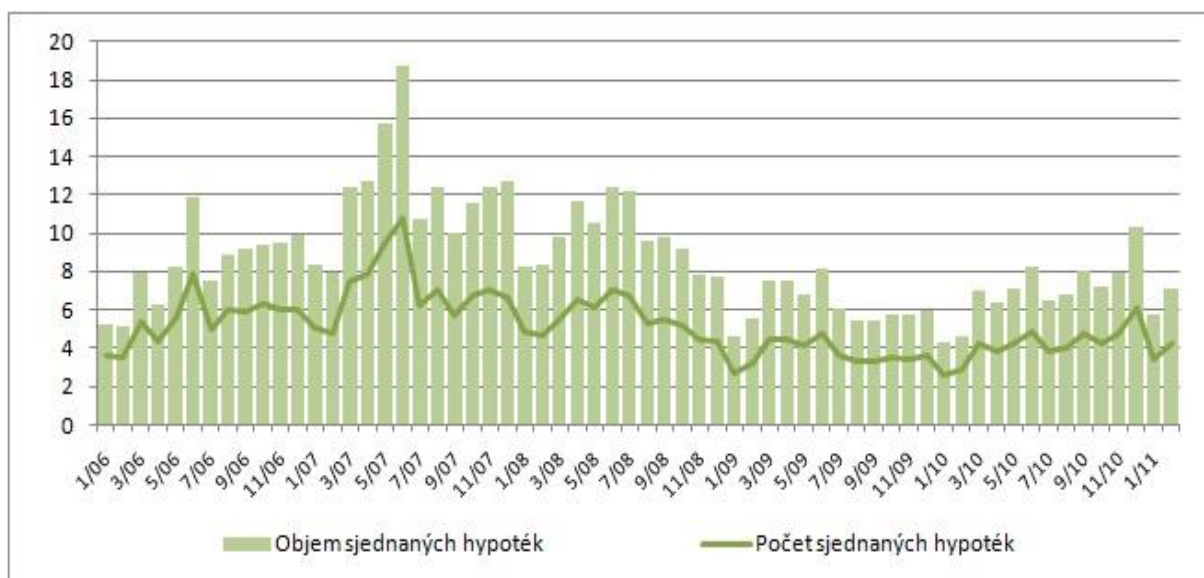
Pramen: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Vývoj **čistého disponibilního důchodu domácností (ČDDD)** na 1 obyvatele v regionech je příloze č. 5, která zachycuje vývoj v letech 2003 až 2011. Ve všech regionech je vidět výrazný nárůst v letech 2003 až 2009, poté dochází vlivem krize k zastavení nárůstu a v roce 2010 dochází ve všech oblastech ke stagnaci či mírnému poklesu. Je vidět, že až na detaily je trend vývoje čistých disponibilních důchodů v regionech velmi podobný. Praha a Středočeský kraj mají tento ukazatel dlouhodobě výrazně vyšší než ostatní regiony. Mimo zmíněné dva regiony jsou ČDDD v ostatních oblastech velmi podobné.

Úrokové sazby hypoték (viz příloha č. 4) rostly velmi výrazně v době nemovitostního boomu v letech 2005 – 2008, kdy kulminovaly a od té doby klesají. Aktuálně úrokové sazby hypoték pohybují kolem hodnoty 3 %. Rok 2013 byl ve znamení dalšího poklesu úrokových sazeb hypoték, přestože tempo poklesu už nebylo tak rychlé

jako v předchozích letech a ve druhé polovině roku nastala stagnaci úrokových sazeb. U některých bank byla v případě konkrétních produktů již prolomena hranice 3% úrokové sazby. **Vývoj objemu poskytnutých hypoték** je zachycen v grafu č. 10, kde je vidět že nárůst v letech 2006 až 2007 byl vystřídán prudkým poklesem při nástupu ekonomické krize v roce 2009. Poté (od roku 2010) celkový objem opět roste, ale významná část (od roku 2010 více než čtvrtina) úvěrů je tvořena refinancováním starých hypoték.³⁸ Po očištění o toto číslo je vidět pokles nově uzavíraných úvěrů. Z tohoto pohledu ještě nebylo dosaženo předkrizových čísel.

Graf č. 10: Objem poskytnutých hypoték v letech 2006 až 2013



Zdroj: Hypoindex <http://www.hypoindex.cz/na-ucely-bydleni-letos-banky-pujci-200-mln-kc/>

Z informačního systému České národní banky je možné zjistit objemy úvěrů obyvatelstva, které jsou v tabulce č. 7. Obsahuje celkový objem úvěrů obyvatelstva u bank a objem úvěrů na bydlení v letech 1997 až 2012.

³⁸ Viz např.: <http://www.hypoindex.cz/loni-refinancoval-kazdy-ctvrty-letos-refinancovani-hypoteky-nepotahne/>

V posledním sloupci je uveden podíl úvěrů na bydlení na celkovém objemu úvěrů obyvatelstva.

Tabulka č. 7: Objem úvěrů obyvatelstva celkem a na bydlení v letech 1997 až 2012 v milionech Kč

Období	Úvěry a pohledávky celkem	úvěry na bydlení celkem	Podíl úvěrů na bydlení na celkovém objemu
1997	1121855	17427	2%
1998	1120000	23737	2%
1999	1075220	30065	3%
2000	1050408	43792	4%
2001	942103	56209	6%
2002	892371	139196	16%
2003	950766	190758	20%
2004	1010309	254983	25%
2005	1178670	340884	29%
2006	1413084	451600	32%
2007	1783988	612408	34%
2008	2075687	715080	34%
2009	2102089	795715	38%
2010	2174740	831837	38%
2011	2304308	853908	37%
2012	2360046	886235	38%

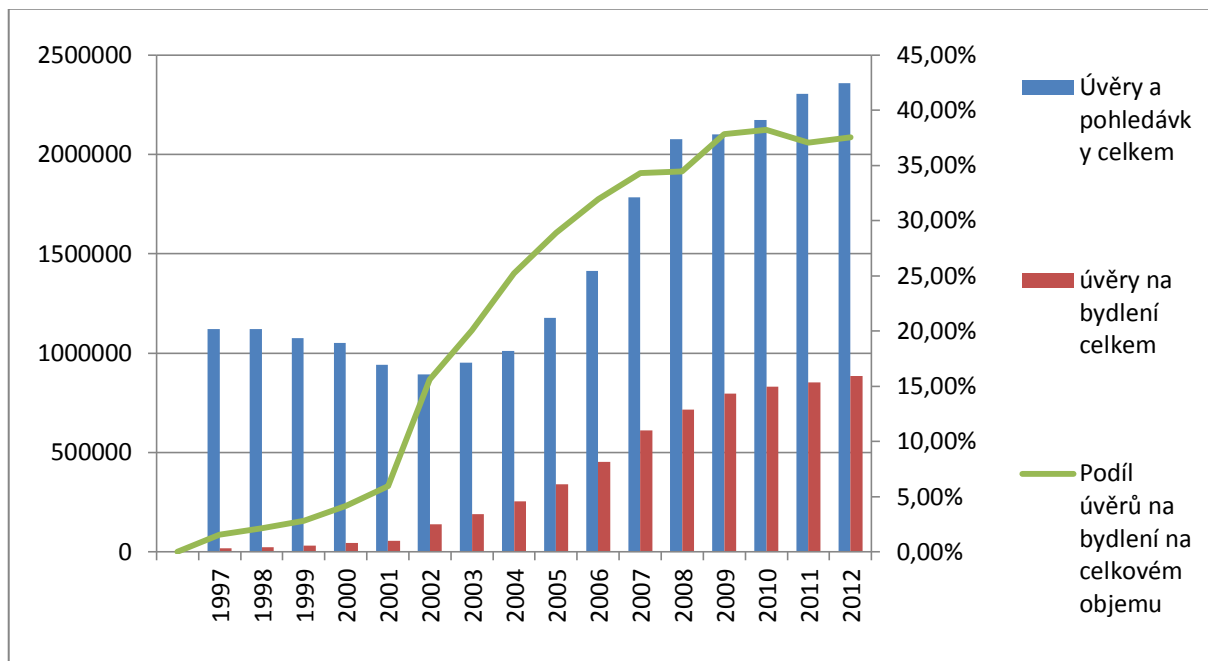
Zdroj: Česká národní banka. ARAD inf. systém. Vlastní zpracování.

V grafu č. 11, který vychází z tabulky č. 7, lze vidět, že po výrazném nárůstu celkového objemu úvěrů ve sledovaném období, který pokračuje i v posledních letech (modré sloupce), úvěry na bydlení (červené sloupce) rostly především v letech 2000 až 2009 (objemy jsou uvedeny v milionech Kč, osa Y vlevo).

Zelená křivka ukazuje podíl úvěrů na bydlení v procentech (osa Y vpravo) na celkovém objemu úvěrů. Je jasně patrné, že největší nárůst úvěrů na bydlení nastal po roce 2000 a strmě rostl až do roku 2009, kdy začal stagnovat v souvislosti s nastupující

krizí. V posledních letech podíl úvěrů na bydlení v rámci celkového objemu úvěrů stagnuje.

Graf č. 11: Objem úvěrů obyvatel celkem a na bydlení v letech 1997 až 2012



Zdroj: Česká národní banka. ARAD inf. systém. Vlastní zpracování.

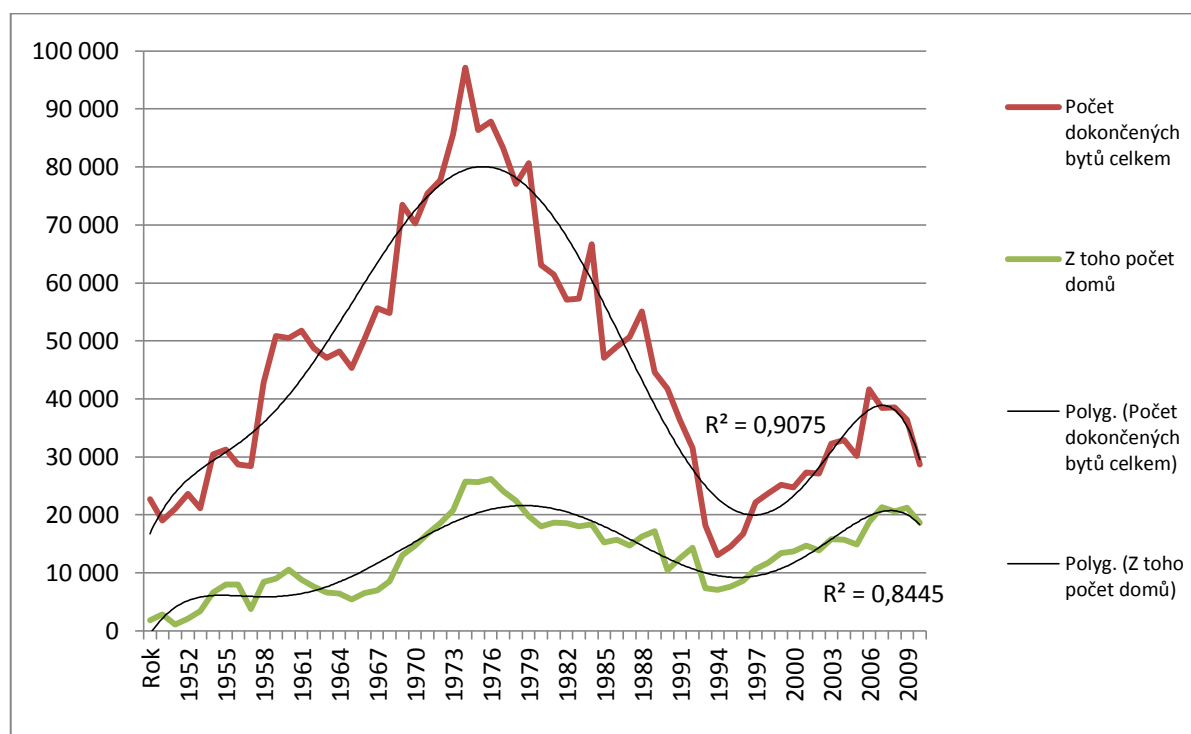
5.2 Vývoj faktorů ovlivňujících nabídku bydlení

Nabídka na trhu nemovitostí je ovlivňována zejména ziskovostí stavebního odvětví a je považována v krátkém období za strnulou. Do nabídkových faktorů lze zařadit také většinu nákladových faktorů, jako je vývoj cen pozemků, vývoj pořizovací hodnoty bytů či nákladů stavební výroby (index cen stavebních prací). Druhou alternativou je použití indexu cen stavební výroby. Nabídkové faktory se do cen nemovitostí často promítají s poměrně vysokým zpožděním souvisejícím s dlouhou dobou přípravy stavby a vlastní výstavby.³⁹

³⁹ Hlaváček, M.: Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony.

Graf č. 12 znázorňuje **počty dokončených bytů** v ČR v letech 1948 až 2011. Po 2. světové válce postupně rostl počet dokončovaných bytů (červená křivka) a kulminoval v polovině sedmdesátých let minulého století na hodnotách těsně pod 100 tisíc dokončených bytů ročně, v období vrcholu porodnosti. Celkový počet dokončených bytů (včetně domů) výrazně poklesl v první polovině devadesátých let minulého století. Zelená křivka znázorňuje počet dokončených rodinných domů, jichž bylo nejvíce dokončeno kolem roku 2009. Dlouhodobě se podíl rodinných domů na celkovém počtu dokončených bytů zvyšuje.

Graf č. 12: Počty dokončených bytů v ČR v letech 1948 až 2011



Zdroj: Počet dokončených bytů v České republice 1948 – 2011. http://www.sps.cz/RDS/PDFDoc_2013/D7-Dokoncene-byty-v-1948-2011-podle-investicnich-forem-vys.pdf Vlastní zpracování.

V tabulce č. 8 a grafu č. 13 je zachycen reálný (tj. očištěný o inflaci) **růst stavebnictví v ČR** v letech 2001 až 2012. Stavebnictví rostlo v letech stavebního boomu (do 2007) tempem 5 - 10 % ročně. Předzvěstí poklesu byl rok 2008, kdy stavebnictví

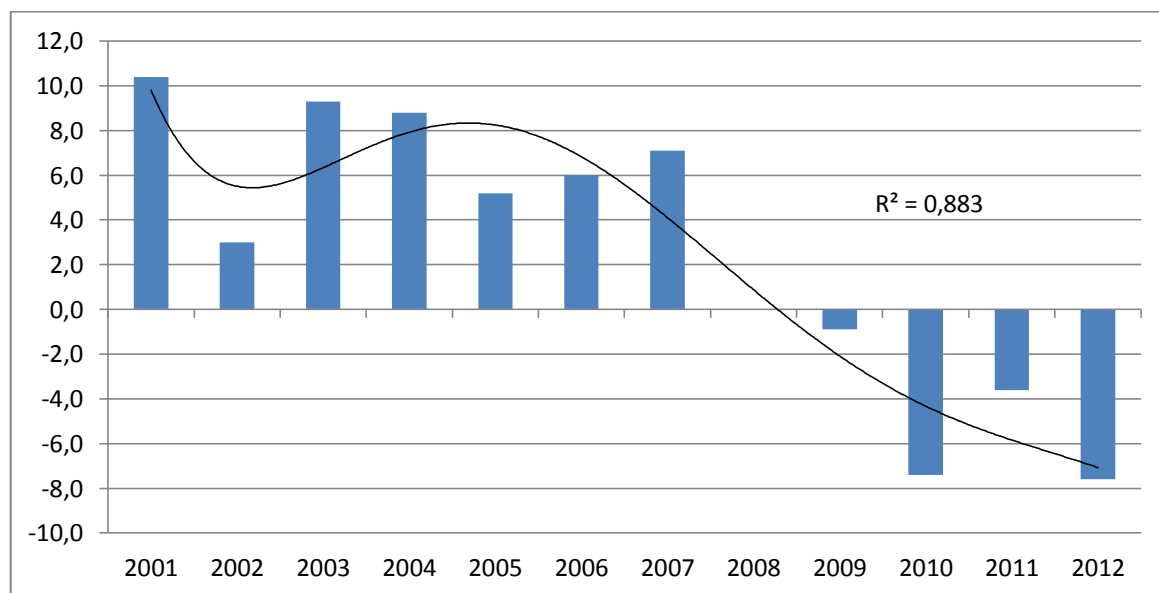
stagnovalo. Poté již začalo stavebnictví výrazně klesat, což trvá do dnešních dnů. Trendová křivka má podobný tvar jako v případě HDP, avšak v „dobrých časech“ byl růst vyšší než v celém hospodářství, v dobách poklesu byl ve stavebnictví výsledek zase výrazně horší než v případě celkového HDP. Obnovení růstu ve stavebnictví se dá očekávat s určitým zpožděním za růstem HDP.⁴⁰

Tabulka č. 8: Reálný meziroční růst stavebnictví v letech 2001 až 2012

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Průměr
Reálný meziroční růst v %	10,4	3,0	9,3	8,8	5,2	6,0	7,1	0,0	-0,9	-7,4	-3,6	-7,6	2,5

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Graf č. 13 Reálný meziroční růst stavebnictví v letech 2001 až 2012



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

⁴⁰ Viz např. http://www.casopisstavebnictvi.cz/ceske-stavebnictvi-v-evropske-unii-na-zacatku-globalni-ekonomicke-krize_N4012

Kvalitativní trendy ve stavebnictví jsou dobře zachyceny v tabulce č. 9. Je zřejmé, že za posledních padesát let se výrazně zvýšil komfort bydlení.

Obytná plocha bytu stoupla z 35 m² na téměř dvojnásobek (65 m²). Ještě výrazněji se zvýšila průměrná obytná plocha na jednoho obyvatele bytu, stoupla na trojnásobek (z 10,5 m² na 32,5 m²). Počet obytných místností se zvýšil z průměru 1,8 místnosti na byt na hodnotu 3,38 místností na jeden byt.

Tabulka č. 9: Kvalitativní ukazatele bydlení v České republice

Ukazatel/rok	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Počet osob na 1 trvale obydlený byt	3,35	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47
Počet osob na 1 obytnou místnost (8 a více m ²)	1,86	1,50	1,21	1,04	0,98	0,73
Obytná plocha v m ² na 1 osobu	10,5	12,4	14,6	16,6	18,6	32,5
Obytná plocha v m ² na 1 byt	35,3	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3
Počet obytných místností (8 a více m ²) na 1 byt	1,80	2,10	2,41	2,66	2,72	3,38

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Počet osob na jeden byt klesl ve sledovaném období z téměř v průměru tři a půl osoby na dvě a půl. Počet osob na jednu obytnou místnost klesl vlivem zmenšení počtu obyvatel jednoho bytu a zároveň zvýšením počtu obytných místností z téměř v průměru dvou osob na místnost na méně než jednu osobu na místnost.

Obytná plocha v metrech čtverečních na jeden byt stoupla z necelých 40 m² na více než 60 metrů čtverečních. Kombinace tohoto faktu spolu se snížením počtu osob v jednom bytě znamenala ztrojnásobení počtu čtverečních metrů na jednu osobu (z 10 na 30).

5.3 Vývoj cen nemovitostí

Tabulka č. 10 ukazuje vývoj nabídkových a skutečně realizovaných cen bytů v ČR v letech 2005 až 2013. V levém sloupci je uveden index vývoje nabídkových cen cen (2005 = 100 %) a ČR. V pravém sloupci je index vývoje realizovaných cen, které byly k dispozici jen do roku 2012.

Tabulka č. 10: Vývoj cen bytů v letech 2005 -2013

Rok/vývoj v ČR	Průměrné indexy (2005 = 100) nabídkových cen bytů	Průměrné indexy (2005 = 100) realizovaných cen bytů
2005	100,0	100,0
2006	108,9	108,4
2007	131,6	142,2
2008	162,4	166,5
2009	157,9	146,0
2010	151,6	138,6
2011	144,4	137,5
2012	145,1	130,2
2013	145,5	

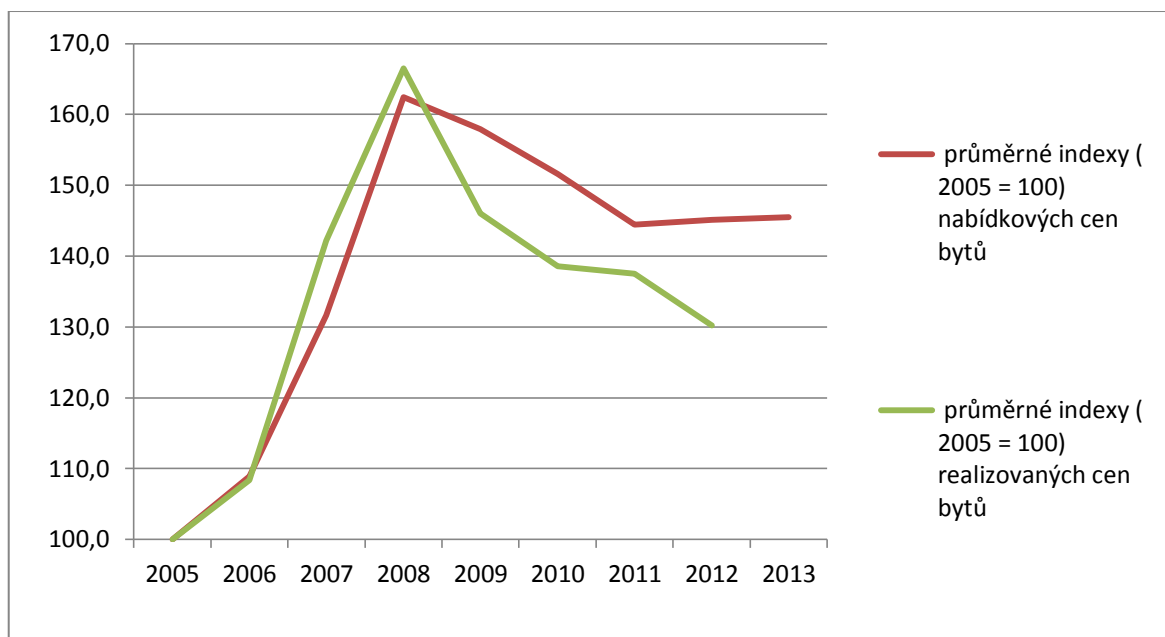
Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

V grafu č. 14 jsou znázorněny průměrné indexy nabídkových cen (červená křivka) bytů v letech 2005 až 2013. Jak je vidět, ceny od roku 2005, které představují 100 %, se do roku 2008 zvýšily o více než 50 %. Poté začaly nabídkové ceny padat a aktuálně jsou zhruba na úrovni roku 2007. V posledních dvou letech nabídkové ceny bytů stagnují.

Realizované ceny se až do roku 2008 vyvíjely podobně, avšak po nástupu hospodářské krize začaly padat rychleji než ceny nabídkové ceny. Je zjevné, že se byty neprodávají za ceny uvedené v nabídce, ale pokud chce nabízející byt skutečně prodat, musí dát kupujícímu výraznou slevu.⁴¹

⁴¹ Viz např.: <http://hn.ihned.cz/c1-43631580-skutecne-ceny-bytu-klesly-vic-nez-stalo-v-inzeratech>

Graf č. 15: Průměrné indexy nabídkových cen bytů



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Regionální rozdíly v cenách bytů jsou zachyceny v tabulce z přílohy č. 6. Obsahuje ceny za 1 m² v jednotlivých krajích v roce 2012, v případě Ústeckého kraje i ceny po jednotlivých okresech. V pravé části tabulky jsou zaznamenány ceny podle velikosti obcí (počtu obyvatel) ve všech krajích a okresech Ústeckého kraje.

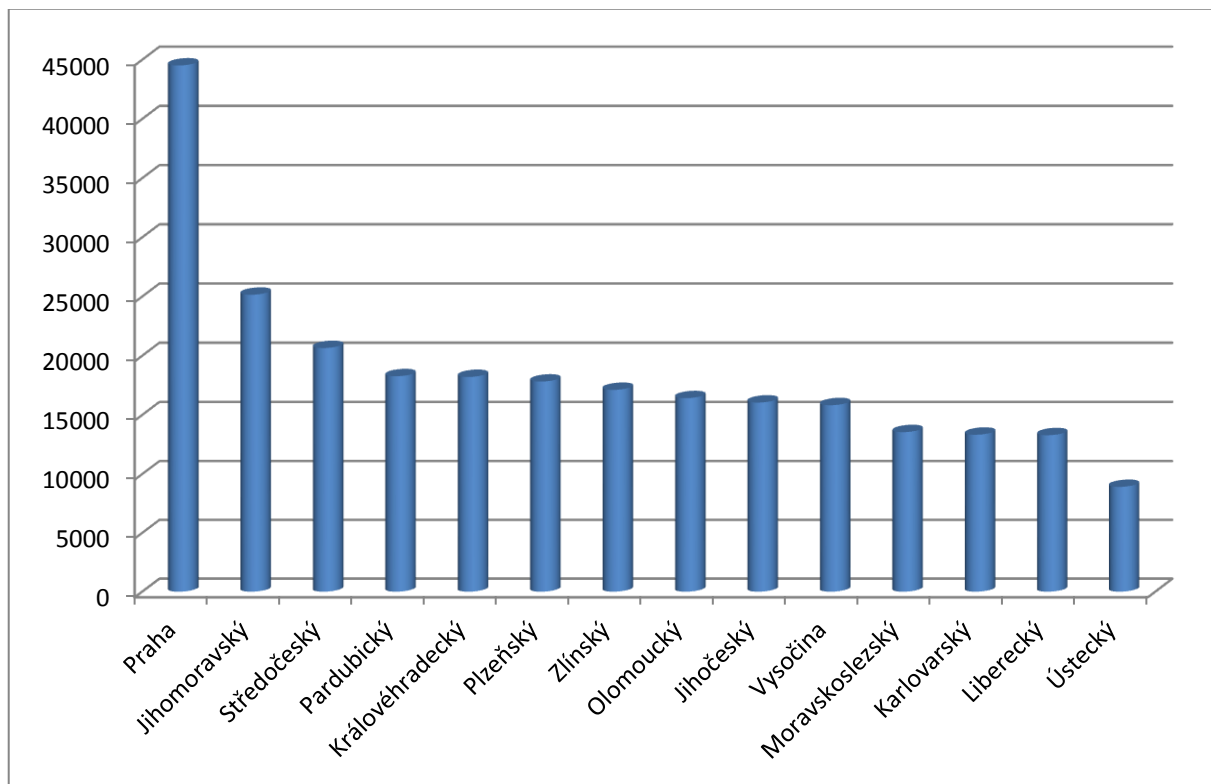
Rozdíly v cenách bytů mezi jednotlivými kraji jsou dobře patrné v grafu č. 16, který vychází z tabulky v příloze č. 6. Nejvyšší ceny jsou v Praze, kde dosahují dvoj a více násobků cen bytů v ostatních krajích. Jsou zhruba dvojnásobné proti cenám v Jihomoravské a Středočeském kraji, v ostatních krajích s výjimkou Ústeckého řádově trojnásobné.

Ústecký kraj má oproti Praze pětinaové ceny průměrné ceny jednoho metru čtverečního.

Je zajímavé, že na posledních místech (pohledu cen bytů) se umísťují regiony, kde byl před 2. Světovou válkou nejvyšší podíl německého obyvatelstva. Naopak v krajích s nejvyššími cenami před válkou žilo minimum německého obyvatelstva. Je tedy

pravděpodobné, že „sudetskost“ regionu je významným faktorem, ovlivňujícím cenu – viz příloha č. 7.

Graf č. 16: Průměrné kupní ceny bytů za 1 m² v Kč v krajích ČR

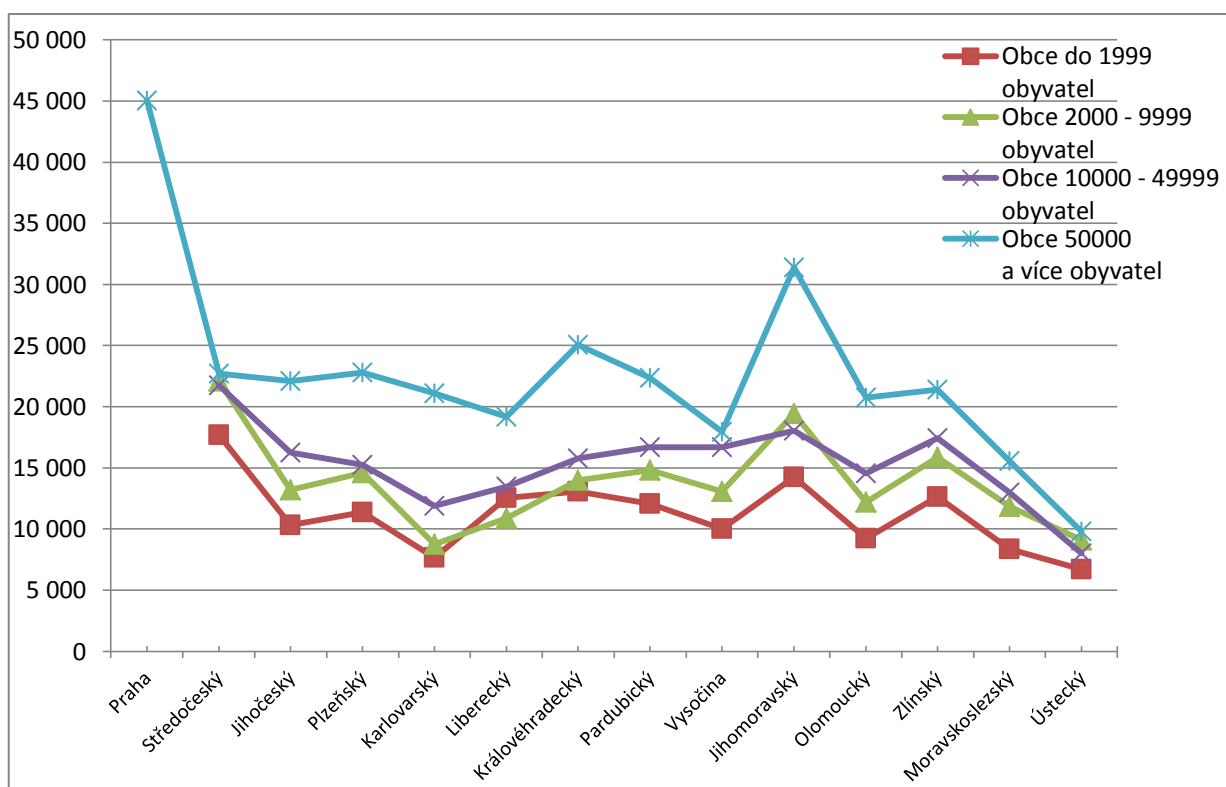


Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Rozdíly mezi cenami bytů v závislosti na velikosti obce, ve které se byt nachází, ukazuje graf č. 17. Je zjevné, že obecně platí, že v čím větší obci se byt nachází, tím vyšší je cena za metr čtvereční bytu. Ve většině krajů (s výjimkou Středočeského, Libereckého a Ústeckého) platí přímá úměra a ceny bytů prakticky lineárně rostou s velikostí obce. V některých regionech jsou rozdíly v cenách bytů v malých a velkých obcích minimální (např. Vysočina, Ústecký kraj), ale v případě krajů, kde je centrem velké hospodářsky silné město (Jihomoravský, Plzeňský, Zlínský kraj) jsou ceny mezi krajským městem a menšími obcemi výrazný.

Kraj Praha je tvořen pouze hlavním městem jako takovým, proto neobsahuje žádná data o menších sídlech.

Graf č. 17: Průměrné kupní ceny bytů za 1 m² v Kč v obcích podle počtu obyvatel v krajích ČR v roce 2012



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

5.4 Srovnání vývoje hlavních ekonomických ukazatelů s vývojem cen bytů

Tabulka č. 11 obsahuje vývoj klíčových ekonomických ukazatelů v letech 2005 až 2012, což je období, za které jsou k dispozici data o vývoji cen bytů. Jedná se o průměrné tempo růstu realizovaných (tj. skutečných, nikoli nabídkových) cen bytů, roční růst HDP, růst reálných mezd, reálných růst stavebnictví a meziroční vývoj nezaměstnanost

(porovnání přechozího roku s aktuální, tj. záporné číslo je nárůst, kladné pokles podílu nezaměstnaných obyvatel).

Tabulka č. 11: Porovnání tempa růstu klíčových ekonomických ukazatelů s vývojem cen bytů v letech 2005 až 2012

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Průměrné tempo růstu realizovaných cen bytů v ČR v %	0,6	3,4	7,1	2,5	-4,3	-0,6	0,0	-3,4
HDP růst v %	6,3	6,8	6,1	2,5	-4,1	2,4	2,3	-1,2
Nárůst reálných mezd průměr ČR v %	3,0	4,0	4,3	1,4	2,3	0,7	0,6	-0,6
Stavebnictví reálný meziroční růst v %	5,2	6,0	7,1	0,0	-0,9	-7,4	-3,6	-7,6
Nezaměstnanost meziroční vývoj v % (záporná hodnota = nárůst)	1,5	3,0	4,4	-2,4	-0,7	0,2	0,2	-2,3

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Je patrné, že průměrné tempo růstu skutečných cen bytů kulminovalo v roce 2007, poté začalo tempo růstu klesat a od roku 2010 až dosud ceny bytů klesají.

Vývoj HDP je velmi podobný vývoji cen bytů, rostl až do roku 2008, poté s nástupem krize klesl o více než 4 procenta. Poté v letech 2010 a 2011 rostl tempem 2 %, v roce 2013 klesl o jedno procento (pravděpodobný „W“ vývoj krize).

Vývoj reálných mezd je velmi podobný vývoji HDP. Lze vidět, že v letech výrazného růstu HDP (2005 – 2007) rostly mzdy také, ale přírůstek byl výrazně nižší než v případě HDP. V posledních letech oba ukazatele stagnují kolem nuly.

Meziroční růst stavebnictví byl v letech 2005 – 2007 obdobný jako růst HDP, ale v okamžiku nástupu krize začal klesat, dokonce celkově než HDP jako celek.

Nezaměstnanost zjevně roste s poklesem HDP, svým vývojem velmi podobný ostatním ukazatelům. Vývoj nezaměstnanosti se ve sledovaném období podobá vývoji cen bytů.

Z výše uvedeného vyplývá, že výkonnost české ekonomiky (HDP, nezaměstnanost, mzdy, stavebnictví) vyjádřená jejími hlavními ukazateli má úzký vztah k vývoji cen bytů.

5.5 Vývoj trhu nemovitostí na Mostecku

V tabulce č. 12 je srovnání vývoje počtu dokončených bytů na Mostecku s vývojem v celé ČR. Je zřejmé, že ve sledovaném období je vývoj velmi podobný, v prvních letech sledovaného období byl relativní nárůst počtu dokončených bytů na Mostecku nižší než v ČR, avšak v letech 2010 a 2011 byl na Mostecku vyšší.

Tabulka č. 12: Počty dokončených bytů v letech 2001 až 2011 v ČR a na Mostecku

Území/rok	ČR počet bytů	Bazický index I t/0 1997	Most počet bytů	Bazický index I t/0 1997
2001	24758	1,00	64	1,00
2002	27291	1,10	62	0,97
2003	27127	1,10	104	1,63
2004	32268	1,30	44	0,69
2005	32863	1,33	60	0,94
2006	30190	1,22	42	0,66
2007	41649	1,68	93	1,45
2008	38380	1,55	64	1,00
2009	38473	1,55	93	1,45
2010	36442	1,47	97	1,52
2011	28630	1,16	116	1,81
Průměr		1,31		1,19

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Tabulka č. 13 zachycuje počty zahájených bytů na Mostecku a v ČR v období 2001 až 2011. Jiná situace než v případě dokončených bytů. Je vidět, že zejména ve druhé polovině sledovaného byl relativní nárůst počtu zahájených bytů na Mostecku nižší než v celé ČR. Dá se očekávat, že na Mostecku výrazně poklesne v nejbližších letech počet dokončených bytů.

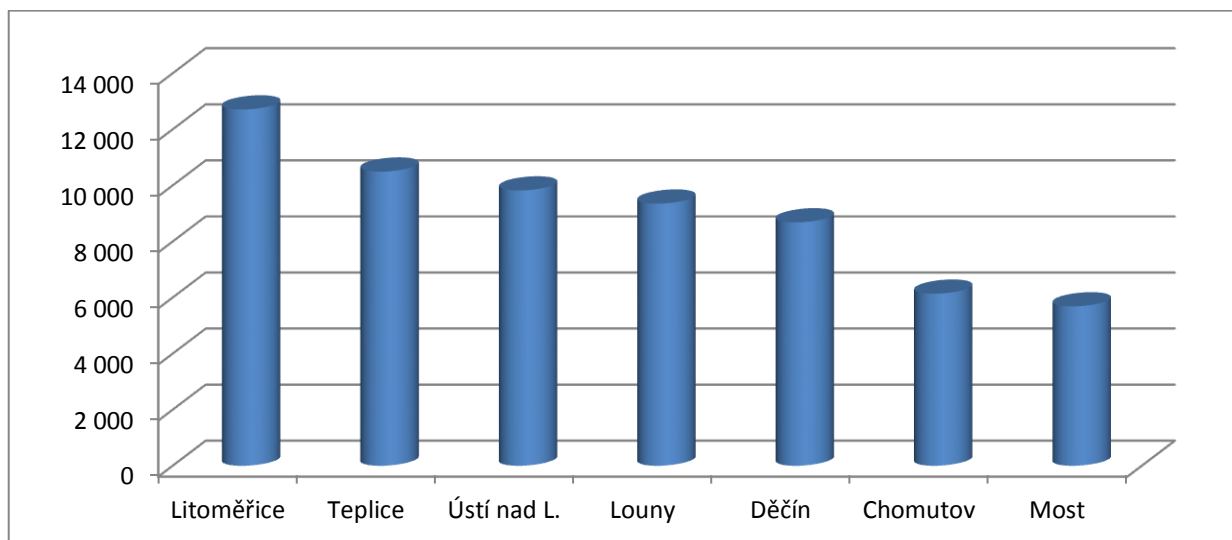
Tabulka č. 13: Počty zahájených bytů v letech 2001 až 2011 v ČR a na Mostecku

Území/rok	ČR počet bytů	Bazický index I t/0 1997	Most počet bytů	Bazický index I t/0 1997
2001	28983	1,00	244	1,00
2002	33606	1,16	225	0,92
2003	36496	1,26	161	0,66
2004	39037	1,35	149	0,61
2005	40381	1,39	172	0,70
2006	43747	1,51	66	0,27
2007	43796	1,51	199	0,82
2008	43531	1,50	112	0,46
2009	37319	1,29	119	0,49
2010	28135	0,97	96	0,39
2011	27535	0,95	148	0,61
Průměr		1,26		0,63

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

V grafu č. 18 jsou vyjádřeny rozdíly v kupních cenách jednoho metru čtverečního bytu v okresech Ústeckého kraje v roce 2012. Nejvyšší ceny jsou v Litoměřicích, následují Teplice, Ústí nad Labem, Louny, Děčín a závěr tabulky tvoří Chomutov s Mostem.

Graf č. 18: Průměrné kupní ceny bytů za 1 m² v Kč v okresech Ústeckého kraje v roce 2012



Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Je zajímavé, že Ústí nad Labem je jediné krajské město v ČR, které nemá v rámci kraje nejvyšší průměrnou kupní cenu bytu.⁴²

5.6 Návrhy a doplnění

Pokles cen nemovitostí, který v posledních letech probíhá, má několik nepříjemných důsledků. Jedná se zejména o efekt „zchudnutí“ těch domácností, které mají většinu svých prostředků uložených v nemovitosti, ve které bydlí. Za tohoto stavu (především v případě, když byla nemovitost pořízena na úvěr) odkládají tyto domácnosti zbytečné nákupy a investice, což má špatný vliv na vývoj domácí poptávky.⁴³ Slabá domácí poptávka je jednou z příčin nedobrého vývoje HDP a dalších makroekonomických ukazatelů. Klesající ceny nemovitostí mají také neblahý vliv na jeden z klíčových oborů

⁴² Viz: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/7009-12>

⁴³ Viz: <http://www.hypoindex.cz/budou-ceny-nemovitosti-klesat-tak-rychle-aby-se-vyplatilo-spekulovat/>

národního hospodářství – stavebnictví. Studium odborných zdrojů a komparací časových řad faktorů ovlivňujících ceny bytů bylo zjištěno, že na vývoj cen bytů má zásadní vliv vývoj makroekonomických ukazatelů. Zejména se jedná o hrubý domácí produkt, vývoj mezd a nezaměstnanosti.

Trh s byty lze po proběhlé privatizaci bytového fondu a probíhající deregulaci nájemného označit za tzv. dokonalý trh. Tedy trh, kde všichni kupující dokonalé informace o všech prodávajících a o cenách nabízených bytů. Nabídka bytů ve všech kvalitativních úrovních je dostatečně široká. Poptávka po bytech na stávajícím trhu je téměř dokonale elastická. Z uvedených důvodů je trh bytů a nemovitostí vysoce závislý na kondici hospodářství ČR jako celku. Dá se očekávat, že čím lépe se povede českému hospodářství, tím vyšší poptávka vznikne na trhu.

Opatření na zlepšení stavu hospodářství jsou zejména:

- zavedení efektivní veřejné správy, hospodárné nakládání s veřejným majetkem a penězi. Lepší vymahatelnost práva. Je nutné pokročit v digitalizaci veřejné správy,
- dobudování dopravní a energetické infrastruktury,
- stabilizace veřejných rozpočtů a kvalitní rozpočtový dohled na všech úrovních veřejné správy,
- konkurenceschopný daňový systém,
- vzdělávací soustava se strukturou, která odpovídá současným i budoucím potřebám trhu práce,
- sociální politika pro souběh kariéry a rodinného života, která zajistí podmínky (zejména ženám) pro péči o potomstvo,
- podporu inovací a exportu.

V případě Mostecka je nutné vyřešit další specifické problémy, jedná se zejména o tyto:

- vysokou strukturální nezaměstnanost, způsobená útlumem těžebního a chemického průmyslu. Řešením mohou být mimo jiné investiční pobídky či dotace do perspektivních odvětví hospodářství,
- nízké či nevhodné vzdělání místního staršího obyvatelstva, které lze řešit studiem a rekvalifikačními kurzy,
- špatný stav životního prostředí, který je jedním z důvodů migrace obyvatel z regionu (negativní saldo migrace).

6 Závěr

Cílem práce bylo zjistit hlavní faktory, které ovlivňují trh s byty a určují tak jejich ceny. Bylo zjištěno, že v současné době funguje v České republice vyspělý (téměř dokonalý) trh s nemovitostmi. V nabídce jsou desítky tisíc bytů rozličné kvality. Na trhu neexistují na straně poptávky ani nabídky takové subjekty (prodávající a kupující), které by mohly svým chováním samostatně výrazně ovlivnit trh. Studium literatury a dalších zdrojů informací bylo zjištěno, že trh ovlivňuje několik klíčových sociálních a ekonomických činitelů. Na poptávkové straně se jedná hlavně o demografický vývoj na sledovaném trhu (porodnost, migrace), celkovou kondici ekonomiky, vývoj příjmů a nezaměstnanosti. Na straně nabídky jde hlavně o výnos z nemovitostí a náklady na výstavbu. Klíčové vlastnosti, které určují ceny jednotlivých bytů na trhu, jsou zejména lokalita nemovitosti v širším i místním slova smyslu. Jde o kombinaci kvality prostředí, ve kterém se byt nachází, dopravní obslužnosti a přítomnosti potřebných služeb. Významný vliv na cenu bytu mají jeho velikost a technický stav, umístění v rámci objektu. Typ vlastnictví bytu může ovlivnit cenu až o deset procent.

Mostecko je region, který má v rámci ČR řadu specifíků. Oblast má z historických důvodů několik problémů, které se dosud nepodařilo vyřešit. Prvním je poválečný odsun německého obyvatelstva, které představovalo v oblasti podnikatelskou a pracovní elitu. Druhou je orientace na těžký průmysl, která je zdrojem vysoké nezaměstnanosti a poškozeného životního prostředí. V regionu je v rámci ČR nejnižší šance na dožití vysokého věku. Ze zmíněných důvodů nepatří oblast k nejatraktivnějším místům k žití a saldo migrace je negativní.

Demografický vývoj v ČR není v současné době příznivý. Rodí se málo dětí (ani počet nutný pro prostou reprodukci), přibývá starších lidí, zhoršuje se tzv. index stáří. Mladí lidé ve věku kolem dvaceti let, kteří poptávají bydlení pro založení samostatné existence, tvoří v současné době relativně malou část celkové populace. Lze očekávat čím dál vyšší dopad demografického vývoje na trh nemovitostí a zvýšení poptávky po seniorském bydlení.

Makroekonomický vývoj posledních let také není dobrý. Hrubý domácí produkt, který je klíčovým ukazatelem vývoje ekonomiky, v posledních letech ukazuje nejhorší

výsledky za poslední dvě dekády. Nezaměstnanost narostla od roku 2008 o desítky procent. Průměrná reálná mzda v současné době klesá (za rok 2013 dokonce i nominální). Přestože úrokové sazby úvěrů na bydlení klesají a jsou na historickém minimu, podíl úvěrů na bydlení na celkovém zadlužení domácností stagnuje. Počty dokončených bytů soustavně rostly od poloviny devadesátých let minulého století, avšak v posledních několika letech stagnují či spíše klesají. To je jeden z faktorů, které ovlivňují vývoj v sektoru stavebnictví, které od roku 2008 klesá výrazně více než celkový HDP.

Dlouhodobě (za posledních šedesát let) se zvyšuje kvalita bydlení. Zvětšuje se plocha bytů a počet místností, roste počet metrů čtverečních na každého obyvatele bytu. Roste podíl rodinných domů na celkovém počtu bytů.

Ceny bytů rostly až do začátku krize v roce 2008. Poté výrazně klesly a v současné době stále klesají, ale tempo poklesu se snižuje. Kupní ceny v regionech se vyvíjeli velmi podobně, z tohoto pohledu je Česká republika velmi homogenní. Nejvyšší cenovou hladinu má Praha a okolí, nejnižší ceny jsou v Ústeckém kraji. Obecně nízké ceny jsou v bývalých „sudetských“ regionech. Komparace klíčových ekonomických ukazatelů (HDP, vývoj mezd, nezaměstnanost, vývoj stavebnictví) s vývojem cen bytů prokázala, že kondice hospodářství má zásadní vliv na trh nemovitostí. Mostecko je region, který z výše uvedených důvodů není z pohledu bydlení příliš atraktivní. Trh bytů v regionu vykazuje horší vývoj než v jiných částech republiky. Počty zahájených bytů jsou nižší, ceny nejnižší v rámci Ústeckého kraje.

Trh s byty odráží celkový stav národního hospodářství, resp. státu jako celku. Vzhledem k charakteru trhu s byty lze jeho oživení očekávat pouze v případě celkového zlepšení kondice hospodářství.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Použitá literatura

- Goller, S., Prostějovská, Z., Brožová, L.: Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu - Vyd. 1. Praha, České vysoké učení technické v Praze 2009, s. 9. ISBN 978-80-01-04419-3.
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlaváčová, J.: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. Brno, CERM, 2009. ISBN 978-80-7201 -679-2.
- Sunega, P.: Makroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č.402/01/0146. Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002, s. 34. ISBN 80-245-0337-9.
- Samuelson, P.: Ekonomie. Nakladatelství Svoboda, Praha 1995. ISBN 80-86395-46-4.
- Lux, M., Sunega, P.: Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. ISBN 80-86429-56-3.
- Maier, K., Čtyřoký, J.: Ekonomika územního rozvoje. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. ISBN 80-7169-644-7.
- Svatošová, L., Kába, B.: Statistické metody II. Praha, ČZU, 2009. ISBN: 978-80-7041-455-2.
- Nedomová, A.: Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti. Sociologický ústav AV ČR, 1999. ISBN 80-8595-065-0.
- Kohout, P.: Investiční strategie pro třetí tisíciletí. Grada Publishing, 2010. ISBN 978-80-247-3315-9.
- Klein, Š., Kesslerová, P.: Jak prodat nemovitost v době krize. Grada Publishing, 2010. ISBN 978-80-247-3200-8.
- Lux, M., Sunega, P.: Udržitelnost vývoje cen bytů v české republice. Politická ekonomie 2010/2.
- Hlaváček, M.: Rovnovážnost cen nemovitostí v ČR. Politická ekonomie 2010/3.
- Arlt, J.: Analýza ekonomických časových řad s příklady. VŠE Praha 2002, s. 21.

7.2 Použité internetové zdroje

<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx>

<http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>

<http://www.la-ma.cz/?p=97>

<http://www.hypoindex.cz/vlastnim-byt-jsem-investor-nebo-spekulant/>

<http://www.developeri.info/kdo-je-developer>

<http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>

<http://www.reality.name/jak-ovlivnuje-nabidka-a-poptavka-prodej-reality/>

http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2012-2013/fs_2012-2013_clanek_iii.pdf

<http://www.mesec.cz/clanky/koupe-bytu-jako-investice/>

<http://www.hypoindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>

<http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbg-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>

http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr20130326

<http://panda.hyperlink.cz/cestapdf/pdf09c2/rojicek.pdf>

<http://www.itbiz.cz/slovník/ekonomie/trend>

<http://homen.vsb.cz/~oti73/cdpast1/KAP10/KAP10.HTM>

http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=DEM1030CU&&kapitola_i_d=368

<http://evropske-hodnoty.blog.ihned.cz/c1-59518950-fakta-cesko-a-imigranti>

http://www.demografie.info/?cz_detail_clanku=&artclID=824&

<http://www.mpsv.cz/cs/16298>

<http://www.planovanirodiny.cz/view.php?cisloclanku=2008102603>

http://cs.wikipedia.org/wiki/Hus%C3%A1kovy_d%C4%9Bti

<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/hlavni-makroekonomicke-ukazatele-cr-3112.html#mirinfl>

<http://www.finance.cz/makrodata-eu/eu-svet/svetove-makroukazatele/inflace/>

<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/hlavni-makroekonomicke-ukazatele-cr-3112.html#deflhdp>

http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/singer_20100715_ostrava.pdf

<http://www.itbiz.cz/slovník/human-resources-hr/nezamestnanost>

http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/zmena_metodiky

<http://www.ecorp.euweb.cz/Nezamestnanost.html>

<http://vyznam-slov.yin.cz/r/realna-mzda/>

<http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-listopad-2013-sazby-rostou-zajem-o-hypoteky-klesa/>

http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/regionalni_casove_rady

<http://www.czso.cz/xl/redakce.nsf/i/030703104>

<http://www.czso.cz/cz/cisla/1/11/111502/analyza.htm>

<http://www.risy.cz/cs/kraiske-ris/stredocesky-kraj/kraj/hospodarske-prostredi/makroekonomicke-ukazatele/>

http://www.sps.cz/RDS/PDFDoc_2013/D7-Dokoncene-byty-v-1948-2011-podle-investicnich-forem-vys.pdf

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=13300&p_strid=ABBAD&p

8 Přílohy

Příloha č. 1: Přírůstek obyvatelstva stěhováním v krajích v letech 2006 až 2012

Kraj/Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Česká republika	34720	83945	71790	28344	15648	16889	10293
Hlavní město Praha	6260	22984	19044	13692	5606	5751	3351
Středočeský kraj	16472	24504	25873	14345	14673	12449	10795
Jihočeský kraj	2038	2582	2256	755	546	362	322
Plzeňský kraj	3124	6090	7953	1683	-244	775	1213
Karlovarský kraj	103	2329	415	-1042	-408	-573	-1187
Ústecký kraj	-124	6941	3489	-422	-516	-226	-518
Liberecký kraj	1420	2418	2452	809	46	254	-212
Královéhradecký kraj	1475	2033	1580	-468	-67	-388	-552
Pardubický kraj	1643	3074	3120	503	434	204	47
Kraj Vysočina	538	1539	966	-772	-675	-352	-655
Jihomoravský kraj	2360	7 374	4 678	2 998	1 472	1 748	1 707
Olomoucký kraj	603	1424	-339	-525	-534	-144	-631
Zlínský kraj	11	751	373	-337	-726	-456	-737
Moravskoslezský kraj	-1203	-98	-70	-2875	-3959	-2515	-2650

Zdroj: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/regionalni_casove_rady

Příloha č. 2: Nezaměstnanost v % na Mostecku a v ČR v letech 1997 až 2012

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Průměr
ČR	4,3	6,0	8,5	9,0	8,5	9,2	9,9	9,2	9,0	8,1	6,6	5,4	8,0	9,0	8,6	8,6	8,0
Most	11,2	13,8	17,9	21,0	21,3	21,4	22,3	22,8	22,0	20,5	17,6	13,1	15,5	16,2	15,9	15,8	18,0

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Příloha č. 3: Vývoj počtu obyvatel v ČR v letech 1991 až 2012

Rok - počet obyvatel k 31.12.	Počet obyvatel	Meziroční nárůst	Meziroční nárůst v %	Počet obyvatel v dané věkové skupině						"Index stáří"
				0 až 14 let	Podíl	15 až 64 let	Podíl	65 a více let	Podíl	
1991	10 312 548			2 120 802	21%	6 876 788	67%	1 314 958	13%	62
1992	10 325 697	13 149	0,1%	2 064 545	20%	6 932 894	67%	1 328 258	13%	64,3
1993	10 334 013	8 316	0,1%	2 009 752	19%	6 981 337	68%	1 342 924	13%	66,8
1994	10 333 161	-852	0,0%	1 948 024	19%	7 028 905	68%	1 356 232	13%	69,6
1995	10 321 344	-11 817	-0,1%	1 893 259	18%	7 055 805	68%	1 372 280	13%	72,5
1996	10 309 137	-12 207	-0,1%	1 842 679	18%	7 078 210	69%	1 388 248	13%	75,3
1997	10 299 125	-10 012	-0,1%	1 795 032	17%	7 102 231	69%	1 401 862	14%	78,1
1998	10 289 621	-9 504	-0,1%	1 751 471	17%	7 126 712	69%	1 411 438	14%	80,6
1999	10 278 098	-11 523	-0,1%	1 707 205	17%	7 152 815	70%	1 418 078	14%	83,1
2000	10 266 546	-11 552	-0,1%	1 664 434	16%	7 179 109	70%	1 423 003	14%	85,5
2001	10 206 436	-60 110	-0,6%	1 621 862	16%	7 170 017	70%	1 414 557	14%	87,2
2002	10 203 269	-3 167	0,0%	1 589 766	16%	7 195 541	71%	1 417 962	14%	89,2
2003	10 211 455	8 186	0,1%	1 554 475	15%	7 233 788	71%	1 423 192	14%	91,6
2004	10 220 577	9 122	0,1%	1 526 946	15%	7 259 001	71%	1 434 630	14%	94
2005	10 251 079	30 502	0,3%	1 501 331	15%	7 293 357	71%	1 456 391	14%	97
2006	10 287 189	36 110	0,4%	1 479 514	14%	7 325 238	71%	1 482 437	14%	100,2
2007	10 381 130	93 941	0,9%	1 476 923	14%	7 391 373	71%	1 512 834	15%	102,4
2008	10 467 542	86 412	0,8%	1 480 007	14%	7 431 383	71%	1 556 152	15%	105,1
2009	10 506 813	39 271	0,4%	1 494 370	14%	7 413 560	71%	1 598 883	15%	107
2010	10 532 770	25 957	0,2%	1 518 142	14%	7 378 802	70%	1 635 826	16%	107,8
2011	10 505 445	-27 325	-0,3%	1 541 241	15%	7 262 768	69%	1 701 436	16%	110,4
2012	10 516 125	10 680	0,1%	1 560 296	15%	7 188 211	68%	1 767 618	17%	113,3
Průměr	10334505	9694	0,00	1688276	0,16	7184448	0,70	1461782	0,14	88
Směrodatná odchylka	103236	34081	0,00	203471	0,02	151140	0,01	117939	0,01	15

Zdroj: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=DEM1030CU&&kapitola_id=368

Příloha č. 4: Vývoj úrokových sazeb hypoték v letech 2003 až 2013



Zdroj: Hypoindex <http://www.hypoindex.cz/>

Příloha č. 5: Čistý disponibilní důchod domácností na 1 obyvatele v Kč

Název NUTS	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hlavní město Praha	181 308	184 739	191 869	204 845	225 820	243 497	244 408	255 999	251 275
Středočeský kraj	140 937	145 647	150 790	159 516	177 510	193 753	205 028	210 095	207 776
Jihočeský kraj	126 962	130 697	136 317	145 990	160 981	175 619	183 022	181 800	181 975
Plzeňský kraj	130 972	136 599	142 816	150 920	165 947	181 801	186 959	189 408	188 536
Karlovarský kraj	121 402	122 836	128 124	133 574	145 819	159 924	172 411	173 435	172 605
Ústecký kraj	116 396	119 641	124 885	133 598	146 564	158 690	171 272	172 877	171 738
Liberecký kraj	123 017	127 496	133 190	139 236	154 030	167 059	177 985	181 902	179 818
Královéhradecký kraj	125 752	129 959	135 900	146 033	159 905	175 079	187 499	184 162	180 585
Pardubický kraj	120 166	127 031	133 033	141 859	156 257	172 030	180 680	177 156	177 875
Vysočina	123 798	129 107	134 991	142 876	157 951	171 495	180 818	181 799	181 133
Jihomoravský kraj	124 376	131 189	137 304	144 537	161 124	177 206	187 503	190 197	185 617
Olomoucký kraj	120 211	123 616	129 207	136 240	155 025	165 977	175 568	172 540	173 350
Zlínský kraj	122 393	124 681	130 833	141 908	159 530	173 263	178 621	177 716	178 902
Moravskoslezský kraj	116 768	121 064	127 076	136 584	149 659	165 784	174 505	175 236	177 283
Průměr	128176	132450	138310	146980	162580	177227	186163	187452	186319
Průměr bez Prahy	124088	128428	134190	142529	157716	172129	181682	182179	181323
Směrodatná odchylka	15895	15870	16190	17403	19181	20306	18134	21229	19969
Směrodatná odchylka bez Prahy	6182	6688	6681	6983	8056	8957	8550	9803	8940

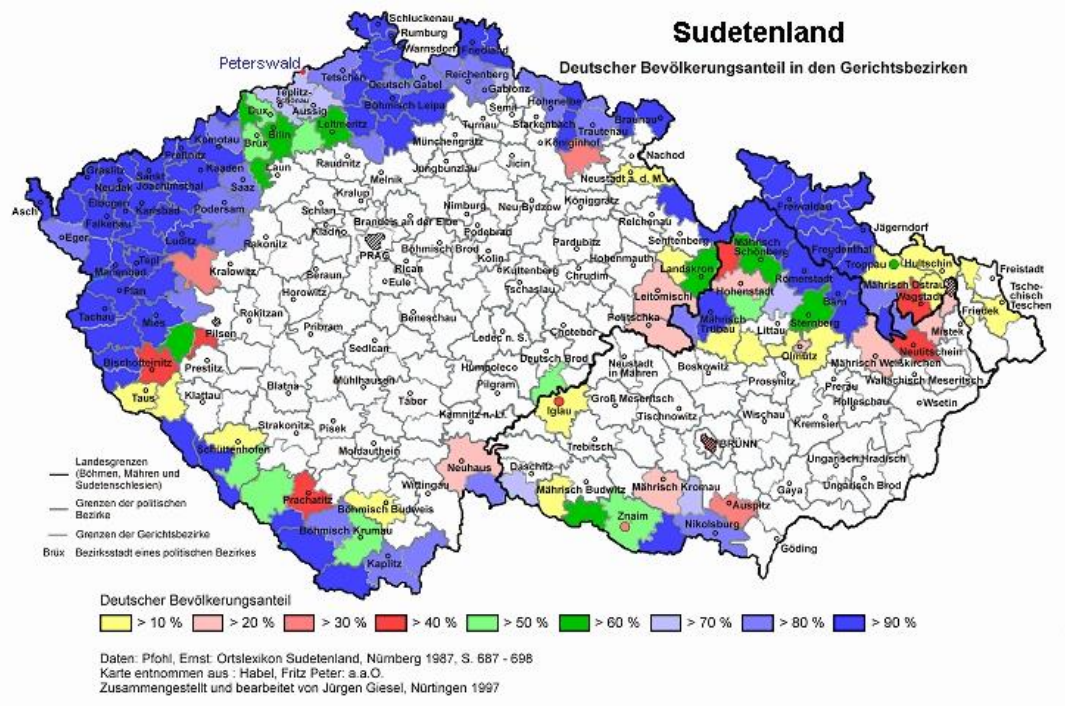
Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Příloha č. 6: Průměrné kupní ceny bytů za m² v ČR v roce 2012 podle krajů v závislosti na velikosti obcí

			Velikost obcí (podle počtu obyvatel)			
Kraj	Okres	Cena za 1 m ²	do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
Praha		44 523				45 041
Středočeský		20 656	17 669	22 107	21 729	22 710
Jihočeský		16 050	10 317	13 182	16 250	22 097
Plzeňský		17 821	11 348	14 578	15 258	22 788
Karlovarský		13 331	7 671	8 739	11 894	21 098
Liberecký		13 290	12 528	10 901	13 445	19 186
Královéhradecký		18 213	13 066	13 963	15 754	25 067
Pardubický		18 272	12 054	14 833	16 692	22 376
Vysočina		15 826	10 005	13 050	16 703	17 951
Jihomoravský		25 156	14 233	19 435	18 035	31 387
Olomoucký		16 421	9 232	12 203	14 561	20 765
Zlínský		17 122	12 652	15 869	17 431	21 384
Moravskoslezský		13 550	8 360	11 864	12 971	15 537
Ústecký		8 915	6 681	9 111	8 007	9 804
	Děčín	8 682	5 306	8 064	6 682	11 114
	Chomutov	6 138	5 108		5 208	
	Litoměřice	12 710	8 728	11 869	14 991	
	Louny	9 351	6 073	7 924	10 985	
	Most	5 684	4 146	4 155	7 768	6 907
	Teplice	10 494	4 939	6 980	6 808	12 986
	Ústí nad L.	9 820	7 743	9 139		10 906
Průměr		18510	11217	13833	15287	22657
Rozptyl		65453740	8166928	13074784	10197518	60085425
Směrodat. odchylka		8090	2858	3616	3193	7751
ČR celkem		19 356	12 162	14 926	15 583	25 968

Zdroj: ČSÚ časové řady. Vlastní zpracování.

Příloha č. 7: Podíl německého obyvatelstva v okresech ČR před 2. Světovou válkou



Zdroj: <http://www.k-report.net/ukazobrazek.php?soubor=187168.jpg&stranka=1>