

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Teze diplomové práce**

**Vývoj cen bydlení v ČR**

**Bc. Zuzana Fleyberková**

© 2016 ČZU v Praze

## **Souhrn**

Diplomová práce s názvem „Vývoj cen bydlení v ČR“ se zabývá analýzou vývoje cen nemovitostí a to zejména byty a rodinnými domy. Hlavním cílem práce je důkladně analyzovat vývoj cen nemovitostí za 10 let (2004-2014). Mezi dílčí cíle práce patří vliv vybraných makroekonomických ukazatelů na ceny nemovitostí, vliv finanční krize a pohled na současnou situaci na trhu nemovitostí. Nejdůležitější pojmy a definice týkající se samotných nemovitostí, vlastnictví, katastrálního úřadu a samotného trhu s nemovitostmi jsou vysvětleny v teoretické části. Na teoretickou část navazuje část praktická, která je rozdělena na dvě významné sekce. První sekce nabízí pohled na vývoj stavebnictví a bytové výstavby, vývoj cen nemovitostí určených k bydlení a srovnání vývoje cen s HDP, mírou inflace, nezaměstnaností, příjmem obyvatelstva, demografickým vývojem a zahraničím. Vývoj cen bydlení je analyzován prostřednictvím časových řad a u vybraných ukazatelů je doplněn i o odhad budoucího vývoje. Hlavním prvkem druhé sekce je analýza dotazníku, jež je zaměřen na samotné obyvatele ČR. Cílem dotazníkového šetření je získání a porovnání jednotlivých ukazatelů týkajících se bydlení.

**Klíčová slova:** Bydlení, nemovitost, byt, rodinný dům, vlastnictví, katastrální úřad, cena

## **Cíl a metodika**

Diplomová práce se zabývá vývojem cen bydlení v České republice. Tato práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou.

Hlavním cílem práce je vytvoření přehledu a analýza cen bydlení za poslední dekádu. Rozebrání období finanční krize a její vlivy na ceny nemovitostí. Dílčí cíle teoretické části práce jsou charakteristika nemovitostí obecně, vysvětlení a popis jednotlivých druhů nemovitostí s doplněním jejich kladných a záporných stránek. Další kapitola je věnována vlastnictví a spoluvlastnictví nemovitostí a možnostem financování jejich nákupu. V neposlední řadě se zabývám katastrálním úřadem, který je velmi úzce spjat s nemovitostmi. Poslední kapitola teoretické části se týká samotného trhu nemovitostí.

V první sekci praktické části se zabývám analýzou vývoje cen bytů a rodinných domů, dále srovnáním vývoje cen s HDP, mírou inflace, nezaměstnaností, příjmem obyvatelstva, demografickým vývojem a zahraničím. Druhá část praktické části je věnována analýze

dotazníku, jež je zaměřen na samotné obyvatele ČR. Cílem dotazníkového šetření je získání a porovnání jednotlivých ukazatelů týkajících se bydlení.

Metodika řešené problematiky diplomové práce je založena na studiu a analýze odborných informačních zdrojů. Další důležité informace jsou získávány z dat, která jsou zveřejněná na webových stránkách Českého statistického úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj. Data budou zpracovávána pomocí standartních matematicko-statistických metod, zejména teorie časových řad.

## **Výsledky analýzy**

Trh s nemovitostmi a stavebnictví obecně zaujímají významný podíl na výkonu české ekonomiky, figuruje zde velké množství větších i menších společností, jež vytvářejí zdravé konkurenční prostředí a spolu s dalšími faktory ovlivňují vývoj cen nemovitostí. Trh nemovitostí v ČR bezpochyby prošel za posledních deset let mnohými změnami, které byly z velké části zapříčiněny celosvětovou finanční krizí. Z provedených analýz vyplývá, že vývoj cen bytů má zcela odlišný charakter ve srovnání s vývojem cen rodinných domů. Ceny bytů stoupají až do roku 2008, kde dosahují svého maxima, poté přichází celosvětová ekonomická krize a od té doby až do roku 2014 neustále klesají. Naopak ceny rodinných domů neustále rostou až do roku 2011, kdy nastává zlom a ceny postupně klesají až do konce sledovaného období. Dle provedených prognóz mají však ceny v budoucnu nadále stoupat.

Srovnání vybraných makroekonomických ukazatelů s vývojem cen nemovitostí potvrzuje významný vliv těchto faktorů na cenový vývoj. Významný vliv na pokles cen měla i ekonomická krize, jež se podepsala i na některých makroekonomických ukazatelích a též na stavební výstavbě. Všechny vybrané ukazatele prokazovaly výrazný meziroční pokles mezi roky 2008-2009, přičemž HDP se dostalo i do záporných hodnot. V případě inflace je souvislost mezi tímto faktorem a cenami nemovitostí také velice patrná, jelikož v období nejvyšší naměřené inflace, dochází i k největšímu růstu cen a následný pokles inflace je doprovázen opět poklesem tentokrát ale pouze poklesem cen bytů. Mohu tedy konstatovat, že inflace má výraznější vliv na ceny bytů, nežli na ceny rodinných domů. Situace u nezaměstnanosti je obdobná, v letech, kdy nezaměstnanost dosahovala svého minima a pohybovala se okolo 4%, situace na trhu realit zaznamenávala zvýšenou poptávku a docházelo k růstu cen. Během finanční krize nezaměstnanost vzrostla o 2%, naopak ceny bytů

klesly. Mohu tedy konstatovat, že zvýši-li se nezaměstnanost, dochází ke zhoršení ekonomické situace a zároveň ke snížení poptávky, což má za následek snížení cen na trhu nemovitostí. Posledním zkoumaným ukazatelem byl demografický vývoj, jehož vliv na ceny nemovitostí se projevil zejména v předkrizovém období, kdy byla poptávka po nemovitostech nejvyšší. Zvýšená poptávka byla zcela jistě, mimo jiné, ovlivněna generací tzv. Husákových dětí, jež byla v tomto období na vrcholu svých profesních sil a představovala silnou kupní sílu. Celková analýza vývoje cen byla doplněna i o kapitolu, jež se zabývala mezinárodním srovnáním průměrných kupních cen bytových jednotek států Evropské Unie a Ruska. Postavení České Republiky je spíše na spodnější hranici ve srovnání s ostatními zeměmi, nižší průměrné ceny byly zaznamenány pouze v Nizozemí, Portugalsku, Polsku a Rusku. Naopak nejvyšší průměrné ceny jsou ve Velké Británii a Francii, průměrné ceny bytů v těchto zemích jsou téměř čtyřikrát vyšší. Porovnáme-li však průměrné mzdy ve VB s našimi, pohybujeme se v číslech, která jsou zhruba čtyřnásobná těm našim. Tudíž je logické, že i ceny se budou pohybovat v jiných hodnotách než u nás.

Na základě dotazníkového šetření bylo zjišťováno, jak situaci na trhu nemovitostí vnímají sami respondenti, jaké jsou jejich náklady na bydlení a jaké nemovitosti a druh vlastnictví převládá. Dle získaných odpovědí se náklady na bydlení pohybují okolo hranice 10 000Kč. Ve srovnání s příjmy respondentů zaujímají náklady na bydlení 30% podíl z celkových příjmů. Nejvíce rozšířenou nemovitostí je byt o velikosti 3+1, popř.2+kk a převládá osobní vlastnictví nad nájemním. Téměř všichni, jež plánují koupit vlastní bydlení, chtějí využít hypotečního úvěru na jeho financování. Více jak polovina plánuje koupit bytu nežli rodinného domu. Zájem o realitní trh mezi běžnou populací není nijak zvýšený, přesto je zajímavé, že 66% respondentů plánujících pořízení nové nemovitosti uvedlo, že se o realitní trh vůbec nezajímají, což je celkem zavadějící, jelikož investice do nemovitostí je jeden z nejefektivnějších a nejspolehlivějších způsobů jak zhodnotit své peníze, a proto je velice důležité nic nepodcenit a zvolit správnou dobu pro tento zásadní krok.

## **Závěr**

Cílem práce bylo zmapovat realitní trh za posledních 10 let, zanalyzovat vývoj cen bytů a rodinných domů a srovnat tyto ceny s vybranými makroekonomickými ukazateli. Nemovitosti, potažmo celé stavebnictví můžeme v této době považovat za tahouna České ekonomiky. Na druhou stranu je to i místo velice náchylné k tvorbě spekulativních bublin. Největší realitní boom

nastal v období 2008-2009, kdy se i do České republiky dostaly následky celosvětové finanční krize. V současné době by měla být krize již zažehnána. Úrokové sazby hypoték jsou na velice nízké úrovni a počet poskytnutých hypotečních úvěrů se rok od roku zvyšuje. Přesto by však banky měly být na pozoru a mít úvěrovou politiku plně pod kontrolou a neposkytovat úvěr každému, aby se neopakovala situace, jež zapříčinila několikrát zmiňovanou hospodářskou krizi. Realitní bublina se dle výše zmiňovaných faktorů začíná lehce nafukovat, avšak situace je stále pod kontrolou. Pokud banky již více nebudou výrazně snižovat úrokové sazby, budou nadále poskytovat úvěry relativně spolehlivým dlužníkům a nebudou se pouštět do riskantních úvěrových aktivit, tak bude situace nadále příznivá a nedojde k prasknutí pomyslné realitní bubliny.

Na druhou stranu téměř každý touží po vlastním bytu či domu. Investice do vlastního bydlení je jednou z největších investic v životě většiny z nás, a proto je důležité nic neponechat náhodě. Na základě analýzy provedené v předchozích kapitolách usuzuji, že je nyní vhodná doba pro nákup nemovitosti, jelikož dle vytvořených prognóz, mají ceny nemovitostí v budoucnu opět růst a má-li jedinec vytvořené určité zázemí a dostatečné finanční prostředky, tak není na co čekat.

## Seznam vybraných zdrojů

1. NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.
2. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 978-80-247-2388-4.
3. TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006, 276 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 80-247-0480-3.
4. BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xiv, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.
5. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
6. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.