

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Diplomová práce

Vývoj cen bydlení v ČR

Bc. Zuzana Fleyberková

© 2016 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Zuzana Fleyberková

Provoz a ekonomika

Název práce

Vývoj cen bydlení v ČR

Název anglicky

Trends of the Estate prices in the Czech Republic

Cíle práce

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 věcí nemovitých. Dílčí cíle diplomové práce jsou charakteristika věcí nemovitých obecně, vysvětlení a popis jednotlivých druhů věcí nemovitých s doplněním jejich kladných a záporných stránek. Další kapitola je věnována vlastnictví a spoluvlastnictví věcí nemovitých a možnostem financování jejich nákupu. V neposlední řadě se zabývám katastrálním úřadem, který je velmi úzce spojen s věcmi nemovitými. Poslední kapitola teoretické části se týká samotného trhu věcí nemovitých.

Metodika

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.

Data budou zpracovávána pomocí standartních matematicko-statistických metod, zejména teorie časových řad.

Doporučený rozsah práce

cca 80 stran

Klíčová slova

Bydlení, nemovitost, byt, rodinný dům, vlastnictví, katastrální úřad, cena

Doporučené zdroje informací

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.

BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

ELDRED, Gary W. Investing in real estate. 7th ed. Hoboken, N.J.: John Wiley & Sons, Inc., 2012, xxviii, 345 p.

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.

ROLNÝ, Ladislav. Nemovitosti – vzory smluv a podání. 3. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2003, 320 s. Právo pro praxi. ISBN 80-247-0717-9.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

RNDr. Jan Grosz

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 21. 10. 2015

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 29. 03. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Vývoj cen bydlení v ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.3. 2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala svému vedoucímu práce panu RNDr. Janu Groszovi za pomoc při vypracování diplomové práce, kvalifikované připomínky a profesionální přístup. Zároveň bych ráda poděkovala všem lidem, kteří se zúčastnili mého dotazníkového šetření.

Vývoj cen bydlení v ČR

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

Trends of the Estate Prices in the Czech Republic

Summary

The Diploma thesis named „Trends of the Estate Prices in the Czech Republic” is concerned with the analysis of the development of the real estate prices especially apartments and family houses. The main goal is to thoroughly analyse the evolution of property prices within 10 years (2004-2014). Other goals include the impact of selected macroeconomic indicators on real estate prices, the impact of the financial crisis and the view on the current situation in the real estate market. The most important terms and definitions related to actual real estate, ownership, Cadastre of Real Estate and real estate market are explained in the theoretical part. The practical part is divided into two sections. The first section includes a look at the development of the construction industry and housing construction , development of prices of residential property and the development of prices compared with GDP, inflation, unemployment, income population, demographic development and abroad. Development of housing prices is analysed by means of time series analysis and explained with expected development of the real estate prices. The main goal of second section is analysis of the questionnaire, which focuses on the actual inhabitant. The aim of the questionnaire is to obtain and comparison of indicators related to housing.

Keywords: Living, estate, flat, family house, ownership, Cadastre of Real Estate, price

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Cíl a metodika.....	11
3	Přehled řešené problematiky.....	12
3.1	Charakteristika věcí nemovitých.....	12
3.2	Typy věcí nemovitých určených k bydlení.....	12
3.3	Druhy bydlení.....	18
3.4	Vlastnictví.....	23
3.5	Spoluvlastnictví.....	24
3.6	Katastrální úřad.....	26
3.6.1	Katastr nemovitostí České republiky.....	27
3.6.2	Vklad do katastru nemovitostí.....	30
3.6.3	Záznam do katastru nemovitostí.....	31
3.6.4	Katastr nemovitostí a poznámka.....	32
3.7	Trh nemovitostí.....	33
3.7.1	Subjekty vystupující na trhu nemovitostí.....	34
3.7.2	Cena a hodnota nemovitosti.....	39
3.7.3	Faktory ovlivňující cenu nemovitosti.....	40
3.7.4	Oceňování nemovitostí.....	42
3.8	Krize na trhu nemovitostí.....	42
4	Praktická část.....	46
4.1	Stavebnictví a bytová výstavba.....	46
4.2	Vývoj cen nemovitostí určených k bydlení.....	49
4.2.1	Vývoj cen bytů v období 2004-2014 dle jednotlivých krajů ČR.....	50
4.2.2	Prognóza dalšího vývoje.....	53
4.2.3	Vývoj cen rodinných domů v období 2004-2014 dle jednotlivých krajů ČR.....	54
4.3	Srovnání vývoje cen rodinných domů a bytů s makroekonomickými ukazateli ..	58
4.3.1	Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s růstem HDP.....	58
4.3.2	Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s mírou inflace.....	60
4.3.3	Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s mírou nezaměstnanosti.....	62

4.3.4	Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s příjmem obyvatelstva 65	
4.3.5	Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s demografickým vývojem	67
4.3.6	Srovnání vývoje cen bydlení se zahraničím	70
4.3.7	Zhodnocení výsledků	72
4.4	Dotazníkové šetření	75
4.4.1	Cíle a výzkumné otázky	75
4.4.2	Výsledky výzkumu	76
4.4.3	Výsledky a diskuze	84
5	Závěr	89
6	Zdroje	92
7	Seznam obrázků	98
8	Seznam grafů	98
9	Seznam tabulek	99
10	Přílohy	100

1 Úvod

Za nejstarší lidské obydlí můžeme považovat pouhou střechu nad hlavu, jež chránila naše předky před nepřízní počasí, již v dávné minulosti. Od té doby prošlo bydlení celou řadou vývojových etap od slaměných chatrčí, přes dřevěné obydlí až do podoby dnešních rodinných domů, panelových domů atp. V životě každého z nás hraje bydlení a jeho kvalita významnou roli a považujeme ho za jednu z nejzákladnějších lidských potřeb. V rámci osamotnění dochází v životě téměř každého z nás k odstěhování se od rodiny a řešení otázky vlastního bydlení. Nezáleží na tom, zdali se rozhodneme bydlet sami, či sdílet domácnost s jinými osobami, vždy je potřeba pečlivě zvážit a zhodnotit všechny okolnosti, jelikož investice do vlastního bydlení je jednou z největších celoživotních investic.

V každé vyspělé světové ekonomice je jednou z nejdůležitějších součástí celého hospodářství trh s nemovitostmi, respektive celé stavebnictví. Realitní trh České Republiky prošel během minulého století celou řadou změn. Největším impulsem byl rok 1989, kdy došlo k přechodu z centrální plánované ekonomiky na tržní z důvodu změny politického režimu. Od této doby se realitní trh začal mohutně rozvíjet a začali na českém trhu vznikat nové subjekty, jež se postupně velice rozšířily. Těmito subjekty jsou realitní kanceláře, jež velkou mírou ovlivňují situaci, a to zejména ceny, na trhu s nemovitostmi. V neposlední řadě také dochází k návratu k soukromému vlastnictví, investicím a podnikání, jelikož nemovitosti jsou považovány za významnou formu investice přinášející dobré zhodnocení majetku v porovnání s mírou rizika.

Realitní trh potažmo celá Česká ekonomika byla, stejně jako celá řada dalších států, značně zasažena hospodářskou krizí. Příčiny této krize jsou formulovány v USA v roce 2007 a největší dopady u nás pocítujeme od roku 2009. Významnými důsledky finanční krize bylo zvýšení nezaměstnanosti, růst úrokových sazeb a celkový pokles ekonomické stability, jež vedly ke snížení cen na trhu nemovitostí.

V současné době by již měla být krize svým způsobem zažehnána, a proto dochází k opětovnému rozkvětu na realitním trhu. Trh s nemovitostmi vstupuje do života snad každého z nás, ať už se jedná o pořízení vlastního bydlení či koupě nemovitosti za účelem dalšího zisku. Problematika týkající se bydlení, respektive cenové úrovně bytů je neustále aktuální téma, jež stojí za to analyzovat.

2 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 spojen 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. Zdroje pro tuto složku představují statistické výstupy, jež jsou získány ze stránek Českého statistického úřadu. Druhá část praktické části je věnována analýze dotazníkového šetření, které je zaměřeno na samotné obyvatele ČR. Cílem dotazníkového šetření je získání a porovnání jednotlivých ukazatelů týkajících se bydlení. K dosažení tohoto cíle jsou stanoveny výzkumné otázky, které budou podrobněji vyhodnoceny. Na základě teoretických poznatků a výsledků průzkumu budou formulovány závěry diplomové práce.

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.

3 Přehled řešené problematiky

3.1 Charakteristika věcí nemovitých

V roce 2014, konkrétně 1. ledna roku 2014 vstoupil v účinnost nový „občanský zákoník“ (NOZ), který přinesl velkou spoustu změn v mnoha oblastech a oblast okolo nemovitostí není výjimkou. Již se nepoužívá pojem „nemovitost“. Tento pojem byl nahrazen pojmem „věc nemovitá“ neboli věci „bez hmotné podstaty.“ Další novinkou je fakt,

že se stavba může, ale i nemusí stát součástí pozemku. Může se zdát, že jde pouze o slovíčkaření, ale je potřeba si na nový pojem zvyknout a neplést jej v důležitých právních spisech. [1]

*„Definice „Věcí movitých a nemovitých“ (§ 498 a násl. NOZ)
§ 498 Nemovité a movité věci*

*1. Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.
2. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [1]*

Dle ustanovení v novém občanském zákoníku patří mezi nemovité věci následující:

- Pozemky
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. se může jednat o podzemní garáže či vinný sklep) včetně věcných práv k nim
- Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon
- Jednotky vymezené v budově (byty nebo nebytové prostory) [2]

3.2 Typy věcí nemovitých určených k bydlení

Mezi základní nemovité věci určené pro bydlení řadíme obytnou budovu, bytový dům, rodinný dům či byt. Základní norma pro navrhování obytných či rodinných domů je norma ČSN 73 4301 – Obytné budovy. Tato norma je současně platná také pro obytné

části v budovách jiného účelu, nástavby a přístavby rodinných domů a nástavby a přístavby budov, jimiž vznikají nové byty.[3]

Než přejdeme k charakteristice obytné budovy, je třeba charakterizovat samostatnou budovu. Budova je nadzemní stavba, která je prostorově soustředěná a navenek z velké části uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Mezi základní typy budov řadíme obytné budovy, což jsou stavby určené pro souvislé bydlení, kde alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení, které je určené pro obyvatele jednotlivých bytů. Nezapočítáváme však plochy, patřící do společného domovního vybavení a domovních komunikací. Obytná budova se člení na bytové nebo rodinné domy.[3] [62]

Prvním typem obytné budovy je bytový dům, což je stavba, kde převažuje funkce bydlení. Dle podrobnější charakteristiky se jedná o obytnou budovu o nejméně čtyřech bytech, které musí být přístupné z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, popřípadě hlavními vstupy z veřejné komunikace.[3][4]

Existuje několik typů bytových domů:

- Samostatné bytové domy, které se ještě dělí na bodové (2 – 4 byty na podlaží s centrálním schodištěm) a věžové (4 a více bytů na podlaží, každý by měl mít lodžii).
- Řadové bytové domy, které jsou chráněny ze dvou stran proti povětrnosti. Společný vchod a společné centrální schodiště ve všech patrech. Od 5. nadzemní podlaží vždy výtah.
- Chodbové bytové domy jsou rozděleny podélně chodbou a bývají zde spíše byty menší rozlohy. Orientace bytů východ – západ.
- Pavlačové bytové domy, které mívají vlastní vnitroblok, jehož výhodou je intimita kolemjdoucích - hluková i optická. Výhodou těchto domů je přímé provětrání.
- Terasové bytové domy jsou tvořeny ustupováním konstrukce od přízemí směrem k vyšším podlažím, ale objekt je situován v rovině.
- Schodišťové bytové domy jsou vhodné pro střední a velké byty, obvykle 2 - 3 byty na podlaží.

- Sendvičové bytové domy jsou kombinací chodbového a schodišťového domu (střídají se po podlažích).
- Mezonetové bytové domy jsou zvláštním druhem sendvičového bytového domu, kde je byt rozdělen do 2. nebo 3. podlaží a schodiště je umístěno uvnitř bytu, nikoli součástí společné chodby.
- Deskové bytové domy jsou zpravidla vysoké domy schodišťové, pavlačové, chodbové nebo sendvičové s délkou až 200m. [8]

Další dělení je dle výšky domu. Dělí se na nízké (do 4.NP), středně vysoké (5NP-8 NP) a výškové (9NP-15NP, 16NP-min. 2 výtahy).[8]

Druhým důležitým typem obytné budovy je rodinný dům. Rodinný dům je též stavba určená pro bydlení a musí svým stavebním uspořádáním odpovídat požadavkům na rodinné bydlení, což znamená, že více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení. Hlavním rozdílem mezi rodinným a bytovým domem je maximální možný počet jednotlivých bytových jednotek a maximální možný počet nadzemních a podzemních podlaží. V této terminologii je též důležité vysvětlit pojmy nadzemní a podzemní podlaží, které nejsou identické s pojmem patro. Podlaží obecně je část stavby, která je vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu. Podlaží dělíme na nadzemní a podzemní.[3][4] [62]

„Nadzemní podlaží (NP) – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu, nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd., včetně podlaží ustupujícího.“ [3]

„Podzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“ [3]

Zjednodušeně řečeno, počet nadzemních či podzemních podlaží je roven počtu podlah na úrovni či nad úrovní země. Podzemní podlaží je přesným opakem. Spousta lidí nevidí rozdíl mezi patrem a podlažím a myslí si, že se jedná o identické pojmy. Opak je však pravdou. V každém domě je nejdříve přízemí a poté se až počítají patra, tudíž

1. nadzemní podlaží je rovno přízemí a 2. nadzemní podlaží je rovno 1. patru. Ve světě realit je velice důležité znát rozdíl mezi těmito pojmy a neplést je.

Obrázek 1 – Podlaží a patra



Zdroj: [3], vlastní zpracování, 2015

Poslední důležitou skupinou věcí nemovitých určených pro bydlení jsou byty. Byt je definován jako soubor místností (může být i jednotlivá obytná místnost) a prostorů pod společným uzavřením, splňující požadavky na trvalé bydlení, čímž je myšleno, že jeho stavebně-technické uspořádání je určeno k účelu trvalého bydlení. V každém bytě musí být obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro uskladnění potravin a vaření, dále prostor pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a vybavení bytu je odpovídající velikosti bytu. Bytové prostory nelze užívat k účelu bydlení bez rozhodnutí stavebního úřadu, na základě jehož vyjádření je daný soubor místností k bydlení určen. Rozhodnutí stavebního úřadu je velice podstatnou skutečností, bez níž nelze užívat k bydlení žádný byt, i když jeho stavebně-technické uspořádání je v souladu s výše uvedeným. Byt neztrácí svou povahu ani tehdy, pokud je jako celek anebo pouze jeho část využívána k nebytovým účelům bez ohledu na to, zda v rozporu s vůlí majitele či bez schválení příslušného správního orgánu. [3][5][6]

Obecně se byty mohou rozdělovat dle různých hledisek, např. podle dispozičního uspořádání, velikosti či materiálů použitých na jejich výstavbu. Mezi základní terminologii rozdělování bytů patří zažité pojmy jako např. garsoniéra, 1+1, 3+kk atd. Dále se byty mohou dělit na mezonetové, suterénní, podkrovní či loft. Mezonetový byt se rozkládá na více než jednom podlaží, kdy povětšinou první podlaží zaujímají společné prostory jako např. kuchyně či obývací a v druhém podlaží bývají samostatné pokoje. V suterénním bytě leží podlaha pod úrovní okolního terénu a naopak podkrovní byt leží pod úrovní střechy.

Loft je označení pro způsob ateliérového bydlení, které vzniká přestavbou či dostavbou nevyužívaných průmyslových objektů. Často se jedná o tovární halu či skladiště. Vznikají velkoprostorové bytové jednotky, které jsou povětšinou téměř nečleněné a vyznačují se nezvyklou výškou. Idea a konstrukce loftových bytů pochází z šedesátých let minulého století, kdy vznikli první loftové byty v Londýně, New Yorku a dalších velkých městech. V Čechách se loftové byty začaly stavět až o několik desítek let později. Nyní jsou loftové byty celkem rozšířeny především mezi mladými lidmi.[7]

Byty, které jsou umístěny v rodinných domech, bývají obvykle jednopodlažní či dvoupodlažní. Není však žádnou výjimkou i vícepodlažní byt. Součástí většiny bytů bývá i lodžie¹, terasa² či balkon³ nezapočítávajíc se do podlahové plochy bytu. Byty obsahující terasu, balkon či lodžii jsou obvykle dražší, jelikož přinášejí vyšší komfort pro obyvatele.

Ve vztahu k bydlení a to zejména k zajišťování bytových náhrad se kromě pojmu byt setkáváme též s pojmy náhradní byt, náhradní ubytování, přístřeší, místnost nebo obytná místnost.[5]

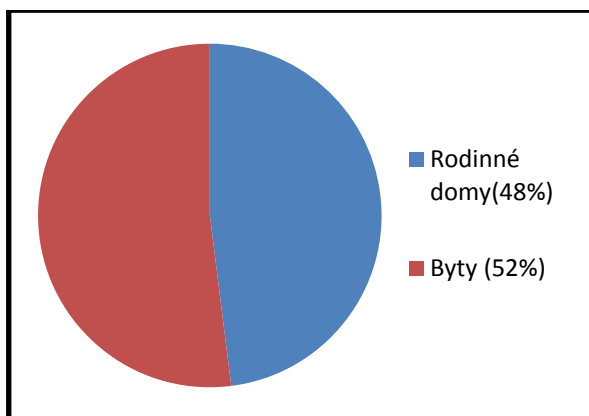
Dle údajů z posledního sčítání lidu, domů a bytů je v České republice 4 756 572 obydlí v bytových domech. Přičemž více jak polovina (55%) se nachází v bytových domech a 43,7 % v domech rodinných.

¹ „Lodžie – vodorovná plošná konstrukce zasunutá do půdorysu budovy nebo je před líc budovy částečně předsazená. Konstrukce lodžie má zpravidla ze tří stran stěny a na volné straně je opatřena zábradlím.“ [9]

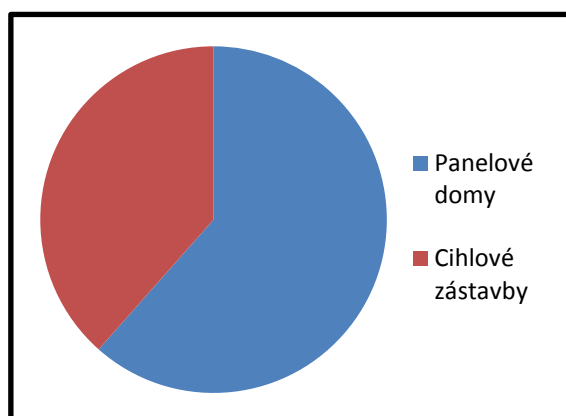
² „Terasa – vodorovná plošná konstrukce (rozsahem větší než balkon). Konstrukci tvoří zpravidla strop nižšího podlaží na nosných stěnách nebo zdech“ [9]

³ „Balkon – vodorovná plošná konstrukce, vyložená jako konzola z nosné stěny nebo skeletové konstrukce. Konstrukce balkonu je zpravidla ze tří stran volná (opatřená zábradlím) a je přístupná zevnitř budovy.“ [9]

Graf 1 – Celkový počet bytů a RD v ČR



Graf 2 - Rozdělení bytů



Zdroj: PPM factum research 2014 , vlastní zpracování, 2015

Na základě vyhodnocených výsledků je zřetelné, že poměr bydlení v rodinných domech a bytech je téměř vyrovnaný. Oba druhy bydlení mají však svoje přednosti a nedostatky. Většina lidí hodnotí bydlení v rodinných domech za více komfortní. Největším lákadlem u rodinných domů je zajištění většího soukromí, povětšinou větší užitné plochy a vlastní zahrady. Za další velkou výhodu můžeme považovat libovolné nakládání s nemovitostí, aniž bychom k tomu potřebovali souhlas ostatních sousedů. Samozřejmě i tyto klady mají své zápory a to např. sekání zahrady či vytápění velkých prostor během zimních měsíců. Lidé, převážně starší generace, kteří si ještě zatápějí krbem či kamny, povětšinou pálí vše co jim přijde pod ruku, s čímž souvisí další problém a to znečišťování životního prostředí. Zajištění vyššího komfortu, se také odráží i v kupní ceně nemovitosti, která je závislá na stavu nemovitosti a místě, kde se dům nachází. Obecně však platí, že rodinné domy bývají dražší než bytové jednotky. Nejen pořizovací cena je vyšší, ale i náklady související s provozem domu a zahrady. Na druhou stranu provozní náklady u bytů jsou o něco nižší a též pořizovací cena. Lidé žijící v bytech se nemusí starat o zahradu, sekat trávu či čistit bazén. V zimních měsících se bytové jednotky zateplí rychleji než-li velké rodinné domy. Největším záparem života v bytech je nedostatek soukromí, který je způsoben větším množstvím bytových jednotek v bytovém domě. Na druhou stranu si však obyvatelé bytu nemusí sami shánět dodavatele energií, zajišťovat odvoz odpadu, příp. čištění septiku.

Nyní je velice moderní a nadčasové bydlet v tzv. loftech. Bydlení v těchto bytech oceňují převážně mladí a kreativní lidé. Mezi hlavní klady tohoto typu bydlení patří vzdušnost, velkorysost prostoru a světlost. Loft se obvykle nachází v atraktivní lokalitě

velkého města. Naopak nevýhodou loftů je vysoká pořizovací cena a nevhodnost pro lidi se zdravotním postižením, jelikož se zde nacházejí schody.[22] [63]

Obrázek 2– Ukázka typického loftového bytu



Zdroj: www.dumabyt.cz/ [7]

Zde byl uveden jen jakýsi výčet pozitiv a negativ bydlení v bytech, rodinných domech či loftech. Jedno však mají společné, splňují jednu ze základních lidských potřeb a tou je zázemí. Existuje určitě spousta dalších kladů a záporů, ale to už je na samotných jednotlivcích, pro jaký druh bydlení se rozhodnou a jak jim jejich finanční prostředky dovolí. [22] [63]

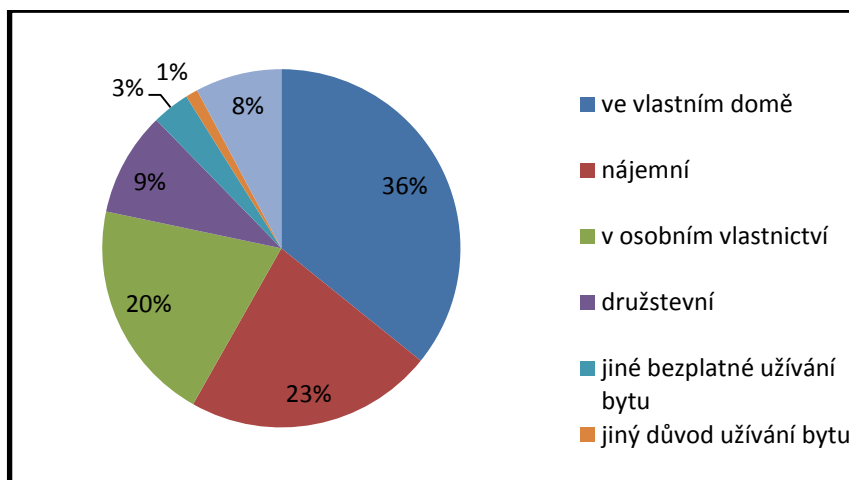
3.3 Druhy bydlení

V současné době existuje několik druhů bydlení a to osobní vlastnictví, bydlení v bytě družstevním či v nájmu⁴ popř. podnájmu.⁵ Dále tzv. služební či podnikové byty a spoluvlastnictví k celému domu. Výběr správného druhu bydlení je velice závažné rozhodnutí, které je třeba pořádně rozmyslet a promyslet, a proto se výběr bydlení stává dlouhodobější záležitostí. Při výběru správného druhu bydlení je třeba zohlednit všechny faktory, okolnosti a prokonzultovat klady a zápory u všech druhů bydlení.[10]

⁴Nájem: vztah mezi pronajímatelem neboli vlastníkem bytu a nájemcem, na který se vztahuje ochrana nájemního bydlení dle občanského zákoníku.

⁵ Podnájem: vztah mezi nájemcem a podnájemcem, dosud je k podnájmu třeba souhlasu pronajímatele. Pozor, na podnájemce se nevztahuje ochrana nájmu a rozhodující tak je úprava v podnájemní smlouvě, kterou lze vypovědět bez důvodu. Mnoho lidí se mylně domnívá, že o podnájem jde jen v případě, že si někdo pronajme například jednu místnost většího bytu.[16]

Graf 3- Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2015

Jak, je patrné z grafu, v České republice je nejrozšířenějším druhem bydlení ve vlastním domě, nájemní bydlení a osobní vlastnictví je zhruba vyrovnané. Základním principem osobního vlastnictví je fakt, že uživatel daného bytu je zároveň i vlastníkem nemovitosti. Pro tento druh bydlení se neurčuje nájemné, jelikož vlastníci si sami sobě nájemné nehradí, určují se pouze služby, které jsou bezprostředně spojené s užíváním nemovitosti a dále úhrada prokazatelné nezbytné spotřeby energií. Největší výhodou je tedy fakt, že si vlastník může s bytem nakládat, jak chce a nemusí mít souhlas ostatních. Může ho například kdykoliv rekonstruovat či pronajímat. Dále je každý vlastník uveden ve veřejné evidenci - katastru nemovitostí, což zvyšuje jejich právní jistotu. Další výhodou je možnost byt v osobním vlastnictví užit jako zástavu, což je ohromnou výhodou z hlediska financování jeho koupě formou hypotečního či jiného úvěru. „S ohledem na skutečnost, že k získání úvěru na koupi bydlení je u většiny standardních finančních institucí třeba mít také nemovitost, která bude zajišťovat takový úvěr (tedy na které bude zřízena zástava pro danou finanční instituci na zajištění poskytovaného úvěru), je byt v osobním vlastnictví ideálním předmětem koupě, u níž kupující zamýšlejí hradit kupní cenu z hypotečního či obdobného úvěru.“ [11]Osobní vlastnictví je považováno také za nejlepší možnou investici, jelikož majitel drží aktivum, jehož cena vykazuje volatilitu a současně funguje jako finanční rezerva pro nezbytné případy. Platí to převážně tehdy, pokud byt nepotřebujeme pro vlastní bydlení, ale budeme ho dále pronajímat.[11][12][13]

Vlastnit nemovitost nemá pouze klady, jak je tomu všude i zde existují určitá negativa. Jedním z nich jsou velice vysoké pořizovací náklady. Další nevýhodou je

každoroční platba daně z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitosti), která se oproti jiným daní platí dopředu.

Dalším druhem bydlení je družstevní vlastnictví. Bytová družstva mají již dlouholetou tradici a historii, avšak největší rozmach přišel zhruba v šedesátých letech, kdy byl přijat zákon o družstevní bytové výstavbě, což nastartovalo masivní výstavbu panelových domů. Typickým příkladem těchto panelových domů je většina českých sídlišť. V tehdejší Československu se postavilo téměř 800 000 nových bytů a více jak milion garáží či jiných prostor. V předchozím desetiletí bohužel zájem o družstevní bydlení upadal a více lidí upřednostňovalo pořízení bytu do osobního vlastnictví, čímž téměř vymizela nová družstevní a obecní výstavba. Nyní se však situace začíná opět lehce zlepšovat, jelikož ne každý má dostatečné prostředky pro koupi bytu v osobním vlastnictví, a proto se dá družstevní bydlení považovat za výhodnou alternativu vlastnického bydlení. Znovunalezení zájmu o družstevní bydlení působí pozitivně i na současné developery, kteří neustále hledají nové formy „prodeje“, aby zvýšili poptávku lidí po nových bytech. Družstevní bydlení je v České republice považováno za tradiční formou bydlení, která však byla v posledních letech zbytečně přehlížena.[17],[18]

Hlavní podstatou družstevního bydlení je skutečnost, že při koupi družstevního bydlení si dotyčný nekupuje samotný družstevní byt, ale kupuje si pouze tzv. družstevní podíl, tj. členství v družstvu. Což ve své podstatě znamená, že příslušnému družstevníkovi vzniká k danému bytu pouze právo nájmu. Družstevník tedy není vlastníkem bytu, je pouze nájemcem tohoto bytu. Vyplývá z toho fakt, že družstevník nemůže sám byt prodat a ani sním jinak volně nakládat, může pouze převést svůj družstevní podíl v družstvu na někoho jiného. Na základě těchto omezení bývá nabídka družstevního bydlení častokrát cenově nižší v porovnání s nabídkou bydlení v osobním vlastnictví. Předmětem převodu je výhradně družstevní podíl v družstvu. Nabyvatel si tudíž od převodce nekupuje družstevní byt, ale jen členství v družstvu, s nímž je spojeno právo nájmu konkrétního družstevního bytu, jenž je ve vlastnictví družstva. Při koupi družstevního bytu je velice důležité prozkoumat, zda-li neexistují nějaké dluhy převodce vůči družstvu, jelikož převod družstevního podílu je zároveň spojen i s převodem všech práv a povinností. Existuje zde možnost převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Jedná se o případ, kdy je splacena anuita a družstvo souhlasí s převodem.[11]

„Velmi zjednodušeně je též možno osobní i družstevní vlastnictví porovnat tak, že u osobního vlastnictví si kupujeme byt, avšak u družstevního bydlení si "kupujeme" právo nájmu bytu.“[11]

Družstevní bydlení má spoustu kladů, ale bohužel více záporů. Zde je jejich stručný přehled.

„Výhody družstevního bydlení:

- nižší pořizovací cena družstevního podílu v družstvu,*
- rychlejší a méně právně formalizovaný právní vztah při nabývání družstevních práv (postačí smlouva o převodu a není tedy nutný vklad do katastru nemovitostí),*
- možnost bezplatného nabytí družstevního bytu po rozhodnutí družstva o takovém bezplatném převodu bytu.*

Nevýhody družstevního bydlení:

- nestáváme se vlastníky, ale pouze nájemci bytu,*
- nutnost platit nájemné,*
- omezená možnost využití hypotečních úvěrů při nabývání družstevního podílu v družstvu,*
- s družstevním bytem nelze volně disponovat, tedy jej např. samostatně prodat či použít jako zástavu,*
- podstatnější stavební úpravy či rekonstrukce bytu je možno realizovat pouze se souhlasem družstva,*
- družstevní byt lze pronajmout jen na základě písemného souhlasu družstva.*
- při převodu družstevního podílu přecházejí na nabyvatele automaticky i dluhy převodce vůči družstvu.“[11]*

Třetím druhem bydlení je nájemní bydlení. Jedná se o občanskoprávní vztah vznikající uzavřením nájemní smlouvy mezi 2 a více osobami. Těmito osobami jsou pronajímatel (vlastník nemovitosti) a nájemce. Nájemní smlouva má písemnou podobu a musí obsahovat jednak obecné a jednak specifické náležitosti, vycházející z občanského zákoníku. Dle § 2201 Nového občanského zákoníku se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce je povinen platit za

užívání pronajímateli nájemné. Výše nájemného bývá zpravidla určena dohodou mezi smluvními stranami. Dle § 2218 Nového občanského zákoníku se nájemné platí vždy měsíčně pozadu. Dále se nájemní vztah vyznačuje dočasností, čímž je myšlena doba uzavření nájemní smlouvy, která může být uzavřena na dobu určitou či neurčitou. Neexistuje však možnost uzavření nájmu „navždy“. Nájemní smlouvu je samozřejmě možné vypovědět a právo na výpověď mají obě smluvní strany. Délka výpovědní doby jsou tři měsíce. Dle Nového občanského zákoníku jsou nově stanoveny výjimky z její délky. Pokud nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (nejdéle do jednoho měsíce od skončení nájmu).[19][20][21][22]

Na základě nejrůznějších statistik je nájemní bydlení velice rozšířeným způsobem bydlení a to zejména mezi mladší generací. Nejčastěji to bývají studenti, dočasně bydlící v jiném městě kvůli studiu či mladé páry, které ještě nemají dostatek prostředků na pořízení vlastního bydlení. Nájemní bydlení je výhodné pro svou nízkou počáteční investici, ale pouze pro horizont několika let. Bydlet celý život v nájmu je velice neefektivní. Nájemní bydlení má na druhou stranu i několik závažných nevýhod, jelikož nájemce byt či dům nevlastní, nemá žádné právo s ním jakkoliv nakládat. Nemůže samovolně danou nemovitost nijak stavebně upravovat či dál pronajímat. Eventuálně je to možné po předchozí domluvě s majitelem nemovitosti. Mezi další nevýhody řadíme povinnost platit nájemné, které nemusí být stálé. Dle § 2249 Nového občanského zákoníku může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného a to až do výše nájemného, které je srovnatelné s nájemným v daném místě. Navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v předchozích třech letech, nesmí být vyšší než 20%. Další nevýhodou je uplynutí doby nájemní smlouvy či vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemní byty jsou ale vesměs výhodné pro všechny. Vlastníci je mohou považovat za dobrou investici a pravidelný příjem peněz. Nájemci zas za levnější a přechodnou alternativu bydlení.[19]

Z pohledu ekonomického si v obou případech (osobní vlastnictví a nájem) něco půjčujeme a za vypůjčení platíme peníze. V případě nájmu si půjčujeme byt a platíme za to peníze. V případě osobního vlastnictví si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky.[14]

Speciální skupinou nájemních bytů jsou tzv. byty podnikové či služební. Jsou to byty, které bývají určené pro ubytování osob ze služebních důvodů, jelikož by byl jinak ohrožen provoz objektů, ve kterých se byty nacházejí. Dobrým příkladem mohou být školnické byty ve školách či drážní byty u železničních objektů. Dalším typem podnikových či služebních bytů jsou byty, jež zaměstnavatel pronajímá pro své zaměstnance (včetně bytů policejních sborů či jiných ozbrojených složek). Nájem v těchto bytech je úzce vázán na výkon práce pro pronajímatele, a proto ukončení výkonu práce pro pronajímatele je zároveň důvodem k výpovědi ze služebního bytu. [14]

Posledním druhem bydlení je poměrně nepraktický vlastnický model bytového bydlení a to spoluvlastnictví k celému domu. Tento druh bydlení je v dnešní době již celkem výjimečný. *„Jde o to, že před účinností zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů[zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů], tj. před 1. květnem 1994, nebylo možno vymezit byt (bytovou jednotku) jako samostatnou věc, která mohla být předmětem vlastnictví. Proto došlo k některým unáhleným privatizacím domů, při nichž se celý dům stal spoluvlastnictvím svých jednotlivých nájemníků. Znamená to, že každý z takových spoluvlastníků má ideální spoluvlastnický podíl na celé budově, tedy včetně všech bytů, a není tedy vlastníkem konkrétního bytu.“*[15] Tento právní stav je velice nevyhovující nejen při sjednávání dohody o užívání jednotlivých bytů, ale i při převodech vlastnictví. [15]

3.4 Vlastnictví

Vlastnické právo je považováno za velice důležité majetkové právo a je součástí třetího dílu Nového občanského zákoníku. Předmětem a obsahem vlastnického práva dle § 1011 je vše, co někomu patří, veškeré jeho věci hmotné i nehmotné se považují za jeho vlastnictví. Základní právní ochranou vlastnického práva je Listina základních práv a svobod. Liberální pojetí vlastnického práva je lehce vytlačováno a nahrazováno sociálním pojetím, kde je zdůrazněno, že výkon vlastnického práva má sloužit k obecnému dobru. Vlastnické právo není pouhé absolutní právo, jelikož se s ním pojí i určité povinnosti. Vlastnické právo se zpravidla charakterizuje svým obsahem, tedy souhrnem dílčích oprávnění vlastníka. Vlastník se těchto oprávnění může částečně vzdát nebo jich

i pozbyt tak, že mu zůstane tzv. holé vlastnictví. Vlastnické právo se však vyznačuje svou elasticitou, tudíž je možné je později zpětně nabýt a obnovit tak plné vlastnictví.[20][24]

Paragraf 1012 Nového občanského zákoníku říká, že: *„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“*[20]

Jak již bylo zmíněno výše, k vlastnickému právu, a to zejména k vlastnictví nemovitosti, se vážou i vlastníkoví povinnosti. Při neplnění těchto povinností hrozí vlastníkoví odpovědnost za vzniklou škodu. Nerozlišuje se zde, zda-li je vlastníkem právnická či fyzická osoba. Mezi základní povinnosti vlastníka jednotky patří starost o společné prostory, které nesmí být nijak změněny, poškozeny či stavebně upraveny. Pokud není řečeno jinak, vlastník je povinen přispívat na společné prostory, dále je povinen pravidelně platit zálohy (služby). Hlavní povinností všech vlastníků nemovitosti je každoroční platba daně z nemovitosti, která se platí příslušnému finančnímu úřadu zhruba v prvním čtvrtletí kalendářního roku. Výše částky je závislá na několika aspektech, např. o jaký druh stavby se jedná, kolik nadzemních podlaží má daná stavba. Za průměrný dvoupodlažní dům vlastník zaplatí kolem 1000 Kč. Dále je s vlastnictvím spojeno i omezení vlastnického práva, které se povětšinou týká vlastníků pozemků a pozemků sousedních.[20]

Vlastnické právo je výlučným individuálním právem, ale to nevylučuje jeho pluralitu vlastníků k jedné stejné věci. V takovém případě se jedná o spoluvlastnictví.

3.5 Spoluvlastnictví

Obecně je spoluvlastnictví definováno jako vlastnický vztah více osob k jedné věci. Stejně jako vlastnické právo prošlo i spoluvlastnictví několika přeměnami, které jsou součástí Nového občanského zákoníku (§ 1115 až § 1157). Spoluvlastníky mohou být právnické osoby, fyzické osoby i stát, v tomto směru zde nejsou žádná omezení.[2]

Druhy spoluvlastnictví:

- Osobní spoluvlastnictví – vztah mezi fyzickými osobami

- Smíšené spoluvlastnictví – vztah mezi fyzickou osobou a právnickou osobou, popř. státem

Spoluvlastnictví není chápáno ve smyslu, že každý ze spoluvlastníků má právo k určité části věci, např. že polovina zahrady patří jednomu a druhá polovina zahrady druhému. Principem spoluvlastnictví je myšlenka, že spoluvlastníci mají věc „dohromady,“ tudíž oba daný předmět vlastní celý. Stejně jako výlučný vlastník, tak každý ze spoluvlastníků má právo s předmětem libovolně nakládat. [2]

Důležitým druhem spoluvlastnictví v oblasti nemovitostí je podílové spoluvlastnictví, které je opět součástí Nového občanského zákoníku. Dle § 1121 je každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu. Spoluvlastníci mohou volně nakládat se svými podíly. Toto počínání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. Nemovitost je tedy vlastněna více vlastníky, jejichž podíly nemusí být stejně vysoké. Výše podílů může být stanovena právním předpisem či dohodou spoluvlastníků, pokud to ovšem není vyloučeno zákonem. Pokud výše podílů není určena ani jedním z těchto způsobů platí, že se podíly rovnají. Podílové spoluvlastnictví vzniká několika způsoby a to právním úkonem (např. smlouvou), rozhodnutím soudu (např. při vypořádání společného jmění manželů) či ze zákona (např. při dědění). Spoluvlastnické podíly jsou vyjádřeny zlomkem či procentem. Ve vztahu ke třetím osobám jsou spoluvlastníci považováni za jeden subjekt. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni solidárně. [20] [25]

Rozdělení podílového vlastnictví:

- nedělitelné - ideální
- reálně dělitelné - reálné

Ideální spoluvlastnictví se obecně vyskytuje častěji než reálné. Předmět spoluvlastnictví není reálně rozdělen podle podílů, jelikož to není možné (např. automobil). Znamená to tedy, že velikost spoluvlastnického podílu neodpovídá konkrétní části předmětu spoluvlastnictví. Příkladem může být dvou pokojový byt, který vlastní dva spoluvlastníci. Oba jsou spoluvlastníky celé nerozdělené věci s podílem 1/2. Neznamená to tedy, že každý z nich je vlastníkem jednoho pokoje. Výše podílu určuje pouze míru, v jaké se spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu k předmětu spoluvlastnictví. Ideální spoluvlastnictví lze pouze zrušit na rozdíl od reálného, které lze i oddělit. [26]

Reálná forma spoluvlastnictví je přesným opakem. Nemovitost je předmětem vlastnictví všech spoluvlastníků, ale každý z nich smí volně hospodařit a nakládat s určitou konkrétní částí nemovitosti. Ostatní ze spoluvlastníků nemají právo se nijak vměšovat do jeho počínání. Nejlepším příkladem této formy vlastnictví je pozemek, který je rozdělen na menší parcely a každá z parcel je ve vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků původní společné parcely. Velikost parcely je úměrná velikosti spoluvlastnického podílu.[27]

Stejně jako vlastnické právo tak i spoluvlastnictví lze zrušit. Rozlišují se zde dva důležité pojmy a to zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Zrušení je na základě dohody všech spoluvlastníků, přičemž tato dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Vypořádání je rozdělení společné věci prodejem (popř. veřejnou dražbou) a následné rozdělení výtěžku. Vypořádat je též možné převedením vlastnického práva na jiného spoluvlastníka a vyplacením ostatních. Při sporech mezi spoluvlastníky rozhoduje soud. Reálné spoluvlastnictví lze zrušit i oddělit, ideální pouze zrušit.[27] [28]

Dalším typem spoluvlastnictví je společné jmění manželů, které vzniká uzavřením manželství (svatbou) a trvá po celou dobu manželství. Do společného jmění manželů patří nejen majetek, ale i závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly během trvání manželství. Naopak do společného jmění manželů nepatří majetek, kterým byl nabytý darem nebo dědictvím jednoho z manželů, věci osobní potřeby jednoho z manželů, majetek nabytý jedním z manželů před svatbou, věci, které byly vydány podle předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, závazky, týkající se majetku, který patří pouze jednomu z manželů apod.[29]

3.6 Katastrální úřad

Katastry obecně mají v českých zemích dlouholetou tradici. Spolehlivě působí již téměř 1000 let. Pojem katastr vychází ze středolatinšského „capitastrum“ (caput= hlava a tastrum = listina). Volně bychom mohli pojem přeložit jako listinu uspořádanou podle hlav, později podle jakýchkoliv jednotek. [30]

„Obecně vzato lze tedy katastr chápat jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem a poskytuje o těchto jevech patřičné informace. Je uspořádán v logicky sestavených

souborech, umožňujících spolehlivou orientaci v jeho obsahu a solidní kvalitu informací.“[30]

Existuje více druhů katastrů, ale všechny mají společné základní charakteristiky. Každý katastr musí být:

- úplný, obsahující data o veškerých svých předmětech a žádný nevynechá,
- stejnorodý, podávající data ze stejných hledisek pro všechny předměty,
- přehledný, tudíž poskytuje správnou a lehkou orientaci,
- aktualizovatelný, tzn. že jej lze jednoduše a přesně udržovat v souladu s realitou, aniž by došlo k porušení výše uvedených charakteristik.[30]

Mezi nejvýznamnější a veřejností nejvyužívanější katastry řadíme katastry zabývající se evidováním nemovitostí tedy budov a pozemků. Následující část práce se zabývá pouze katastrem nemovitostí, který byl v České republice zřízen v roce 1993.

3.6.1 Katastr nemovitostí České republiky

Evidence nemovitostí je velice významný a zcela zásadní nástroj, určující nejen věcná práva (zástavní právo, vlastnické právo, právo předkupní či právo odpovídající věcnému břemenu) ale také další práva či jiné instituty spojené s nemovitostmi. Jak již bylo několikrát zmíněno, nový občanský zákoník přinesl spoustu změn v oblasti nemovitostí. Katastr nemovitostí není žádnou výjimkou a i v této oblasti proběhlo několik úprav. Dle nového občanského zákoníku je povinnost zapisovat do katastru nemovitostí mnoho dalších skutečností, které se dříve nezapisovaly. Na základě těchto a mnoho dalších změn byl vytvořen nový katastrální zákon, tj. zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nahradil dosavadní zákon č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Nabyl účinnosti 1.1.2014, stejně jako nový občanský zákoník. [22]

Charakteristika dle § 1 zákona č. 256/2013:

„Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“[31]

Mezi předměty evidence katastru nemovitostí patří⁶:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, mající přidělené číslo popisné či evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, nemajíc přidělené číslo popisné či evidenční, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou však hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobné stavby,
- jednotky, které jsou vymezené občanským zákoníkem
- jednotky, které jsou vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují nějaké spoluvlastnické vztahy k budovám a nějaké vlastnické vztahy k bytům či nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- právo stavby
- nemovitosti, o kterých to stanoví jiný právní předpis. [31]

Pozemky se dále člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice a další. K evidovaným nemovitostem je nutno zapsat práva spolu s dalšími skutečnostmi, o kterých to stanoví právní předpis. Nemovitosti jsou v katastru evidovány podle katastrálních území.[31]

⁶ Dle § 3 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Katastr nemovitostí České republiky obsahuje níže uvedené údaje⁷:

- Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách (mající č. popisné či evidenční) a budovách (nemajíc č. popisné či evidenční),
- cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje, které umožňují propojení s jinými informačními systémy, mající vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov informace, zda-li se jedná o dočasnou stavbu,
- údaje o právech a vlastnicích včetně jejich adresy,
- upozornění týkající se nemovitosti,
- prohlášení vlastníka domu,
- dohody mezi spoluvlastníky o správě domu,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví. [31]

Katastrální úřad hraje velice důležitou roli při pořizování nemovitostí, jelikož vkladem (zápisem) do katastru nemovitostí vzniká i právo k nemovitosti. Vznik vlastnictví je závislý na tom, kdy jste zapsáni do katastru nemovitostí nikoliv na tom, kdy byla zaplacená kupní cena. Český úřad zeměměřický a katastrální je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky a sídlí v Praze. Od roku 2001 je možné online nahlížení do katastru nemovitostí. Jednoduché nahlížení je možné přes webové stránky www.cuzk.cz bez nutnosti jakékoliv registrace a poplatků. Na této webové stránce nalezneme veškeré potřebné informace o nemovitosti či vlastnictví (jméno a adresu vlastníka) a informace o stavu některých řízení na pracovištích katastrálních úřadů. Nemovitosti lze vyhledávat na základě tzv. listu vlastnictví, parcelního čísla či čísla popisného popř. evidenčního. Výhodou digitalizace katastrálního aparátu jsou mapy, na kterých jsou vyznačené jednotlivé budovy či pozemky. [32]

⁷Dle § 4 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

3.6.2 Vklad do katastru nemovitostí

„Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do KN: vklad, záznam a poznámka, avšak podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.“ [32]

Základním druhem zápisu práva je vklad do katastru nemovitostí. Vkladu vlastnického práva je třeba zvláště při nabývání práva na základě smlouvy (např. smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti, smlouva o předkupním právu k nemovitostem, dohoda o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví k nemovitostem atd.). Uzavřením kupní smlouvy se však kupující ještě nestává vlastníkem dané nemovitosti. Smlouva představuje jen právní důvod nabytí práva. Podle českého práva je však k převodu věcného práva na základě smlouvy třeba jak právního důvodu, tak i právního způsobu nabytí. Právním způsobem nabytí u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí je myšlen právě vklad práva do katastru. Návrh na vklad si může kupující podat sám, přes právníka či realitní kancelář. Návrh na vklad se podává na konkrétním formuláři, který je volně ke stažení z webových stránek katastru nemovitostí. Návrh na vklad může být podán elektronicky, prostřednictvím pošty či osobně na katastrálním úřadě. Návrh je zpoplatněn tisíci korunami a délka zápisu bývá okolo jednoho měsíce. [32] [33]

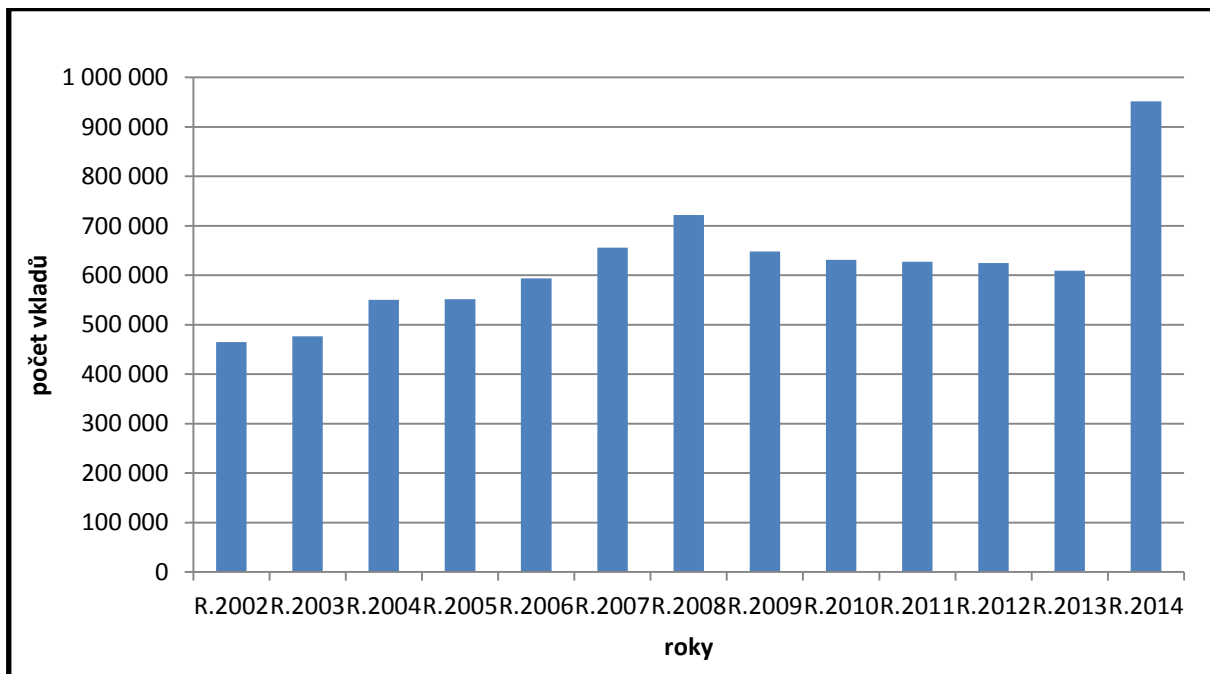
K nabytí věcného práva k věcem nemovitým je zapotřebí:

- oprávnění převodce disponovat daným právem,
- smlouva (např. darovací či kupní),
- vklad do katastru nemovitostí. [33]

Velice důležité je rozlišovat data týkající se vkladu do katastru nemovitostí, jelikož den vkladu práva k nemovitostem není shodný s datem nabytí právních účinků vkladu. Právní účinky vždy předcházejí datu vkladu. Nejlépe se to vysvětlí na příkladu. Na vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí je tato fráze: „Vklad byl proveden dne 23.02.2014, a to s právními účinky k 01.02.2014.“ Což znamená že 01.02.2014 se příslušnému katastrálnímu úřadu dostala do ruky žádost s návrhem na vklad, přičemž katastr má ze zákona na zápis lhůtu 30 – 60 dní. Zápis byl tedy proveden 23.02.2014 a jelikož bylo vše v pořádku, tak se kupující stal majitelem 01.02.2014

(kdy byl daný návrh podán). Majitelem se kupující nemůže stát v den zápisu, jelikož katastr může shledat nějaké nesrovnalosti a zápis nemusí být proveden.

Graf 4– Statistika zápisů provedených vkladem v období 2002- 2014



Zdroj: www.cuzk.cz, vlastní zpracování, 2015

Graf představuje přehled vkladů do katastru nemovitostí v časovém úseku od roku 2002 až do roku 2014. Údaje jsou získány z oficiálních stránek katastrálního úřadu. Z grafu je vidět, že průběh vkladů není konstantní. Od roku 2005 dochází k určitému nárůstu, který netrvá moc dlouho pouze do roku 2008, poté opět klesá a je celkem vyrovnaný. K opětovnému a hodně vysokému nárůstu dochází v roce 2014. Data z roku 2015 nejsou ještě k dispozici, a proto nelze zcela určit, zda-li počet vkladů opět klesne či nikoliv.

3.6.3 Záznam do katastru nemovitostí

Záznamem se rozumí zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.

„Záznamem se do katastru zapisuje:

- *příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,*
- *právo hospodařit s majetkem státu,*
- *správa nemovitostí ve vlastnictví státu,*

- *majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,*
- *majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,*
- *majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,*
- *majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.“ [32]*

Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, dále územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil anebo orgán veřejné moci. Cesta při zápisu záznamem a listiny dokládané právem, které má být zapsáno, jsou upraveny v ustanovení § 27 a § 71 vyhlášky č. 357/2013 Sb. V dalším kroku katastrální úřad posuzuje několik věcí a to, zda-li je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda předložená listina neobsahuje nějaké chyby v psaní, počtech a jiných zřejmých nesprávnostech a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Pokud je způsobilá k provedení záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru. Pokud způsobilá není, vrátí listinu písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil. Provedení záznamu v katastru nemovitostí není nijak zpoplatněno. [32]

3.6.4 Katastr nemovitostí a poznámka

Poznámka je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují určité skutečnosti nemající vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Poznámky nemají žádný právotvorný význam, účelem je pouze informovat o významných skutečnostech. Poznámky jsou zapisovány katastrálním úřadem na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, správce daně, dražebníka, insolvenčního správce, soudního exekutora, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Novinkou je, že rozhodnutí orgánu veřejné moci může být zasláno katastrálním úřadům, bez vyznačení doložky právní moci nebo vykonatelnosti, což vede ke značnému urychlení účinnosti opatření zapisovaných poznámkou. [32] [34]

Forma poznámek nebyla novým katastrálním zákonem nijak zásadně změněna. Zavedl však několik nových poznámek souvisejících s novými instituty občanského zákoníku

a rozlišil poznámky zapisované k osobě a poznámky zapisované k nemovitosti. K nemovitostem se zapisují např. poznámky o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti; o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti; o rozhodnutí o schválení pozemkových úprav a mnoho dalších. K osobám se zapisují poznámky o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek; o vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku; o rozhodnutí o prohlášení konkursu a další. Poznámky o osobě může nově zapsat či vymazat kterýkoliv katastrální úřad v celé ČR. [32] [34]

Hlavní význam poznámek spočívá v tom, aby se jedinec dozvěděl, že jsou s danou nemovitostí či s jejím vlastníkem spojeny nějaké „problémy.“ Například kupující, který si chce koupit pozemek, se z katastru nemovitostí dozví, že je na tento pozemek vydán exekuční příkaz a může se podle toho zařídit. Okamžikem zápisu poznámky v katastru nemá nikdo právo se vymlouvat na neznalost takového zápisu. [34]

„Postup katastrálního úřadu a listiny, na základě kterých katastrální úřad poznámku zapíše, jsou upraveny v ustanovení § 28 a § 72 – 73 vyhlášky č. 357/2013 sb.“ [32]

Zvláštním typem poznámky je poznámka o spornosti. Poznámka je zapisována ve dvou případech.

- Pokud je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zapsaným na katastrálním úřadě
- Pokud je popírán nějaký zápis provedený v katastru [34]

3.7 Trh nemovitostí

Obecně je trh definován jako střet nabídky a poptávky. Trh nemovitostí není žádnou výjimkou. Na straně poptávky jsou kupující (poptávající), kteří se chtějí stát vlastníky nemovitostí a na straně nabídky prodávající (nabízející), kteří jsou současnými vlastníky. Poptávka je závislá na množství finančních prostředků, které má poptávající k dispozici na nákup pozemků a budov. [36]

Hlavními faktory určující úroveň poptávky a nabídky dle Císaře:

- *Politická a ekonomická stabilita*
- *Právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku*

- *Právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob*
- *Právní podmínky pro převod nemovitostí*
- *Míra inflace a stabilita měny*
- *Úvěrová politika bank a peněžních ústavů*
- *daňové zatížení nemovitostí*
- *časově omezené specifikum – restituční zákony*
- *právní ochrana národního trhu nemovitostí*[37]

Trh nemovitostí ovlivňuje celou tržní soustavu, je parciálním trhem podléhající obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, jež jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl do věcí movitých lehce přemístitelných. Také patří mezi velice důležité indikátory celkové hospodářské situace a zároveň ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Stejně jako jiné ekonomické systémy, tak i trh nemovitostí lze rozdělit na objekty trhu a subjekty, které se trhu účastní. Zachycujeme pak vztahy mezi nimi. Typickým vztahem zastupující tuto problematiku je vztah prodej – koupě a pronájem, respektive nájem nemovitostí. Mezi hlavní objekty trhu řadíme nemovitosti nebo spíše vlastnická práva k nim a subjekty jsou prodávající a kupující. [36][37]

Významnou zvláštností trhu nemovitostí je, že vlastnictví nemovitostí je veřejné. Je to způsobeno tím, že katastr nemovitostí a pozemková kniha, které jsou využívány pro zápis všech vlastnických práv k nemovitostem jsou veřejné listiny. Tím pádem má každý právo do těchto dokumentů nahlédnout, pořizovat z nich kopie a zjistit vlastníka kterékoliv nemovitosti.[37]

3.7.1 Subjekty vystupující na trhu nemovitostí

Jak již bylo zmíněno výše nejdůležitějšími subjekty vyskytující se na trhu nemovitostí jsou prodávající a kupující. Nejsou však jedinými vystupujícími subjekty.

Nejdůležitější skupiny subjektů na trhu nemovitostí dle Duška:

- Prodávající a kupující
- Pronajímatelé a nájemci
- Realitní makléři
- Banky

- Stát [36]

Kupující kupuje nemovitost proto, aby mu přinášela nějaký užitek. Pokud nemá kupující dostatečné finanční prostředky pro nákup nemovitosti, tak využije reálnou alternativu ke koupi a tou je její nájem. Nájem nemovitosti je spojen s povinností pravidelné platby nájemného, což stejně jako kupní cena, představuje pro kupujícího náklad. Kupující si tedy musí položit otázku, jaká varianta je pro něj výhodnější, aby minimalizoval náklady a maximalizoval užitek. Za předpokladu fungujícího trhu s nemovitostmi se tedy výše nájemného stává významným faktorem ovlivňující poptávku po nemovitostech. Dalším neméně významným faktorem mohou být příjmy (výnosy) z pronájmu nemovitostí. [36]

Opačný systém probíhá na straně nabídky. Prodávající prodává nemovitost tehdy, když užitek z vlastnictví neodpovídá jeho potřebám. Důvody prodeje nemovitostí bývají různorodé. Může se jednat o prodej z důvodu nedostatku finančních prostředků nebo naopak stávající nemovitost již nestačí kapacitě např. výrobní program se zvětšuje a nelze již nemovitost více rozšiřovat. Mezi hlavní skupiny prodávajících řadíme realitní kanceláře, developerské společnosti či fyzické osoby. [36]

Významným prostředníkem mezi prodávajícími a kupujícími jsou realitní makléři soustřeďující nabídku i poptávku na jednom místě. Realitní makléři zastupují prodávajícího popř. kupujícího a jednají s protistranou místo nich. Dále vyřizují veškeré formality spojené s prodejem či pronájmem nemovitosti. Realitní makléři vytvářejí kupní smlouvy, vyřizují věci týkající se katastrálního úřadu, popřípadě mohou vytvářet daňová přiznání spojené s koupí. Každý realitní makléř se snaží všemi možnými způsoby, samozřejmě v rámci slušného chování a legislativy, nemovitost prodat (pronajmout), jelikož z toho plyne jeho zisk. Ziskem realitních makléřů je provize z prodeje (pronájmu), jejíž výše je závislá na ceně nemovitosti. Provize je procentuální část kupní ceny a u pronájmu povětšinou jeden až dva měsíční nájemy.

Na obrázku níže je určitý přehled provizí, který je vytvořen českou komorou realitních kanceláří⁸. Jedná se o doporučený sazebník pro realitní kanceláře, ale záleží na samotných kancelářích, jak velkou provizi si zvolí. Uvedené ceny jsou bez DPH.

Tabulka 1– Sazebník provizí RK

Prodejní cena zakázky (byt, dům, pozemek)	Odměna - provize při realizaci obchodu
do 499 tis. Kč	min. 35 tis. Kč
od 500 tis. Kč do 2,5 mil. Kč	5 - 7 % z prodejní ceny
od 2,5 mil. Kč do 5,5 mil. Kč	5 % z prodejní ceny
od 5,5 mil. Kč do 8 mil. Kč	4,5 % z prodejní ceny
od 8 mil. Kč do 14 mil. Kč	4 % z prodejní ceny
od 14 mil. Kč do 20 mil. Kč	3,5 % z prodejní ceny
nad 20 mil. Kč	3 %, příp. dohodou
Odměna při realizaci zprostředkování pronájmu	ve výši 2 měs. Nájmu

Zdroj: www.ckrk.cz [50], vlastní zpracování, 2015

Využívání realitních kanceláří při prodeji/koupi nemovitosti má spousty výhod ale i nevýhod. Realitní makléř má dlouholetou praxi na trhu nemovitostí, ušetří klientovi hodně času a vyřídí vše potřebné. Na druhou stranu služby realitních kanceláří nejsou zadarmo, což snižuje příjem finančních prostředků z prodeje a zvyšuje cenu pro poptávajícího.

Neméně důležitým subjektem vystupujícím na trhu nemovitostí jsou banky, které jsou velice významné při financování nemovitostí. Téměř každý touží po vlastním bydlení, ale ne všichni si mohou tento luxus dopřát, jelikož ceny nemovitostí bývají často velmi vysoké. Dostatečné množství finančních prostředků je hlavním předpokladem pro pořízení bytu či domu do osobního vlastnictví. Ceny nemovitostí se odráží od typu nemovitosti, velikosti, stavu a místa, kde se nemovitost nachází. Ceny nemovitostí se povětšinou pohybují v řádech milionů korun, samozřejmě vše záleží na výše uvedených aspektech. Ne každý tedy disponuje s tak velkým množstvím finančních prostředků, a proto existuje několik způsobů, jak nemovitost financovat i bez našetřených milionů.

⁸ Česká komora realitních kanceláří je sdružení realitních kanceláří, kteří se řídí společnými evropskými standardy a vytvářejí podmínky pro profesionální poskytování realitních služeb na našem trhu.[51]

Pro financování vlastního bydlení se využívají dva hlavní produkty a to:

- Vlastní prostředky
- Úvěry (stavební spoření nebo hypotéky) [35]

Mezi vlastní prostředky řadíme finanční prostředky, které daný subjekt vlastní. Subjektem může být jednotlivec, rodina či instituce mající zájem o pořízení dané nemovitosti. Způsob vzniku vlastních prostředků bývá různorodý, může se jednat o naspořené peníze, peníze získané darováním, zděděním atd. Jsou to tedy finanční prostředky, ke kterým si subjekt nedopomohl žádným typem úvěru.

Druhým způsobem financování je úvěr, kam spadají dva nejtypičtější druhy financování nemovitostí a to stavební spoření a hypotéka.

Stavební spoření je účelový druh spoření, kde účastník stavebního spoření několik let ukládá finanční prostředky u stavební spořitelny. Výhodou stavebního spoření je, že účastník může čerpat státní podporu a pokud splní stanovené podmínky, získává nárok na výhodný úvěr ze stavebního spoření. Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická tak i právnická osoba. Fyzickými osobami jsou myšleni občané České republiky, občané Evropské unie s potvrzením o pobytu na území České republiky či fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR.[31][38]

„Státní podpora je finanční příspěvek státu účastníkovi (fyzické osobě) dle zákona č. 96/1993, v platném znění. Od 1. 1. 2011 přispívá stát účastníkům stavebního spoření formou ročních záloh ve výši 10 % z ročně uspořené částky, max. z 20 000 Kč, tzn. až 2 000 Kč státní podpory ročně pro všechny smlouvy o stavebním spoření účastníka bez ohledu na datum jejich uzavření.“[38]

Druhá možnost jak financovat koupi své vysněné nemovitosti je za pomoci hypotečního úvěru neboli hypotéky. Jedná se o dlouhodobý úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Využití hypotečního úvěru může být dvojího charakteru a to účelové (na investici do nemovitosti nebo jiného financování bydlení) nebo neúčelové (americká hypotéka). Poskytovateli hypotečních úvěrů jsou banky a žadatelem může fyzická osoba, právnická osoba či obec nebo město. Podmínkou pro poskytnutí úvěru je plnoletost, občanství ČR či průkaz o povolení pobytu člena státu Evropských společenství. U všech žadatelů banky posuzují platební morálku a jejich bonitu (schopnost

dostát závazkům). Banky obvykle poskytují hypotéky ve výši do 60 - 80 % tržní hodnoty zastavené nemovitosti, není však nemožné získat až 100 procentní úvěr, je zde však podmínka dalšího zajištění, např. přizvání dalšího ručitele nebo sjednání životního pojištění. Splatnost hypotéky se obvykle pohybuje mezi 5 - 30ti lety. Hypoteční úvěr je zpravidla splácen měsíčními splátkami, které jsou nejčastěji anuitní⁹. Existují však splátky progresivní¹⁰ a degresivní¹¹. [39]

Tabulka 2 – Srovnání stavebního spoření s hypotékou

<u>Stavební spoření</u>	<u>Hypotéka</u>
Výhody:	
<ul style="list-style-type: none"> • poskytování úvěru už od 20 tis. korun 	<ul style="list-style-type: none"> • bez poplatků za sjednání úvěru či vedení účtu
<ul style="list-style-type: none"> • nárok na státní podporu 	<ul style="list-style-type: none"> • možnost refinancování hypotéky
<ul style="list-style-type: none"> • pokud je naspořena dostatečná suma, možnost úroku kolem 2% 	<ul style="list-style-type: none"> • při 5ti leté fixaci možnost úroku kolem 2 %
<ul style="list-style-type: none"> • do 800 000 Kč bez nutnosti zástavy nemovitosti 	
<ul style="list-style-type: none"> • možnost předčasného splacení bez sankcí 	
Nevýhody:	
<ul style="list-style-type: none"> • při nové smlouvě či bez možnosti ručení nemovitostí velice vysoký úrok (5-7 %) 	<ul style="list-style-type: none"> • Banka poskytuje úvěry od 200 000 a výše
<ul style="list-style-type: none"> • při zakládání první smlouvy poplatek ve výši 1% z cílové částky 	<ul style="list-style-type: none"> • většinou nemožnost předčasného splacení úvěru bez sankcí

Zdroj: [41], vlastní zpracování, 2015

Ve výše uvedených tabulkách je výčet základních výhod a nevýhod a srovnání úrokových sazeb obou typů úvěrů. Obecně však platí, že stavební spoření je výhodné pro

⁹Neměňívýše splátek v čase při nezměněné úrokové sazbě.

¹⁰ Výše úrokových splátek v čase roste.

¹¹ Výše úrokových splátek v čase klesá.

menší rekonstrukce a naopak hypotéka je vhodnější pro nákladnější rekonstrukce a koupi nemovitosti, což dokazuje i výše úrokové sazby, která je u hypotéky výhodnější. [40][41]

Posledním subjektem na trhu nemovitostí je stát, který vytváří právní prostředí, na jehož pozadí trh nemovitostí funguje. Důležitou rolí státu je nastavení pravidel ochrany vlastnických práv, práv nájemců atd. Stát také ovlivňuje trh nemovitostí prostřednictvím svého daňového systému. Existuje spousta daní souvisejících s nemovitostmi, např. daň z nabytí nemovitosti či Daň z nemovitosti. Stát též ovlivňuje ceny přímou regulací, např. v české republice je regulována max. výše nájemného pro určitou skupinu nájemců. [37]

3.7.2 Cena a hodnota nemovitosti

Pojem cena se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Může, avšak nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je k věci přisuzována jinými osobami. Částka je nebo není uveřejněna, zůstává však historickým faktem.[42]

Mezi základní druhy cen řadíme ceny:

- Pořizovací (historická), což je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. U nemovitostí a to zejména u staveb je to cena v době jejich postavení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci.
- Reprodukční cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
- Věcná hodnota nebo také „časová cena“, je cena snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je to cena snižená o náklady na opravu vážných závad znemožňující okamžité používání věci.
- Výnosová hodnota, je součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Výnosová hodnota se dá přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. U nemovitostí se zjišťuje z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

- Obvyklá (obecná, tržní) je cena, za kterou je možné koupit či prodat stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu.
- Výchozí cena je používaný pojem pro cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení.
- Stopcena, je důsledkem nařízení předsedy vlády č. 175/1939 sb., o zákazu zvyšování cen. Nařízení vzniklo v roce v roce 1939 a platilo 40 let u pozemků a u staveb dokonce 45 let.
- Jednotková nebo také základní cena je cena za jednotku ($m^2, m^3 \dots$)[42]

Hodnota není skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenou. Jedná se o ekonomickou kategorii, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota je stanovována odhadem. Existuje celá řada hodnot, podle toho, jak jsou definovány a jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. výnosová hodnota, věcná hodnota, tržní hodnota atd.). Každá z těchto hodnot však může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je velice důležité přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.[42]

3.7.3 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

„Na otázku, co nejvíce ovlivňuje cenu nemovitosti, respektive co jsou tři hlavní prvky, které ovlivňují cenu nemovitosti, vám lidé z realitní branže odpoví: zaprvé – lokalita, zadruhé – lokalita, zatřetí – lokalita.“[43]

Lokalita je určitě velice důležitá, ale existuje celá řada faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí. Ovlivňující faktory bychom mohli rozdělit do dvou ucelených skupin a to nabídkové a poptávkové faktory.

Mezi poptávkové faktory se obvykle řadí faktory, které je možné zařadit do jedné z těchto kategorií:

- politika země
- sociálně demografické ukazatele
- ekonomické ukazatele
- sociálně politické ukazatele
- finanční ukazatele[44]

Patří sem hlavně disponibilní příjem domácností, s čímž souvisí vývoj mezd, nezaměstnanosti, kumulace úspor a další. Pokud bude růst disponibilní příjem, bude docházet ke zvýšení poptávky, což bude mít za následek zvýšení cen (za předpokladu jinak nezměněných podmínek). Výše uvedené faktory spolu s HDP a inflací řadíme mezi ekonomické ukazatele. Mezi sociálně demografické ukazatele můžeme zařadit množství koupěchtivých, kde rozlišujeme jejich demografický vývoj a věkové rozvrstvení. Dále sem patří porodnost, úmrtnost, vývoj počtu obyvatel, stěhování, migrace v rámci regionů a rozvodovost.[44]

Neméně podstatnou skupinou faktorů jsou finanční ukazatele, kam řadíme zejména počet úvěrů, růst zadluženosti domácností a s nimi úzce související úrokovou míru, hypoteční úrokovou míru a případně rozvoj dalších finančních nástrojů podněcujících k jednoduššímu zadlužení.[44]

Z kategorie politiky země považujeme za nejdůležitější a zároveň nejobávanější faktory daně neboli daňovou politiku. Dalšími faktory jsou vývoj DPH, daně z nemovitosti či daň z nabytí nemovitosti, politiku podpory energetických zdrojů (Zelená úsporám), podpory stavební výroby (snížená sazba daně), či podpory stavebních spoření nebo daňových úlev z úroků z hypotečních úvěrů. Také bychom neměli opomíjet vlivy vycházející z účasti země v Evropské unii, harmonizace právních či jiných norem, které by nějakým způsobem mohly ovlivňovat trh s nemovitostmi.[44]

Nabídkové faktory velice úzce souvisejí na ziskovosti stavebnictví, za významné faktory považujeme počty existujících a nově dokončených bytů a nákladové faktory (např. ceny pozemků, ceny stavebních prací).[45]

Zde byl uveden přehled nejvýznamnějších obecných faktorů působících na vývoj trhu s nemovitostmi. Pokud bychom se na tuto problematiku podívali trošku konkrétněji, můžeme vyzdvihnout několik nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu bytů popř. domů. Jsou to faktory, které významně ovlivňují kupní cenu nemovitostí a zároveň ovlivňují rozhodování nakupujících.

Patří sem zejména: lokalita, velikost, stáří bytu, stav bytu, stav domu, dopravní dostupnost, okolí, nájemníci a vlastníci, výše podlaží, typ vlastnictví

3.7.4 Oceňování nemovitostí

Hlavním účelem oceňování nemovitostí je zjištění hodnoty popř. ceny nemovitosti (pozemku, objektu či stavby). Zjištění ceny je velice důležitý faktor pro fyzické či právnické osoby, které chtějí koupit či prodat nemovitost. Metody oceňování jsou velice úzce spjaty s danými zákony a vyhláškami. V současné době oceňování nemovitostí spadá pod zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku, kde se nemovitostmi zabývají v § 1-24. Důležité informace lze získat i z katastru nemovitostí.[31]

Existuje mnoho možností, jakým způsobem se dá ocenit nemovitý majetek, Bradáč a Fiala považují za nejdůležitější metodu porovnávací (též srovnávací či komparační), zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti, metodu zjištění věcné hodnoty, metodu výnosové hodnoty, metodu rentního oceňování, metodu zjištění obvyklé ceny prostým respektive váženým průměrem, indexové metody, oceňování podle účetní hodnoty a metodu zbytku.[42]

Cena nemovitosti se dá také určit pomocí znaleckého posudku, který připravuje soudní znalec. Soudní znalec je pověřená osoba, která musí navštívit danou nemovitost, změřit ji a prozkoumat její stav. Následně podle zákona o oceňování majetku vypočítá cenu. Znalecký posudek slouží výhradně pro daňové potřeby (daň z nabytí nemovitosti). Posudek je vytvářen proto, aby nedocházelo k daňovým úlevám. Výše daně z převodu nemovitosti je v současné době 4% z kupní ceny, a proto se vytváří posudek, aby se smluvní strany nedohodli a nenapsali do kupní smlouvy podhodnocenou kupní cenu a zbytek ceny si nepředali jiným způsobem.

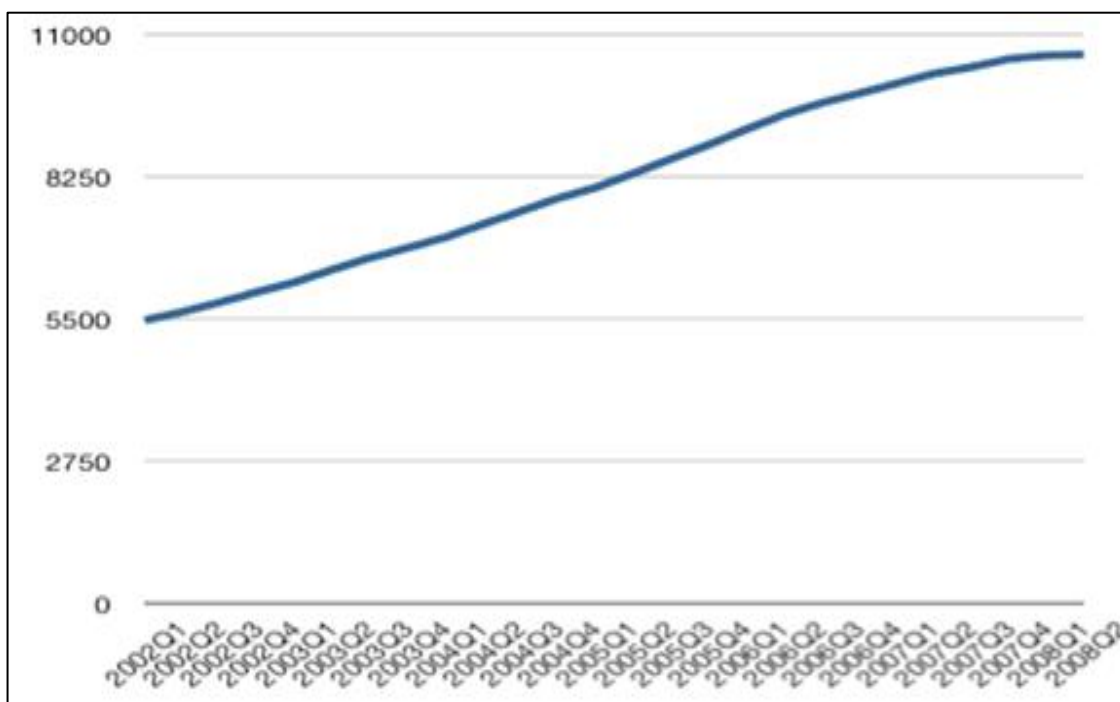
Další způsob určení ceny nemovitosti respektive pozemku je za pomoci tzv. cenových map. Zde je však problém, že ne pro každé území v České republice existuje cenová mapa. Pokud však cenová mapa existuje, cena se vyhledává pomocí parcelního čísla.

3.8 Krize na trhu nemovitostí

Krize na trhu nemovitostí souvisí s hospodářskou krizí, která má své počátky v roce 2007 a vyústila až do celosvětové recese. Hlavní příčina je formována na hypotečním trhu v USA. Hypotéku od počátku nového tisíciletí dostával téměř každý, kdo si o ni zažádal.

Banky velice laxním přístupem ověřovaly úvěruschopnosti žadatelů, úvěry na 100% či vyšší úrovni kupní ceny nemovitostí, nízké zaváděcí úrokové sazby, splátky byly zpočátku nižší než úroky, fixní sazby po několik počátečních let a poté přechod na plovoucí sazby. Poskytování hypoték tedy zcela rezignovalo na všechna obezřetnostní pravidla a počet otevřených hypoték rapidně narůstal, což dokazuje graf č. 2.[46] [47] [48] [49]

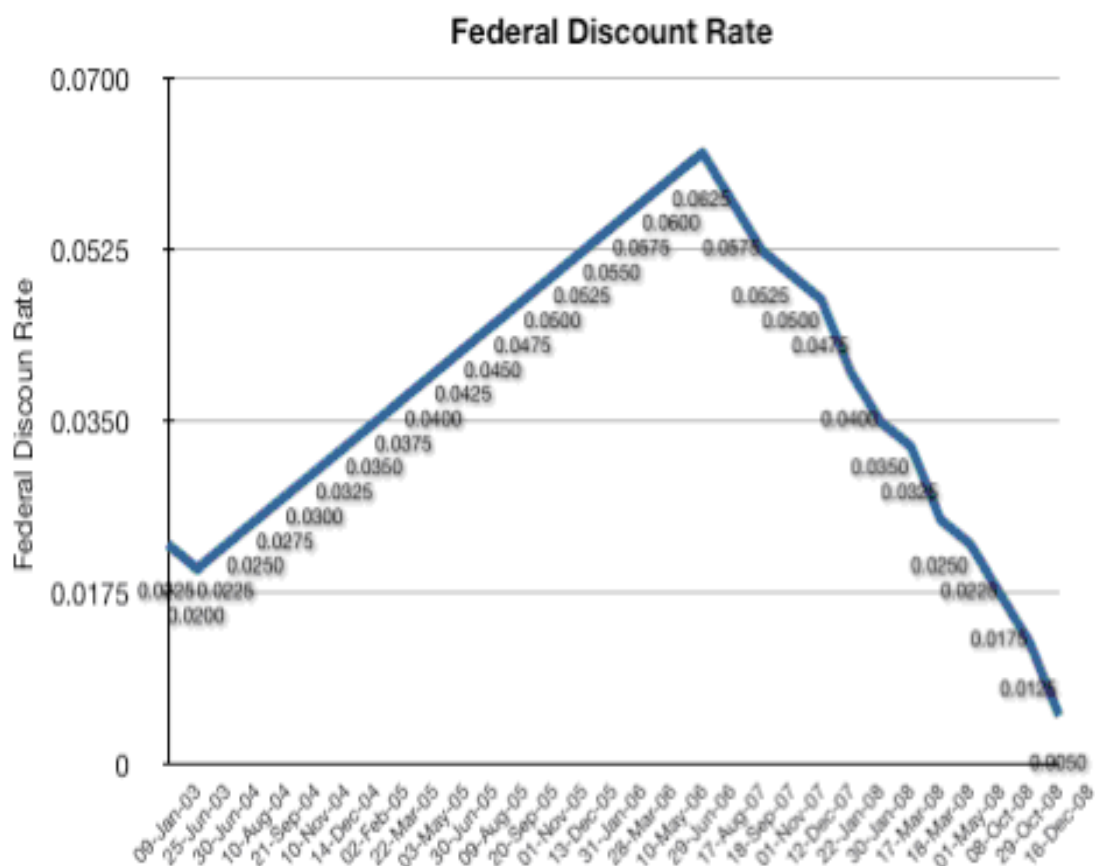
Graf 5 - Vývoj počtu hypoték v USA



Zdroj: www.federalreserve.gov [52]

Na dalším grafu je zobrazen vývoj základní úrokové sazby, kde je znázorněn silný pokles od roku 2007. Pokles úrokové sazby byl následkem růstu cen nemovitostí od roku 2001.

Graf 6 - Vývoj základní úrokové sazby FEDu



Zdroj: www.frbsf.org [53]

Takový stav však logicky nemohl mít dlouhé trvání. Došlo k prudkému oslabení tempa růstu cen nemovitostí a posléze i jejich propadu, opět se zvyšuje úroková sazba. Tento stav vedl k opožděným platbám splátek a nemožnosti splácet hypoteční úvěry. Vše výsustilo krachem několika významných bank na Wall Street. Špatná situace se netýkala pouze Spojených států amerických, ale také celé Evropy. Banky začaly výrazně zpříšňovat kritéria pro poskytování úvěrů, což vedlo k ochlazení poptávky a vzniku negativní nálady na trhu nemovitostí. Zájem je spíše orientován renovacím domů, než samotné výstavbě, dále dochází k odlivu spekulativních investorů a k celkové stagnaci.[46] [47] [48] [49]

Stagnace trvala několik následujících let, ale nyní je situace, alespoň v České republice výrazně lepší. S tímto tvrzením souhlasí nejen zástupci významných realitních kanceláří, ale i následující tabulky.

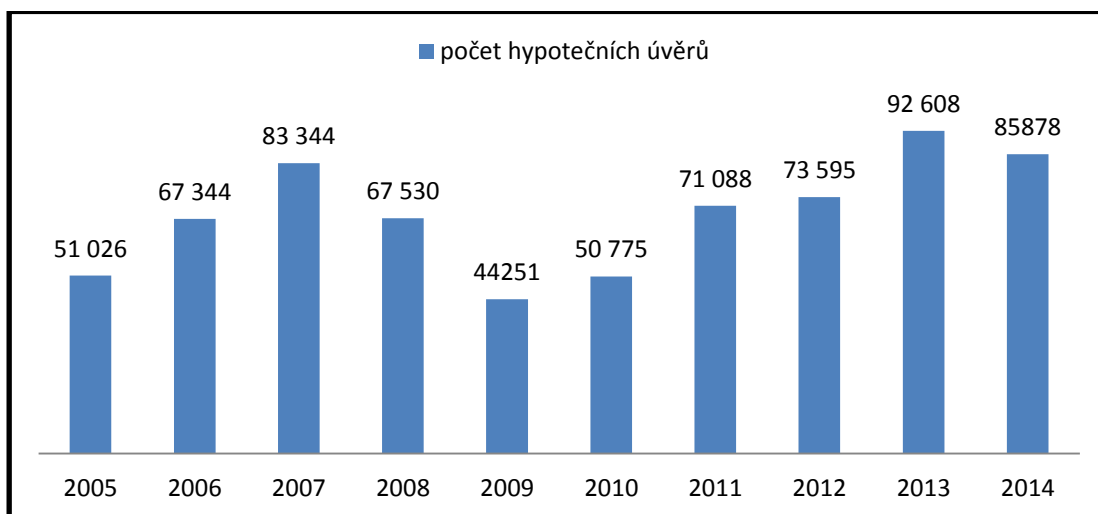
Tabulka 3 - Průměrné roční úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu na bydlení v ČR (nové obchody, % p. a.)

	Úvěry na bydlení (%)	Z toho	
		hypoteční úvěry (%)	stavební spoření (%)
2007	5,27	5,3	4,82
2014	2,85	2,57	4,26

Zdroj: ČNB, vlastní zpracování, 2015

Na tabulce č. 2 vidíme značný rozdíl mezi výší úrokové míry v období krize a v období 2012 a výše. Úroková míra klesla z 5,27 % na necelé 3 %, což vede k opětovnému zájmu o nákup nemovitostí. Zvýšený zájem je vyobrazen na grafu č. 1, kde je velice dobře znatelný rozdíl mezi krizovými lety 2008-2010 a lety 2013 a výše. Dle uvedených tabulek je situace na trhu nemovitostí opět dobrá a zdá se, že by krize mohla být překonána.[40]

Graf 7 – Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami občanům v jednotlivých letech 2005-2014, počet(ks)



Zdroj: hypoteční banky, vlastní zpracování, 2015

Krize na trhu nemovitostí a její následný vliv na ceny nemovitostí určených k bydlení je více analyzována v praktické části práce.

4 Praktická část

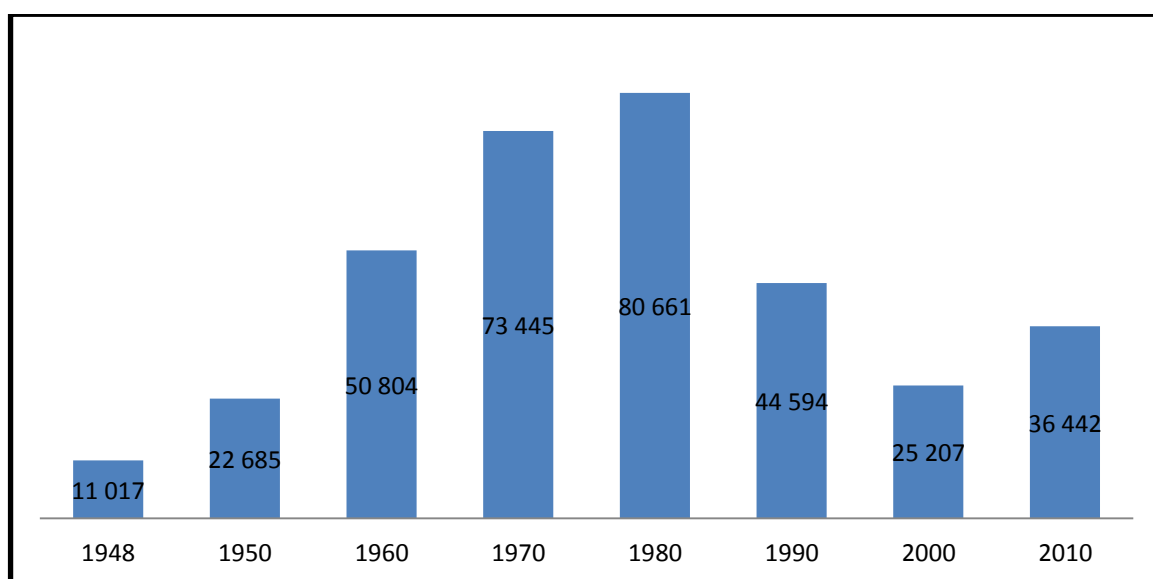
Praktická část je rozdělena na dvě hlavní části, přičemž první část je věnována analýze vývoje cen bydlení v ČR za poslední dekádu včetně srovnání vývoje cen s makroekonomickými ukazateli. Druhá část je založena na analýze dotazníkového šetření.

Úvodní část je věnována stavebnictví a bytové výstavbě. Další část je zaměřena na samotný vývoj cen nemovitostí určených k bydlení. Podrobněji jsou zde analyzovány průměrné ceny bytů a rodinných domů v letech 2004- 2014 a predikce jejich budoucího vývoje.

4.1 Stavebnictví a bytová výstavba

Stavební produkci považujeme za velice důležitý indikátor vývoje ekonomiky a velice úzce souvisí i s vývojem cen bydlení. Stavebnictví prošlo od konce 2. světové války obrovskými změnami a to obdobími rychlého vývoje, stagnací či poklesem.

Graf 8 - Počet dokončených bytů od roku 1948



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Tabulka srovnává počty dokončených bytů v období od roku 1948, tedy období po 2. světové válce. Nejrychleji rostlo stavebnictví koncem 50. let, přesněji v letech 1956-1960. Největší rozdíl je mezi roky 1958 a 1959. V roce 1959 bylo dokončeno 28,4 tis. bytů o rok později dokonce 42,8 tis. bytů. Rozdíly mezi ostatními roky nejsou tak

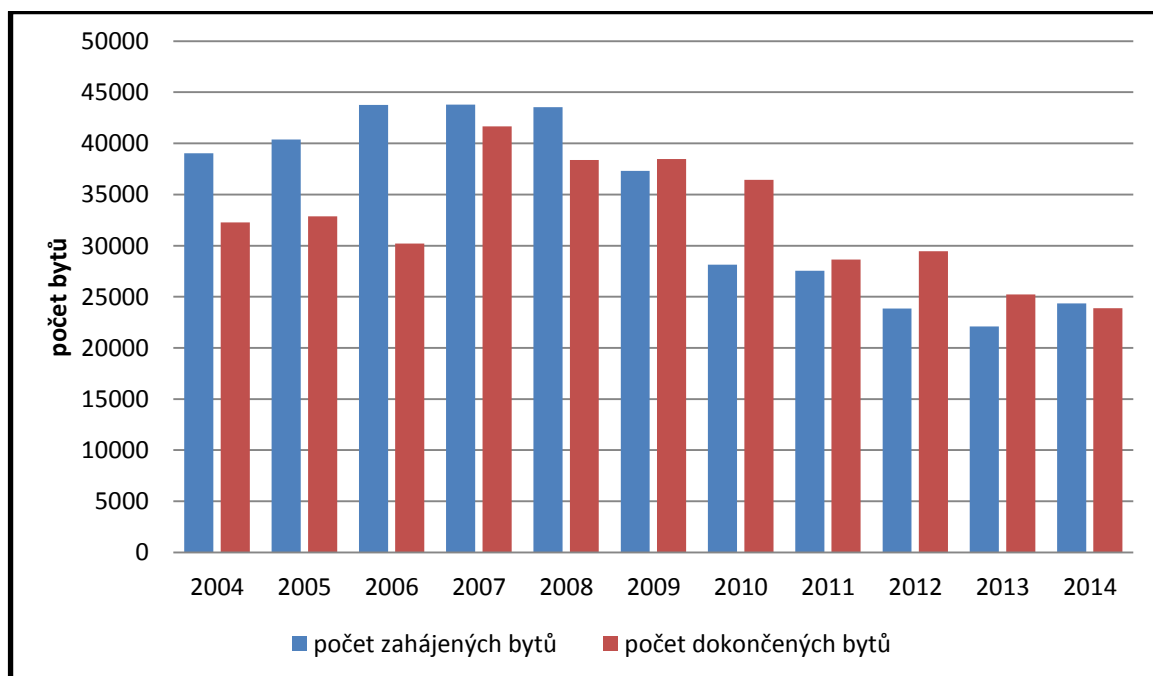
vysoké, v průměru okolo 3 tisíc, avšak rozdíl mezi počátkem desetiletí a koncem je v porovnání s ostatními desetiletími největší, a to 28,2 tis. bytů.

Stěžejním desetiletím pro bytovou výstavbu jsou jednoznačně 70. léta a rok 1980, kdy dochází k nejvyššímu počtu dokončených bytů z celého období. Je to způsobeno převážně výstavbou velkých panelových sídlišť po celém území ČR. V tomto období bylo postaveno statisíce bytů, které byly situovány do panelových domů a sídlišť. Hlavní myšlenkou bylo postavit co nejvíce bytů v nejkratší době za minimální náklady. [54]

Další desetiletí je ve znamení obrovského poklesu, jelikož dochází k podstatnému zpomalení tempa růstu stavební produkce, snižuje se podíl nové výstavby a naopak se zvyšuje podíl oprav. Ani 90. léta nepřinášejí výrazné zlepšení ba naopak ještě větší pokles. Zlepšení nastává po roce 2000, kdy dochází k obnovení dynamiky růstu výkonnosti českého stavebnictví a bytová výstavba opět ožívá. [54]

Jak již bylo řečeno v úvodu, cílem práce je rozbor poslední dekády, a proto je na následující tabulce výčet stavební výstavby v letech 2004-2014, tabulka je doplněna počtem zahájených bytů.

Graf 9 - Vývoj bytové výstavby v ČR v letech 2004-2014



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, vlastní zpracování, 2016

Graf bytové výstavby ve sledovaném období opět vykazuje určité výkyvy a nedá se říci, že by byl vývoj jednoznačně rostoucí či klesající. Nejvíce zahájených a zároveň

i dokončených bytů je v roce 2007, kde je patrný i největší meziroční růst. Porovnávání počtu dokončených bytů může být lehce zavádějící, jelikož každý byt má jinou velikost a je tedy logické, že byt 1+1 bude dokončen dříve než např. byt 4+1. Můžeme tedy jen obtížně posoudit, z jakého důvodu bylo v roce 2007 dokončeno o tolik bytů více než v roce předcházejícím, a to i přesto, že v tomto období docházelo k rostoucí nabídce po bytech.

Vysoká poptávka po bytech byla pravděpodobně tvořena především tzv. silnými ročníky, toužících po bytech v novostavbách. Následující rok 2008 je spojen opět s určitým poklesem, který je konstantní až doposud, kromě menších výkyvů v letech 2009 a 2012. Nejméně zahájených bytů nacházíme v roce 2013 s celkovým počtem 22 108 bytů, což je ve srovnání s rokem, kdy bylo zahájeno bytů nejvíce o 49% méně.

Tabulka 4–Vývoj bytové výstavby 2004-2015

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Počet zah. bytů	390	4038	4374	4379	4353	3731	2813	2753	2385	2210	2435	2637
	37	1	7	6	1	9	5	5	3	8	1	8
Počet dok. bytů	32	3286	3019	4164	3838	3847	3644	2863	2946	2523	2388	2509
	26	3	0	9	0	3	2	0	7	8	1	4
	8											

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Dle nejnovějších údajů z roku 2015 se počet zahájených bytů opět zvýšil a to o více jak 2000 bytů, což činí meziroční nárůst o 8,3%. Situace u dokončených bytů je též příznivá, i když počet dokončených bytů se meziročně zvýšil jen o 4,8 %. Nejen počty již zahájených bytů jsou příznivé, meziročně se zvýšil také počet vydaných stavebních povolení a stavebních zakázek.

Dle výše uvedené tabulky, je patrné, že stavebnictví se opět dostává do vyšších čísel oproti předchozím 3 rokům. Nárůst počtu bytů se netýká pouze hlavního města Prahy, ale celé České republiky, přesto však Praha zůstává na pomyslném prvním místě, co se týče exkluzivnosti pro české developery, jelikož zde je očekávám nejvyšší výnos z dosud nedostavěných nemovitostí.

Příčinou zvýšeného počtu výstavby je jednoznačně stálá poptávka po nových bytech, která je ovlivněna několika faktory. Jedním z těchto faktorů je nezaměstnanost, která je dle údajů ČSÚ od roku 2013 klesající a v roce 2015 se pohybovala okolo 6%.

V porovnání s rokem 2014 je pokles o 0,8 %. Další pozitivem pro kladnou poptávku po bytech je dlouhodobá solidní výkonnost české ekonomiky, nízké úrokové sazby hypoték a příznivá cenová úroveň. Úroková sazba je od roku 2009 neustále klesající, což má pozitivní efekt na poptávku po hypotečních úvěrech, kde dochází ke zvýšení počtu poskytnutých hypotečních úvěrů ve srovnání s rokem 2014. Stále více lidí poptává a kupuje ještě nedostavěné byty, jelikož situace na trhu realit je v současné době příznivá a lidé mají strach z dalšího zvyšování cen. Stavebnictví se bezpochyby dostává opět do popředí a situace je rok od roku příznivější. Stále však hodnoty nedosahují tak vysokých čísel jako před ekonomickou krizí.

Neustálé zvyšování počtu zahájených bytů v Praze sebou nese i určitá negativa. Nejenže může dojít k přesycení poptávky, ale výstavba novostaveb má též negativní vliv na životní prostředí. Spousta developerských firem jde pouze za ziskem a nebere již ohled na přírodu či dosavadní obyvatele. Převážně v okrajových částech Prahy skupují stále více pozemků, které by zcela určitě našly lepší uplatnění, nežli jako stavební parcela pro nový vícepatrový objekt, který zcela nezapadá do tamějšího prostředí. Další negativum vidím v nepřiměřeném tempu výstavby nových bytových domů. Cílem každého developera je co nejvyšší zisk z prodané nemovitosti spolu s nejnižšími náklady, bohužel to však častokrát souvisí se snížením kvality samotných nemovitostí (např. výběr levnějšího materiálu, dodavatelů atd.). Kupující však tyto nedostatky při výběru bytů nespatří a projeví se až po nějaké době užívání bytu a reklamace jsou poté velice častou a nepříjemnou záležitostí mnoha společností. Rychlé tempo výstavby může také vést ke stavu, kdy se již v Praze nebude moci více stavět. Developerské firmy by se tedy měli soustředit nejen na Prahu, ale hlavně na ostatní regiony. [55]

4.2 Vývoj cen nemovitostí určených k bydlení

Jak již napovídá název kapitoly a zároveň název celé práce, tato část je věnována vývoji cen nemovitostí určených k bydlení, čímž jsou myšleny byty a rodinné domy. Analýza vývoje je zpracována z údajů, které jsou zveřejněny na stránkách Českého statistického úřadu a na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Jedná se o průměrné ceny bytů v ČR v letech 2004 - 2014 v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²). Nerozlišuji zde ceny bytů, umístěných ve zděné zástavbě a v panelové zástavbě. Taktéž není rozlišován druh stavebního materiálu a dispozice bytů či rodinných domů.

4.2.1 Vývoj cen bytů v období 2004-2014 dle jednotlivých krajů ČR

Na následující tabulce je zobrazen desetiletý přehled průměrných cen v jednotlivých krajích ČR. Pro nikoho není žádnou novinkou, že nejdražší byty jsou k sehnání v hlavním městě, tedy v Praze. Naopak nejlevnějším krajem je údajně Ústecký kraj. Následující tabulka toto tvrzení taktéž potvrzuje, ale analyzujeme ji podrobněji.

Tabulka 5 - Vývoj cen bytů 2004-2014

Kč/m ²	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	φ cena
Ústecký	5 173	5 789	6 031	8 017	10 300	10 760	8 529	9 617	8 857	8 054	7 528	8 060
Karlovarský	9 073	9 848	10 467	12 235	15 282	14 988	13 416	13 147	13 021	12 737	12 693	12 446
Moravskoslezský	7 304	8 315	9 882	12 875	17 313	16 165	15 032	14 831	13 584	12 717	13 056	12 825
Liberecký	9 788	10 199	11 413	14 418	19 016	18 246	15 440	13 188	13 344	13 138	12 603	13 708
Jihočeský	8 537	10 571	11 585	14 082	16 448	15 960	16 827	16 769	15 988	15 837	15 201	14 346
Vysočina	9 596	10 776	11 946	14 641	17 904	16 622	16 222	16 093	15 794	15 176	15 557	14 575
Olomoucký	9 433	10 940	12 599	16 827	20 865	19 332	17 723	17 533	16 419	16 449	15 618	15 794
Píseňský	9 803	12 993	11 464	16 640	20 652	20 026	19 379	18 552	17 948	16 854	17 572	16 535
Zlínský	11 154	11 936	13 940	17 232	21 349	20 358	18 732	18 279	17 135	17 278	16 720	16 738
Pardubický	10 863	12 326	13 816	17 222	20 832	20 461	19 056	18 616	18 200	17 821	19 872	17 190
Královéhradecký	12 107	12 341	13 698	17 414	20 443	20 799	19 865	19 114	18 122	18 054	18 650	17 328
Středočeský	13 426	14 772	16 255	20 430	23 432	23 155	22 538	21 347	20 703	19 878	21 124	19 733
Jihomoravský	12 549	15 131	17 319	22 772	27 827	26 597	25 984	25 853	25 198	24 689	24 810	22 612
Praha a okolí	31 145	33 426	36 555	44 697	51 918	47 953	46 021	44 619	43 863	42 798	44 635	42 512
φ ČR	1079	1209	1326	1676	2037	1956	1845	1797	1734	1690	1717	
	7	1	5	7	3	2	2	1	6	0	7	
Φ ČR 2004-2014												17 457

Zdroj ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

V průběhu let 2004-2014 zaznamenáváme u cen bytů nejdříve vzestupnou tendenci a poté klesající. Bodem zvratu je rok 2008, ve kterém cena za m² dosáhla maxima z celého sledovaného období, ovšem o rok později cena klesla a od té doby téměř konstantně klesala až do roku 2014. Příčinou poklesu ceny je zcela jistě ekonomická krize, která v této době vrcholila. Jak již bylo řečeno v teoretické části, finanční krize má své počátky v roce 2007, ale největší dopady v ČR se vztahují k letům 2009-2010. Počátek roku 2009 je kritický

nejen

na realitním trhu, problémy se vyskytují též v bankovním sektoru. Přelom roku 2008 a 2009 je charakterizován poklesem poptávky po bydlení. Příčiny poklesu jsou ovlivněny několika faktory. Lidé odkládají pořizování nového bydlení, protože očekávají další pokles cen. Úvěry se staly méně dostupnými, jelikož si banky při poskytování úvěrů dávají mnohem větší pozor, než tomu bylo dopsud.

Ceny jsou však stále dostatečně vysoké oproti prvotním zkoumaným letům. Pokles cen mezi roky 2008-2009 se vyhnul dvěma zkoumaným krajům a to Ústeckému a Královéhradeckému, kde i přes finanční krizi došlo k nepatrnému cenovému růstu. Oba kraje však vykazují nárůst pouze o zhruba 400 Kč/m². Což je pravděpodobně způsobeno tím, že finanční krize nepostihla ČR jednotně, ale některé kraje pocítily změny až o rok později, jelikož od roku 2009 dochází také k poklesu ceny. Pouze rok 2011 je výjimkou, kdy v Ústeckém kraji dochází k opětovnému zvýšení ceny, které má pouze roční trvaní. Pokud srovnáme jednotlivé kraje podle meziročního rozdílu v letech 2008-2009 (období krize), vyjdou nám následující výsledky. Největší cenový rozdíl je patrný v Praze a okolí, kde došlo ke snížení ceny téměř o 4 tisíce korun, na druhém místě je Olomoucký kraj a na třetím Vysočina. Naopak nejmenší rozdíly jsou ve Středočeském, Karlovarském a Pardubickém kraji, kde je rozdíl pouze několika set korun. V procentuálním srovnání došlo v Praze k poklesu ceny o 7,6%, v Olomouckém kraji o 7,3% a na Vysočině o 7,2%, což jsou téměř vyrovnané hodnoty. Ve Středočeském, Karlovarském a Pardubickém kraji je pokles ceny zhruba o 2%.

Dle realitního magazínu Trend report, který vychází každoročně pod záštitou Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, je krize na trhu nemovitostí zažehnána a podmínky financování nemovitostí by se neměly v letech 2014-2015 utužovat. Podle odborníků má značný vliv na realitní trh zavedení nového občanského zákoníku a také meziroční nárůst investic o 103 %a s tím spojený nárůst apetitu financujících bank na poskytnutí úvěru. Dalším kladem pro realitní trh je aktivita nových evropských financierů, jako jsou pojišťovny a penzijní fondy. Pokud srovnáme výsledky s tabulkou, zjistíme, že ne zcela ve všech krajích opravdu dochází v roce 2014 k opětovnému zvýšení cen, rozdíly se však týkají několika set korun a nikdy nepřevyšují částku 1000 Kč, což se o krizových letech říci nedá, kdy v pěti krajích došlo ke snížení ceny o více jak 1 tisíc korun. V celorepublikovém srovnání však průměrná cena vzrostla o 1,64 %.[56]

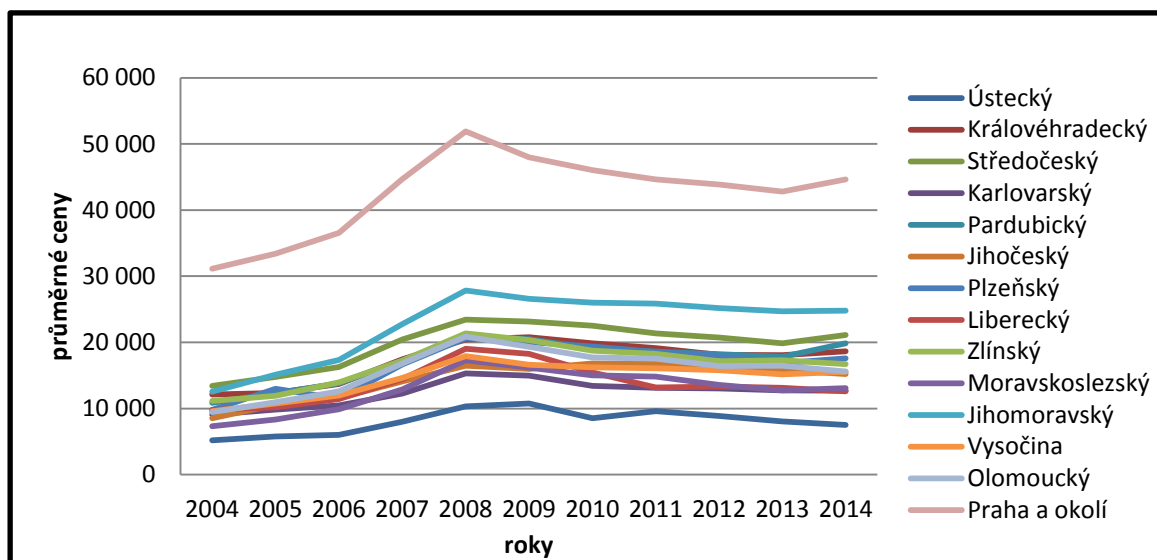
Z pohledu jednotlivých cen je rozhodně nejdražší lokalitou v rámci celé ČR Praha a okolí, kde průměrná cena bytu na počátku sledovaného období dosahovala hodnoty 31 145 Kč/m². Jak bylo naznačeno v úvodu kapitoly, opravdu nejlacinější byt je k sehnání v Ústeckém kraji, kde průměrná cena bytu na počátku sledovaného období dosahovala hodnoty 5 173 Kč/m². Rozdíl mezi nejlacinějším a nejdražším krajem je v tomto roce 25 972 Kč/m². Cena je opět ovlivňována několika faktory. Pokud srovnáme průměrné mzdy zaměstnanců ve sledovaném roce je jasné, že v Ústeckém kraji není možné prodávat byt za stejnou hodnotu jako v Praze. Dle ČSÚ dosahovala průměrná měsíční mzda (na fyzické osoby) hodnoty 22 204 Kč v Praze a 15 869 Kč v Ústeckém kraji. Samozřejmě i nezaměstnanost je velice rozdílná, jelikož v Praze je nezaměstnanost dlouhodobě nejnižší ze všech krajů ČR, naopak v Ústeckém kraji je nejvyšší.

Praha si zachovává své prvenství po dobu celého sledovaného období, kdy se hodnota jednoho metru čtverečního nikdy nedostala pod hranici 30 000 Kč, naopak žádný z českých krajů nepřekonal hranici 30 000 Kč. Ceny v Praze jsou oproti ostatním krajům ČR opravdu extrémní, jelikož průměrná cena za m² za celé sledované období dosahuje v Praze hodnoty 45 512 Kč. Druhým nejdražším krajem je Jihomoravský kraj, kde je průměrná cena „pouze“ 22 612 Kč/m² což je dvakrát méně než v Praze. Nejnižší průměrná cena za celé sledované období je opět v Ústeckém kraji, jejíž hodnota nepřesahuje ani 10 000 Kč. V Ústeckém kraji byla tato hodnota dosažena pouze dvakrát za celé sledované období a to v roce 2008 a 2009 a od té doby se drží okolo 8 000 Kč/m².

Průměrné hodnoty u ostatních krajů se ve sledovaném období pohybují v rozmezí 12 446 Kč - 19 733 Kč za m². Celkově však ve všech krajích dochází k rostoucímu cenovému vývoji, jelikož v roce 2004 byla cena za m² u sedmi sledovaných krajů nižší než 10 000 Kč. Během desetiletého období cena vzrostla a v roce 2014 všechny tyto kraje vykazují hodnoty větší než 10 000 Kč, kromě jediné výjimky, kterou je Ústecký kraj. Pokud porovnáme průměrné ceny v roce 2004 s průměrnými cenami v roce 2014, tak největší rozdíl nalezneme u hlavního města, kde průměrná cena vzrostla o 13 490 Kč/m², druhý největší rozdíl je zaznamenán v Jihomoravském kraji (12 2641 Kč/m²) naopak nejméně vzrostla cena v Ústeckém kraji, pouze o 2 355 Kč/m² a v Libereckém kraji (2 815 Kč/m²).

Pro lepší názornost uvádím cenové rozdíly též v grafické podobě. Na grafu je zaznamenán vývoj cen bytů v jednotlivých krajích za celé sledované období. Jednotlivé hodnoty jsou získány z webu Českého statistického úřadu.

Graf 10 - Vývoj průměrných cen bytů v letech 2004-2014 v ČR



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

4.2.2 Prognóza dalšího vývoje

Z výsledné tabulky prognózy pro následující tři roky vidíme, že nadále by ceny měli prokazovat rostoucí charakter. Růst cen je zapříčiněn neustále se zvyšující poptávkou. Jak již bylo několikrát zmíněno, nyní jsou úrokové sazby hypoték velice nízké, v průběhu následujícího roku by se neměly nijak extrémně navýšit, a proto soudím, že je nyní vhodná doba pro nákup vlastní nemovitosti. Prognózy pro nadcházející rok jsou velice pozitivní. Naopak majitelé nemovitostí, jež na prodej nikterak nespíchají a uvažují o prodeji, mohou ještě chvíli čekat, až se ceny opět vyšplhají na své maximum. Poptávka však zcela jistě není jediný faktor, který tlačí ceny nahoru popř. dolů. Vliv na ceny nemovitostí mají bezpochyby i vybrané makroekonomické ukazatele, jež jsou více analyzovány v následujících kapitolách. Situace se však nesmí dostat do žádných extrémů, ceny nesmí raketově stoupat, pouze pozvolným tempem a naopak úrokové sazby by již nadále neměly klesat, jelikož to byla hlavní příčina několikrát zmiňované ekonomické krize a nikdo si nepřeje se do ní dostat znovu.

Tabulka 6 – Prognóza budoucího vývoje

Časová osa	Hodnoty	Prognóza
2004	10797	
2005	12091	
2006	13265	
2007	16767	
2008	20373	
2009	19562	
2010	18452	
2011	17971	
2012	17346	
2013	16900	
2014	17177	17177
2015		17261,0489
2016		17346,6257
2017		17432,2024

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování MS Excel, 2016

4.2.3 Vývoj cen rodinných domů v období 2004-2014 dle jednotlivých krajů ČR

Trh s rodinnými domy, stejně jako s byty, je ovlivňován mnoha faktory. Jedním z nejdůležitějších faktorů je poloha nemovitosti, jež odlišuje ceny rodinných domů v řádech tisíců, ale dokonce i milionů korun. Neméně důležitými faktory jsou dispozice domu, velikost pozemku, vybavení atd. Následující tabulka je sestavena z průměrných cen rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí (Kč/m³).

Tabulka 7 - Vývoj cen RD 2004-2014, zdroj ČSÚ, vlastní zpracování

Kč/m ³	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	φ cena
Vysočina	1114	1211	1417	1515	1712	1 771	1 792	1 781	1 730	1 820	1 880	1613
Olomoucký	1041	1166	1317	1527	1826	1 941	1 996	1 983	2 157	1 953	1 841	1704
Ústecký	1056	1240	1403	1594	1938	2 149	2 157	2 139	2 086	2 157	2 037	1814
Pardubický	1150	1322	1484	1706	1875	2 052	2 077	2 064	2 173	2 153	2 200	1841
Zlínský	1389	1496	1638	1773	2128	2 088	2 143	2 160	2 100	2 095	2 056	1915
Plzeňský	1256	1342	1606	1814	2112	2 188	2 248	2 352	2 360	2 296	2 158	1976
Moravskoslezský	1284	1366	1496	1800	2185	2 386	2 294	2 426	2 354	2 363	2 212	2015
Královéhradecký	1228	1383	1662	1890	2158	2 374	2 294	2 393	2 298	2 346	2 197	2020
Karlovarský	1278	1402	1634	2013	2225	2 215	2 297	2 402	2 474	2 482	2 174	2054
Jihočeský	1392	1497	1756	1977	2237	2 352	2 311	2 503	2 380	2 466	2 090	2087
Jihomoravský	1518	1644	1802	2107	2301	2 437	2 418	2 406	2 381	2 362	2 372	2159

Liberecký	1396	1628	1759	2005	2328	2 611	2 620	2 555	2 426	2 395	2 514	2203
Středočeský	1956	2202	2394	2836	3449	3 533	3 666	3 729	3 636	3 498	3 572	3134
Praha a okolí	5987	6185	6356	7014	7974	7 632	8 013	7 994	8 235	7 990	8 258	7422
Φ ČR	1646	1792	1980	2255	2603	2695	2738	2778	2771	2741	2683	
Φ ČR 2004-2014												2426

Zdroj ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Vývoj cen rodinných domů má ve sledovaném období zcela odlišný vývoj než vývoj cen bytů v předchozí kapitole. Od roku 2004 dochází k pozvolnému nárůstu průměrných cen rodinných domů v celé ČR. Rostoucí charakter však není ukončen rokem 2008, jako tomu bylo u bytů, ale až v roce 2011, pokles průměrné ceny je zprvu minimální, pouze v řádu desítek korun, ale má trvalý charakter.

V roce 2008 došlo k poklesu ceny pouze v několika českých krajích a to v Praze, Karlovarském a Zlínském kraji. Nejvyšší cenový propad byl samozřejmě v Praze, kde se cena snížila o 342 Kč/m³. Ve zbývajících dvou krajích se jedná o téměř nepatrný meziroční rozdíl 10-40 Kč/m³. Dle uvedených hodnot, by se dalo říci, že finanční krize více postihla realitní trh s byty než s rodinnými domy.

Zaměříme-li se na jednotlivé kraje, pozorujeme, že hlavní město Praha si opět udržuje své prvenství během celého sledovaného období. Průměrná cena za m³ je 7 422 Kč, což je s porovnáním s ostatními kraji ČR opravdu extrémní, jelikož jejich průměrná cena se pohybuje kolem 2 000 Kč. Hodnota krychlového metru na počátku sledovaného období v Praze byla 5 987 Kč, o deset let později se cena zvýšila o 2 271 Kč. V roce 2014 zaznamenáváme nejvyšší hodnotu z celého sledovaného období. Vývoj průměrné ceny v Praze má celkem kolísavý charakter. Zprvu cena roste až do roku 2008, zde dochází k prvnímu poklesu ceny, který však nemá trvalý charakter, jako tomu bylo u bytů. Od roku 2008 průměrná cena v Praze střídavě roste a klesá.

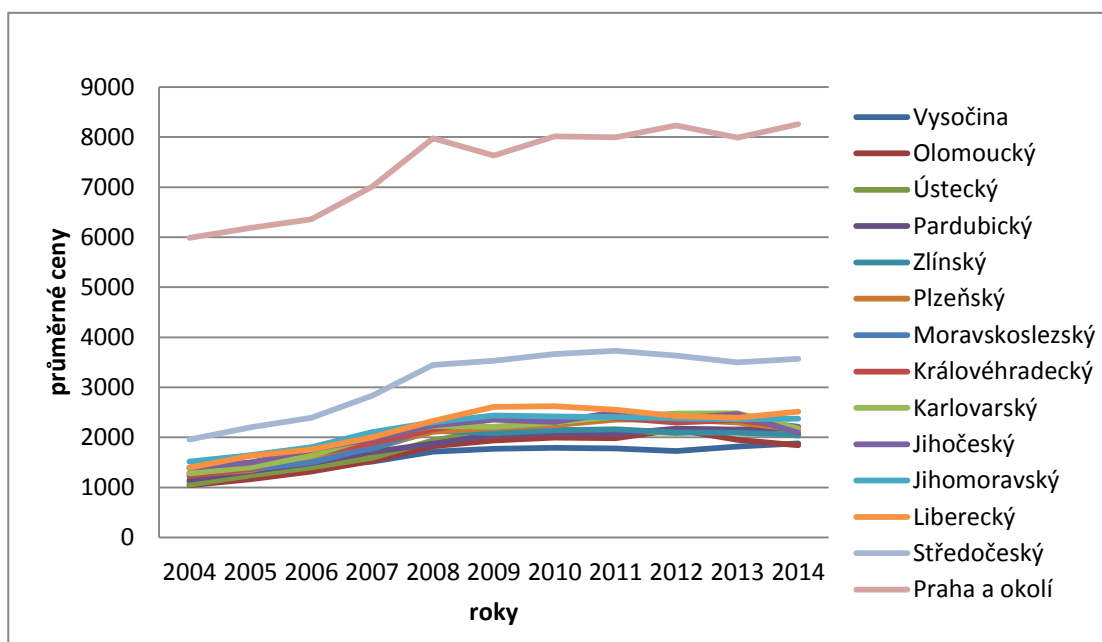
Druhým „nejdražším“ krajem je Středočeský kraj. Průměrná cena v tomto kraji je 3 134 Kč/m³, což je téměř dvakrát méně než v Praze. Středočeský kraj je zároveň jediným krajem, kde hodnota za m³ přesáhla hodnotu 3 000 Kč, nepočítaje Prahu. Vyšší cena je způsobena zvýšenou poptávkou po rodinných domech v tomto kraji, jelikož rodinné domky v Praze jsou velice drahé. Středočeský kraj je levnější alternativou pro lidi, kteří dojíždí do Prahy za prací, ale zároveň touží po klidnějším životě na vesnici či menším

městě za Prahou. Zajímavé je, že ve Středočeském kraji je nejvyšší průměrná cena za m³ v obcích, kde žije 2 000 – 9 999 obyvatel, zde se cena v roce 2014 vyšplhala na 4 683 Kč, ve větších obcích (50 000 obyvatel a více) byla cena ve stejném roce 3 713 Kč/m³. Poptávka je tedy spíše po domech v klidnějších a menších obcích, než-li ve velkých frekventovaných městech. Na pomyslné třetí příčce je kraj Liberecký, kde průměrná cena dosahuje hodnoty 2 203 Kč/m³. Naopak nejlevnějšími kraji jsou Vysočina, Olomoucký a Ústecký kraj. I zde jsou určité odlišnosti oproti bytům a hlavně to, že nejnižší hodnota za m³ není v Ústeckém Kraji, který dlouhodobě vykazuje jedny z nejnižších cen nemovitostí v České republice. Nejnižší průměrná cena za m³ je na Vysočině (1 613 Kč), na druhém místě je Olomoucký kraj (1 704Kč), dále Ústecký kraj (1 814 Kč). Průměrná cena ve zbylých krajích se pohybuje mezi hodnotami 1 841 Kč/m³ – 2 159 Kč/m³. Rozdíly mezi všemi kraji jsou v řádu 100 Kč, pouze mezi Libereckým a Středočeským krajem je to zhruba 1000Kč a samozřejmě mezi Prahou a všemi ostatními kraji. Pokud porovnáme nejdražší kraj s nejlevnější, zjistíme, že v Praze je zhruba 4,5 krát draž než na Vysočině a rozdíl mezi těmito dvěma kraji je 5 809Kč.

Zaměříme-li se na celkový vývoj cen v daném sledovaném období, zjistíme, že ve všech krajích došlo k růstu ceny, kde hodnota v roce 2014 je vyšší než hodnota v roce 2004. Největší rozdíl je naměřen samozřejmě v Praze, poté ve Středočeském a Libereckém kraji. Nárůst ceny v téměř všech krajích se pohybuje okolo 800 Kč/m³ – 900 Kč/m³, pouze ve čtyřech krajích přesáhl rozdíl hranici 1 000 Kč/m³. Jedná se o tyto kraje Praha a okolí, Středočeský, Liberecký a Pardubický (seřazeno sestupně). Celková průměrná cena za všechny kraje České republiky za celé období je 2 426 Kč/m³, můžeme tedy říct, že ceny v Praze jsou opravdu nadprůměrně vysoké. Dle hodnot z posledního sčítání lidu z roku 2011 je v Praze 63 610 rodinných domů, ale z toho téměř 10% z celkového počtu je neobydlených. Důvody jsou různé, např. přestavba domu, nezpůsobilý k bydlení či dosud neobydlen po kolaudaci, což může být zapříčiněno vyšší pořizovací cenou, než je tomu v jiných krajích.

Pro lepší názornost uvádím cenové rozdíly též v grafické podobě. Na grafu je zaznamenám vývoj cen rodinných domů v jednotlivých krajích za celé sledované období. Jednotlivé hodnoty jsou získány z webu Českého statistického úřadu. Všechny uvedené hodnoty jsou kupními cenami.

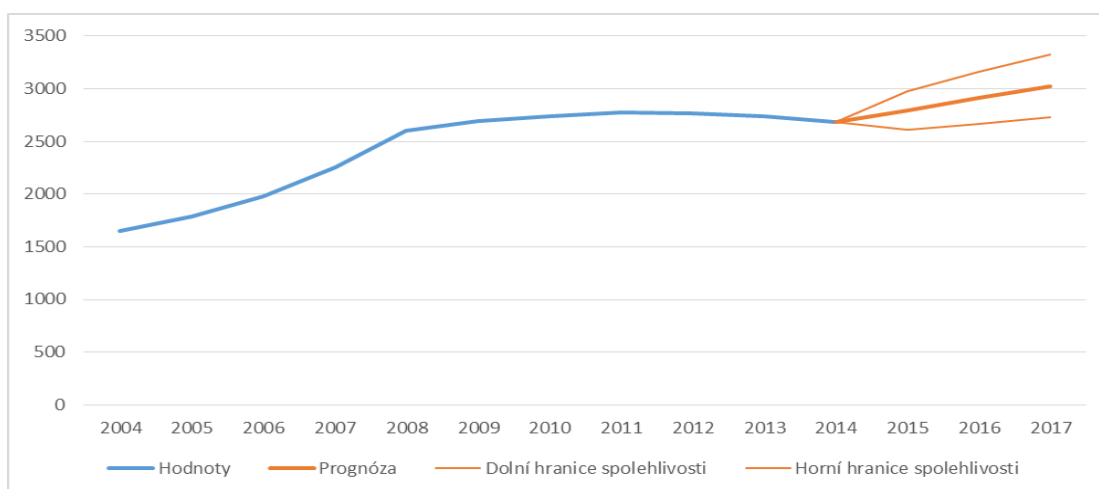
Graf 11 - Vývoj průměrných cen RD v letech 2004-2014 v ČR



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Prognóza budoucího vývoje cen RD je ještě o něco málo příznivější nežli u bytů, alespoň tedy pro prodávající, jelikož od roku 2015 by měly ceny opět neustále růst. Meziroční rozdíl by měl být dle pesimistického odhadu o zhruba 100 Kč/m³ a dle optimistického až o 200 Kč/m³. Růst cen je stejně jako u bytů zcela jistě zapříčiněn klidnou a příznivou situací na trhu, jež nasvědčuje tomu, že by hospodářská krize měla být již víceméně zažehnána.

Graf 12– Prognóza budoucího vývoje



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, MS Excel, 2016

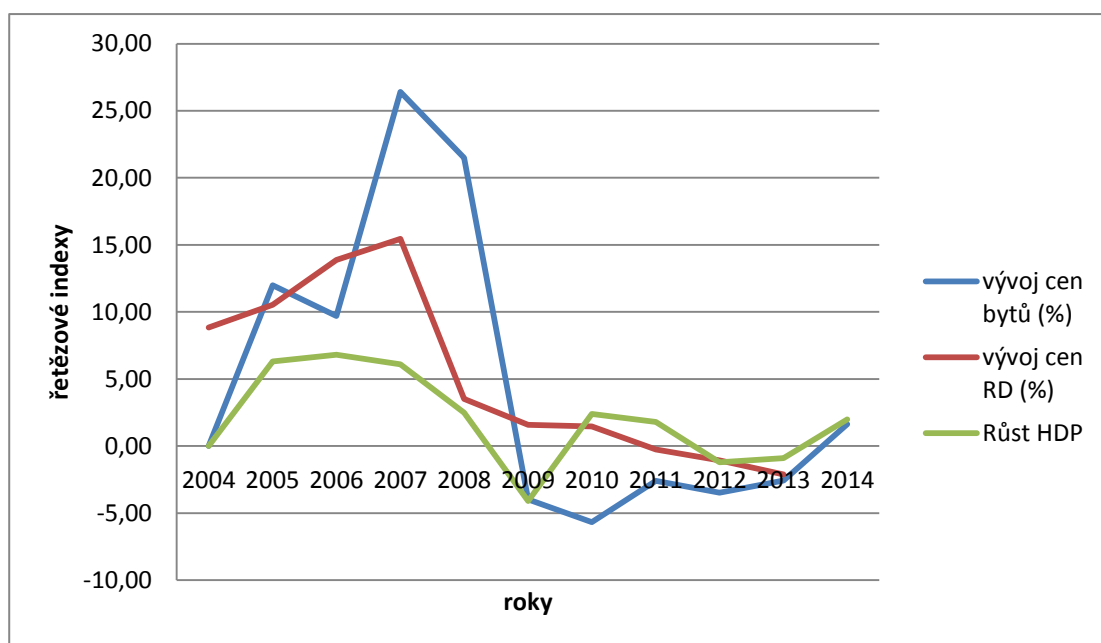
4.3 Srovnání vývoje cen rodinných domů a bytů s makroekonomickými ukazateli

Prvním makroekonomickým ukazatelem s kterým budem srovnávat vývoj cen nemovitostí určených k bydlení je hrubý domácí produkt, neboli HDP.

4.3.1 Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s růstem HDP

Trh s nemovitostmi, ale i stavebnictví obecně, jsou velmi důležitou součástí hospodářství. Změny v těchto segmentech významně působí na makroekonomický vývoj země. Na základě dat, jež se týkají vývoje základních makroekonomických ukazatelů, je možné sledovat jejich postupný vývoj v souvislosti s vývojem cen nemovitostí určených k bydlení, v našem případě se jedná o průměrné ceny bytů a rodinných domů. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s růstem HDP, je zobrazeno na grafu níže.

Graf 13 - Srovnání vývoje cen bytů, RD s růstem HDP



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Dle získaných hodnot můžeme konstatovat, že tempo růstu cen bytů i rodinných domů je výrazně rychlejší, než růst ekonomiky, což jen prokazuje tvrzení, že ceny nemovitostí zažívaly zpočátku sledovaného období opravdu strmého růstu. Největší rozdíl je patrný u cen bytů, kde došlo k celkem rychlému růstu od počátku sledovaného období až do roku 2007. Průměrný meziroční nárůst v tomto roce vykazuje hodnotu 26,4%, což je

nejvíce za celé sledované období. Všechny tři sledované ukazatele mají zprvu velice podobný vývoj, nejdříve dochází k růstu a poté k prudkému poklesu, který začíná u každého z ukazatelů v jiném roce. Nejdříve dochází k poklesu HDP v roce 2007, rozdíl je však nepatrný, pouze 0,7%. O 2 roky později, tedy v roce 2009 dochází k výraznějšímu poklesu u vývoje cen bytů (o 4,9%). Ceny bytů klesají až do roku 2013. Vývoj HDP je od té doby celkem kolísavý, dva roky se pohybuje v kladných číslech a poté opět klesne pod nulovou hodnotu. Rychlý pokles všech sledovaných ukazatelů od roku 2008, potažmo 2009, není náhodný, je spojen s celohospodářskou krizí. Trh s nemovitostmi utrpěl otřes v podobě výrazného snížení poptávky, který byl způsoben zvýšením úrokových sazeb u hypoték. Dalším šokem byla daňová reforma, která znevýhodnila úvěry na bydlení a také změna sazby daně z přidané hodnoty.

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, ekonomická krize se hodně projevila na trhu s nemovitostmi, přičemž největší dopad měla na vývoj cen bytů, avšak vývoj HDP byl též zasazen. Došlo k největšímu meziročnímu poklesu z celého sledovaného období, jelikož česká ekonomika zaznamenala propad meziročního reálného HDP ve výši 4,1%. Česká ekonomika je ovlivňována mnoha faktory, přičemž činnosti v oblasti nemovitostí a samotné stavebnictví patří do skupiny nejvíce ovlivňujících faktorů. Dle získaných hodnot, můžeme tvrdit, že česká ekonomika byla krizí postižena velice tvrdě, ale dokázala se z největšího dna odrazit relativně rychle, čemuž nasvědčují i poslední naměřené kladné hodnoty a také predikce odborníků z České národní banky.

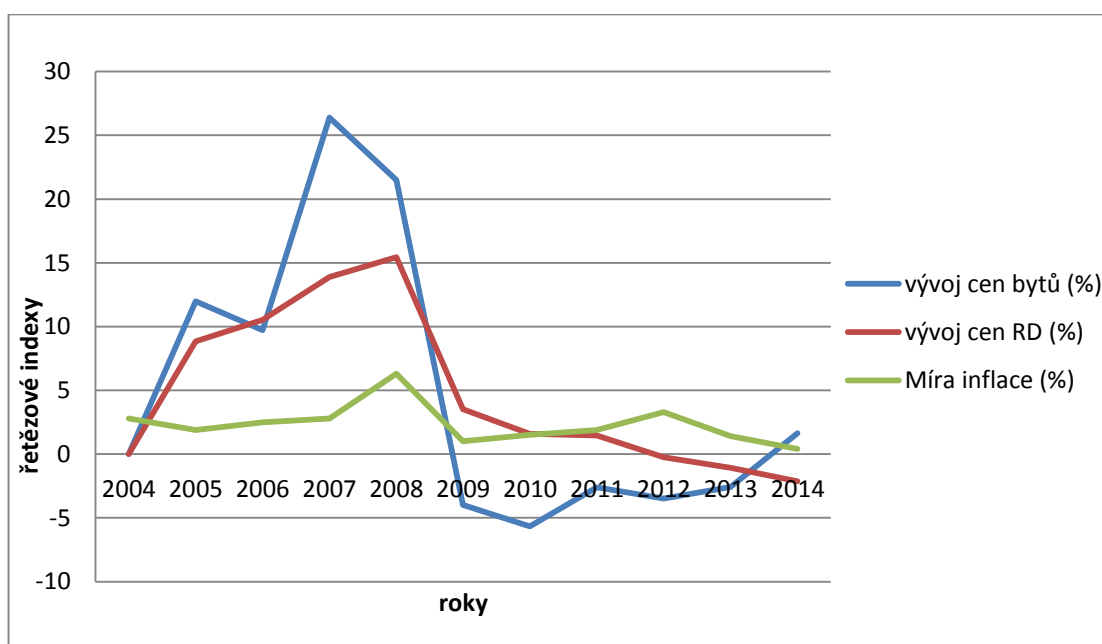
Ve sledovaném období došlo u tempa růstu hrubého domácího produktu k celkovému nárůstu 21,7%, načež průměrný meziroční nárůst má hodnotu 1,97%. Ve srovnání s hodnotami vývoje cen nemovitostí, je tempo růstu opravdu pomalejší. Průměrný celorepublikový nárůst cen bytů (2004-2014) dosahuje hodnoty 161,7%, průměrný meziroční nárůst cen bytů v ČR dosahuje hodnoty 5,29%. Zaměříme-li se na vývoj cen rodinných domů, získáme velice podobné hodnoty jako u vývoje cen bytů, průměrný celorepublikový nárůst cen RD dosahuje hodnoty 169,9% a průměrný meziroční nárůst cen vykazuje hodnoty 5,18%. Údaje nelze považovat za paušální hodnoty v rámci všech regionů v České republice, jelikož mezi jednotlivými regiony se vyznačuje vysoká rozdílnost naměřených hodnot. Jednotlivé regiony jsou podrobněji rozebrány v předchozích kapitolách.

4.3.2 Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s mírou inflace

Druhým velice významným makroekonomickým ukazatelem, který ovlivňuje vývoj cen nemovitostí určených k bydlení je míra inflace. Rozhodující příčinou inflace je růst peněžní zásoby. Inflace představuje tzv. „inflační síň,” čím více domácností a podniků přijme bankovní úvěr, tím se zvýší peněžní zásoba. Existuje tedy přímá úměra mezi inflací a růstem cen nemovitostí. Vyšší peněžní zásoba způsobuje inflační tlaky, které následně působí na růst cen nemovitostí a jiného majetku. Například velké poskytování hypotečních úvěrů intenzivně zvyšuje peněžní zásobu a tlačí na růst cen nemovitostí.[57]

Dle získaných hodnot z ČSÚ byl vytvořen následující graf, na kterém bude analyzováno předchozí tvrzení.

Graf 14 - Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí s mírou inflace



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Na první pohled je patrné, že zde existuje určitá souvislost, tedy že křivky ukazatelů mají podobný průběh. Od počátku sledovaného období dochází k výraznějšímu růstu cen nemovitostí a pozvolnějšímu růstu inflace. Stejně jako v předešlých kapitolách i zde se výrazně projevuje hospodářská krize, která se na inflační křivce projevila prudkým poklesem. Od počátku roku 2004 je míra inflace celkem vyrovnaná a pohybuje se v rozmezí 2-3 %. V letech 2006-2008 docházelo k výraznému růstu poptávky po bytech, jež byla doprovázena výrazným růstem cen bytů. Příčinou byla pravděpodobně změna

sazby daně z přidané hodnoty. Ve stejném období, přesněji v roce 2008 se míra inflace zvýšila z 2,8 % až na 6,3%, což spolu se zvýšenou poptávkou vedlo ke zvýšení cen nemovitostí. Vysoká míra inflace vydržela pouze jeden rok a v roce 2009 opět klesá, stejně jako ceny bytů. Tentokrát se však pohybuje mezi 1 - 2 %. Od zmiňované hospodářské krize se křivka vývoje cen bytů zcela odlišuje od vývoje míry inflace, naopak křivka vývoje cen rodinných domů se více přibližuje tvaru křivky vývoje míry inflace (s výjimkou roku 2012).

Nemovitosti jsou velmi dobrou volbou pro zhodnocení investic, jelikož investice do nemovitostí bezpečně ochrání peníze před inflací, a proto je dobré investovat do koupě nemovitosti právě v době, kdy lze očekávat rostoucí inflaci. Inflace má také vliv na nájemné, jelikož nájemné podléhá inflaci stejně jako jiné zboží a služby. Pronajímatelé obvykle požadují každoroční úpravu nájemného, které by odráželo přírůstek inflace spotřebitelských cen. Opačná situace je u hypotečních úvěrů, kde splátka hypotéky s inflací klesá. Spousta lidí řeší stejný problém a to, zda-li platit nájem či splátku hypotéky zhruba ve stejné výši. Z pohledu inflace a budoucí reálné hodnoty a dlouhodobého hlediska je pro nás výhodnější splátka hypotéky. Pokud dnes platíme nájem v určité hodnotě, je víc než pravděpodobné, že za 20-30 let se nájemné několika násobně zvýší a to zejména vlivem inflace a růstem reálných příjmů domácností. Vývoj cen nájemného stejně jako kupních cen nemovitostí je v každém kraji zcela odlišný a kolísavý. V celkovém dlouhodobém hledisku dochází v každém desetiletí k určitému růstu ceny nájemného. U hypotečních splátek to však neplatí, jelikož splátka hypotéky bude plus mínus stejná jako dnes. Hypotéky jsou více ovlivňovány úrokovými sazbami, které pravděpodobně trochu vyrostou, ale nezpříčiní až tak markantní rozdíl v ceně splátky. Uvažujeme-li, že sazby zůstanou víceméně stejné, splátka se v podstatě během 20-30 let nezmění, naopak cena nájemného bude zcela jistě vyšší. Stačí se ohlédnout 20 let zpátky, kdy ceny nájmu byly na zcela jiné úrovni.

Nyní se pokusím analyzovat samotnou závislost jednotlivých druhů bydlení a míry inflace využitím korelačního koeficientu. Korelační koeficient, jež se počítá pro dvě skupiny dat, nabývá hodnot $<-1,1>$ a určuje míru závislosti jednotlivých dat. Nachází-li se hodnota korelačního koeficientu okolo -1, jedná se závislost silnou, ale nepřímou. Pokud se korelační koeficient blíží více k 1, tak je závislost též silná, ale přímá. Hodnota nacházející

se okolo nuly nemá téměř žádnou závislost. Za pomoci statistické funkce „CORREL“ v MC Excel byly vypočteny následující hodnoty. Korelační koeficient u bytů dosahuje hodnoty 0,58005853 a u rodinných bytů 0,638840542. Obě hodnoty jsou kladné, tudíž se jedná o přímou závislost, která je o něco patrnější u rodinných domů. [60]

Výše inflace v roce 2014 i 2015 nepřesáhla hodnotu 1%, avšak dle prognózy České národní banky má v následujících letech míra inflace opět růst a pohybovat se kolem hranice 2%. Ceny nemovitostí však rostou jen o něco málo rychleji než inflace, tudíž není vhodná doba na vyčkávání s nákupem vlastních nemovitostí. Nejlepší situace je v Praze, kde rostou ceny nejen bytů, ale i rodinných domů, a proto je zjevné, že nemovitosti, které nyní nakoupíme, se budou dále jen zhodnocovat a jejich cena poroste.

Tabulka 8 - Prognóza vybraných makroekonomických ukazatelů

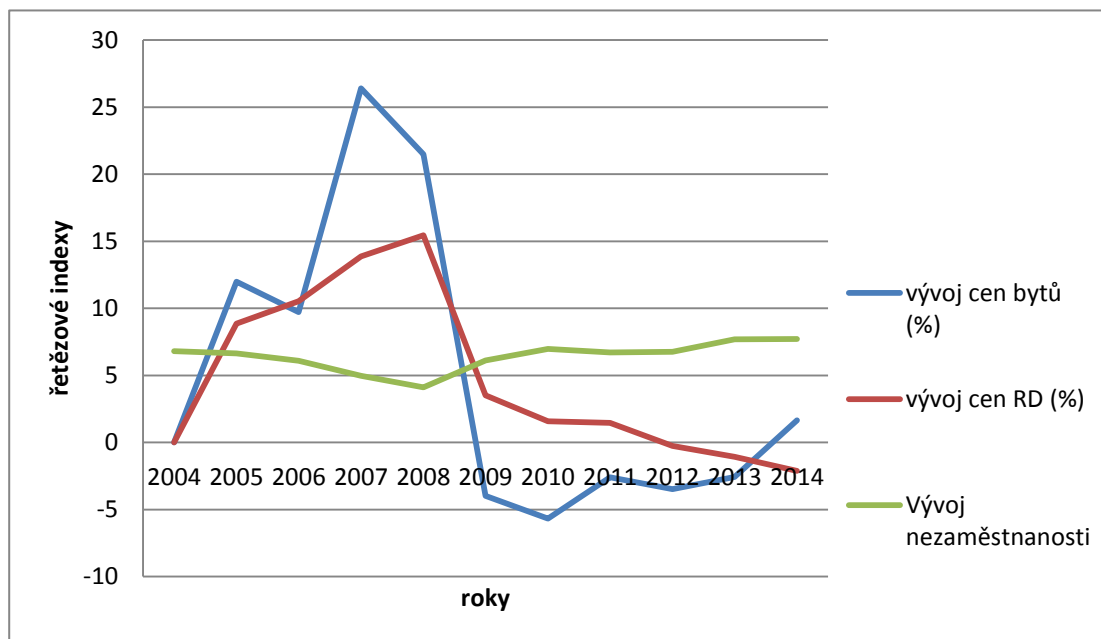
	predikce 2016	výchled 2017	výchled 2018
Hrubý domácí produkt (ve stálých cenách)	2,4 až 3,2	2,4 až 3,2	2,0 až 3,0
Průměrná roční míra cenové inflace	0,3 až 1,1	1,0 až 2,4	1,5 až 2,5
Průměrná nominální mzda v NH	3,1 až 5,5	3,1 až 5,5	3,3 až 5,7
Podíl nezaměstnaných osob	5,4 až 5,8	5,2 až 5,8	5,0 až 5,8

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní zpracování, 2016

4.3.3 Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s mírou nezaměstnanosti

Dalším makroekonomickým ukazatelem, který budeme porovnávat s vývojem cen nemovitostí určených k bydlení, je ukazatel registrované nezaměstnanosti, který se od roku 2013 nazývá Podíl nezaměstnaných osob. Vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku a nahrazuje předchozí ukazatel s názvem míra registrované nezaměstnanosti, který poměří všechny dosažitelné uchazeče o zaměstnání pouze k ekonomicky aktivním osobám. Hodnoty uvedené v následujícím grafu jsou získané z časové řady vývoje nového ukazatele volně dostupné na stránce Ministerstva práce a sociálních věcí.[57]

Graf 15 - Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s podílem nezaměstnaných osob



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Porovnáváme-li vývoj cen nemovitostí s vývojem podílu nezaměstnaných osob zjišťujeme, že za celé sledované období nedochází k nějakým extrémním výkyvům. Výjimkou je pouze rok 2008, kdy dochází k jedinému podstatnějšímu propadu. Za celé sledované období osciluje ukazatel nezaměstnanosti mezi 6 - 8%, přičemž v první polovině sledovaného období dochází k neustálému mírnému snižování nezaměstnanosti. V roce 2008 klesne nezaměstnanost dokonce pod pětiprocentní hranici, avšak nízká hodnota vydrží pouze jeden rok a od roku 2009 opět vzroste. Meziroční rozdíl v tomto období dosahuje hodnoty 2%.

Zaměříme-li se na srovnání vývoje cen nemovitostí a vývoje podílu nezaměstnaných, nacházíme zde určité souvislosti. Vývoj cen bytů i rodinných domů má až do roku 2007 stejný rostoucí průběh. Jak již bylo několikrát zmíněno, rok 2008 byl nejsilnějším z celého sledovaného období, jelikož ceny nemovitostí dosahovaly svého maxima. Zároveň nezaměstnanost dosahovala svého minima, v roce 2008 byl podíl nezaměstnaných osob pouze 4,1%. Klesající úroveň nezaměstnanosti od roku 2004 byla pravděpodobně způsobena vstupem České republiky do Evropské unie. Nízká nezaměstnanost může mít kladný vliv na vývoj cen nemovitostí. Zaměstnaní lidé se více zajímají o nabídku na trhu nemovitostí a zvyšují tak poptávku nejen po bytech, ale i rodinných domech popřípadě pozemcích. Při vyšší poptávce dochází ke zvyšování cen

nemovitostí. Takto ekonomicky výhodný stav vydržel pouze několik let, jelikož na začátku roku 2009 dochází k opětovnému růstu nezaměstnanosti a prudkému poklesu cen. Růst nezaměstnanosti můžeme přičíst na vrub několikrát zmiňované hospodářské krizi, jež zasáhla spoustu podniků a zaměstnavatelé byli nuceni propouštět své zaměstnance. Propouštění a prohlubování nezaměstnanosti se nevyhne ani stavebnictví. V kapitole 4.1 na grafu č. 5 je znázorněn vývoj bytové výstavby, kde od roku 2009 dochází k rapidnímu poklesu počtu nově zahájených bytů. Pokud se tedy méně staví, je zapotřebí méně stavebních dělníků, popř. projektantů atd., což způsobuje růst nezaměstnanosti. Snižující se počet nově zahájených bytů trvá až do roku 2013, následující rok dochází k opětovnému zlepšení situace a roste počet nově zahájených projektů. Nezaměstnanost však takto pozitivní výsledky nevykazuje ba naopak. Poslední dva sledované roky jsou nejhorší z celého období. Podíl nezaměstnaných osob dosahuje hodnoty 7,7%. Vysoká nezaměstnanost vykazuje horší ekonomickou situaci dané země, dochází tedy ke snížení poptávky, což je spojeno se snižováním cen na trhu nemovitostí. Pravdivost tvrzení můžeme srovnat s výše uvedeným grafem, tedy alespoň s vývojem cen rodinných domů, kde od roku 2011 dochází ke snižování cen. Vývoj cen bytů se zprvu také shoduje s daným tvrzením, protože od roku 2011 ceny klesají. Pokles cen však není trvalý, jelikož od roku 2014 dochází k opětovnému nárůstu cen. Dle aktuálních hodnot ČSÚ byl podíl nezaměstnaných osob v roce 2015 klesající, což mělo pozitivní efekt na vývoj cen nemovitostí.

Pokud bychom nezaměstnanost porovnali v jednotlivých krajích, opět nám vyjdou obdobné výsledky jako v předchozích kapitolách. Trvale nejnižší nezaměstnanost je v Praze a naopak nejvyšší v Ústeckém kraji. Za celé sledované období jsou hodnoty v Praze pod hranicí průměrné nezaměstnanosti v ČR a v Ústeckém kraji nad průměrem. Srovnáme-li ceny v těchto krajích, zjistíme, že ceny v Praze jsou nadprůměrné a ceny v Ústeckém kraji podprůměrné. Trvale nízké ceny v Ústeckém kraji jsou způsobeny vysokým podílem nezaměstnaných osob, což vede k nízkému příjmu obyvatelstva. Největší poptávka po bydlení je zaznamenána v Praze a ve Středočeském kraji, což způsobuje vyšší cenu nemovitostí. Nejen poptávka, ale také nízká nezaměstnanost a vyšší mzdy jsou příčinnou zvýšených cen nemovitostí v Praze a okolí.

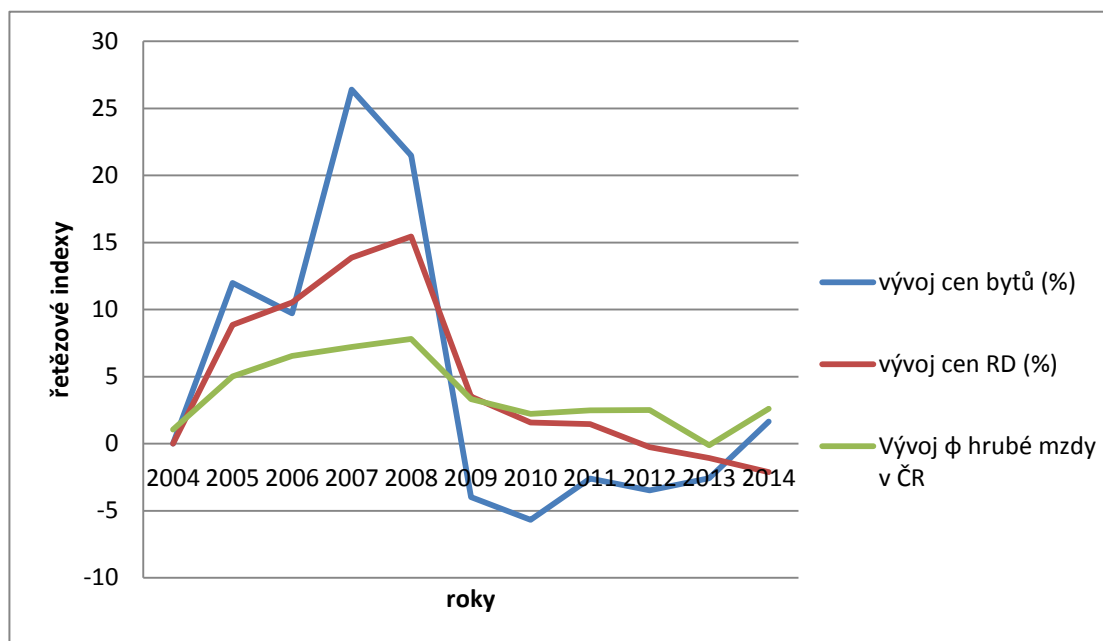
Závěrem lze říci, že ekonomicky přijatelná nízká nezaměstnanost ovlivňuje do určité míry ceny nemovitostí a dochází k jejich zvýšení. Dle aktuálních prognóz se má

v příštím roce nezaměstnanost mírně snížit a zároveň by mělo dojít k lehkému zvýšení průměrných mezd, což pravděpodobně zvýší i ceny poptávaných nemovitostí. Dle provedené analýzy lze znovu potvrdit domněnku, že nejhorší část krize je již za námi a ceny nemovitostí budou růst, a proto není třeba vyčkávat s investicí do vlastního bydlení.

4.3.4 Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s příjmem obyvatelstva

Dalším významným faktorem, upravujícím chování realitního trhu, je vývoj příjmů obyvatelstva. Ceny nemovitostí jsou zejména ovlivňovány prostřednictvím nabídky a poptávky, která s vývojem výše příjmů obyvatelstva roste nebo klesá. Výše příjmů obyvatelstva má vliv především na poptávkovou stranu. Příjem poptávajícího je rozhodujícím faktorem, který poptávajícího limituje a od jeho výše se poté odvíjí i samotný výběr typu nemovitosti. Na základě poměru průměrných mezd a cen nemovitostí v České republice se pořízení nemovitosti nepovažuje za malou či zanedbatelnou investici. Investice do vlastního bydlení je u většiny obyvatel jednou z nejvyšší a nejvýznamnější investicí v jejich životě. Neméně důležitou okolností, jež souvisí s příjmy poptávajícího a jeho následnou poptávkou je způsob financování koupě. Vybraný způsob financování ovlivňuje nejen samotný výběr nemovitosti, ale také dlouhodobě omezuje výši příjmu daného jedince. Dochází k dlouhodobému zvýšení výdajů spojených s bydlením. Je tedy logické, že čím vyšší je příjem poptávajícího, tím dražší nemovitost může poptávat. Dalo by se říct, že zde platí určitá přímá úměra - vyšší příjem obyvatelstva vede k vyšším cenám nemovitostí. Dle následujícího grafu zkusíme tvrzení potvrdit či vyvrátit a opět analyzujeme vliv hospodářské krize. V následující části se pokusím podrobněji analyzovat vývoj příjmů populace ve sledovaném období 2004-2014 a následný vliv na ceny nemovitostí.

Graf 16 - Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s příjmem obyvatelstva



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Stejně jako v předešlých kapitolách i zde je znát určitá souvislost mezi vývojem cen bytů a vývojem zkoumaného makroekonomického ukazatele. Je velice důležité, aby ceny nemovitostí nerostly příliš rychlým tempem v porovnání s růstem příjmů, jelikož by mohlo dojít jejich předlužení. Následný případný pokles cen nemovitostí by poté mohl vykazovat nepříznivé dopady do spotřeby a do schopnosti domácností splácet jejich závazky.

Až do roku 2008 mají křivky vyrovnaný charakter, kdy dochází k pravidelnému růstu. Pravidelný růst příjmů pozorujeme za celé sledované období, pouze v roce 2013 došlo k mírnému poklesu (meziroční rozdíl je však zanedbatelný, řádově pouze několik desítek korun). Již na první pohled je patrný rozdíl mezi první a druhou polovinou sledovaného období, lépe řečeno období před hospodářskou krizí a po ní. Příjmy před rokem

2008 pravidelně rostou o více jak 1000 Kč, přičemž největší meziroční rozdíl pozorujeme mezi roky 2007-2008, kdy průměrná hrubá mzda vzrostla o 1635 Kč. Od roku 2009 mzdy také rostly, ale meziroční rozdíl již nepřesáhl hranici 1000 Kč, průměrný meziroční rozdíl dosahoval hodnoty 515 Kč. S rostoucími příjmy rostly i ceny nemovitostí. Rostoucí vývoj hrubé mzdy, je bezpochyby spojen i s vývojem inflace, jež také v roce 2008 vykazovala nejvyšší hodnoty a naopak byla naměřena nejnižší nezaměstnanost. Dle všech zkoumaných

veličin můžeme s jistotou tvrdit, že se české ekonomice až do roku 2008 velice dařilo. Jednou z příčin je bezpochyby vstup České republiky do EU.

Bohužel i zde se opět podepsala hospodářská krize, která se však na vývoji hrubé mzdy nepodepsala tak silně jako na vývoji cen nemovitostí a to převážně na vývoji cen bytů. Rostoucí charakter průměrné mzdy v období krize má lehce zkreslující charakter. V období krize došlo ke zvýšení nezaměstnanosti, což vede ke zvýšení počtu evidence občanů na úřadu práce, čímž dochází k automatickému zvýšení průměrné mzdy. Druhým faktorem, který zvyšuje průměrnou mzdu, je odchod občanů v předdůchodovém věku do předčasného důchodu, kdy v tomto období byl naměřen zvýšený počet těchto osob.

Od roku 2012 můžeme pozorovat odlišné chování křivek vývoje cen bytů a rodinných domů. Ceny rodinných domů neustále klesají, a to až do konce sledovaného období, přestože průměrná hrubá mzda roste. Ceny bytů také klesají, ale pouze do roku 2013 a od roku 2014 vykazují opět rostoucí hodnoty.

Na základě výše uvedeného je nesporné, že vývoj příjmů do určité míry ovlivňuje vývoj cen nemovitostí, avšak hospodářská krize trochu tento vývoj ovlivnila a vytvořila znatelný rozdíl mezi vývojem cen bytů a rodinných domů. Mezi lety 2008-2011 stále pozorujeme nepřímou úměru, kdy průměrná hrubá mzda roste, a ceny rodinných domů klesají, v roce 2012 nastává zlom, kdy ceny rodinných domů začnou klesat, ale průměrné mzdy stále rostou (vyjma roku 2013). Přesným opakem je vývoj cen bytů, kde ceny od propuknutí krize klesají a zvýšená průměrná mzda na to nemá žádný vliv.

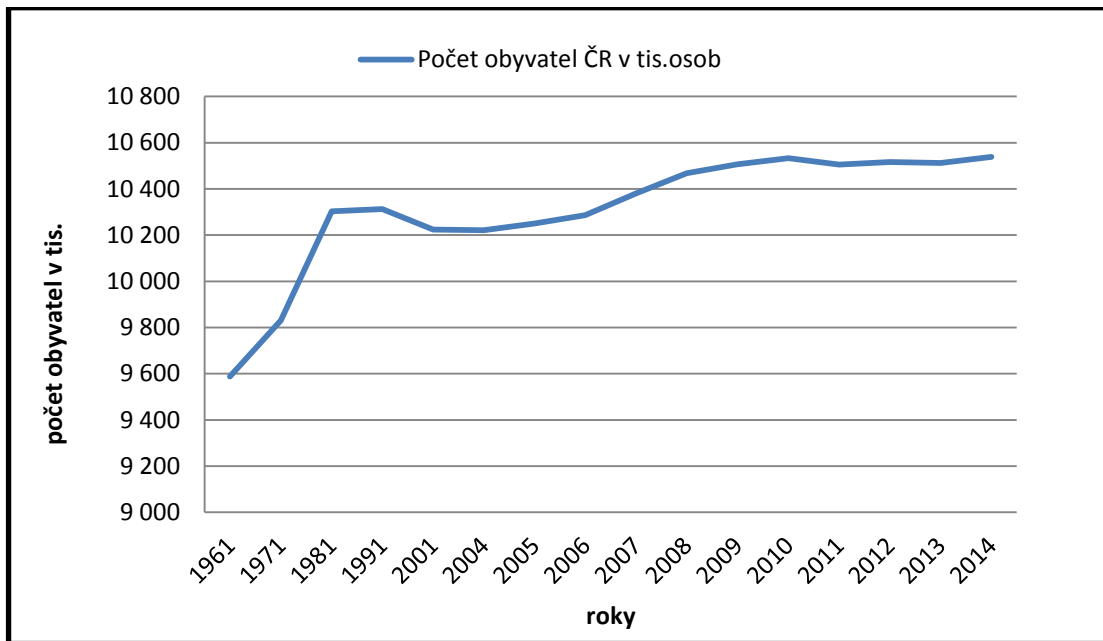
4.3.5 Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s demografickým vývojem

Při sledování vývoje cen nemovitostí je důležité zohledňovat rovněž demografický vývoj obyvatelstva, jelikož jeho role na trhu nemovitostí je velmi významná. Za pomoci demografického vývoje jsme schopni sledovat např. počet narozených dětí, růst nebo pokles populace, počet úmrtí, počet sňatků, rozvodů atd. Je více než zřejmé, že množství populace přímo souvisí například s množstvím peněz v ekonomice, s nezaměstnaností, s výkonností ekonomiky a dalšími makroekonomickými ukazateli.

Na grafu č. 17 je zobrazen vývoj obyvatelstva mezi lety 1961 – 2014. Počty obyvatel před sledovaným obdobím jsou vždy počáteční hodnoty daného desetiletí. Na vedlejším

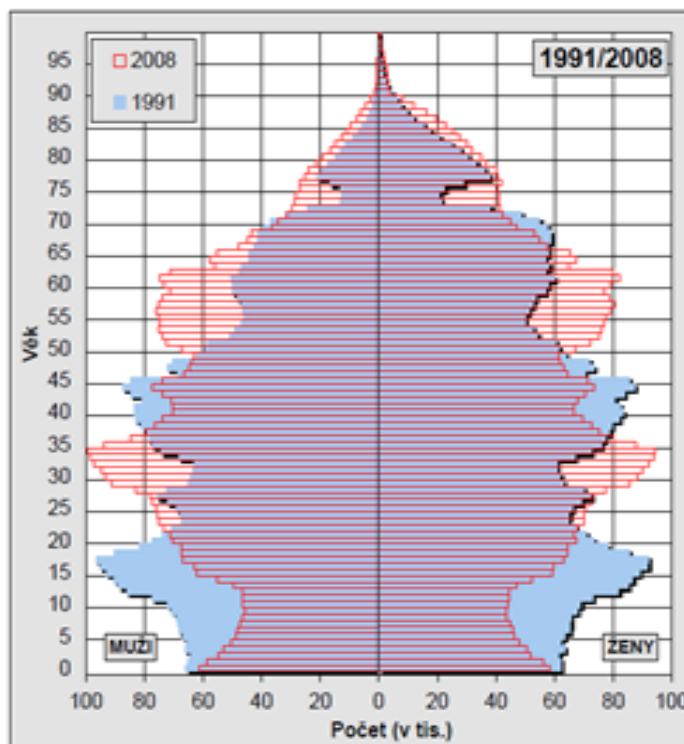
obrázku je věková pyramida z roku 1991 a 2008, což jsou roky vykazující vysoké hodnoty cen nemovitostí a hlavně růst oproti předchozím letům.

Graf 17- Vývoj počtu obyvatel ČR v tis.osob



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2016

Obrázek 3- Věková pyramida



Zdroj: www.mpsv.cz [61]

Demografická situace sledovaného období (2004 - 2014) má víceméně rostoucí charakter, pouze v letech 2011 a 2013 dochází k nepatrnému poklesu, pouze však v řádu několika desítek osob. Pro jasnější přehled demografického vývoje byla vybrána delší časová řada, jež zobrazuje počet obyvatel od počátku šedesátých let. Lidé narození převážně v 70. a 80. letech jsou důležitou skupinou poptávajících ve sledovaném období, jelikož se dostávají do věku, kdy již mají nějaké prostředky a řeší pořízení vlastního bydlení.

Celý demografický vývoj se může rozdělit na období růstu počtu obyvatel od roku 1961 až do počátku 90. let. Období 90. let bylo slabší v počtu obyvatel a dochází k určitému poklesu, který však netrvá tak dlouho a od počátku 21. století se počet obyvatel neustále zvyšuje. Rostoucí počet obyvatel je ovlivněn spoustou faktorů, převážně však neustále se vyvíjejícím stavem medicíny. Během sledovaných zhruba 50ti let se počet obyvatel zvýšil o 7,2 %.

Srovnáme-li demografický vývoj obyvatelstva s vývojem cen nemovitostí určených k bydlení, dostaneme se k následujícím závěrům. Rychlé tempo růstu pozorované od roku 2004 a zakončené rokem 2008, ve kterém, alespoň u bytů, pozorujeme nejvyšší ceny za m² z celého sledovaného období je způsobeno neustále se zvyšující poptávkou. Z předchozích kapitol je již zřejmé, že zvýšená poptávka byla způsobena některými makroekonomickými ukazateli, jako např. velice nízká nezaměstnanost v tomto období. Dalším pozitivním faktory byly relativně nízké úrokové sazby a strach lidí ze zvýšení DPH. Zaměříme-li se na demografické hledisko, zvýšená poptávka je způsobena tzv. silnými ročníky. V 70. letech docházelo k vysokému přírůstku obyvatelstva, jež byl 4,94%. Zvýšená porodnost v těchto letech byla důsledkem propopulační politiky (zvýšení přídavků na děti, prodloužení mateřské dovolené, výhodné novomanželské půjčky, atd.), jež zajišťovala vhodné podmínky pro zakládání rodiny a rodinného života. Rekordním rokem se stal rok 1974 označovaný jako vrchol socialistické populační exploze. Celkový počet narozených dětí byl téměř 195 tis a obecně se v 70. letech narodilo několik silných ročníků, přezdívaných „Husákovy děti“. Počátek sledovaného období je doba, kdy jsou tito lidé na vrcholu svých profesních sil a představují silnou kupní sílu, jež se promítá do zvýšené poptávky po nemovitostech, jejichž cena v důsledku toho roste. Výše zobrazená věková pyramida nám toto tvrzení potvrzuje. Vidíme, že nejpočetnější skupina obyvatel roku 2008 je právě mezi 30. a 40. rokem. Naopak období od roku 1995 - 2004 považujeme

za slabší, co se týče počtu nově narozených dětí, jejichž počet ani jednou za celé desetiletí nepřerostl přes 100 tis. Od roku 2005 se počet živě narozených dětí zvyšuje. Dle nejrůznějších prognóz dojde v následujících letech opět ke snižování porodnosti, avšak její důsledky budou mít vliv na ceny nemovitostí až v horizontu příštích 20 - 30let.

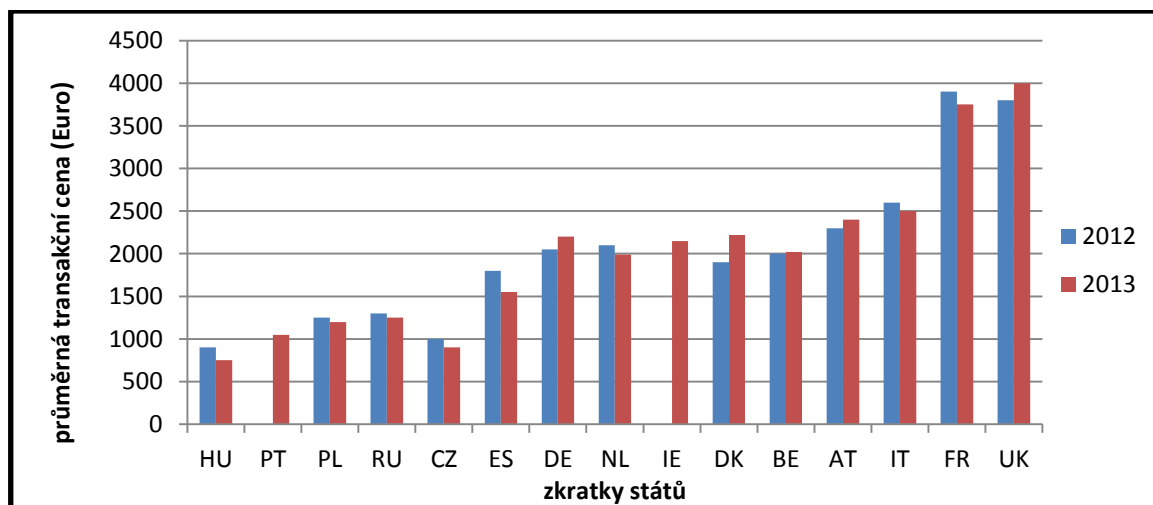
Jiný z možných pohledů na demografický vývoj a jeho vliv na cenu nemovitostí určených k bydlení lze prozkoumat v souvislosti s poptávkou jedince. Demografická situace v zemi bezpochyby ovlivní trh nemovitostí, ovšem její vliv se neprokáže v průběhu pár let, ale za podstatně delší časový úsek, čímž se stává pro poptávajícího nepodstatnou. Poptávající, který se rozmýšlí nad investicí do vlastního bydlení, svou poptávku realizuje v určité době, kdy se trh chová určitým způsobem. Ceny nemovitostí rostou nebo klesají a poptávající tak své rozhodnutí přizpůsobí dané situaci.

Na straně nabídky je situace zcela opačná. Především investoři či developerské společnosti, jež se zabývají výstavbou a následným prodejem nemovitostí, zahrnují do svých investičních plánů a rozhodnutí vliv současné i budoucí demografické situace, od které se dále odvíjí očekávaná krátkodobá, či dlouhodobá poptávka.

4.3.6 Srovnání vývoje cen bydlení se zahraničím

Nyní budeme analyzovat postavení ČR v mezinárodním srovnání. Na grafu níže, je přehled vybraných zemí EU a Ruska. Je zde zobrazeno meziroční srovnání v letech 2012 -2013, jedná se o průměrné transakční ceny nových bytových jednotek (EUR/m²).

Graf 18 – Průměrná transakční cena nových bytových jednotek



Zdroj: Eurostat, vlastní zpracování, 2016

Zaměříme-li se na ČR, tak vidíme, že její postavení je spíše na spodnější hranici ve srovnání s ostatními zeměmi a ani dynamika meziročního vývoje není nijak extrémní. Stále však ČR nezaujímá nejnižší pozici, ale řadí se mezi 5 zemí s nejnižšími průměrnou transakční cenou za m². Průměrné ceny za m² v ekonomicky vyspělých ekonomikách Dánska, Nizozemí, Irska, Rakouska a Belgie jsou téměř dvakrát vyšší než v ČR a pohybují se okolo hranice 2000 Eur/m². Naprosto nejdražší byty jsou ve Velké Británii a Francii a to převážně ve velkých metropolích těchto měst. Rozdíl v cenách mezi velkými popř. hlavními městy a ostatními menšími městy je opravdu extrémní. Srovnání průměrné ceny za m² ve vybraných městech s celostátním průměrem je největší v Rusku a Německu, kde ceny v Mnichově dosahují 316% průměru Německa a v Moskvě dokonce 365%. Situace v ČR je srovnatelná s Francií a Velkou Británií, kde ceny dosahují více než dvojnásobku průměrných celonárodních cen.

Meziroční cenový vývoj je značně rozdílný mezi jednotlivými zeměmi. Nejvyšší dynamika růstu v porovnávaných letech byla naměřena v Rakousku (+7%), Německu (4,9%) a Dánsku (4,4%), naopak nejvyšší pokles cen byl v přímořských státech a to ve Španělsku (-13,5 %) a Itálii (-4,9%). Ve srovnání s ČR jsou tyto hodnoty opravdu vysoké. Meziroční pokles v ČR byl -0,2% což je srovnatelná hodnota s Polskem.

Pro následující srovnání s Českou Republikou byly vybrány země s nejvyšší a nejnižší průměrnou cenou za m² – Velká Británie a Maďarsko. Průměrná cena ve VB se pohybuje okolo zhruba 3800 Eur/m² a v Maďarsku pouze okolo 800 Eur/m². Naše situace je bližší Maďarsku, ceny se pohybují okolo 1000 Eur/m², přičemž ceny ve VB jsou skoro 4krát vyšší. Je jasné, že v každé z těchto zemí je odlišná ekonomická situace, a proto jsou i ceny rozdílné. Porovnáme např. průměrné mzdy jednotlivých zemí v roce 2013. Průměrná mzda v Maďarsku je zhruba 840 Eur, v ČR 966 Eur a ve Velké Británii 3794 Eur. Opět mzdy ve VB jsou zhruba čtyřikrát vyšší než v ČR tudíž je logické, že i ceny se budou pohybovat v jiných hodnotách než u nás. Poměrově by se tedy dalo říci, že jsou ceny vyrovnané, jelikož v každé z vybraných zemí se dá pořídit 1 m² za jeden průměrný měsíční plat.

Nyní porovnáme ČR se zeměmi EU dle jiných ukazatelů, např. dle typu vlastnictví, výše nákladů na bydlení a preferovaného druhu bydlení. Dle hodnot získaných z Eurostatu má vlastní byt či dům 70,1% Evropanů, necelých 30% z nich využilo na pořízení své

nemovitosti nějaký druh úvěru a v pronajatých bytech bydlí téměř 30%. Situace v České republice je lehce nadprůměrná, jelikož nemovitost v osobním vlastnictví má zhruba 77% Čechů. Podíl výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností v EU je 22,5 % (průměr EU). Podíl výdajů na bydlení v ČR dosahuje hodnoty 27,3% což je v Evropském srovnání opravdu vysoké číslo, jelikož vyšší hodnota je pouze v Dánsku. Posledním srovnávaným ukazatelem je typ bydlení, převládá bydlení v rodinných domech, přičemž v EU žije v rodinných domech již téměř 3/5 obyvatel (zhruba 59%). Nejvíce rodinných domů je ve Velké Británii a naopak nejméně ve Španělsku. Češi stále více upřednostňují bydlení v bytech, přičemž rozdíl je pouze 2% tudíž by se dalo říci, že je to téměř vyrovnané.

Zhodnotíme-li tedy celkové postavení ČR v rámci ostatních zemí EU popř. Ruska, tak si nevedeme nijak zle. V žádném z porovnávaných kritérií na tom nejsme nejhůře, vyjma nákladů na bydlení. Dle mého názoru je to způsobeno převážně tím, že ceny nájmu či kupní ceny v Praze jsou nadhodnocené. Dle výzkumu společnosti E.ON u agentury Ipsos šetří na energiích zhruba 95% obyvatel, přesto jsou výdaje na bydlení stále na vysokém čísle. Důvodů vyšších nákladů na bydlení je spousta, jako např. lokalita, velikost bytu a stáří. U novostaveb se připlácí za služby, jež daná nemovitost nabízí u panelových bytů za různé opravy (zateplení, plastová okna, výtahy dle normy EU) a u činžovních domů za nezbytné rekonstrukce a modernizace. Závěrem bych napsala, že přestože průměrné ceny za 1 m² ve Francii či Velké Británii jsou ve srovnání s ČR naprosto neuvěřitelné vysoké, nesmíme opomínat fakt, že i mzdy v těchto zemích se pohybují ve zcela jiném rozmezí. Samozřejmě i ekonomická situace je zcela rozlišná.

4.3.7 Zhodnocení výsledků

Trh nemovitostí v ČR bezpochyby prošel za posledních deset let mnohými změnami, určitý vliv na to má fakt, že trh s nemovitostmi v pravém slova smyslu, se u nás zrodil až po revoluci, tedy po roce 1989. Přesto však trh s nemovitostmi a stavebnictví zaujímají významný podíl na výkonu české ekonomiky. Na českém trhu figuruje velké množství větších i menších společností, jež vytvářejí zdravé konkurenční prostředí a spolu s dalšími faktory ovlivňují vývoj cen nemovitostí.

Zpracované analýzy z předchozích kapitol potvrzují, že vývoj cen nemovitostí je do značné míry ovlivněn vlivy nejrůznějších faktorů, jež prostřednictvím nabídky

a poptávky formulují jejich chování. 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. Odlišný charakter vývoje může být způsoben rozdílnou poptávkou či zpožděním dopadu krize. Ačkoli oba typy uvedených nemovitostí plní stejnou funkci, vývoj cen má zcela rozdílný průběh a každý z těchto trhů funguje zcela samostatně, bez vzájemného ovlivnění. Výsledky analýz z hlediska jednotlivých krajů nepřinášejí nijak překvapivé výsledky. Regionem s nejvyššími a nadprůměrnými cenami je bezpochyby Praha a nejnižší ceny nemovitostí jsou v Ústeckém kraji. Pouze u cen rodinných domů není Ústecký kraj na posledním místě. V Olomouckém kraji a na Vysočině byly průměrné ceny ještě nižší. Můžeme tedy konstatovat, že poptávka po bytech v Ústeckém kraji je zcela jistě na nízké úrovni, avšak situace u rodinných domů je lepší.

Srovnání vybraných makroekonomických ukazatelů s vývojem cen nemovitostí potvrzuje významný vliv těchto faktorů na cenový vývoj. Významným 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. Inflace v následujících letech by se měla pohybovat okolo své dvouprocentní hranice a neměla by nijak extrémně stoupat ani klesat, což by mělo vést k mírnému zvýšení cen. Stejně jako u předchozích ukazatelů tak i u nezaměstnanosti zaznamenáváme určitou souvislost. V letech, kdy nezaměstnanost dosahovala svého minima a pohybovala se okolo 4%, situace na trhu realit zaznamenávala zvýšenou poptávku a docházelo k růstu cen. Opět však svou roli sehrála krize a během jednoho roku nezaměstnanost vzrostla o 2% a ceny bytů zaznamenaly prudký pokles. Mohu tedy konstatovat, že zvýší-li se nezaměstnanost, dochází ke zhoršení ekonomické situace a zároveň ke snížení poptávky, což má za následek snížení cen na trhu nemovitostí. Příjem obyvatelstva neovlivňuje vývoj cen

nemovitostí až takovým způsobem jako výše jmenované ukazatele, jelikož za celé sledované období docházelo každoročně k nárůstu průměrné měsíční hrubé mzdy (vyjma roku 2013), ale ceny nemovitostí neměli jednoznačně rostoucí vývoj. Posledním sledovaným faktorem je demografický vývoj. Zcela prokazatelný vliv demografického vývoje 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. Bohužel však ani silná generace nedokázala udržet zvýšenou poptávku během ekonomické krize. Generace silných ročníků na vrcholu svých profesních sil stále přetrvává, dle všech uvedených prognóz by se měli výše formulované ukazatele pohybovat v ekonomicky přijatelných hodnotách, což by tedy mělo ceny nemovitostí ovlivňovat velice kladně a následující roky by měli být ve znamení růstu, čemuž nasvědčují i velice nízké úrokové sazby hypotečních bank.

Současná situace je tedy velice příznivá pro ty, kteří plánují pořizovat svou vlastní nemovitost ať už za účelem dalšího zisku či pro osobní potřebu. Úrokové sazby jsou velice nízké a v následujících letech by neměli nijak extrémně růst. V současné době je v ČR 16 hypotečních bank, jež mezi sebou konkurují, a snaží se všemi možnými prostředky získat klienty na svou stranu, což je tedy jeden z důvodů nízkých úrokových sazeb. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů se každým rokem zvyšuje (nepočínaje období krize, kdy došlo k obrovskému poklesu). Dle všech zkoumaných ukazatelů se domnívám, že krize už by měla být do značné míry zažehnána, lidé, jež mají určité zázemí a prostředky na měsíční splátky hypoték, by neměli již nadále vyčkávat, jelikož úrokové sazby klesat již nebudou, naopak ceny nemovitostí růst budou.

4.4 Dotazníkové šetření

Na počátku výzkumu jsem definovala cíle, jež chci dosáhnout a na jejich základě jsem vytvořila výzkumné otázky. Vlastní řešení je uskutečněno formou dotazníkového průzkumu, který je zaměřen na respondenty, všech věkových kategorií a krajů.

4.4.1 Cíle a výzkumné otázky

Úvodní část šetření zjišťuje základní údaje o respondentovi, výši jeho příjmů a následně je dotazován na výši nákladů jež měsíčně platí za bydlení (nájem, energie, služby..). Cílem této části je zjistit, jak vysoké jsou náklady na bydlení v poměru s jejich příjmy a zda je podíl výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností opravdu tak vysoký.

Druhá část dotazníkového šetření je zaměřena více na samotné nemovitosti a tedy v jakých nemovitostech respondenti žijí a jaký druh vlastnictví převládá. Pokud již respondenti svou nemovitost vlastní, dotazují se na způsob pořízení a rok. Cílem této části je zjistit, jaký způsob financování nemovitosti je nejrozšířenější a zda-li si nemovitosti kupovali více před ekonomickou krizí či během ní.

Respondenti, jež svou nemovitost nevlastní a žijí v družstevním bytě, jsou tázáni, zda-li plánují nemovitost odkoupit. Ti, jež žijí v nájmu jsou tázáni, plánují - li v blízké budoucnosti koupit vlastní nemovitosti a jestli sledují situaci na trhu realit ohledně vývoje úrokových sazeb hypoték, jakým způsobem nemovitost zafinancují a jaký druh nemovitosti, plánují pořídit. V této části mě zajímá, jestli respondenti, jež plánují nákup své nemovitosti, tuší, že nyní je celkem vhodná doba pro koupi, jelikož úrokové sazby hypoték jsou na svém minimu, dle prognózy do budoucnosti mají být stále nízké a zda tento fakt ovlivňuje jejich rozhodování. Dále chci porovnat poměr typu financování nemovitostí a druh, jež plánují koupit.

Poslední dvě otázky jsou zaměřeny obecně na realitní trh, konkrétně mě zajímá, zda-li lidé sledují situaci na realitním trhu. Cílem celého dotazníkového šetření je následné porovnání získaných hodnot, týkajících se typu vlastnictví, výše nákladů na bydlení a preferovaného druhu bydlení s hodnotami získanými z Eurostatu, jež jsou podrobněji analyzovány v kapitole 4.3.6.

Výzkumné otázky:

Otázka č. 1

Jaká je výše průměrných nákladů na bydlení a jejich porovnání s příjmy?

Otázka č. 2

Jaký je nejrozšířenější typ nemovitosti v České Republice a jaký druh vlastnictví převládá?

Otázka č. 3

Jakým způsobem vlastníci nemovitostí financovali koupi a v jakém roce?

Otázka č. 4

Plánují ti, kteří bydlí v nájmu koupi vlastní nemovitosti a pokud ano, jak ji chtějí financovat?

Otázka č. 5

Sledují obyčejní lidé situaci na realitním trhu a myslí si, že je vhodná doba pro investici do koupi nemovitosti?

4.4.2 Výsledky výzkumu

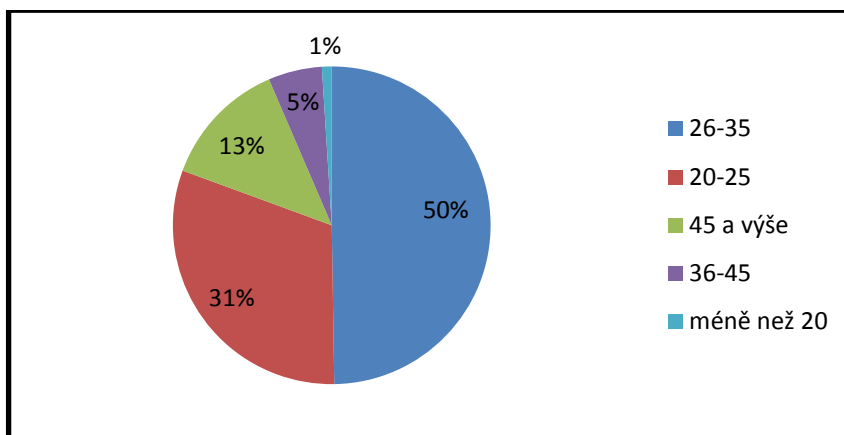
Okruh respondentů zahrnuje obyvatele České Republiky. Celkem na něj odpovědělo 201 respondentů. Vyplňování dotazníku nebylo časově náročné. Průměrná doba vyplňování byla cca 3 minuty.

1. Pohlaví?

Z celkového počtu 201 respondentů bylo 119 žen a 82 mužů. V procentuálním vyjádření je 59,2 % žen a 40,8 % mužů. Poměr žen a mužů není v mém výzkumu až tolik významný, pouze z toho usuzuji, že ženy jsou ty, jež mají větší přehled o rodinných financích anebo jsou vstřícnější při vyplňování dotazníkových průzkumů.

2. Věk?

Graf 19– Věkové skupiny respondentů

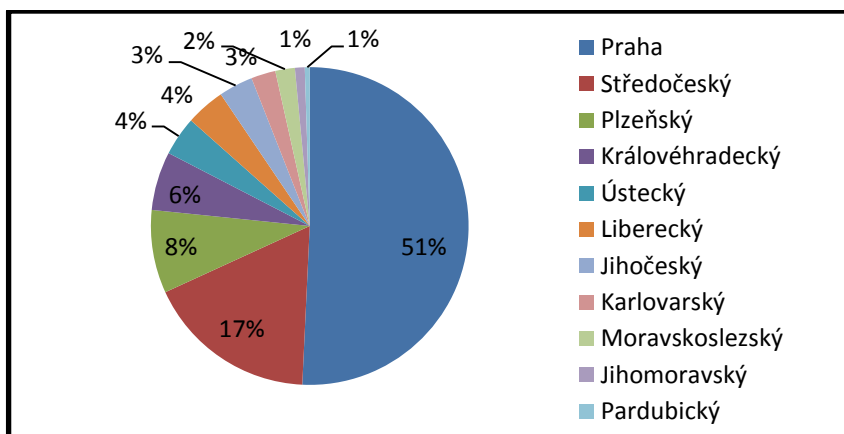


Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Nejčastější zastoupení respondentů bylo ve věku 26-35 let (49,75%), poté následuje věková skupina 20 – 25 let s 30,85 %, další věková skupina 45 let a výše je zastoupena 12,94%, obyvatel ve věku 36-45let bylo pouze necelých 6% a jeden respondent byl mladší 20 let.

3. Současné bydliště?

Graf 20– Bydliště



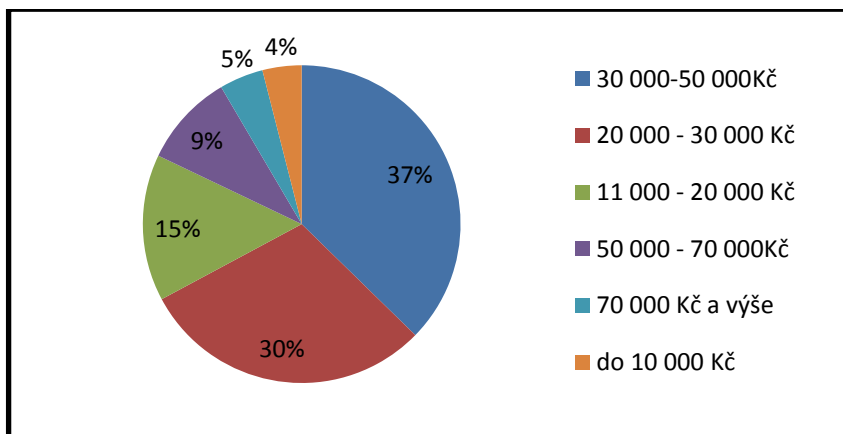
Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Polovina dotazovaných respondentů žije v Praze, 35 respondentů bydlí ve Středočeském kraji, 17 v Plzeňském, 12 v Královéhradeckém, 8 respondentů v Ústeckém a Libereckém kraji, 7 v Jihočeském. Ostatní regiony jsou zastoupeny jen pár respondenty – Karlovarský (5), Moravskoslezský (4), Jihomoravský (2) a Pardubický (1).

Přestože byl dotazník umístěn na různých sociálních sítích a rozeslán známým z jiných krajů největší zastoupení má Praha.

4. Čistý měsíční příjem v celé Vaší domácnosti?

Graf 21– Měsíční příjmy



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Nejvíce oslovených odpovědělo, že měsíční čisté příjmy v jejich domácnostech jsou v rozmezí 30-50000Kč – 75 respondentů, hranici 20-30000Kč označilo 60 respondentů. 30 dotazovaných vybralo možnost 11-20000Kč. Příjmy do 70 000Kč jsou v 19ti domácnostech a pouze 9 respondentů zvolilo možnost 70 000Kč a více a naopak nižších příjmy než 10 000Kč zvolilo 8 respondentů. Všichni, jež mají příjmy nižší než 10 000Kč jsou ve věku 20-25 a většina z nich odpověděla, že jejich náklady jsou nižší než 5000Kč/měsíc a žijí samy či ve 2, soudím, že se jedná o studenty, jejichž příjmy jsou pouze z drobných brigád. Porovnáme-li příjmy v jednotlivých krajích, nedá se říci, že by vysoké příjmy byly pouze v Praze, nejvyšší příjmová skupina byla také v Královohradeckém a Libereckém kraji a hranice 30-50000Kč byla zastoupena více respondenty ze Středočeského kraje nežli z Prahy. Největší zastoupení dvoučlenných domácností se vyskytovalo v rozmezí 30- 50000Kč, což by zhruba odpovídalo výši dvou průměrných platů.

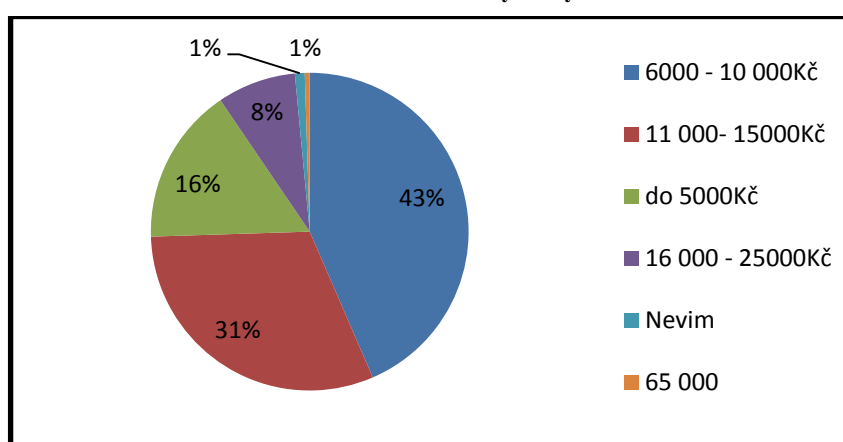
5. Kolik lidí žije ve Vaší domácnosti?

Necelých 50 % všech dotazovaných žije ve dvojčlenné domácnosti, přičemž 76 z nich je ve věku 20-35let, předpokládám, že se jedná převážně o párové dvojice, což jen nasvědčuje tomu, že v dnešní době se zakládání rodiny odkládá na pozdější věk a také,

že není zcela nemožné (z finančního hlediska) bydlet pouze ve 2 bez dalších spolunájemníků. Tříčlennou domácnost sdílí 57 respondentů, což je 28,36%, přičemž 10 respondentů uvedlo vyšší příjem než 50 000Kč, tudíž předpokládám, že se jedná o domácnosti všech aktivně pracujících členů. Zbytek budou nejspíše rodiny s jedním dítětem. Pouze 22 respondentů žije ve čtyřčlenné domácnosti a jen 2 sdílí domácnost s pěti a více členy, přičemž oba dotazovaní žijí v rodinném domě.

6. Měsíční náklady na bydlení celé domácnosti?

Graf 22 – Měsíční náklady na bydlení



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

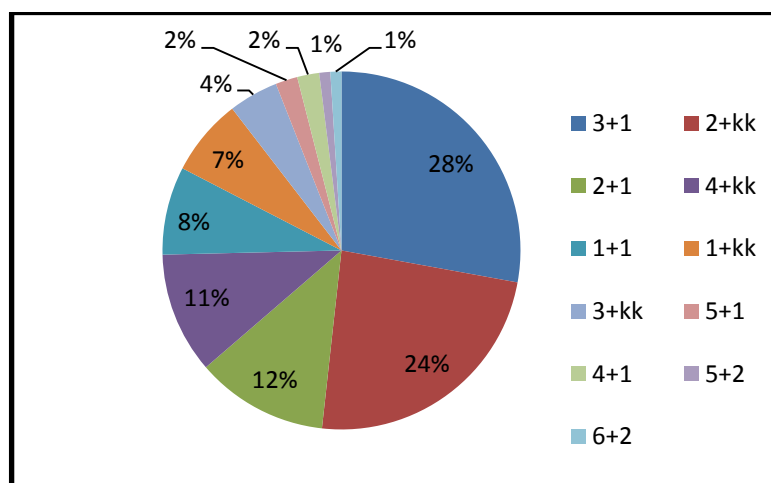
Překvapivě nejvíce dotazovaných odpovědělo, že náklady jejich domácností na bydlení se pohybují v rozmezí 6-10000Kč (43%), druhá nejčastější hranice byla 11-15000Kč (31%), náklady nižší než 5000Kč platí 16% z dotazovaných a pouze 8% z dotazovaných platí náklady vyšší než 15000Kč. Jeden dotazovaný odpověděl, že jeho měsíční náklady činí 65000Kč, což je opravdu vysoké číslo a není nijak překvapující, že tento respondent žije v Praze. Z této otázky vyplývá, že průměrné náklady na bydlení se pohybují mezi 6-15000Kč. V rámci této otázky jsem porovнала také náklady na bydlení v bytě a rodinném domě a 16,28% dotazovaných, jež uvedlo, že bydlí v RD zaškrtnulo hranici 6-10000Kč a 24% uvedlo hranici vyšší. Vyjma jedné odpovědi, všichni, jež žijí v RD mají dům v osobním vlastnictví, z čehož plyne, že náklady na bydlení v RD, který rodina vlastní nejsou zanedbatelné a často srovnatelné s náklady za byt v nájmu, přesto však bydlení v rodinném domě považujeme za luxusní a pohodlnější.

7. Druh bydlení?

U této otázky naprostá většina, celkem 154 (76,62%) respondentů uvedla, že žijí v bytě. Pouze 41 (20,4%) dotazovaných bydlí v rodinném domě a 6 (2,99%) v bytě loftového typu. Všichni, jež bydlí v Loftu (vyjma jednoho) žijí v Praze. Rodinné domy měly zastoupení ve všech krajích, ale největší počet byl ve Středočeském kraji, celkem 51,22% , naopak v Praze v rodinném domě žije pouze 17% respondentů, což jen potvrzuje trend, že v Praze více lidí upřednostňuje život v bytě a život v rodinném domě spíše za Prahou.

8. Kolika pokojový byt/ dům máte?

Graf 23 – Velikost bytu



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Odpovědi na tuto otázku byly různorodé, nejvíce respondentů však bydlí v bytě se 2 až 3 pokoji. Celkem 56 dotazovaných uvedlo byt 3+1, 48 respondentů velikost 2+kk, dále 24 velikost 2+1 a 22 4+kk. Zbytek respondentů bydlí v jednopokojových bytech povětšinou v nájmu, tudíž soudím, že to je jen přechodné bydlení pro mladé dvojice, či v pěti a více pokojových rodinných domech. Uvádění velikostí bytů dle pokojů bývá často zavádějící, jelikož každá realitní kancelář má svá pravidla a častokrát jsou některé byty brány jako 3+1 a obdobné jako 3+kk. Přesto však nejvíce pořizovaný typ bytu popř. domu je 3+1 (3+kk, 4+kk), jelikož je to ideální velikost bytu pro běžnou rodinu (rodiče + 1-2 děti).

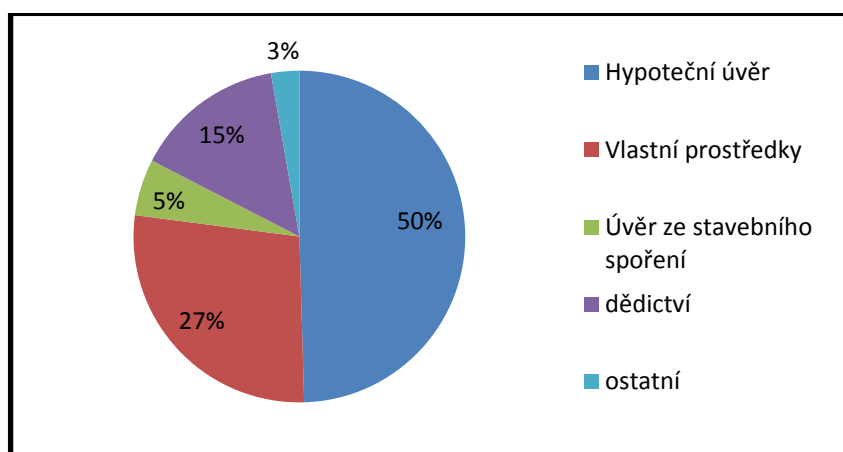
9. Druh vlastnictví vaší nemovitosti?

Více jak polovina (53,23%) uvedla, že mají svou nemovitost v osobním vlastnictví, dále 40,8% bydlí v nájmu či podnájmu a pouze 5,97% bydlí v družstevním bytě. Je patrné, že bydlení v družstevních bytech v dnešní době již není takový trend jako v minulém století a lidé dávají přednost koupi nemovitosti přímo do osobního vlastnictví. 12 respondentů, jež žije ve družstevním bytě, bylo dále dotazováno, zdali byt chtějí odkoupit, přičemž 4 odpovědi byly NE, zbytek však byt odkoupit plánuje.

Od otázky č. 9 se dotazník začal větvit dle druhu vlastnictví, jedna větev se týká respondentů, jež bydlí ve svém a druhá těch, kteří žijí v nájmu.

U respondentů, kteří bydlí ve vlastním, jsem zjišťovala, jak nemovitost zafinancovali a v jakém roce.

Graf 24 – Financování nemovitosti

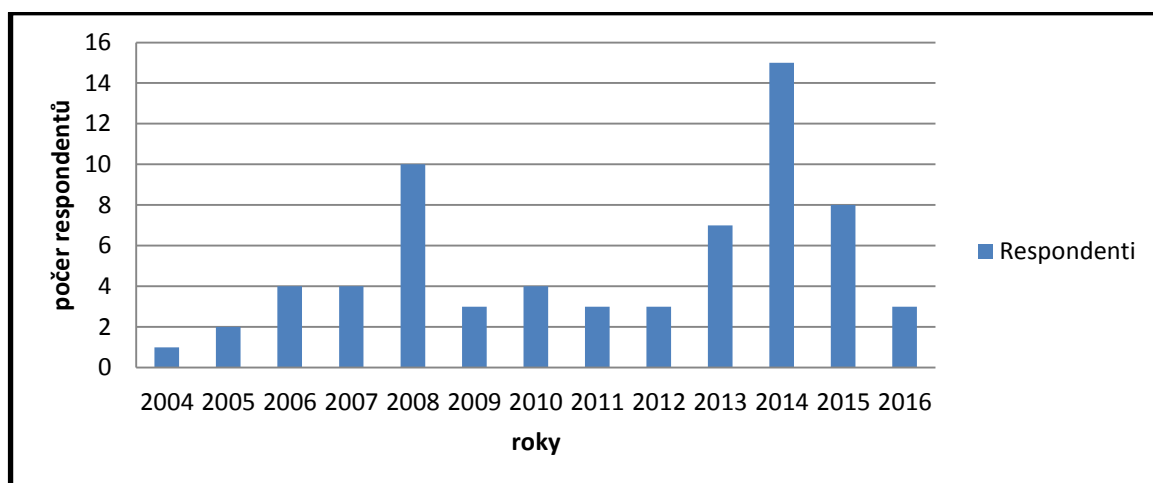


Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Celkem polovina (54) využila na financování své vysněné nemovitosti hypotečního úvěru a pouze 6 respondentů zvolilo úvěr ze stavebního spoření. V teoretické části jsou rozebrány tyto dva druhy financování spolu s jejich výhodami a nevýhodami, přičemž výhodnější vyšel hypoteční úvěr, což tato otázka dokazuje též. Na druhém místě byla odpověď: „placeno z vlastních prostředků“, celkem 30 respondentů nemuselo využít žádnou půjčku a mohlo si dovolit nemovitost koupit za své peníze. 16 respondentů získalo byt či dům na základě dědictví, 3 dotazovaní uvedli, že byt získali jako dar od rodičů.

Co se týče roku pořízení nemovitosti, tak odpovědi byly velice různorodé, nejstarší rodinný dům byl koupen v roce 1912 a 3 respondenti uvedli rok 2016. U této otázky jsem se více zaměřila na odpovědi po roce 2004, na základě analýzy vývoje cen v předchozích kapitolách.

Graf 25 – Rok pořízení nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Nejvíce dotazovaných pořídilo svou nemovitost v roce 2014 (22,39%), druhý nejúspěšnější rok byl rok 2008 (14,93%). Pokud bychom graf rozdělili na období před krizí a po ní, je zde zřetelně vidět, že v období krize opravdu poklesl počet nákupů a od roku 2013 začínají být čísla opět vyšší. Dokonce během tří měsíců roku 2016 již 3 respondenti koupili nemovitost, kterou financovali hypotečním úvěrem, což jen potvrzuje fakt, že je nyní opravdu vhodná doba pro investici do vlastního bydlení.

Nyní jsou otázky zaměřeny pouze na respondenty, kteří uvedli, že bydlí v nájmu či podnájmu.

10. Plánujete si v nejbližší budoucnosti pořídit vlastní bydlení (horizont 2-3let)?

Kladně odpovědělo 64,29% (54 dotazovaných). Pouze 30 uvedlo, že v nejbližší době neplánují nic kupovat.

13. Sleduje situaci, jak se vyvíjí ceny popř. úrokové sazby a pokud ano, ovlivní to nějak vaše rozhodování?

U této otázky měli dotazovaní na výběr ze škály možnosti Ano-spíše ano- ne – spíše ne, přičemž ano zvolilo 21 a spíše ano 15 respondentů. Celkem je to 65,45% což je tedy nadpoloviční většina. Zápornou odpověď uvedlo 19 respondentů, z toho 5 dalo přímo ne. Je patrné, že i běžní lidé se svým způsobem zajímají o vývoj úrokových sazeb, jež mají vliv na ceny nemovitostí a hypotečních úvěrů a dle toho se následně rozhodují.

14. Jakým způsobem plánujete svou nemovitost financovat a jaký typ nemovitosti plánuje pořizovat?

Dle očekávání se nejvíce dotazovaných shodlo na odpovědi „hypoteční úvěr“, dohromady 86,54% . Pouze 4 respondenti mají dostatek vlastních prostředků a 2 by využili úvěru ze stavebního spoření. Opět se jen potvrzuje, že hypoteční úvěr je nejvíce využívaný typ úvěru při nákupu nemovitosti. A bohužel při vysoké kupní ceně nemovitostí si jen hrstka obyvatel může dovolit financovat svou nemovitost vlastními prostředky. Zajímavé je, že 66,67 % uvedlo, že plánuje pořídit byt a pouze 33,33% rodinný dům, z čehož vyplývá, že lidé již tolik netouží po bydlení v rodinných domech, ale stále více dávají přednost bytům.

Poslední dvě otázky byly opět zaměřeny na všechny respondenty.

17. Zajímáte se o situaci na realitním trhu?

Celkem 137 (68,16%) lidí uvedlo, že se nijak nezajímají o situaci na realitním trhu. Naopak 64 respondentů situaci sledují, což je celkem vysoké číslo, dle mého názoru. Zajímavé je, že téměř 60% těch, jež se o situaci zajímají, mají již svou nemovitost v osobním vlastnictví. Téměř 70% respondentů, jež plánují koupit své nemovitosti se o situaci na realitním trhu vůbec nezajímá, což je celkem vysoké číslo, jelikož investice do bydlení je jednou z největších investic v životě většiny běžných lidí, a proto by tento krok měl být uvážený, jelikož správně zvolená doba koupě může ušetřit značné finanční prostředky.

18. Myslíte si, že je nyní vhodná doba investovat do nákupu nemovitosti (za účelem dalšího zisku či pro osobní potřebu)?

Poslední otázkou jsem chtěla zjistit, zda běžní lidé vědí (popřípadě si myslí), že je vhodná doba pro investici do vlastního bydlení. I zde bylo možné vybírat ze škály ano- spíše ano- ne – spíše ne, přičemž kladnou možnost uvedlo 163 respondentů (z toho 106 bylo spíše ano a 57 ano). Pouze 6 % uvedlo ne a 12,5% spíše ne. Je patrné, že i lidé, kteří nepracují na trhu s realitami, mají určité povědomí o současné situaci.

4.4.3 Výsledky a diskuze

Otázka č. 1

Jaká je výše průměrných nákladů na bydlení a jejich porovnání s příjmy?

Dle získaných odpovědí se náklady na bydlení českých domácností nacházejí v rozmezí 0 – 25000Kč, přičemž nejvíce respondentů označilo hranici 6000-10000Kč a poté 11000-15000Kč. Dle těchto informací usuzuji, že průměrné měsíční náklady na bydlení jsou okolo hranice 10 000Kč. Respondenti, jež měli náklady nižší než 5000Kč byli převážně ve věkové hranici 20-25 let a z Prahy, tudíž se s největší pravděpodobností jedná o mimopražské studenty, jež dočasně bydlí v Praze ve sdílené domácnosti s jinými studenty. Druhou skupinou byli lidé, jež mají byt či dům v osobním vlastnictví a nemusí platit žádný nájem. Srovnáme-li náklady na byt a rodinný dům, zjistíme, že téměř polovina respondentů, jež bydlí v bytě, platí měsíční náklady v rozmezí 6-10000Kč a pouze 27% platí v rozmezí 11-15000Kč. U rodinných domů je situace téměř vyrovnaná 36% platí 11 – 15000Kč a 34% 6-10000Kč. Nemohu tedy jednoznačně určit, zda vyjde bydlení v bytě draž než v rodinném domě, podstatnější roli zde hraje jednoznačně lokalita.

Pokud bychom rozebrali jednotlivé kraje, tak pouze v Praze, Středočeském, Královohradeckém a Ústeckém kraji se náklady vyšplhali nad hranici 15000Kč. Nejvíce respondentů bylo z Prahy, a proto jí více analyzuji. Převládající náklady v Praze jsou stejně jako v celorepublikovém srovnání okolo 10000Kč a téměř 70% respondentů žijících v Praze platí mezi 6-15000Kč. Pouze 9% respondentů platí náklady vyšší jak 16000Kč, což je velice zajímavé, jelikož Praha je brána jako nejdražší město ČR.

Dle získaných odpovědí se nejčastěji příjmy v českých domácnostech nacházejí v rozmezí 0 – 50000Kč, přičemž nejvíce respondentů označilo hranici 30 000 - 50 000 Kč a poté 20000- 30000Kč. Jelikož nejvíce respondentů žije ve 2-3 členných domácnostech, mohu soudit, že vydělíme-li nejrozšířenější hranici 2, dostaneme výši průměrného čistého platu. Není nijak překvapivé, že výše příjmů, jež překročili hranici 50000Kč jsou převážně u respondentů žijících v Praze a Středočeském kraji. Pro porovnání příjmů domácností a nákladů na bydlení využiji medián daných hodnot. Nejrozšířenější výše příjmů je na hranici 20000-50000Kč, medián (střední hodnota) je 35000Kč. Stejný postup zvolím u nákladů, jež jsou na hranici 6-15000Kč, medián je 10500Kč. Výsledný podíl výdajů na bydlení domácností je 30%, což je dokonce o něco vyšší než hodnota 27,3% , kterou jsem našla na stránkách ČSÚ. Ve srovnání s evropským průměrem, je to číslo opravdu vysoké. Lidé však touží po vlastním bydlení a jsou ochotni platit vyšší náklady v poměru k jejich příjmům. Důvodů vyšších nákladů na bydlení je spousta, jako např. lokalita, velikost bytu a stáří. U novostaveb se připlácí za služby, jež daná nemovitost nabízí u panelových bytů za různé opravy (zateplení, plastová okna, výtahy dle normy EU) a u činžovních domů za nezbytné rekonstrukce a modernizace.

Otázka č. 2

Jaký je nejrozšířenější typ nemovitosti v České Republice a jaký druh vlastnictví převládá?

Na základě odpovědí dotazovaných, je nejrozšířenější nemovitostí byt, celkem 76,62% uvedlo možnost byt, pouze 20% z respondentů žije v rodinném domě. Necelá tři procenta uvedla loftový byt, z čehož usuzuji, že tento druh bydlení ještě stále není v České republice více rozšířen a dokonce i mladí lidé, kteří jsou hlavní cílovou skupinou pro tento typ bytů, stále dávají přednost klasickému pojetí bydlení. Dle mého názoru, je to však jen otázka času, kdy se stane tento typ bydlení atraktivní i u nás, jelikož stále více firem nabízí tyto byty, přesto však nikdo z respondentů, jež plánuje v budoucnu koupit nové nemovitosti, loft neuvědl. Co se týče vlastnictví, tak převládá osobní vlastnictví nad nájmem či družstevním bydlením. Více jak polovina dotazovaných bydlí ve svém, což dokazuje, že pořídit si vlastní bydlení není až tak nemožné. Dle Eurostatu také převládá v Evropě osobní vlastnictví, přičemž evropský průměr je 70%. Od této hodnoty se lehce odlišují má získaná data, avšak stále na tom nejsme vůbec zle. Nicméně drtivá většina

nemovitostí je financována hypotečním úvěrem, a proto je mírně zavádějící tvrdit, že nemovitost je již plně v rukou vlastníka, bohužel však ceny nemovitostí jsou nadměrně vysoké běžným platům, a proto našetřit si na nemovitost z vlastních prostředků je pro průměrné obyvatele téměř nemožné, ale díky hypotečním úvěrům získávají možnost, že za povětšinou 20let bude nemovitost plně v jejich rukou.

Otázka č. 3

Jakým způsobem vlastníci nemovitostí financovali koupi a v jakém roce?

Zde se ve srovnání s následující výzkumnou otázkou objevilo mnohem více odpovědí, že si respondenti svou nemovitost zafinancovali sami. Určitou roli v tom hraje fakt, že vznik hypotečních úvěrů, je datován od poloviny 90. let, avšak tato otázka měla i možnost vlastní odpovědi, kterou mohli využít ti, jež pro nákup nemovitosti využili jiný druh půjčky, avšak nikdo jiný druh půjčky neuvedl. Mohu tedy konstatovat, že v 70., 80. a počátkem 90. let bylo dostupnější zaplatit nemovitost z vlastních prostředků, nežli v dnešní době, avšak na druhou stranu po rozmachu hypotečních úvěrů, se počet nakoupených nemovitostí několikanásobně zvýšil. Mezi roky 2009-2012 pořídilo nemovitost pouze pár respondentů, předpokládám, že důvodem byl rychlý pokles cen spojený s průběžným poklesem úrokových sazeb a lidé vyčkávali na nejvhodnější příležitost (další snižování cen). Dalším zkoumaným jevem byl průměrný věk respondentů v období koupě. Naprostá většina respondentů, jež si svou nemovitost pořizovali v okruhu 3 let do minulosti, bylo ve věku 26-35 let. Od roku 2013 se postupně zvýšil počet respondentů ve věku 20-25, kteří investovali do nákupu vlastní nemovitosti, z čehož vyplývá, že se pomalu začíná rozšiřovat trend, kdy lidé raději investují peníze do splátky hypotečního úvěru nežli do nájmu. V předchozích letech se takto nízká kategorie téměř nevyskytuje a pokud ano, tak v porovnání věku a roku pořízení nemovitosti soudím, že se jedná o studenty, jež bydlí s rodiči a poskytli informace o nemovitosti rodičů.

Otázka č. 4

Plánují ti, kteří bydlí v nájmu koupi vlastní nemovitosti a pokud ano, jak ji chtějí financovat?

Více respondentů odpovědělo, že v nejbližší době plánují pořízení vlastní nemovitosti. Věkové rozložení respondentů, jež na tuto otázku odpovědělo „ano“ bylo

v rozmezí 20-35let, pouze jeden respondent byl starší 45 let. Větší část respondentů byla ve věku 25-35 (62%) a 33% o kategorii níž, tedy 20-25let. Třicet tři procent není zcela zanedbatelné procento. Opět se potvrzuje, že čím dál mladší lidi uvažují o nákupu nemovitostí. Důvodů může být několik, např. vhodná doba pro koupi, nízké úrokové sazby a obava z růstu cen nemovitostí. Velký vliv na to má i celkem snadná dostupnost hypotečních úvěrů, jelikož téměř 90% dotazovaných plánuje využít právě hypotečního úvěru. Pouze 4 respondenti plánují platit vlastními prostředky, přestože však jejich uvedené příjmy nejsou nikterak vysoké, z čehož soudím, že mohli získat větší obnos z dědictví či jinou podobnou cestou. Další výsledkem je zjištění, že mnohem více lidí touží po vlastním bytě nežli rodinném domě. Dokonce 31 % respondentů plánuje pořízení rodinného domu v Praze, což je celkem vysoké číslo, přesto však většina dotazovaných, jež touží po rodinném domě, žije v jiných krajích. Důvodem zvýšené poptávky po bytech může být rozvoj novostaveb, jež mohou být pro spousty lidí synonymem luxusu a pohodlí. V dnešní době se staví stále více novostaveb, jež jsou skloubením rodinného domu a bytu. Přizemní byty mají častokrát menší předzahrádku, v posledních patrech bývají velké terasy, což jsou hlavní výhody, jež lidé vyhledávají u rodinných domů. A na druhé straně to s sebou nepřináší žádné problémy spojené s nákupem starších domů.

Otázka č. 5

Sledují obyčejní lidé situaci na realitním trhu a myslí si, že je vhodná doba pro investici do koupě nemovitosti?

Není až tak překvapivé, že nadpoloviční většina se o situaci na realitním trhu nezajímá, avšak přestože byl dotazník rozeslán mezi běžné lidi, 31,84% respondentů zvolilo možnost „ano“, což dokazuje, že dění na realitním trhu není pro spoustu lidí až tak cizí. Téměř 60% těch, jež se o situaci zajímají, mají již svou nemovitost v osobním vlastnictví a naprostá většina je starší 26 let. Soudím, že se jedná o respondenty, kteří již nepatří do skupiny studentů a více se zajímají o dění kolem sebe. Zhodnotíme-li zájem o trh s nemovitostmi dle krajů, respektive mne zajímá, zda-li je v Praze větší zájem nežli v ostatních krajích. Výsledek je téměř vyrovnaný, obě odpovědi měly zhruba polovinu (ano-52%, ne-51%) respondentů z Prahy, tudíž se nedá říci, že by v hlavním městě byl zvýšený zájem o realitní trh oproti jiným krajům. Dále mne zajímá, povědomí respondentů o tom, zdali je právě vhodná doba pro nákup nemovitosti či nikoliv. Všichni, jež se

nějakým způsobem zajímají o realitní trh (vyjma jednoho respondenta) uvedlo možnost ano, popř. spíše ano, což jen potvrzuje, že určité povědomí o tomto trhu mají. Na druhou stranu je velice překvapující, že 66% respondentů plánujících pořízení nové nemovitosti uvedlo, že se o realitní trh vůbec nezajímají. Je to celkem zavádějící, 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. Cílem poslední zkoumané otázky bylo zjistit, zdali lidé, ať už se zajímají o realitní trh či nikoliv posuzují dnešní dobu vhodnou pro koupi nemovitosti. Více jak ¾ dotazovaných odpovědělo kladně, přičemž 53% uvedlo možnost spíše ano a 28,5% ano. Na základě analýzy provedené v předchozích kapitolách usuzují, 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, jelikož bydlet ve svém je snem každého z nás.

5 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.

Sledované období, jež bylo analyzováno, se týkalo let 2004-2014, přičemž toto období nemělo zcela jednoznačný průběh, jelikož zhruba v polovině období došlo k celosvětové hospodářské krizi, která se do značné míry podepsala na všech sledovaných ukazatelích. Až do roku 2008 žil trh s nemovitostmi v období konjunktury, průměrné ceny za celou Českou Republiku rostly rychleji než tempo růstu HDP. Ceny bytů v tomto roce dosahovaly svého maxima, do kterého si již později nikdy nedostaly. 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 této době dochází ke snížení cen bytů, avšak ceny rodinných domů klesají až po čtyřech letech. Výsledky analýz z hlediska jednotlivých krajů nepřinášejí nijak překvapivé výsledky. Regionem s nejvyššími a nadprůměrnými cenami je bezpochyby Praha a nejnižší ceny nemovitostí jsou v Ústeckém kraji.

Srovnání vybraných makroekonomických ukazatelů s vývojem cen nemovitostí potvrzuje určitý vliv těchto faktorů na cenový vývoj a i zde jsou evidentní dopady finanční krize. Všechny vybrané ukazatele prokazovali výrazný meziroční pokles v období 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. Situace u nezaměstnanosti je opačná, jelikož zvýši-li se nezaměstnanost, dochází ke zhoršení ekonomické situace a zároveň ke snížení poptávky, což má za následek snížení cen na trhu nemovitostí. Příjem obyvatelstva jistě hraje důležitou roli, avšak ve sledovaném období se každoročně průměrná hrubá mzda zvyšovala, ale ceny nemovitostí neměli jednoznačně rostoucí vývoj. Zcela prokazatelný vliv demografického vývoje 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. Bohužel však ani silná generace nedokázala udržet zvýšenou poptávku během ekonomické krize.

Celková analýza vývoje cen byla doplněna i o kapitolu, jež se zabývala mezinárodními 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 naměřeny 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. Srovnáme-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. Poměrově by se tedy dalo říci, že jsou ceny vyrovnané, jelikož v každé z vybraných zemí se dá pořídit 1 m² za jeden průměrný měsíční plat.

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 10 000 Kč. 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. Hypoteční úvěry v současné době zažívají veliký rozkvět, počet hypotečních úvěrů za posledních 5 let je téměř dvojnásobný. V současné době je úroková sazba velice nízko a několikrát dosáhla i svého minima, a proto jsou šance na další významný pokles minimální. 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 neponchat náhodě. Na základě analýzy provedené v předchozích kapitolách a také dle dotazníkového šetření, z kterého vyplývá, že je v současné době zvýšený zájem o nákup nemovitostí, jelikož více jak polovina respondentů plánuje v nejbližší době investovat do koupě, usuzují, že je nyní vhodná doba pro nákup nemovitosti. 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.

6 Zdroje

- [1] *Nemovitosti - novinky a změny od roku 2014 - Publikace | Fučík & Partners* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.fucik.cz/publikace/podnikove-a-transakcni-poradenstvi/nemovitosti-novinky-a-zmeny-od-roku-2014/>
- [2] NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.
- [3] ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. český normalizační institut, 2004. Dostupné také z: [http://195.113.227.100/ssstavji/Urban/NORMY/Obytne budovy CSN 73 4301.pdf](http://195.113.227.100/ssstavji/Urban/NORMY/Obytne%20budovy%20CSN%2073%204301.pdf)
- [4] ČECHOVÁ, Jitka. *Budovy pro bydlení: základní zásady pro navrhování*. Ostrava: Moravskoslezský dřevařský klastr, 2013, 28 s. ISBN 978-80-905391-0-5.
- [5] TARABA, Milan. *Rádce nájemníka bytu*. 6., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2008, 271 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-2592-5.
- [6] *Advokátní kancelář: JUDr. Luboš Chalupa* [online]. [cit. 2015-09-21]. Dostupné z: <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/byt-a-jeho-prislusenstvi>
- [7] LOFTY – Tovární luxus. *Dům a byt* [online]. 2004, (11) [cit. 2015-09-20]. Dostupné z: http://www.dumabyt.cz/rubriky/interier/navstevy/lofty-tovarni-luxus_13821.html
- [8] *Nauka o stavbách: Typy bytových domů* [online]. [cit. 2015-09-21]. Dostupné z: <http://architektura.klenot.cz/nauka-o-stavbach/112-7-typy-bytovych-domu>
- [9] *Technické požadavky na výstavbu*. [Http://www.dashofer.cz/](http://www.dashofer.cz/) [online]. Praha: Odborné nakladatelství [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: http://www.dashofer.cz/download/ukazky/BBS2_08_06_01_00.pdf
- [10] *Druhy vlastnictví nemovitostí - Own Home* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>
- [11] *JakNaBydlení : typy a triky pro pořízení či změnu bydlení* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html

- [12] BECK, Petr. Dávky pomoci v hmotné nouzi a dávky pro osoby se zdravotním postižením: k 1.5.2012 : komentář, právní předpisy. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2012, 447 s. Práce, mzdy, pojištění. ISBN 978-80-7263-744-7.
- [13] ČÍŽEK, Radomír. Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 285 s. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4048-5.
- [14] SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 978-80-247-2388-4.
- [15] *Druhy vlastnictví nemovitostí - Own Home* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>
- [16] *Portál o bydlení: Jak se liší nájem a podnájem?* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/podnajemni-bydleni/jak-se-lisi-najem-a-podnajem/>
- [17] 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.
- [18] *Princip družstevního bydlení* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.coopdevelopment.cz/princip-druzstevniho-bydleni/>
- [19] NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Vyd. 2. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 150 s. ISBN 978-80-7273-140-4.
- [20] *Celý text znění online (účinné 1.1.2014) - Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>
- [21] RONOVSKÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 128 s. Profi. ISBN 978-80-247-4204-5.
- [22] *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/>

- [23] *Překvapivý průzkum: Více boháčů žije v panelácích než v rodinných domech* | *ParlamentniListy.cz – politika ze všech stran* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/arena/monitor/Prekvapivy-pruzkum-Vice-bohacu-zije-v-panelacich-nez-v-rodinnych-domech-313070>
- [24] PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, xiv, 183 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5.
- [25] *Spoluvlastnictví s několika poznámkami k novému občanskému zákoníku* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.dhplegal.com/files/fde05b06a85645e97b4a13f4290b150c.pdf>
- [26] *J§ Občanske právo :Č. 005 - Podílové spoluvlastnictví* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/544709/clanek/obcan2.html>
- [27] 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.
- [28] *Spoluvlastnictví – zrušení a oddělení (nový občanský zákoník)* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/spoluvlastnictvi-zruseni-a-oddeleni>
- [29] SPIRIT, Michal. *Úvod do studia práva*. 2. vyd., aktualiz. dle nového občanského zákoníku. Praha: Grada, 2014, 190 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5280-8.
- [30] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [31] *Občan - Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=80383&recShow=0&nr=256~2F2013&rpp=15#parCnt>
- [32] *ČUZK katastrální úřady* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>
- [33] RONOVSKÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 128 s. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-4204-5.

- [34] *Průvodce novým právem 2014* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://zakonyvkapse.cz/top-10-katastr-nemovitosti/>
- [35] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 978-80-247-2388-4.
- [36] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [37] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd.: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996, 160 s. ISBN 80-7079-690-1
- [38] *Slovníček - Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/slovnicek/>
- [39] <http://www.hypoteky-online.cz/co-je-hypoteka/>
- [40] *BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ V ČÍSLECH (září 2015)* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2015, s. 34 [cit. 2015-12-05]. ISBN 978-80-7538-029-6. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf?ext=.pdf)
- [41] *Prima radce* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://radce.iprima.cz/jak-financovat-bydleni-hypoteka-vs-stavebni-sporeni-vyhody-nevyhody>
- [42] 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.
- [43] ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 285 s. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4048-5.
- [44] Faktory ovlivňující ceny nemovitostí :: Emil Kašša [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>
- [45]] Faktory ovlivňující ceny nemovitostí :: Emil Kašša [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>

- [46] 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.
- [47] *Krize EUROZÓNY - Remax reality* [online]. [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: <http://www.remaxwell.cz/cs/realitni-kancelar/odborne-publikace/krize-eurozony/>
- [48] *Finanční krize: p krize: příčiny a mo iny a možné dopady na dopady na českou ekonomiku eskou ekonomiku* [online]. In: SINGER, Miroslav. 2015-11-22, s. 24 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/Singer_20081029_Appia.pdf
- [49] *Investujeme.cz* [online]. [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/svetova-financni-krize-co-stalo-na-pocatku/#star1>
- [50] *Česká komora realitních kanceláří* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.ckrk.cz/download/SazebnikSluzebCKRK.pdf>
- [51] *Česká komora Realitních kanceláří - Prezentace a historie ČK RK* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.ckrk.cz>
- [52] *FRB: Z.1 Release--Financial Accounts of the United States--September 18, 2015* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.federalreserve.gov/releases/z1/Current/>
- [53] *Federal Reserve Bank of San Francisco | San Francisco Fed, SF Fed, 12th District, Economic Research, Banking Supervision, Community Development, Economic Education* [online]. [cit. 2015-12-05]. Dostupné z: <http://www.frbsf.org/>
- [54] *Statistika&My: Měsíčník Českého statistického úřadu 09/2015* [online]. 2015, 5(09) [cit. 2016-02-06]. ISSN 1804-7149. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2015/09/18041509.pdf>
- [55] *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2016-02-06]. Dostupné z: www.hypindex.cz/hypotecni-trh-v-cr-zaznamenal-loni-rekordni-objem-i-raketovy-rust/

- [56] Trend Report 2014 [online]. 2014, 2014(1) [cit. 2016-02-06]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2014/>
- [57] JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 660 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-3893-2.
- [58] NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 230 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1.
- [59] SYROVÝ, Petr. *Jak si spořit na důchod: zorientujte se v důchodové reformě*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 152 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4479-7.
- [60] BUDÍKOVÁ, Marie, Maria KRÁLOVÁ a Bohumil MAROŠ. *Průvodce základními statistickými metodami*. 1. vyd. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3243-5.
- [61] PROGNOZA POPULAČNÍHO VÝVOJE ČESKÉ REPUBLIKY NA OBDOBÍ 2008–2070 [online]. Praha, 2010 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/8842/Prognoza_2010.pdf
- [62] ELDRED, Gary W. *Investing in real estate*. 7th ed. Hoboken, N.J.: John Wiley, 2012. ISBN 9781118172971.
- [63] ZUKIN, Sharon. *Loft living: culture and capital in urban change*. 7th ed. New Brunswick, N.J.: Rutgers University Press, 1989. ISBN 08-135-1389-8.

7 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Podlaží a patra	15
Obrázek 2– Ukázka typického loftového bytu	18
Obrázek 3– Věková pyramida	68

8 Seznam grafů

Graf 1 – Celkový počet bytů a RD v ČR	Graf 2 - Rozdělení bytů	17
Graf 3- Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem		19
Graf 4– Statistika zápisů provedených vkladem v období 2002- 2014		31
Graf 5 - Vývoj počtu hypoték v USA		43
Graf 6 - Vývoj základní úrokové sazby FEDu		44
Graf 7 – Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami občanům v jednotlivých letech 2005-2014, počet(ks)		45
Graf 8 - Počet dokončených bytů od roku 1948		46
Graf 9 - Vývoj bytové výstavby v ČR v letech 2004-2014		47
Graf 10 - Vývoj průměrných cen bytů v letech 2004-2014 v ČR.....		53
Graf 11 - Vývoj průměrných cen RD v letech 2004-2014 v ČR		57
Graf 12– Prognoza budoucího vývoje		57
Graf 13 - Srovnání vývoje cen bytů, RD s růstem HDP.....		58
Graf 14 - Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí s mírou inflace.....		60
Graf 15 - Srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s podílem nezaměstnaných osob.....		63
Graf 16 - Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí určených k bydlení s příjmem obyvatelstva		66
Graf 17- Vývoj počtu obyvatel ČR v tis.osob		68
Graf 19 – Průměrná transakční cena nových bytových jednotek		70
Graf 20– Věkové skupiny respondentů		77
Graf 21– Bydliště.....		77
Graf 22– Měsíční příjmy.....		78

Graf 23 – Měsíční náklady na bydlení.....	79
Graf 24 – Velikost bytu	80
Graf 25 – Financování nemovitosti	81
Graf 26 – Rok pořízení nemovitosti	82

9 Seznam tabulek

Tabulka 1– Sazebník provizí RK.....	36
Tabulka 2 – Srovnání stavebního spoření s hypotékou	38
Tabulka 3 - Průměrné roční úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu na bydlení v ČR (nové obchody, % p. a.).....	45
Tabulka 4–Vývoj bytové výstavy 2004-2015	48
Tabulka 5 - Vývoj cen bytů 2004-2014	50
Tabulka 6 – Prognóza budoucího vývoje	54
Tabulka 7 - Vývoj cen RD 2004-2014, zdroj ČSÚ, vlastní zpracování	54
Tabulka 8 - Prognóza vybraných makroekonomických ukazatelů.....	62

10 Přílohy

dotazník:

Dobrý den,

tímto bych Vás ráda požádala o pár minut pro vyplnění krátkého dotazníku, který slouží pouze pro účely diplomové práce na téma "Vývoj cen bydlení v ČR"

Tento dotazník bude sloužit výhradně pro účely mé diplomové práce a odpovědi nebudou nikde jinde šířeny.

Předem děkuji

Zuzana Fleyberková

1. Pohlaví

Muž Žena

2. Věk

méně než 20 20-25 26-35 36-45 45 a výše

3. Současné bydliště (nikoliv trvalé)?

Hlavní město Praha Středočeský kraj Plzeňský Karlovarský
 Ústecký Liberecký Královéhradecký Pardubický Olomoucký
 Moravskoslezský Jihomoravský Zlínský Kraj Vysočina
 Jihočeský

4. Jaký je zhruba čistý měsíční příjem ve vaší domácnosti?

do 10 000 Kč 11 000 - 20 000 Kč 20 000 - 30 000 Kč 30 000 - 50 000 Kč
 50 000 - 70 000 Kč 70 000 Kč a výše

5. Kolik lidí žije ve Vaší domácnosti?

1 2 3 4 5 a více

6. Jaké jsou zhruba měsíční náklady na bydlení (nájem, služby, energie..) ve Vaší domácnosti?

do 5000 Kč 6000 - 10 000 Kč 11 000 - 15 000 Kč 16 000 - 25 000 Kč
Vlastní odpověď:

7. Kde bydlíte?

byt rodinný dům Loft

8. Kolika pokojový byt/ dům máte?
 1+1 1+kk 2+1 2+kk 3+1 3+kk 4+kk Vlastní odpověď:
9. Druh vlastnictví vaší nemovitosti?
Osobní vlastnictví družstevní byt nájem popř. podnájem
Větvení dotazníku
10. Pokud jste odpověděli „osobní vlastnictví“, Jak jste svou nemovitost pořídili?
 zaplacen z vlastních prostředků hypoteční úvěr stavební spoření
 dědictví Vlastní odpověď
11. V jakém roce jste svou nemovitost pořídili?
vlastní odpověď :
12. Zajímáte se o situaci na realitním trhu?
ano ne
13. Pokud jste odpověděli „družstevní vlastnictví“, Uvažujete o převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví?
ano ne
14. Pokud jste odpověděli „nájem popř.podnájem“, Plánujete si v nejbližší budoucnosti pořídít vlastní bydlení (horizont 2-3let)?
 ano ne
15. Sleduje situaci, jak se vyvíjí ceny popř.úrokové sazby a ovlivní to nějak vaše rozhodování?
spíše ano ano spíše ne ne
Konec větvení dotazníku
16. Zajímáte se o situaci na realitním trhu?
 ano ne
17. Myslíte si, že je nyní vhodná doba investovat do nákupu nemovitosti (za účelem dalšího zisku či pro osobní potřebu)?
ano spíše ano ne spíše ne