

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Bakalářská práce

Predikce realitního trhu

Renáta Váchová

© 2023 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Renáta Váchová

Podnikání a administrativa

Název práce

Predikce realitního trhu

Název anglicky

Real estate market prediction

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je identifikovat trendy ve vývoji realitního trhu v dané oblasti a segmentu. Bakalářská práce identifikuje nejvýznamější faktory ovlivňující realitní trh v dané oblasti a segmentu, rovněž i faktory ovlivňující změnu struktury a segmentu na realitním trhu.

Metodika

- 1) Specifikace cílů
- 2) Vymezení teoretického zázemí, včetně literární rešerše vztahující se k vymezeným cílům
- 3) Sběr datových údajů sekundárního charakteru
- 4) Zpracování statistické analýzy
- 5) Vymezení nejvýznamnějších výsledků plynoucích z analýzy a jejich následná diskuze
- 6) Formování závěrů vztahujících se k cílům bakalářské práce.

Doporučený rozsah práce

50-60

Klíčová slova

realitní trh, nemovitost, bydlení

Doporučené zdroje informací

- Hájek, Petr a kol. Pozemní stavitelství 1. Praha : Grada Publisgind, a.s., 2024. ISBN 978-80-247-5101-6.
- Ort, Petr. Analýza realitního trhu. Praha : Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- Ort, Petr a Ortová Šeflová, Olga. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha : Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.
- Ort, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha : Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- Syruček, Vladimír a Sabotínov, Vencislav a kol. Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. místo neznámé : C.H.BECK, 2020. ISBN 978-80-7400-776-7.
- Zazvonil, Zbyněk. Oceňování nemovitostí – výnosový přístup. Praha : Oeconomica, 2012. 978-80-245-1525-

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. David Mareš, Ph.D., MBA

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 13. 7. 2022

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Predikce realitního trhu" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 13. března 2023

Poděkování

Ráda bych poděkovala Ing. Davidu Marešovi, Ph.D., M.B.A., za spoustu cenných připomínek a rad, kterými mi pomáhal při zpracování mé bakalářské práce. Zároveň bych ráda poděkovala panu Milanu Ročkovi (CEO Cenovamapa.org), za ochotu a vstřícnost s poskytnutím dat, bez kterých by nebylo možné práci zpracovat.

Predikce realitního trhu

Abstrakt

Předmětem bakalářské práce je predikce realitního trhu území Prahy 8. V rámci predikce se práce věnuje cenám na všech částech Prahy 8, konkrétně Kobylisy, Bohnice, Čimice, Ďáblice, Dolní Chabry, Troja a Střížkov.

Teoretická část se zaměřuje na podstatné pojmy týkající se realitního trhu, které jsou důležité pro zpracování praktické části. Vlastní práce se zaměřuje na zpracování informací o daných lokalitách a cenách prodaných bytů v letech 2015-2022. Potřebná data jsou poté využita pro predikci budoucího vývoje cen bytů v těchto lokalitách. Pro predikci byla využita statistická analýza, která sleduje dosavadní vývoj v letech 2015–2022 a faktory ovlivňující cenu nemovitostí.

Klíčová slova: realitní trh, predikce, realizační cena, cihlová zástavba, panelová zástavba, novostavba, developerské projekty, výstavba

Real estate market prediction

Abstract

The subject of the bachelor's thesis is the prediction of the real estate market in Prague 8. The thesis focuses on prices in all parts of Prague 8, namely Kobylisy, Bohnice, Čimice, Ďáblice, Dolní Chabry, Troja and Střížkov.

The theoretical part focuses on the essential concepts related to the real estate market, which are important for the practical part. The actual work focuses on the processing of information about the localities and prices of apartments sold in the years 2015-2022. The necessary data are then used to predict the future development of apartment prices in these localities. Statistical analysis was used for the prediction, which tracks the development so far in 2015-2022 and the factors affecting the price of real estate.

Keywords: real estate market, prediction, realisation price, brick buildings, prefabricated buildings, new buildings, development projects, construction

Obsah

1 Úvod	12
2 Cíl práce a metodika	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Základní pojmy a definice.....	15
3.2 Literární rešerše.....	25
4 Vlastní práce	31
4.1 Podklady pro cenovou analýzu	31
4.2 Vybrané území Prahy 8.....	31
4.2.1 Kobylisy.....	34
4.2.2 Bohnice	39
4.2.3 Čimice.....	45
4.2.4 Karlín	49
4.2.5 Ďáblice	54
4.2.6 Dolní Chabry	58
4.2.7 Troja.....	62
4.2.8 Střížkov	67
4.3 Srovnání katastrálních území	71
4.4 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí s přímou vazbou na danou lokalitu	73
4.5 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí bez přímé vazby na danou lokalitu	75
5 Výsledky a diskuse	78
5.1 Výsledky	78
5.2 Diskuse.....	93
Závěr	96
6 Seznam použitých zdrojů	98

Seznam obrázků

Obrázek 1 Obytné plochy	22
Obrázek 2 Plochy smíšeného využití.....	22
Obrázek 3 Plochy výroby a služeb	23
Obrázek 4 Plochy sportu a rekreace.....	23
Obrázek 5 Zvláštní komplexy občanského vybavení	24
Obrázek 6 Plochy veřejného vybavení	24
Obrázek 7 Územní plán Prahy 8.....	33
Obrázek 8 Letecká mapa Praha 8	33
Obrázek 9 Územní plán Kobylis.....	35
Obrázek 10 Legenda pro výkres územního plánu	35

Obrázek 11 Letecká mapa Kobylis.....	36
Obrázek 12 Územní plán Bohnice.....	41
Obrázek 13 Legenda pro výkres územního plánu	41
Obrázek 14 Letecká mapa Bohnice	42
Obrázek 15 Územní plán Čimic.....	46
Obrázek 16 Legenda pro výkres územního plánu	46
Obrázek 17 Letecká mapa Čimice	47
Obrázek 18 Územní plán Karlín	50
Obrázek 19 Legenda pro výkres územního plánu	51
Obrázek 20 Letecká mapa Karlín	51
Obrázek 21 Územní plán Ďáblice.....	55
Obrázek 22 Legenda pro výkres územního plánu	55
Obrázek 23 Letecká mapa Ďáblic.....	56
Obrázek 24 Územní plán Dolní Chabry	59
Obrázek 25 Legenda pro výkres územního plánu	60
Obrázek 26 Letecká mapa Dolní Chabry.....	60
Obrázek 27 Územní plán Troja.....	63
Obrázek 28 Legenda pro výkres územního plánu	63
Obrázek 29 Letecká mapa Troji.....	64
Obrázek 30 Územní plán Střížkov.....	67
Obrázek 31 Legenda pro výkres územního plánu	68
Obrázek 32 etecká mapa Střížkov	68

Seznam tabulek

Tabulka 1 Dispozice bytu	17
Tabulka 2 Rozdělení konstrukcí pozemních staveb	18
Tabulka 3 Nenosné konstrukce.....	19
Tabulka 4 Cihlová zástavba.....	20
Tabulka 5 Nevýhody panelové zástavby	20
Tabulka 6 Novostavba	21
Tabulka 7 Literární řešerše	26
Tabulka 8 Literární řešerše	27
Tabulka 9 Literární řešerše	28
Tabulka 10 Rozloha městské části Praha 8.....	31
Tabulka 11 Počet obyvatel Praha 8.....	32
Tabulka 12 Vývoj obyvatel Praha 8	32
Tabulka 13 Dopravní obslužnost Kobylisy	36
Tabulka 14 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Kobylisích	37
Tabulka 15 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Kobylisích.....	38
Tabulka 16 Průměrné transakční ceny novostaveb v Kobylisích.....	39
Tabulka 17 Dopravní obslužnost Bohnice.....	43
Tabulka 18 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Bohnicích.....	43
Tabulka 19 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Bohnicích.....	44
Tabulka 20 Průměrné transakční ceny novostaveb v Bohnicích	44
Tabulka 21 Dopravní obslužnost Čimice.....	47
Tabulka 22 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Čimicích	48
Tabulka 23 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Čimicích.....	48
Tabulka 24 Průměrné transakční ceny novostaveb v Čimicích.....	49
Tabulka 25 Dopravní obslužnost Karlín.....	52

Tabulka 26 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Karlíně	52
Tabulka 27 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Karlíně	53
Tabulka 28 Průměrné transakční ceny novostaveb v Karlíně.....	53
Tabulka 29 Dopravní obslužnosti Ďáblic	56
Tabulka 30 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Ďáblicích	57
Tabulka 31 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Ďáblicích.....	57
Tabulka 32 Průměrné transakční ceny novostaveb v Ďáblicích.....	58
Tabulka 33 Dopravní obslužnosti Dolní Chabry	61
Tabulka 34 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Dolních Chabrech.....	61
Tabulka 35 Průměrné transakční ceny novostaveb v Dolních Chabrech	62
Tabulka 36 Dopravní obslužnosti v Troje	65
Tabulka 37 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Troje.....	65
Tabulka 38 Průměrné transakční ceny novostaveb v Troje.....	66
Tabulka 39 Dopravní obslužnosti Střížkov	69
Tabulka 40 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby na Střížkově.....	69
Tabulka 41 Průměrné transakční ceny panelové zástavby na Střížkově	70
Tabulka 42 Průměrné transakční ceny novostaveb na Střížkově	70
Tabulka 43 Srovnání katastrálních území.....	71
Tabulka 44 Srovnání průměrného meziročního růstu cen nemovitostí	72
Tabulka 45 Vývoj obyvatel v Hlavním městě Praha	73
Tabulka 46 Vývoj obyvatel na Praze 8.....	74
Tabulka 47 Vývoj migrace v Praze 8.....	74
Tabulka 48 Hosté v ubytovacích zařízeních na Praze 8	74
Tabulka 49 Průměrného počtu přenocování na Praze 8	75
Tabulka 50 Vývoj průměrné hrubé mzdy v Praze	75
Tabulka 51 HDP v mld. Kč	75
Tabulka 52 Průměrné úrokové sazby Hypoték.....	76
Tabulka 53 Objem hypotečních úvěrů.....	76
Tabulka 54 Výstavba developerských projektů v Praze.....	77
Tabulka 55 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby se změnou počtu obyvatel v Hl. městě Praha	78
Tabulka 56 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby se změnou počtu obyvatel v Hl. městě Praha	79
Tabulka 57 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb se změnou počtu obyvatel v Hl. městě Praha	79
Tabulka 58 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8	80
Tabulka 59 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8	80
Tabulka 60 - Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb se změnou počtu obyvatel na Praze 8	81
Tabulka 61 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s migrací (vystěhovalí)	81
Tabulka 62 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s migrací (vystěhovalí)	82
Tabulka 63 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s migrací (vystěhovalí)	82
Tabulka 64 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s návštěvností ubytovacích zařízení	83

Tabulka 65 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s návštěvností ubytovacích zařízení	83
Tabulka 66 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s návštěvností ubytovacích zařízení	84
Tabulka 67 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízeních	84
Tabulka 68 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízeních	85
Tabulka 69 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízeních.....	85
Tabulka 70 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s migrací (přistěhovalí).....	86
Tabulka 71 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s migrací (přistěhovalí).....	86
Tabulka 72 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s migrací (přistěhovalí).....	87
Tabulka 73 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s růstem hrubé mzdy	87
Tabulka 74 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s růstem hrubé mzdy	88
Tabulka 75 - Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s růstem hrubé mzdy	88
Tabulka 76 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s růstem hypotečního úroku	89
Tabulka 77 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s růstem hypotečního úroku	89
Tabulka 78 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s růstem hypotečního úroku	90
Tabulka 79 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s objemem hypotečních úvěrů.....	90
Tabulka 80 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s objemem hypotečních úvěrů.....	91
Tabulka 81 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostavby s objemem hypotečních úvěrů.....	91
Tabulka 82 Korelační analýza transakčních cen cihlové zástavby se změnami HDP.....	92
Tabulka 83 Korelační analýza transakčních cen panelové zástavby se změnami HDP	92
Tabulka 84 Korelační analýza transakčních cen novostaveb se změnami HDP	93
Tabulka 85 Srovnání katastrálních území.....	94
Tabulka 86 Srovnání katastrálních území na základě občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti	95

1 Úvod

Nemovitosti a otázka bydlení je součástí problému a řešení všech generací, pohlaví a věkových skupin, liší se však pouze v důvody této potřeby. Mladší obyvatelstvo tíhne za vlastní nemovitostí z důvodu samostatného žití, či pevného zázemí pro budoucí rodinu. Starší ročníky hledají byt, který jim bude sloužit na stáří, aby již nemuseli řešit otázku nájemného.

Požadavky na bydlení jsou různorodé. Někteří řeší otázku dopravy, aby byl domov správně situován od jejich pracoviště, škol či zájmových aktivit. Mnozí zas touží po luxusní rezidenci, která bude splňovat i novinky v technologickém pokroku. Požadavky jsou však často omezené díky výši cen nemovitostí. Nové nemovitosti již nejsou plně přístupné všem vrstvám obyvatelstva.

Práce se v teoretické části věnuje základním pojmům a definicím týkající se bytové výstavby, jako jsou pojmy stavba, byt nebo materiály které jsou využívány. Dále teoretická část obsahuje literární rešerši, zaměřenou na faktory, které mohou ovlivňovat změny cen nemovitostí a rozbor územního plánu, který je později využíván ve vlastní práci.

Praktická část se zaměřuje na vývoj cen bytů v Praze, na zhodnocení vývoje a meziročních procentuálních změn cen nemovitostí. Dále pak praktická část obsahuje zhodnocení dopravních obslužností a celkové lukrativnosti vybraných lokalit. Výstupem vlastní části je pak zhodnocení celkových výsledků, predikce vývoje na základě Personova korelačního koeficientu a výsledná diskuze predikce.

Cílem mé bakalářské práce je vyhodnocení vývoje cen bytů v předcházejících letech a predikce budoucího vývoje realitního trhu.

2 Cíl práce a metodika

Pro zpracování bakalářské práce bylo potřeba stanovit cíl práce a správné metodiky zpracování.

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je odhad budoucího vývoje cen nemovitostí na Praze 8. Predikce je tvořena na základě vhodně využití statistické metody růstu cen nemovitostí v letech 2015-2021 a vlivu přímých i nepřímých faktorů ovlivňující ceny bytů. Dále bylo cílem zmapovat území Prahy 8 a na základě územního plánu a letecké mapy zhodnotit občanskou vybavenost a dopravní obslužnost jednotlivých částí.

2.2 Metodika

Bakalářská práce je tvořena teoretickou a praktickou částí. Pro zpracování teoretické části je využito značné množství odborných zdrojů, týkající se oceňování nemovitostí a stavebních prací. Pro zpracování vlastní práce bylo podstatné mít dostatečné informace týkající se bytové politiky a porozumět základním pojmům.

Dále bylo pro zpracování praktické části důležité získání dat průměrných realizačních cen bytů na Praze 8. Data byla, pro účely bakalářské práce poskytnuta z webového portálu www.cenovamapa.org. Pro zjištění meziročního růstu cen bude využita metoda koeficientu růstu. Meziroční růst bude zjišťován pro jednotlivé roky v rámci dispozic bytů a typů zástavby. Praktická část práce bude dále obsahovat i základní faktory ovlivňující cenu nemovitostí, při čemž pro zjištění závislosti bude použita korelační analýza.

Korelační analýza zkoumá lineární závislost mezi dvěma veličinami. Míra korelace se vyjadřuje jako korelační koeficient, který nabývá hodnot -1 až 1. Hodnota 0 znamená, že mezi zkoumanými veličinami není lineární závislost. Pokud je korelační koeficient kladný, znamená to, že mezi veličinami je vzájemný vztah a s růstem jedné veličiny roste i druhá. Záporné hodnoty potom znamenají, že mezi veličinami je také vztah, ale s růstem jedné veličiny druhá veličina klesá. Čím jsou hodnoty blíže 1 nebo -1, tím je vztah mezi veličinami silnější. Na základě analýzy však není možné říct, že výsledky znamenají prokazatelnou

závislost, jelikož může dojít k náhodnému jevu neboli data se vyvíjeli stejným tempem, avšak růst jedné proměnné může vést k poklesu té druhé. (exceltown.com)

Na závěr budou zjištěné výsledky hodnoceny a rozebrány. Na jejichž základě bude vedena diskuse a predikce budoucího vývoje trhu nemovitostí na Praze 8.

3 Teoretická východiska

V teoretické části se zaměříme především na definici základních pojmů týkajících se nemovitostí, jejich oceňování a druhů výstavby.

3.1 Základní pojmy a definice

Pro potřeby oceňování jsou v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb.) a zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.) uvedeny základní pojmy a definice. V následujících podkapitolách budou tyto pojmy postupně vysvětleny.

Nemovitá věc

Přesná definice pojmu nemovitá věc je uvedena v § 498 a násl. Nového občanského zákoníku. Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným využitím. Za nemovité věci se považují i věci, které není možné bez porušení přenést z jednoho místa na druhé. (Ort, 2017)

Pozemek

„Dle zákona se za pozemek považuje část území (zemského povrchu), který se od ostatních odděluje hranicí:

- 1) Územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území*
- 2) Hranicí vlastnictví*
- 3) Hranicí držby*
- 4) Hranicí druhů pozemků nebo rozhraním způsobu využití pozemku*

V rámci ekonomického hlediska nesmí být reprodukovatelný přírodní zdroj s jedinečnou polohou. Pozemky není možné importovat, či reprodukovat dle svých potřeb. Jedná se tím pádem o omezené zdroje. Přesto však jejich kvalitu můžeme zlepšovat“ (Ort, 2017)

Stavba

Přesný pojem stavba není v rámci zákoníku přesně a stejně specifikován. Zákon č. 183/2016 Sb., stavebního zákona § 2 odst. 3 definuje tento pojem následovně:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (Zákon č. 183/2016 Sb.)

Byt

Bytem se rozumí soubor místností určených na základě stavebního úřadu výhradně k bydlení.

Pojem byt je dále specifikován v Novém občanském zákoníku (dále jen NOZ) v § 2236 odst. 1 a to:

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“

Definice v NOZ však nevyplývá ze stavebního zákona, či rozhodnutí stavebního úřadu, jelikož pro zkolaudování jednotky jakožto bytu, je potřeba dodržet daná pravidla.

Dispozice bytů:

Obytné místnosti musí mít minimální výměru 8 m². V případě, že se jedná o byt, který má pouze jednu obytnou místnost, musí být její minimální výměra 16 m². Do bytu musí procházet dostatek přímého denního osvětlení, musí jít napřímo větrat a musí mít možnost dostatečné regulace tepla v místnosti. (Estav.cz, 2017)

Do obytných místností spadá i kuchyň jejíž výměra je minimálně 12 m², pokud je však kuchyň spojena s obývacím prostorem, musí splňovat minimální výměru 16 m².

Obývací pokoj by neměl mít na šířku méně než 3,3 m, jednolůžkové pokoje méně než 1,9 m na šířku a dvoulůžkové méně než 2,4 m. (Kareality.cz, 2019)

Dispozičně se místnosti označují jako 1+0, 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1. První číslo vždy označuje počet obytných místností a druhé samostatnou kuchyň. Zkratka kk označuje kuchyňský kout. (Estav.cz, 2017)

Tabulka dispozic bytů:

V následující tabulce jsou rozděleny typy dispozice a co musí obsahovat.

Tabulka 1 Dispozice bytu

Dispozice	Vybavení
1+0	byt o jedné místnosti s příslušenstvím, kuchyň je řešena improvizovaně, např. elektrický vaříč na skřínce
1+kk	obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna, předsíň
1+1	jedna obytná místnost, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň
2+kk	dvě obytné místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, koupelna, předsíň
2+1	dvě obytné místnosti, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň
3+kk	tři obytné místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, koupelna, předsíň
3+1,4+kk apod.	analogicky dle předchozího

Zdroj: Estav.cz

V tabulce je tedy možné vidět, jaké vybavení se v jednotlivých dispozicích nachází. Velikost 1+0 není příliš typická a nalezneme ji nejčastěji na ubytovnách, kde se cena pronájmu pohybuje na nejnižších částkách.

Materiálové a technologické třídění staveb

Na cenu a kvalitu staveb má vliv i vývoj stavění. S příchodem nových technologií se postupně měnil i způsob výstavby, či využití různých materiálů. V první řadě se stavěli kamenné, hliněné a dřevěné stavby, tento materiál byl využíván především pro jeho snadnou dostupnost. Později byly tyto druhy nahrazovány cihlovými zástavbami. (Hájek, 2005)

K přelomu došlo v 18. století, kdy se začali uplatňovat i litinové konstrukce a o něco později i konstrukce železné.

V současnosti je možno sledovat prolínání materiálu, byť jenom na jedné stavbě. S rychlým vývojem techniky, došlo k nárůstu nových materiálů vhodných pro výstavbu, a i nových výrobních technologií. (Hájek, 2014)

Tabulka rozdělení konstrukcí pozemních staveb:

Nosné konstrukce pozemních staveb se z materiálového hlediska dělí na pět základních skupin.

Tabulka 2 Rozdělení konstrukcí pozemních staveb

<i>Dřevěné konstrukce</i>	<i>Konstrukce z hraněného a deskového řeziva</i>
	<i>Konstrukce lepené z hraněného řeziva a z dřevěných lamel</i>
	<i>Konstrukce na bázi dřeva (z překližek a aglomerovaného dřeva aj.)</i>
<i>Kamenné konstrukce</i>	<i>Konstrukce z lomového nebo opracovaného kamene</i>
<i>Konstrukce z keramických materiálů</i>	<i>Konstrukce z cihel a cihelných tvárnic</i>
	<i>Konstrukce z cihel a nepálené hlíny</i>
<i>Betonové konstrukce</i>	<i>Konstrukce z prostého betonu</i>
	<i>Konstrukce z železobetonu a předpjatého betonu</i>
	<i>Konstrukce z lehčeného betonu (pórobetonové nebo s lehčeným kamenivem)</i>
<i>Kovové konstrukce</i>	<i>Ocelové konstrukce</i>
	<i>Konstrukce z litiny</i>
	<i>Konstrukce z ostatních kovů a kovových slitin</i>

Zdroj: Hájek, 2005

Pro výstavbu novostaveb se nyní využívá především beton a konstrukční ocel, nebo například materiály na bázi plastu, či kompozity složené z různých materiálů. Ve stavitelství se využívá díky tomu několik nových druhů betonu, které mají značně lepší technické a technologické parametry.

..

Tabulka rozdělení nenosných konstrukcí pozemních staveb:

Kompletační konstrukce (nenosné) můžeme zařadit mezi další materiálové skupiny.

Tabulka 3 Nenosedné konstrukce

<i>Nenosné stěny</i>	<i>Materiály a konstrukce na bázi skla</i>
	<i>Materiály a konstrukce na bázi plastů</i>
	<i>Materiály a konstrukce na bázi textilií, pryže, aj.</i>
	<i>Netradiční materiály a konstrukce (rákos, sláma, bambus)</i>

Zdroj: Hájek, 2005

Nenosné stěny mohou být tvořeny z různých materiálů, popřípadě je můžou obyvatelé libovolně přemísťovat.

Akustické požadavky

Funkcí vnitřních nosných stěn je především rozdělení prostoru na místnosti různého využití, obvodové stěny poté oddělují vnitřní prostor od toho vnějšího. Na základě toho je potřeba, aby stěny plnily i svou akustickou funkci a vyhovovaly požadavkům na vzduchovou neprůzvučnost. (stavba.tzb-info.cz)

Vzduchová neprůzvučnost znamená, že stěny musí mít dostatečný odpor vůči průniku zvuku ze vzduchu místnosti, či vnějšího prostředí přes konstrukci do místnosti druhé. (stavba.tzb-info.cz)

Dále musí budovy splňovat i požadavky na kročejovou neprůzvučnost.

Kročejová neprůzvučnost znamená schopnost částí budov omezovat přenos kročejového zvuku. Tento zvuk vzniká chůzí, skoky či pádem předmětu na zem místnosti (Hájek, 2014)

Cihlová zástavba

Cihlová zástavba patří mezi nejčastější druh výstavby v České republice. I přesto, že cihlové stavby byly postaveny dříve než panelové domy, stále se jejich cena pohybuje ve vyšších cifrách. Vyšší cenu má za následek i to, že se po většinu nachází blíže centru města, v lukrativnějších oblastech. Jelikož i samotné centrum města je především obestavěno

cihlovými zástavbami. To má za následek i výbornou občanskou vybavenost v blízkosti bydliště. (radiozurnal.rozhlas.cz, 2004)

Tabulka 4 Cihlová zástavba

Stavební materiál	Keramický materiál
	Jílový materiál
Výhody cihlové zástavby	Bydlení blízko centra
	Možnost měnit dispozici
	Nízko patrové domy
	Prostornější místnosti
	Vyšší stropy
	Zvuková izolace

Zdroj: Vlasák, 2017

U tohoto druhu zástavby je také lepší zvuková izolace, jelikož cihla nenesou zvuk tolik jako například panel. Další výhodou cihlového domu je i možnost si samostatně změnit dispozici bytu, jelikož s cihlovými příčkami je možnost hýbat. (Vlasák, 2017)

Panelová zástavba

Panelové byty jsou mezi z levnějšími na trhu nemovitostí. První panelové domy byly v České republice vystavěny v roce 1952 a poté se jich stavělo stále více a více, především proto, že se jednalo o nejrychlejší a nejsnadnější řešení bytové krize. Panelové domy často vznikaly na místech, kde se dříve nacházely různorodé zástavby. (Ekowatt, 2010)

Levnou cenu těchto nemovitostí ovlivňuje hned několik faktorů. Velkou nevýhodou je nesnadná rekonstrukce půdorysu bytu, jelikož oproti cihlovým domům, odstranit příčku v tomto domě může provést pouze statik se znalostí výstavby panelových domů. (Estav.cz)

Tabulka 5 Nevýhody panelové zástavby

Nevýhody panelové zástavby	Špatná neprůzvučnost
	Typizované stejné byty
	Nesnadná změna dispozice
	Více bytů v jednom domě

Zdroj: Estav.cz

„Panelový dům je vybudovaný z prefabrikovaných dílů, panelů.“ (CTK.2020)

Novostavby

Pod pojmem novostavba jsou namysli veškeré stavby postavené po éře panelových zástaveb.

Mezi nežádoucí účinky může patřit například nedostatečná zvuková a vibrační izolace, kterou se při výstavbách snaží řešit navýšením tepelné izolace, či pokládáním plovoucí podlahy. (Hájek, 2014)

Tabulka 6 Novostavba

Stavební materiál	Beton
	Železobeton
Výhody novostaveb	Není nutná rekonstrukce
	Nové technologie
	Garážové stání + možnost elektromobility
	Výtah
Nevýhody novostaveb	Špatná zvuková a tepelná izolace
	Často není možnost okamžitého nastěhování
	Nesnadná změna dispozice po výstavbě

Zdroj: Hájek, 2014

Výhodou novostaveb může být technologická vyspělost bytů a staveb, jelikož se staví za pomoci nových technologií a byty se přizpůsobují stále více vyspívající době. Majitelé tak ušetří na rekonstrukci a běžných opravách, protože se stěhují do nových domů. Vzhledem k tomu, že si lidé kupují byt většinou při začátku výstavby, mohou si sami změnit dispozici bytu, přidat si osvětlení apod. (Zámečnicková, 2016)

Územní plán

„Praha má svůj vlastní územní plán již od roku 1999 a dnes už neodpovídá požadavkům na rozvoj Prahy v 21. století“. (ip Praha.cz)

Tento územní plán původně pochází z doby, kdy nebyly rozšířeny mobilní telefony a nepočítalo se hned s několika faktory, a to například postavením již jednou spadlé lávky, či s celkovou digitalizací. Protože doba jde stále ku předu, plán se tomuto pokroku nepřizpůsobuje a stále zaměstnává spoustu osob, jelikož pod něj spadá spousta změn ročně. Na základě toho se od roku 2012 pracuje na nové verzi nesoucí název „Metropolitní plán“, který by však měl přijít v platnost až v roce 2023.

Územním plánem se rozumí plán rozvoje města nebo obce a je rozdělen na grafickou a textovou část. Vymezení zastavěného území, koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci apod. nalezneme v textové části. V grafické části poté nalezneme výkres základního členění, ve kterém jsou vyznačeny plochy zastavěného území a další vyznačené plochy, které jsou dále vysvětleny společně s legendou.

Legenda územního plánu

Obrázek 1 Obytné plochy

OB	ČISTĚ OBYTNÉ
OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

Zroj: iprpraha.cz

Obytné plochy se v územním plánu dělí na čistě obytné (OB) s hlavním využitím pro bydlení a s vedlejším využitím pro byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy a ambulantní zdravotnická zařízení. A zároveň sem spadají i plochy všeobecně obytné (OV), které mají hlavní využití jako plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustné řešení je u všeobecně obytných a čistě obytných ploch stejné. (iprpraha.cz, 2018)

Obrázek 2 Plochy smíšeného využití

SMÍŠENÉ	
SV	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
SMJ	SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

Zdroj: iprpraha.cz

Plochy smíšené jsou rozděleny na všeobecně smíšené (SV) a smíšené městského jádra (SMJ). Všeobecně smíšené mají hlavní využití jako plochy pro umístování polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčního území. (iprpraha.cz, 2018)

Obrázek 3 Plochy výroby a služeb

VÝROBY A SLUŽEB

VN	NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
VS	VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

Zdroj: iprpraha.cz

Plochy výroby a služeb obsahují plochy nerušící výroby a služeb (VN), které slouží pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat prostředí nad přípustnou mírou. Dále sem patří plochy výroby, skladování a distribuce (VS), které mají hlavní využití jako plochy pro umístění výroby a služeb všeho druhu, sklady, skladovací a distribuční plochy. (iprpraha.cz, 2018)

Obrázek 4 Plochy sportu a reakce

SPORTU A REKREACE

SP	SPORTU
SO1-SO7	ODDECHU

Zdroj: iprpraha.cz

Plochy určené ke sportu (SP) jsou plochy umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. Plochy oddechu (SO1-SO7) mají hlavní využití jako plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň. (iprpraha.cz, 2018)

Obrázek 5 Zvláštní komplexy občanského vybavení

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ZOB	OBCHODNÍ
ZVS	VYSOKOŠKOLSKÉ
ZKC	KULTURA A CÍRKEV
ZVO	OSTATNÍ

Zdroj: iprpraha.cz

V územní plán dále zobrazuje zvláštní komplexy občanského vybavení. Plochy obchodní (ZOB) mají hlavní využití jako plochy velkokapacitních maloobchodních a velkoobchodních zařízení s doprovodnými funkcemi. Komplexy vysokoškolské (ZVS) slouží pro umístění vysokých škol a jejich zařízení, komplexy kultury a církve (ZKC) slouží pro kulturní a církevní zařízení všech typů, zejména muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře. Pod ostatní (ZVO) spadají plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy. (iprpraha.cz, 2018)

Obrázek 6 Plochy veřejného vybavení

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

VV	VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
VVA	ARMÁDA A BEZPEČNOST

Zdroj: iprpraha.cz

Veřejné vybavení (VV) slouží hlavně pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a

záchranný bezpečnostní systém. Dále jsou zde plochy určené pro armádu a bezpečnost (VVA), které slouží pro zařízení pro armádu a bezpečnostní složky, zařízení pro záchranný bezpečnostní systém a věžeňská zařízení. (ippraha.cz, 2018)

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je rozsáhlý soubor obsahující veškeré údaje o nemovitostech nacházejících se na území České republiky. Jeho znění obsahuje soupis a popis s geometrickým a polohovým určením každé nemovitosti. Dále také eviduje vlastnická a jiná věcná práva, ale i další zákonem stanovená práva k nemovitostem. (cuzk.cz, 2020)

Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

- **Soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích).
- **Soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem (cuzk.cz, 2020)

3.2 Literární rešerše

Pro zjištění faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí, jsou vytvořeny studie, zabývající se touto problematikou.

Determinanty ovlivňující cenu nemovitostí

Cena nemovitostí je ovlivněna řadou faktorů, které mají jak pozitivní, tak i negativní vliv na změnu.

Makroekonomické determinanty

Ve výzkumech, které analyzují trh nemovitostí, se autoři nejčastěji zaměřují na trh z ekonomického hlediska, a to především na makroekonomické determinanty.

Tabulka 7 Literární rešerše

Autor	Název článku	Zjištění
Belej & Cellmer (2014)	The effect of macroeconomic factors on changes in real estate prices-response and interaction.	Analyzovali polská data a došli k závěru, že realitní trh je ovlivňován HDP, a to především v obdobích nestabilní ekonomiky.
Égert & Mihaljek (2007)	Determinants of house prices in central and eastern Europe.	Článek využívá informace týkající se realitních trhů ve východní a střední Evropě, poukazuje na to, že je vztah spíše opačný neboli že HDP je hlavním determinantem ovlivňující cenu nemovitostí společně s reálnou úrokovou sazbou a úvěrem na bydlení
Grum & Govekar (2016)	Influence of macroeconomic factors on prices of real estate in various cultural environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway.	Provedli analýzu několika evropských zemích a doplnili k HDP, jako další důležitý faktor ovlivňující cenu nemovitostí, míru nezaměstnanosti.
Ciarlone (2015)	House price cycles in emerging economies.	Ve své práci potvrzuje význam makroekonomických determinantů a navíc zdůrazňuje, že trh s bydlením reaguje na změny v ekonomické rovnováze spíše pomalu.
Chien <i>a kol.</i> (2014)	A panel cointegration analysis for macroeconomic determinants of international housing market.	Ukazují, že ceny nemovitostí a makroekonomické ukazatele jsou kointegrované, což dokazuje existenci dlouhodobého rovnovážného vztahu mezi těmito proměnnými. Autoři také uvádějí, že faktory s největším dopadem na realitní trh jsou ekonomická aktivita, úrokové sazby a stavební náklady, přičemž všechny tyto proměnné mají silnější vliv v zemích s nízkými příjmy.
Apergis <i>et al.</i> (2003)	Housing prices and macroeconomic factors: prospects within the European Monetary Union.	Zjistili, že úroková sazba na bydlení může vysvětlit významnou část změn cen nemovitostí spolu s inflací a nezaměstnaností.

Celkově se studie shodují v tom, že na cenu nemovitostí mají vliv změny makroekonomických ukazatelů. Především pak na vlivy změn úrokových sazeb a inflace.

Charakteristika nemovitostí

Obecným přístupem pro zjištění závislosti ceny nemovitostí na jejich vlastnostech je možné zjistit obecným přístupem vytvoření hédonického cenového modelu, který předpokládá, že cenu bydlení je možné aproximovat jako vážený součet jeho (nejčastěji interiérových) charakteristik a jedná se o stěžejní metodu v oblasti oceňování nemovitostí.

Tabulka 8 Literární rešerše

Autor	Název článku	Zjištění
Ozalp & Akinci (2017)	The use of hedonic pricing method to determine the parameters affecting residential real estate prices.	Ve své práci poukazují, že stáří budovy a podlahová plocha jsou velmi významnými determinanty ovlivňující výslednou cenu.
Selima (2011)	Determinants of house prices in Turkey: A hedonic regression model.	Článek upozorňuje naopak na fakt, že cena nemovitosti závisí na typu nemovitosti, či počtu pokojů
Lu (2018)	The value of a south-facing orientation: A hedonic pricing analysis of the Shanghai housing market.	který zkoumá vliv orientace na ceny nemovitostí a ukazuje se, že v Šanghaji, když je byt orientován na jih, jeho cena vzroste v průměru o 16 %, toto podle všeho vzniká tím, že tyto nemovitosti mohou nabídnout větší množství světla po většinu dne.

Autoři dále zmiňují mezi determinanty i patro, ve kterém se byt nachází, ale vyšší patro zvyšuje cenu, pouze v případě, že se v budově nachází výtah.

..

Atributy lokality

Z důvodu, že není možné plně definovat vnitřní charakteristiky budov a bytů, jako je velikost nebo počet pokojů, se autoři postupně zaměřovali převážně k modelům, které se zaměřují na okolí a lokalitu, kde jsou dané nemovitosti umístěny. Pro zjištění závislosti se poté vezme cena a jako nezávislá proměnná se použije jeden z determinantů.

Tabulka 9 Literární rešerše

Autor	Název článku	Zjištění
Brasington & Hite (2005)	Demand for environmental quality: a spatial hedonic analysis.	Studie se zaměřuje na vztah ceny nemovitostí s vzdáleností od škol a kvalitu ovzduší. Z výsledků vyplývá, že se obyvatelé rozhodují jak na základě vzdálenosti, tak i na kvalitě ovzduší neboli přejí si být co nejbližší školám a mít co nejlepší kvalitu ovzduší.
Biao <i>et al.</i> (2012)	The effects of public green spaces on residential property value in Beijing.	Využili data z Pekingu a zjistili, že nemovitosti umístěné v blízkosti veřejného parku zvyšují hodnotu o 0,5 – 14,1 procentních bodů.
Agostini & Palmucci (2008)	The anticipated capitalisation effect of a new metro line on housing prices.	Uvádějí, že v hlavním městě Chile Santiago oznámení o výstavbě nové trasy metra vedlo ke zvýšení cen nemovitostí v okolí – nárůst byl vyčíslen v rozmezí od 4,2 % do 7,9 %.
Zeisse (1999)	Waste facility impacts on property values	Článek se zabývá výsledky téměř 70 studií, které analyzují dopad potenciálně negativních atributů lokality na hodnoty rezidenčních nemovitostí. Podle autora se studie shodují na negativním vlivu blízkosti letiště a dálnice na hodnotu nemovitosti. K nižším cenám v lokalitě navíc vede i skutečnost, že se nemovitost nachází v zóně se zvýšeným rizikem povodní nebo sesuvů.
De Vor & De Groot (2011)	The impact of industrial sites on residential property values: A hedonic pricing analysis from the Netherlands.	Studie se zabývá rezidenčními daty z Nizozemska a zjišťuje, že bližší vzdálenost k průmyslovému komplexu má tendenci snižovat hodnotu

		nemovitosti. Nicméně, jak sami autoři připouštějí, odhad efektu může být zkreslený, protože malá vzdálenost k průmyslovému areálu obecně implikuje větší vzdálenost do centra města, což může mít také negativní vliv na cenu domu.
Allen <i>a kol.</i> (2015)	Measuring highway impacts on house prices using spatial regression.	Využívají údaje o nemovitostech z Floridy a zjišťují, že domy, které jsou přímo u dálnice, jsou výrazně levnější než nemovitosti vzdálenější. Zdá se však, že tento efekt není přítomen u jiných nemovitostí, které se nacházejí v blízkosti dálnice, protože efekt je kompenzován zlepšenou dostupností

Studie zaměřené na zkoumání atributů lokality v závislosti na výši ceny nemovitostí zmiňují několik základních faktorů, které ovlivňují výslednou hodnotu nemovitostí. Shodují se například na vzdálenosti od městské hromadné dopravy, škol, obchodů apod. Čím blíže tyto zařízení jsou, tím může potenciálně růst cena nemovitosti. Naopak situování nemovitosti blíže dálnici má opačný efekt a cena se může v závislosti na blízkosti dálnice snižovat.

Nabídkové a poptávkové faktory

Hlaváček a Komárek (2010) ve své studii zmiňují „bublinový efekt“, neboli náhlý a rychlý nárůst ceny a poté rychlý pokles. Tento efekt není dobrý, jelikož s náhlým poklesem dochází ke ztrátám na HDP a proces „uzdravení“ trvá 4 roky. Bubliny na trzích nemovitostí mohou silně ohrožovat finanční stabilitu státu v případě významného podílu hypotečních úvěrů na celkových úvěrech, viz např. Helbling a Terrones (2003 a, b) nebo Bordo a Jeanne (2002).

Nabídkově orientované faktory Hlaváček a Komárek (2010), rozdělují na *segment existujících* bytů s neelastickou nabídkou, na kterém je určena cena a (segment výstavby nových bytů, kde cena určuje rozsah nové výstavby. Nabídku stávajících bytů lze aproximovat za využití míry nasycení bytových potřeb (počet bytů na 1000 obyvatel). Vyšší míra nasycení bytových potřeb může při nezměnění podmínek k nižším tlakům na růst cen nemovitostí. Do těchto faktorů lze zahrnout také vývoj cen pozemků nebo vývoj nákladů stavební výroby.

Ve stejné studii již zmínění autoři rozebírají i poptávkové faktory, kdy jsou ceny nemovitostí determinovány disponibilním příjmem domácností, který je tvořen především mzdou. Výše mzdy má vliv na kumulaci úspor a bohatství domácností, ale také ovlivňuje dostupnost a rizikovost úvěrů na bydlení. Dále pak může být změna ceny závislá i na míře nezaměstnanosti, míře ekonomické aktivity nebo počet volných pracovních míst. Determinanty poté ovlivňují ceny buď přímo přes disponibilní důchod (klesá nezaměstnanost a roste míra ekonomické aktivity → při dané mzdě vyšší disponibilní důchod), nebo nepřímo za pomoci mobility pracovních míst.

Například podle Poterba, Weila a Shillera (1991) může být cena ovlivněna i různými demografickými faktory jako je například přírůstek obyvatel, vyšší rozvodovost či sňatky.

4 Vlastní práce

Vlastní práce se v první části zaměřuje na analýzu změn cen nemovitostí na Praze 8. Každá část je zanalyzována z hlediska cen za metr čtvereční dle dispozice bytu a typu zástavby. Pro porovnání meziročních změn cen byl v tabulkách využit koeficient růstu (Kr.), bylo však možné jej použít jen v případě, že bylo pro danou zástavbu/dispozici dostatek dat. Dále pak byly územní části hodnoceny podle dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti. V praktické části se pak také zohlední faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí. Pro výslednou predikci budoucího vývoje cen, byla využita korelační analýza, která zkoumá lineární závislost mezi dvěma veličinami.

4.1 Podklady pro cenovou analýzu

Podklady pro zpracování bakalářské práce byly získány z webového portálu cenovamapa.org.

4.2 Vybrané území Prahy 8

Městský obvod Praha 8 je svou plochou i charakterem velmi různorodý. Jižní část (Karlín) se dotýká centra Prahy a na severu části Dolní Chabry a Březiněves se již dotýkají hranic města.

Tabulka 10 Rozloha městské části Praha 8

Rozloha městské části Praha 8 v km ²	
MČ Praha 8	21,82
Ďáblice	7,21
Dolní Chabry	4,99
Březiněves	3,38

Zdroj: m.praha8.cz

Celková rozloha Prahy 8 je 37,4 metrů čtverečních. Nejvíce svou rozlohou zabírá MČ Praha 8, pod kterou spadá dohromady Kobylisy, Čimice, Bohnice, Střížkov, Karlín, Troja).

Tabulka 11 Počet obyvatel Praha 8

Počet obyvatel (stav k 31.12.2020)	
MČ Praha 8	106 188
Ďáblice	4 815
Dolní Chabry	3 678
Březiněves	1 845

Zdroj: m.praha8.cz

V tabulce je možné vidět rozdělení a počet obyvatel v částech zkoumané lokality. Praha 8 se řadí na základě počtu obyvatel k 3. nejobydlenější částí Hlavního města Prahy.

Tabulka 12 Vývoj obyvatel Praha 8

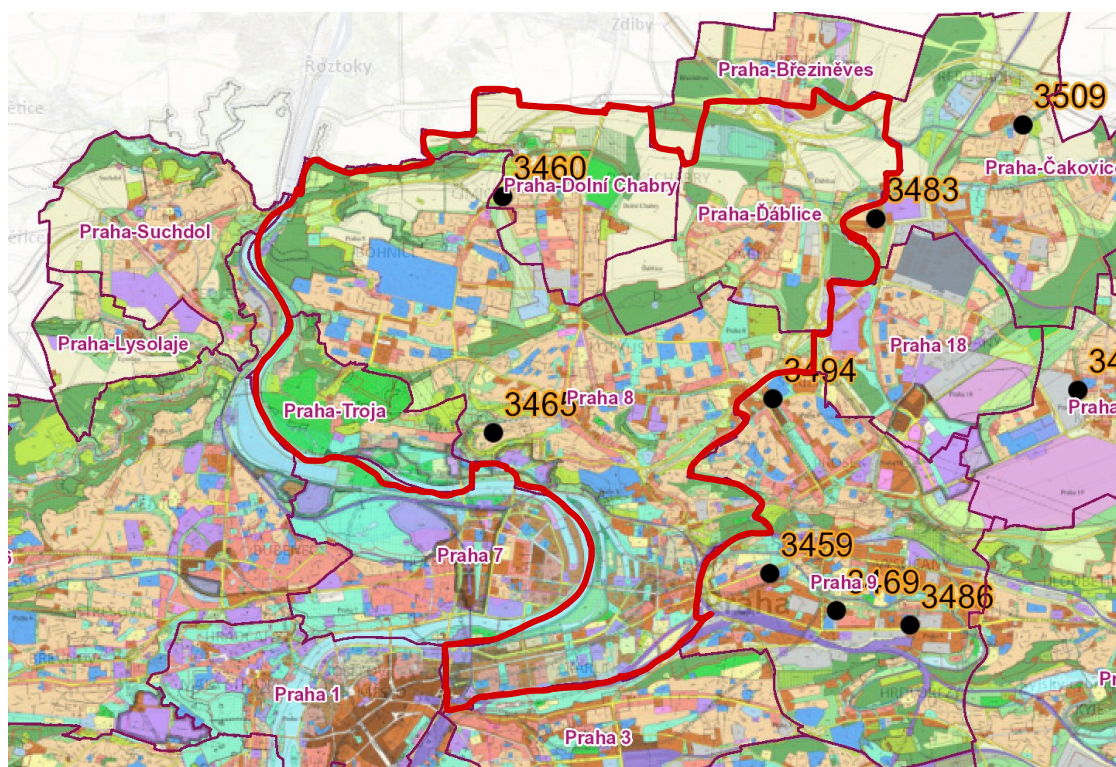
Vývoj obyvatelstva (2011–2020)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022
Praha-Troja	1 184	1 228	1 210	1 234	1 272	1 292	1 380	1 402	1 426	1 443
Praha 8	103 757	103 073	102 261	103 031	103 049	104 224	105 145	105 586	106 218	106 188
Praha-Březiněves	1 224	1 306	1 371	1 411	1 473	1 539	1 573	1 610	1 754	1 845
Praha-Ďáblice	3 425	3 483	3 538	3 617	3 632	3 612	3 615	3 639	3 647	3 678
Praha-Dolní Chabry	3 783	3 836	3 860	3 955	4 125	4 383	4 546	4 712	4 801	4 815

Zdroj: cszo.cz

Taktéž je možné vidět ve vývoji obyvatelstva mírný meziroční růst počtu obyvatel. Městská část však stále láká nové obyvatele.

Praha 8 má velmi dobrou dopravní obslužnost, po všech částech jezdí pravidelné autobusové linky a zároveň pro částech v části Karlín se nachází dvě stanice metra B zastávka Invalidovna a Křižíkova, v Kobylisích se nachází stanice metra C.

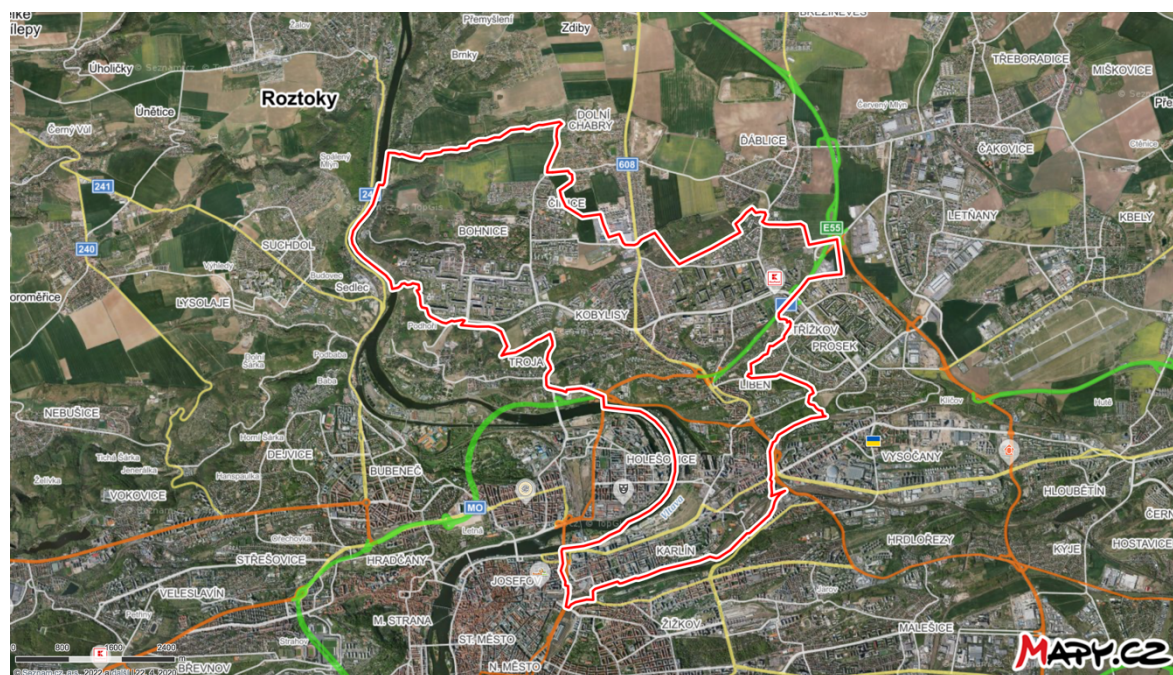
Obrázek 7 Územní plán Prahy 8



Zdroj: iprpraha.cz

Na obrázku je červenou linií ohraničena celá oblast zkoumané části. Územní plán je dále rozebrán hlouběji v jednotlivých částech Prahy 8.

Obrázek 8 Letecká mapa Praha 8



Zdroj: mapy.cz

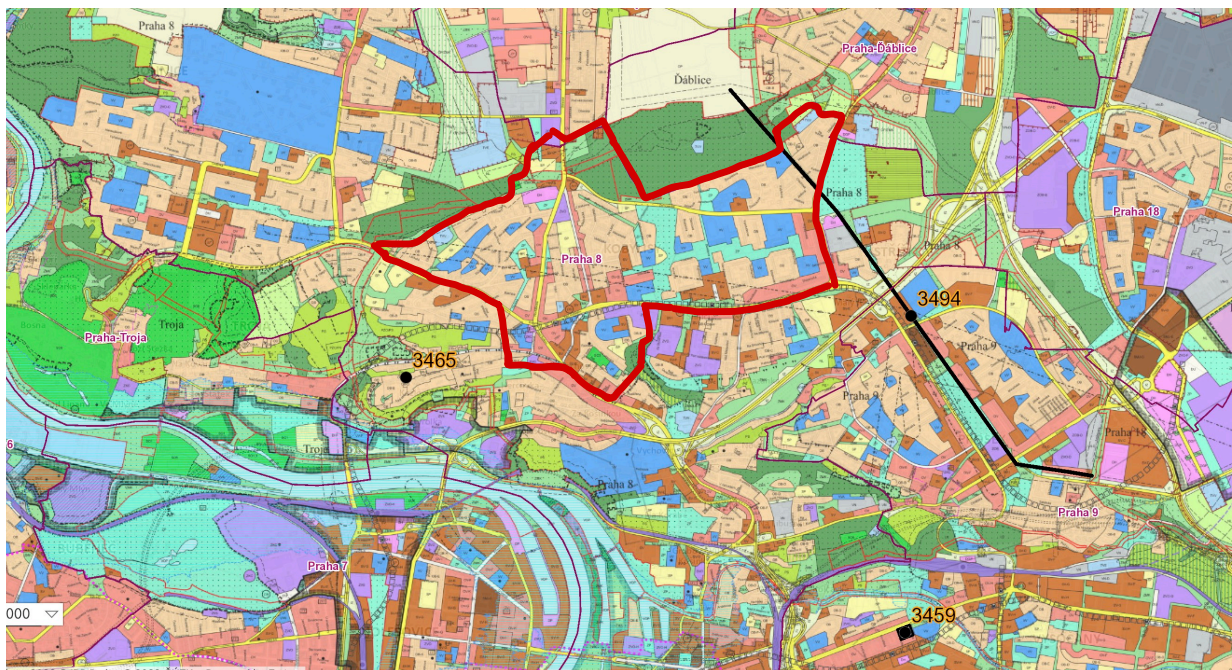
Stejně jako územní plán i letecká mapa území bude blíže rozebrána v jednotlivých částech Prahy 8.

4.2.1 Kobyliisy

Městská část se nachází na severu Prahy, Kobyliisy sousedí na jihu s Libní, na severu s Ďáblicemi, Střížkovem na východě a Čimicemi na západě. Rozlohou činí 3,23 km² a k 31.12. 2015 zde žilo 27 521 obyvatel.

Severní část je zastavěna panelovými domy (zhruba 10 000 obyvatel) a západní část je tvořena rodinnými domky a cihlovou zástavbou. Celkově je městská část tvořena 120 ulicemi. V rámci dopravy je zde metro C (stanice Kobyliisy), tramvajové a autobusové linky, a i příměstské linky se spojem Zdiby, Sedlec, Klecany a Řež. Obyvatelům dále nabízí mnoho obchodů s potravinami, lékárny, restaurace, nemocnici, nebo například divadlo.

Obrázek 9 Územní plán Kobyliš



Zdroj: iprpraha.cz

V katastrální mapě je možnost vidět, že se v Kobyliších nachází převážně nacházejí budovy čistě obytné (OB). Vzhledem k velké části čistě obytných budov, jde zde taktéž k dispozici několik parků, historických zahrad a hřbitovů (ZP) a je zde i hojně zastoupeno veřejné vybavení (VV). V Kobyliších se taktéž nachází 6 sportovních ploch (SP).

Obrázek 10 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ

- OB ČISTĚ OBYTNÉ
- OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- ZOB OBCHODNÍ
- ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ
- ZKC KULTURA A CÍRKEV
- ZVO OSTATNÍ

PŘÍRODNÍ, KRAJINNA A MĚSTSKÁ ZELEN

- LR LESNÍ POROSTY
- ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOV
- ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
- IZ IZOLAČNÍ ZELEN
- NL LOUKY A PASTVINY

SPORTU A REKREACE

- SP SPORTU
- SO1-SO7 ODDECHU

Zdroj: app.iprpraha.cz, vlastní úprava 1

Obrázek 11 Letecká mapa Kobylis



Zdroj: mapy.cz

Panelová zástavba (1 a 5) – zastaralé a nepěkně vypadající panelové domy, v blízkosti domů jsou pro obyvatele k dispozici parky

Rodinné domy (2) – spíše staršího typu, jedná se o generační domy, v příjemné lokalitě

Cihlová zástavba (3 a 4) – domy spíše o nižších patrech, většina z nich je již po rekonstrukci fasády

Novostavby (6) – developerské projekty včetně garáží

Tabulka dopravní obslužnosti v Kobylisích:

Tabulka 13 Dopravní obslužnost Kobylisy

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro C (ze zastávky Kobylisy směr Háje)	10 minut (Muzeum)	Výborná
Tramvajové linky ze zastávky Kobylisy 24 směr Náměstí Bratří synků (každých 8 minut)	25 min (Václavské náměstí)	Horší
Autobus		Nehodnoceno z důvodu rychlejší varianty (autobus a tramvajová linka).

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

Na území Kobylis se nachází metro, které usnadňuje a urychluje cestu do centra. Lokalita je hodnocena jako výborná, jelikož do centra se obyvatelé dostanou bez přestupu za 10 minut.

V případě využití tramvajové linky, byla vyhodnocena jako horší, jelikož doba trvání je již 25 minut, ačkoliv se jedná o cestu bez potřeby přestupu.

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě za období 2015–2022. Jednotky jsou rozděleny dle velikosti dispozic a v řádku pod nimi je uveden koeficient růstu, zkoumající meziroční růst, či pokles cen.

Tabulka 14 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Kobylicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	43 928	-	68 797	-	70 773	115 290	107 635	92 231
Kr.							1,629	0,933	0,856
2 pokoje	42 - 66,99	49 465	60 298	69 095	55 479	77 326	73 343	101 924	112 597
Kr.	Ø 1,144		1,219	1,146	0,803	1,394	0,948	1,390	1,105
3 pokoje	67 - 86,99	42163	50 587	56 596	78 466	72 072	73 464	96 096	112 714
Kr.	Ø 1,161		1,200	1,119	1,386	0,919	1,019	1,308	1,173
4 pokoje	87 - 121,9	-	51 687	-	-	63 073	-	-	92 231
Průměr	Ø 1,150		1,209	1,133	1,095	1,157	1,199	1,210	1,044

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Tabulka průměrných cen pro cihlovou zástavbu v Kobylicích sice nemůže být na základě nedostatku transakcí kompletní (celkově bylo prodáno 141 bytů), avšak ze získaných dat bylo zjištěno, že celkový průměrný meziroční růst byl 15 %. Největší meziroční růst byl v zjištěn v rámci 1 pokojové dispozice v roce 2020. Koeficient růstu zde dosahoval hodnoty 1,629, tedy meziroční nárůst byl 62,9 %, ale hned následující rok byl zaznamenán pokles ceny o 6,7 %. Pokles byl zaznamenán také v roce 2018 (19,7 %) a 2020 (5,2 %) u 2 pokojových bytů, stejně tak i u 3 pokojových bytů v roce 2019, kdy cena klesla o 8,1 %.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 15 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Kobylicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	55 991	66 387	77 212	75 902	85 335	101 527	111 493	120 073
Kr.	Ø 1,117		1,186	1,163	0,983	1,124	1,189	1,098	1,076
2 pokoje	42 - 66,99	44 318	49 191	55 999	61 633	66 134	79 217	94 653	100 699
Kr.	Ø 1,126		1,109	1,138	1,101	1,073	1,198	1,195	1,064
3 pokoje	67 - 86,99	41 168	65497	53 860	58 704	64 114	69 862	86 620	99 072
Kr.	Ø 1,134		1,148	1,139	1,090	1,092	1,089	1,239	1,144
4 pokoje	87 - 121,9	43 332	43 159	50 368	61 742	68 796	73 937	77 461	99 933
Kr.	Ø 1,130		0,996	1,167	1,226	1,114	1,075	1,048	1,290
Průměr	Ø 1,127		1,110	1,152	1,1	1,101	1,138	1,145	1,144

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Panelové zástavby se v Kobylicích nachází v ulicích Čumpelíkova, Střelničná, Ďáblická a na okraji Ďáblického háje. V těchto panelových zástavbách je 9 500 bytových jednotek. Mezi panelové zástavby nacházejících se v Kobylicích patří i urbanisticky oceňované sídliště Ďáblice. Byty v této lokalitě se stále hojně prodávají. Průměrný koeficient růstu činí 1,127, což činí 12,7 % meziročního růstu cen nemovitostí v průměru. K nejvyššímu růstu cen došlo v panelových zástavbách mezi lety 2021 a 2022 v 4 pokojových bytových jednotkách, kdy koeficient růstu vrostl na 1,290, tedy ceny vzrostly o cca 29 % a průměrně se 4 pokojový byt prodával za 99 933 korun za metr čtvereční. Dále pak nejvyšší koeficient růstu byl v rámci vše bytových jednotek (1kk, 2kk, 3kk a 4kk) v roce 2021 kdy v průměru cena vyrostla oproti roku 2020 o 14,5 %. Na základě spočítaného koeficientu růstu vyšlo najevo, že v žádném zkoumaném roce nedošlo k poklesu cen a byty v panelových zástavbách každým rokem stoupají na ceně.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v novostavbách.

Tabulka 16 Průměrné transakční ceny novostaveb v Kobylisích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	71 150	65 650	54 478	108 608	98 039	117 709	-
Kr.				0,923	0,083	1,994	0,903	1,201	
2 pokoje	42 - 66,99	66 300	62 187	64 741	92 916	-	-	130 094	125 969
Kr.			0,938	1,041	1,435				0,968
3 pokoje	67 - 86,99	64 057	68 313	70 786	89 453	88 818	97 500	115 594	
Kr.	Ø 1,107		1,066	1,036	1,264	0,993	1,098	1,186	
4 pokoje	87 - 121,9	53 435	65 939	66 678	83 956	91 139	78 091	94 805	122 109
Kr	Ø 1,110		1,234	1,011	1,259	1,086	0,857	1,214	1,288
Průměr	Ø 1,105		1,079	1,003	1,010	1,357	0,953	1,203	1,128

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Pro novostavby nebylo možno získat kompletní data, jelikož v letech 2015 a 2022 se v této lokalitě neprodal žádný 1 pokojový byt, a to samé v letech 2020 a 2021 se zde neprodal žádný byt v 2 pokojovém a v roce 2022 se neprodal žádný 3 pokojový byt. Ze zjištěných údajů však vyplývá, že průměrně vzrůstaly ceny bytu o 10,5 %. U novostaveb oproti panelovým zástavbám, ale došlo i k poklesu průměrné ceny za metr čtverečních, a to v roce 2020, kdy koeficient růstu činil ku roku 2019 0,953, z tohoto údaje vyšlo, že cena bytu klesla o 4,7 %.

4.2.2 Bohnice

Městská část Prahy 8 Bohnice se připojila k Praze v roce 1922 a od roku 1990 se staly součástí Prahy 8. Její nynější rozloha činí 4,66 km². Leží na severu Prahy, na pravém břehu řeky Vltavy. Bohnice sousedí s Trojou, Sedlecí, Suchdolem, Čimicemi a Kobylisami.

Počet obyvatel byl k 31.12.2015 16 834. V Bohnicích bylo pro obyvatele v 70. letech 20. století postaveno velké sídliště. Sídliště Bohnice, jehož jižní část v katastrálním území patří i části Troja, a zbylé části náležící právě Bohnicím, bylo navrženo architektem V. Havránkem, který sídliště naplánoval tak, aby bylo schopné pojmout až 30 000 obyvatel a v rámci výstavby bylo vytvořeno okolo 10 000 panelových bytů. Spolu se sídlišti v Čimicích, Kobylisích, Ďáblicích a na Proseku, se vytvořil takřka souvislý pás, který je nazýván Severní Město. Tento pojem se však nevyužívá, oproti například Jižnímu Městu. Jelikož výstavba byla stavěna ve prospěch česko-polského přátelství, je většina ulic v tomto

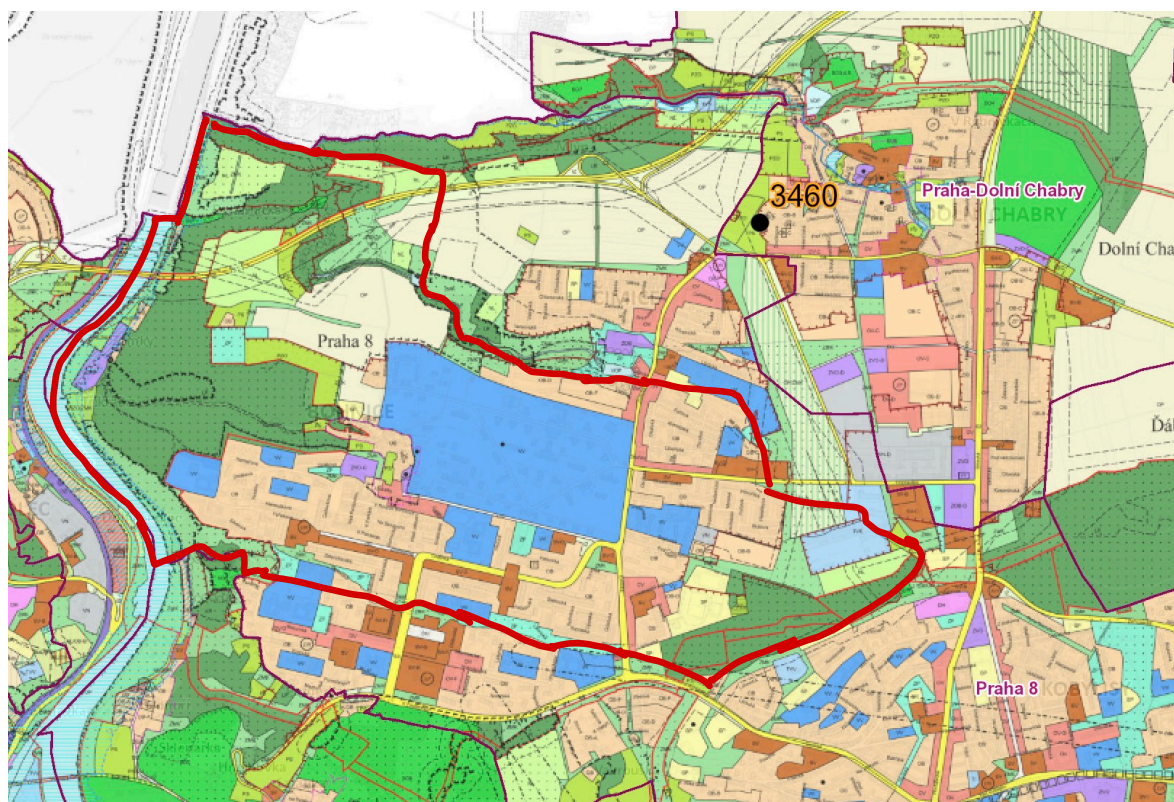
sídliště pojmenována po polských městech (Lodžská, Hnězdenská). Kromě sídliště se v Bohnicích nachází také rodinné domy, cihlové domy a developerské projekty (Čimický háj).

V městské části se nachází obchodní centrum Krakov, kulturní dům Krakov, ve kterém se nachází městská knihovna a několik koncertních sálů. Jedním z kulturních center je také Psychiatrická léčebna Bohnice, která je chráněna jako kulturní památka, s výjimkou některých novějších staveb. K psychiatrické léčebně se také pojí i hřbitov, taktéž nazývaný jako hřbitov bláznů, který sice není chráněn jako kulturní památka a je nyní zpustlý, přesto láká spousty návštěvníků kvůli paranormálním aktivitám.

Jelikož se Bohnice přibližují okraji Prahy, nabízí i krásnou přírodní krajinu, kterou je například Bohnické údolí, jehož přírodní část je chráněna jako přírodní památka s evidenčním číslem 762, ve správě Odboru rozvoje veřejného prostoru MHMP. V údolí se nachází skalnaté svahy na Bohnickém potoce se skalními společenstvy. Údolí spojuje staré Bohnice a osady Zámky a Tříkrálka v pražské části Bohnice.

Městská hromadná doprava v Bohnicích funguje nyní pouze v rámci autobusů, které spojuje Bohnice se stanicemi metra Kobylisy a Nádraží Holešovice. V rámci městské části se taktéž uvažovalo o tramvajové trati, toto však bylo na žádost obyvatel zamítnuto (prahanadlani.cz, 2020)

Obrázek 12 Územní plán Bohnice



Zdroj: iprpraha.cz

Dle územního plánu Bohnic je možné vidět, že v centru městské části Bohnice, se nachází rozsáhlý areál Psychiatrické léčebny Bohnice. Areál, včetně všech budov spadá pod veřejné vybavení (VV). V okolí léčebny se pak nachází především budovy čistě obytné (OB) a několik budov všeobecně obytných (OV). Vlevo na obrázku územního plánu je přírodní, krajinná a městská zeleň, a to lesní porosty (LR), orná půda (OP), sady, zahrady a vinice (PS).

Obrázek 13 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ	ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ
OB ČISTĚ OBYTNÉ	ZOB OBCHODNÍ	LR LESNÍ POROSTY
OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ	ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ	ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITO
VEŘEJNÉ VYBAVENÍ	ZKC KULTURA A CÍRKEV	ZMK ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ	ZVO OSTATNÍ	IZ IZOLAČNÍ ZELEŇ
VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST		NL LOUKY A PASTVINY
PĚSTEBNÍ PLOCHY		
PS SADY, ZAHRADY A VINICE		
PZA ZAHRADNICTVÍ		
PZO ZAHRADKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY		
OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY		

Zdroj: app.iprpraha.cz, vlastní úprava 2

Obrázek 14 Letecká mapa Bohnice



Zdroj: mapy.cz

Panelová zástavba (1) – V jižní části Bohnic se nachází největší panelové sídliště Severního Města. Sídliště z pohledu centra města nevypadá nejlépe, ale spíše jako rušivá ježatá hradba.

V této části se i nachází nejdelší panelový dům v ČR, jehož délka činí 300 metrů.

Vilové domy (2,3,4,6) – zástavby vilových a řadových domů

Novostavby (5) – developerský projekt Čimický háj byl kompletně dokončen v únoru 2022 a jedná se krásný projekt v blízkosti přírody. V blízkosti tohoto projektu vzniká nově v ulici Lodžská i projekt Residence Odra, kdy byty jsou nyní v prodeji.

Tabulka dopravní obslužnosti Bohnice:

Tabulka 17 Dopravní obslužnost Bohnice

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro v této lokalitě není		Špatná
Tramvajové linky v této lokalitě nejsou		Špatná
Autobus 200 ze zastávky Sídliště Bohnice, směr Kobyliisy	Sídliště Bohnice → Kobyliisy 9 min + metrem C na Muzeum → 23 min (včetně přesunu)	Horší

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

Dopravní obslužnost v Bohnicích byla vyhodnocena jako špatná/horší, jelikož je na území pouze autobusová doprava, díky které se do centra dostanete pouze s přestupem na metro a cesta trvá 23 min.

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 18 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Bohnicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	49 708	-	-	-	-	-	-
2 pokoje	42 - 66,99	41 667	42 955	-	80 303	-	64 394	-	-
Kr.			1,030						-
3 pokoje	67 - 86,99	-	-	-	-	-	-	-	-
4 pokoje	87 - 121,9	-	-	-	66 212	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Data k cihlové zástavbě v Bohnicích nebyla úplná, jelikož se v průběhu posledních let prodalo na tomto území pouze 11 bytů. Na základě těchto dat bylo možné vytvořit pouze jeden koeficient růstu, a to mezi roky 2015 a 2016, kdy cena vzrostla o 3 % a koeficient růstu činil 1,030.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 19 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Bohnicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	< 41,99	46 593	56 402	64 386	71 784	80 536	91 237	107 333	97 443
Kr.	Ø 1,115		1,211	1,142	1,115	1,122	1,133	1,176	0,908
2 pokoje	42 - 66,99	41 852	48 474	54 003	62 422	68 509	78 988	94 699	97 055
Kr.	Ø 1,129		1,158	1,114	1,156	1,098	1,153	1,198	1,025
3 pokoje	67 - 86,99	39 074	44 132	48 279	55 386	59 575	65 065	81 070	89 656
Kr.	Ø 1,127		1,130	1,094	1,147	1,076	1,092	1,246	1,106
4 pokoje	87 - 121,9	40 128	-	-	-	-	-	-	-
Průměr	Ø 1,114		1,101	1,117	1,139	1,099	1,126	1,207	1,013

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

V oblasti Bohnic se nachází sídliště Bohnice, výjimečně nazývané Severní Město. V této lokalitě se byty stále prodávají, až na 4 pokojové bytové jednotky u kterých se krom roku 2015 žádný byt neprodal. V průměru rostla cena bytu o 11 %. Největší meziroční přírůstek ceny byl zaznamenán mezi lety 2020 a 2021 u 3 pokojových bytů, kdy cena vzrostla o 24,6 %. Došlo tak k podobné situaci jako u panelových zástaveb v Kobylích, kdy i tam vzrostla nejvíce cena mezi lety 2020 a 2021 u 3 pokojových jednotek. Stejný byt se, ale v Bohnicích prodával v průměru o

5 500 korun levněji. Rozdíl ceny může být i především vlivem lokality, kdy Kobylisy se nachází na lukrativnějším umístění.

Novostavby

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v novostavbách.

Tabulka 20 Průměrné transakční ceny novostaveb v Bohnicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	-	-	-	90 984	-	-	-
2 pokoje	42 - 66,99	48 582	-	80 246	78 173	59 829	79 812	125 000	-
Kr.	Ø 1,160				0,974	0,765	1,334	1,566	-
3 pokoje	67 - 86,99	-	-	-	-	96 141	-	-	-
4 pokoje	87 - 121,9	-	93 747	-	-	-	-	-	-
Průměr	Ø 1,160				0,974	0,765	1,334	1,566	

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

U novostaveb se nejvíce prodávali 2 pokojové byty, jejich cena v průměru rostla o 16 % a největší nárůst byl zaznamenán v roce 2021, kdy cena vzrostla ku roku 2020 o 56,6 % na 125 000 za metr čtvereční.

4.2.3 Čimice

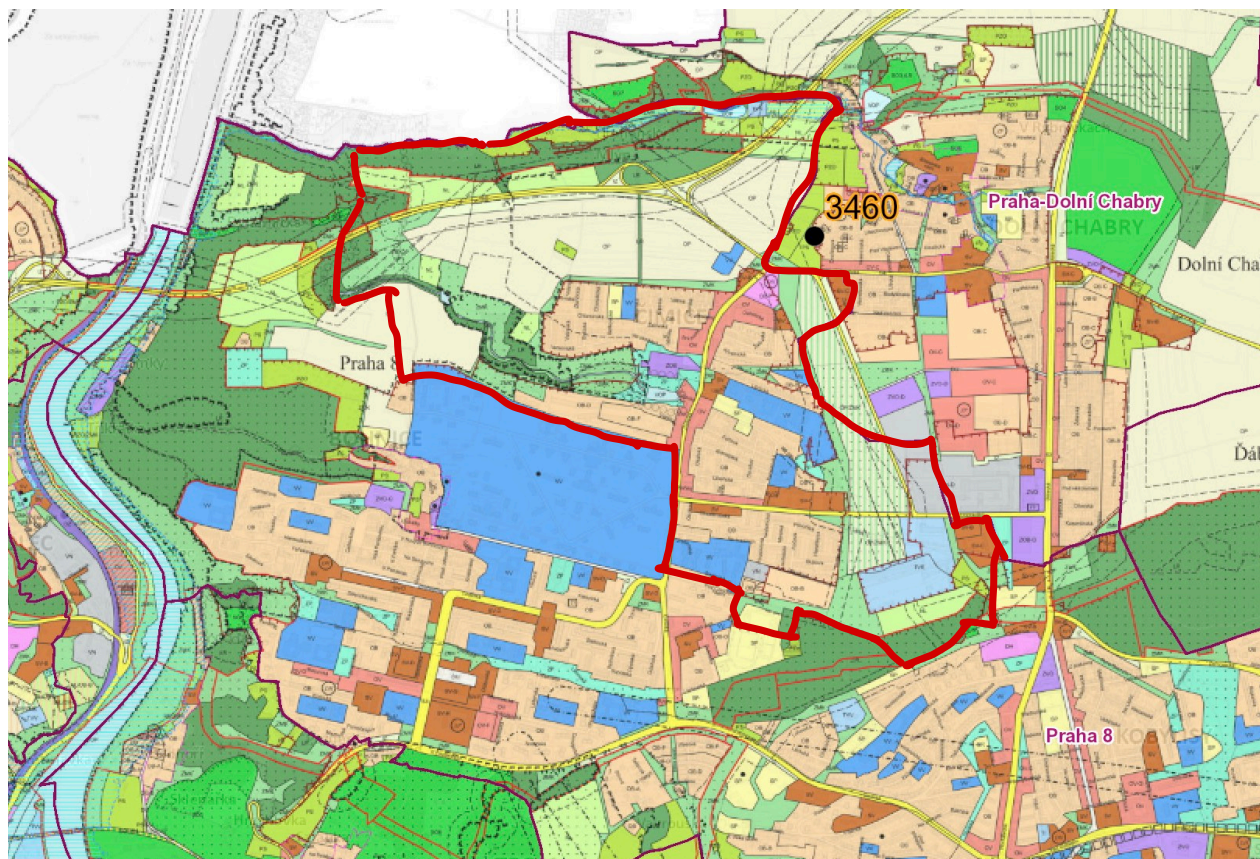
Čimice s katastrálním územím 730 394, má rozlohu 2,58 km² a k 31.12.2015 zde žilo 6.864 obyvatel. Tato část se nachází na severním okraji Prahy, Čimice se mohou pyšnit krásnou přírodou, kterou je ze západu chráněná krajinná oblast Čimické údolí a ze severu chráněná krajinná oblast Drahaňské údolí. V části je evidováno 49 ulic a 872 adres. Čimice sousedí s Bohnicemi, Kobylisami a Dolními Chabry. Do obvodu Prahy 8 byly připojeny v roce 1960.

Na území této městské části se nachází rodinné domy, cihlové a panelové zástavby. Nejstarší zástavba se nachází centrální části a sahá do meziválečného období a některé rodinné domy do 50 let minulého století. Výstavba panelových domů probíhala v 70. letech minulého století, plánováno bylo 1660 bytových jednotek, přesto se velká část území nechala pro výstavbu rodinných domků.

Centrální občanská vybavenost je soustředěna v místě křížení ulice Čimická a Čimického potoka. V Čimicích se nachází obchodní centrum Drahaň, ve kterém se nachází pošta, lékárna, obchod Žabka, bankomat a další. Dále Čimice nabízí mateřskou školku, základní a střední školu, lékařské středisko nebo kožní sanatorium. Ohledně sportu a kultury mohou obyvatelé využívat tenisové a fotbalové hřiště.

Čimice jsou dopravně spojeny s Bohnicemi, Kobylisami a Dolními Chabrami. V současné době zde jezdí čtyři autobusové linky, jedna noční linka a jedna školní linka.

Obrázek 15 Územní plán Čimic



Zdroj: iprpraha.cz

V dolní části Čimic se nachází budovy čistě obytné (OB), dvě budovy sportu (SP) a několik budov všeobecně obytných (OV). Ve výkrese je také vidět, že se na území Čimic nachází jeden obchodní komplex (ZOB), tři veřejné vybavení (VV). V horní části Čimic se nachází parky, historické zahrady a hřbitov (ZP), orná půda (OP), lesní porosty (LR) a louky a pastviny (NL)

Obrázek 16 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ

- OB ČISTĚ OBYTNÉ
- OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SPORTU A REKREACE

- SP SPORTU
- SO1-SO7 ODDECHU

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- ZOB OBCHODNÍ
- ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ
- ZKC KULTURA A CÍRKEV
- ZVO OSTATNÍ

PĚŠTEBNÍ PLOCHY

- PS SADY, ZAHRADY A VINICE
- PZA ZAHRADNICTVÍ
- PZO ZAHŘÁDKY A ZAHŘÁDKOVÉ OSADY
- OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

PRÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEN

- LR LESNÍ POROSTY
- ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITO'
- ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
- IZ IZOLAČNÍ ZELENĚ
- NL LOUKY A PASTVINY

Zdroj: app.iprpraha.cz, vlastní úprava 3

Obrázek 17 Letecká mapa Čimice



Zdroj: mapy.cz

Panelová zástavba (1) – otevřeně strukturované panelové zástavby, netvoří žádný tvar, v blízkosti se nachází rodinné domy a příroda.

Obytné bloky (2) – cihlová zástavba, rodinné domy a novostavby

Tabulka dopravní obslužnosti v Čimicích:

Tabulka 21 Dopravní obslužnost Čimice

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro v této lokalitě není		Špatná
Tramvajové linky v této lokalitě nejsou		Špatná
Autobus 145 ze zastávky Čimice, směr Kobylice	Čimice -> Kobylice 10min + metrem C na Muzeum → 25 min (včetně přesunu)	Horší

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

Stejně jako v Bohnicích i zde byla dopravní obslužnost vyhodnocena jako špatná z důvodu absence metra a tramvajové linky, zároveň ale autobusová doprava byla vyhodnocena jako horší, z důvodu 25minutové cesty do centra města a potřeby přestupu na metro.

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 22 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Čimicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	-	-	-	-	-	-	-
2 pokoje	42-66,99	39 499	-	-	-	-	111 700	-	-
3 pokoje	67-86,99	-	-	-	-	-	94 554	124 506	-
Kr.								1,317	-
4 pokoje	87-121,9	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Pro cihlovou zástavbu nebyl dostatek prodejů, aby bylo možné vytvořit analýzu růstu, bylo pouze možné zjistit, že mezi lety 2020 a 2021 došlo k 31,7 % nárůstu ceny.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 23 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Čimicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	47 046	52 579	64 268	70 929	77 430	78 051	96 941	108 152
Kr.	Ø 1,129		1,118	1,222	1,104	1,092	1,008	1,242	1,115
2 pokoje	42 - 66,99	39 763	44 692	48 665	63 182	65 119	75 772	92 275	107 153
Kr.	Ø 1,155		1,124	1,089	1,298	1,031	1,164	1,218	1,161
3 pokoje	67 - 86,99	36 914	45 679	49 598	56 009	63 062	71 010	89 884	-
Kr.	Ø 1,162		1,237	1,086	1,129	1,126	1,126	1,266	
4 pokoje	87 - 121,9	38 682	42 963	37 366	55 921	58 840	61 994	-	-
Kr.	Ø 1,117		1,111	0,870	1,497	1,052	1,054		
Průměr	Ø 1,145		1,148	1,067	1,257	1,075	1,088	1,242	1,138

Zdroj: vlastní zpracování na základ poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Panelová zástavba rostla v této lokalitě v průměru o 14,5 %. Nejvyšší ceny za m² dosáhly byty v roce 2022 u 1 pokojových bytových jednotek, jejich cena činila 108 152 Kč/m² a oproti roku 2021 vzrostla o 11,5 %. Nejnížší průměrná cena byla poté zaznamenána v roce 2015 u 3 kk, kdy se cena v průměru pohybovala okolo 36 914 Kč, následující rok poté vzrostla o 23,7 % na 45 679 Kč. Nejvyšší roční nárůst byl zaznamenán v roce 2018, kdy průměrný růst činil 25,7 %.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční novostavbách.

Tabulka 24 Průměrné transakční ceny novostaveb v Čimicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	-	-	-	-	96 962	99 501	
								1,026	
2 pokoje	42 - 66,99	50 004	67 750	71 228	100 798	90 298	93 190	106 775	141 360
	Ø 1,174		1,355	1,052	1,415	0,896	1,032	1,146	1,324
3 pokoje	67 - 86,99	53 587	63 227	68 264	69 453	74 598	88 351	137 802	
	Ø 1,183		1,180	1,080	1,017	1,075	1,185	1,560	
4 pokoje	87 - 121,9	51 069	63 424	-	-	-	80 732	-	
			1,242						
Průměr	Ø 1,172		1,259	1,066	1,216	0,986	1,109	1,244	1,324

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenoMapa.org

U novostaveb nebyla kompletní data pro 1 a 4 pokojové jednotky. Na základě zbylých dat vyšlo najevo, že v průměru rostly ceny o 17,2 % a nejvyšší průměrný roční nárůst byl v roce 2018, kdy koeficient růstu dosahoval 1,216 (vyšší koeficient byl v roce 2022, prodali se však pouze 2 byty a nejde tedy brát koeficient jako relevantní). Ke stejné situaci došlo i u panelové zástavby v této lokalitě, avšak cena novostavby v 3 pokojovém bytu byla o 37 616 Kč vyšší než u panelové zástavby a u 2 pokojového bytu byla cena novostavby vyšší o 13 444.

4.2.4 Karlín

Čtvrť Karlín leží mezi Libní a Novým Městem, vymezena je oblastmi Vltava – Tešnov – úpatí vrchu Vítkov – Palmovka – Libeňský most. Rozloha této části je 2,16 km² a k 31.12. 2015 zde žilo 10 537 obyvatel. K Praze se připojila v roce 1922 a má 41 ulic.

V městské části se nachází velká řada cihlových domů a spousta novostaveb, které jsou této oblasti v nynější době nejvíce na vzestupu. Jelikož Karlín je velmi lukrativní lokalitou a v rámci developerských projektů je zde ve výstavbě několik dalších velkých projektů (Diamanty Karlín, Riviéra Karlín, DvaDomy apod.)

Pro Karlín jsou také významné některé známé stavby jako například:

- Hudební divadlo v Karlíně
- Hotel Olympik
- Kostel sv. Cyrila a Metoděje
- Karlínská synagoga

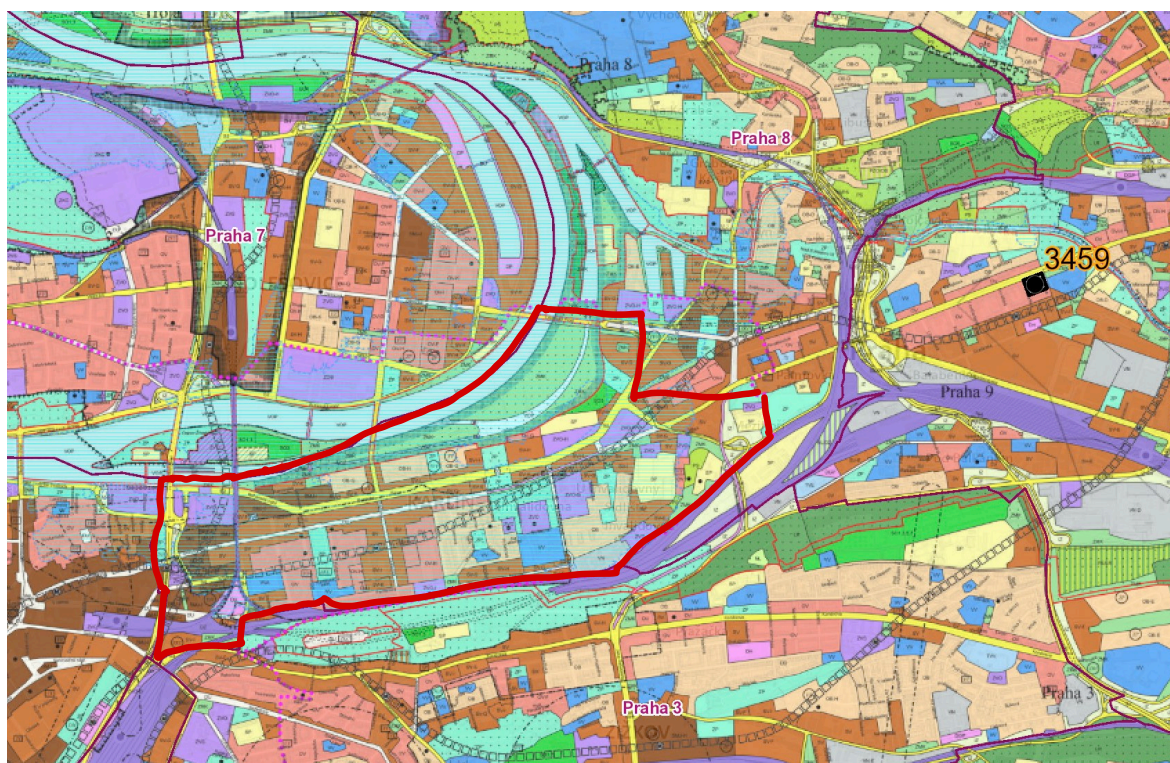
- Danube House
- Nile House
- Negrelliho viadukt

Karlín obyvatelům nabízí možnost využití golfového odpaliště, fitness center a hřiští. Jelikož se nachází v blízkosti centra Města je zde perfektní občanská vybavenost v rámci obchodů, lékáren, restaurací a divadla.

Taktéž se může pyšnit perfektní dopravou, jelikož má pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu, které jsou si rovny, aniž by se nikterak omezovali.

Karlínem prochází linka B a linka C pražského metra. V Karlíně jsou tyto stanice Florenc, Křížíkova, Invalidovna. Tramvajová trať v Karlíně patří mezi nejstarší v Praze. Po Sokolovské ulici nyní jezdí linky 8, 24 a noční linka 52.

Obrázek 18 Územní plán Karlín



Zdroj: iprpraha.cz

Oblast Karlín se nachází více v centru nežli předchozí Čimice a Bohnice, proto se zde nenachází tolik přírodních míst. Skrz celý Karlín vede sběrná komunikace městského

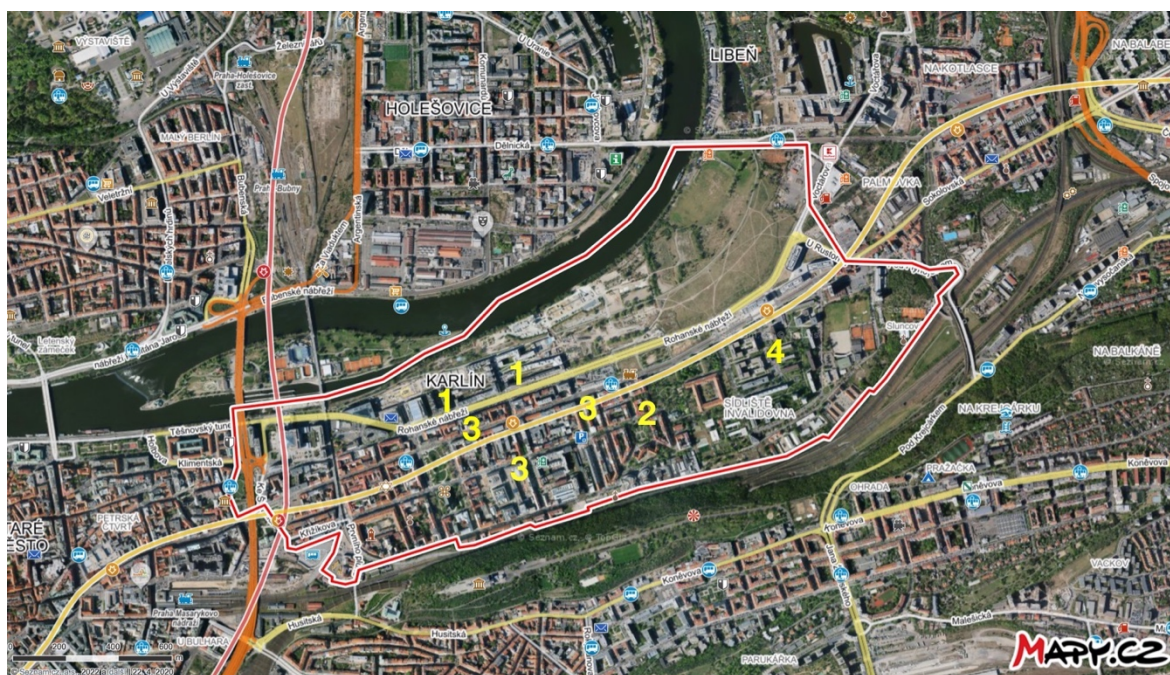
významu (S2) Rohanské nábřeží a Pobřežní, kolem této komunikace jsou převážně budovy všeobecně smíšené (SV) a smíšená městská jádra (SMJ). Dále je zde několik čistě obytných budov (OB), v jejich blízkosti se pak nachází parky (ZP) a u řeky se poté nachází zeď městská a krajinná (ZMK). V Karlíně je dále možné najít i budovy všeobecně obytné (OV), veřejné vybavení (VV) a budovu sportu (SP)

Obrázek 19 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ	ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELENĚ
OB ČISTĚ OBYTNÉ	ZOB OBCHODNÍ	LR LESNÍ POROSTY
OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ	ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ	ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITO
	ZKC KULTURA A CÍRKEV	ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
SPORTU A REKREACE	ZVO OSTATNÍ	IZ IZOLAČNÍ ZELENĚ
SP SPORTU		NL LOUKY A PASTVINY
SO1-SO7 ODDECHU		

Zdroj: app.iprpraha.cz, vlastní úprava 4

Obrázek 20 Letecká mapa Karlín



Zdroj: mapy.cz

Novostavby (1) – developerské projekty, nyní několik dalších ve výstavbě. Vše v blízkosti Rohanského nábřeží.

Cihlová zástavba (2) – tvořící uzavřené obytné bloky.

Kancelářské prostory (3) – nejčastěji novostavby s využitím výhradně jako kanceláře.

Tabulka dopravní obslužnosti Karlín:

Tabulka 25 Dopravní obslužnost Karlín

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro B ze zastávky Křižíková	5 min	výborná
Tramvajové linky ze zastávky Karlínské náměstí (3 směr Nádraží Braník a 24 směr Nam. Bratří Synků)	8 min (Václavské náměstí)	výborná
Autobus	nejezdí přímo z Karlína	nehodnoceno z důvodu, že existují výhodnější trasy

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

Karlín byl v rámci dopravní obslužnosti vyhodnocen jako výborný, jelikož při využití tramvaje či metra se obyvatelé do centra města dostanou do 10 min (metro – 5 minut, tramvajové linky – 8 minut)

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 26 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Karlíně

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	63 687	69 325	91 461	102 827	97 990	113 735	126 476	124 358
Kr.	Ø 1,106		1,089	1,319	1,124	0,953	1,161	1,112	0,983
2 pokoje	42 - 66,99	55 945	61 097	72 164	82 684	88 136	101 393	109 081	125 854
	Ø 1,123		1,092	1,181	1,145	1,066	1,1504	1,076	1,154
3 pokoje	67 - 86,99	56 449	58 938	67 069	73 358	80 043	92 239	107 273	139 120
	Ø 1,140		1,044	1,138	1,094	1,091	1,152	1,163	1,297
4 pokoje	87 - 121,9	58 600	59 351	60 525	69 878	87 194	93 363	109 502	117 092
	Ø 1,107		1,013	1,020	1,155	1,248	1,071	1,173	1,069
Průměr	Ø 1,119		1,06	1,165	1,129	1,09	1,134	1,131	1,126

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Jelikož je Karlín jednou z nejlukrativnějších částí na Praze 8, byty se zde každý rok hojně prodávají. U cihlové zástavby vzrostla celkově cena meziročně o 11,9 %. V průměru nejvíce rostla cena u 3 pokojových bytů, kdy v průměru meziročně rostla cena 14 %. Na základě výpočtu bylo dále zjištěno, že nejvíce vzrostly průměrné ceny všech bytových jednotek v 2017, kdy se změnilo o 16,5 %. Největší meziroční nárůst byl zaznamenán v roce 2017 oproti roku 2016 u 1 pokojových bytových jednotek. Koeficient růstu zde činil 1,319, což dělá meziroční nárůst o 31,9 %.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 27 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Karlíně

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	< 41,99	59 781	77 429	69 828	86 355	91 377	102 421	116 515	158 109
Kr.	Ø 1,158		1,295	0,902	1,237	1,058	1,121	1,138	1,357
2 pokoje	42 - 66,99	35 045	52 853	62 109	74 386	83 175	92 859	85 553	117 295
Kr.	Ø 1,201		1,509	1,175	1,198	1,118	1,116	0,921	1,371
3 pokoje	67 - 86,99	40 940	45 288	60 824	61 227	76 215	85 553	82 916	114 449
Kr.	Ø 1,168		1,106	1,343	1,007	1,245	1,123	0,970	1,380
4 pokoje	87 - 121,9	-	-	-	74 473	83 229	-	-	-
Kr.						1,118			
Průměr	Ø 1,175		1,303	1,14	1,147	1,135	1,12	1,010	1,369

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

I přesto, že se na Karlíně nejvíce rozrůstají developerské projekty, stále se v posledních letech prodávají i panelové zástavby. V průměru celková cena nemovitostí rostla o 17,5 % ročně. Největšímu nárůstu došlo mezi lety 2021 a 2022 u 3 pokojové bytové jednotky, kdy měl koeficient růstu hodnotu 1,380, tedy tyto bytové jednotky vzrostli na ceně 30 %. U panelové zástavby nejvíce vzrostla cena o rok dříve než u cihlové zástavby.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v novostavbách.

Tabulka 28 Průměrné transakční ceny novostaveb v Karlíně

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	66 745	74 379	72 170	79 941	89 654	108 390	124 022	143 891
Kr.	Ø 1,118		1,114	0,970	1,108	1,122	1,209	1,144	1,160
2 pokoje	42 - 66,99	81 611	77 566	81 588	71 455	90 923	105 037	114 185	156 545
Kr.	Ø 0,987		0,095	1,052	0,876	1,272	1,155	1,087	1,371
3 pokoje	67 - 86,99	77 956	80 145	81 170	76 440	84 452	100 685	113 778	113 922
Kr.	Ø 1,059		1,028	1,013	0,942	1,105	1,192	1,130	1,001
4 pokoje	87 - 121,9	85 603	83 219	84 000	75 930	91 434	105 055	129 646	170 039
Kr.	Ø 1,112		0,972	1,009	0,904	1,204	1,149	1,234	1,312
Průměr	Ø 1,069		0,802	1,011	0,958	1,176	1,176	1,149	1,211

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Jelikož se v posledních letech se stal Karlín jednou z lukrativnějších oblastí v Praze, staví se zde stále více developerských projektů. Ceny novostaveb nejvíce vzrostly mezi lety 2021 a 2022 u 2 pokojových jednotek a to o 37,1 %. Průměrný celkový růst byl ale pomalejší než u

předchozích zástaveb, činil 6,9 %. Celkově pak nejvíce rostly ceny v roce 2022, kdy byl zjištěn koeficient růstu 1,176.

4.2.5 Ďáblice

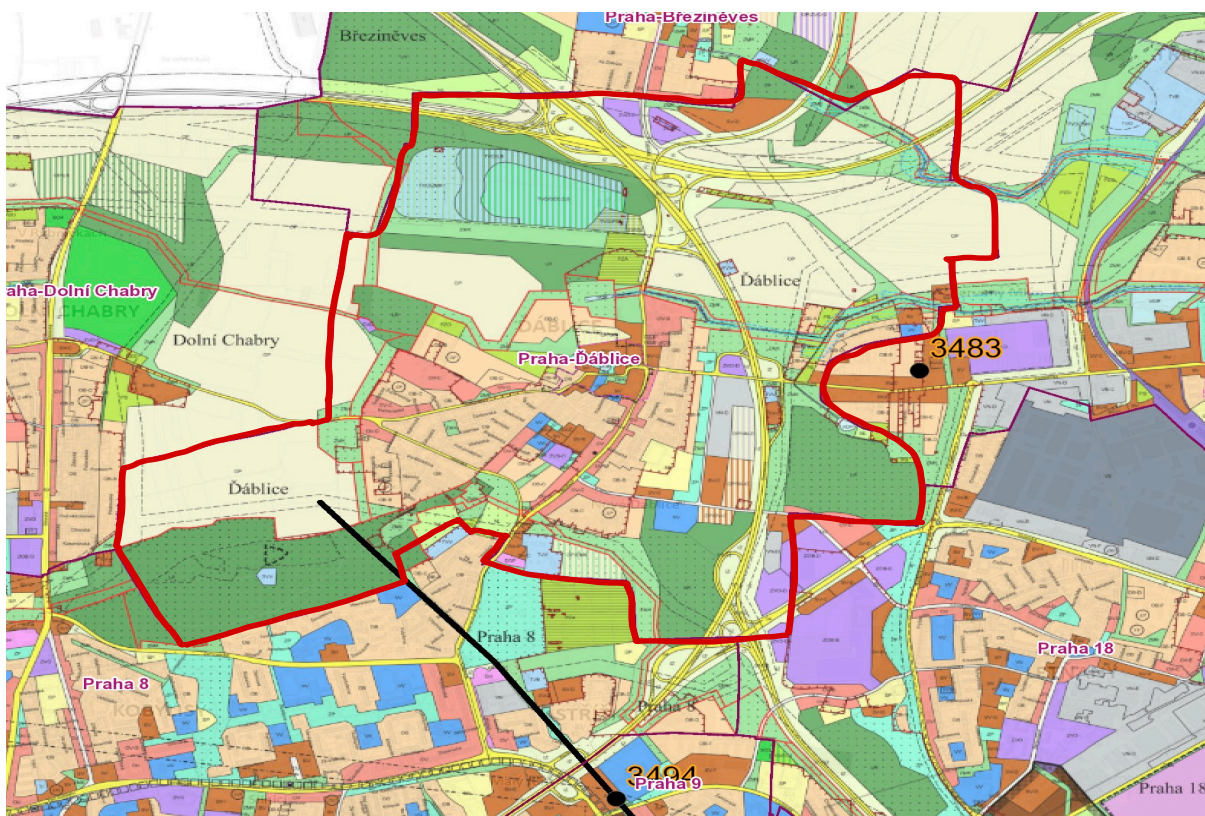
Ďáblice se rozkládají na severním okraji Prahy, sousedí na severu s Březiněvsí, na východě s Třeboradicemi, Čakovicemi a Letňanami. Na jihu poté se Střížkovem a Kobylisami a na západě s Dolními Chabry. Rozlohou činí 7,38 km² a k 31.12.2017 zde žilo 3 616 obyvatel. Převážná část území je tvořena rodinnými domky, ale i úplně nové výstavby 90. let 20 století.

Ďáblice jsou atraktivní pro okolí přírody a několik pražských zvláštností. Nachází se zde hora Ládví, která je nejvyšším místem v Praze. Na této hoře se nachází Ďáblická hvězdárna. Je zde postaven první panelový dům datovaný k roku 1955.

V současné době se Ďáblice postupně rozvíjí, především výstavbou rodinných domů, dle nynějších trendů.

Část může dále nabídnout možnost mateřské školky či plno-třídní základní školu. Doprava je zde taktéž na dobré úrovni, je zde možnost využití městské hromadné dopravy autobusovými linkami č. 103 a č. 368 z Ládví a č. 202 z Čakovic a Dolních Chaběr.

Obrázek 21 Územní plán Ďáblice



Zdroj - ippraha.cz 1

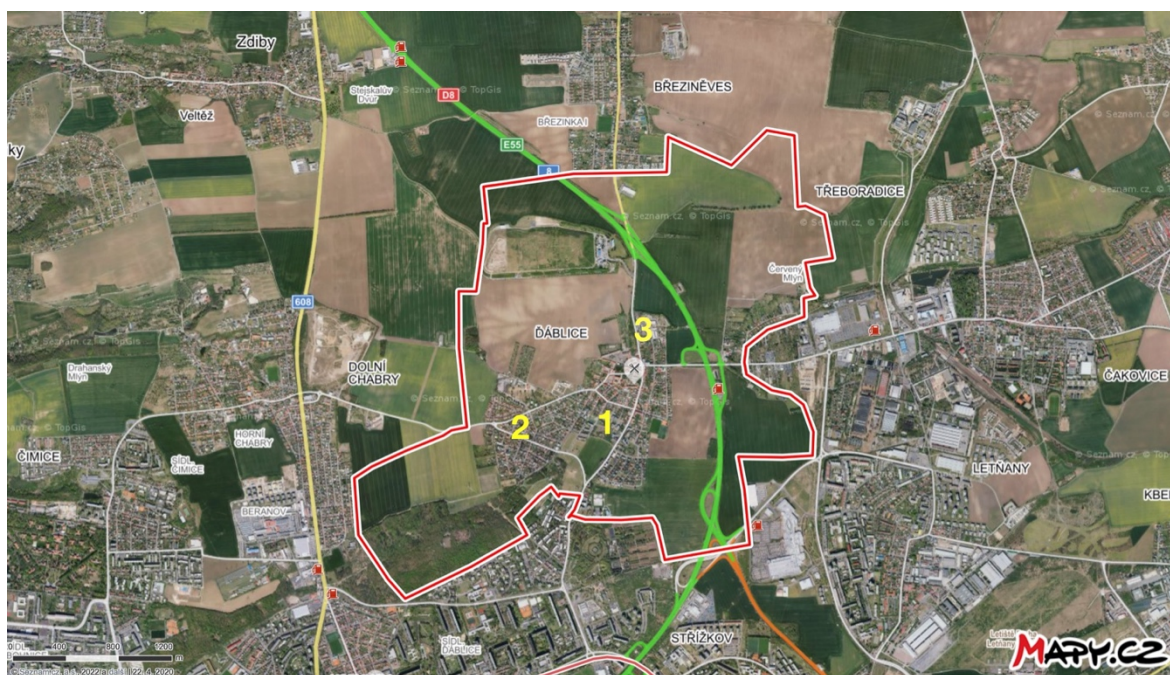
Ďáblice se nachází již více na okraji Hlavního města Prahy, na výkresu územního plánu je možné vidět, že na většině území, se nachází orná půda (OP), lesní porosty (LR), zeleň městská a krajinná (ZMK). Dále pak také parky a hřbitovy (ZP). V centru území se nachází především budovy čistě obytné, kolem ostatně významné komunikace (S4) Ďáblická jsou budovy všeobecně obytné (OV) a všeobecně smíšené (SV). Kolem silniční komunikace (S1) Cínovecká se pak nachází územní rezervy. (OP/SD). Na území Ďáblic se také nachází veřejné vybavení (VV) a budova sportu (SP).

Obrázek 22 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ	ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELENĚ
OB ČISTĚ OBYTNÉ	ZOB OBCHODNÍ	LR LESNÍ POROSTY
OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ	ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ	ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HRBITOVY
SPORTU A REKREACE	ZKC KULTURA A CÍRKEV	ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
SP SPORTU	ZVO OSTATNÍ	IZ IZOLAČNÍ ZELENĚ
SO1-SO7 ODDECHU	PĚSTEBNÍ PLOCHY	NL LOUKY A PASTVINY
VEŘEJNÉ VYBAVENÍ	PS SADY, ZAHRADY A VINICE	
VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ	PZA ZAHRADNICTVÍ	
VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST	PZO ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY	
	OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY	

Zdroj: app.ippraha.cz, vlastní úprava 5

Obrázek 23 Letecká mapa Ďáblic



Zdroj: mapy.cz

Cihlová zástavba (1) – budovy mají většinou 2 až 3 patra, spíše menší budovy staršího typu
 Rodinné domy a novostavby (2) – jako developerské budovy se zde staví jak bytovky, tak i rodinné vila domy. V okolí jsou taktéž rodinné domy staršího typu.

Panelová zástavba (3)

Tabulka dopravní obslužnosti Ďáblic:

Tabulka 29 Dopravní obslužnosti Ďáblic

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro v této lokalitě není		Špatná
Tramvajové linky v této lokalitě nejsou		Špatná
Autobus 103 ze zastávky Na Štamberku směr Ládvi	Na Štamberku → Ládvi 10 min + metrem C na Muzeum → 25 min (včetně přesunu)	Horší

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

Dopravní obslužnost byla u metra a tramvajové linky hodnocena jako špatná, jelikož se tyto dopravní prostředky v Ďáblicích nenachází. Autobusová doprava byla poté vyhodnocena jako horší, jelikož cesta do centra města (Václavské náměstí) trvá 25 min včetně nutného přestupu na metro.

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 30 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Ďáblicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	39 706	78 012	-	-	57 412	88 235	-	-
			1,965				1,537		
2 pokoje	42 - 66,99	48 782	-	54 122	63 868	61 989	-	-	-
					1,180	0,971			
3 pokoje	67 - 86,99	47 718	-	-	82 596	84 800	78 701	-	-
						1,027	0,928		
4 pokoje	87 - 121,9	44 805	-	-	-	-	-	-	-
Průměr	Ø 1,344		1,965		1,180	0,999	1,233		

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat portálu CenovaMapa.org

Cihlová zástavba se v této lokalitě prodávala jen v menším měřítku (celkem 47 bytů), a proto není tabulka úplná. Z poskytnutých dat však vyplívá průměrný celkový růst 34,4 % a nejvyšší nárůst byl mezi lety 2015 a 2016 a o to 96,5 %.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 31 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Ďáblicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	-	-	-	-	-	-	-
2 pokoje	42 - 66,99	36 343	-	49 639	-	-	-	-	95 487
3 pokoje	67 - 86,99	-	-	-	-	-	-	-	-
4 pokoje	87 - 121,9	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Pro panelovou zástavbu v Ďáblicích bohužel nebyl dostatek záznamů (4 prodané byty), a tím pádem nemohl být vytvořen koeficient růstu.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v novostavbách.

Tabulka 32 Průměrné transakční ceny novostaveb v Ďáblicích

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	61 879	73 913	-	-	93 139	82 274	-
Kr.				1,195				0,883	
2 pokoje	42 - 66,99	54 342	68 291	81 060	-	69 279	93 458	93 012	108 398
Kr.			1,257	1,187			1,349	0,995	1,165
3 pokoje	67 - 86,99	-	59 692	-	-	82 089	105 922	81 014	113 333
Kr.							1,529	0,765	1,398
4 pokoje	87 - 121,9	55 892	-	-	-	-	81 403	-	
Průměr	Ø 1,210		1,257	1,191			1,439	0,881	1,281

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Stejně jako u cihlové zástavby, tak i zde nebyl prodán v některých letech žádný byt. V průměru u novostaveb rostly ceny o 21 %. K největšímu nárůstu poté došlo v roce 2020 a to o 43,9 % a naopak k největšímu poklesu došlo v roce 2021 u 3 pokojových jednotek, meziroční pokles zde činil 23,5 %.

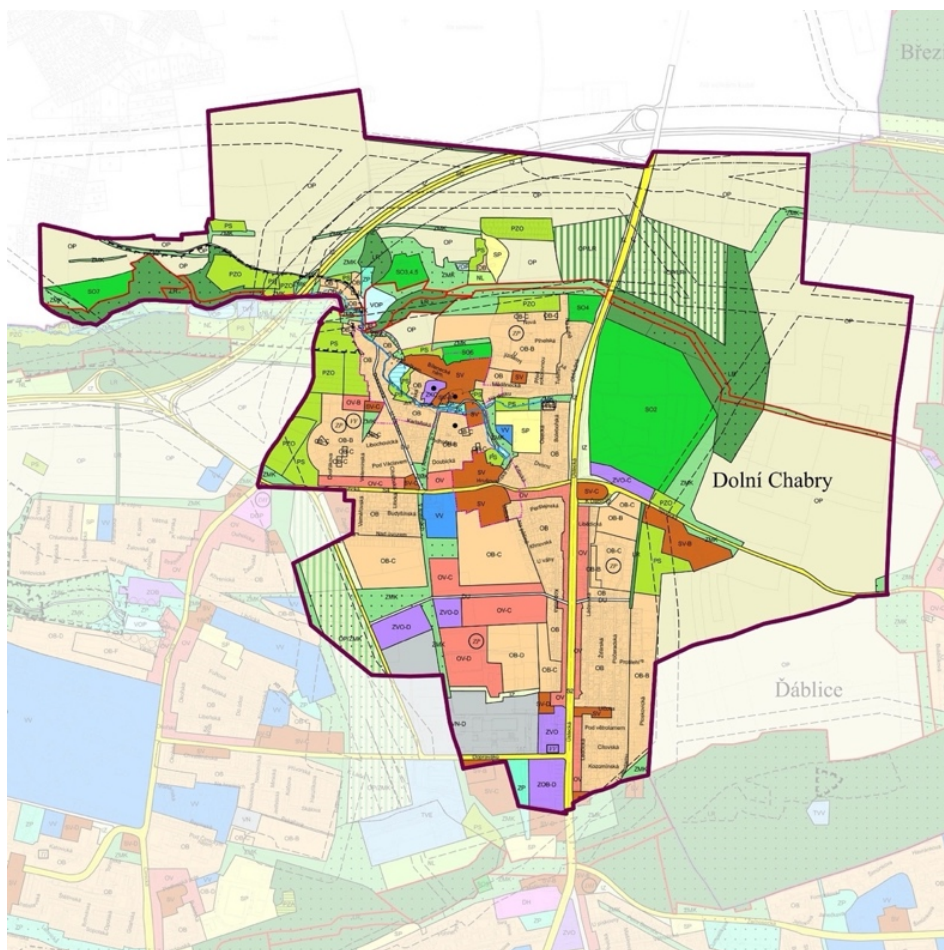
4.2.6 Dolní Chabry

Dolní Chabry jsou tvořeny územím části Praha-Dolní Chabry v městském obvodu Praha 8. Je zde evidováno 66 ulic a 1089 adres. Rozloha části je 4,99 km² a žije zde 4 815 obyvatel. Území sousedí na západě s Čimicemi, na jihu s Kobylisami, na východě s Ďáblicemi a Březiněvsí a na severu s obcí Zdiby.

Doprava do této části je možná prostřednictvím autobusové linky 162 a 169, která spojuje Dolní Chabry s metrem C stanicí Kobylisy. Dále jsou zde příměstské linky směrem na Odolenou vodu a několik meziměstských linek. Tangenciální městská linka PID č. 202 spojuje Dolní Chabry se čtvrtěmi Bohnice, Čimice, Ďáblice a Čakovice.

Dolní Chabry se stejně jako Ďáblice nacházejí na okraji Prahy. Skrz území prochází silniční komunikace (S2) Ústecká. Na pravé horní straně silniční komunikace v územním plánu je ve výstavbě golfové hřiště (SO2) a za ním se nachází lesní porosty (LR) a orná půda (OP). Dále se v Dolních Chabrech nachází budovy čistě obytné (OB), všeobecně obytné (OV) a všeobecně smíšené. Městská část také nabízí veřejné vybavení (VV) a budovu sportu (SP), nebo například budova nerušící výroby a služeb (VN).

Obrázek 24 Územní plán Dolní Chabry



Zdroj: iprpraha.cz

Dolní Chabry se stejně jako Ďáblice nacházejí na okraji Prahy. Skrz území prochází silniční komunikace (S2) Ústecká. Na pravé horní straně silniční komunikace v územním plánu je ve výstavbě golfové hřiště (SO2) a za ním se nachází lesní porosty (LR) a orná půda (OP). Dále se v Dolních Chabrech nachází budovy čistě obytné (OB), všeobecně obytné (OV) a všeobecně smíšené. Městská část také nabízí veřejné vybavení (VV) a budovu sportu (SP), nebo například budova nerušící výroby a služeb (VN).

Obrázek 25 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ		ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		PRÍRODNÍ, KRAJINNA A MĚSTSKÁ ZELEN
OB ČISTĚ OBYTNÉ		ZOB OBCHODNÍ		LR LESNÍ POROSTY
OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ		ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ		ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITO'
SPORTU A REKREACE		ZKC KULTURA A CÍRKEV		ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
SP SPORTU		ZVO OSTATNÍ		IZ IZOLAČNÍ ZELENĚ
SO1-SO7 ODDECHU		PĚSTEBNÍ PLOCHY		NL LOUKY A PASTVINY
		PS SADY, ZAHRADY A VINICE		
		PZA ZAHRADNICTVÍ		
		PZO ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY		
		OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY		
VEŘEJNÉ VYBAVENÍ				
VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ				
VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST				

Zdroj: app.iprpraha.cz, vlastní úprava 6

Obrázek 26 Letecká mapa Dolní Chabry



Zdroj: mapy.cz

Novostavby (1) – jsou nepatrně odděleny od rodinných domů a část je tvořena komplexem novostaveb.

Obytné budovy (2) – cihlové zástavby, rozdělené převážně na několik bytů.

Rodinné domy (3) – různorodě členěné domy, jak staršího typu, tak i novostavby.

Tabulka dopravní obslužnosti Dolní Chabry:

Tabulka 33 Dopravní obslužnosti Dolní Chabry

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro v této lokalitě není		Špatná
Tramvajové linky v této lokalitě nejsou		Špatná
Autobus 370 ze zastávky Prunéřovská směr Kobylisy	Prunéřovská → Kobylisy 5 min + metrem C na Muzeum → 19 min (včetně přesunu)	Průměrná

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

I v Dolních Chabrech je dopravní obslužnost omezena absencí metra a tramvajových linek, území se však nachází blíže Kobylisům, proto byla cesta do centra (s dobou trvání 19 min) vyhodnocena jako průměrná.

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 34 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby v Dolních Chabrech

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	-	-	-	-	-	-	-
2 pokoje	42 - 66,99	-	36 228	-	-	63 780	-	-	-
3 pokoje	67 - 86,99	-	-	-	-	-	-	-	-
4 pokoje	87 - 121,9	-	55 511	47 032	44 848	-	-	-	-
Kr.	∅			0,847	0,954				

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

V Dolních Chabrech se nenachází žádné panelové zástavby, proto nebylo možné vytvořit tabulku průměrných cen. Cihlová zástavba se sice, zde nachází, ale v posledních letech bylo prodáno jen 7 bytů. Růst ceny bylo možné sledovat jen u 4 pokojových jednotek, kdy došlo k poklesu ceny.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 35 Průměrné transakční ceny novostaveb v Dolních Chabrech

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	53 514	63 571	56 481	-	85 013	102 564	96 604	116 368
			1,188	0,888			1,206	0,942	1,205
2 pokoje	42 - 66,99	55 464	61 068	65 161	73 900	79 369	95 211	92 231	100 656
	Ø 1,073		1,101	1,067	1,134	0,952	1,200	0,969	1,091
3 pokoje	67 - 86,99	53 901	61 676	61 879	71 496	75 894	96 205	88 070	98 468
	Ø 1,151		1,144	1,003	1,55	1,061	1,268	0,915	1,118
4 pokoje	87 - 121,9	54 815	59 868	60 447	70 894	69 721	86 446	90 138	122 351
	Ø 1,128		1,092	1,010	1,173	0,983	1,240	1,043	1,357
Průměr	Ø 1,113		1,131	0,992	1,286	0,999	1,229	0,967	1,193

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

U novostaveb, které se v Chabrech v posledních letech hojně rozrostly, došlo k zvyšování ceny průměrně o 11,3 %. V roce 2019 došlo k nepatrnému snížení ceny nemovitostí. K nejvyššímu meziročnímu přírůstku došlo v roce 2022 u 4 pokojových bytových jednotek. Jejich průměrná cena vzrostla o 35,7 % oproti roku 2019. Nejvíce lidé zaplatili za metr čtvereční v roce 2022 u 1 pokojových bytů, kdy cena činila 122 351 Kč.

4.2.7 Troja

Katastrální území Troja má rozlohu 5,43 km², leží na pravém břehu řeky Vltavy a na přilehlém kopci severu Prahy. V této části je celkem 64 ulic. Sousedními městskými částmi jsou Bubeneč, Sedlec, Bohnice, Kobylisy, Libeň a Holešovice. K roku 2020 zde žilo 14 461 obyvatel.

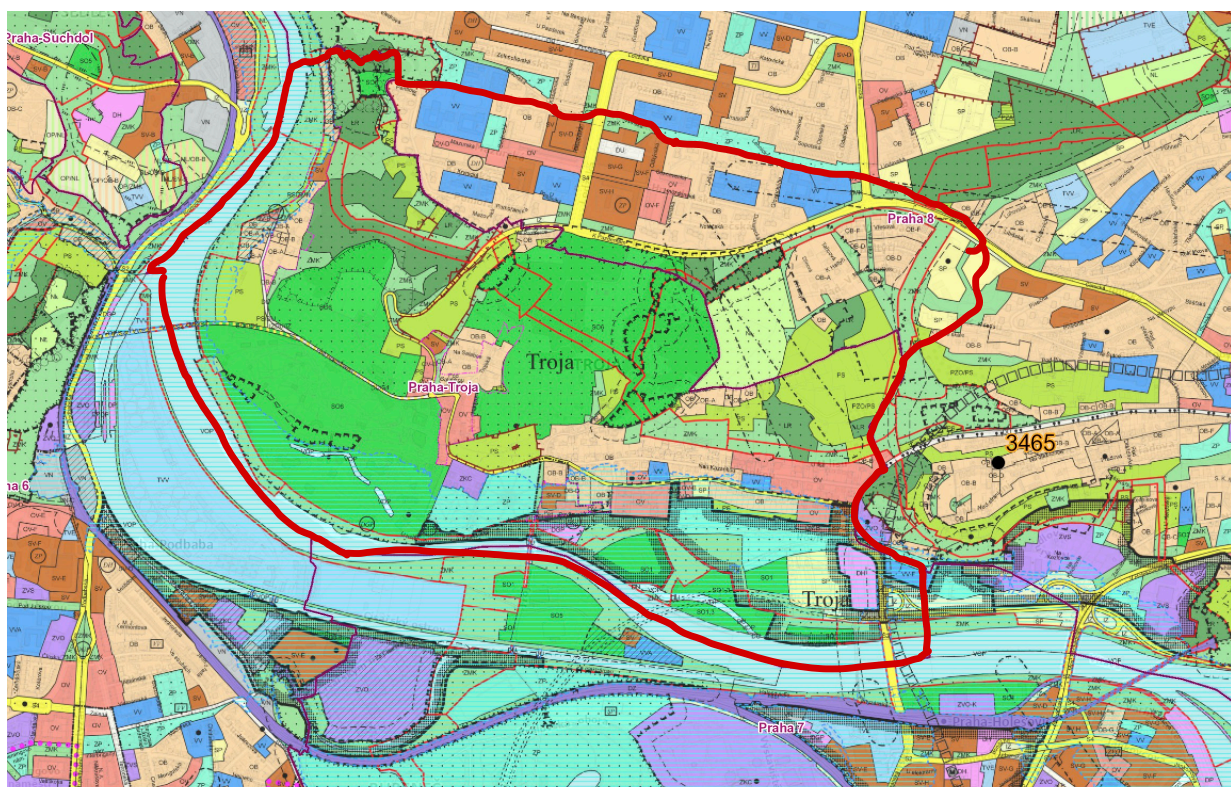
Od roku 1992 Troja tvoří samostatnou městskou část Praha-Troja spadající do obvodu Prahy 8 a z jižní části do obvodu Prahy 7. V dolní části Troji se nachází Trojský zámek, ZOO Praha a Pražská botanická zahrada, díky kterým je v této oblasti větší turistický ruch. Z Troji je možnost využít pěší lávku přes Vltavu na Císařský ostrov.

Jak již bylo zmíněno na tomto území je větší turistický ruch, především v rámci ZOO, ale pořádá se zde i mnoho společenských akcí, kupříkladu Trojské vinobraní a vernisáže

v Galerii U lávky. Nachází se zde také základní škola s 5. třídami pro I. Stupeň a Trojské gymnázium Svatopluka Čecha.

V rámci městské hromadné dopravy zde jezdí autobusová linka 112 a tramvajová linka 17.

Obrázek 27 Územní plán Troja



Zdroj: iprpraha.cz

Jak můžeme vidět na výkrese územního plánu, Troja je vzhledem členění velmi různorodá. Nachází se zde jak budovy čistě obytné (OB), tak i budovy všeobecně obytné (OV) a všeobecně smíšené (SV).

Obrázek 28 Legenda pro výkres územního plánu

OBYTNÉ	ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELENĚ
OB ČISTĚ OBYTNÉ	ZOB OBCHODNÍ	LR LESNÍ POROSTY
OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ	ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ	ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITO
SPORT A REKREACE	ZKC KULTURA A CÍRKEV	ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
SP SPORTU	ZVO OSTATNÍ	IZ IZOLAČNÍ ZELENĚ
SO1-SO7 ODDECHU	PĚSTEBNÍ PLOCHY	NL LOUKY A PASTVINY
VEŘEJNÉ VYBAVENÍ	PS SADY, ZAHRADY A VINICE	
VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ	PZA ZAHRADNICTVÍ	
VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST	PZO ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY	
	OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY	

Zdroj: app.iprpraha.cz, vlastní úprava 7

Obrázek 29 Letecká mapa Troji



Zdroj: mapy.cz

Vila domy a novostavby (1) – luxusní rodinné domy, ve velmi lukrativní a pěkné lokalitě, mezi již dlouho postavenými domy se nachází i nové developerské projekty.

Panelová zástavba (2,6) – sídliště panelových domů, v blízkosti se nabízí sportovní hřiště a příroda.

Cihlová zástavba (3) – domy mají spíše méně pater (okolo 2-3).

Zoo Troja (4) – v této lokalitě se nachází pražská zoologická zahrada.

Developerský projekt (5) – budova o 83 bytových jednotkách v 10 patrech.

Panelová a cihlová zástavba (7) – v lokalitě se nachází jak cihlové, tak i panelové domy.

Tabulka dopravní obslužnosti Troja:

Tabulka 36 Dopravní obslužnosti v Troje

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro v této lokalitě není		Špatná
Tramvajové linky v této lokalitě nejsou		Špatná
Autobus 102 ze zastávky Dunajecká směr Kobylisy	Dunajecká → Kobylisy 5 min + metrem C na Muzeum -> 20 min (včetně přesunu)	Průměrná
Autobus 112 ze zastávky Trojská směr Nádraží Holešovice	Trojská -> Nádraží Holešovice 4 min + metrem C na Muzeum → 13 min (včetně přesunu)	Dobrá

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

V lokalitě se nenachází metro, což lehce zhoršuje stav dopravní obslužnosti v Troje. Do centra obyvatelé mohou využít autobusové spoje. První spoj autobus 102 jezdí od sídliště Troja a byl hodnocen jako průměrný, jelikož cesta do centra trvá 20 minut včetně přestupu na metro. Další hodnocený spoj ze zastávky Trojská, který trvá 13 minut včetně přestupu, byl vyhodnocen dobře

Cihlová zástavba

V Troje se neprodal žádný byt v cihlové zástavbě a nebylo tedy možné vytvořit tabulku průměrných cen.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 37 Průměrné transakční ceny panelové zástavby v Troje

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	49 010	62 532	69 380	73 019	83 390	93 730	105 940	144 920
Kr.	Ø 1,172		1,276	1,110	1,052	1,142	1,124	1,130	1,368
2 pokoje	42 - 66,99	40 860	47 335	53 039	63 095	60 590	71 029	96 167	101 418
Kr.	Ø 1,44		1,158	1,121	1,190	0,960	1,172	1,354	1,055
3 pokoje	67 - 86,99	45 276	45 609	57 626	59 382	63 390	73 240	87 268	100 994
Kr.	Ø 1,124		1,007	1,263	1,030	1,067	1,155	1,192	1,157
4 pokoje	87 - 121,9	-	-	-	-	-	60 652	76 966	
Kr.								1,269	
Průměr	1,263		1,147	1,165	1,091	1,056	1,150	1,236	1,993

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Pro panelovou zástavbu, byl již dostatek dat a bylo tedy možné udělat meziroční přírůstky. Celkově ceny nejvíce vzrostly v roce 2021 a to o 23,6 % oproti roku 2020. V případě samotných bytových jednotek nejvíce se ceny zvýšily u 2 pokojových bytů v roce 2021, došlo k zvýšení o 35,4 % a tyto byty se prodávaly v průměru za 96 167 Kč/metr čtvereční. Celkově se ve sledovaném období ceny zvýšily v průměru o 14,1 %.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v novostavbách.

Tabulka 38 Průměrné transakční ceny novostaveb v Troje

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	< 41,99	54 536	63 202	67 655	83 194	83 788	101 900	116 055	163 633
Kr.	Ø 1,176		1,159	1,070	1,230	1,007	1,216	1,139	1,410
2 pokoj	42 - 66,99	55 962	61 321	71 725	80 354	82 732	91 185	108 608	136 480
Kr.	Ø 1,138		1,096	1,170	1,120	1,030	1,102	1,191	1,257
3 pokoj	67 - 86,99	51 067	65 401	68 274	81 101	70 254	83 497	112 502	138 347
Kr.	Ø 1,164		1,281	1,044	1,188	0,866	1,189	1,347	1,230
4 pokoj	87 - 121,9	58 107	67 226	72 528	67 476	75 874	81 759	100 802	125 700
Kr.	Ø 1,121		1,157	1,079	0,930	1,124	1,078	1,233	1,247
Průměr	1,150		1,173	1,091	1,117	1,007	1,146	1,228	1,286

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

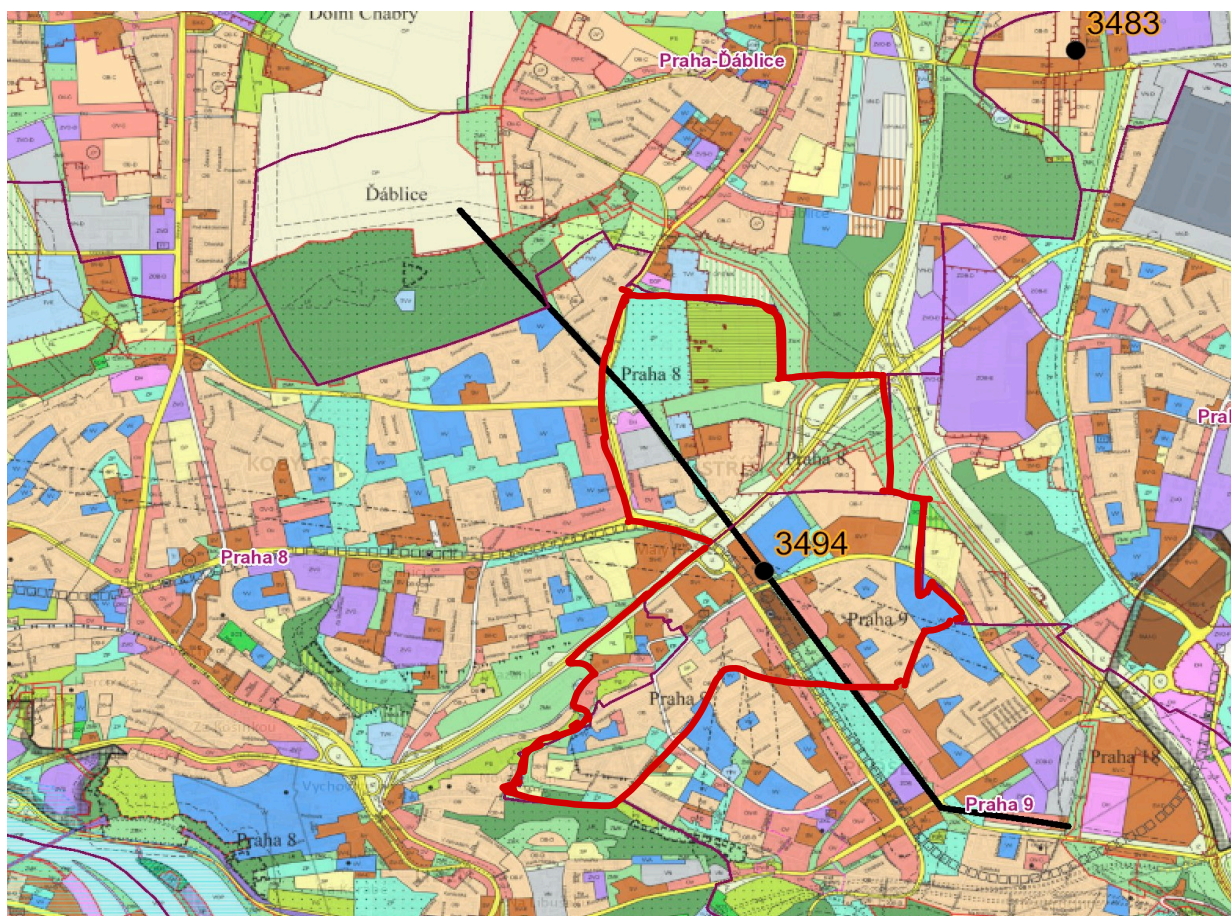
U novostaveb bylo možné získat data pro všechny jednotky ve všech letech. Celkový průměrný růst je 15 % a nejvyšší roční nárůst (všech jednotek) byl zaznamenán v roce 2022, kdy koeficient růstu dosáhl hodnoty 1,286, neboli ceny vzrostly o 28,6 % oproti roku 2021. Nejvíce pak vzrostla cena u 1 pokojových bytů v roce 2022, kdy došlo k 41 % nárůstu oproti roku 2021. Naopak nejvíce klesla cena v roce 2019, taktéž u 3 pokojových bytů, kdy koeficient růstu činil 0,866, neboli cena oproti roku 2018 klesla o 13,4 %.

4.2.8 Střížkov

Střížkov spadá na katastrální území dělící se mezi Prahou 8 a Prahou 9. Rozloha této části je 2,03 km² a k roku 2015 zde žilo 14 297 obyvatel. Do části, která spadá pod Prahu 8, patří Ďáblický hřbitov, tramvajová smyčka Sídliště Ďáblice a nejvýchodnější část sídliště Ďáblice. Střížkov má celkem 43 ulic a sousedí s městskými částmi Libeň, Kobylisy, Ďáblice, Letňany a Prosek.

Velké plus této lokality dává dobrá občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost, jelikož se nachází na stanici metra C Střížkov. Díky tomu je možnost se dostat do centra Prahy během několika minut. Dále zde jezdí autobusové a tramvajové linky. Ačkoliv se přímo na Střížkově nenachází mnoho přírody, v blízkosti jsou Prosecké skály spadající pod Prosek Praha 9.

Obrázek 30 Územní plán Střížkov



Zdroj - ip Praha 2

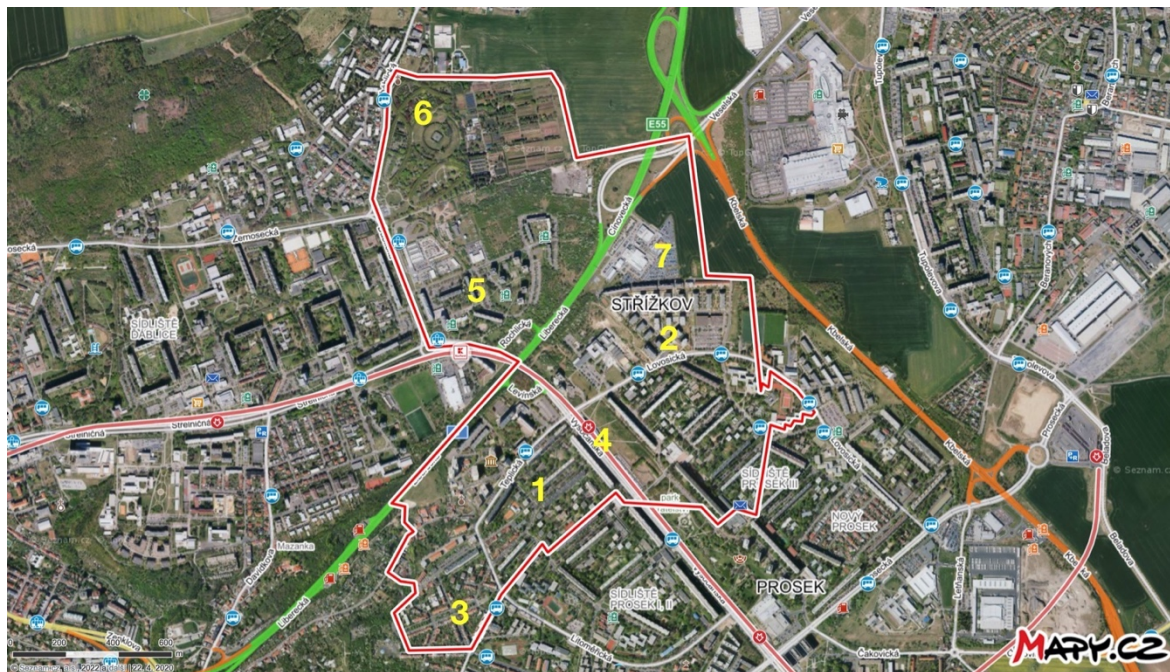
Na územním plánu je vidět, že Střížkov spadá do městské části Praha 8, ale i Prahy 9. Na jeho území se nachází především budovy čistě obytné (OB), všeobecně obytné (OV) a všeobecně smíšené. Jsou zde také parky, historické zahrady a hřbitovy (ZP), sportoviště (SP) a veřejné vybavení (VV).

Obrázek 31 Legenda pro výkres územního plánu

<p>OBYTNÉ</p> <p>OB ČISTĚ OBYTNÉ</p> <p>OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ</p> <p>SPORTU A REKREACE</p> <p>SP SPORTU</p> <p>SO1-SO7 ODDECHU</p> <p>VEŘEJNÉ VYBAVENÍ</p> <p>VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ</p> <p>VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST</p>	<p>ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</p> <p>ZOB OBCHODNÍ</p> <p>ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ</p> <p>ZKC KULTURA A CÍRKEV</p> <p>ZVO OSTATNÍ</p> <p>PĚSTEBNÍ PLOCHY</p> <p>PS SADY, ZAHRADY A VINICE</p> <p>PZA ZAHRADNICTVÍ</p> <p>PZO ZAHŘÁDKY A ZAHŘÁDKOVÉ OSADY</p> <p>OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY</p>	<p>PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ</p> <p>LR LESNÍ POROSTY</p> <p>ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITO'</p> <p>ZMK ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ</p> <p>IZ IZOLAČNÍ ZELEŇ</p> <p>NL LOUKY A PASTVINY</p>
---	--	---

Zdroj: app.ippraha.cz, vlastní úprava 8

Obrázek 32 etecká mapa Střížkov



Zdroj: mapy.cz

Panelová zástavba (1,4,5) – komplexy panelových domů, tvořící ucelená sídliště

Novostavby (2) – komplex novostaveb

Cihlová zástavba (3) – obytné bloky, převládají budovy p 2 až 3 podlažích

Stanice metra C (4) – zrekonstruovaná skleněná stanice metra, moderní pojetí.

Ďáblický hřbitov (6)

Tabulka dopravní obslužnosti Střížkov:

Tabulka 39 Dopravní obslužnosti Střížkov

Dopravní prostředek ve špičce	Doba trvání do centra	Porovnání s ostatními oblastmi
Metro C (ze zastávky Střížkov směr Háje)	14 min	Dobrá
Tramvajové linky 1 ze zastávky Sídliště Ďáblice směr Sídliště Petřiny	Sídliště Ďáblice → Ládví 3 min + metrem C na Muzeum → 17 min (včetně přesunu)	Průměrná
Autobus		Nehodnoceno z důvodu rychlejší dopravní alternativy do centra

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci pid.cz

Na území Střížkova mohou obyvatelé využít metra. Cesta, v případě využití této alternativy, zabere 14 minut a byla vyhodnocena jako dobrá. Další alternativou je tramvajová linka, je však potřeba přestup na metro, cesta poté zabere 17 minut a byla vyhodnocena jako průměrná.

Cihlová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v cihlové zástavbě.

Tabulka 40 Průměrné transakční ceny cihlové zástavby na Střížkově

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	<41,99	-	-	-	-	-	-	-	-
2 pokoj	42 - 66,99	50 314	48 625	61 806	-	-	77 982	-	-
Kr.			0,966	1,271					
3 pokoj	67 - 86,99	-	53 232	63 937	74 265	-	88 668	-	-
				1,201	1,161				
4 pokoj	87 - 121,9	-	-	-	48 023	-	-	-	-
Průměr	1,121		0,966	1,236	1,161				

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

U cihlové zástavby opět nebylo možné pracovat s kompletními daty, jelikož se neprodal dostatek bytů. Ze získaných dat bylo možné vytvořit koeficienty růstu, alespoň u některých let a bytových jednotek. Průměrný růst cen činil 12,1. V roce 2016 došlo k poklesu ceny o

3,4 % a cena mezi lety 2015 a 2016 klesla z 50 314 Kč/m² na 48 625 Kč/m², ale hned následující rok se změnila na 61 806, což činí 27,1% nárůst ku roku 2016.

Panelová zástavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v panelové zástavbě.

Tabulka 41 Průměrné transakční ceny panelové zástavby na Střížkově

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 pokoj	< 41,99	55 264	55 464	65 811	72 999	85 024	97 892	108 038	124 381
	Ø 1,125		1,003	1,187	1,109	1,165	1,151	1,107	1,151
2 pokoj	42 - 66,99	41 912	51 321	55 416	59 858	64 403	77 492	88 761	100 532
	Ø 1,135		1,224	1,080	1,080	1,076	1,203	1,145	1,133
3 pokoje	67 - 86,99	-	41 310	50 755	-	57 898	73 844	-	
				1,229			1,275		
4 pokoje	87 - 121,9	-	-	-	-	-	-	-	
Průměr	Ø 1,139		1,114	1,165	1,095	1,121	1,210	1,126	1,142

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

Stejně tak jako u cihlové zástavby, i u panelové zástavby se v této lokalitě neprodal dostatečný počet bytů, aby bylo možné vytvořit kompletní tabulku. Ze zpracovaných dat z posledních let vyplívá průměrný nárůst cen o 13,9 %. V žádném roce nedošlo k poklesu průměrné ceny a nejvíce cena vzrostla v roce 2020 u 3 pokojových jednotek a to o 27,5 %.

Novostavba

Tabulka průměrné transakční ceny za metr čtvereční v novostavbách.

Tabulka 42 Průměrné transakční ceny novostaveb na Střížkově

	m2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1kk	<41,99	-	-	81 048	-	96 850	-	125 236	
2 kk	42 - 66,99	-	-	69 638	-	95 010	116 109	-	
Kr.							1,222		
3 kk	67 - 86,99	50 926	87 173	-	-	94 344	93 039	143 313	
Kr.			1,712				0,986	1,540	
4 kk	87 - 121,9	59 701	-	61 192	-	86 543	97 013	98 146	147 969
Kr.							1,121	1,011	1,508
Průměr	Ø 1,415		1,712				1,110	1,276	1,508

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat z portálu CenovaMapa.org

U novostaveb v této lokalitě se neprodal dostatek bytových jednotek pro vytvoření kompletní tabulky. Oproti ostatním zástavbám v této lokalitě došlo k nejvyššímu

průměrnému nárůstu a to 41,5 %. Taktéž zde došlo k vysokému nárůstu (71,2 %) v roce 2016 u 3 pokojových bytových jednotek, kdy jejich cena vzrostla z 50 926 n 87 173.

4.3 Srovnání katastrálních území

Všechny zkoumané oblasti byly dále mezi sebou hodnoceny, na základě dvou faktorů, jimiž je dopravní obslužnost a občanská vybavenost. Městské části byly vyhodnoceny za pomoci následující škály: Výborná (doba trvání do 10 min), Dobrá (doba trvání 10-15 min), Průměrná (doba trvání 15-20 min) a Špatná (doba trvání nad 20 min), na základě toho, jak dlouho trvá cesta na Václavské náměstí (Muzeum) a dále na základě vyhodnocení možností, jaké daná městská část nabízí. Občanská vybavenost byla hodnocena na za pomoci územního plánu.

Tabulka srovnání katastrálních území:

V následující tabulce je možné vidět výsledné hodnocení městských částí na Praze 8.

Tabulka 43 Srovnání katastrálních území

Katastrální území	Doprava	Občanská vybavenost	Hodnocení
Kobylisy	Výborná	Výborná	1-2.
Bohnice	Horší	Horší	6-8.
Čimice	Horší	Horší	6-8.
Karlín	Výborná	Výborná	1-2.
Ďáblice	Horší	Horší	6-8.
Dolní Chabry	Průměrná	Průměrná	5.
Troja	Dobrá	Dobrá	4.
Střížkov	Výborná	Dobrá	3.

Zdroj: vlastní zpracování

Nejlépe byli vyhodnoceny Kobylisy a Karlín, obě městské části mají na svém území metro a usnadňují obyvatelům pohyb po Praze, zároveň ale byly i nejlépe vyhodnoceny v rámci občanské vybavenosti. Hned za nimi se v následujícím pořadí umísťovali Střížkov, Troja a Dolní Chabry. Poslední tři místa obsazují se stejným hodnocením Bohnice, Čimice a Ďáblice.

Tabulka srovnání průměrného meziročního růstu cen nemovitostí:

Tabulka 44 Srovnání průměrného meziročního růstu cen nemovitostí

Území	Cihlová zástavba	Panelová zástavba	Novostavba	Hodnocení cihla	Hodnocení panel	Hodnocení novostaveb
Kobylisy	1,15	1,127	1,105	2.	5.	7.
Bohnice	-	1,114	1,16		6.	4.
Čimice	-	1,145	1,172		3.	3.
Karlín	1,119	1,175	1,069	4.	2.	8.
Řáblice	1,344	-	1,21	1.		2.
Dolní Chabry	-	-	1,113			6.
Troja		1,263	1,15		1.	5.
Střížkov	1,121	1,139	1,415	3.	4.	1.

Zdroj: vlastní zpracování

V této tabulce byli hodnoceny katastrální územní na základě průměrného meziročního růstu. U cihlové zástavby se na prvním místě umístili Řáblice s průměrem 1,344 – ceny nemovitostí zde v průměru rostly o 34 %. Tento údaj však není úplně relevantní, jelikož oproti ostatním územím, kde byla analýza provedena, zde bylo velmi málo dat. Na druhém místě poté jsou Kobylisy s průměrem 1,15 a na třetím místě Střížkov s průměrem 1,121. Poslední místo obsadil Karlín.

V panelové zástavbě byl nejvyšší průměrný meziroční růst zaznamenán v Troje (1,263) a na druhém místě Karlín, kde vyšly hodnoty 1,175. Na třetím místě se pak umístili Čimice (1,145) a postupně šli území: Střížkov, Kobylisy, Bohnice.

U novostaveb byl nejvyšší průměrný meziroční nárůst u Střížkova (1,415), ale stejně jako v Řáblicích u cihlové zástavby, nejde tento údaj brát jako relevantní, jelikož i zde se prodalo málo bytů, aby byla analýza přesná. Poté se území umístili v následujícím pořadí: Řáblice, Čimice, Bohnice, Troja, Dolní Chabry, Kobylisy, Karlín.

4.4 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí s přímou vazbou na danou lokalitu

Obyvatelstvo

Praha je největším a zároveň nejlidnatějším městem České republiky. K 31.12.2021 činil počet obyvatel celkem 1 274 562. Celkový počet obyvatel tím tedy. Vzrostl o 16 tisíc (o 1,3 %). Celkový počet obyvatel zároveň vzrostl o 15,3 tisíc osob díky stěhování lidí do hlavního města. Ze zahraničí se do Prahy přistěhovalo 17,9 tisíc osob, kdy se jednalo o 56,4% meziroční přírůstek oproti roku 2020.

Počet živě narozených dětí byl v roce 2021 celkem 15 157, což znamenalo 3% meziroční nárůst oproti předchozímu roku. Oproti tomu zemřelo celkem 14 460 osob (nárůst 6,2 %), zároveň zemřelo nejvíce osob od roku 1996. Nejvíce zemřelo osob ve věku 70 a více let, ale tento údaj je velmi ovlivněn pandemickou krizí, která v České republice po dobu 2 let přetrvávala. (cszo.cz, 2022)

Tabulka 45 Vývoj obyvatel v Hlavním městě Praha

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyvatel celkem		1 280 508	1 294 513	1 308 632	1 324 277	1 335 084	1 275 406	1 280 299
v tom	0-14	194 897	201 232	206 668	210 847	212 824	203 472	
ve věku (let)								
	15-64	846 980	850 044	854 866	862 264	869 149	820 761	
	65 a více	238 631	243 237	247 098	251 166	253 111	251 173	

Zdroj: cszo.cz

V tabulce celkového počtu obyvatel je možné vidět, že v rozmezí roku 2016 až 2020 docházelo v Praze ke každoročnímu přírůstku obyvatel. Mezi rokem 2020 a 2021 pak došlo k poklesu. Pro rok 2022 ještě Český statistický úřad nevydal oficiální čísla a číslo bylo převzato z webu kurzy.cz, ale již nyní je možné vidět že došlo k malému nárůstu počtu obyvatel

Tabulka 46 Vývoj obyvatel na Praze 8

		2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel celkem		105 145	105 586	106 218	106 188	102 847
v tom						
ve věku (let)	0-14	15 808	16 030	16 143	16 109	15 361
	15-64	65 787	65 660	65 981	66 143	63 768
	65 a více	23 550	23 896	24 094	23 936	23 718

Zdroj: cszo.cz 1

Stejně jako v tabulce obyvatel v hlavním městě, i přímo v městské části Praha 8 došlo mezi lety 2017 a 2020 k meziročním růstům obyvatel, k poklesu pak došlo také v roce 2021.

Tabulka 47 Vývoj migrace v Praze 8

	2017	2018	2019	2020	2021
Přistěhovalí	5 375	5 200	5 449	5 292	6 490
Vystěhovalí	4 517	4 784	4 737	5 191	5 413

Zdroj: cszo.cz

Migrace se na zkoumaném území dělí na přistěhovalé a vystěhovalé, ze získaných dat je možné vidět, že v obou případech docházelo meziročně k mírnému nárůstu.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních

Dalším faktorem, který má přímou vazbu na cenu nemovitostí v dané lokalitě jsou hosté navštěvující danou lokalitu.

Tabulka 48 Hosté v ubytovacích zařízeních na Praze 8

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet hostů	561 673	621 355	687 525	689 923	671 250	161 011	196 226

Zdroj: cszo.cz

Data pro vytvoření tabulky byly získány za pomoci Českého statistického úřadu. Ve sledovaném období docházelo až do roku 2019 k nárůstu návštěvníků a ke zlomu došlo až v letech 2020 a 2021, kdy návštěvy ubytovacích zařízení rapidně klesly. Příčinou tohoto jevu byla pandemie koronaviru, kdy musely být ubytovací zařízení po většinu roku zavřené.

Tabulka 49 Průměrného počtu přenocování na Praze 8

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet nocí	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1

Zdroj: cszo.cz

V tabulce je možné vidět, kolik nocí v průměru hosté strávili v ubytovacích zařízeních, ve všech letech se jednalo o dvě noci.

4.5 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí bez přímé vazby na danou lokalitu

Na vývoj cen nemovitostí má vliv hned několik faktorů, na které reaguje trh nemovitostí.

Ekonomický stav

Hrubá měsíční mzda zaměstnanců v Praze v prvních 2. čtvrtletí v roce 2022 dosáhla 49 221 Kč a Hlavní město Praha se stále drží na první příčce ve výšce hrubé mzdy ze všech krajů.

Oproti 2. čtvrtletí 2021 se v 2. čtvrtletí v roce 2022 zvýšil počet zaměstnanců o 27,3 tisíc (3,3 %) na 850,9 tisíc.

Tabulka 50 Vývoj průměrné hrubé mzdy v Praze

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Průměrná mzda	35 385	35 739	37 689	40 150	43 062	43 847	46 163	49 221

Zdroj: cszo.cz 2- vlastní zpracování

U průměrné mzdy docházelo od roku 2015 až do roku 2022 k růstu. V průměru se mzda vyšplhala z 35 385 na 49 221.

Tabulka 51 HDP v mld. Kč

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
HDP	4 625	4 796	5 110	5 410	5 791	5 709	6 108	6 799

Zdroj: cszo.cz

I přes pandemii koronaviru, kdy byla ekonomika pozastavená, docházelo u hrubého domácího produktu k růstu, pro rok 2021 činil HDP 6 108 428 mil. Kč a pro rok 2022 predikce ukazují nárůst HDP na 6 799 mld. Kč.

Hypoteční úvěr

S růstem inflace došlo v posledním roce i k zvyšování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. V září 2022 průměrná úroková sazba dosáhla hodnoty 6,23 % p.a., což oproti předchozímu měsíci znamenalo 0,05% pokles. Tento pokles byl zapříčiněn avizovanými akčními nabídkami některých bank, ale dle dostupných predikcí budou sazby dále stagnovat.

Tabulka 52 Průměrné úrokové sazby Hypoték

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sazba (%)	2,14	1,87	2,02	2,55	2,68	2,2	2,06	6,28

Zdroj: hypindex.cz

V tabulce výše je jasně vidět, k jak velkému nárůstu úrokových sazeb v posledním roce došlo.

V roce 2015 byla průměrná sazba hypotéky 2,14 % a objemy přes 190 mld. Kč, na základě akcí, slev a nízké úrokové sazby v roce 2015 si hypotéku u bank sjednalo celkem 104 639 klientů. Následující rok, ale opětovně došlo k nárůstu poskytnutých hypoték a celkem se jich sjednalo 114 550, úroková sazba klesla na 1,87 a hypotéky činily v objemu 225,809 mld. Kč. Rok 2017 poté přinesl menší nárůst průměrné úrokové sazby, ale i přesto byl objem poskytnutých hypoték 225 798 mld. Kč a celkově se poskytlo 109 618 hypotečních úvěrů. Podle servu Hypoindex.cz se rok 2018 nesl ve znamení růstu úrokových sazeb a celkovou regulací hypoték Českou národní bankou., která úrokové sazby zvýšila celkem 5krát. Na základě růstu úrokových sazeb a regulací, došlo k poklesu objemu na 218,411 mld. Kč, a i k poklesu sjednaných úvěrů na 99 477. Nárůst průměrné úrokové sazby čekal občany i v následujícím roce, kdy vzrostla na 2,68 % a trh zažil nejhorší výsledky za předchozích 5 let, hypotečních úvěrů se sjednalo celkem 77 388 a objem činil 181,578 mld. Kč.

Rok 2020 byl ve znamení pandemie COVID-19, přesto se však trh setkal s rekordními čísly, objem dosáhl rekordních 254,023 mld. Kč a sjednalo se 92 226 úvěrů. Ve stejném duchu se poté nesl i následující rok, kdy objem nadále rostl až na 427,154 mld. Kč.

Tabulka 53 Objem hypotečních úvěrů

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Objem (mld.Kč)	190	225,809	225,778	218,411	181,578	254,023	427,154	174,9

Zdroj: hypindex.cz

Objem hypoték pro rok 2022 byl tvořen z objemů za období leden-září, jelikož práce byla zpracována v průběhu roku.

Bytová výstavba

Pokud na trhu nemovitostí roste poptávka, nabídka stagnuje a dochází k růstu cen. Bohužel v dnešní době je v Praze bytová výstavba nedostatečná, jelikož problém ve výstavbě tvoří dlouholeté čekání na vydání stavebního povolení a nedostatek míst k stavění. Na základě velké poptávky v posledních letech došlo na trhu k situaci, kdy ceny silně rostly, jelikož byl o nemovitost i tak velký zájem.

Tabulka 54 Výstavba developerských projektů v Praze

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
počet projektů	123	121	118	126	133	137
počet bytů	13761	13877	13206	12502	13293	14450

Zdroj: iprpraha.cz

5 Výsledky a diskuse

5.1 Výsledky

Pro zjištění závislosti mezi faktory, které mohou mít vliv na změnu ceny byla v praktické části využita korelační analýza. Tato analýza ukazuje, v jaké míře souvisí změna jedné veličiny se změnou druhé. Závislost je prokazována díky Personovu korelačním koeficientu, který se značí písmenem R a jeho hodnoty se pohybují v rozmezí -1 až 1. Pro zhodnocení výsledků síly závislosti jsou využity následující ukazatelé: velmi slabá (0,00-0,19), slabá (0,20 – 0,39), střední (0,40 – 0,59), silná (0,60 – 0,79) a velmi silná (0,80 – 1,00). (Exceltown.com)

Jelikož pro úplně přesné výsledky by bylo za potřebí více dat, nelze brát výsledky jako přesně vypovídající a jde tedy především o srovnání katastrálních území a zjištění, zda již zmíněné faktory mají na změnu ceny vliv a pro predikci budoucího vývoje.

Analýza závislosti dle počtu obyvatel v Hlavním městě Praha

Zde se zaměříme na analýzu závislosti změn transakční ceny za m² a počtu obyvatel v Hlavním městě Praha, analýza byla provedena u částí, kde bylo možné mít veškeré záznamy prodejů ve všech letech a je rozdělena na analýzu závislosti zvlášť pro novostavby, cihlové a panelové zástavby.

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby se změnou počtu obyvatel v Hlavním městě Praha:

Tabulka 55 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby se změnou počtu obyvatel v Hl. městě Praha

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,75	0,495	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,387	0,636	0,712	0,917
Ďáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

Pro cihlovou zástavbu nebyla veškerá data pro každou dispozici v částech Prahy, proto bylo možné analýzu provést jen u některých, dle výsledků je možné vidět, že závislost zde byla prokázána. Například u 4 pokojového bytu v Karlíně byla velmi silná závislost (0,917), i přesto že u 1 pokojového bytu, též v Karlíně byla závislost slabá (0,387).

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby se změnou počtu obyvatel v Hlavním městě Praha:

Tabulka 56 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby se změnou počtu obyvatel v Hl. městě Praha

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,632	0,65	0,662	0,49
Bohnice	N/A	N/A	0,673	N/A
Čimice	0,643	0,614	N/A	N/A
Karlín	0,618	0,623	0,747	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,676	0,437	0,592	N/A
Střížkov	0,788	0,773	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

U panelové zástavby bylo podstatně více kompletních dat. V Kobylisích bylo možné zanalyzovat všechny dispozice a v tabulce je možné vidět, že 1–3 pokojových bytů je silná závislost a u 4 pokojových bytů střední závislost. Taktéž i u většiny ostatních městských částí, došlo převážně k silné závislosti. Na základě toho je možné říct, že s růstem počtu obyvatel v Hl. městě Praze dochází k růstu cen nemovitostí v panelové zástavbě.

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb se změnou počtu obyvatel v Hlavním městě Praha:

Tabulka 57 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb se změnou počtu obyvatel v Hl. městě Praha

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,678
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,376	N/A	N/A
Karlín	0,826	0,822	0,803	0,759
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,697	0,68	0,533
Troja	0,559	0,575	0,129	0,617
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

I zde došlo převážně k silné závislosti až tedy na jednu výjimku, kterou je 3 pokojový byt v Troje, kdy koeficient dosáhl hodnoty 0,129. To značí velmi slabou závislost a znamenalo by to, že růst počtu obyvatel ovlivňuje změnu ceny bytu v Troje jen velmi málo.

Analýza závislosti dle počtu obyvatel na Praze 8

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8:

Tabulka 58 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,575	0,195	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,116	0,402	0,492	0,799
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

Analýza u cihlové zástavby je opět relativní pouze pro městskou část Karlín, jelikož pouze tam byla kompletní data, ale přesto zde výsledky nejsou jednotné a například 1 pokojové byty vykazovaly velmi slabou závislost, u 2 a 3 pokojových pak střední sílu závislosti a u 4 pokojových silnou závislost.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8:

Tabulka 59 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,376	0,411	0,259	0,544
Bohnice	N/A	N/A	0,448	N/A
Čimice	0,4	0,404	N/A	N/A
Karlín	0,438	0,379	0,521	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,436	0,183	0,343	N/A
Střížkov	0,594	0,59	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

U panelové zástavby převládá převážně střední závislost, avšak v Troje u 2 pokojových bytů vychází velmi slabá závislost. Dá se tedy říct, že změna transakční ceny není zapříčiněna změnou počtu obyvatel.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby se změnou počtu obyvatel na Praze 8:

Tabulka 60 - Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb se změnou počtu obyvatel na Praze 8

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,475
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,143	N/A	N/A
Karlín	0,667	0,852	0,738	0,838
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,482	0,476	0,371
Troja	0,332	0,329	0,131	0,38
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Vlastní zpracování na základě získaných dat

Nejvyšší hodnoty závislosti jsou v městské části Karlín, kde korelační koeficient u 2 dispozic jako velmi silně závislý a u dalších 2 jako silně závislý, dle toho se dá usuzovat, že cenu nemovitostí ovlivňovala změna počtu obyvatel. Naopak v Troje vyšla závislost jako slabá, takže zde pak změna počtu obyvatel ovlivňovala změnu ceny spíše méně.

Analýza závislosti na základě migrace (vystěhovalí)

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s migrací (vystěhovalí):

Tabulka 61 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s migrací (vystěhovalí)

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,607	0,915	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,814	0,914	0,941	0,926
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

U cihlové zástavby v Karlíně, kde byl dostatek dat pro vytvoření analýzy, vyšlo najevo že změna ceny byla velmi silně závislá migraci. Korelační koeficienty se zde pohybovaly v rozmezí 0,814 do 0,941.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s migrací (vystěhovalí):

Tabulka 62 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s migrací (vystěhovalí)

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,846	0,941	0,684	0,953
Bohnice	N/A	N/A	0,971	N/A
Čimice	0,921	0,973	N/A	N/A
Karlín	0,965	0,947	0,875	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,919	0,905	0,832	N/A
Střížkov	0,929	0,936	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

U panelové zástavby bylo více dat, na základě, kterých bylo možné vytvořit korelační analýzu. V tabulce je možné vidět, že stejně jako u cihlové zástavby i zde vyšel (až na jeden případ) koeficient značící velmi silnou závislost.

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb s migrací (vystěhovalí):

Tabulka 63 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s migrací (vystěhovalí)

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,994
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,905	N/A	N/A
Karlín	0,98	0,235	0,405	0,116
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,979	0,993	0,922
Troja	0,963	0,927	0,751	0,714
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

U novostaveb v Karlíně, oproti cihlové a panelové zástavbě, vyšla v 2 pokojové zástavbě slabá závislost. U 3 pokojových bytů poté střední závislost a 4 pokojové byty vykazovaly velmi slabou závislost. Naopak v Troje vycházela velmi silná závislost u 1 a 2 pokojových bytů a silná závislost u 3 a 4 pokojových bytů. Dolní Chabry pak celkově vyšel koeficient růstu jako velmi silný a pohyboval se v rozmezí 0,922 do 0,993.

Analýza závislosti s na návštěvnosti ubytovacích zařízení

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s hosty, kteří ve vybrané lokalitě přenocují v ubytovacím zařízení.

Tabulka 64 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s návštěvností ubytovacích zařízení

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,304	0,159	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,012	0,118	0,293	0,260
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Cihlová zástavba vykazuje u zkoumaných oblastí spíše velmi slabou a slabou závislost. Nejvyšší závislost vyšla u 2 pokojového bytu v Kobylisích (0,304). Na základě výsledků jde předpokládat, že na cenu nemovitostí nemá počet hostů silný vliv.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s hosty, kteří ve vybrané lokalitě přenocují v ubytovacím zařízení.

Tabulka 65 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s návštěvností ubytovacích zařízení

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,127	0,226	0,192	0,153
Bohnice	N/A	N/A	0,238	N/A
Čimice	0,160	0,228	N/A	N/A
Karlín	0,237	0,097	0,081	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,204	0,274	0,266	N/A
Střížkov	0,207	0,332	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Panelová zástavba vykazovala velmi podobné výsledky jako cihlová. Transakční ceny jsou opět velmi slabě až slabě závislé na změně počtu hostů. Nejnížší závislost vykazují 3 pokojové byty v Karlíně a to 0,081.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s hosty, kteří ve vybrané lokalitě přenocují v ubytovacím zařízení.

Tabulka 66 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s návštěvností ubytovacích zařízení

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,717
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,245	N/A	N/A
Karlín	0,303	0,440	0,397	0,503
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,026	0,003	0,324
Troja	0,260	0,242	0,296	0,332
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Oproti předchozím zástavbám vykazovaly i střední závislost a to 0,440 u 2 pokojového bytu v Karlíně a 0,503 u 4 pokojového bytu ve stejné lokalitě. Přesto městská část Dolní Chabry, vykazovala velmi slabou závislost (0,003 a 0,026).

Analýza závislosti s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízení

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s počtem nocí, které hosté strávili ve vybrané lokalitě v ubytovacím zařízení.

Tabulka 67 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízeních

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,304	0,159	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,425	0,537	0,672	0,641
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U cihlové zástavby v Karlíně vyšla závislost jako střední (0,425 – 0,537) a silná (0,641 – 0,672), je možné tedy uvažovat, že cena nemovitostí v Karlíně může být ovlivněna počtem nocí strávených v ubytovacích zařízeních. Avšak Kobylisy vykazovaly jiné výsledky, a to velmi slabou závislost. U cihlové zástavby však bylo velmi málo kompletních dat a není možné tedy brát analýzu jako relevantní.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s počtem nocí, které hosté strávili ve vybrané lokalit v ubytovacím zařízení.

Tabulka 68 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízeních

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,543	0,632	0,592	0,550
Bohnice	N/A	N/A	0,649	N/A
Čimice	0,672	0,607	N/A	N/A
Karlín	0,621	0,335	0,487	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,600	0,681	0,662	N/A
Střížkov	0,600	0,700	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Panelová zástavba vykazuje v korelační analýze převážně silnou závislost. Nejvyšší korelační koeficient vyšel u 2 pokojového bytu na Střížkově (0,700). Jde tedy předpokládat, že počet nocí strávených v ubytovacím zařízení může mít vliv na cenu nemovitostí v dané lokalitě.

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb s počtem nocí, které hosté strávili ve vybrané lokalit v ubytovacím zařízení.

Tabulka 69 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s počtem strávených nocí v ubytovacích zařízeních

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,514
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,700	N/A	N/A
Karlín	0,917	0,912	0,946	0,888
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,855	0,870	0,928
Troja	0,859	0,802	0,777	0,823
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U novostaveb oproti panelové zástavbě docházelo již převážně k velmi silné závislosti a nejvyšších hodnot dosahoval korelační koeficient u bytu v lokalitě Karlína, kdy například u 3 pokojového bytu dosahoval hodnoty 0,946. Stejně tak jako u předchozí panelové zástavby může mít počet nocí strávených v ubytovacím zařízení vliv na změnu ceny.

Analýza závislosti na základě migrace (přistěhovalí)

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s migrací (přistěhovalí)

Tabulka 70 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s migrací (přistěhovalí)

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,304	0,421	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,437	0,658	0,736	0,901
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat.

Jelikož data pro cihlovou zástavbu nejsou kompletní a zároveň využitá data nevykazují stejný výsledek, nelze tuto analýzu považovat za relevantní.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s migrací (přistěhovalí):

Tabulka 71 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s migrací (přistěhovalí)

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,663	0,668	0,308	0,745
Bohnice	N/A	N/A	0,674	N/A
Čimice	0,672	0,607	N/A	N/A
Karlín	0,549	0,622	0,789	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,679	0,445	0,657	N/A
Střížkov	0,814	0,794	N/A	N/A

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U panelové zástavby v Karlíně vyšla až na jednu dispozici závislost silná, stejně tak i v Kobylisích, kdy pouze u 3 pokojové zástavby vyšla slabá závislost (0,308). Na základě celkové tabulky je možné říct, že transakční ceny byly převážně silně závislé na migraci (přistěhovalých).

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb s migrací (přistěhovalí):

Tabulka 72 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s migrací (přistěhovalí)

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,651
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,356	N/A	N/A
Karlín	0,782	0,858	0,813	0,773
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,694	0,651	0,515
Troja	0,551	0,597	0,115	0,639
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U novostaveb je na základě tabulky výsledků možné hodnotit, že ceny byly silně a velmi silně závislé na migraci přistěhovalých, pouze u 3 pokojového bytu v Troje vyšel korelační koeficient 0,115, který značí velmi slabou závislost.

Analýza závislosti transakčních cen s růstem hrubé mzdy

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s růstem hrubé mzdy:

Tabulka 73 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s růstem hrubé mzdy

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,907	0,954	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,936	0,991	0,959	0,983
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Tabulka transakčních cen v cihlové zástavbě sice není kompletní, přesto však poskytnutá data vykazují velmi silnou závislost. Jde tedy předpokládat, že s růstem hrubé mzdy rostou i ceny nemovitostí.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s růstem hrubé mzdy:

Tabulka 74 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s růstem hrubé mzdy

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,968	0,974	0,887	0,987
Bohnice	N/A	N/A	0,981	N/A
Čimice	0,982	0,981	N/A	N/A
Karlín	0,937	0,954	0,97	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,953	0,95	0,97	N/A
Střížkov	0,976	0,908	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Stejně jako u cihlové zástavby, zde došlo u všech zpracovaných dat k velmi silné závislosti. Koeficienty se zde pohybovaly v rozmezí 0,887 do 0,982. I zde jde tedy konstatovat, že změna ceny nemovitostí, byla velmi silně závislá na změně hrubé mzdy.

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb s růstem hrubé mzdy:

Tabulka 75 - Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s růstem hrubé mzdy

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,931
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,888	N/A	N/A
Karlín	0,957	0,867	0,885	0,855
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry		0,969	0,941	0,919
Troja	0,945	0,964	0,905	0,908
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat.

Novostavby, se také držely na velmi silné závislosti, tedy i zde jde konstatovat, že s růstem hrubé mzdy rostla cena nemovitostí.

Analýza závislosti transakčních cen se změnou hypotečního úroku

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s hypotečním úrokem:

Tabulka 76 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s růstem hypotečního úroku

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,669	0,721	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,481	0,677	0,797	0,631
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat

Cihlová zástavba v Karlíně vykazuje silnou závislost na úroku z hypotečního úvěru, přesto, zde však může docházet k opačné situaci, jelikož s růstem úroku, dochází k poklesu poptávky po bytech, nelze tedy tento údaj brát jako relevantní.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s hypotečním úrokem:

Tabulka 77 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s růstem hypotečního úroku

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,968	0,974	0,887	0,987
Bohnice	N/A	N/A	0,682	N/A
Čimice	0,685	0,702	N/A	N/A
Karlín	0,821	0,710	0,762	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,808	0,640	0,714	N/A
Střížkov	0,680	0,864	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U panelové zástavby je, oproti cihlové zástavbě, korelační koeficient i v hodnotách od 0,8 do 1 a jedná se tedy o velmi silnou závislost. Ostatní koeficienty se pohybují v hodnotách pro silnou závislost. Nejvyšší hodnoty dosahuje v 2 pokojových bytech v Kobylisích (0,974). Přesto by však i zde platilo to, že data nejsou relevantní, jelikož s růstem úroku z úvěru, klesá poptávka po hypotečním úvěru a s tím i klesá poptávka po bytech.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s hypotečním úrokem:

Tabulka 78 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostaveb s růstem hypotečního úroku

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,809
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,489	N/A	N/A
Karlín	0,705	0,831	0,539	0,812
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,576	0,566	0,838
Troja	0,812	0,786	0,764	0,796
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U novostaveb vyšel koeficient u některých dispozic jako střední závislost, ale například v Troje se stejně jako u panelové zástavby drží v hodnotách pro silnou závislost a u 1 pokojových bytových jednotek je velmi silná závislost. I zde by platilo jako u panelových a cihlových zástaveb, že data nejsou relevantní.

Analýza závislosti transakčních cen s objemem hypotečních úvěrů

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby s objemem hypotečních úvěrů:

Tabulka 79 Korelační analýza průměrné transakční ceny cihlové zástavby s objemem hypotečních úvěrů

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,351	2,282	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,449	0,289	0,210	0,360
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

U cihlové zástavby data vykazovala spíše slabou až střední závislost, ale u tohoto druhu zástavby bylo bohužel málo dat a není možné brát výsledky jako relevantní.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby s objemem hypotečních úvěrů:

Tabulka 80 Korelační analýza průměrné transakční ceny panelové zástavby s objemem hypotečních úvěrů

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,388	0,417	0,335	0,148
Bohnice	N/A	N/A	0,363	N/A
Čimice	0,322	0,325	N/A	N/A
Karlín	0,158	0,104	0,112	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,167	0,442	0,319	N/A
Střížkov	0,300	0,338	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Výsledky panelové zástavby se vcelku liší v rámci městských částí, v Karlíně je možné vidět velmi slabou závislost 0,104-0,158, ostatní lokality vykazují slabou až střední závislost. Objem hypoték tedy spíše nemá vliv na objem hypoték.

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb s objemem hypotečních úvěrů:

Tabulka 81 Korelační analýza průměrné transakční ceny novostavby s objemem hypotečních úvěrů

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,085
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,583	N/A	N/A
Karlín	0,323	0,103	0,502	0,184
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,311	0,282	0,126
Troja	0,162	0,226	0,296	0,229
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Novostavby stejně jako předchozí zástavby vykazují spíše velmi slabou, slabou a střední závislost. Nejnižší závislost vyšla u 4 pokojového bytu v Kobylisích (0,085), naopak nejvyšší koeficient vyšel v Čimicích v 1 pokojových bytech. Objem hypoték tedy i zde, spíše nemá vliv na objem hypoték

Analýza závislosti transakčních cen s HDP

Tabulka porovnání transakčních cen cihlové zástavby se změnami HDP:

Tabulka 82 Korelační analýza transakčních cen cihlové zástavby se změnami HDP

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	0,922	0,970	N/A
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	N/A	N/A	N/A
Karlín	0,913	0,981	0,969	0,958
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	N/A	N/A	N/A	N/A
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Stejně jako u předchozích korelačních analýz pro cihlovou zástavbu, bylo i zde velmi málo dat na kterých by ji bylo možné provést. U zástaveb, kde byla provedena, vyšla velmi silná závislost, a to ve všech případech nad 0,90. Nejvyšší poté vykazovala 2 pokojová cihlová zástavba v Karlíně, kdy koeficient vyšel 0,981. Jelikož však chybí větší část dat, není možné tento údaj brát jako 100 % relevantní.

Tabulka porovnání transakčních cen panelové zástavby se změnami HDP:

Tabulka 83 Korelační analýza transakční cen panelové zástavby se změnami HDP

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	0,952	0,957	0,903	0,989
Bohnice	N/A	N/A	0,975	N/A
Čimice	0,988	0,976	N/A	N/A
Karlín	0,957	0,963	0,977	N/A
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	N/A	N/A	N/A
Troja	0,973	0,945	0,969	N/A
Střížkov	0,976	0,947	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Pro panelovou zástavbu bylo možné vytvořit korelační analýzu z vícero kompletních dat. I zde, stejně jako u cihlové zástavby vyšel koeficient nad 0,9, i zde tedy je závislost transakčních cen na HDP velmi silná a jde předpokládat, že růst HDP může ovlivnit růst cen nemovitostí.

Tabulka porovnání transakčních cen novostaveb se změnami HDP:

Tabulka 84 Korelační analýza transakčních cen novostaveb se změnami HDP

	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
Kobylisy	N/A	N/A	N/A	0,971
Bohnice	N/A	N/A	N/A	N/A
Čimice	N/A	0,871	N/A	N/A
Karlín	0,946	0,880	0,850	0,870
Řáblice	N/A	N/A	N/A	N/A
Dolní Chabry	N/A	0,936	0,904	0,929
Troja	0,962	0,980	0,929	0,934
Střížkov	N/A	N/A	N/A	N/A

Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat

Oproti cihlové a panelové zástavbě, nevykazovali u novostaveb všechny jednotky závislost nad 0,9. V oblasti Karlín u 2 až 4 pokojových bytů dosahuje závislost mezi proměnnými 0,850 – 0,880, přesto se však jedná stále o velmi silnou závislost. Nejvyššího koeficientu (0,980) dosahovali 2 pokojové jednotky v Troje. Stejně tak jako u předchozích zástaveb i zde lze předpokládat závislost cen nemovitostí na změnách HDP.

5.2 Diskuse

Na základě vypracované praktické části, je možné přibližně uvažovat o budoucím vývoji cen.

Díky poskytnutým datům a zpracování jejich ročních procentních změn je v tabulce (viz níže) možné vidět, že komplexně v průběhu let 2015–2022 nedocházelo, u žádného typu zástavby, k poklesu cen. Nejvíce cena rostla v Řáblicích (34,4 %) u cihlové zástavby, v Troje (26,3 %) v panelové zástavbě a v Střížkově (41,5 %) u novostaveb. Dá se tedy říct, že v následujících letech budou v lokalitách dále ceny růst

Tabulka níže ukazuje výsledné hodnocení jednotlivých zástavbách na územních částech vzhledem k výši průměrného meziročního růstu cen ve jednotlivých zástavbách ve zkoumaných lokalitách.

Tabulka 85 Srovnání katastrálních území

Území	Cihlová zástavba	Panelová zástavba	Novostavba	Hodnocení cihla	Hodnocení panel	Hodnocení novostaveb
Kobylisy	1,15	1,127	1,105	2.	5.	7.
Bohnice	-	1,114	1,16		6.	4.
Čimice	-	1,145	1,172		3.	3.
Karlín	1,119	1,175	1,069	4.	2.	8.
Ďáblice	1,344	-	1,21	1.		2.
Dolní Chabry	-	-	1,113			6.
Troja		1,263	1,15		1.	5.
Střížkov	1,121	1,139	1,415	3.	4.	1.

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce výše ke možné vidět jako jev růstu ceny může být zapříčiněn i tím, že se lidé stále více stahují z centra na okraje Prahy a analyzované lokality mohou obyvatelům nabídnout bydlení blízko přírody a však potencionální zájemce o byt musí hodnotit i občanskou vybavenost a dopravní obslužnost v daném místě. Pro zhodnocení byla vytvořena tabulka hodnotící lokality na základě těchto dvou požadavků. Jako nejlepší lokality byly vyhodnoceny Kobylisy a Karlín, které obyvatelům mohou nabídnout nejvíce, ať už veřejného vybavení, škol, obchodů či sportovních aktivit, ale také díky snadné a rychlé dopravy do centra města. Zároveň, ale i ostatní lokality mohou potenciálním obyvatelům hned několik výhod, jako například klidné a bezpečné prostředí, nebo například bydlení blízko přírodě.

Tabulka 86 Srovnání katastrálních území na základě občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti

Katastrální území	Doprava	Občanská vybavenost	Hodnocení
Kobylisy	Výborná	Výborná	1-2.
Bohnice	Horší	Horší	6-8.
Čimice	Horší	Horší	6-8.
Karlín	Výborná	Výborná	1-2.
Ďáblice	Horší	Horší	6-8.
Dolní Chabry	Průměrná	Průměrná	5.
Troja	Dobrá	Dobrá	4.
Střížkov	Výborná	Dobrá	3.

Zdroj: vlastní zpracování

Na vývoj ceny, ale působí i několik dalších faktorů, které byli zmíněné v praktické části a byla na ně vytvořena korelační analýza neboli analýza závislosti jedné proměnné na druhé. Po dvou letech pandemické krize, došlo v České republice k vysoké inflaci a jednou z prvních reakcí (kromě celkového nárůstu cen statků a služeb) byl vzrůst úrokové ceny hypotečního úvěru. Toto vzniklo z důvodu potřeby omezit množství peněz v oběhu a bylo potřeba zapříčinit „znesnadnění“ získání úvěru. Na základě tohoto tento rok došlo k poklesu poptávky po nemovitostech a dá se předpokládat, že dokud se úroky z hypotečního úvěru nepoklesnou, neporooste poptávka po nemovitostech. Korelační analýza prokázala, že ceny nemovitostí jsou ze zkoumaných faktorů, nejvíce závislé na výši hrubé mzdy obyvatel a HDP. Přesto však na začátku roku 2023 dochází k opětovnému nárůstu cen.

Závěr

Bakalářská práce vedla k predikci realitního trhu bytů na území Prahy 8..

V praktické části bylo vybrané území rozděleno na městské části. Každá z nich posléze podlehla analýze na základě územního plánu a letecké mapy, a bylo možné určit co daná lokalita nabízí a vyhodnotit jejich pořadí.

Dále byly nemovitosti rozděleny v každé lokalitě na cihlovou zástavbu, panelovou zástavbu a novostavby, každá tabulka poté obsahuje průměrné transakční ceny nemovitostí a pro zjištění meziročních změn cen byl využit koeficient růstu a meziroční průměr se pohybuje převážně v okolo 10-20 %, v ojedinělých případech i v rozmezí 30-40 %. Jde tedy říct, že nemovitostí převážně neustále rostou.

Ceny nemovitostí jsou ovlivněny hned několika faktory, například počtem obyvatel na daném území, migrací, úroku z hypotečního úvěru nebo například výší hrubé mzdy. Vzhledem k nynější krizi, by mělo dojít k poklesu poptávky po nemovitostech, a to především z důvodu inflace a růstu úroku z hypotečního úvěru, v základu by tyto dva faktory měli zapříčinit pokles cen nemovitostí. Jelikož pracuji v rámci developerských projektů, zjišťovala jsem, zda jsou opravdu plánované ceny novostaveb na další roky „nižší“, či stejně jako v posledním roce, ale u nových projektů ceny do roku 2023 stále rostou (interní zkoumání na základě vlastních podkladů). Růst cen novostaveb je zapříčiněn především kvůli cenám materiálů, jelikož stavební materiál vzrostl od roku 2020 o více jak 100 %.

V rámci oboru počítáme tedy se stále rostoucí cenou, která povede k chvilkovému pozastavení trhu, z důvodu neschopnosti financovat koupě nemovitostí, tento jev se již nyní na přelomu roku 2022 a 2023 projevil především v rámci novostaveb a jejich výstavby. V předchozích letech (především v letech 2019-2021) byl realitní trh z pohledu developerů na svém vrcholu a zájemci stáli pomyslné fronty na byt. Bylo tedy možné ceny libovolně zvyšovat, jelikož i za vyšší cenu byli lidé ochotni byt koupit a většina developerských projektů byla vyprodána již do 3 měsíců od začátku prodeje. Nyní však můžeme v rámci oboru vidět již pozastavení prodeje a menší prodanost než bylo zvykem. Faktorem, který má toto za příčinu je nyní především příliš vysoká cena za metr čtvereční, ale i vysoké úrokové

sazby hypotečních úvěrů a jejich obtížnější získání. Tento rok (2023), dochází k pozastavení výstavby, především u menších developerských společností, z důvodu nízkých prodejů a tím pádem je pro společnosti velmi náročné výstavby financovat a realizovat (developerský projekt nese zisk po prodání více jak 70 % jednotek).

Zároveň Praha se postupně dostává do stejné situace, která již bývá normou v západních zemích, a to tomu, že nové vlastní bydlení bude pro obyvatele pouze ojedinělé a bude převládat nájemní bydlení.

Bakalářská práce pro mě byla přínosnou, jelikož pracuji na developerských projektech a mohla jsem nahlédnout i do transakčních realizačních cen všech nemovitostí, zároveň jsem si osvojila práci s daty a tvorbu analýz.

6 Seznam použitých zdrojů

Tištěné zdroje

BORDO, M.; JEANNE, O. 2002. Boom–busts in Asset Prices, Economic Instability, and Monetary Policy, [NBER Working Paper 8966], 2002

Hájek, Petr a kol. Pozemní stavitelství 1. Praha: Grada Publising, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5101-6.

HÁJEK, Petr. *Pozemní stavitelství pro 1. ročník SPŠ stavebních*. Vyd. 6., přeprac. Praha: Sobotáles, 2005. ISBN 8086817121.

Ort, Petr a Ortová Šeflová, Olga. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha : Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

POTERBA, J. M.; WEIL D. N.; SHILLER, R., 1991. House Price Dynamics: The Role of Tax Policy and Demography. *Brookings Papers on Economic Activity*, no. 2, pp. 143–203

Zákony

Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Odborné články

Agostini, C. A. & G. A. Palmucci (2008): “The anticipated capitalisation effect of a new metro line on housing prices.” *Fiscal studies*

Allen, M. T., G. W. Austin, & M. Swaleheen (2015): “Measuring highway impacts on house prices using spatial regression.” *Journal of Sustainable Real Estate*

Apergis, N. *et al.* (2003): “Housing prices and macroeconomic factors: prospects within the European Monetary Union.” *International real estate review*

Belej, M., & Cellmer, R. (2014). THE EFFECT OF MACROECONOMIC FACTORS ON CHANGES IN REAL ESTATE PRICES – RESPONSE AND INTERACTION. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 13(2), 5-16. Retrieved from <https://js.wne.sggw.pl/index.php/aspe/article/view/4113>

Biao, Z., X. Gao, X. Bin, & Z. Canqiang (2012): “The effects of public green spaces on residential property value in Beijing.” *Journal of Resources and Ecology*

Brasington, D. M. & D. Hite (2005): “Demand for environmental quality: a spatial hedonic analysis.” *Regional science and urban economics*

Ciarlone, A. (2015): “House price cycles in emerging economies.” *Studies in Economics and Finance*.

De Vor, F. & H. L. De Groot (2011): "The impact of industrial sites on residential property values: A hedonic pricing analysis from the Netherlands." *Regional Studies*

Égert, Balázs & Mihaljek, Dubravko. (2007). Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe. *Comparative Economic Studies*. 49. 10.1057/palgrave.ces.8100221.

Feng, C., W. Li, & F. Zhao (2011): "Influence of rail transit on nearby commodity housing prices: A case study of Beijing subway line five." *Acta Geographica Sinica*

Grum, B. & D. K. Govekar (2016): "Influence of macroeconomic factors on prices of real estate in various cultural environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway." *Procedia Economics and Finance*

Chien, M.-S., C.-C. Lee, & S.-J. Cai (2014): "A panel cointegration analysis for macroeconomic determinants of international housing market." *International Journal of Economics and Management Engineering*

Lu, J. (2018): "The value of a south-facing orientation: A hedonic pricing analysis of the Shanghai housing market." *Habitat International*

Ozalp, A. Y. & H. Akinci (2017): "The use of hedonic pricing method to determine the parameters affecting residential real estate prices." *Arabian Journal of Geosciences*

Selim, S. (2011): "Determinants of house prices in Turkey: A hedonic regression model." *Doğuş Üniversitesi Dergisi* .

Zeiss, C. (1999): "Waste facility impacts on property values." *Waste management and Research*

Webové zdroje

archiweb.cz - V panelových domech v Česku žijí v současnosti tři miliony lidí. *archiweb.cz* [online]. Copyright © Archiweb, s.r.o. 1997 [cit. 16.11.2022]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/v-panelovych-domech-v-cesku-ziji-v-soucasnosti-tri-miliony-lidi>

Cihlové domy | Radiožurnál. *Český rozhlas Radiožurnál* [online]. Copyright © 1997 [cit. 16.11.2022]. Dostupné z: <https://radiozurnal.rozhlas.cz/cihlove-domy-6345251>

Co je příčka a jak ji poznat - ESTAV.cz. *ESTAV.cz - Architektura. Stavba. Bydlení*. [online]. Copyright © Copyright [cit. 16.11.2022]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/787.co-je-pricka-a-jak-ji-poznat>

Portál Praha Na Dlani - firmy, akce, zpravodajství. *Portál Praha Na Dlani - firmy, akce, zpravodajství* [online]. Copyright © 2020 Praha Na Dlani [cit. 16.11.2022]. Dostupné z: <https://www.prahanadlani.cz>

Vlasák, Martin. Koupit byt v cihlovém nebo panelovém domě? vlasakmartin.cz. [Online] 07. srpen 2017. [Citace: 16.11.2022.] Dostupné z: <http://www.vlasakmartin.cz/cihla-nebo-panel/>.