

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Problematika trhu s byty ve vybraných lokalitách**

**Tomáš Ingeduld**

**© 2024 ČZU v Praze**



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tomáš Ingeduld

Ekonomika a management

Název práce

**Problematika trhu s byty ve vybraných lokalitách**

Název anglicky

**Aspects of the housing market in selected locations**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je na základě identifikace faktorů, majících vliv na trh s byty ve vybraných lokalitách vymezit závěry, návrhy a doporučení v rámci sledované problematiky.

### Metodika

Metodickými nástroji pro bakalářskou práci budou analýza, komparace, syntéza. Práce bude rozdělena na část teoretickou a část aplikační.

V teoretické části bude provedena komparace poznatků z odborné literatury (knih ISBN, odborných časopisů).

V aplikační části bude provedena základní analýza databáze údajů pořizovacích cen bytů a cen pronájmů ve vybraných lokalitách.

Na základě propočtů budou vymezena doporučení pro potencionální kupce bytů či pro nájemce.

**Doporučený rozsah práce**

30-60 stran textu

**Klíčová slova**

trh s byty, koupě, investice, pronájem, lokalita, pořizovací cena

---

**Doporučené zdroje informací**

ČERNOHORSKÝ, Jan. Finance: od teorie k realitě. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.

JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

KROPÁČKOVÁ, Simona, Magdalena ČUDOVÁ, Tomislav ŠIMEČEK, Tomáš PODŠKUBKA, Martin LAIPOLD, Věra BRODECKÁ a Romana HLÚŠKOVÁ. Bytové domy – zdroj příjmů i povinností: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech. Druhé, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7676-275-6.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5.

SYROVÝ, Petr. Investování pro začátečníky. 4., zcela přepracované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2022. Investice. ISBN 978-80-271-3458-8.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2023/24 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Helena Řezbová, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

---

Elektronicky schváleno dne 4. 9. 2023

**prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 3. 11. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 23. 02. 2024

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Problematika trhu s byty ve vybraných lokalitách" jsem vypracoval 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 autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 9.3 2024

---



## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Heleně Řezbové, Ph.D., za vedení a cenné rady při vyhotovení této bakalářské práce.

# Problematika trhu s byty ve vybraných lokalitách

## Abstrakt

Cílem této práce je zhodnotit vývoj cen jednopokojových bytů, vyhodnotit faktory, které ovlivňují jejich cenu a navrhnout doporučení. Vyhodnocování je provedeno ve dvou vybraných lokalitách, a to v Praze a Berlíně. V teoretické části práce se nachází kapitoly se zaměřením na investice, faktory, které ovlivňují ceny bytů a zdroje financování. V praktické části práce je proveden výzkum týkající se vývoje cen jednopokojových bytů, který byl zahájen 17. 2. 2023 a ukončen 22. 10. 2023, na základě dat z sreality.cz, immobilienscout24.de a kleinanzeigen.de. Data z výzkumu jsou přenesena do krabicových grafů a porovnána. V závěru jsou data vyhodnocena a zároveň jsou zde analyzovány nejdůležitější faktory, které mohly mít na změnu cen vliv.

**Klíčová slova:** Trh s byty, koupě, investice, pronájem, lokalita, pořizovací cena



# **Aspects of the housing market in selected locations**

## **Abstract**

The objective of this thesis is to analyze price development of single-room apartments, including the factors that influence their price as well as a proposal of recommendations.

The analysis concentrates on apartments in two selected localities - Prague and Berlin.

The theoretical part contains chapters with focus on investments, factors influencing price development and sources of funding.

The practical part consists of an examination of prices for single-room apartments using data spanning from 17.2.2023 to 22.10.2023 extracted from housing websites sreality.cz, immobilienscout24.de and kleinanzeigen.de.

The results of the analysis are represented in box charts together with a comparison.

The conclusion provides evaluation of the data as well as analysis of the most important factors that could have influenced the price changes.

**Keywords:** Housing market, purchase, investment, lease, location, purchase price

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>13</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>14</b>
2.1 Kritéria hodnocení bytů ke koupi .....	15
2.1.1 Cena a rozloha bytu.....	16
2.1.2 Stáří .....	17
2.1.3 Vybavení .....	18
2.1.4 Lokalita a patro .....	19
2.1.5 Bonus .....	19
2.1.6 Vlastnictví .....	19
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>20</b>
3.1 Investice a investice do nemovitostí a bytů.....	20
3.2 Faktory ovlivňující poptávku a cenu rezidenčních nemovitostí.....	21
3.2.1 Úrokové sazby.....	21
3.2.2 Politický vývoj .....	22
3.2.3 Měnová politika České národní banky.....	26
3.2.4 Migrace .....	28
3.2.5 Změna hrubého domácího produktu .....	28
3.3 Zdroje financování vlastního bydlení.....	29
3.3.1 Stavební spoření.....	29
3.3.2 Překlenovací úvěr.....	30
3.3.3 Hypoteční úvěr.....	30
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>33</b>
4.1 První etapa měření.....	33
4.1.1 Český trh .....	33
4.1.1.1 První týden.....	33
4.1.1.2 Druhý týden .....	34
4.1.1.3 Třetí týden.....	36
4.1.1.4 Čtvrtý týden .....	37
4.1.1.5 Pátý týden .....	38
4.1.1.6 Šestý týden.....	40
4.1.1.7 Sedmý týden .....	41
4.1.1.8 Osmý týden.....	43
4.1.1.9 Shrnutí první fáze na českém trhu .....	44
4.1.2 Německý trh.....	45
4.1.2.1 První týden.....	45

4.1.2.2	Druhý týden .....	46
4.1.2.3	Třetí týden .....	47
4.1.2.4	Čtvrtý týden .....	49
4.1.2.5	Pátý týden .....	50
4.1.2.6	Šestý týden.....	51
4.1.2.7	Sedmý týden .....	52
4.1.2.8	Osmý týden.....	54
4.1.2.9	Shrnutí první fáze na německém trhu.....	55
4.2	Druhá etapa měření .....	56
4.2.1	Český trh.....	56
4.2.1.1	První týden.....	56
4.2.1.2	Druhý týden .....	57
4.2.1.3	Třetí týden .....	59
4.2.1.4	Čtvrtý týden .....	60
4.2.1.5	Pátý týden .....	61
4.2.1.6	Šestý týden.....	63
4.2.1.7	Sedmý týden .....	64
4.2.1.8	Osmý týden.....	65
4.2.1.9	Shrnutí druhé fáze českého trhu .....	66
4.2.2	Německý trh.....	67
4.2.2.1	První týden.....	67
4.2.2.2	Druhý týden .....	68
4.2.2.3	Třetí týden .....	69
4.2.2.4	Čtvrtý týden .....	71
4.2.2.5	Pátý týden .....	72
4.2.2.6	Šestý týden.....	73
4.2.2.7	Sedmý týden .....	74
4.2.2.8	Osmý týden.....	75
4.2.2.9	Shrnutí druhé fáze německého trhu .....	76
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>79</b>
5.1	Vnější faktory .....	80
5.2	Vnitřní faktory.....	80
5.3	Shrnutí faktorů .....	82

<b>6 Závěr.....</b>	<b>83</b>
<b>7 Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>86</b>
<b>8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk .....</b>	<b>88</b>
8.1 Seznam obrázků .....	88
8.2 Seznam tabulek.....	88
8.3 Seznam grafů.....	89
<b>Přílohy .....</b>	<b>91</b>

# 1 Úvod

Kupní ceny či ceny pronájmů bytových nemovitostí či obecně samotné bytové nemovitosti se stávají tématem, které tíží celou společnost. S momentální ekonomickou situací se stává otázka bydlení či investic do rezidenčních nemovitostí složitější než dříve. Ceny rezidenčních nemovitostí prudce stoupají, vlastní bydlení se kvůli tomu stává pro člověka s běžným platem téměř nedostupným. V České republice je tato bytová krize jedna z nejhorších v Evropě, ale její řešení se hledá velmi těžko. Existuje sice řada východisek, která by mohla být pro tuto situaci použita, jako je například zdanění investičních bytů či jiné znevýhodnění investorů, ale tato řešení mohou mít malý či žádný efekt. Silný vliv na ceny rezidenčních nemovitostí měla hospodářská krize v roce 2009. Koncem roku 2022 došlo ke značnému navýšení inflace, k tomu se postupně přidala i krize energetická a hospodářská. Ve snaze bojovat s příliš vysokou inflací byly zvýšeny základní úrokové sazby České národní banky, což mělo za důsledek zvýšení cen hypotéčních úvěrů. Otázkou je, zda budou tyto nynější vlivy mít efekt na ceny rezidenčních nemovitostí, a pokud ano, tak kterým směrem se budou tyto ceny ubírat a zda budou se ubírat stejným směrem jako ve státech sousedících s Českou republikou.

## 2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je na základě identifikace faktorů majících vliv na trh s byty ve vybraných lokalitách vymezit závěry, návrhy a doporučení týkající se sledované problematiky.

V praktické části byl prováděn výzkum, který se zabýval kupními cenami bytů v České republice a v Německu. Z těchto dvou zemí byly vybrány dvě podobné oblasti, které se při hodnocení výsledů výzkumu budou vzájemně porovnávat. Pro průzkum byla vybrána hlavní města těchto států, tedy Praha a Berlín. Výzkum měl dvě fáze, každá z nich trvala osm týdnů a mezi nimi byla stanovena cca pětíměsíční pauza, kdy výzkum neprobíhal. Cílem této přestávky bylo nechat tyto ceny rozvinout a zaznamenat rozdíl mezi oběma fázemi. V jejich rámci byla sbírána data z konkrétních inzerátů bytů na internetu ve vybraných oblastech. Cílem bylo každý týden získat data z dvaceti pěti inzerátů, avšak kvůli tomu, že řada inzerátů byla duplicitní, nebylo možno vždy tento počet splnit. Ve snaze tyto duplicitní inzeráty eliminovat probíhala při podezření na duplicitní inzerát kontrola s již sebranými daty. Pro vyhledávání inzerátů byla pro český trh použita stránka sreality.cz, pro německý trh byly použity stránky kleinanzeigen.de a stránka immobilienscout24.de. U německého trhu byly používány dvě internetové stránky z důvodu velkého množství duplicitních inzerátů, popřípadě inzerátů, které inzerovaly ještě nepostavené byty. Pro překlad německých stránek byl použit automatický překladač, v případě nepochopení konzultace s překladatelem.

V průběhu zaznamenávání dat byly inzeráty zálohovány pomocí snímku z obrazovky, avšak z důvodu velkého množství inzerátů byly ze začátku zaznamenávány pouze tabulky s důležitými údaji od každého inzerátu, následně došlo k úpravě těchto záloh, kdy byly kompletní inzeráty zálohovány spíše náhodně, avšak včetně přiložených fotek prodávaného bytu. Zpravidla se jednalo o prvních pět zaznamenaných inzerátů, zcela výjimečně byly zaznamenány i inzeráty další, pokud se například jednalo o velmi atypický byt. Ukázky záloh inzerátů pro český a německý trh jsou součástí přílohy.

Jelikož není možno zjistit, za jakých podmínek se inzerovaný byt ve finále prodal, je tento výzkum dělán z pohledu cen nabídky vybraných bytů. Dále byl výzkum omezen pouze na vyhledávání jednopokojových bytů. V České republice byly hledány byty pod kategorií 1+kk (1 místnost plus kuchyně a koupelna). V Německu se nepodařilo dohledat označení, které by se rovnalo označení 1+kk, proto tam byly vyhledávány všechny jednopokojové byty. Třetí zásadní podmínkou pro kategorizaci bytů bylo, že inzerovaný byt

již musí existovat (být postaven). Poměrně značné množství inzerátů, které se nacházely na obou trzích, prodávalo byty, které byly teprve ve výstavbě, tedy šlo spíše o jejich předprodej. U třetího pravidla existovala výjimka, kdy toto pravidlo mohlo být porušeno. Zcela výjimečně bylo toto třetí pravidlo porušeno a inzerát nedostavěného bytu byl přidán do zaznamenaných dat, jednalo se však o případ, kdy by objem dat nebyl dostatečný pro následující vyhodnocení. V praxi se tento případ objevil velmi zřídka, jednalo se o zhruba pět bytů za celý výzkum.

Při srovnání mezi českým a německým trhem s byty je potřeba zdůraznit drobné rozdíly, které se vyskytují mezi porovnávanými byty a jež vyplynuly z prováděného výzkumu. První rozdíl je v tom, že německé byty typicky bývají větší, při porovnání průměrných hodnot jejich rozlohy se české byty pohybují okolo průměrné hodnoty 33 metrů čtverečních, německé spíše okolo 37 metrů čtverečních. Ačkoliv to není pravidlo, německé byty mají i přes označení jednopokojového bytu velmi často alespoň částečně oddělen prostor pro spaní, někdy je dokonce ložnice samostatná místnost, kuchyně je v těchto bytech také daleko častěji samostatná místnost. Oproti tomu byty české mají kuchyni jako součást jedné místnosti společně s prostorem na spaní. Ačkoliv se nejedná o pravidlo, které by platilo vždy, je důležité tyto rozdíly zmínit, jelikož se jedná o celkem zásadní rozdíl. Jedním z hlavních kritérií pro vyhodnocení dat je totiž cena za metr čtvereční, závěry výzkumu nebudou příliš ovlivněny těmito odlišnostmi.

Vedle hlavního výzkumu, který byl zaměřen na kupní ceny bytů, byl veden ještě výzkum vedlejší, který se zabýval nájemními cenami pro český a německý trh s nájemními byty. Výsledky z vedlejšího výzkumu byly následně použity pro porovnání návratnosti investice do bytu, který se měl posléze dlouhodobě pronajímat pro český a německý trh.

## **2.1 Kritéria hodnocení bytů ke koupi**

Pro hlavní výzkum byla zvolena kritéria pro hodnocení bytů, jež pomáhají lépe vyhodnotit sbíraná data. Kritéria byla následně použita pro vyhodnocení výzkumu či k dopočítání hodnot, které byly použity ve vyhodnocování. Pro všechna kritéria byla nastavena stejná váha, tedy všechna kritéria jsou považována za stejně důležitá. Pro vyhodnocení dat bylo použito sedm kritérií plus jedno bonusové, které sloužilo spíš pro český trh.

### 2.1.1 Cena a rozloha bytu

První dvojicí kritérií je cena a rozloha bytu. Cena pro český trh byla brána z kolonky „celková cena.“ Tato cena pro většinu případů zahrnovala i poplatek pro realitního makléře a právní servis spojený s koupí bytu. Pokud tento poplatek nebyl započten do ceny, byla zaznamenána hodnota z kolonky „celková cena“, poplatky makléři či za právní servis, pokud nejsou zaznamenány v inzerátu, jsou téměř nedohledatelné, tudíž by jejich odhad mohl negativně ovlivnit výzkum, proto bylo nutno cenu zaznamenávat tímto způsobem.

Obrázek 1 Příklad souhrnné tabulky pro český trh

Celková cena:	4 500 000 Kč za nemovitost	Sklep:	✓
Poznámka k ceně:	(k jednání)	Datum nastěhování:	Ihned
ID zakázky:	8888	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	22.02.2023	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Skeletová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	MHD
Vlastnictví:	Osobní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	33 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✓
Plocha podlahová:	30 m <sup>2</sup>	Vybavení:	Částečně
Balkón:	3 m <sup>2</sup>	Výtah:	✓

Zdroj: Sreality (2023)

Pro německý trh byly ceny z titulu inzerátu zaznamenávány v eurech, opět bez započítání jakýchkoliv poplatků či provizí. Následně byla tato cena přepočítána na české koruny. Kurz pro přepočet byl 24 korun za euro. U českého trhu byla rozloha bytu zaznamenávána z kolonky „užitná plocha“, pokud nebylo v kolonce uvedeno, tak z nadpisu inzerátu, protože se tyto údaje téměř vždy shodují. U některých inzerátů se vyskytovala kolonka „podlahová plocha“, která zaznamenávala rozlohu bytu například bez patra pro spaní, tato hodnota do záznamu dat nebyla použita. U německého trhu byla hodnota brána z kolonky „životní prostor“ a byla zaokrouhlována na celé jednotky. Ani u jedné hodnoty se k rozloze bytu nepočítaly další plochy, jako je například sklep nebo zahrada.



Obrázek 2 Příklad souhrnné tabulky pro německý trh

### Volné v prestižní lokalitě v Mitte-Moabit: Atraktivní byt se slunným balkonem v srdci Kiez

**250 000 €**

📍 10551 Mitte - Tiergarten >  
📅 24.02.2023 👁 57

<b>životní prostor</b>	42 m2	<b>domácí peníze</b>	248 €
<b>Pokoj, místnost</b>	1	<b>komise</b>	S provizí
<b>podlaha</b>	1		
<b>dostupný z</b>	březen 2023		
<b>typ bytu</b>	byt		

- ✓ Zařízený/částečně zařízený
- ✓ balkon
- ✓ Vybavená kuchyně
- ✓ sklep, sklep

Zdroj: Kleinanzeigen (2023)

### 2.1.2 Stáří

Stáří bytu bylo zavedeno jako třístupňové kritérium, byty byly hodnoceny buď jako staré, staré po rekonstrukci či nové. Bohužel díky povaze tohoto kritéria nelze jednu z možností určit vždy stoprocentně. Bylo velmi obtížné stanovit hranici, kdy se inzerovaný byt dá ještě považovat za nový, či starý. Ještě obtížnější bylo stanovit, zda byl byt v nejbližší době rekonstruován. Některé byty byly totiž inzerovány jako „po rekonstrukci“, která byla provedena před třiceti lety. Všechny inzeráty také tyto informace neuváděly, proto bylo potřeba byt zhodnotit podle fotek přiložených k inzerátu. Pokud byla potřebná data poskytnuta, bylo rozhodnuto, že se byt bude považovat za nový, pokud není starší než devět let, stejné časové kritérium bylo stanoveno i pro byty po rekonstrukci. V případě, že nebyla poskytnuta žádná informace o stáří bytu, bylo nutno rozhodovat o něm z přiložených fotek, popřípadě z informací o lokaci bytů.

Například některé lokace na okraji Prahy mají typicky jenom novostavby, naopak v centru Prahy ani není možnost postavit novostavbu, tudíž se při nejlepším bude jednat o byty po rekonstrukci. V Berlíně se novostavby prakticky nevyskytovaly.

### 2.1.3 Vybavení

Vybavení bytu se ukázalo jako nejtěžší kritérium na správné určení. Většina inzerátů totiž neobsahovala přesný popis věcí, které jsou součástí bytu. Typicky pro německý trh nebylo v popisku inzerátu napsáno nic o vybavení inzerovaného bytu. V tabulce, která shrnuje nejdůležitější body inzerátu, byla tato informace také velmi zřídka vyplněna. Pro český trh byla tato situace velmi podobná. U některých inzerátů popis vybavení nekorespondoval s příloženými obrázky. Z těchto důvodů bylo potřeba si stanovit systém, podle něhož se toto kritérium hodnotilo. Nejvyšší váhu pro výzkum měly informace z popisku, pokud však chyběly, vycházelo se z informací ze souhrnné tabulky. Pokud ani ta nebyla vyplněna, bylo potřeba míru vybavení odhadnout z příložených fotografií. Fotografie byly brány až jako poslední možnost z toho důvodu, že byt mohl být nafocen ještě před odstěhováním. Toto kritérium má tři stupně hodnocení. Prvním stupněm je „nevybaveno“, prodáváný byt byl považován za nevybavený, pokud byl úplně prázdný, měl pouze položenou podlahu nebo méně. Co se týče přídatných pater, pokud toto patro bylo prázdné, bylo považováno jako základ bytu, tudíž se také do vybavení nepočítalo. Za druhý stupeň neboli „částečně“ prodáváný byt byl považován za částečně vybavený, když se v něm vyskytoval jakýkoliv nábytek, typicky se jednalo například o kuchyni nebo jiný velký kus nábytku. V tomto případě existovala jedna výjimka, kdy se byt i přes kus nábytku považoval za nevybavený, a to v případě, že tento nábytek byl snadno přemístitelný, například se mohlo jednat o židli nebo stoličku. Důvodem pro toto rozhodnutí je, že pokud se jedná o takto zanedbatelnou část vybavení, nelze předpokládat, že by měla vliv na cenu bytu. V případě hodnocení bytu jako částečně vybaveného by totiž mohlo dojít k ovlivnění výzkumu. Posledním stupněm je stupeň „vybaven“. Pro tento stupeň musel prodáváný byt obsahovat skoro veškerý nábytek pro bydlení, tedy například kuchyni, skříň / skříně a postel. Mohlo se však jednat o holý nábytek, tedy kuchyně nemusela v sobě mít nádobí, postel nemusela mít matraci.

#### **2.1.4 Lokalita a patro**

Kritérium lokalita je u všech inzerátů zaznamenáváno pouze jako oblast, ve které se byt nachází, v případě Prahy se tedy jednalo například o Prosek, Nové Město, Žižkov. Lokalita, ve které se byt nachází, zásadním způsobem ovlivňuje jeho cenu. Patro, ve kterém se byt nachází, představuje další kritérium, které už jenom částečně ovlivňuje cenu prodáváného bytu. Typicky o byty z přízemí bývá menší zájem než o byty ve vyšších patrech.

#### **2.1.5 Bonus**

Kritérium bonus zaznamenávalo věci, které jsou ke koupi bytu navíc. Nejednalo se však o nábytek či jiné vybavení bytu, to už bylo zahrnuto v kritériu „vybavení“. Jednalo se především o součásti bytu, které nemusí každý byt obsahovat. Například se jednalo o to, jestli je k nabízenému bytu i sklep, jestli má nabízený byt balkón, výtah, zahradu či parkovací místo. Informace pro toto kritérium byly brány především z popisku inzerátu či souhrnné tabulky pod inzerátem. Pro inzeráty z německého trhu byla využívána hlavně souhrnná tabulka, jelikož popisky mnohdy neobsahovaly informace o prodáváném bytu, ale o realitní kanceláři, která byt prodává. Samotný byt je tedy brán jako pouhá místnost a do kritéria „bonus“ byly zaznamenávány již uvedené bonusové věci. Parkovací místa byla zaznamenávána pouze v případě, že již patřila k prodávánému bytu, pokud byla v inzerátu pouze možnost parkovací místo dokoupit, jako bonus se neuvádělo. Pokud k nabízenému bytu byla i zahrada, byla jako bonus uváděna pouze tehdy, kdy nebyla ke společnému užití, tedy náležela pouze majiteli bytu. Naprosto výjimečně bylo možno určit některá kritéria z fotek přiložených k inzerátu, muselo být však z fotky zřejmé, že se daný bonus u bytu nachází, například pokud je na fotce vyfocen balkón společně s částí bytu, ale v popisku o něm nebyla zmínka, bylo možno balkón zařadit jako bonus.

#### **2.1.6 Vlastnictví**

Toto kritérium bylo zaznamenáno pouze pro byty nabízené v České republice. Z důvodu složitosti překladu německých inzerčních stránek nebylo možno toto kritérium zcela spolehlivě zaznamenat, proto bylo uváděno pouze pro český trh a rozhodovalo mezi variantami osobního a družstevního vlastnictví.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Investice a investice do nemovitostí a bytů

Investice je činnost, při které cíleně odkládáme své finance za účelem jejich zhodnocení nebo vytvoření peněžních příjmů v určitém časovém období. Předpokládáme, že existuje určitá pravděpodobnost, že investice bude mít pro investora větší užitnou hodnotu, než kdybychom statek okamžitě spotřebovali. Při investování je třeba porozumět vztahu mezi rizikem a výnosností, zpravidla čím větší riziko, tím vyšší může být zisk. Schopnost investovat je především závislá na množství financí, které jsme schopni investovat. Je důležité neinvestovat všechny své přebytečné finance, ale část z nich si odkládat jako rezervu pro případ finanční nouze (Syrův, 2022).

Jedním z hlavních předmětů investic v dnešní době bývají často rezidenční nemovitosti, například byty či domy nebo movité věci, jako jsou umělecké předměty, jedná se o takzvané reálné investice. Do rezidenčních nemovitostí se investuje za účelem vlastnění nemovitosti po určitý časový úsek a následného prodeje za vyšší cenu nebo pronájmu dané nemovitosti. Za nejdůležitější z předmětů reálných investic je považováno podnikání v oblasti služeb a výroby. Tento způsob investice je spojován s hmotnými předměty nebo konkrétní podnikatelskou činností (Rejnuš, 2014).

Druhý způsob, jakým můžeme investovat, je finanční investování. Jedná se o nákup finančních aktiv, jako jsou například akcie nebo dluhopisy. Může se také jednat o peněžní vklad či poskytnutí úvěru. Tento druh investice se provádí na finančních trzích. Finanční trh má hned několik funkcí, skrze které je možno investovat. První z nich je funkce depozitní, umožňuje uložit si volné finanční prostředky za účelem jejich zhodnocení. Finance můžeme vložit na finanční trh pouze za účelem uchování jejich hodnoty, jedná se o druhou funkci finančního trhu. Třetí funkcí důležitou pro investování je funkce rozložení rizika. Na finančním trhu existuje široká škála produktů, do nichž lze uložit volné finanční prostředky, díky tomu lze riziko ztráty rozložit, nebo dokonce i sjednat pojistnou smlouvu na ochranu investice (Černohorský, 2020).

Rezidenční nemovitosti se jeví jako velmi dobrá investice především v době krize, jelikož jejich hodnota nemá tendenci klesat ani tehdy. I v koronavirové krizi byla hodnota rezidenčních nemovitostí konstantní, ba dokonce plynule stoupala. Za investici by se například nedala brát koupě nového mobilního telefonu, jelikož už jenom jeho rozbalením se jeho hodnota snižuje (Kropáčková a kol., 2021).

Hlavní událost, která v posledních letech ovlivnila svět investování, je pandemie koronaviru. Vyvolala silné společenské a ekonomické změny, ale hlavně pocit nejistoty ve společnosti. Vlivem tohoto pocitu posílila vnímání bytů jako dobrou příležitost pro investici. Ačkoliv ceny bytů při pandemii rostly, ceny jejich pronájmu ze začátku pandemie prudce klesly. Důvodem byla snížená možnost cestování. Většina investorů v centru Prahy měla byty koupené především na krátkodobý pronájem, byty neměl kdo pronajmout, proto byli investoři nuceni ceny pronájmu výrazně snížit. Z podobného důvodu klesá poptávka po hotelových nemovitostech. Další negativně ovlivněnou nemovitostí jsou nemovitosti kancelářské a komerční, většina z t v době lockdownu osířela. To donutilo majitele těchto nemovitostí přebudovat svou nemovitost na rezidenční bydlení (Kropáčková a kol., 2021).

## **3.2 Faktory ovlivňující poptávku a cenu rezidenčních nemovitostí**

Při koupi bytu chce každý nakoupit co nejvýhodněji. Ačkoliv se může zdát, že ceny bytů jsou ovlivněny především lokací, ve které se byt nachází, jeho velikostí a stavem, či co všechno byt nabízí, jedná se pouze o takzvané vnitřní faktory. Existuje ale velké množství dalších faktorů, které na ceny bytů působí. Jedná se o tzv. faktory vnější. Tyto faktory jsou spíše okolnosti, které na cenu působí, a nemusí souviset přímo s nemovitostí, kterou se snažíme koupit. Většinu těchto faktorů nelze nijak ovlivnit, avšak některé z nich lze částečně předpovědět. Bohužel ale některé není možno odhadnout. Díky tomu, že se jedná o velké množství faktorů, nedá se spolehnout, že se cena rezidenčních nemovitostí bude vyvíjet tak, jak ji předvídáme podle faktorů, které známe. Na základě těchto faktorů je možno částečně předpovědět, zda ceny rezidenčních nemovitostí porostou, nebo budou naopak klesat (Podlešák, 2019).

### **3.2.1 Úrokové sazby**

Hypoteční úroková sazba (někdy také nazývána jako úroková míra) se odvíjí od základní úrokové sazby, kterou určuje Česká národní banka. Na konci roku 2022 se hypoteční úroková sazba pohybovala okolo šesti procent a určovala nám, o kolik navíc budeme muset vrátit oproti půjčené částce, uvádí se většinou za jeden rok (per annum) (Janda, 2013).

Kromě základní úrokové sazby ovlivňují úrokovou sazbu i další faktory. První faktor, který sazbu ovlivňuje, je to, na jaký účel si hypotéku bereme. Pokud si bereme hypoteční úvěr na věci, kterými se dá dobře ručit, bývá úroková sazba nižší, protože pro banku

nepředstavuje velké riziko. Například úvěr na vlastní bydlení nevidí banky jako příliš rizikový. Druhým faktorem je množství financí, kterým jsme schopni úvěr jistit, pokud banka půjčuje jenom část požadované částky a zbytek je jištěn financemi žadatele. Jedná se o daleko méně rizikový úvěr oproti případu, kdy by banka musela půjčovat celou cílovou částku. Třetí faktor je fixace úroku, jež znamená, že nehledě na dění ve světě a změny ekonomické situace zůstane úrok stejný. Úrok ale můžeme zafixovat pouze na určitou dobu. Po dobu fixace je jistota, že se úrok nezmění, což může mít pozitivní i negativní efekt, úrok může také klesnout. Čím déle bude úrok fixovaný, tím větší bude. Posledním faktorem je takzvaná kvalita dlužníka. Tento faktor se týká především toho, jak je dlužník finančně zajištěn, zda neprovozuje činnost, která by mohla ohrozit jeho schopnost splácet úvěr, například neúčastní se hazardu s penězi (Syrův, 2009).

### **3.2.2 Politický vývoj**

Jednou z velkých krizí, která svět zasáhla v novém tisíciletí, byla finanční krize v roce 2007. Trvala od roku 2007 do roku 2009 a měla několik fází vývoje. V první fázi vývoje došlo k hypoteční krizi v USA. Na jejích příčinách se lze těžko shodnout, avšak jednou z hlavních byly mimořádně levné hypotéky. Již od roku 2001 do roku 2003 udržoval americký federální systém mimořádně nízké krátkodobé úrokové sazby, to vedlo k tomu, že hypoteční úvěry byly v USA dostupné skoro pro každého, a to i pro lidi, kteří měli nestabilní a nízké příjmy. Na tyto hypotéky byli schopni dosáhnout i migranti. Zároveň se značně zvýšily ceny nemovitostí. Většina z levných hypotečních úvěrů lákala na velmi nízkou úrokovou sazbu, která se ale mohla v průběhu času změnit. Značnou část těchto úvěrů si brali především méně vzdělaní občané, kteří smlouvám na hypoteční úvěr příliš nerozuměli. S touto formou hypotečního úvěru byly následně nakupovány nemovitosti, které zdaleka neměly hodnotu, za kterou byly pořízeny (Kohout, 2011; Stroukal, 2021).

Po určitém čase se projevilo, že kvůli velké dostupnosti hypotečních úvěrů a konstrukci jejich smluv nebyla většina dlužníků schopna tyto úvěry splácet. Následně byli dlužníci nuceni se vystěhovat, jejich nemovitost nyní náležela bance, jež jim úvěr poskytla. I když banka měla nemovitost, nemovitost měla reálnou hodnotu o značnou část menší, než na kolik byl vystaven hypoteční úvěr, takže i banky byly v částečné ztrátě. Množství nemovitostí, které v důsledku těchto okolností bylo převedeno bankám, prudce rostlo. Tímto se banky postupně ocitly ve stavu, kdy se jim značně snížil přísun finančních prostředků, nemovitosti, které vlastnily, bylo obtížné prodat, jelikož nebyli žádní zájemci. Zvýšením

úrokové sazby vzrostly splátky, které domácnosti musely platit, což u většiny znamenalo, že nebyly schopny splácet včas, tím se ještě více zúžil přísun finančních prostředků pro banky. Hypoteční krize následně eskalovala v krizi bankovní. Tato fáze krize postihla hlavně USA, na českém trhu se skoro neprojevila (Kohout, 2011; Stroukal, 2021).

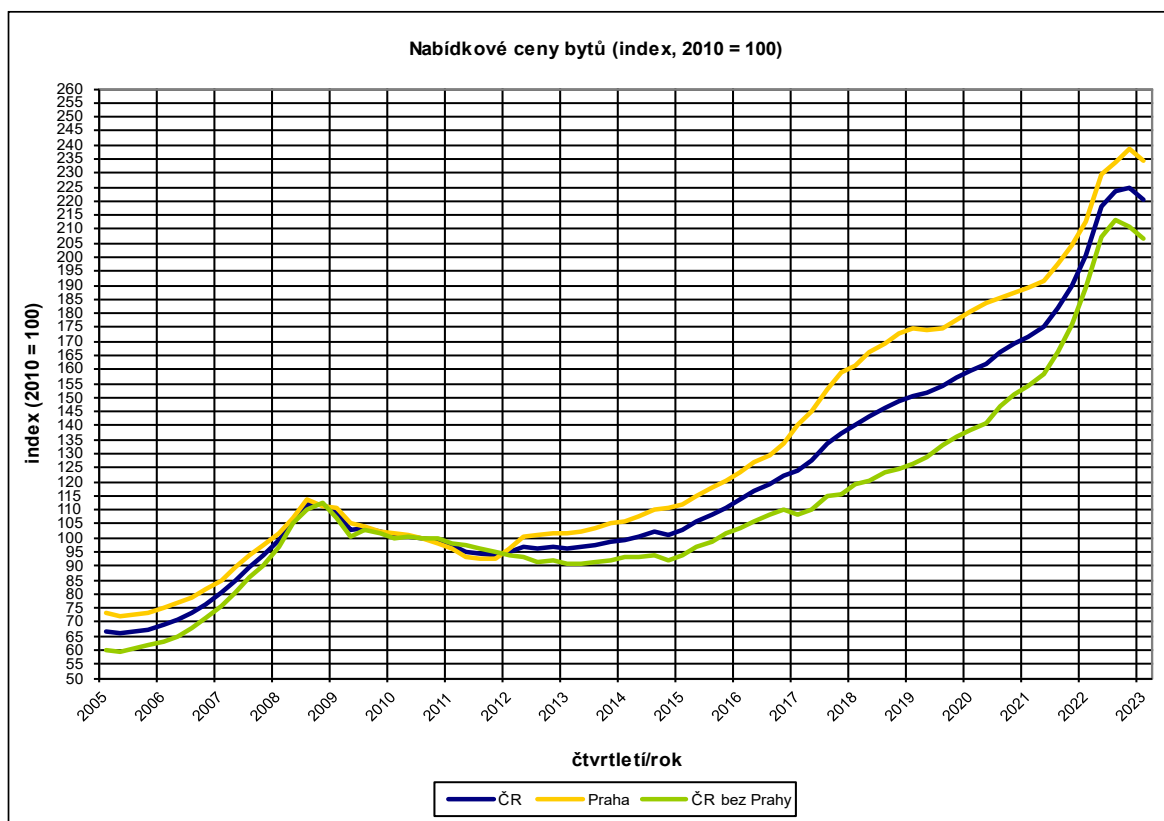
Druhá fáze této finanční krize zasáhla celou Evropu. Jelikož řada evropských bank investovala do cenných papírů CDO (collateralized debt obligations), které přímo vycházely z amerických hypoték, začala se americká hypoteční krize promítat i do Evropy. Trh s cennými papíry CDO při americké hypoteční krizi začal být velmi nedůvěryhodný, jelikož se dá velmi obtížně rozlišit, která z bank je touto krizí postižena, která naopak není, velice rychle se rozšířila nedůvěra mezi jednotlivými bankami Evropy. Tím na trhu mezi bankami značně poklesla likvidita, podobný efekt nastal i u krátkodobých úvěrů. Reakce centrálních bank na tyto okolnosti byly, že značně uvolnily úvěrovou politiku. Obchodní banky však neměly dostatečné finanční prostředky, a proto byly donuceny si vzít od centrálních bank takzvaný nouzový úvěr, jehož důsledkem je, že pokud si ho banka vezme, je v ni okamžitě ztracena důvěra a je považována za nestabilní. To mělo za následek, že i banky, které neměly žádné potíže, mohly náhle přijít o finanční prostředky.

Další negativní okolností, která bankám způsobovala nedostatek finančních prostředků, byly takzvané „runy“. Jedná se o situaci, kdy většina klientů určité banky ztratí důvěru v to, že je banka schopna bezpečně uchovat jejich uložené peníze. Klienti následně hromadně jdou a vyberou si veškeré uložené peníze, tím vezmou bance velkou část finančních prostředků, což většinou vede k jejímu krachu. Třetí fází byla recese způsobená druhou fází. Následně finanční krize skončila v roce 2009 (Kohout, 2011).

V roce 2014 zažil svět nečekaný politický vývoj, který zahýbal s celým světem. Jedná se o ruskou anexi Krymu. Kromě vojenského nátlaku použilo Rusko i nátlak v klíčových sektorech evropské ekonomiky, kde vlastnilo poměrně velký kapitál. Další velmi silnou ruskou zbraní byly energetické suroviny jako plyn a ropa. Kombinací všech těchto nástrojů vyvíjelo Rusko nátlak na západní země, což mělo nepřímý vliv na ceny komodit i nemovitostí. Dalekosáhlé obavy tato událost vyvolala ve spojení s mezinárodní bezpečností. Rusko bylo považováno za agresora, západní země se obtížně shodovaly, jakým způsobem tuto situaci vyřešit. Konflikt byl ukončen referendem, ve kterém 96 % voličů hlasovalo pro sjednocení s Ruskem (Šír, 2017).

Po koronavirové krizi, kdy ceny rezidenčních nemovitostí především stoupaly, přišel nečekaný zvrat. 24. února roku 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu. Ve snaze ruské agresi zabránit uvalila Evropská unie na Rusko sankce, které omezovaly dovoz surovin z Ruska, šlo především o ropu a zemní plyn. Důsledkem bylo zvýšení cen především pohonných hmot a plynu na vytápění domácností. Toto společně s recesí, která právě v České republice probíhá, vedlo ke snížení poptávky po rezidenčních nemovitostech. Kvůli vysoké inflaci musela Česká národní banka zvýšit základní úrokovou sazbu, což vedlo ke zdražení hypoték, méně lidí si nyní může dovolit hypotéku vzít. Výsledkem této situace je silný pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech a pokles jejich ceny.

Graf 1 Změna nabídkových cen bytů (index) 2005–2023



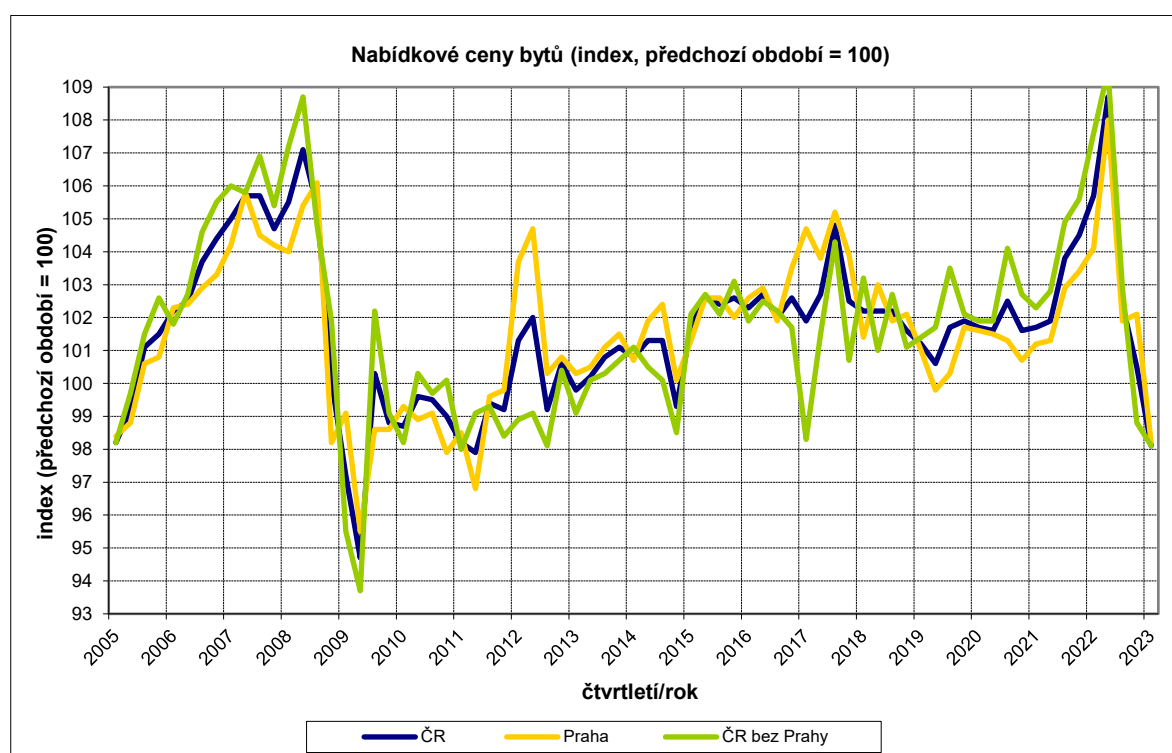
Zdroj Český statistický úřad (2024)

Graf 1 obsahuje změnu cenového indexu bytů v čase. Konkrétně změna cenového indexu bytů v České republice. Cenový index bytů ukazuje změnu jejich cenové hladiny oproti cenové hladině bytů vybraného roku. Pro graf 1 je vybraný rok 2010. Na něm můžeme vidět všechny tři popsané politické situace. První politickou situací je finanční krize v roce 2007. Zde lze vidět částečné zpoždění, kdy v USA v roce 2007 začínala hypoteční krize, cenová hladina bytů v České republice stále rostla a až po půlce roku 2008 začala stagnovat. V důsledku krize bankovní, která vznikla vlivem hypoteční krize v USA, cenová hladina



bytů v České republice poměrně značně klesla. Zde je tedy potvrzeno, že americká hypoteční krize neměla prakticky žádný vliv na ceny bytů v České republice. Efekt ruské anexe Krymu není na tomto grafu viditelný, jelikož celý konflikt trval příliš krátkou dobu. Naopak efekt koronavirové krize je zde vidět v plném rozsahu, změna cenové hladiny bytů byla opět opožděná, k prudkému nárůstu cenové hladiny bytů podle grafu 1 došlo až v polovině roku 2021. Růst cenové hladiny byl velmi prudký až do poloviny roku 2022, kdy se zastavil. Důsledkem finanční krize, ve které se momentálně Česká republika nachází, cenová hladina značně klesá.

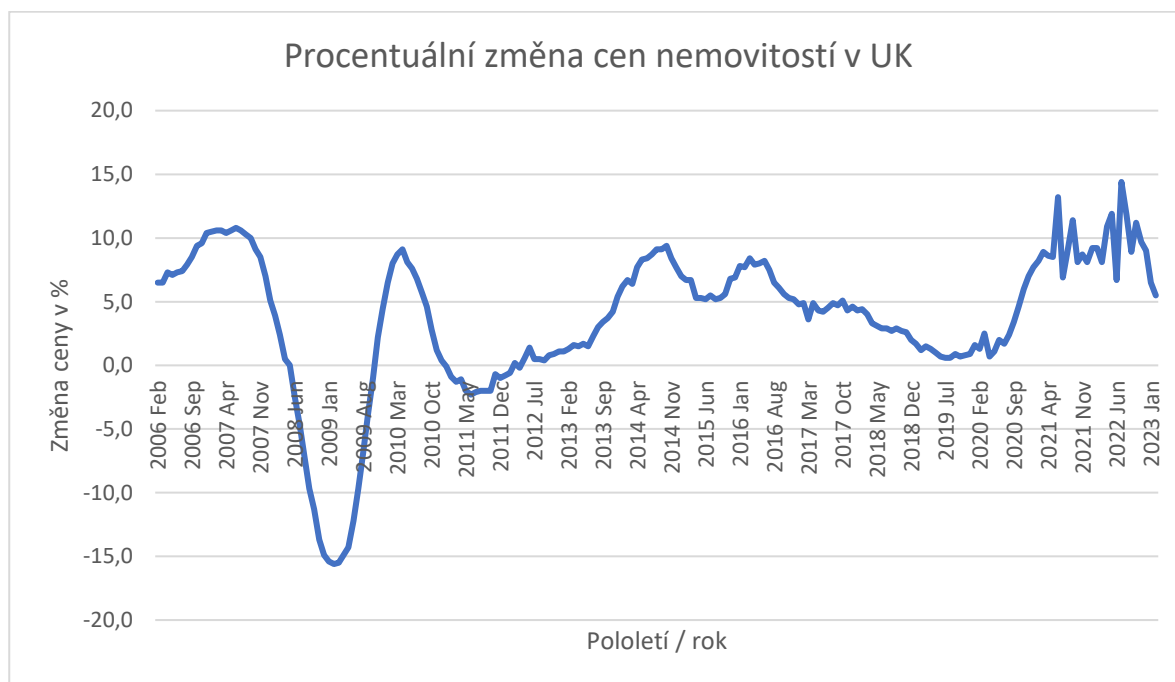
Graf 2 Nabídkové ceny bytů v ČR 2005–2023



Zdroj Český statistický úřad (2024)

Graf 2 opět znázorňuje změnu cenového indexu bytů, avšak na tomto grafu je jako referenční rok brán rok předchozí. Změny cenové hladiny jsou zde vidět daleko výrazněji. Konkrétně důsledek anexe Krymu v roce 2014 je zde daleko zřetelnější. Na grafu je možné vidět, že tento politický vývoj měl za důsledek krátkodobé snížení cenové hladiny neboli snížení poptávky po bytech v České republice.

Graf 3 Změna cen nemovitostí v UK



Zdroj: Office for National Statistics (2023)

Graf 3 zobrazuje průměrnou procentuální změnu cen všech rezidenčních nemovitostí ve Velké Británii. Je na něm možno vidět důsledky jednotlivých politických situací pro ceny rezidenčních nemovitostí. Hypoteční krize v USA v roce 2007 měla ve Velké Británii daleko rychlejší efekt než v České republice. Už v dubnu roku 2007 začaly ceny rezidenčních nemovitostí stagnovat, v České republice se tak stalo až v polovině roku 2008. Anexe Krymu v roce 2014 měla ve Velké Británii úplně opačný efekt oproti České republice. Zatímco v České republice tato událost způsobila spíše krátkodobý pokles poptávky, ve Velké Británii naopak poptávka krátkodobě vzrostla. Vzhledem k tomu, že Rusko vlastnilo poměrně velkou část kapitálu ve Velké Británii, snažilo se pomocí tohoto vlastnictví vyvíjet politický nátlak. Pandemie koronaviru zde měla efekt na cenu rezidenčních nemovitostí, a to poměrně prudký procentuální nárůst cen. Avšak tento nárůst začal po relativně krátké době stagnovat. Ceny rezidenčních nemovitostí zde až do konce roku 2022 střídavě klesaly a stoupaly, než se začátkem roku 2023 prudce snížily. Oproti tomu Česká republika zažila podstatně delší zvyšování cen nemovitostí, a naopak rychlé období převratu, kdy ceny začaly prudce klesat.

### 3.2.3 Měnová politika České národní banky

Měnová politika spočívá v cíleném zásahu České národní banky za účelem ovlivnění inflace, zaměstnanosti a hrubého domácího produktu. Měnová politika se vyskytuje pouze

v tržně orientovaném hospodářství, jelikož hospodářství, které je řízeno centrálně, reguluje ceny napřímo. Česká národní banka má hned několik operací, jimiž může měnovou politiku provádět. Oficiálně se za jedinou operaci měnové politiky považuje manipulace s úrokovou mírou, avšak jsou používány i operace jiné. Ty jsou ale účinné jenom do určité míry, jelikož na hospodářství působí i faktory, které měnová politika nemůže ovlivnit (Jílek, 2013).

První operací je krátkodobá úroková míra, kterou lze použít expanzivně. Toto použití spočívá ve snížení úrokové míry a to má za důsledek snížení ostatních úrokových měr. Díky tomu jsou banky více ochotny poskytovat hypotéky či jiné úvěry, což má přímý vliv na cenu rezidenčních nemovitostí a na jejich poptávku. Zároveň roste ochota klientů si nový úvěr zřídit, jelikož je pro ně levnější. Toto použití úrokové míry se používá především v situaci, kdy je očekáváno slabé hospodářství, nízká inflace a vysoká nezaměstnanost. Opačné použití úrokové míry je použití restriktivní. Jedná se o přesný opak expanzivního použití. Zvýšení krátkodobé úrokové míry má za důsledek zdražení veškerých úvěrů. Méně klientů si potom může dovolit úvěr vzít. Důsledkem toho je pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech. Restriktivní opatření se používá při vysoké inflaci. Kromě zdražení hypoték může mít zvýšení úrokové míry efekt na poptávku po rezidenčních nemovitostech z dalších hledisek. Při zvýšení úrokové míry se kromě úrokové míry hypotečních úvěrů zvýší i úroková míra na spořicí účtech. To motivuje investory i běžné lidi si peníze ukládat spíše na spořicí účty, jelikož na rozdíl od koupě rezidenční nemovitosti je tato možnost daleko více likvidní a zaručuje jisté zhodnocení peněz o stanovenou úrokovou míru. Podstatou manipulace s úrokovou mírou je snaha co nejvíce tlumit jednotlivé extrémny, které vznikají v hospodářském cyklu (Jílek, 2013).

Operací, která se ne vždy považuje za měnovou politiku, je kvantitativní uvolňování peněz, někdy se také označuje jako tištění peněz. Centrální banka nakoupí domácí finanční aktiva, jedná se především o dluhopisy státu, ale může se jednat i o dluhopisy podniků. Pokud Česká národní banka nakoupí dluhopisy od instituce, která není bankovní, dochází ke vzniku nových peněz. Důsledkem toho je růst inflace. Tisknutí peněz se používá především jako poslední možnost centrální banky, když už banka snížila úrokovou sazbu na minimální možnou hodnotu za účelem snížení strmosti výnosových křivek. Kvůli tomu, že při tomto zásahu dochází k růstu inflace, jsou značně ovlivněny ceny rezidenčních nemovitostí, lidé si chtějí své úspory před inflací chránit, chtějí tedy úspory uložit do rezidenčních nemovitostí, čímž rostou poptávka i ceny (Jílek, 2013).

Nepřímým nástrojem pro měnovou politiku jsou operace na trhu, které provádí Česká národní banka. Tyto operace spočívají především v nákupu nebo prodeji cenných papírů od obchodních bank. Touto operací Česká národní banka mění objem povinných rezerv, jenž mají u ní obchodní banky. Množství povinných rezerv má nepřímý vliv na úrokovou míru. Pokud by povinné rezervy nedosahovaly požadované výše, mohla by se úroková míra dostat nad hranici stanovenou Českou národní bankou, proto je nutno, aby při tomto deficitu Česká národní banka dorovnal zbytek rezerv do požadované výše. V opačném případě – kdyby obchodní banky měly příliš velké rezervy, mohlo by dojít k silnému poklesu úrokové míry. V extrémních případech by se úroková sazba mohla blížit nule (Jílek, 2013).

#### **3.2.4 Migrace**

Migrace je jedním ze silných faktorů, které ovlivňují ceny rezidenčních nemovitostí. V České republice dochází především k migraci do krajů, kde je lepší nabídka pracovních příležitostí, více příležitostí pro studium. Obyvatelé emigrují především do Prahy nebo Středočeského kraje. Díky této vysoké migraci silně stoupá poptávka po rezidenčních nemovitostech v těchto krajích nejenom ze strany občanů, kteří se stěhují kvůli zmiňovaným výhodám, ale i ze strany investorů, kteří velký přísun obyvatel vidí jako příležitost na jistý výdělek z pronájmu. Migrace z okolních států, především z Ruska a Ukrajiny, také přispívá ke zdražování. Migranti z těchto zemí mají tendence rezidenční nemovitosti skupovat za ceny, které jsou daleko vyšší než jejich reálná cena, tím tlačí ceny nahoru, následně tyto nemovitosti bývají nevyužity. Jedním z hlavních případů hromadného skupování jsou Karlovy Vary, kde velká část rezidenčních nemovitostí patří migrantům a investorům z Ruska. Proto se migrace používá jako jedno z měřítek pro určení vývoje cen rezidenčních nemovitostí (Podlešák, 2019).

#### **3.2.5 Změna hrubého domácího produktu**

Hrubý domácí produkt je součet všech služeb a statků, které byly vyrobeny na území dané země v určitém časovém úseku, zde se započítává pouze jejich finální produkce, není tedy započten meziprodukt. Při součtu jsou vždy započítávány tržní hodnoty statků a služeb. V České republice určuje odhad hrubého domácího produktu Český statistický úřad. Hrubý domácí produkt je obecným ukazatelem hospodářské výkonnosti země. Jeho změna silně ovlivňuje poptávku po rezidenčních nemovitostech. Pokud hrubý domácí produkt vzroste,

zemi se daří dobře a její obyvatelé mají větší mzdy, mohou si tedy dovolit kupovat rezidenční nemovitosti, nebo si na ně vzít úvěr. Tím stoupne poptávka po rezidenčních nemovitostech a následně jejich cena. Při poklesu mají obyvatelé naopak menší mzdy, proto si rezidenční nemovitosti nemůžou dovolit, poptávka klesá a společně s ní i cena (Lipovská, 2017).

### **3.3 Zdroje financování vlastního bydlení**

Při výběru vlastního bydlení existují pouze dvě možnosti, jak vlastní bydlení získat. První možností je získat byt do vlastnictví, toho může být docíleno koupí, či dědictvím. Druhou možností je pronájem bytu. Není možné stanovit, která z těchto dvou možností je výhodnější a která je levnější. Jednou z největších výhod pronajímání bytu je volnost. Existuje méně závazků, které by nájemníka držely přímo v jednom bytě, může tedy bez problému vypovědět nájemní smlouvu a přestěhovat se do jiného nájemního bytu. Hodí se tedy především pro případy, kdy si nájemník není jistý, zda bude pracovat nebo žít stále ve stejné oblasti. Další výhodou pronájmu je, že pokud je vhodně napsána nájemní smlouva, nájemníkovi odpadá povinnost nemovitost udržovat či opravovat. Všechny tyto náklady by měl hradit majitel nemovitosti. Poslední důležitou výhodou nájmu je objem peněz, který musíte mít na bydlení. Na začátku pronajímání bytu se obvykle platí poplatky jako například kauce či provize realitnímu makléři. Tyto částky obvykle dosahují výše desítek tisíc korun. Dále už nájemce platí pouze nájemné a poplatky za služby. Pokud má nájemce dodatečné rezervy, tyto počáteční náklady zvládne bez problému uhradit, nájem je schopen krýt ze mzdy, nemusí si tedy na bydlení brát úvěr. Jednou z hlavních výhod koupě vlastního bytu je, že peníze, které do bytu vkládáme, jdou do nemovitosti, kterou vlastníme. Tím je posílen i pocit vlastní jistoty. Avšak s vlastní nemovitostí přibývá nutnost údržby, pojištění a oprav dané nemovitosti, které jsou oproti pronájmu nákladem navíc. Největší nevýhodou pořízení vlastního bytu je suma, kterou je potřeba najednou zaplatit. Jelikož ceny bytů neustále rostou, většina lidí není schopna tuto částku zaplatit, jsou nuceni si vzít některý z produktů pro financování vlastního bydlení, aby mohli vlastní bydlení financovat (Srový, 2009).

#### **3.3.1 Stavební spoření**

Stavební spoření je produkt, který je zaměřen pouze na věci spojené s budoucím bydlením, může se jednat o rekonstrukci, stavbu nebo koupí rezidenční nemovitosti nebo její částečné dofinancování. Jedná se o velmi známý spořicí produkt. Jeho hlavní výhodou

kromě výše úroku, kterým se vložená částka úročí, je možnost získání podpory od státu. Ta však není tak atraktivní, jako bývala dříve. V roce 2009 činila výše státní podpory až 15 procent z vložené částky. Tato podpora byla omezena na 20 000 korun za rok. V roce 2023 se výše této státní podpory snížila na pouhých 10 procent z vložené částky a celková částka na jeden rok byla omezena na 2000 korun. Díky reformě, kterou chystá vláda České republiky na příští rok, je možné, že stát přestane stavební spoření podporovat úplně. Vzhledem k úbytku státní podpory není již stavební spoření zdaleka tak atraktivní, stavební spořitelny používají jiné zdroje příjmů, především se jedná o úvěry na bydlení. Jelikož tyto úvěry bývají levné, stavební spořitelny vloženou částku úročí nižším úrokem. Výše úroku se může blížit ke dvěma procentům. Momentálně se tedy nejedná o nejvýhodnější produkt, jak si na bydlení spořit (Syrový, 2009; MONETA Money Bank, 2024a).

### **3.3.2 Překlenovací úvěr**

Tento úvěr se používá v případě, kdy klient chce předčasně využít peníze ze stavebního spoření. Spořitelna tedy může povolit čerpat cílovou částku ze spoření ihned a klient bude platit pouze úroky za propůjčenou částku. Klient stále platí svůj měsíční příspěvek do stavebního spoření a ve chvíli, kdy je tato částka naplněna, použije se k tomu, aby se jednorázově splatila částka, jež byla propůjčena v rámci předčasného čerpání stavebního spoření (Syrový, 2009).

### **3.3.3 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je produkt, který se používá především na financování či koupi bydlení. Dříve byl tento produkt zaměřen pouze na koupi nemovitostí, postupem času se možnosti, které může hypoteční úvěr financovat, rozšířily. Nyní je možno hypotečním úvěrem financovat nejenom nemovitosti, ale i například vozidla nebo jiné spotřební věci. V extrémním případě je možno si hypoteční úvěr vzít a nesdělít bance účel, tedy můžeme ho použít na koupi čehokoliv. Těmto druhům hypotečního úvěru se říká takzvaně „americká hypotéka“. Aby banka tuto bezúčelovou hypotéku poskytla, požaduje její krytí, a to nejčastěji vlastní nemovitostí. V případě neschopnosti splácení propadá zastavená nemovitost bance, která úvěr poskytla. I běžný hypoteční úvěr musí být zajištěn pro případ neschopnosti splácení. V takové situaci se většinou ručí koupenou nemovitostí, na kterou má banka, jež úvěr poskytla, zástavní právo. Toto právo trvá až do doby splacení hypotečního úvěru. Technicky vzato klient, který si hypoteční úvěr vzal, není vlastníkem

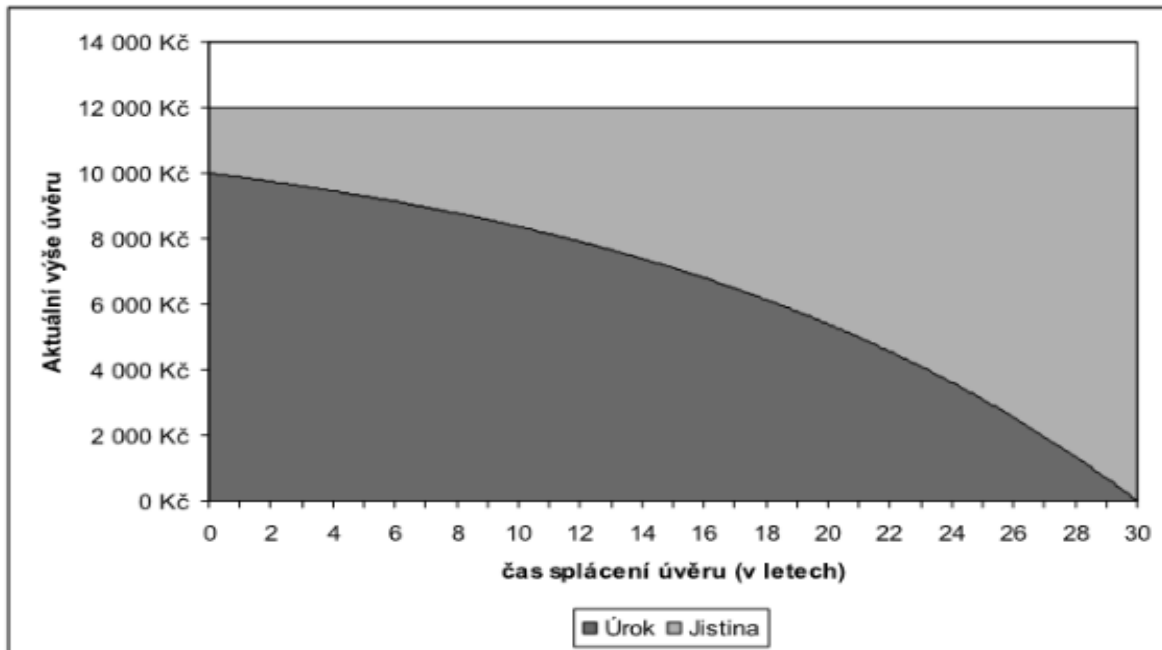
nemovitosti, kterou pořídil, dokud není úvěr splacen. Majitelem nemovitosti je tedy banka. U běžné hypotéky vzniká problém s koupí družstevního podílu, jelikož se nejedná přímo o nemovitost, ale o podíl. Není možno ručit nemovitostí, na kterou byl podíl koupen, je tedy potřeba ručit jinou nemovitostí, kterou klient vlastní (Srový, 2009).

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí také klient zaplatit určitou část ceny rezidenční nemovitosti ze svého. Typicky se hypoteční úvěr dává na 70 procent z ceny rezidenční nemovitosti, kterou chce klient koupit. Tomuto ukazateli se říká ukazatel LTV (loan-to-value ratio). Ten říká, kolik procent z hodnoty nemovitosti je banka ochotna půjčit. Tato hodnota se pohybuje především podle doporučení České národní banky, jež stanovila limit 80 procent. Tento limit platil až do 1. 4. 2020, následně byl zrušen, banky mohou nyní poskytovat hypoteční úvěr až do hranice LTV 90 procent. Nutno podotknout, že čím je ukazatel LTV vyšší, tím je typicky vyšší úroková míra na daný hypoteční úvěr. Úrokovou sazbu samozřejmě ovlivňuje více faktorů, než je ukazatel LTV. Část z těchto faktorů je podrobně popsána v kapitole „úrokové sazby“, úroková sazba lze v rámci hypotečního úvěru fixovat, typicky fixace na kratší dobu bývá levnější, ale riziko přichází ve chvíli, kdy fixace skončí. Fixace na delší dobu je dražší, ale zároveň méně riziková (Srový, 2009; Svačina, 2020; Srový a Tyl, 2021).

Při splácení hypotečního úvěru se měsíční splátka nemění. Zůstává stejná v případě, že se nemění hodnota úrokové sazby hypotečního úvěru. Tato hodnota se může v průběhu času měnit, avšak je ji možno na určitou dobu fixovat. Typicky – čím déle je úroková sazba fixována, tím je vyšší. Ačkoliv za tohoto předpokladu zůstává výše splátky v průběhu splácení konstantní, splátka obsahuje dvě veličiny, které se v průběhu splácení mění. První z těchto veličin je samotný úrok, druhá veličina je takzvaná jistina. Úrok reprezentuje částku, kterou bance vracíme navíc jako kompenzaci za to, že nám půjčila peníze. Tedy úrok nepomáhá splatit půjčenou částku. Míra úroku na počátku splácení je vysoká, většinu splátky tvoří úrok a postupem času se postupně snižuje. Jistina naopak reprezentuje část splátky, která přímo přispívá ke splacení půjčené částky. Jistina je naopak na počátku splácení velice nízká, tedy dlužná částka klesá velmi pomalu. Hodnota jistiny postupem času roste, ke konci splácení téměř většina splátky obsahuje jistinu a zbytek je velmi malý úrok. Toto složení má kromě efektu pomalého klesání splácené částky na počátku splácení efekt, který je naopak výhodný pro klienta. Klient si totiž může část splacených úroků odečíst z daní, což mu zpočátku může přinést celkem značnou finanční úlevu. V daňovém priznání lze odečíst

úroky z hypotéky až do výše 150 tisíc korun za rok (MONETA Money Bank, 2024b; Syrový a Tyl, 2021).

Graf 4 Složení splátky hypotečního úvěru



Zdroj: Syrový (2009)

Hypotéku je také možno splácet progresivně, či degresivně. Progresivní způsob splácení znamená, že výše splátky je nejdříve nízká a progresivně se v průběhu splácení zvyšuje. Tento způsob se používá především při očekávání vyšších příjmů v budoucnosti. Degresivní způsob splácení je přesný opak splácení progresivního, tedy splátka je na počátku splácení vysoká a postupně se snižuje (Syrový, 2009).



## **4 Vlastní práce**

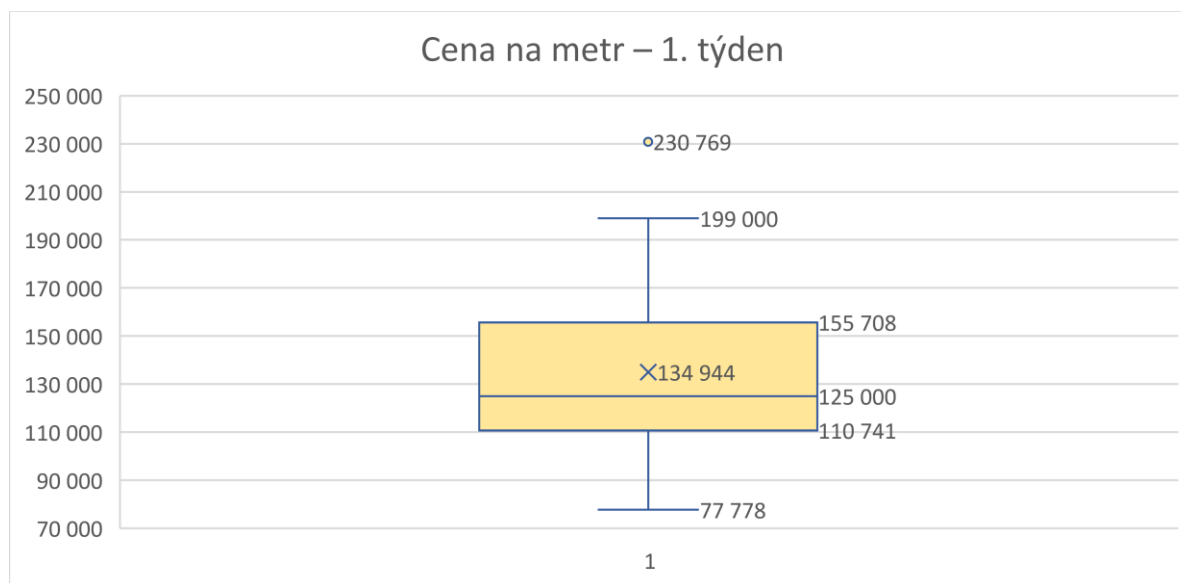
### **4.1 První etapa měření**

#### **4.1.1 Český trh**

##### **4.1.1.1 První týden**

První týden výzkumu na českém trhu bytů 1+kk se uskutečnil 17. 2. 2023. V rámci prvního týdnu bylo zaznamenáno 25 inzerátů ze stránky sreality.cz. Byt s nejvyšší cenou se nacházel na Žižkově v šestém patře, jednalo se o byt o velikosti 50 metrů čtverečních, který byl nově vystaven, nebyl vybaven, avšak u tohoto inzerátu byly zaznamenány bonusy ve formě výtahu, parkovacího místa a sklepu k nabízenému bytu. Byt byl inzerován za cenu 7 588 000 korun českých. Při této ceně vychází cena na metr čtvereční na 151 760 korun českých. Nejednalo se však o nejvyšší cenu za metr čtvereční. Nejlevnější byt se nacházel také na Žižkově. Šlo o byt o velikosti 27 metrů čtverečních. Byt se nacházel ve staré budově, v řadě předchozích let nebyl rekonstruován, ale byl plně vybaven. Nacházel se v nultém patře a byl inzerován za 2 100 000 korun českých, při jeho rozloze činila cena za metr čtvereční pouhých 77 778 korun českých, což byla zároveň nejnižší cena na metr čtvereční z tohoto týdne. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel v městské části Bubeneč, byl o rozloze pouhých 13 metrů čtverečních a ceně 3 000 000 korun českých, cena za metr čtvereční činila 230 769 korun českých. Byt se nacházel v prvním patře, byl po nedávné rekonstrukci, avšak k bytu nenáležely žádné bonusy, které by mu přidávaly na hodnotě.

Graf 5 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

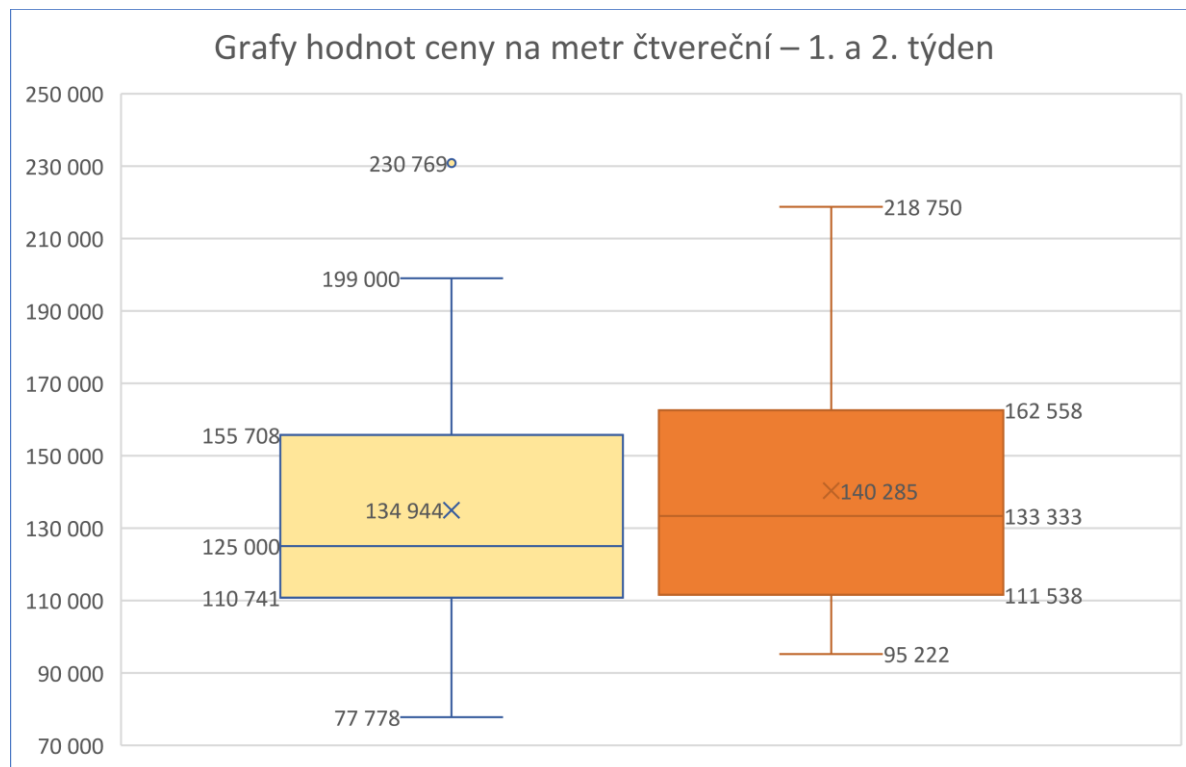
V krabicovém grafu můžeme vidět rozptyl hodnot průměrných cen na metr čtvereční. Nejvyšší hodnota tohoto grafu popisuje již zmíněný nejdražší byt, zároveň je tato hodnota odlehlá, tedy v souboru nebyla žádná další podobně vysoká hodnota, naopak nejmenší reprezentuje byt nejlevnější. Hodnota 134 944 korun českých znázorňuje průměrnou cenu za metr čtvereční. Hodnota 125 000 korun českých vyjadřuje medián neboli prostřední hodnotu ceny za jeden metr čtvereční. Rozmezí průměrných cen v prvním a třetím kvartilu se pohybovalo od 110 741 korun českých (1. kvartil) do 158 708 korun českých (3. kvartil). Průměrná cena jedné nemovitosti byla 4 301 439 korun českých a průměrná metráž byla 33,32 metrů čtverečních.

#### 4.1.1.2 Druhý týden

Druhý týden výzkumu se uskutečnil 24. 2. 2023 a v rámci sběru byla sebrána data z dvaceti pěti inzerátů. V tomto týdnu se nejdražší byt nacházel v Karlíně. Jednalo se o byt o velikosti třicet dva metrů čtverečních, který se nacházel ve čtvrtém patře novostavby. Ačkoliv byl byt nový, byl již částečně vybaven. K bytu byl zaznamenán jediný bonus, a to výtah. Prodejní cena na inzerátu byla 7 000 000 korun. Jednalo se zároveň o byt s nejvyšší cenou na metr čtvereční, ta při jeho rozloze vycházela na 218 750 korun českých. Nejlevnější byl byt o rozloze pouhých patnáct metrů čtverečních, který se nacházel ve Střešovicích. Byt se nacházel v minus druhém patře, byl po rekonstrukci, která proběhla v posledních letech, a byl nabízen za 1 990 000 korun. Jediný bonus, který byl v inzerátu zaznamenán, byl výtah.

Cena bytu za metr čtvereční byla 132 667 korun. Nejnižší cenu za metr čtvereční měla novostavba na Žižkově. Při nabízené ceně 5 999 000 korun českých a rozloze 63 metrů čtverečních činila cena na metr čtvereční pouhých 95 222 korun českých. Zároveň byl tento byt plně vybaven a disponoval bonusy, jako jsou výtah, parkovací místo, zahrada a balkon.

Graf 6 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023–24. 2. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

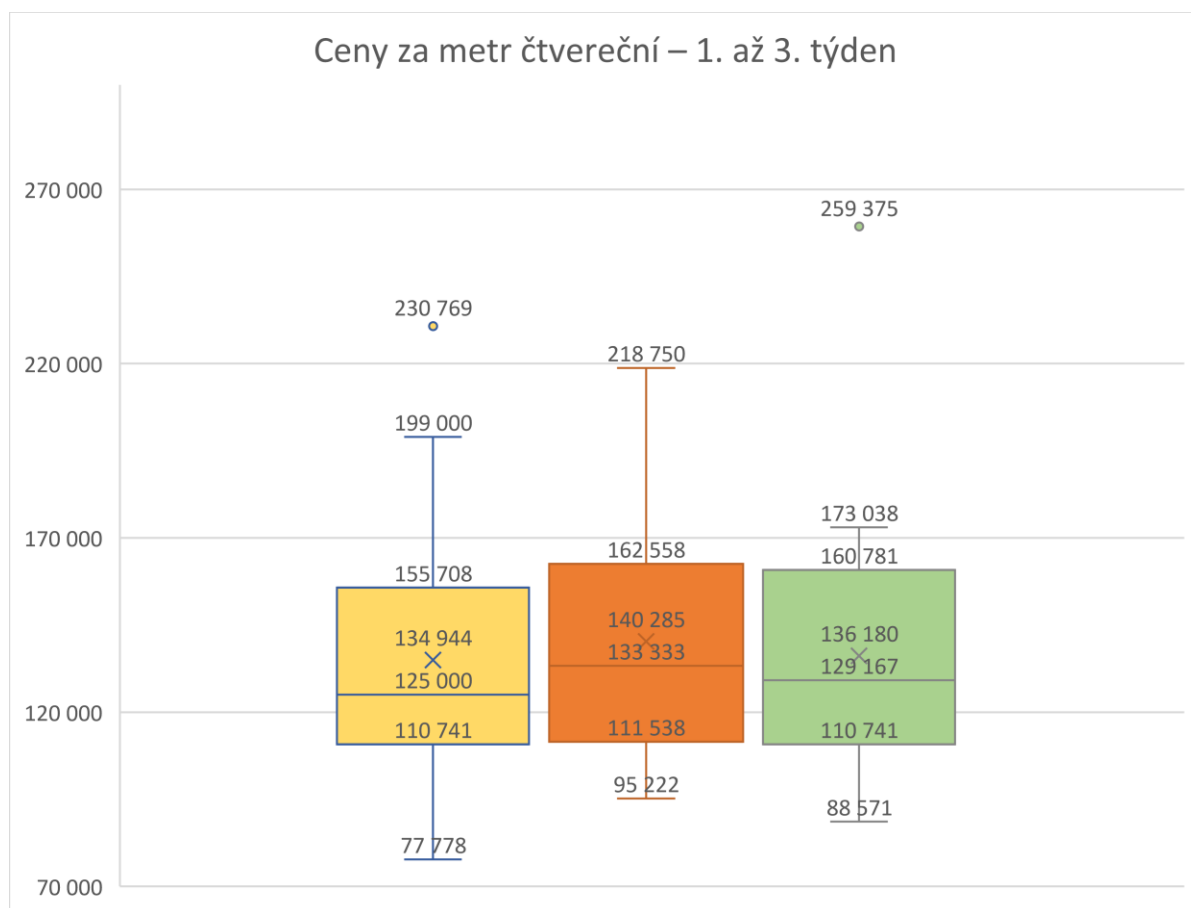
Ačkoliv je maximální cena za metr čtvereční v druhém týdnu nižší, ceny v druhém týdnu byly celkově vyšší. Průměrná cena na metr čtvereční stoupla o 5 341 korun ze 134 944 korun na 140 285 korun. Střední cena za metr čtvereční stoupla o 8 333 korun, tedy ze 125 000 korun na 133 333 korun. Hranice spodního kvartilu stoupla ze 110 741 korun na 111 538 korun, stoupla tedy o pouhých 797 korun. Naopak hranice horního kvartilu stoupla z 155 708 korun na 162 558 korun, rozdíl mezi nimi tvoří 6 850 korun. Průměrná cena na jednu bytovou jednotku stoupla ze 4 301 439 korun na 4 632 485 korun, tedy o 331 046 korun. Průměrná metráž bytu zůstala prakticky stejná, zvýšila se z 33,32 metrů čtverečních na 34 metrů čtverečních.

#### 4.1.1.3 Třetí týden

Třetí týden výzkumu se uskutečnil 3. 3. 2023 a byla sebrána data z dvaceti pěti inzerátů. V tomto týdnu byl zaznamenán jeden z nejvýše naceněných bytů z celé první etapy výzkumu. Jednalo se o byt lokalizovaný na Starém Městě o rozloze 64 metrů čtverečních, částečně vybavený. Jako bonusy byly k tomuto bytu zaznamenány sklep a výtah. Byt byl inzerován za 16 600 000 korun českých, při jeho rozloze dosahovala cena za metr čtvereční 259 375 korun českých. Nejlevnější byt se nacházel na Smíchově v minus prvním patře.

Jeho rozloha činila 28 metrů čtverečních, byl po rekonstrukci a částečně vybaven. U tohoto bytu nebyly zaznamenány žádné bonusy. Byt byl inzerován za 2 480 000 korun českých. Při rozloze dvacet osm metrů čtverečních byla cena na metr čtvereční pouhých 88 571 korun českých, což byla zároveň nejnižší cena tohoto týdne.

Graf 7 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 3. 3. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

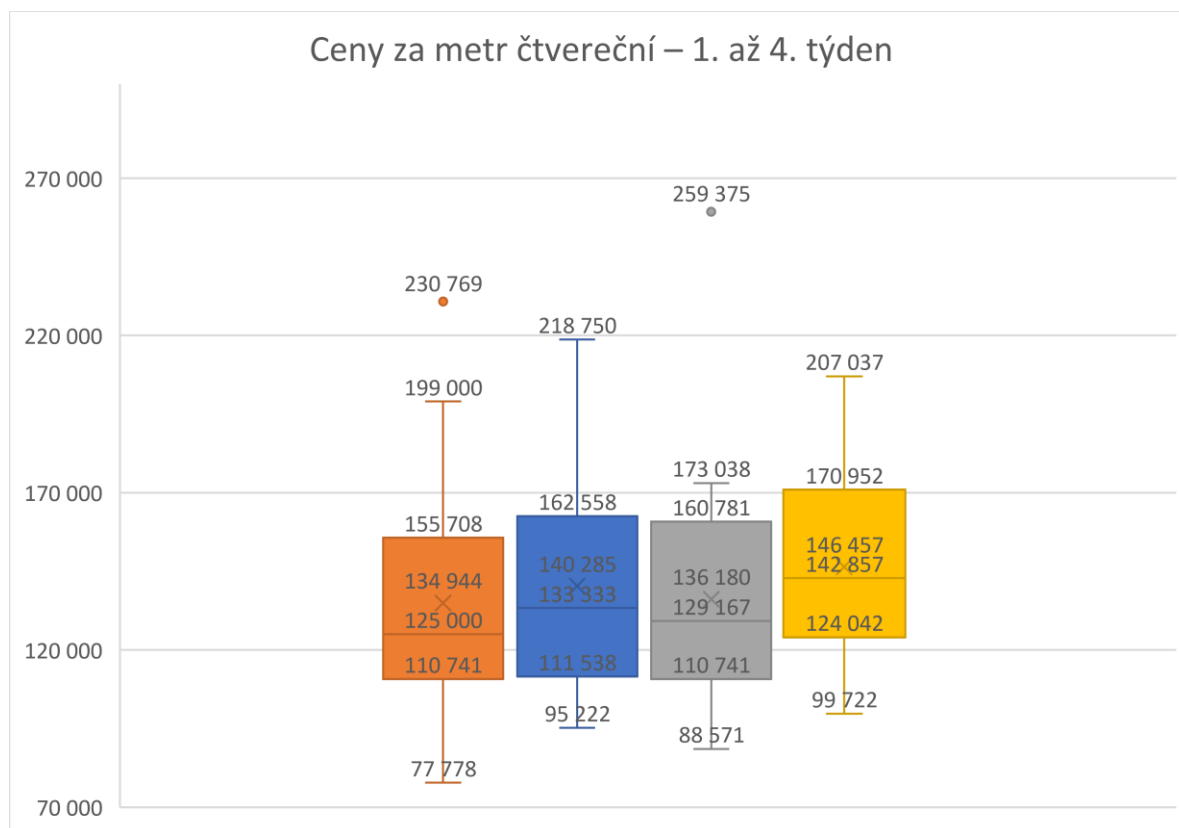
Ačkoliv je v třetím týdnu extrémní hodnota 259 375 korun českých, jedná se o výjimečný extrém, ostatní hodnoty v grafu ukazují, že se ceny oproti předchozímu týdnu snížily. Průměrná cena na metr čtvereční se snížila ze 140 285 korun českých

na 136 180 korun českých. Rozdíl mezi nimi činil 4 105 korun českých. Medián ceny za metr čtvereční klesl z 133 333 korun českých na 129 167 korun, medián tedy zaznamenal pokles o 4 166 korun. Hranice třetího kvartilu se snížila z 162 558 korun na 160 781 korun, tedy o 1 777 korun. Hranice prvního kvartilu zaznamenala snížení, dokonce se nachází na stejné hodnotě, jakou měla v prvním týdnu. Oproti druhému týdnu klesla z 111 538 korun českých na 110 741 korun, tedy o pouhých 797 korun. Kromě prvního kvartilu jsou hodnoty ceny na metr čtvereční oproti prvnímu týdnu lehce vyšší. Průměrná cena za jeden byt činila v třetím týdnu 4 642 960 korun českých. Průměrná rozloha byla rovných třicet tři metrů čtverečních.

#### 4.1.1.4 Čtvrtý týden

Čtvrtý týden výzkumu se uskutečnil 10. 3. 2023. Bylo sebráno dvacet pět inzerátů. Nejdražší ze zkoumaných bytů se nacházel na Smíchově, byl v novém stavu a částečně vybaven. Rozloha činila čtyřicet šest metrů čtverečních. Jako bonus bylo zaznamenáno parkovací místo a balkon. Cena za metr čtvereční činila při ceně 7 500 000 korun českých a rozloze čtyřicet šest metrů čtverečních 163 043 korun českých. Nejlevnější byt se nacházel na Proseku, jednalo se o starý byt ve druhém patře, bez vybavení. Jeho rozloha činila pouhých čtrnáct metrů čtverečních. Mezi bonusy k tomuto bytu byly zaznamenány výtah a parkovací místo. Při ceně 2 590 000 korun českých a jeho malé rozloze byla jeho cena za metr čtvereční 185 000 korun. Ani jeden z těchto bytů nepředstavoval žádný extrém ceny za metr čtvereční. Byt s nejvyšší cenou na metr čtvereční se nacházel na Vinohradech, byl po kompletní rekonstrukci a plně vybaven. Nacházel se v druhém patře. Jako bonus byl zde zaznamenán výtah a sklep. Jeho cena za metr čtvereční činila při prodejní ceně 5 590 000 korun českých a jeho rozloze dvacet sedm metrů čtverečních 207 037 korun českých.

Graf 8 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 10. 3. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

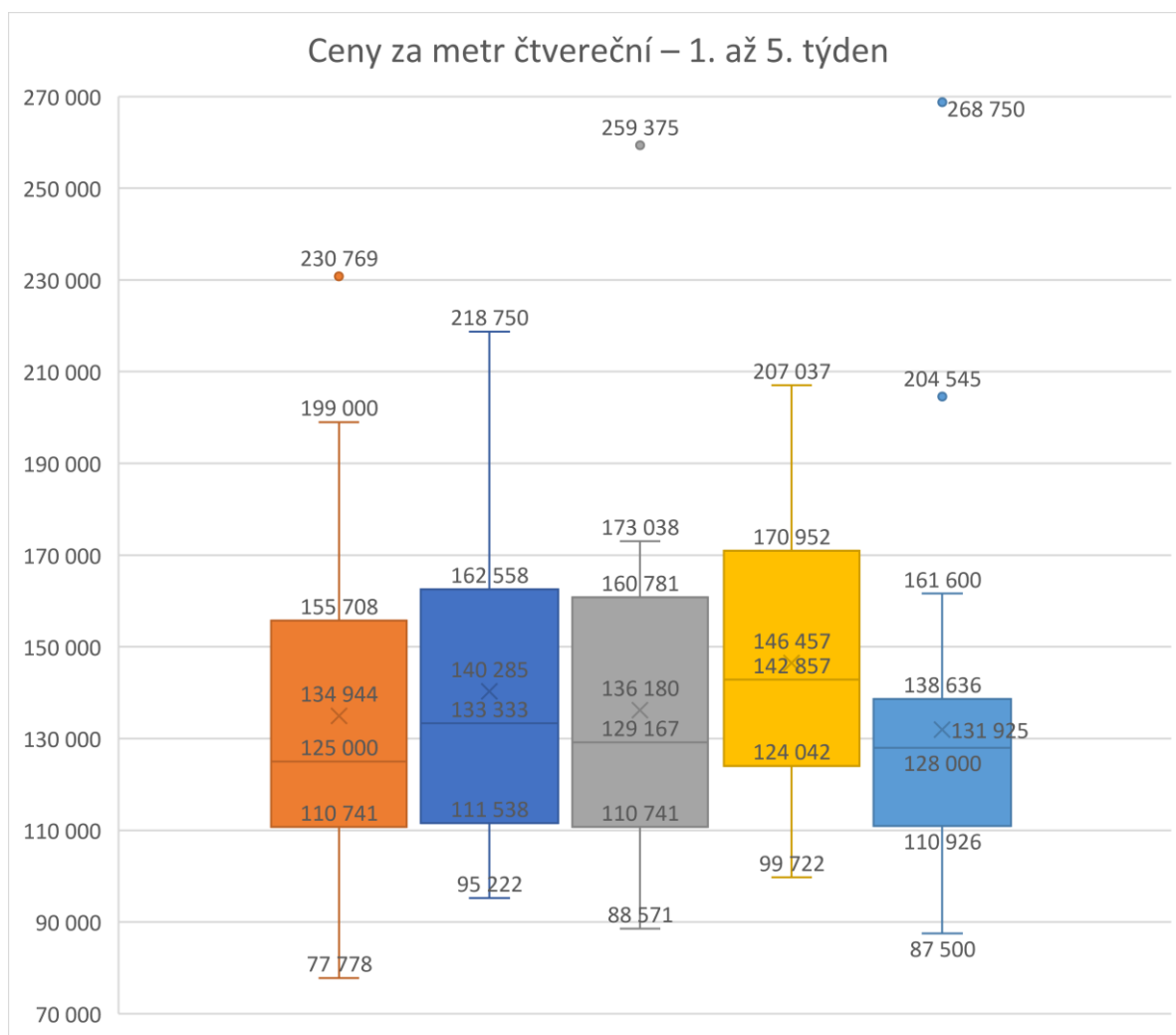
Čtvrtý týden zaznamenal celkem značný nárůst cen na metr čtvereční, tyto ceny byly nejvyšší za sledované týdny. Oproti týdnu třetímu se průměrná cena za metr čtvereční zvedla ze 136 180 korun na 146 457 korun, byla tedy zaznamenána změna 10 277 korun. Medián ceny za metr čtvereční zaznamenal ještě dramatičtější nárůst, a to ze 129 167 korun na 142 857 korun. Nárůst činil 13 690 korun. Hranice prvního kvartilu stoupla ze 110 741 korun na 124 042 korun, hranice se tedy zvýšila o 13 301 korun. Hranice třetího kvartilu se zvýšila ze 160 781 korun za metr čtvereční na 170 952 korun, zvýšila se tedy o 10 171 korun.

#### 4.1.1.5 Pátý týden

Pátý týden výzkumu se uskutečnil 17. 3. 2023, sebráno bylo dvacet pět inzerátů. Bytem s nejvyšší cenou byl byt, který se nacházel na Malé Straně, byl po rekonstrukci a plně vybaven. Byt byl v druhém patře a jako bonus byl u tohoto inzerátu zaznamenán sklep a výtah. Cena na metr čtvereční při celkové ceně 8 600 000 korun a rozloze bytu 32 metrů čtverečních činila 268 750 korun, což je zároveň i nejvyšší cena za metr čtvereční pro tento týden. S nejnižší celkovou cenou byl byt v Kobylisích. Byl ve stavu před renovací, plně

vybaven a nacházel se ve třetím patře. Jako bonus u tohoto inzerátu byl zaznamenán sklep a parkovací místo. Na rozdíl od bytů ostatních byl tento byl v družstevním vlastnictví. Cena za metr čtvereční při rozloze 26 metrů čtverečních a ceně prodeje 2 800 000 korun činila 107 692 korun. Bytem s nejnižší cenou na metr čtvereční byl byt na Smíchově v minus prvním patře. Jednalo se o byt starý, bez vybavení. K tomuto inzerátu nebyly zaznamenány žádné bonusy. Při rozloze čtyřicet metrů čtverečních a prodejní ceně 3 500 000 korun českých činila cena za metr čtvereční 87 500 korun.

Graf 9 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 17. 3. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

V pátém týdnu výzkumu (na grafu znázorněn jako světle modrý) zaznamenal oproti předchozímu týdnu dramatické snížení cen, ceny se přiblížily hodnotám z prvního týdne výzkumu (první týden je znázorněn oranžovým grafem). Průměrná hodnota ceny za metr čtvereční se snížila ze 146 457 korun na 131 925 korun, snížila se tedy o 14 532 korun. Medián této ceny také značně klesl ze 142 857 korun na 128 000 korun, snížil se

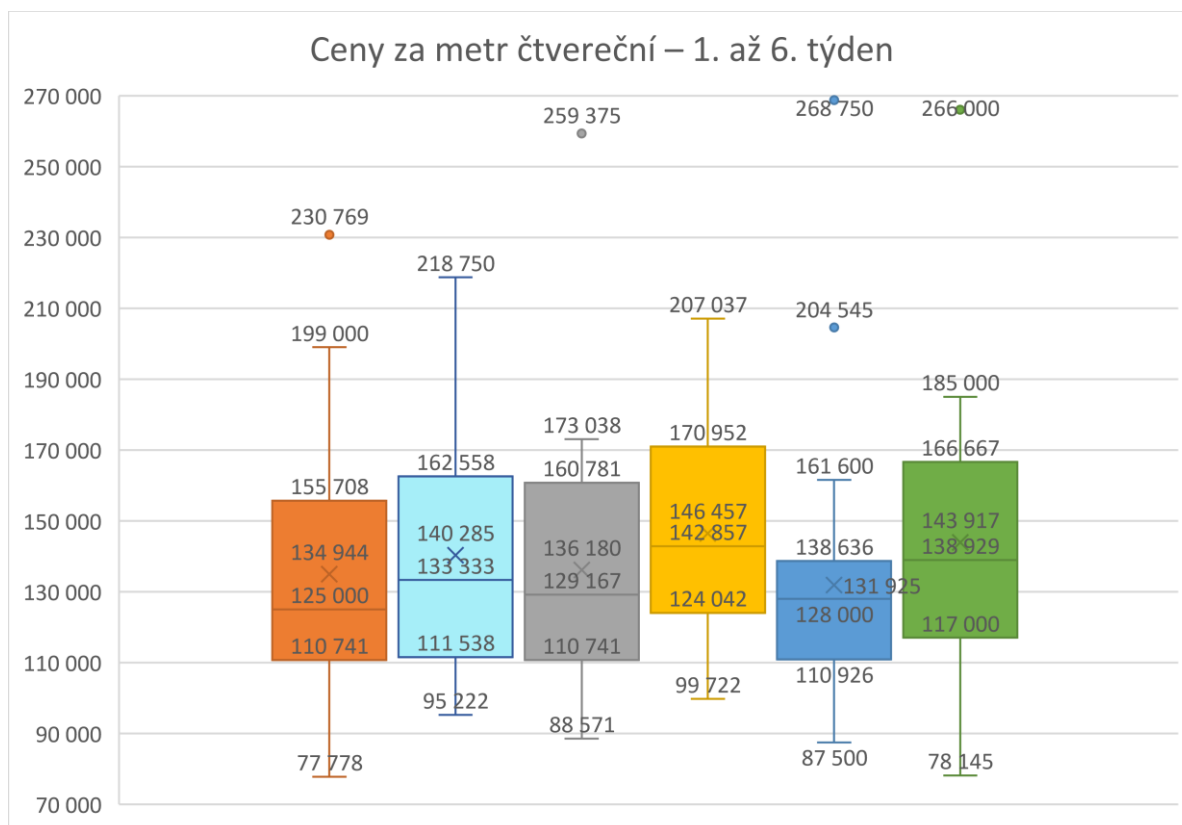
o 14 857 korun. Hranice prvního kvartilu klesla ze 124 042 korun na 110 926 korun, pokles činil 13 116 korun. Hranice třetího kvartilu zaznamenala nejvyšší pokles z dosavadních hodnot výzkumu, klesla ze 170 952 korun na pouhých 138 636 korun. Tato změna tedy činila rozdíl 32 316 korun. Průměrná cena prodeje byla tento týden 4 300 520 korun, průměrná rozloha byla 33,2 metrů čtverečních.

#### 4.1.1.6 Šestý týden

Šestý týden výzkumu byl realizován 24. 3. 2023. V průběhu výzkumu pro tento týden bylo sebráno dvacet jedna inzerátů. Nejdražší byt se nacházel na Žižkově v osmém patře. Jednalo se o nový byt, který byl plně vybaven. Do bonusů byl zaznamenán sklep, balkon a výtah. Cena na metr čtvereční činila při rozloze 63 metrů čtverečních a prodejní ceně 6 790 000 korun českých 107 778 korun. Nejlevnější byl byt na Hloubětíně. Jednalo se o starý byt bez vybavení v prvním patře, jediným zaznamenaným bonusem z tohoto inzerátu byl sklep. Při prodejní ceně 2 500 000 korun a rozloze 22 metrů čtvereční činila cena za metr čtvereční 113 636 korun českých. Nejvyšší cenu na metr čtvereční měl byt na Vinohradech, který se nacházel v minus prvním patře. Jednalo se o starý byt s vybavením a jako bonus byl k němu zaznamenán výtah. Při rozloze 15 metrů čtverečních a ceně 3 990 000 korun českých činila cena za metr čtvereční 266 000 korun českých. Bytem s nejnižší cenou na metr čtvereční byl byt na Zličíně. Jednalo se o nový byt s vybavením v prvním patře. Jako bonus byl zaznamenán u tohoto inzerátu sklep, balkon a výtah. Při rozloze 55 metrů čtverečních a prodejní ceně 4 298 000 korun činila cena za metr čtvereční pouhých 78 145 korun.



Graf 10 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 24. 3. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

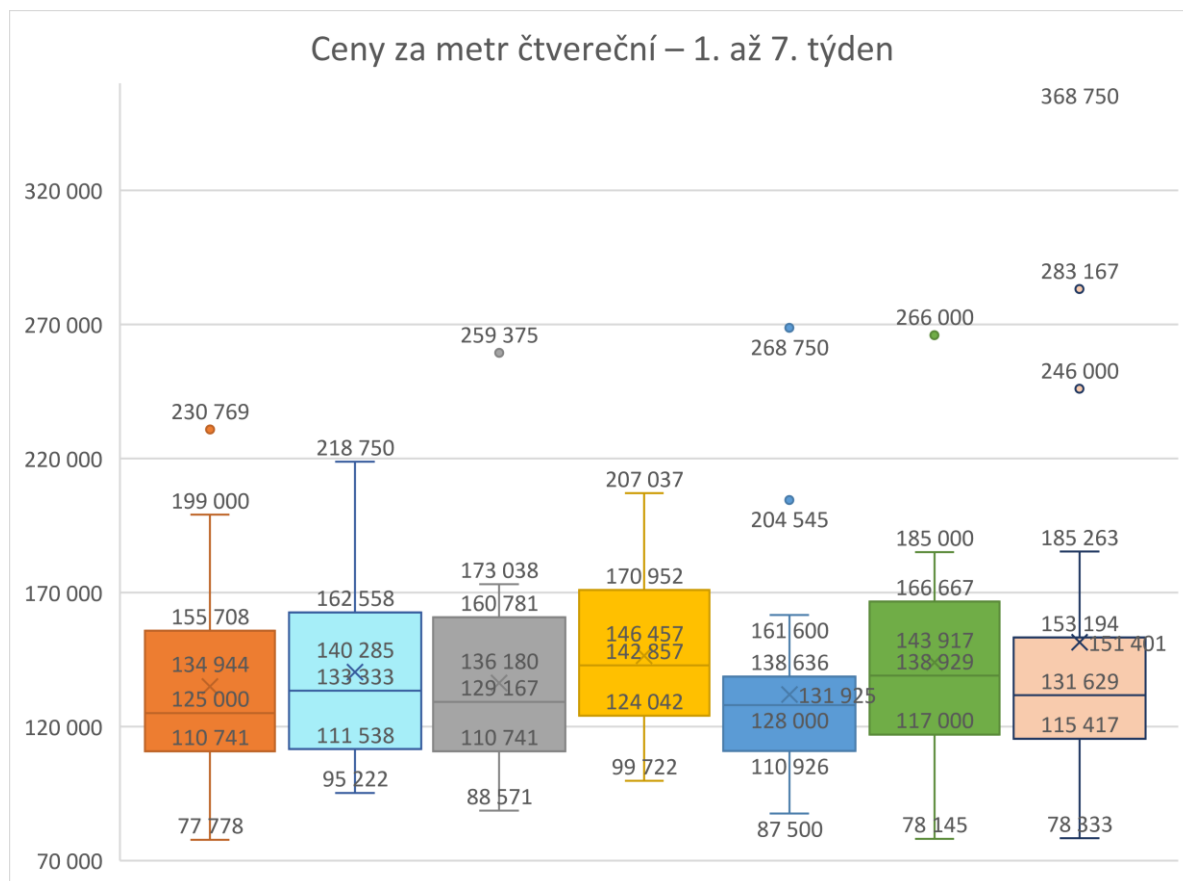
Oproti pátému týdnu ceny na metr čtvereční celkově vzrostly, avšak nebyly tak vysoké jako v týdnu čtvrtém. Průměrná cena vzrostla ze 131 925 korun na 143 917 korun, tedy o 11 992 korun. Medián této ceny také vzrostl ze 128 000 korun na 138 929 korun, tento rozdíl činil 10 929 korun. Hranice prvního kvartilu se zvedla o 6 074 korun, tedy ze 110 926 na 117 000 korun. Průměrná prodejní cena činila tento týden 4 505 762 korun a průměrná rozloha byla 33,9 metrů čtverečních.

#### 4.1.1.7 Sedmý týden

Sedmý týden výzkumu byl realizován 31. 3. 2023. V tomto týdnu bylo sebráno 22 inzerátů bytů. Nejdražší z byl byt na Novém Městě, který se nacházel v pátém patře, byl po rekonstrukci a plně vybaven. Jako bonus byl zde zaznamenán pouze výtah. Při prodejní ceně 8 495 000 korun českých a rozloze 30 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 283 167 korun. Nejlevnějším bytem byl byt v Hostivaři, který se nacházel ve třetím patře, nebyl vybaven a byl v původním stavu před rekonstrukcí. Jako bonus byla zde zaznamenána zahrada a výtah. Při prodejní ceně pouhých 1 880 000 korun a rozloze 24 metrů čtverečních byla cena za metr čtvereční 78 333 korun, což byla i zároveň nejnižší cena za metr čtvereční

v tomto týdnu. Nejvyšší cenu za metr čtvereční měl byt, který se stejně jako nejdražší nacházel na Novém Městě. Byt se nacházel v pátém patře, byl plně vybaven a ve stavu před rekonstrukcí. Jako bonus byl zaznamenán pouze výtah. Při prodejní ceně 5 900 000 korun českých a rozloze pouhých 16 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 368 750 korun.

Graf 11 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 31. 3. 2023



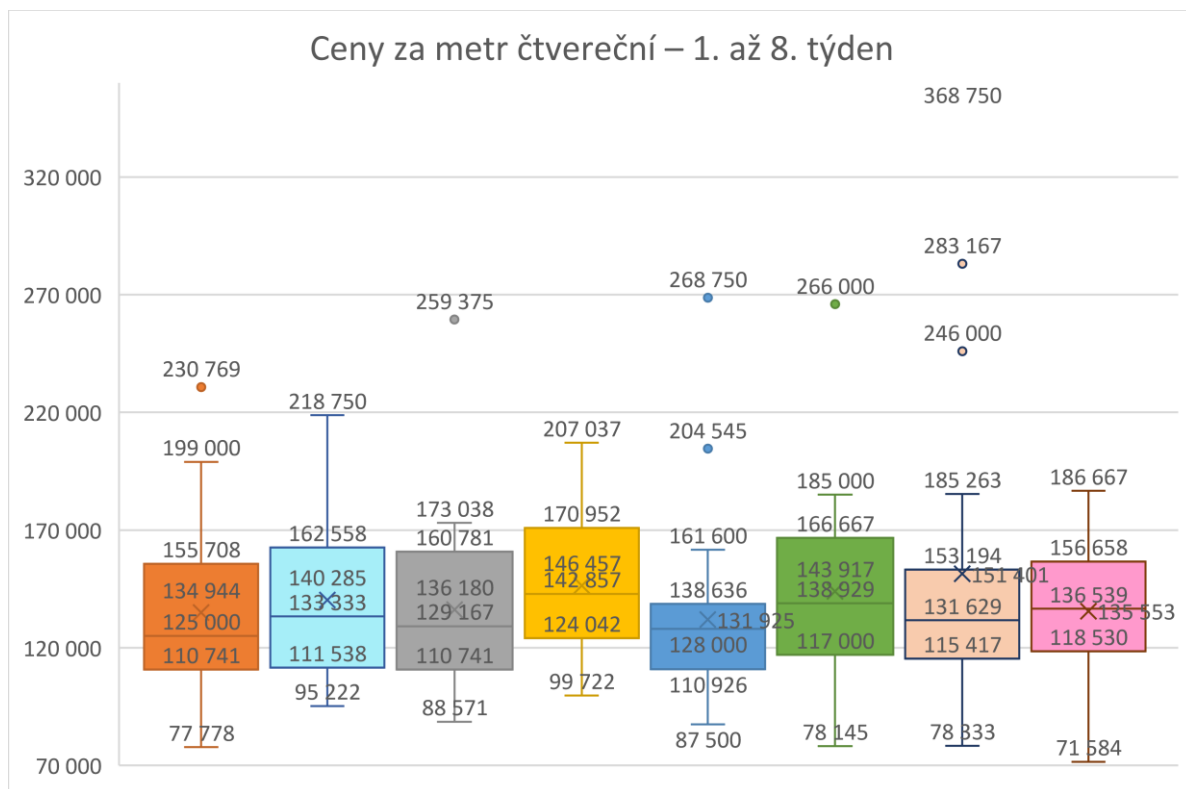
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Ceny za metr čtvereční v sedmém týdnu klesly oproti týdnu šestému, avšak netýkalo se to všech statistických hodnot. Průměrná cena za metr čtvereční byla totiž vyšší než předchozí týden, stoupla ze 143 917 na 151 401 korun, byla tedy vyšší o 7 484 korun. Naopak medián této ceny klesl ze 138 929 korun na 131 629 korun, tento pokles tedy činil 7 300 korun. Hranice prvního kvartilu klesla z 117 000 korun na 115 417 korun, tedy pouze o 1 583 korun. Cena třetího kvartilu značně klesla, avšak byla v podobné výši jako cena průměrná. Klesla z 166 667 korun na 153 194 korun. Pokles tedy činil 13 473 korun. Průměrná prodejní cena tento týden činila 4 646 773 korun a průměrná rozloha byla 32,2 metrů čtverečních.

#### 4.1.1.8 Osmý týden

Osmý a zároveň poslední týden první fáze výzkumu byl realizován 7. 4. 2023. Bytem s nejvyšší cenou byl byt, který se nacházel na Novém Městě ve čtvrtém patře, jenž byl po nedávné rekonstrukci a plně vybaven. Do bonusů k tomuto bytu však nebylo zaznamenáno nic. Cena za metr čtvereční při rozloze 53 metrů čtverečních a prodejní ceně 7 190 000 korun českých činila 135 660 korun. Nejlevnějším bytem byl byt v Záběhlicích, který se nacházel ve třetím patře. Jednalo se o starý byt, plně vybavený a s bonusem v podobě parkovacího místa a výtahu. Cena na metr čtvereční činila při rozloze bytu 28 metrů čtverečních a prodejní ceně 3 290 000 korun českých 117 500 korun. Nejvyšší cenu za metr čtvereční měl byt na Smíchově, byl ve stavu po rekonstrukci a jako bonus byl u něj zaznamenán sklep a výtah. Při prodejní ceně 5 600 000 korun českých a rozloze 30 metrů čtverečních byla cena na metr čtvereční 186 667 korun. Nejnižší cenu na metr čtvereční měl byt na Vysočanech, jednalo se o novostavbu, která byla plně vybavena. Jako bonus byl k bytu zaznamenán sklep, výtah, balkon, parkovací místo a zahrada. Při ceně 6 371 000 korun a rozloze 89 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 71 584 korun.

Graf 12 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 7. 4. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Oproti minulému týdnu zaznamenaly průměrné ceny za metr čtvereční slabý nárůst, ne však všechny hodnoty stouply. Průměr těchto hodnot klesl ze 151 401 korun na 135 553 korun, tedy o 15 848 korun. Medián stoupl ze 131 629 na 136 539 korun, rozdíl činil 4 910 korun. Hranice prvního kvartilu se zvýšila z 115 417 korun na 118 530 korun, navýšení bylo 3 113 korun. Hranice třetího kvartilu stoupla ze 153 194 korun na 156 658 korun, tedy o 3 464 korun. Průměrná prodejní cena tento týden činila 4 931 409 korun českých a průměrná rozloha bytu byla 38,5 metrů čtverečních.

#### 4.1.1.9 Shrnutí první fáze na českém trhu

Ve výsledku první fáze měření na českém trhu došlo ke zvýšení průměrných cen za metr čtvereční. Při porovnání prvního a osmého týdne výzkumu je možno vidět, že průměr těchto cen se zvedl ze 134 944 korun na 135 553 korun. Medián stoupl značně ze 125 000 korun na 136 539 korun. Hranice prvního kvartilu byla posunuta ze 110 741 korun na 118 530 korun. Hranice třetího kvartilu byla navýšena, avšak o velmi málo – pouze ze 155 708 korun na 156 658 korun. Ceny byly nejvyšší ve čtvrtém týdnu s průměrem 146 457 korun, mediánem 142 857 korun, hranicí prvního kvartilu 124 042 korun a hranicí třetího kvartilu 170 952 korun. Propad cen na metr čtvereční nastal hned následující týden, tedy týden pátý. Ten vykazoval nejnižší hodnoty až na hranici prvního kvartilu, kterou měly na společném místě první a třetí týden, a to 110 741 korun. Průměrná hodnota pátého týdne činila 131 925 korun, medián činil 128 000 korun. Hranice prvního kvartilu byla na hodnotě 110 926 korun. Hranice třetího kvartilu vykazovala hodnotu 138 636 korun.

Tabulka 1 Shrnutí první fáze výzkumu 17. 2. 2023 – 7. 4. 2023 ČR

	průměr	bazický index	rozdíl v %
1. týden	134 944	1,0000	0,00 %
4. týden	146 457	1,0853	8,53 %
5. týden	131 925	0,9776	-2,24 %
8. týden	135 553	1,0045	0,45 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

V tabulce jsou znázorněny čtyři výrazné týdny v rámci první fáze výzkumu na českém trhu. Jednalo se o týdny počáteční a konečný a týdny s nejvyššími a nejnižšími cenami za metr čtvereční. Z těchto týdnů byly vzaty průměrné ceny za metr čtvereční. Výchozí týden pro výpočet indexu změny je týden první. Na indexu změny lze vidět, že v týdnu s nejvyššími cenami za metr čtvereční byly tyto průměrné ceny vyšší o 8,53 % oproti týdnu výchozímu. Naopak ceny v týdnu s nejnižšími cenami byly nižší o 2,24 %. V posledním

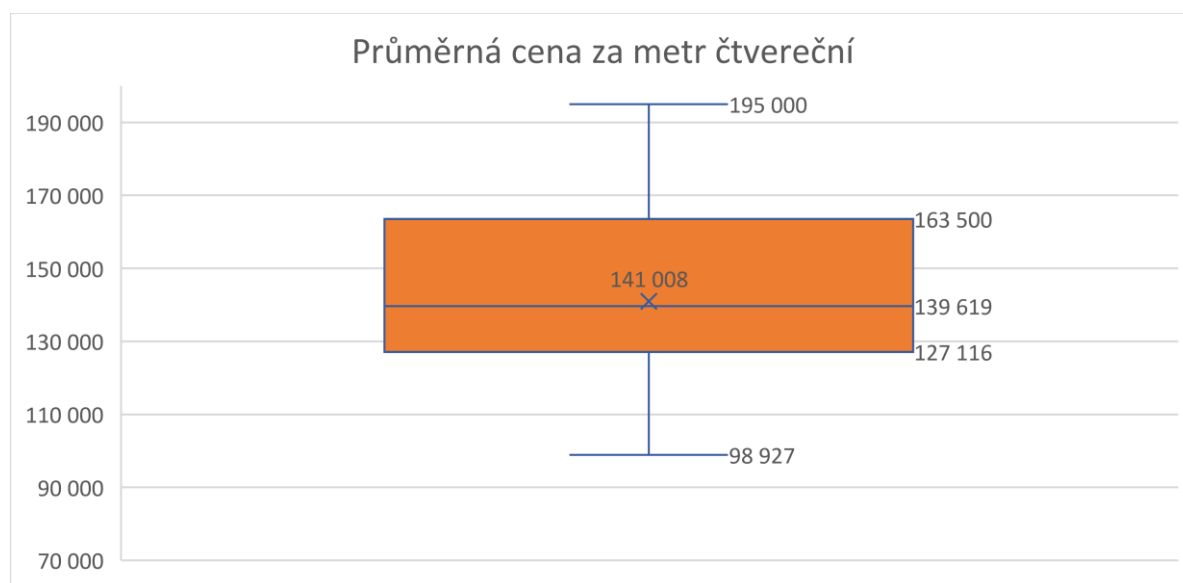
týdnu první fáze výzkumu došlo k navýšení průměrných cen za metr čtvereční o pouhých 0,45 %. Za 8 týdnů se tedy projevilo, že průměr těchto cen má lehkou tendenci stoupat.

## 4.1.2 Německý trh

### 4.1.2.1 První týden

První týden výzkumu na německém trhu se uskutečnil 17. 2. 2023. Sebrané hodnoty v eurech byly přepočteny na české koruny při kurzu 24 českých korun za euro. Za tento týden bylo sebráno 25 inzerátů. Nejdražší z těchto bytů se nacházel ve čtvrti Tiergarten v prvním patře. Jednalo se o nový byt, který byl plně vybaven. Jako bonus byl zaznamenán sklep. Při prodejní ceně 7 800 000 korun a rozloze 46 metrů čtverečních byla cena na metr čtvereční 169 565 korun. Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Wedding v druhém patře. Jednalo se o starý byt, který byl plně vybaven, jako bonus k tomuto bytu byl zaznamenán pouze sklep. Cena za metr čtvereční činila při rozloze 34 metrů čtverečních a prodejní ceně 3 693 600 korun českých 108 635 korun. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční byl v centru Berlína (Mitte) v osmém patře. Jednalo se o nový byt, který byl částečně vybaven. Nebyly k němu zaznamenány žádné bonusy. Jeho cena činila 4 680 000 korun a jeho rozloha byla 24 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla 195 000 korun. Byt s nejnižší cenou za metr čtvereční byl ve čtvrti Schöneberg a nacházel se v nultém patře. Jednalo se o starý, plně vybavený byt s bonusy, jako jsou sklep a výtah. Jeho rozloha činila 41 metrů čtverečních a jeho prodejní cena byla 4 056 000 korun. Cena za jeden metr čtvereční činila 98 927 korun

Graf 13 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023



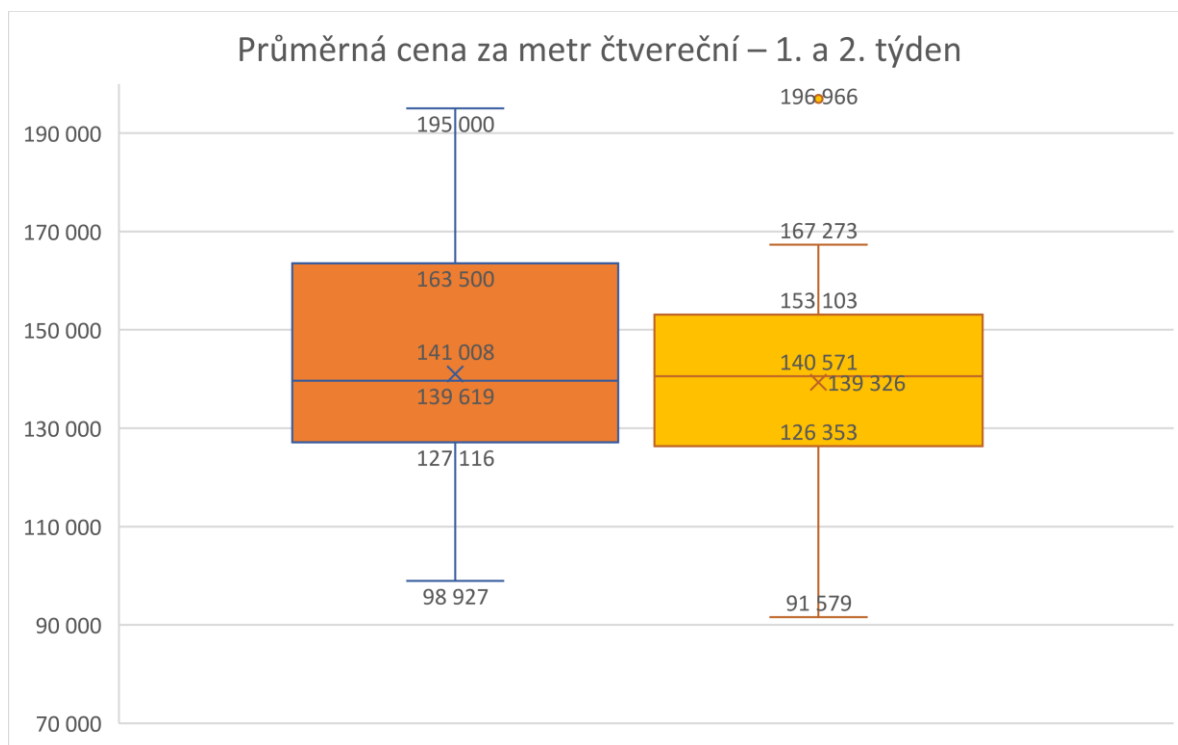
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V prvním týdnu průzkumu na německém trhu byla průměrná cena za metr čtvereční 141 008 korun. Medián této ceny činil 139 619 korun. Hranice prvního kvartilu byla na hodnotě 127 116 korun a hranice třetího kvartilu byla na 163 500 korunách. Průměrná prodejní cena tento týden činila 5 303 607 korun a průměrná rozloha byla 38,1 metrů čtverečních.

#### 4.1.2.2 Druhý týden

Druhý týden výzkumu na německém trhu byl realizován dne 24. 2. 2023, v rámci tohoto týden bylo sebráno 25 inzerátů. Nejdražším bytem byl byt ze čtvrti Schöneberg, který se nacházel ve čtvrtém patře. Jednalo se o starý byt bez vybavení, ke kterému nebyly zaznamenány žádné bonusy. Při rozloze 50 metrů čtverečních a prodejní ceně 7 080 000 korun byla cena za metr čtvereční 141 600 korun. Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Blankenburg. Jednalo se o starý byt po rekonstrukci, který byl částečně vybavený. Jako bonus bylo u tohoto bytu zaznamenáno parkovací místo. Jeho rozloha činila 27 metrů čtverečních a jeho prodejní cena byla 3 312 000 korun. Při těchto parametrech činila cena za metr čtvereční 122 667 korun. S nejvyšší cenou za metr čtvereční byl byt ve čtvrti Charlottenburg, který se nacházel v pátém patře, byl po rekonstrukci a částečně vybaven. Jako jediný bonus byl zaznamenán výtah. Jeho prodejní cena činila 5 712 000 korun a jeho rozloha byla 29 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční tedy činila 196 966 korun. Byt s nejmenší cenou za metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Reinickendorf ve čtvrtém patře. Byt byl starý a částečně vybavený. Mezi bonusy byl k tomuto bytu zaznamenán sklep, balkon, výtah a parkovací místo. Při rozloze 38 metrů čtverečních a ceně prodeje 3 480 000 korun činila cena za metr čtvereční 91 579 korun českých.

Graf 14 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 24. 2. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

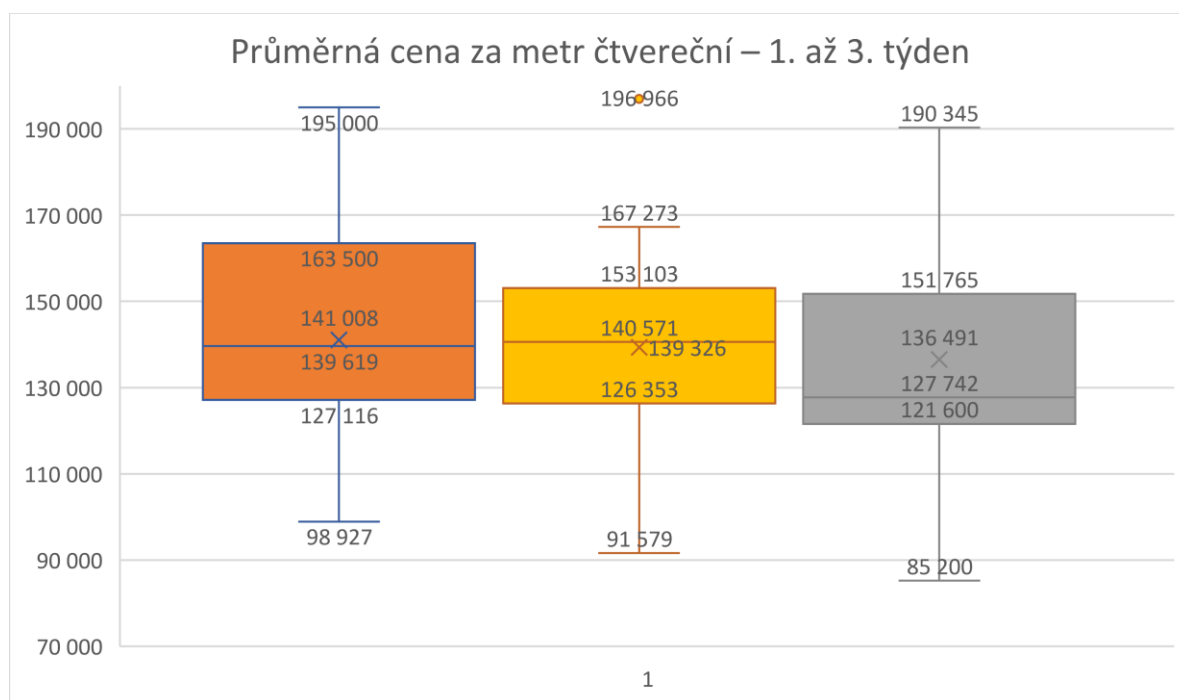
Druhý týden výzkumu se hodnoty průměrných cen za metr čtvereční změnilo výrazně pouze u hranice třetího kvartilu. Tato hranice klesla ze 163 500 korun na 153 103 korun, tedy o 10 397 korun. Průměr těchto cen klesl ze 141 008 korun na 139 326 korun, rozdíl činil 1 682 korun. Medián naopak stoupl ze 139 619 korun na 140 571 korun, tedy o 952 korun. Hranice spodního kvartilu klesla ze 127 116 korun na 126 353 korun, tedy o 763 korun. Průměrná prodejní cena činila 5 086 944 korun a průměrná rozloha byla 36,8 metrů čtverečních.

#### 4.1.2.3 Třetí týden

Třetí týden výzkumu na německém trhu byl uskutečněn 2. 3. 2023. V rámci tohoto týdne bylo zaznamenáno 25 bytů. Nejdražší z těchto bytů byl ve čtvrti Prenzlauer Berg ve čtvrtém patře. Byt byl po rekonstrukci a plně vybaven. Jako bonus byl u něj zaznamenán sklep a balkon. Jeho rozloha činila 43 metrů čtverečních a jeho prodejní cena byla 7 176 000 korun. Při těchto parametrech představovala cena za metr čtvereční 166 884 korun. Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Schöneberg v nultém patře. Byt byl starý a nevybavený. Jako bonus byl zaznamenán balkon a parkovací místo. Jeho prodejní cena byla 3 240 000 a jeho rozloha byla 32 metrů čtverečních. Jeho cena na metr čtvereční

činila 101 250 korun. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Westend v třetím patře. Jednalo se o byt po rekonstrukci, který byl plně vybaven. Do bonusů byly zaznamenány sklep a výtah. Při rozloze 29 metrů čtverečních a prodejní ceně 5 520 000 korun českých byla cena na metr čtvereční 190 345 korun. Byt s nejnižší cenou na metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Tempelhof v nultém patře. Byt byl starý a bez vybavení a nebyly k němu zaznamenány žádné bonusy. Jeho rozloha činila 40 metrů čtverečních a jeho prodejní cena byla 3 408 000. Cena za metr čtvereční tedy vycházela na 85 200 korun.

Graf 15 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 2. 3. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

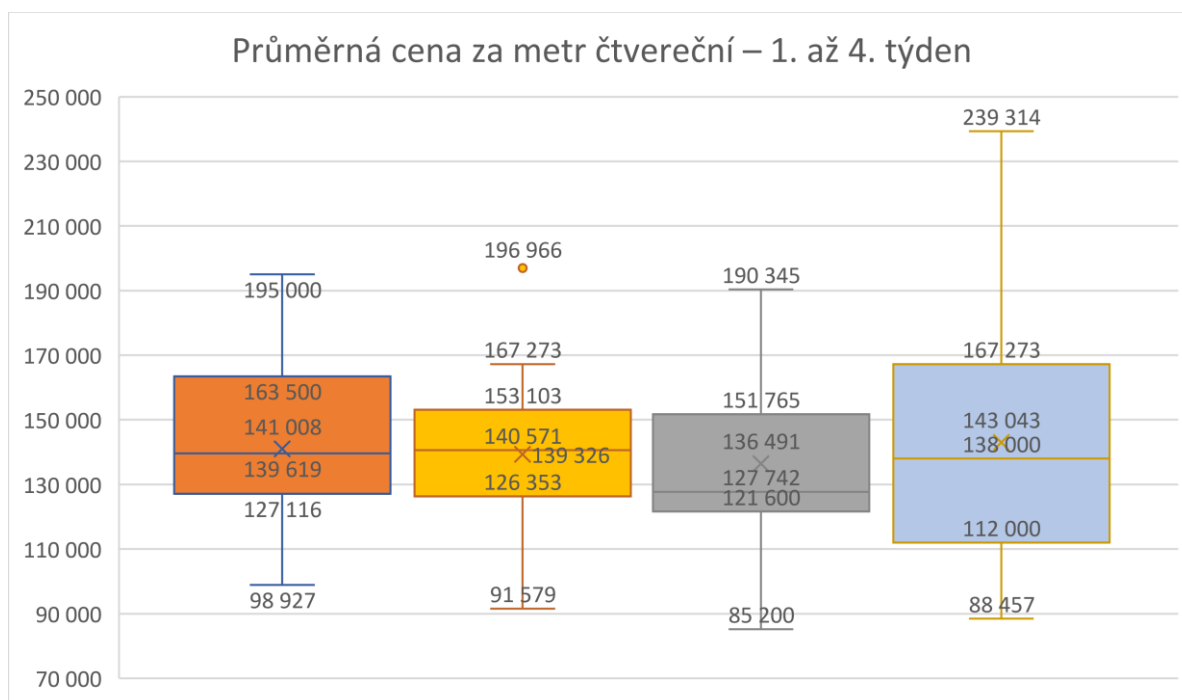
Oproti druhému týdnu se ceny za metr čtvereční opět snížily. Průměr těchto hodnot klesl o 2 835 korun, tedy z 139 326 korun na 136 491 korun. Medián se snížil ze 140 571 korun na 127 742 korun, tedy o 12 829 korun. Hranice prvního kvartilu klesla ze 126 353 korun na 121 600 korun, tedy o 4 753 korun. Hranice třetího kvartilu zaznamenala změnu ze 153 103 korun na 151 765 korun. Změna tedy činila 1338 korun. Průměrná prodejní cena v tomto týdnu činila 5 054 880 korun českých a průměrná rozloha bytu byla 37,2 metrů čtverečních.



#### 4.1.2.4 Čtvrtý týden

Čtvrtý týden výzkumu na německém trhu se uskutečnil 9. 3. 2023. V rámci tohoto týdne bylo zaznamenáno 25 inzerátů. Nejdražším bytem tohoto týdne byl byt ve středu Berlína (Mitte) v nultém patře, byl po rekonstrukci a částečně vybaven. Z bonusů byl zaznamenán pouze sklep. Při prodejní ceně 8 376 000 koruna a rozloze 35 metrů čtverečních byla cena za metr čtvereční 239 314 korun, což byla zároveň nejvyšší cena za metr čtvereční tohoto týdne. Bytem s nejnižší cenou byl byt ve čtvrti Pankow, jenž se nacházel ve třetím patře. Jednalo se o novostavbu, která byla částečně vybavena. Do bonusů byl zaznamenán sklep a balkon. Rozloha bytu činila 35 metrů čtverečních a prodejní cena obnášela 3 096 000 korun. Při těchto parametrech byla cena za metr čtvereční 88 457 korun, což byla zároveň nejnižší cena za metr čtvereční tento týden.

Graf 16 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 9. 3. 2023



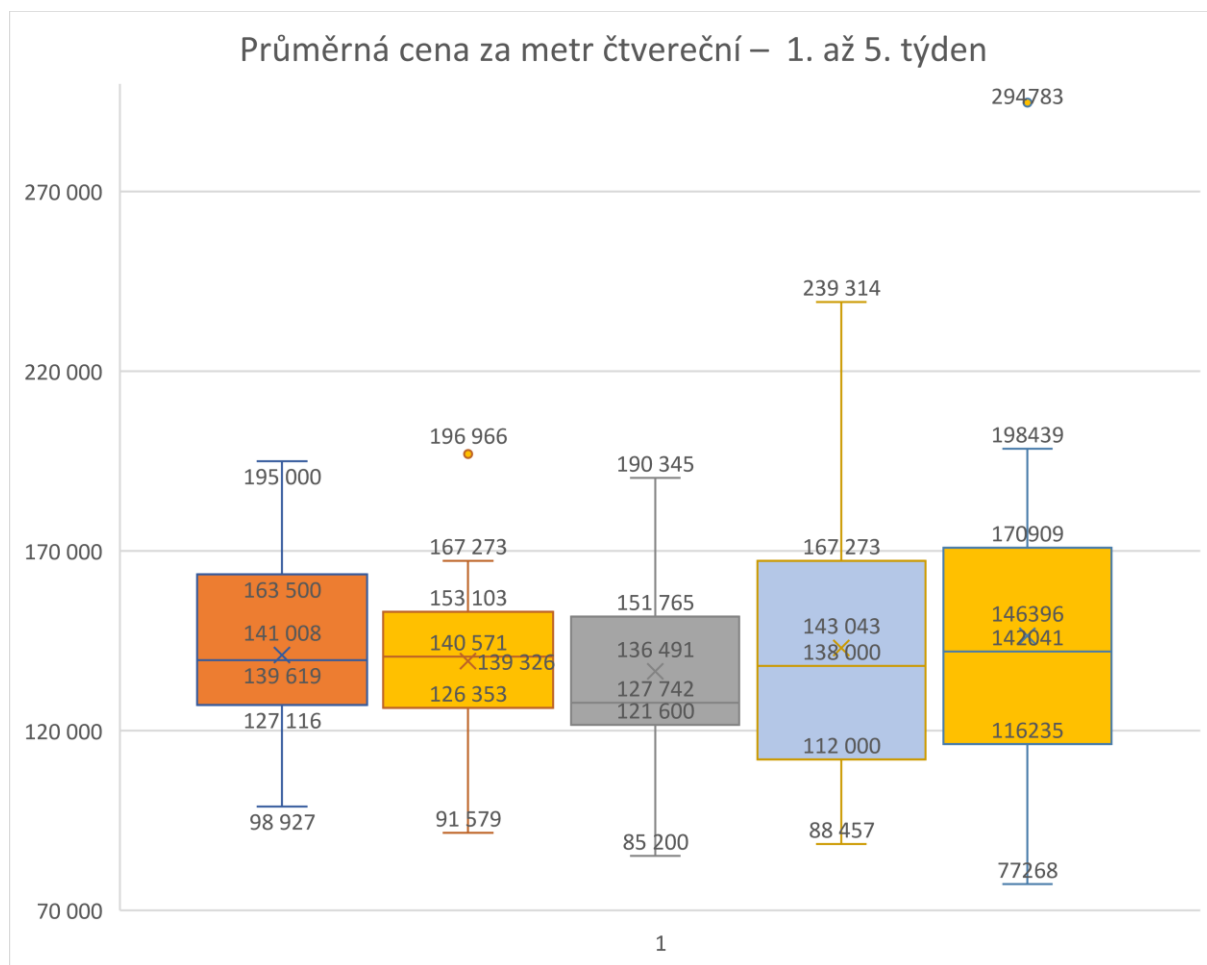
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Čtvrtý týden zaznamenal nárůst cen na metr čtvereční oproti týdnu předchozímu. Jejich průměr vzrostl ze 136 491 korun na 143 043 korun, tedy o 6 552 korun. Medián těchto se zvýšil ze 127 742 korun na 138 000 korun. Nárůst činil 10 258 korun českých. Hranice prvního kvartilu však klesla ze 121 600 korun na 112 000 korun neboli o 9 600 korun českých. Hranice třetího kvartilu stoupla ze 151 byla tento týden 5 205 966 korun českých a průměrná rozloha bytu dosahovala 36,9 metrů čtverečních.

#### 4.1.2.5 Pátý týden

Pátý týden výzkumu byl proveden dne 19. 3. 2023 a bylo sebráno 25 inzerátů na německém trhu. Byt s nejvyšší prodejní cenou se nacházel v Charlottenburgu v prvním patře. Jednalo se o byt, který byl po rekonstrukci, do bonusů k tomuto bytu byl zaznamenán sklep, výtah a balkon. Při prodejní ceně 13 560 000 korun českých a rozloze 46 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 294 783 korun, což byla zároveň nejvyšší cena za metr čtvereční tento týden. Nejlevějším bytem byl byt v Tempelhofu v nultém patře. Jednalo se o starý byt, který nebyl vybaven. Jako bonus byl zde zaznamenán pouze sklep. Jeho prodejní cena činila 2 640 000 korun a jeho rozloha byla 29 metrů čtverečních. Cena na metr jeden metr čtvereční byla 91 034 korun. Nejnižší cenu na metr čtvereční měl byt ve čtvrti Spandau ve druhém patře. Jednalo se o starý nevybavený byt, ke kterému nebyly zaznamenány žádné bonusy. Rozloha byla 41 metrů čtverečních a prodejní cena 3 168 000 korun. Cena na metr čtvereční vycházela na 77 268 korun.

Graf 17 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 19. 3. 2023



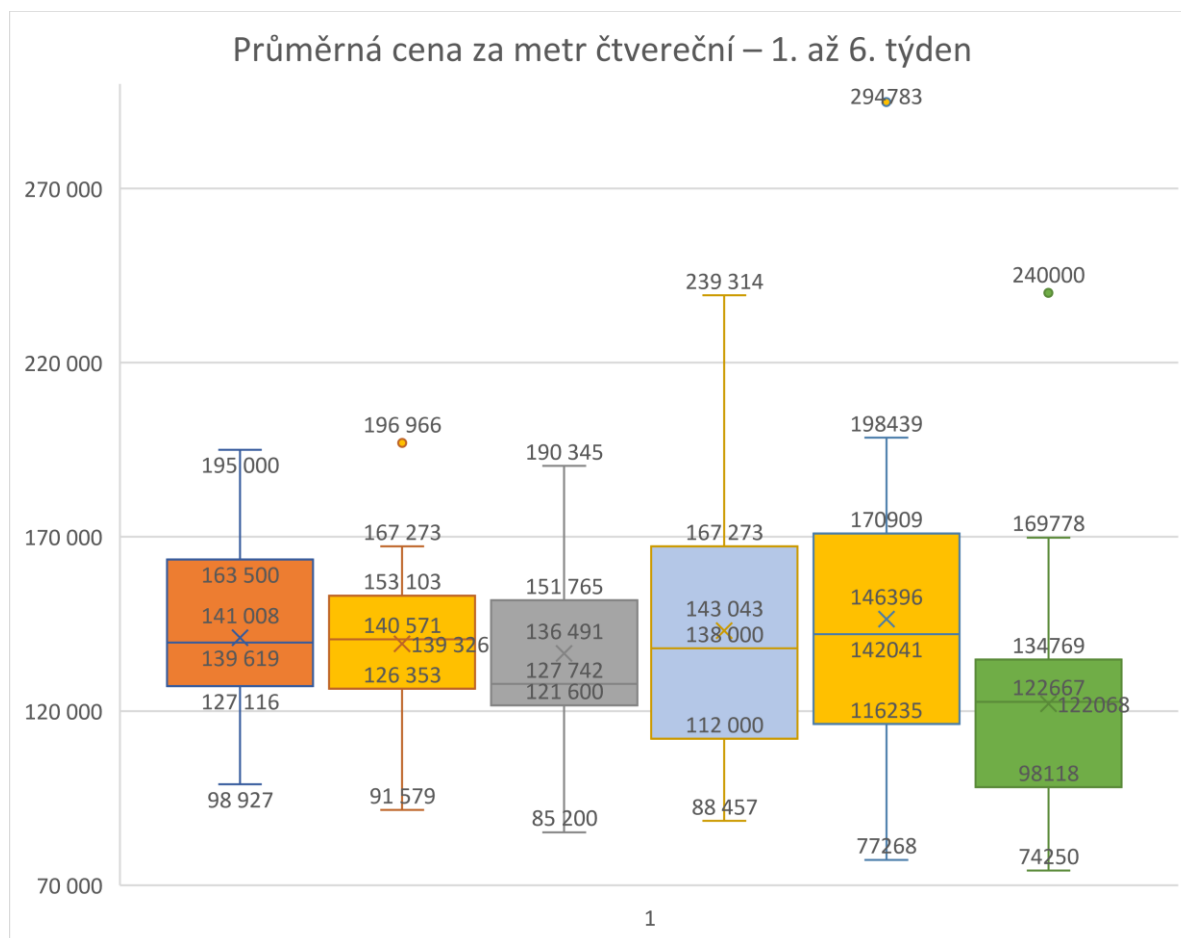
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V pátém týdnu došlo k navýšení cen za metr čtvereční. Jejich průměr se zvýšil ze 143 043 na 146 396 korun, tedy o 3 353 korun. Medián těchto hodnot se zvýšil ze 138 000 na 142 041 korun, navýšení činilo 4 041. Hranice prvního kvartilu narostla o 4 235 korun, což bylo ze 112 000 na 116 235 korun. Hranice třetího kvartilu vzrostla ze 167 273 korun na 170 909 korun. Nárůst činil 3 636 korun. Průměrná prodejní cena tento týden byla 5 714 744 korun českých a průměrná rozloha činila 39,7 metrů čtverečních.

#### 4.1.2.6 Šestý týden

Šestý týden výzkumu se uskutečnil dne 25. 3. 2023, v rámci tohoto týdne bylo sebráno 21 inzerátů. Nejdražší z těchto bytů byl byt ze čtvrti Schöneberg, který se nacházel v prvním patře. Byt byl starý a nevybavený a nebyly k němu zaznamenány žádné bonusy. Při rozloze 50 metrů čtverečních a prodejní ceně 7 080 000 korun byla cena na metr čtvereční 141 600 korun českých. Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Hohenschönhausen v pátém patře. Jednalo se o částečně vybavený starý byt. Jako bonus byl zde zaznamenán výtah. Jeho rozloha byla 32 metrů čtverečních, prodejní cena činila 2 376 000 korun českých. Při těchto parametrech činila cena za metr čtvereční 74 250 korun, což byla zároveň nejnižší cena v tomto týdnu. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční byl v Zehlendorfu v prvním patře. Jednalo se o byt o rozloze 23 metrů čtverečních, byl po rekonstrukci a plně vybaven. Do bonusů k tomuto bytu byly zaznamenány sklep a balkon. Prodejní cena tohoto bytu činila 5 520 000 korun českých. Cena za metr čtvereční byla 240 000 korun.

Graf 18 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 25. 3. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

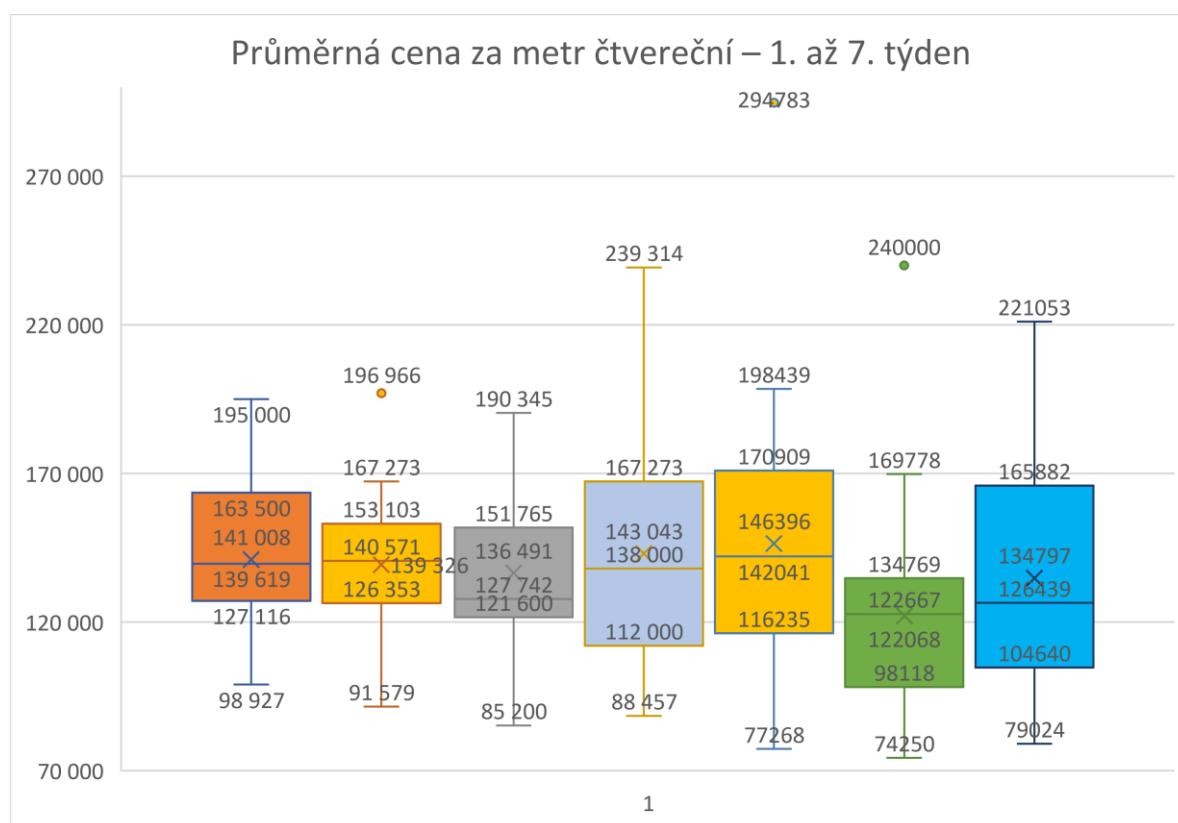
V šestém týdnu výzkumu značně klesly průměrné ceny za metr čtvereční, průměr těchto cen ze 146 396 korun na 122 068 korun. Celkový rozdíl tedy činil 24 328 korun českých. Hodnota mediánu se snížila ze 142 041 korun na 122 667 korun, tedy o 19 374 korun. Hranice prvního kvartilu se snížila o 18 117 korun, a to ze 116 235 korun na 98 118 korun. Hranice třetího kvartilu klesla o 36 140 korun českých, tato hranice činila pátý týden 170 909 korun a hranice šestého týdnu činila 134 769 korun. V šestém týdnu byla průměrná rozloha 36,4 metrů čtverečních a průměrná cena byla 4 339 429 korun českých.

#### 4.1.2.7 Sedmý týden

Sedmý týden výzkumu se uskutečnil 1. 4. 2023. V rámci tohoto týdne bylo sebráno 21 inzerátů. Byt s nejvyšší prodejní cenou byl ve čtvrti Dahlem, nacházel se v prvním patře. Jednalo se o byt po rekonstrukci, který byl částečně vybaven. Do bonusů k tomuto bytu byl zaznamenán výtah a terasa. Rozloha tohoto bytu činila 38 metrů čtverečních a prodejní cena představovala 8 400 000 korun českých. Cena za jeden metr čtvereční tedy byla

221 053 korun, což byla zároveň nejvyšší cena za metr čtvereční pro tento týden. Byt s nejnižší prodejní cenou se nacházel v nultém patře ve čtvrti Tempelhof. Jednalo se o starý, částečně vybavený byt o rozloze 29 metrů čtverečních a prodejní ceně 2 652 000 korun. Cena za metr čtvereční činila 91 448 korun českých. Byt s nejnižší cenou za metr čtvereční byl starý, částečně vybavený a nacházel se ve čtvrti Charlottenburg ve druhém patře. Jeho rozloha činila 41 metrů čtverečních a jeho cena byla 3 240 000 korun. Do bonusů byl zaznamenán pouze sklep. Cena za metr čtvereční byla 79 024 korun.

Graf 19 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 1. 4. 2023



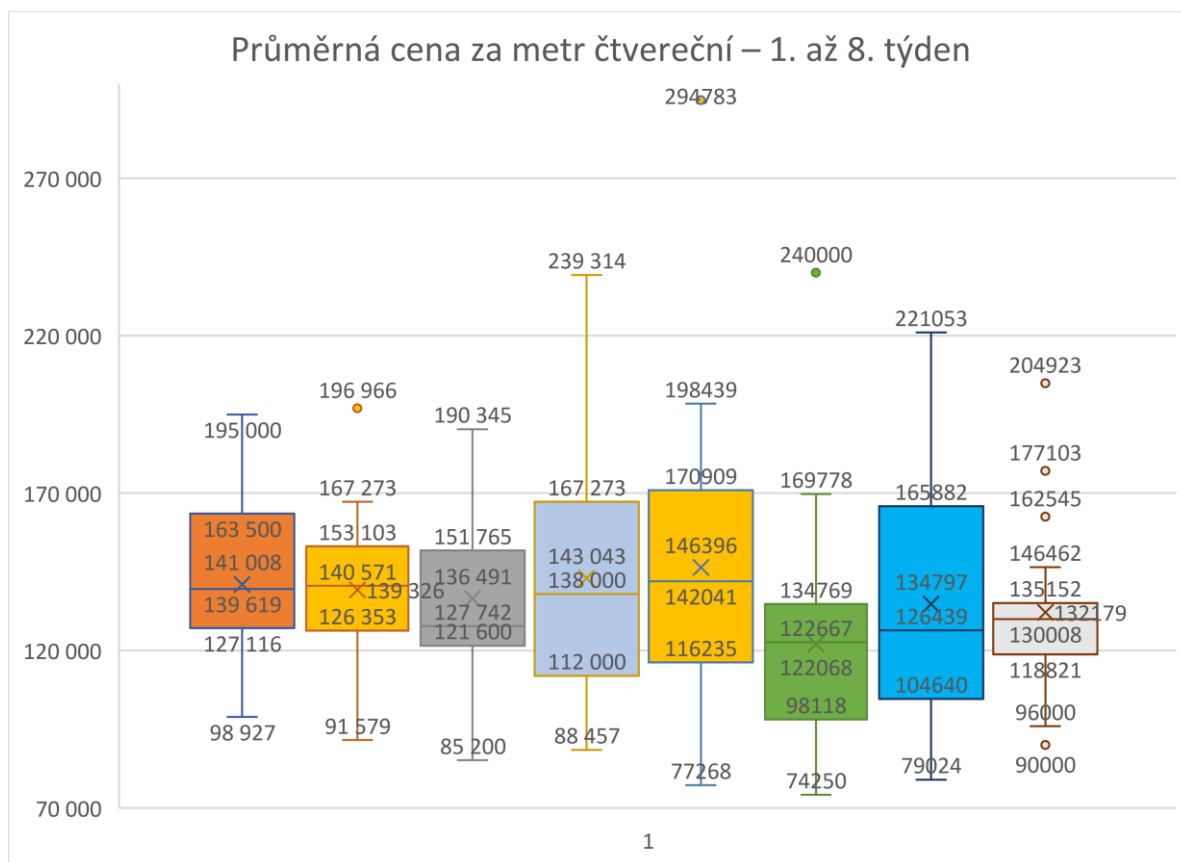
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Hodnoty cen za metr čtvereční v sedmém týdnu stouply. Medián těchto hodnot se zvýšil ze 122 667 korun na 126 439 korun, tedy o 3 722 korun. Hodnota průměru se navýšila ze 122 068 korun na 134 797 korun, takže navýšení bylo 12 729 korun. Hranice prvního kvartilu se zvýšila o 6 522 korun z 98 118 na 104 640 korun. Hranice třetího kvartilu se zvýšila o 31 113 korun, šestý týden byla na hodnotě 134 769 korun a sedmý týden na hodnotě 165 882 korun. Průměrná prodejní cena v sedmém týdnu byla 5 280 547 korun a průměrná rozloha 40,2 metrů čtverečních.

#### 4.1.2.8 Osmý týden

Osmý týden výzkumu na německém trhu se uskutečnil 9. 4. 2023, kdy bylo nasbíráno 20 inzerátů. Nejdražší z těchto bytů byl starý nevybavený byt, který se nacházel ve čtvrti Zehlendorf v nultém patře. Jako bonus byl u tohoto inzerátu zaznamenán balkon. Prodejní cena bytu byla stanovena na 6 696 000 korun, jeho rozloha činila 56 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční činila 119 571 korun českých. Nejlevnější byt byl ve čtvrti Tiergarten. Jednalo se o nový byt bez vybavení v nultém patře. K bytu nebyly zaznamenány bonusy. Při prodejní ceně 2 376 000 korun a rozloze 18 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 132 000 korun. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Tiergarten ve čtvrtém patře. Jednalo se o starý byt, který byl bez vybavení. Jako bonus byl u něj zaznamenán sklep a balkon. Prodejní cena činila 5 328 000 korun a rozloha 26 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla 204 923 korun. Byt s nejnižší cenou na metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Spandau. Jednalo se o starý, částečně vybavený byt v pátém patře. Jeho rozloha zahrnovala 52 metrů čtverečních a byl prodáván za 4 680 000 korun. Jako bonus byly zaznamenány výtah, balkon a parkovací místo. Cena za metr čtvereční byla 90 000 korun.

Graf 20 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 9. 4. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V osmém týdnu představovala změna průměru cen na metr čtvereční snížení o 2 618 korun, a to ze 134 797 korun na 132 179 korun. Medián naopak stoupl ze 126 439 korun na 130 008 korun, tedy o 3 569 korun. Hranice prvního kvartilu stoupla ze 104 640 korun na 118 821 korun, změna činila 14 181 korun českých. Hranice třetího kvartilu se dramaticky snížila ze 165 882 korun na 135 152 korun. Rozdíl byl 30 730 korun. Průměrná prodejní cena činila 4 863 600 korun. Průměrná rozloha bytů byla 37,9 metrů čtverečních.

#### 4.1.2.9 Shrnutí první fáze na německém trhu

Porovnání hodnot cen za metr čtvereční z prvního a posledního týdne výzkumu ukazuje, že na německém trhu s jednopokojovými byty došlo ke snížení cen za metr čtvereční v rámci osmi týdnů výzkumu. Počáteční průměrná hodnota těchto cen začínala na 141 008 korunách a konečná dosáhla částky 132 179 korun. Medián těchto cen v prvním týdnu dosahoval částky 139 619 korun a medián v osmém týdnu představoval 130 008 korun.

V rámci této první fáze byly nejnižší ceny na metr čtvereční v šestém týdnu, kdy průměr dosahoval 122 068 korun a medián dosáhl hodnoty 122 667. Naopak nejvyšší hodnoty bylo dosaženo v týdnu pátém, kdy byla průměrná hodnota 146 396 korun a medián byl na hodnotě 142 041 korun.

Tabulka 2 Shrnutí první fáze výzkumu 17. 2. 2023 – 9. 4. 2023 DE

	průměr	bazický index	změna v %
1. týden	141008	1,0000	0,00 %
5. týden	146396	1,0382	3,82 %
6. týden	122068	0,8657	-13,43 %
8. týden	132179	0,9374	-6,26 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V tabulce jsou znázorněny 4 důležité týdny v rámci první fáze výzkumu na německém trhu. Jednalo se o první a poslední týden a dva týdny, kdy byly ceny za metr čtvereční nejvyšší a nejnižší. Pro výpočet indexu změny byl jako výchozí týden použit týden první. V týdnu s nejvyššími cenami za metr čtvereční byl průměr těchto cen vyšší o 3,82 % oproti týdnu výchozímu. V týdnu, kdy byly tyto ceny nejnižší, byl jejich průměr nižší o 13,43 % oproti týdnu výchozímu. V týdnu posledním byly průměry cen nižší o 6,26 %. Průměr těchto cen měl v Německu tedy spíš tendenci klesat.

## 4.2 Druhá etapa měření

### 4.2.1 Český trh

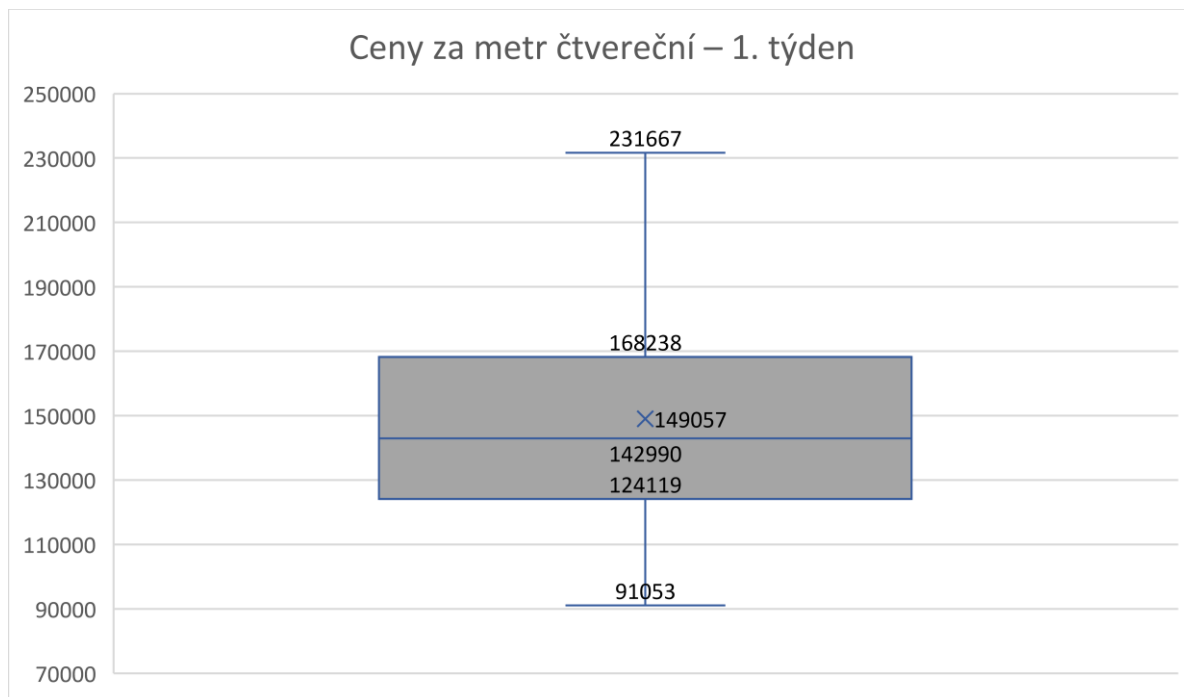
#### 4.2.1.1 První týden

První týden druhé fáze výzkumu na českém trhu se uskutečnil 2. 9. 2023. V rámci tohoto týdne bylo vybráno 20 inzerátů. Nejdražším bytem, který měl zároveň i nejvyšší cenu na metr čtvereční, byl byt na Novém Městě v druhém patře. Jednalo se o nový, částečně vybavený byt o rozloze 30 metrů čtverečních. Jako bonus byl zde zaznamenán pouze balkon. Prodejní cena bytu činila 6 950 000 Kč. Cena na metr čtvereční byla 231 667 Kč. Nejlevnější byt se nacházel v Bubenči, byl po rekonstrukci v nultém patře, plně vybavený a jako bonus k němu byl zaznamenán výtah. Jeho rozloha byla pouhých 13 metrů čtverečních a jeho prodejní cena byla 2 700 000 korun. Cena na metr čtvereční byla pro tento byt vypočtena na 207 692 korun.



Byt s nejnižší cenou za metr čtvereční byl situován v Hostivaři v prvním patře o rozloze 57 metrů čtverečních a prodejní ceně 5 190 000 korun českých, cena na metr čtvereční byla pouhých 91 053 korun. Jednalo se o nový byt částečně vybavený, z bonusů byly zaznamenány výtah a balkon.

Graf 21 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

První týden druhé fáze měření na českém trhu zaznamenal následující hodnoty cen na metr čtvereční. Průměr těchto hodnot se pohyboval na hodnotě 149 057 korun, medián byl na hodnotě 142 990 korun. Hranice prvního kvartilu dosáhla hodnoty 124 119 korun a hranice třetího kvartilu 168 238 korun. Prodejní cena první týden činila 4 562 750 Kč a průměrná rozloha byla 32,4 metrů čtverečních.

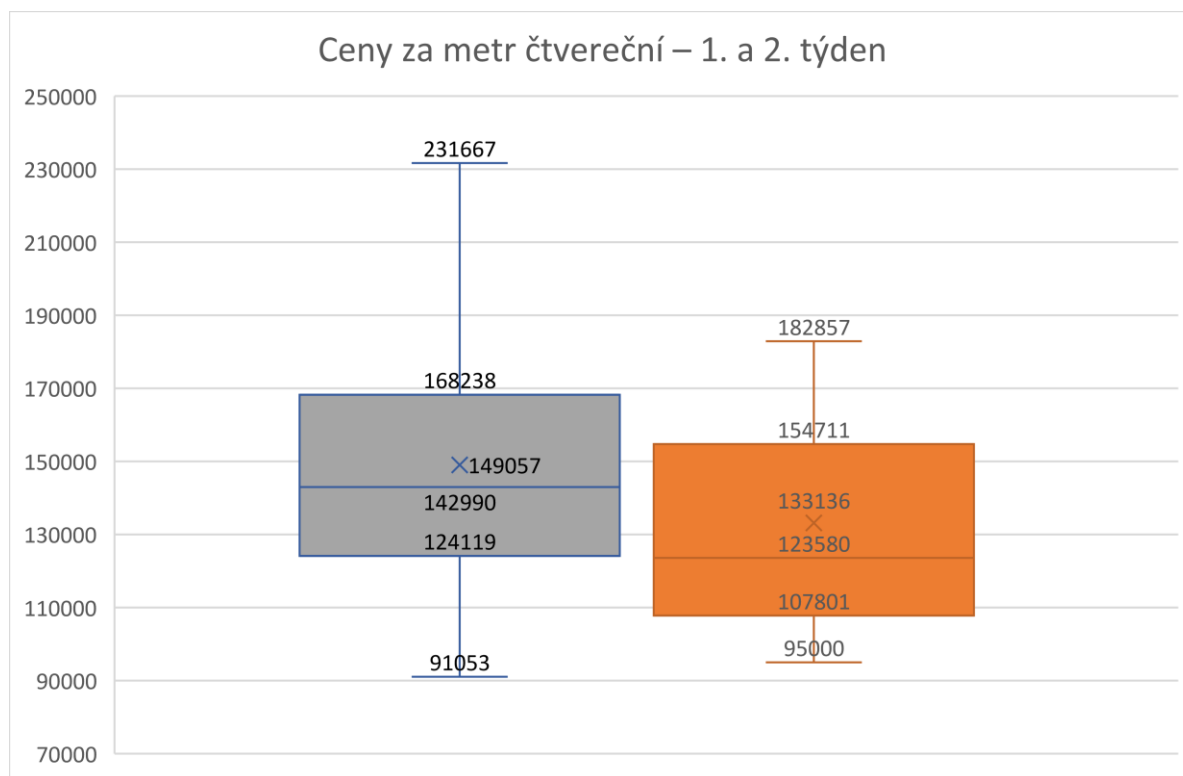
#### 4.2.1.2 Druhý týden

Druhý týden výzkumu se uskutečnil 9. 9. 2023. V rámci sběru dat bylo sebráno 20 inzerátů. Nejdražším bytem tohoto týdne byl byt na Žižkově. Jednalo se o byt o rozloze 49 metrů čtverečních, který byl nový a již částečně vybavený. Nacházel se v druhém patře, jako bonus byl zde zaznamenán sklep, výtah, balkon a parkovací místo. Jeho cena činila 7 355 000 Kč. Cena na metr čtvereční byla spočtena na 150 102 Kč za metr čtvereční. Nejlevnější byt se nacházel v Košířích. Měl rozlohu pouhých 17 metrů čtverečních a cenu 2 150 000 Kč. Byt se nacházel v prvním patře, nebyl vybaven a byl ve stavu před

rekonstrukcí. U tohoto inzerátu nebyly zaznamenány žádné bonusy. Cena na metr čtvereční činila 126 471 Kč. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel na Praze 6 (přesnější lokalita nebyla v inzerátu uvedena), jednalo se o novostavbu o rozloze 35 metrů čtverečních, která byla částečně vybavena.

Do bonusu byly zaznamenány výtah, balkon a parkovací místo. Z prodejní ceny 6 400 000 Kč byla vypočtena cena za metr čtvereční na 182 857 Kč. Byt s nejnižší cenou čtvereční se nacházel v Dolních Měcholupech v druhém patře. Jednalo se o starý vybavený byt s bonusy, jako jsou sklep, balkon a parkovací místo. Jeho rozloha činila 50 metrů čtverečních, cena byla 4 750 000 Kč a metr čtvereční stál 95 000 Kč.

Graf 22 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 9. 9. 2023



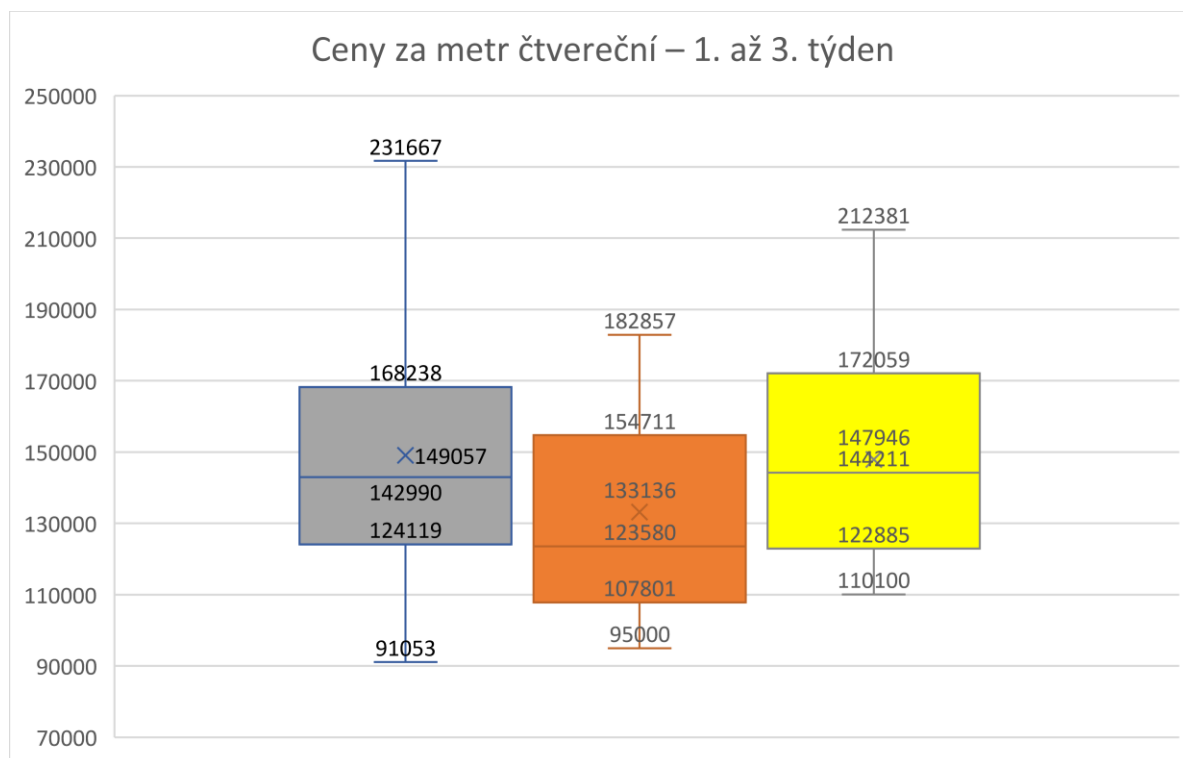
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Z grafu je zřejmé, že oproti prvnímu týdnu ceny za metr čtvereční klesly. Průměrná cena klesla ze 149 057 Kč na 133 136 Kč, tedy o 15 921 korun. Medián klesl o 19 410 Kč ze 142 990 Kč na 123 580 Kč. Hranice prvního kvartilu se snížila o 16 318 Kč z celkové částky 124 119 Kč na 107 801 Kč. Hranice třetího kvartilu se snížila ze 168 238 Kč na 154 711 Kč, tedy o 13 527 korun. Průměrná prodejní cena tento týden činila 4 612 500 Kč a průměrná rozloha byla 35,25 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.3 Třetí týden

V třetím týdnu druhé fáze výzkumu na českém trhu bylo sebráno 21 inzerátů. Sběr dat se uskutečnil dne 16. 9. 2023. Byt s nejvyšší cenou se nacházel na Žižkově v druhém patře. Jednalo se o částečně vybavenou novostavbu o velikosti 49 metrů čtverečních a ceně 7 355 000 korun. Byly k němu zaznamenány bonusy jako sklep, výtah, balkon a parkovací místo. Cena na metr čtvereční činila 150 102 korun. Bohužel tento inzerát se při analyzování dat ukázal jako duplikát jiného, který již byl zaznamenán dříve. Jelikož byl tento duplikát zaznamenán při vyhodnocování dat, byl v rámci zachování určitého počtu inzerátů na týden ponechán. Nejlevnější byt se nacházel na Střížkově. Jednalo se o byt o rozloze 24 metrů čtverečních a prodejní ceně 2 995 000 korun. Byt se nacházel ve třetím patře, byl již po rekonstrukci a plně vybaven. Jako bonus byl zde zaznamenán výtah a parkovací místo. Cena na metr čtvereční byla vypočítána na 124 792 korun. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční byl na Smíchově ve čtvrtém patře. Jednalo se o částečně vybavený starý byt, který měl zaznamenané bonusy jako sklep a výtah. Rozloha bytu činila 21 metrů čtverečních a pořizovací cena byla 4 460 000 korun. Cena na metr čtvereční tedy vycházela na 212 381 Kč. Nejnížší cenu na metr čtvereční měl starý vybavený byt v Letňanech ve čtvrtém patře. Jako bonus byly zde zaznamenány sklep, výtah a parkovací místo. Rozloha činila 40 metrů čtverečních a cena 4 404 000 Kč. Čtvereční metr plochy tedy stál 110 100 Kč.

Graf 23 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 16. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

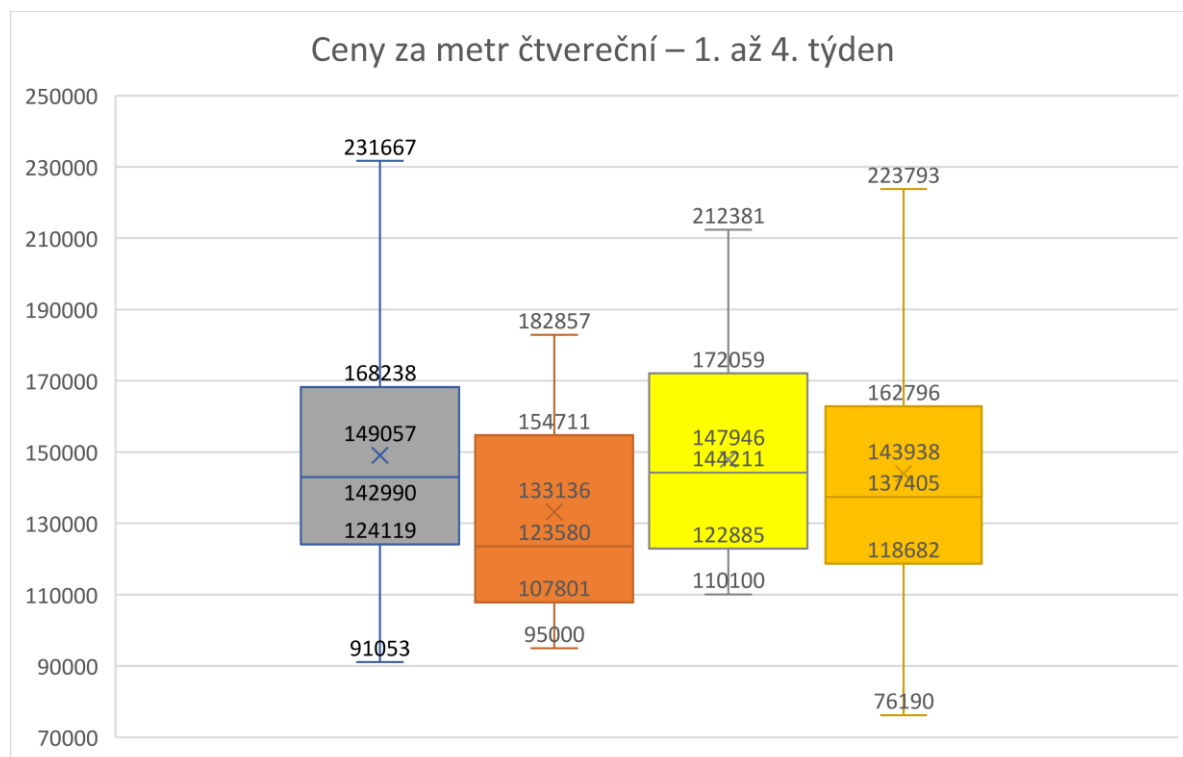
Jak je z grafu zřejmé, průměrné ceny za metr čtvereční v třetím týdnu druhé fáze výzkumu na českém trhu celkem značně stouply, a to průměr ze 133 136 Kč na 147 946 Kč neboli o 14 810 Kč. Medián těchto hodnot stoupl ze 123 580 Kč na 144 211 Kč. Změna činila 20 631 Kč. Hranice prvního kvartilu stoupla ze 107 801 Kč na 122 885 Kč, tedy o 15 084 Kč. Hodnota třetího kvartilu ze 154 711 Kč na 172 059 Kč. Rozdíl činil 17 348 Kč. Průměrná prodejní cena tento týden činila 4 859 048 Kč a průměrná rozloha byla 33,38 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.4 Čtvrtý týden

Čtvrtý týden výzkumu se uskutečnil 23. 9. 2023, v tomto týdnu bylo zaznamenáno 20 inzerátů. Nejdražší z těchto bytů byl ve Vinohradech, který se nacházel ve třetím patře. Byt byl po rekonstrukci a plně vybaven. Do bonusů byl zapsán pouze výtah. Cena prodeje byla 6 490 000 Kč a jeho rozloha činila 29 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla 223 793 Kč, což byla zároveň nejvyšší cena v tomto týdnu. Nejlevnější byt se nacházel ve Vysočanech ve čtvrtém patře. Jednalo se o nový byt, který byl plně vybaven. Do bonusů byly zaznamenány pouze sklep a výtah. Cena bytu činila 3 110 000 Kč a rozloha byla 19 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční vycházela na 163 684 Kč. Byt s nejnižší cenou

za metr čtvereční se nacházel v Nuslích v šestém patře. Byl ve stavu před rekonstrukcí a plně vybaven. Rozloha činila 42 metrů čtverečních a prodejní cena byla 3 200 000 Kč. Do bonusů byly zaznamenány balkon a parkovací místo. Cena na metr čtvereční vycházela na 76 190 Kč.

Graf 24 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 23. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

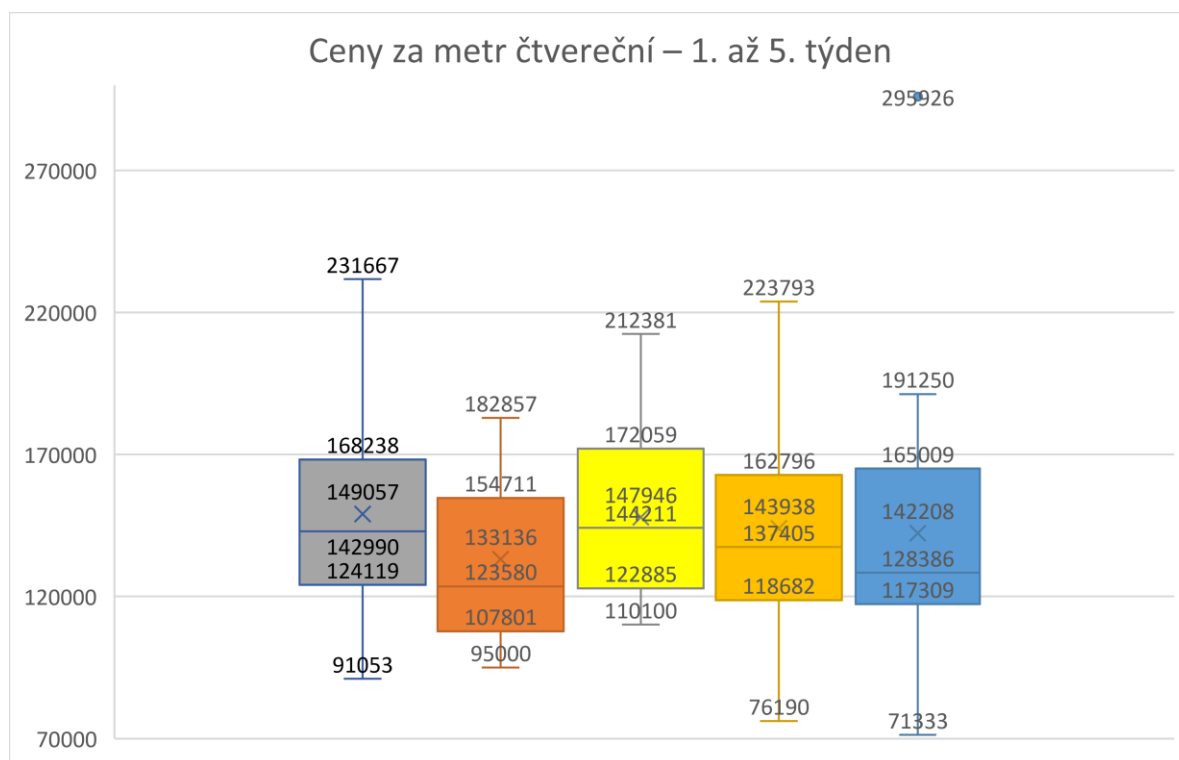
Oproti třetímu týdnu došlo k poklesu cen za metr čtvereční. Jejich průměr klesl ze 147 946 na 143 938 Kč. Změna tedy činila 4 008 Kč. Medián klesl o 6 806 korun ze 144 211 Kč na 137 405 Kč. Hranice prvního kvartilu se snížila ze 122 885 Kč na 118 682 Kč, tedy o 4 203 Kč. Hranice třetího kvartilu klesla o 9 263 Kč, a to ze 172 059 Kč na 162 796 Kč. Průměrná prodejní cena činila tento týden 4 240 550 Kč a průměrná rozloha byla 30,65 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.5 Pátý týden

Pátý týden druhé fáze výzkumu se uskutečnil 30. 9. 2023 a v rámci tohoto týdne bylo sebráno 20 inzerátů. Bytem s nejvyšší cenou byl byt na Novém Městě v sedmém patře. Jednalo se o starý a plně vybavený byt, jehož rozloha činila 27 metrů čtverečních. Do bonusů byl zaznamenán pouze výtah. Pořizovací cena byla 7 990 000 Kč. Cena na metr čtvereční byla 295 926 Kč, jednalo se zároveň o nejvyšší cenu za metr čtvereční tento týden.

Nejlevnějším bytem byl byt ve Strašnicích ve třetím patře. Byt byl starý, plně vybavený a s bonusem v podobě sklepu. Jeho rozloha činila 27 metrů čtverečních a jeho prodejní cena byla 3 500 000 Kč. Cena za metr čtvereční vycházela na 129 630 Kč. Byt s nejnižší cenou na metr čtvereční měl rozlohu 60 metrů čtverečních a nacházel se ve Slivenci. Jednalo se o nový byt, který byl plně vybaven a nacházel se v prvním patře. Do bonusů byly zaznamenány sklep a výtah. Prodejní cena bytu byla 4 280 000 Kč. Cena na metr čtvereční byla spočtena na 71 333 Kč.

Graf 25 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 30. 9. 2023



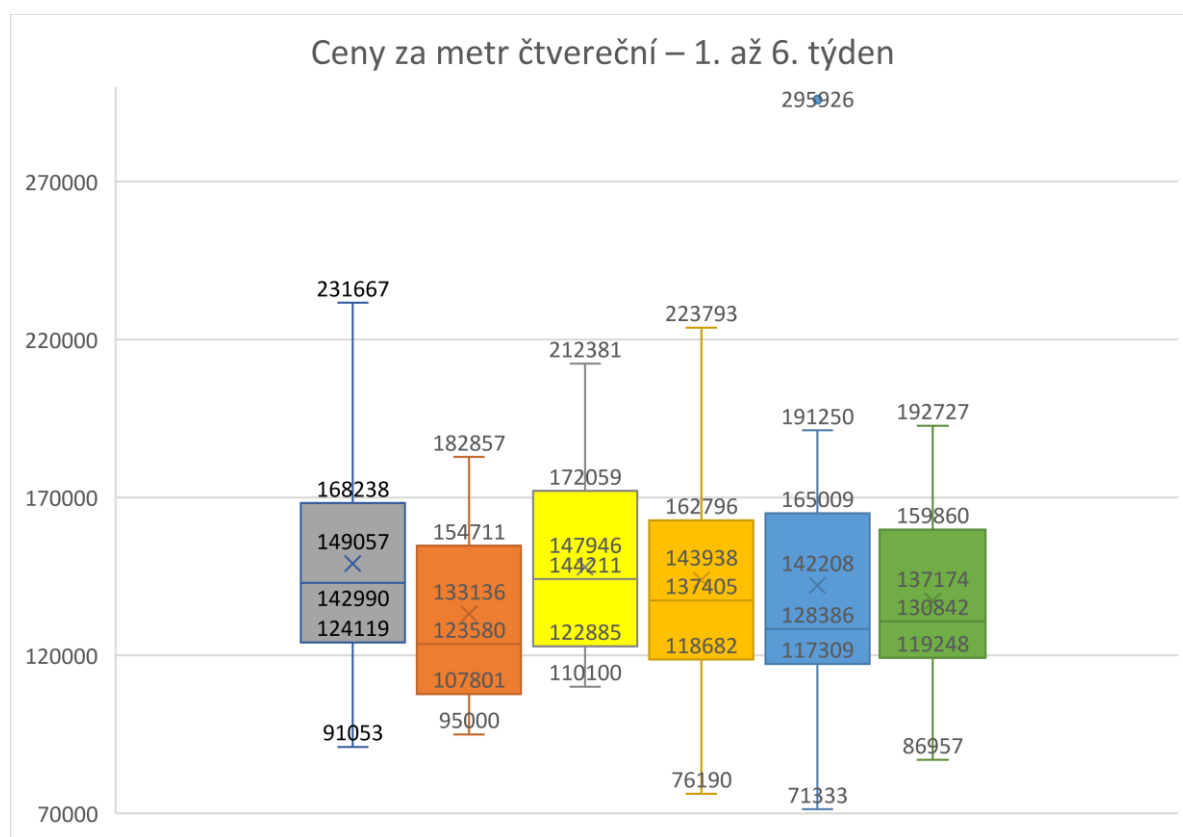
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

V pátém týdnu ve srovnání se čtvrtým došlo k lehkému snížení průměrné ceny za metr čtvereční ze 143 938 Kč na 142 208 Kč, tedy o 1 730 Kč. Medián ceny za metr čtvereční klesl daleko výrazněji o 9 019 Kč, a to ze 137 405 na 128 386 Kč. Hranice prvního kvartilu též mírně klesla z 118 682 na 117 309 Kč, tedy o 1 373 korun. Hranice třetího kvartilu naopak mírně stoupla ze 162 796 na 165 009, tedy o 2 213 Kč. Průměrná prodejní cena činila 4 871 650 Kč a průměrná rozloha činila 36,1 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.6 Šestý týden

Šestý týden výzkumu byl proveden dne 7. 10. 2023 a v jeho rámci bylo sebráno 20 inzerátů. Nejlevnější byt se nacházel v Hostivaři. Jednalo se o nový byt bez vybavení v druhém patře. Do bonusů byl zaznamenán pouze výtah a balkon. Při ceně 2 000 000 Kč a rozloze 23 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 86 957 Kč, což byla zároveň nejnižší cena tento týden. Nejdražším bytem byl byt v ceně 8 480 000 Kč, který se nacházel v Dejvicích. Jednalo se o nový byt, který byl částečně vybavený. K bytu byly zaznamenány výtah, balkon a parkovací místo. Rozloha bytu byla 44 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční 192 727 Kč představovala nejvyšší cenu za metr čtvereční tento týden.

Graf 26 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 7. 10. 2023



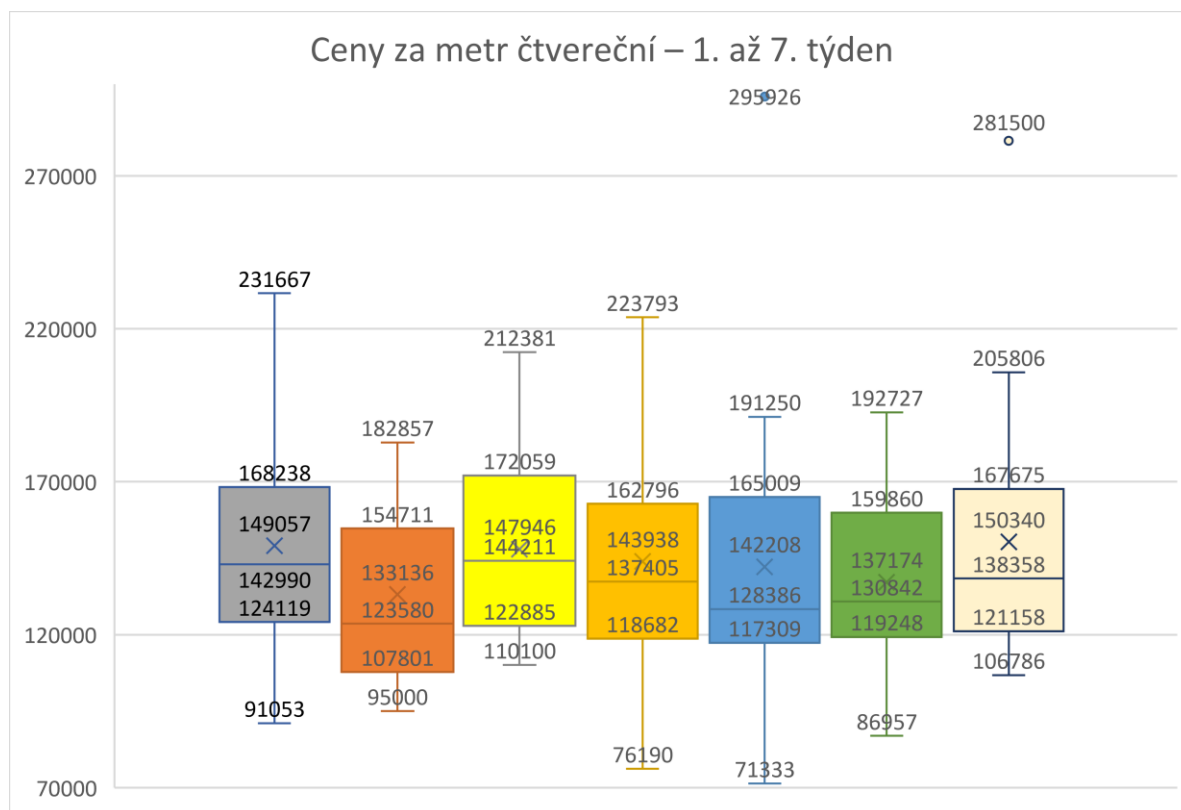
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

V šestém týdnu došlo ke snížení průměru cen za metr čtvereční ze 142 208 na 137 174 korun, tedy o 5 034 Kč. Medián těchto cen se zvýšil ze 128 386 na 130 842 Kč neboli o 2 456 korun. Hranice prvního kvartilu byla navýšena o 1 939 Kč a hranice třetího kvartilu klesla o 5149 korun. Průměrná prodejní tento týden činila 4 754 100 Kč, průměrná rozloha byla 34,4 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.7 Sedmý týden

Sedmý týden se uskutečnil 14. 10. 2023, v rámci tohoto týden bylo shromážděno 20 inzerátů. Nejdražší ze sledovaných bytů byl v Bubeneči, jednalo se o starý byt po rekonstrukci v pátém patře. Byl plně vybaven a jako bonus byly sklep a výtah. Rozloha činila 43 metrů čtverečních a cena byla 6 790 000 Kč. Metr čtvereční stál 157 907 korun. Nejlevnější byt o rozloze 28 metrů čtverečních a ceně 2 990 000 Kč se nacházel v Hlubočepch. Byt byl starý a pouze částečně vybavený, zároveň byl v družstevním vlastnictví. Do bonusů byl zaznamenán pouze výtah. Cena za metr čtvereční činila 106 786 Kč, což byla zároveň nejnižší cena v tomto týdnu. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel na Starém Městě, stál 3 941 000 korun a měl rozlohu 14 metrů čtverečních. Byl v druhém patře, byl po rekonstrukci a bez vybavení. Do bonusů náležel pouze výtah. Cena na metr čtvereční činila 281 500 korun.

Graf 27 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 14. 10. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

V sedmém týdnu výzkumu došlo k celkovému navýšení cen za metr čtvereční. Jejich průměr se navýšil ze 137 174 na 150 340 Kč, tedy o 13 166 Kč. Medián se zvýšil ze 130 842 Kč na 138 358 Kč, což bylo o 7 516 korun. Hranice prvního kvartilu se zvýšila

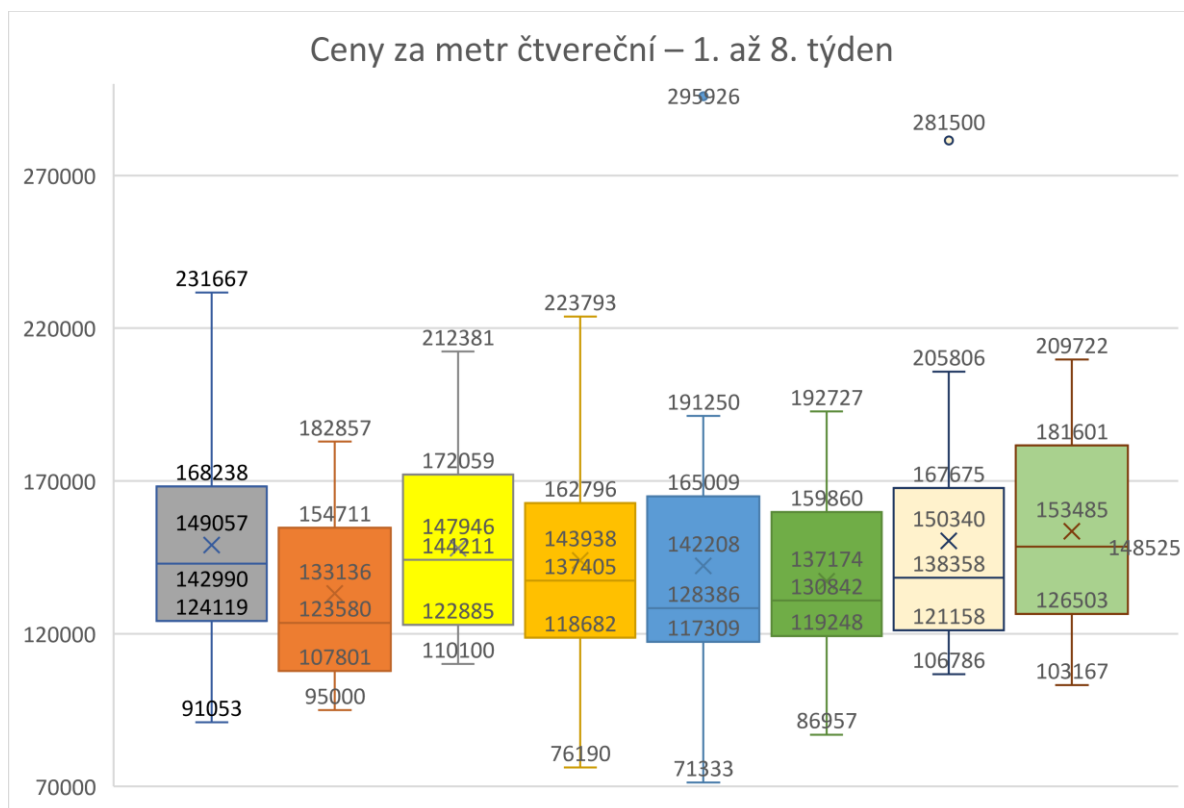


o 1 910 Kč a třetího kvartilu o 7 815 korun. Průměrná prodejní cena činila tento týden 4 760 300 Kč a průměrná rozloha bytu byla 33 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.8 Osmý týden

Poslední týden druhé fáze výzkumu byl proveden dne 21. 10. 2023. V rámci osmého týdne bylo vybráno 20 inzerátů. Nejdražším bytem v ceně 7 550 000 Kč a s rozlohou 36 metrů čtverečních byl nově postavený na Smíchově. Nacházel se ve čtvrtém patře a do bonusů k tomuto bytu byly zaznamenány sklep, výtah a parkovací místo. Cena za metr čtverečních vyšla na 209 722 Kč, což byla nejvyšší cena za metr čtvereční tento týden. Nejlevnější byt se nacházel v Záběhlicích, jednalo se o starý nevybavený byt v prvním patře. K bytu nebyly žádné bonusy. Při ceně 2 750 000 Kč a rozloze 24 metrů čtverečních byla spočtena cena na metr čtvereční 114 583 korun. Byt s nejnižší cenou za metr čtvereční se nacházel ve Strašnicích. Byl nový, nevybavený a situovaný v šestém patře. Do bonusů byly zaznamenány sklep, výtah a balkon. Při ceně 6 190 000 Kč a rozloze 60 metrů čtverečních činila cena za metr čtvereční 103 167 Kč, což byla zároveň nejnižší cena tento týden.

Graf 28 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 21. 10. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Ceny za metr čtvereční v osmém týdnu zaznamenaly zvýšení. Průměr vzrostl ze 150 340 Kč na 153 485 Kč, tedy o 3 145 korun. Medián se zvýšil ze 138 358 korun na 148 525 korun, tedy o 10 167 Kč. Hranice prvního kvartilu stoupla o 5 345 korun. Hranice třetího kvartilu stoupla o 13926 korun. Průměrná prodejní cena vycházela na 4 414 150 Kč a průměrná rozloha činila 29,1 metrů čtverečních.

#### 4.2.1.9 Shrnutí druhé fáze českého trhu

Druhá fáze výzkumu v České republice se uskutečnila od 2. 9. 2023 – do 21. 10. 2023. V průběhu této fáze zaznamenaly ceny za metr čtvereční nárůst. V prvním týdnu byla průměrná hodnota těchto cen 149 057 Kč, v osmém týdnu už dosahovala 153 485 Kč. Zvýšila se tedy o 4 428 korun. Podobně na tom byl medián těchto cen, který se zvýšil ze 142 990 Kč na 148 525 Kč, tedy o 5 535 korun. Hranice prvního kvartilu mírně stoupla o 2 384 Kč. Značně však stoupla hranice třetího kvartilu, a sice o 13 363 Kč.

Tabulka 3 Shrnutí výzkumu v ČR 17. 2. 2023 – 21. 10. 2023

Průměrné hodnoty pro 1. a 8. týden – 1. fáze výzkumu v ČR			
1. týden	<b>134 944</b>		
8. týden	<b>135 553</b>		
Porovnání průměrných cen za metr čtvereční – 2. fáze výzkumu ČR			
	průměr	Bazický index	rozdíl v %
1. týden	149 057	1,0000	0,00 %
2. týden	133 136	0,8932	-10,68 %
3. týden	147 946	0,9925	-0,75 %
8. týden	153 485	1,0297	2,97 %
porovnání s 1. týdnem první fáze výzkumu v ČR (1 = 134 944)			
1. týden	149 057	1,1046	10,46 %
2. týden	133 136	0,9866	-1,34 %
3. týden	147 946	1,0964	9,64 %
8. týden	153 485	1,1374	13,74 %
porovnání s 8. týdnem první fáze výzkumu v ČR (1 = 135 553)			
1. týden	149 057	1,0996	9,96 %
2. týden	133 136	0,9822	-1,78 %
3. týden	147 946	1,0914	9,14 %
8. týden	153 485	1,1323	13,23 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

V tabulce jsou opět vybrány 4 týdny z druhé fáze výzkumu, jednalo se o týden první, to znamená o týden s nejnižšími cenami z celé druhé fáze, týden s druhými nejvyššími cenami, jelikož týden s nejvyššími cenami byl zároveň týden poslední, který byl zde započítán také.

Pro výpočet indexu změny byl použit týden první druhé fáze výzkumu. Z tabulky lze vidět, že týden s nejnižšími cenami neboli týden druhý měl o 10,68 % nižší ceny než výchozí týden. U týdnu třetího, který měl druhé nejvyšší ceny za metr čtvereční, byly stále průměrné ceny za metr čtvereční o 0,75 % nižší oproti výchozímu týdnu. Týden poslední zaznamenal vcelku značný nárůst cen, a to o 2,97 %.

Následně byl zvolen jako výchozí první týden první části výzkumu a opět došlo k porovnání s týdny vybranými z druhé části výzkumu. První týden se v průměrných cenách navýšil o 10,46 % oproti týdnu výchozímu. Týden s nejnižšími hodnotami neboli týden druhý měl průměr hodnot cen nižší pouze o 1,34 %. Týden s druhými nejvyššími cenami neboli týden třetí byl v hodnotách vyšší o 9,64 % oproti týdnu výchozímu. Týden poslední se cenami lišil o 13,74 % oproti týdnu výchozímu.

Následně byl zvolen osmý týden první fáze výzkumu na českém trhu jako výchozí týden. První týden druhé fáze na českém trhu zaznamenal zvýšení průměrných cen za metr čtvereční o 9,96 % oproti výchozímu týdnu. Týden druhý, kdy byly ceny nejnižší, zaznamenal snížení cen o 1,78 %. Týden třetí zaznamenal zvýšení cen o 9,14 % oproti výchozímu. Osmý týden druhé fáze zaznamenal zvýšení ceny o 13,23 % oproti výchozímu týdnu.

Podle indexů změny je zřejmé, že od počátku výzkumu 17. 2. 2023 do 21. 10. 2023 došlo ke zvýšení průměrných cen za metr čtvereční o 13,23 % kromě týdnů, kdy docházelo k náhlému propadu průměrných cen za metr čtvereční, a to oproti týdnu 17. 2. 2023, a to pouze v jednotkách procent. Je tedy zřejmé, že i navzdory krizi, kterou si Česká republika prochází, došlo ke zvýšení průměrných cen za metr čtvereční malometrážních bytů, konkrétně jednopokojových bytů.

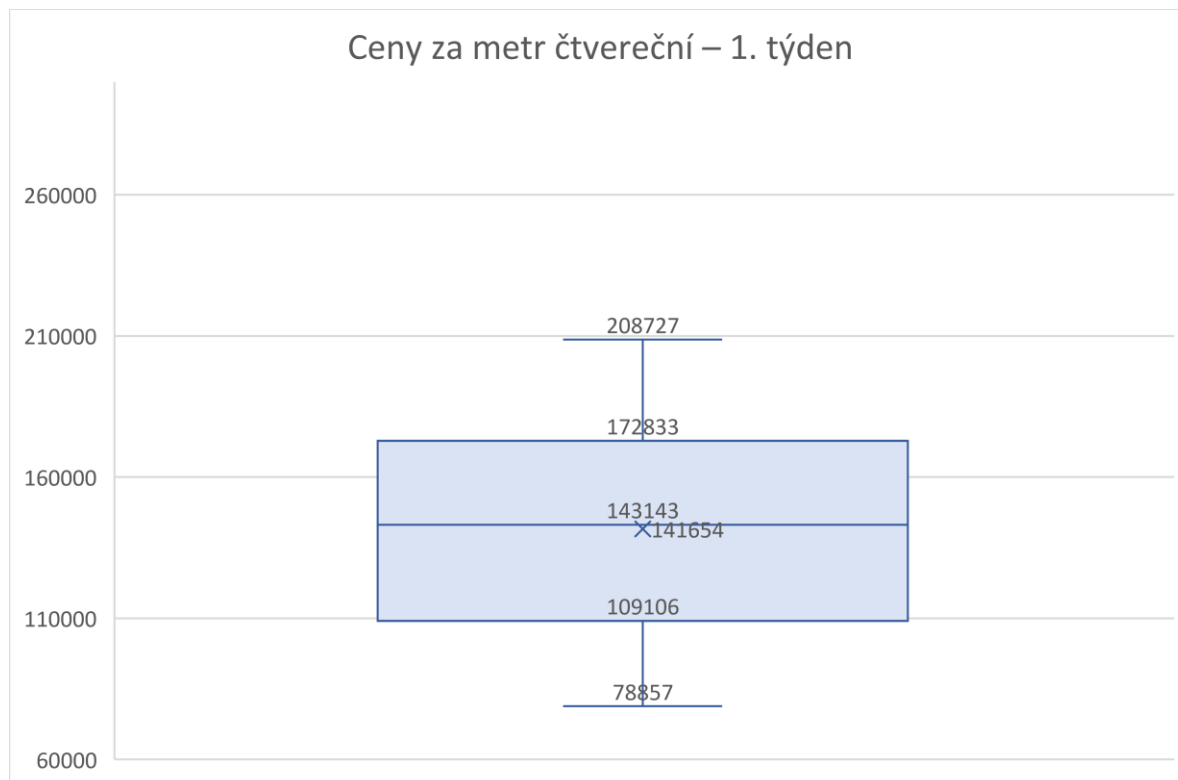
## **4.2.2 Německý trh**

### **4.2.2.1 První týden**

První týden druhé fáze výzkumu na německém trhu se uskutečnil 3. 9. 2023. V rámci tohoto týdne bylo sebráno 20 inzerátů. Nejlevnější byt se nacházel ve Wilmersdorfu, jednalo se o byt v pátém patře, nevybavený a po rekonstrukci. K bytu nebyly zaznamenány žádné bonusy. Prodejní cena činila 2 760 000 Kč a rozloha byla 35 metrů čtverečních. Cena na metr čtvereční byla spočtena na 78 857 Kč, což byla zároveň nejnižší cena tento týden. Nejdražší byt se nacházel ve čtvrti Friedrichshain v prvním patře, stál 7 176 000 korun a měl rozlohu 42 metrů čtverečních. Tento byt byl po rekonstrukci bez vybavení. Do bonusů byly

zaznamenány sklep, výtah a balkon. Cena za metr čtvereční činila 170 857 korun. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční byl v Rummelsburgu v nultém patře. Byl nově postavený a nevybavený s jediným bonusem, jímž byl výtah. Jeho cena činila 6 888 000 Kč a jeho rozloha 33 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 208 727 Kč.

Graf 29 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

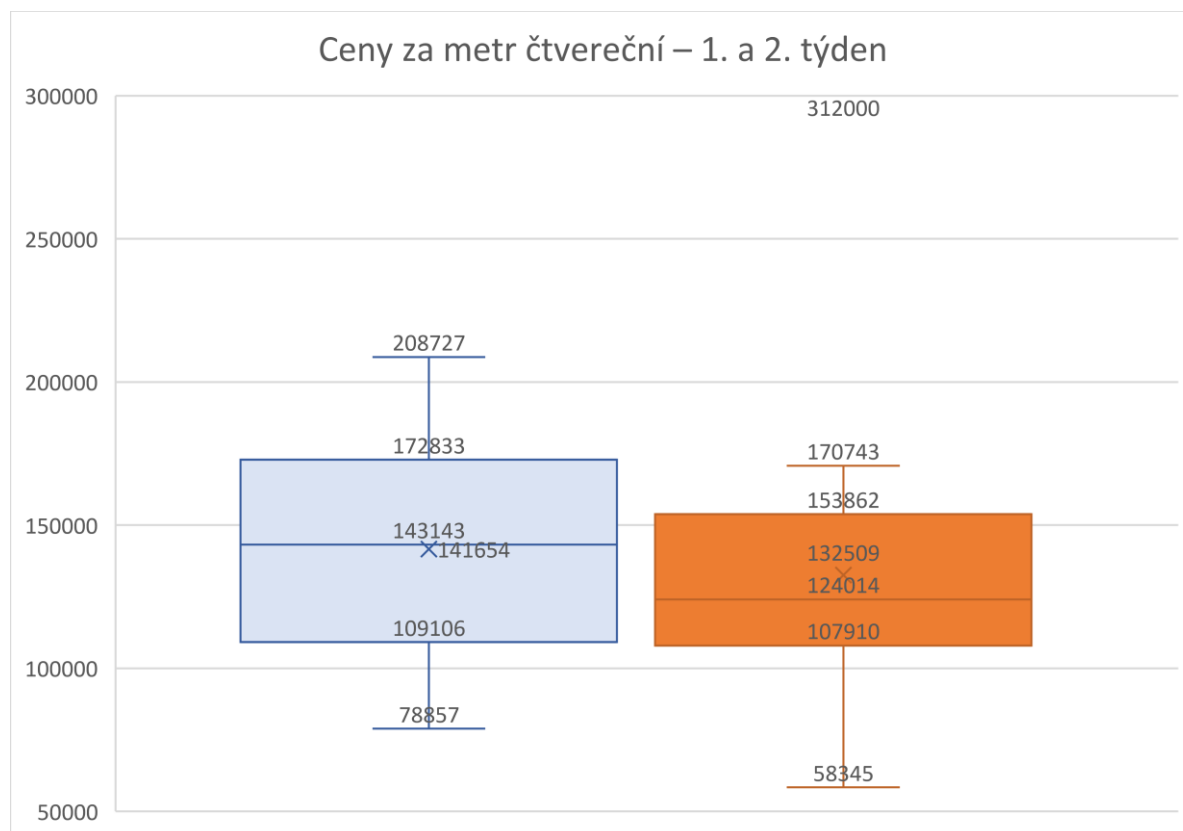
V prvním týdnu výzkumu činil průměr cen za metr čtvereční 141 654 korun. Medián byl 143 143 Kč. Hranice prvního kvartilu se nacházela na 109 106 Kč, hranice třetího na 172 833 Kč. Průměrná prodejní cena činila 5 136 000 Kč a průměrná rozloha představovala 37,40 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.2 Druhý týden

Druhý týden výzkumu byl realizován 10. 9. 2023 a bylo sebráno 20 inzerátů. Nejdražším bytem byl byt ve Wilmersdorfu v prvním patře o rozloze 30 metrů čtverečních. Jednalo se o starý byt, který byl plně vybaven s bonusem ve formě výtahu. Prodejní cena činila 9 360 000 Kč. Cena za metr čtvereční byla 312 000 korun, to znamená nejvyšší tento týden. Nejlevnější byt se nacházel ve středu Berlína (Mitte) ve čtvrtém patře. Byt byl nový, vybavený, s bonusem ve formě výtahu. Jeho rozloha činila 18 metrů a cena

2 424 000 Kč. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 134 667 korun. Byt s nejnižší cenou za metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Spandau ve třetím patře. Byt byl po rekonstrukci a plně vybaven. Do bonusů byly zaznamenány výtah a balkon. Rozloha činila 38 metrů čtverečních a cena byla 3 384 000 Kč. Cena za metr čtvereční vyšla na 88 345 korun.

Graf 30 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 10. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V rámci druhého týdne výzkumu došlo ke snížení cen za metr čtvereční. Jejich průměr se snížil ze 141 654 Kč na 132 509 Kč, tedy o 9 145 korun. Medián se značně snížil ze 143 143 Kč na 124 014 Kč, tedy o 19 129 korun. Hranice prvního kvartilu se snížila o 1 196 korun a hranice třetího o 19 021 korun. Průměrná prodejní cena dosáhla 5 093 760 korun a průměrná rozloha činila 39,60 metrů čtverečních.

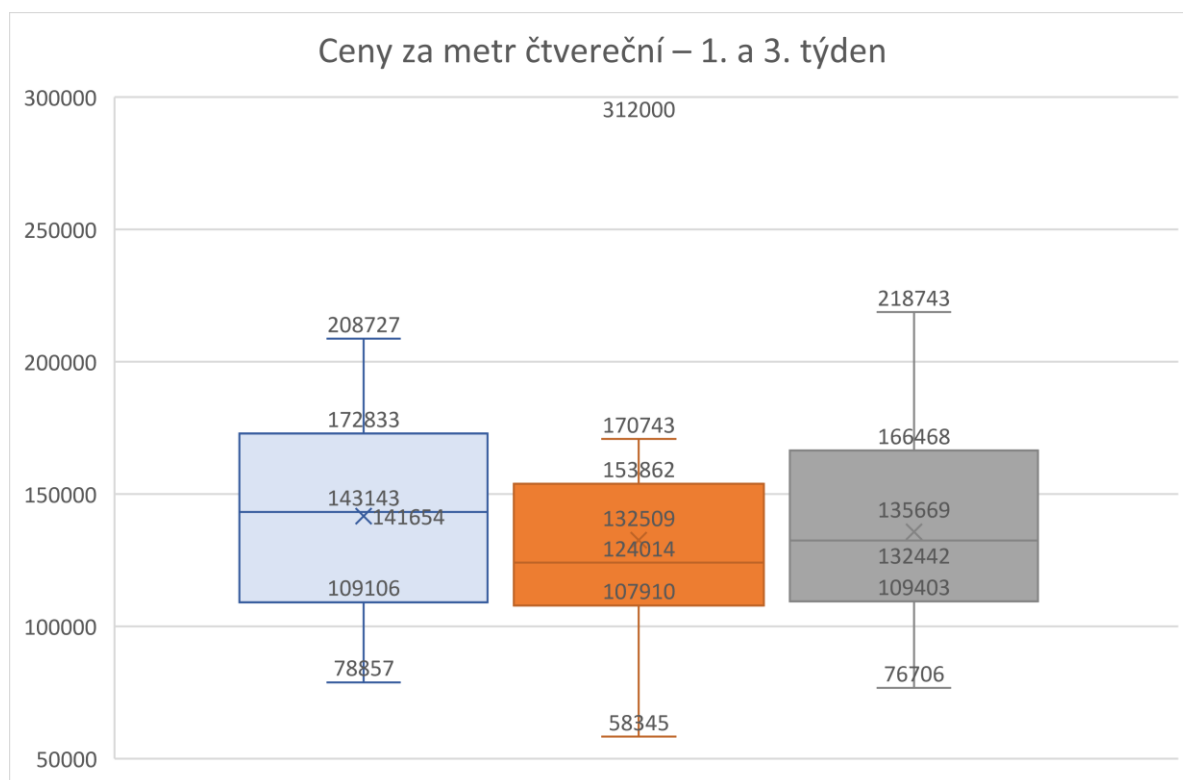
#### 4.2.2.3 Třetí týden

Třetí týden výzkumu se uskutečnil 17. 9. 2023, během tohoto týdne bylo zaznamenáno 20 inzerátů. Nejdražší byt stál 10 680 000 Kč, nacházel se ve středu Berlína (Mitte) v pátém patře. Jeho rozloha činila 65 metrů čtverečních. Jednalo se o starý byt, který nebyl vybaven. Do bonusů byly zaznamenány sklep a balkon. Cena za metr čtvereční vycházela na

164 308 korun. Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Tempelhof v nultém patře, jednalo se o starý byt, který nebyl vybaven. Do bonusů byl zaznamenán pouze sklep. Byt byl prodáván za 2 232 000 Kč a jeho rozloha byla 29 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 76 966 korun. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel ve středu Berlína (Mitte). Jednalo se o nový byt, který byl již částečně vybaven. Nacházel se v nultém patře a do bonusů k němu byly zaznamenány sklep, výtah a balkon.

Prodával se za 7 656 000 Kč a jeho rozloha činila 35 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla 218 743 korun. Byt s nejnižší cenou za metr čtvereční se nacházel ve čtvrti Prenzlauer Berg v nultém patře. Byt byl starý, nevybavený a nebyly k němu žádné bonusy. Prodáván byl za 3 912 000 Kč a jeho rozloha činila 51 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 76 706 korun.

Graf 31 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 17. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

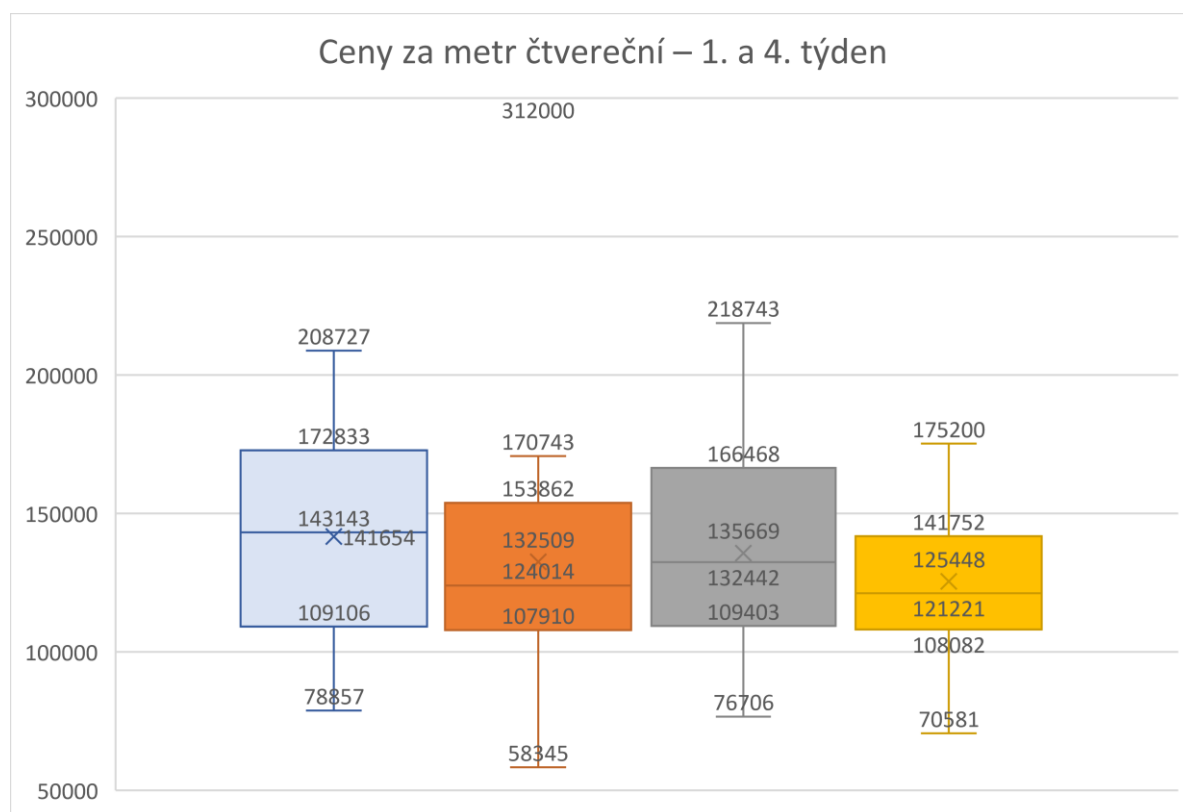
Ve třetím týdnu došlo k navýšení cen za metr čtvereční. Průměr stoupl ze 132 509 na 135 669 Kč, tedy o 3 160 korun. Medián vzrostl ze 124 014 korun na 132 442 korun, rozdíl činil 8 428 Kč. Hranice prvního kvartilu stoupla o 1 493 korun, třetího kvartilu už o 12 606 korun. Průměrná prodejní cena se tento týden dostala na 5 100 960 Kč a průměrná rozloha činila 38,10 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.4 Čtvrtý týden

Čtvrtý týden výzkumu se uskutečnil 24. 9. 2023 a v rámci tohoto týdne bylo sebráno 20 inzerátů. Nejdražší byt se nacházel ve čtvrti Steglitz. Jednalo se o nový byt ve čtvrtém patře, který nebyl vybaven. Byt byl v prodeji bez bonusů. Prodejní cena činila 8 760 000 Kč a rozloha byla 50 metrů čtverečních. Cena na metr čtvereční vycházela na 175 200 korun, byla zároveň nejvyšší tento týden.

Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Kopenick ve třetím patře. Byt byl starý, ale plně vybavený s bonusy jako sklep a balkon. Prodejní cena byla stanovena na 2 399 760 Kč, rozloha činila 34 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 70 581 korun, což byla zároveň nejnižší tento týden.

Graf 32 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 24. 9. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

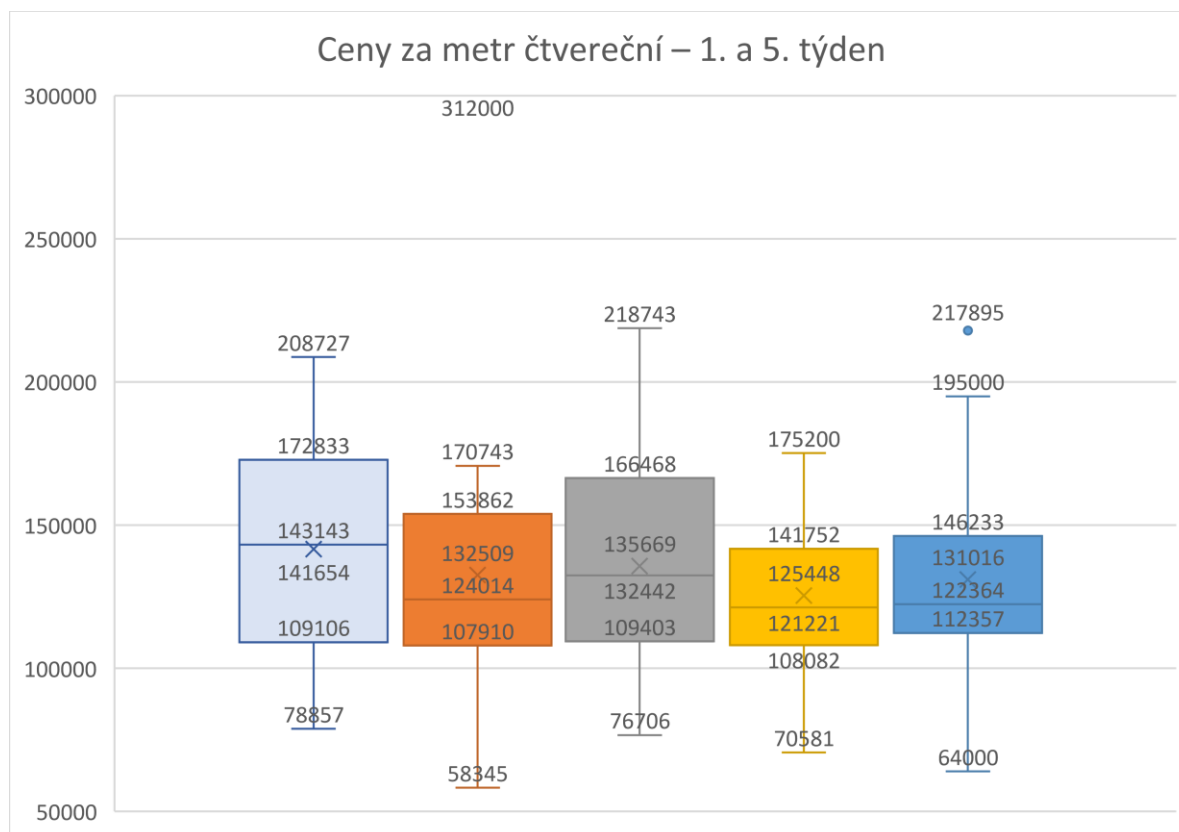
Čtvrtý týden výzkumu značně klesla hranice třetího kvartilu cen za metr čtvereční o 24 716 korun. Průměr těchto cen klesl ze 135 669 Kč na 125 448 Kč, tedy o 10 221 korun. Medián klesl ze 132 442 korun na 121 221 korun. Pokles činil 11 221 Kč. Hranice prvního kvartilu se snížila o 1 321 korun. Průměrná prodejní cena tento týden činila 4 769 028 Kč a průměrná rozloha byla 37,8 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.5 Pátý týden

Pátý týden výzkumu se uskutečnil 1. 10. 2023 a bylo zaznamenáno 20 inzerátů. Byt s nejvyšší cenou se nacházel ve čtvrti Steglitz v pátém patře. Byt byl nevybavený po rekonstrukci bez bonusů. Jeho cena činila 8 760 000 korun a rozloha byla 51 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla vypočtena na 171 765 korun. Nejlevnější byt o rozloze 45 metrů čtverečních se nacházel v Reinickendorfu v nultém patře. Jednalo se o starý byt bez vybavení s jediným bonusem ve formě balkonu. Prodejní cena činila 2 880 000 Kč.

Cena na metr čtvereční činila 64 000 korun, byla zároveň nejnižší tento týden. Nejvyšší cenu za metr čtvereční měl byt ve středu Berlína (Mitte) v druhém patře. Měl rozlohu 38 metrů čtverečních, byl nový a plně vybavený. Do bonusů byly zaznamenány sklep, výtah a parkovací místo. Prodejní cena byla stanovena na 8 280 000 Kč, metr čtvereční stál 217 895 Kč.

Graf 33 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 1. 10. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V pátém týdnu došlo k navýšení cen za metr čtvereční. Jejich průměr jako stoupl ze 125 448 na 131 016 korun. Změna činila 5 568 Kč. Medián se zvýšil ze 121 221 Kč na

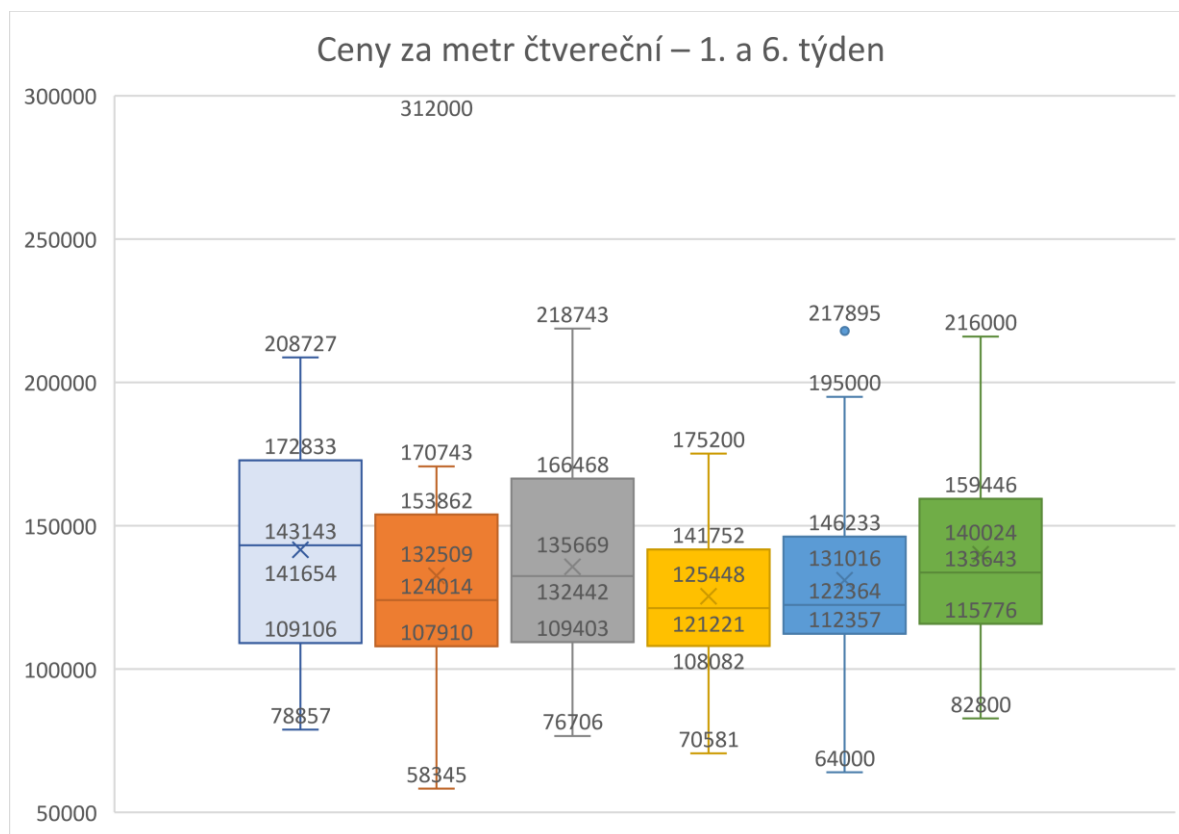


122 364 Kč, tedy o 1 143 Kč. Hranice prvního kvartilu se zvýšila o 4 275 Kč a hranice třetího kvartilu o 4 481 Kč. Průměrná prodejní cena byla tento týden 5 372 400 korun při rozloze bytu 41,2 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.6 Šestý týden

Šestý týden průzkumu byl realizován 8. 10. 2023. Nejdražší byt stál 8 160 000 korun a nacházel se ve čtvrti Charlottenburg ve čtvrtém patře. Byt byl starý a částečně vybavený, z bonusů obsahoval pouze sklep. Jeho rozloha činila 55 metrů čtverečních. Cena za metr čtvereční byla 148 364 korun. Nejlevnější byt stál 2 400 000 Kč a nacházel se ve čtvrti Zoo v nultém patře. Jeho rozloha činila 18 metrů čtverečních, byl nový a částečně vybavený. Jako bonus byl zaznamenán výtah. Cena za metr čtvereční byla stanovena na 133 333 Kč. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se nacházel ve středu Berlína (Mitte) v druhém patře. Byl nový, částečně vybavený a stál 6 696 000 korun. Jeho rozloha činila 31 metrů čtverečních a nebyly k němu zaznamenány žádné bonusy. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 216 000 Kč. Nejnižší cenu za metr čtvereční měl byt v ceně 3 312 000 Kč, který se nacházel ve Wilmersdorfu. Byt byl starý a nacházel se v prvním patře, zároveň byl pouze částečně vybaven. Do bonusů byly zaznamenány sklep a balkon. Rozloha činila 40 metrů čtverečních a cena na metr čtvereční byla 82 800 korun.

Graf 34 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 8. 10. 2023



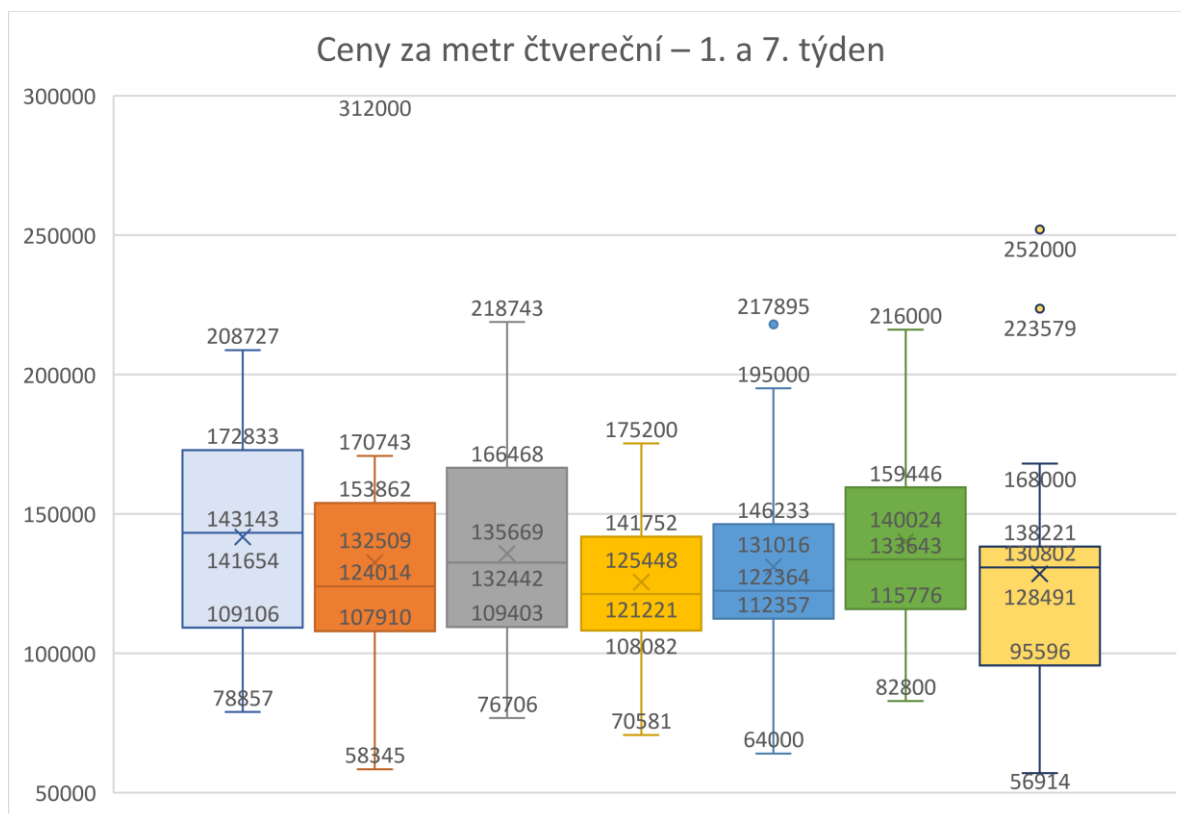
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V šestém týdnu došlo k opětovnému zvýšení cen za metr čtvereční. Jejich průměr stoupl ze 131 016 Kč na 140 024 Kč, tedy o 9 008 korun. Medián těchto cen se zvýšil ze 122 364 na 133 643 korun, změna činila 11 279 korun. Hranice prvního kvartilu stoupla o 3 419 korun, hranice třetího o 13 213 korun. Průměrná cena prodeje tento týden vycházela na 5 338 800 korun a průměrná rozloha činila 38,8 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.7 Sedmý týden

Sedmý týden výzkumu byl proveden 15. 10. 2023, zaznamenáno bylo 20 inzerátů. Byt s nejvyšší cenou byl inzerován za 10 080 000 Kč, nacházel se v čtvrti Wilmersdorf v pátém patře. Byt o rozloze 40 metrů čtverečních byl po rekonstrukci a plně vybaven. Do bonusů k tomuto bytu byl zaznamenán balkon. Cena za metr čtvereční byla spočtena na 252 000 korun, což byla zároveň nejvyšší cena tento týden. Byt s nejnižší prodejní cenou se nacházel ve čtvrti Spandau. Jednalo se o starý byt bez vybavení v druhém patře. Prodejní cena činila 1 992 000 Kč. Do bonusů byl zaznamenán pouze balkon. Velikost bytu byla 35 metrů čtverečních, cena za metr čtvereční byla spočtena na 56 914 korun.

Graf 35 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 15. 10. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

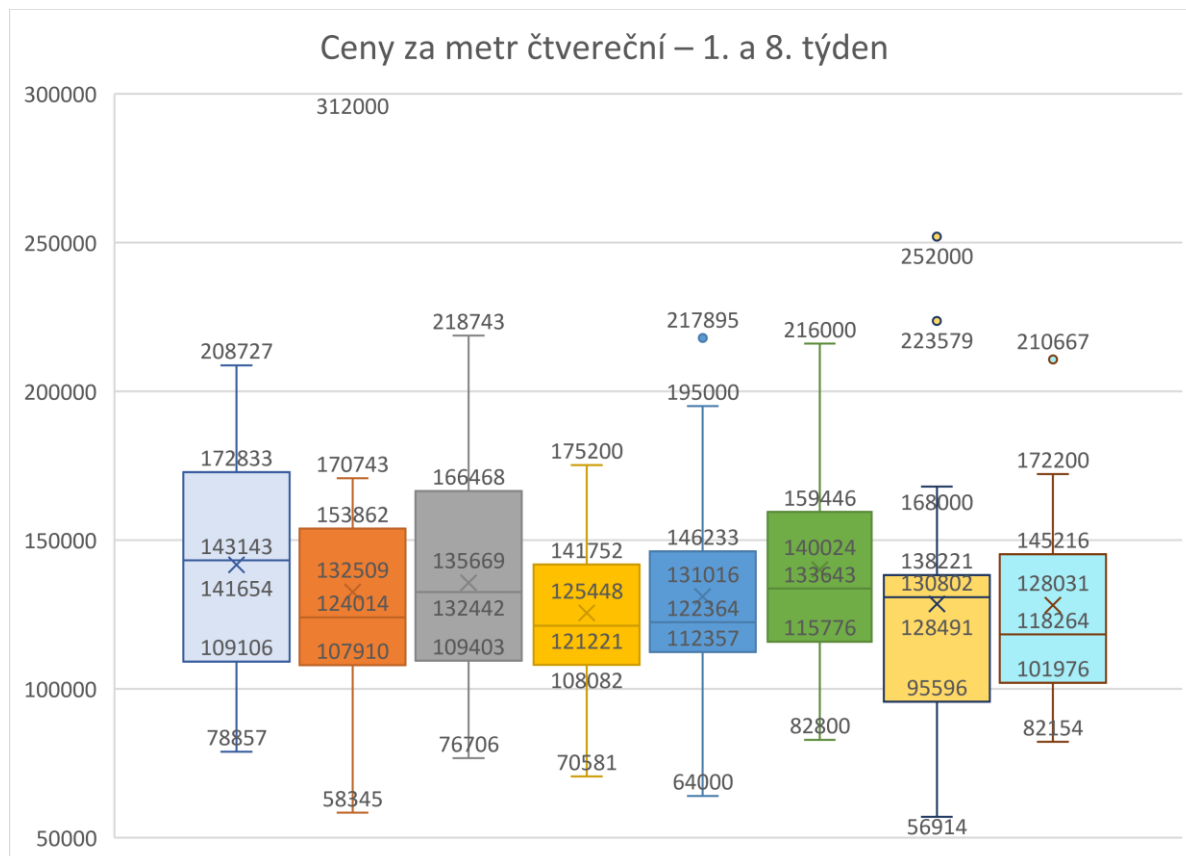
V sedmém týdnu výzkumu došlo ke značnému snížení cen za metr čtvereční. Jejich průměr klesl ze 140 024 korun na 128 491 korun, rozdíl činil 11 553 Kč. Medián těchto hodnot naopak zaznamenal malý pokles ze 133 643 Kč na 130 802 Kč, rozdíl činil 2 841 Kč. Hranice prvního kvartilu se značně snížila o 20 180 korun. Hranice třetího kvartilu klesla o 21 225 korun. Průměrná prodejní cena tento týden činila 4 808 400 Kč a průměrná rozloha byla 37,75 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.8 Osmý týden

Poslední týden druhé fáze výzkumu na německém trhu se uskutečnil 22. 10. 2023. Nejdražší byt se nacházel ve středu Berlína (Mitte) a byl prodáván za 14 208 000 korun při rozloze 102 metrů čtverečních. I přes velkou metráž byl tento byt zařazen, protože se stále jednalo o jednopokojový byt. Byl situován v nultém patře, byl nový a nevybavený. Do bonusů byly zaznamenány sklep a balkon (terasa). Cena za metr čtvereční vycházela na 139 294 Kč. Nejlevnější byt se nacházel ve čtvrti Steglitz v druhém patře. Rozloha činila 26 metrů čtverečních, byt byl starý bez vybavení, jako bonus byl zapsán pouze balkon. Prodejní cena byla ve výši 2 136 000 korun. Cena za metr čtvereční byla vypočtena na

82 154 Kč, byla nejnižší tento týden. Byt s nejvyšší cenou za metr čtvereční se prodával za 5 688 000 korun a nacházel se ve čtvrti Schöneberg v pátém patře. Byl po rekonstrukci a plně vybaven. Do bonusů byl zaznamenán sklep, výtah a balkon. Jeho rozloha činila 27 metrů čtverečních, díky tomu vycházela cena za metr čtvereční na 210 667 korun.

Graf 36 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 22. 10. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V osmém týdnu výzkumu došlo ke zvýšení hranice třetího kvartilu o 6 995 Kč, hranice prvního kvartilu též stoupla o 6 380 korun. Medián naopak klesl ze 130 802 Kč na 118 264 Kč, tedy o 12 538 korun. Průměr těchto cen se skoro nezměnil, klesl o 460 korun. Průměrná prodejní cena činila 5 158 080 korun a průměrná rozloha činila 40,8 metrů čtverečních.

#### 4.2.2.9 Shrnutí druhé fáze německého trhu

V druhé fázi výzkumu na německém trhu došlo za 8 týdnů ke snížení cen za metr čtvereční. Při porovnání prvního a osmého týdne byl zaznamenán pokles průměru ze 141 654 korun na 128 031 korun, celkově tedy o 13 623 Kč. Medián též klesl

ze 143 143 Kč na 118 264 Kč, tzn. o 24 879 Kč. Hranice prvního kvartilu klesla o 7 130 korun a třetího kvartilu o 27 617 korun.

Tabulka 4 Shrnutí výzkumu v DE 17. 2. 2023 – 22. 10. 2023

Průměrné hodnoty pro 1. a 8. týden první fáze výzkumu v DE			
1. týden	<b>141 008</b>		
8. týden	<b>132 179</b>		
Porovnání průměrných cen za metr čtvereční 2. fáze výzkumu (DE)			
	průměr	bazický index	rozdíl v %
1. týden	141 654	1,0000	0,00 %
4. týden	125 448	0,8856	-11,44 %
3. týden	135 669	0,9577	-4,23 %
8. týden	128 031	0,9038	-9,62 %
porovnání s 1. týdnem první fáze výzkumu v DE (1 = 141 008)			
1. týden	141 654	1,0046	0,46 %
4. týden	125 448	0,8897	-11,03 %
3. týden	135 669	0,9621	-3,79 %
8. týden	128 031	0,9080	-9,20 %
porovnání s 8. týdnem první fáze výzkumu v DE (1 = 132 179)			
1. týden	141 654	1,0717	7,17 %
4. týden	125 448	0,9491	-5,09 %
3. týden	135 669	1,0264	2,64 %
8. týden	128 031	0,9686	-3,14 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

V tabulce jsou vybrány 4 týdny z druhé fáze výzkumu na německém trhu. Jako vždy byl vybrán týden první a osmý. Dále byl vybrán týden s nejnižší průměrnou hodnotou a týden s druhou nejvyšší průměrnou hodnotou, protože první nejvyšší hodnotu měl týden první. První týden byl následně zvolen jako týden výchozí pro dopočet indexu změny. Čtvrtý týden výzkumu neboli týden s nejnižším průměrem ceny za metr čtvereční zaznamenal pokles těchto cen o 11,44 %. Týden s druhým nejvyšším průměrem neboli týden třetí zaznamenal pokles oproti týdnu výchozímu o 4,23 %. Poslední týden zaznamenal pokles průměrných hodnot o 9,62 %.

Následně byl jako výchozí týden pro dopočet indexů zvolen první týden z první fáze výzkumu na německém trhu. Proběhlo tedy porovnání s daty na začátku celého výzkumu. Při porovnání prvního týdnu druhé fáze s týdnem výchozím byl patrný pouze malý růst průměrných cen na metr čtvereční, a to o 0,46 %. Týden čtvrtý zaznamenal propad cen o 11,03 %. Týden třetí zaznamenal menší propad cen, a to o 3,79 %. Osmý týden také zaznamenal propad cen o 9,20 %.

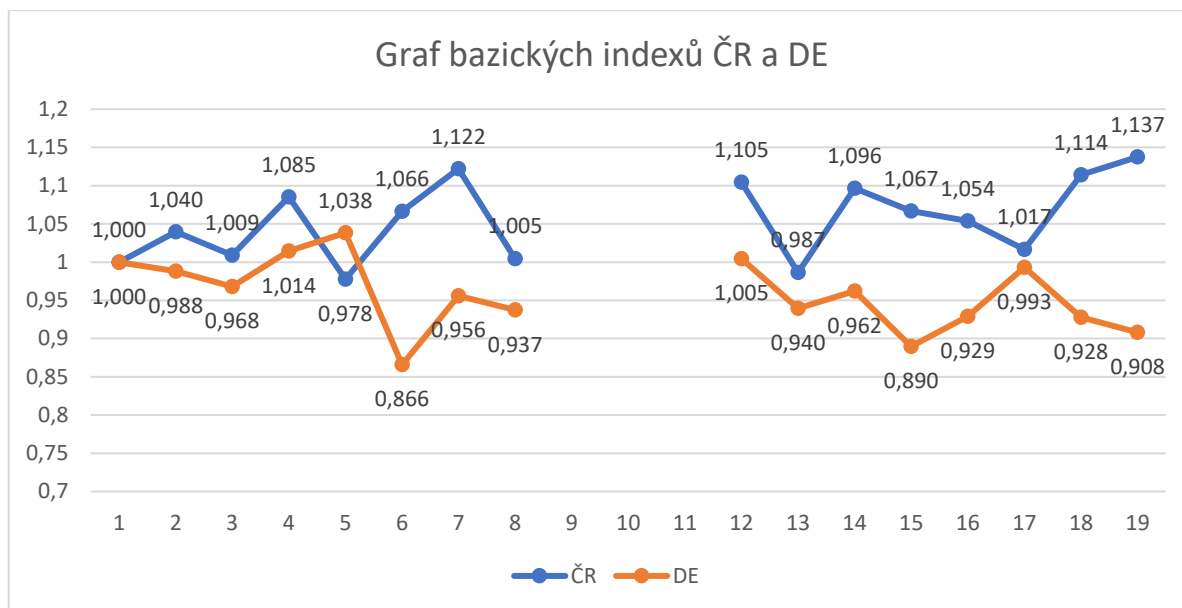
Dále proběhlo porovnání s osmým týdnem první fáze výzkumu na německém trhu. Týden byl opět zvolen jako výchozí pro dopočet. Oproti týdnu výchozímu zaznamenal první týden poměrně značný nárůst průměrných cen za metr čtvereční o 7,17 %. Týden čtvrtý naopak zaznamenal pokles o 5,09 %, týden třetí zaznamenal nárůst o 2,64 %. Týden osmý zaznamenal pokles cen o 3,14 %.

Při provedení těchto porovnání můžeme tedy vidět, že při porovnání počátku výzkumu 17. 2. 2023 a konce výzkumu 22. 10. 2023 došlo k poklesu průměru cen za metr čtvereční. Při ostatních způsobech porovnání měly tyto průměry značnou tendenci klesat, je tedy zřejmé, že průměr cen za metr čtvereční po dobu výzkumu měl především tendenci klesající.

## 5 Výsledky a diskuse

Po shromáždění všech dat došlo k jejich vyhodnocení. Průměrné hodnoty cen za metr čtvereční byly přepočteny na bazický index, jako výchozí týden byl určen první týden první fáze výzkumu u obou trhů (pro Německo 1 = 141 008, pro Českou republiku 1 = 134 944). Indexy byly následně zaneseny do grafu.

Graf 37 Bazické indexy cen pro oba trhy od 17. 2. 2023 do 22. 10. 2023



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023) , Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Na českém trhu měly ceny za metr čtvereční spíše tendenci růst, některé týdny zaznamenaly nárůst průměrných cen za metr čtvereční i o více než 10 procent oproti týdnu výchozímu. Konkrétně se jednalo o sedmý týden první fáze výzkumu a první, sedmý a osmý týden druhé fáze výzkumu. Týdny, kdy naopak byly tyto ceny nižší než ve výchozím týdnu, byly pouze dva, a to pátý týden první fáze a druhý týden druhé fáze výzkumu. U těchto dvou týdnů se však jednalo o rozdíl, který nedosáhl ani tří procent. Celkově je tedy zřejmé, že ceny malometrážních bytů nadále stoupají.

Na německém trhu měly ceny za metr čtvereční spíše tendenci klesat. Průměrné ceny za metr čtvereční byly zpravidla nižší než ve výchozím týdnu, ale kromě čtvrtého a pátého týdne z první fáze výzkumu a prvního týdne z druhé fáze výzkumu. V těchto týdnech byly průměrné ceny vyšší oproti týdnu výchozímu, avšak největší navýšení bylo 3,8 procenta.

Zbylé týdny výzkumu ukazují celkem značné snížení průměrných cen za metr čtvereční, celkově tedy lze tvrdit, že ceny malometrážních bytů v Německu klesají. Vzhledem k ekonomické situaci v Evropě byla toto očekávanější reakce, než jak se situace vyvinula v České republice.

Na reakci těchto trhů by mohly mít vliv vnější i vnitřní faktory ovlivňující cenu bytů.

## **5.1 Vnější faktory**

Z vnějších faktorů přispěla především celkově nepřívětivá situace v Evropě, např. celkové zvyšování inflace na vysoké hodnoty, což mělo za následek zvyšování úrokových sazeb (viz kapitola Měnová politika ČNB, úrokové sazby). Navýšení úrokových sazeb v České republice mělo za následek značné zdražení hypoték, díky tomu si lidé nemohli dovolit bydlení v bytech o velikosti 2+kk a více, vzrostl tedy zájem o byty jednopokojové a s tím rostly i jejich ceny. Ačkoliv došlo ke zvýšení inflace i v Německu, úrokové sazby nedosáhly tak vysokých hodnot jako v České republice. Proto se lze domnívat, že v Německu nebyl tak silný důvod pro zvýšení poptávky po jednopokojových bytech, což mohlo zapříčinit rozdílný vývoj cen. Dále mohla k tomuto vývoji přispět celková politická situace, konkrétněji rozvoj konfliktu na Ukrajině či energetická krize (viz kapitola Politický vývoj).

## **5.2 Vnitřní faktory**

Existuje mnoho vnitřních faktorů, které ovlivňují cenu bytu, z nichž velká část byla zahrnuta v tomto výzkumu. Z výsledků však vyplynulo, že hlavní faktory, které ovlivňují cenu, jsou tři. Jedná se o faktory jako lokace bytu, stáří bytu a vybavení bytu. Faktor vlastnictví by též mohl mít na cenu značný vliv, avšak z důvodu extrémně nízkého počtu zaznamenaných družstevních bytů ho nebylo možno vyhodnotit. Lokalita bytu je nejspíše nejsilnějším faktorem, který ovlivňuje cenu bytu. Z provedeného výzkumu bylo zjištěno, že nejdražší lokalitou v Praze (český trh) je Staré Město, avšak zde se byty téměř neprodávají, za celý výzkum byly zaznamenány pouze dva. Další velmi drahou lokalitou bylo Nové Město, kde průměr cen za metr čtvereční činil 218 238 korun. Vinohrady se dále ukázaly jako jedna z dražších lokalit, kde průměr cen za metr čtvereční vyšel na 194 490 Kč. Naopak jednou z levnějších lokalit byl Žižkov, kde se podařilo v průběhu výzkumu nasbírat celkem značné množství dat, průměr cen za metr čtvereční zde činil 150 362 korun.



Naopak levnou lokalitou z pohledu průměru těchto cen byly Letňany, průměr zde činil 116 560 Kč. Lokalit bylo ve výzkumu zaznamenáno daleko více, avšak zde byly uvedeny ty nejvýznamnější z pohledu ovlivnění ceny.

Na německém trhu byly jedny z nejvyšších cen ve čtvrti Wilmersdorf, ta měla průměr těchto cen 151 965 korun po celý výzkum. Mezi levnější čtvrti zde patřil Charlottenburg, který měl průměr kolem 139 495 Kč. Čtvrť Neukölln měla tento průměr ještě nižší, a to 128 366 Kč.

Stáří bytu je též kritériem, které z velké části může cenu ovlivnit. Na německém trhu byly nejdražší nové byty, průměr jejich průměrných cen za metr čtvereční byl za celý výzkum 170 760 korun. Byty po rekonstrukci dosahovaly průměru 145 427 korun za metr čtvereční. Byty staré (ve stavu před rekonstrukcí) měly tento průměr na hodnotě 124 749 korun za metr čtvereční. Na českém trhu průměr nových bytů dosahoval 145 898 korun za metr čtvereční. Průměr bytů po rekonstrukci byl překvapivě vyšší, a to 153 992 korun za metr čtvereční. Průměr starých bytů byl 128 853 korun za metr čtvereční. Lze vidět, že nové byty jsou na německém trhu podstatně dražší. V centru Berlína (Mitte) drtivě převažuje nabídka starých bytů či bytů po rekonstrukci, je zde tedy malá nabídka nových bytů, oproti tomu v Praze je nabídka nových bytů daleko větší, tyto byty se staví především na okrajích města. Díky rozdílu v nabídce nových bytů lze tedy usoudit, že na německém trhu jsou díky menší nabídce nových bytů jejich ceny vyšší než na trhu českém.

Vybavení bytu již nemělo tak velký vliv na cenu bytu, avšak stále se zde vyskytovaly cenové rozdíly. Na českém trhu měly plně vybavené byty průměrnou cenu 145 483 korun za metr čtvereční, částečně vybavené byty měly paradoxně průměrnou cenu nejnižší, a to 137 961, a nevybavené byty měly průměr cen 142 074 korun za metr čtvereční. Nepoměr ceny nevybavených a částečně vybavených bytů bude na českém trhu spíše ovlivněn stavem bytů, jelikož nevybavené byty typicky bývají pouze po výstavbě či rekonstrukci, avšak další vliv může mít samotné zanechané vybavení, kdy je v tak špatném stavu, že je potřeba ho stejně zlikvidovat. S částečně vybavenými byty tedy můžou být větší obtíže. Na německém trhu stály vybavené byty průměrně 147 758 korun za metr čtvereční, částečně vybavené byty 133 150 korun za metr čtvereční a nevybavené byty 129 420 korun za metr čtvereční. Jelikož velké množství bytů na německém trhu je ve starém či zrekonstruovaném stavu, není zde cena ovlivňována samotným stavem bytu.

### **5.3 Shrnutí faktorů**

Je nutno podotknout, že všechny tyto faktory působí na cenu rezidenčních nemovitostí společně, ačkoliv vnější faktory mají větší tendenci působit na cenu pouze jedním směrem. Z výsledků výzkumu vyšlo najevo, že různé trhy mohou mít různé reakce, i když na ně působí stejný nebo podobný stimul. Vnitřní faktory též působí společně a je velmi těžké, ba dokonce i nemožné od sebe tyto jednotlivé vlivy oddělit, proto je lepší o těchto faktorech mluvit jako o celku.

## 6 Závěr

V rámci této bakalářské práce byl proveden výzkum, který sledoval ceny malometrážních bytů ve vybraných lokalitách. Konkrétně se jednalo o jednopokojové byty v Praze, která zde reprezentovala český trh s byty, a v Berlíně, který reprezentoval německý trh s byty. Výzkum probíhal od 17. 2. 2023 do 22. 10. 2023. Výzkum byl rozdělen do dvou fází, z nichž první se uskutečnila od 17. 2. 2023 a trvala 8 týdnů, následovala pauza, která trvala necelých 22 týdnů. Dne 2. 9. 2023 začala druhá fáze výzkumu, která opět trvala 8 týdnů. Vybraná data byla následně přepočtena na cenu za metr čtvereční. V těchto cenách následně probíhalo porovnání.

V první fázi měl její první týden průměrnou hodnotu ceny za metr čtvereční 134 944 Kč, medián této hodnoty činil 125 000 Kč za metr čtvereční. Hranice prvního kvartilu činila 110 741 Kč za metr čtvereční a hranice třetího kvartilu 155 708 Kč. Třetí týden první fáze výzkumu zaznamenal zvýšení cen na metr čtvereční oproti týdnu prvnímu, jejich průměr činil 136 180 Kč, medián 129 167 Kč. Hranice prvního kvartilu zůstala stejná na 110 741 Kč a hranice třetího kvartilu stoupla na 160 781 Kč. Šestý týden první fáze výzkumu zaznamenal opět vyšší ceny za metr čtvereční oproti týdnu prvnímu, jejich průměr nyní byl 143 917 Kč, medián se zvýšil na 138 929 Kč, hranice prvního kvartilu stoupla na 117 000 Kč a hranice třetího kvartilu až na 166 667 Kč. Osmý týden byly ceny za metr čtvereční opět vyšší než první týden. Jejich průměr činil 135 553 Kč, medián pak 136 539 Kč. Hranice prvního kvartilu byla 118 530 Kč a hranice třetího 156 658 korun. Je tedy vidět, že ceny za metr čtvereční po dobu osmi týdnů vzrostly.

Druhá fáze výzkumu v České republice začala prvním týdnem s průměrem cen za metr čtvereční na 149 057 Kč, mediánem na hodnotě 142 990 Kč. Hranice prvního kvartilu byla na hodnotě 124 119 Kč a hranice třetího kvartilu měla hodnotu 168 238 Kč. Čtvrtý týden druhé fáze výzkumu zaznamenal nižší hodnoty oproti prvnímu týdnu druhé fáze. Průměrná hodnota nyní byla na 143 938 Kč za metr čtvereční, medián se vyskytoval na 137 405 Kč. Hranice prvního kvartilu dosáhla hodnoty 118 682 Kč a hranice třetího kvartilu měla hodnotu 162 796 Kč. Šestý týden měl též nižší hodnoty oproti týdnu prvnímu. Průměr dosáhl hodnoty 137 174 Kč, medián 130 842 Kč. Hranice prvního kvartilu dosáhla hodnoty 119 248 Kč a hranice třetího kvartilu měla hodnotu 159 860 Kč za metr čtvereční. Poslední týden výzkumu zaznamenal vyšší ceny oproti prvnímu týdnu druhé fáze výzkumu. Průměr cen za metr čtvereční se vyšplhal na hodnotu 153 485 Kč, medián na 148 525 Kč, hranice

prvního kvartilu byla na hodnotě 126 503 Kč a hranice třetího kvartilu dosáhla hodnoty 181 601 Kč. Z těchto dat je zřejmé, že za celý výzkum došlo ke zvýšení cen za metr čtvereční, konkrétně rozdíl mezi prvním týdnem výzkumu a posledním týdnem je v průměru hodnot navýšení o 18 541 Kč. Navýšení mediánu činilo 23 525 Kč. Hranice prvního kvartilu stoupla

o 15 762 korun a hranice třetího kvartilu o 25 893 korun. Celkově tedy ceny za metr čtvereční na českém trhu stouply.

Na německém trhu byl v prvním týdnu první fáze výzkumu průměr cen na metr čtvereční na hodnotě 141 008 Kč, medián na hodnotě 139 619 Kč. Hranice prvního kvartilu dosáhla hodnoty 127 116 Kč a hranice třetího kvartilu měla hodnotu 163 500 Kč. Třetí týden výzkumu měl ceny značně nižší oproti týdnu prvnímu. Průměr činil 136 491 Kč za metr čtvereční, medián měl hodnotu 127 742 Kč za metr čtvereční. Hranice prvního kvartilu byla 121 600 Kč za metr čtvereční a hranice třetího kvartilu byla 151 765 Kč za metr čtvereční. Sedmý týden první fáze výzkumu byly průměr, medián a hranice prvního kvartilu nižší oproti prvnímu týdnu, průměr byl na hodnotě 134 797 Kč na metr čtvereční, medián 126 439 Kč a hranice prvního kvartilu byla 104 640 Kč. Naopak hranice třetího kvartilu byla vyšší než v týdnu prvním, a to na hodnotě 165 882 Kč za metr čtvereční. Poslední týden první fáze výzkumu měl na německém trhu nižší ceny než týden první. Jejich průměr byl 132 179 Kč za metr čtvereční, medián byl na hodnotě 130 008 Kč. Hranice prvního kvartilu byla 118 821 Kč za metr čtvereční a hranice třetího kvartilu měla hodnotu 135 152 Kč za metr čtvereční. Za 8 týdnů první fáze výzkumu měly ceny za metr čtvereční tendenci klesat.

První týden druhé fáze výzkumu na německém trhu měl průměrné hodnoty 141 654 Kč na metr čtvereční, medián činil 143 143 Kč na metr čtvereční. Hranice prvního kvartilu byla 109 106 Kč na metr čtvereční a hranice třetího kvartilu byla na 172 833 Kč na metr čtvereční. Druhý týden měl ceny na metr čtvereční nižší oproti týdnu prvnímu. Průměrná cena činila 132 509 Kč, medián se dostal na hodnotu 124 014 Kč. Hranice prvního kvartilu byla na hodnotě 107 910 Kč a hodnota třetího kvartilu byla na 153 862 Kč. Ceny za metr čtvereční byly i v šestém týdnu druhé fáze výzkumu nižší než v týdnu prvním. Průměr cen za metr čtvereční byl 140 024 Kč, jejich medián měl hodnotu 133 643 Kč. Hranice prvního kvartilu se nacházela na hodnotě 115 776 Kč a hranice třetího kvartilu měla hodnotu 159 446 Kč. Poslední týden druhé fáze výzkumu měl opět nižší hodnoty průměrných cen za metr čtvereční. Jejich průměr činil 128 031 Kč a jejich medián

118 264 Kč. Hranice prvního kvartilu měla hodnotu 101 976 Kč a hranice třetího kvartilu činila 145 216 Kč. Po zhodnocení dat je možno konstatovat, že ceny za metr čtvereční na německém trhu po dobu výzkumu klesly. Konkrétně rozdíl mezi prvním týdnem první fáze výzkumu a posledním týdnem druhé fáze výzkumu je u průměru cen za metr čtvereční snížený o 12 977 Kč, u mediánu došlo ke snížení o 21 355 Kč. Hranice prvního kvartilu klesla o 25 140 Kč a pokles hranice třetího kvartilu činil 18 284 Kč. Ačkoliv má německý trh nižší ceny za metr čtvereční, celková cena bytu může být vyšší než na českém trhu, protože na německém trhu se typicky prodávají byty s vyšší rozlohou než na trhu českém.

Z pohledu českého investora existuje několik možností, jak na trhu s rezidenčními nemovitostmi investovat. První možností je spekulativně obchodovat, tedy nakoupit byt a následně ho prodat za vyšší cenu. V tomto případě by z těchto dvou vybraných trhů byl lepší trh český. Z výzkumu je možné vidět, že ceny za metr čtvereční měly tendenci růst, s nimi tedy roste i cena bytu. Byt by mezi nákupem a prodejem šlo krátkodobě pronajímat (například Airbnb). Zároveň je potřeba zmínit, že z pronájmu i rozdílu ceny kupní a prodejní je potřeba zaplatit daň. Tato daň činí 15 % z rozdílu kupní a prodejní ceny (pokud byl rozdíl kladný). Jediné způsoby, jak se této dani vyhnout, je vlastnit nemovitost déle než pět let, při této okolnosti se daň odpouští, avšak tato podmínka nevyhovuje spekulativnímu stylu investování. Dále je možno částku z prodeje bytu upotřebit pro svoje bytové potřeby, tedy za celou částku koupit jiný byt, v tomto případě se daň též odpouští. Momentální výhoda českého trhu však s sebou nese také úskalí, a to vyšší ceny za metr čtvereční a také nevyzpytatelnosti trhu, na kterém můžou ceny náhle klesat.

Z hlediska dlouhodobého investování se zde pro českého investora nabízí možnost koupě bytu a následného dlouhodobého pronájmu. V tomto případě je výhodnější koupě bytu na německém trhu. Kupříkladu byt, který má 35 metrů čtverečních, by podle průměrných cen za metr čtvereční z posledního týdne výzkumu, na českém trhu stál 5 371 975 Kč, na německém trhu by stál 4 481 085 Kč. Průměrný nájem v posledním týdnu výzkumu byl pro český trh 17 495 Kč a pro německý trh 22 829 Kč. S těmito cenami nájmu by návratnost pro německý trh byla 16,4 roku a pro český trh 25,6 roku. Tedy v tomto případě se více vyplatí investovat na trhu německém (tabulka s výpočty se nachází v příloze).

## 7 Seznam použitých zdrojů

ČERNOHORSKÝ, Jan. 2020. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2215-8.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2024. Ceny bytů. In: *Czso.cz* [online]. 1. 3. 2024 [cit. 2024-03-02]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

JANDA, Josef. 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4833-7.

JÍLEK, Josef. 2013. *Finance v globální ekonomice*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4516-9.

KOHOUT, Pavel. 2011. *Finance po krizi: Evropa na cestě do neznáma*. 3., rozš. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4019-5.

KROPÁČKOVÁ, Simona a kol. 2021. *Bytové domy – zdroj příjmů i povinností: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-275-6.

LIPOVSKÁ, Hana. 2017. *Moderní ekonomie: jednoduše o všem, co byste měli vědět*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-0120-7.

MONETA MONEY BANK. 2024a. Jaká je státní podpora u stavebního spoření 2023? *Moneta.cz* [online]. © 2024 [cit. 2024-02-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/86dpoved/jaka-je-statni-podpora-u-stavebniho-sporeni-2021>

MONETA MONEY BANK. 2024b. Úroky z úvěru a daně. *Moneta.cz* [online]. © 2024 [cit. 2024-02-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/blog/uroky-z-uveru-a-dane>

OFFICE FOR NATIONAL STATISTICS. 2023. UK House Price Index. In: *Ons.gov.uk* [online]. 24. 5. 2023 [cit. 2023-08-22]. Dostupné z: <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/february2023>

PODLEŠÁK, Petr. 2019. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. *Remaxalfa.cz* [online]. 7. 7. 2019 [cit. 2024-02-22]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

REJNUŠ, Oldřich. 2014. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-3671-6.

- STROUKAL, Dominik. 2021. *Ekonomické bubliny: průvodce hospodářskými krizemi od tulipánů po koronu. 2.*, rozš. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-3172-3.
- SVAČINA, Luboš. 2020. Kolik vám nyní banky půjčí na nákup nemovitosti? In: *Finance.cz* [online].  
20. 8. 2020 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/533502-kolik-pujci-banky-na-nemovitost/>
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. 2021. *Osobní finance: řízení financí pro každého. 4.*, aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-3123-5.
- SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení. 5.*, přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, Petr. 2022. *Investování pro začátečníky. 4.*, přeprac. a rozš. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-3458-8.
- ŠÍR, Jan. 2017. *Ruská agrese proti Ukrajině*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-3711-2.
- KLEINANZEIGEN. Inzerce bytů Německo [online]. 2023 [cit. 2024-03-06]. Dostupné z: <https://www.kleinanzeigen.de/stadt/berlin/>
- SREALITY. Inzerce bytů Česká republika [online]. 2023 [cit. 2024-03-06]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- IMMO SCOUT24. Inzerce bytů Německo [online]. 2023 [cit. 2024-03-06]. Dostupné z: <https://www.immobilienscout24.de/>

## 8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

### 8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Příklad souhrnné tabulky pro český trh.....	16
Obrázek 2 Příklad souhrnné tabulky pro německý trh.....	17
Obrázek 3 Ukázka zálohy inzerátu německý trh .....	95
Obrázek 4 Ukázka zálohy inzerátu německý trh – foto bytu.....	96
Obrázek 5 Ukázka zálohy inzerátu německý trh – foto bytu.....	96
Obrázek 6 Ukázka zálohy inzerátu český trh.....	97
Obrázek 7 Ukázka zálohy inzerátu český trh – foto bytu .....	98
Obrázek 8 Ukázka zálohy inzerátu český trh – foto bytu .....	98
Obrázek 9 Ukázka zálohy inzerátu český trh – foto bytu .....	99

### 8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Shrnutí první fáze výzkumu 17. 2. 2023 – 7. 4. 2023 ČR .....	44
Tabulka 2 Shrnutí první fáze výzkumu 17. 2. 2023 – 9. 4. 2023 DE .....	56
Tabulka 3 Shrnutí výzkumu v ČR 17. 2. 2023 – 21. 10. 2023.....	66
Tabulka 4 Shrnutí výzkumu v DE 17. 2. 2023 – 22. 10. 2023.....	77
Tabulka 5 Výpočet návratnosti investic na základě dat z 8. týdnu 2. fáze výzkumu ČR a DE.....	91
Tabulka 6 Data pronájmů pro 8. týden, 2. fáze výzkumu DE.....	92
Tabulka 7 Data pronájmů pro 8. týden, 2. fáze výzkumu ČR.....	93
Tabulka 8 Průměrné hodnoty přímých faktorů cen – český trh.....	94
Tabulka 9 Průměrné hodnoty přímých faktorů cen – německý trh.....	94
Tabulka 10 Data pro 1. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	100
Tabulka 11 Data pro 2. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	101
Tabulka 12 Data pro 3. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	102
Tabulka 13 Data pro 4. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	103
Tabulka 14 Data pro 5. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	104
Tabulka 15 Data pro 6. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	105
Tabulka 16 Data pro 7. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	106
Tabulka 17 Data pro 8. týden, 1. fáze výzkumu – český trh.....	107



Tabulka 18 Data pro 1. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	108
Tabulka 19 Data pro 2. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	109
Tabulka 20 Data pro 3. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	110
Tabulka 21 Data pro 4. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	111
Tabulka 22 Data pro 5. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	112
Tabulka 23 Data pro 6. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	113
Tabulka 24 Data pro 7. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	114
Tabulka 25 Data pro 8. týden, 2. fáze výzkumu – český trh .....	115
Tabulka 26 Data pro 1. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	116
Tabulka 27 Data pro 2. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	117
Tabulka 28 Data pro 3. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	119
Tabulka 29 Data pro 4. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	121
Tabulka 30 Data pro 5. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	122
Tabulka 31 Data pro 6. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	124
Tabulka 32 Data pro 7. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	125
Tabulka 33 Data pro 8. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh .....	126
Tabulka 34 Data pro 1. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	127
Tabulka 35 Data pro 2. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	128
Tabulka 36 Data pro 3. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	129
Tabulka 37 Data pro 4. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	130
Tabulka 38 Data pro 5. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	131
Tabulka 39 Data pro 6. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	132
Tabulka 40 Data pro 7. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	133
Tabulka 41 Data pro 8. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh .....	134

### **8.3 Seznam grafů**

Graf 1 Změna nabídkových cen bytů (index) 2005–2023 .....	24
Graf 2 Nabídkové ceny bytů v ČR 2005–2023.....	25
Graf 3 Změna cen nemovitostí v UK.....	26
Graf 4 Složení splátky hypotečního úvěru.....	32
Graf 5 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 .....	34
Graf 6 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023–24. 2. 2023 .....	35

Graf 7 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 3. 3. 2023 .....	36
Graf 8 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 10. 3. 2023 .....	38
Graf 9 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 17. 3. 2023 .....	39
Graf 10 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 24. 3. 2023 .....	41
Graf 11 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 31. 3. 2023 .....	42
Graf 12 Ceny za metr čtvereční v ČR 17. 2. 2023 – 7. 4. 2023 .....	43
Graf 13 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 .....	45
Graf 14 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 24. 2. 2023 .....	47
Graf 15 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 2. 3. 2023 .....	48
Graf 16 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 9. 3. 2023 .....	49
Graf 17 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 19. 3. 2023 .....	50
Graf 18 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 25. 3. 2023 .....	52
Graf 19 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 1. 4. 2023 .....	53
Graf 20 Ceny za metr čtvereční v DE 17. 2. 2023 – 9. 4. 2023 .....	55
Graf 21 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 .....	57
Graf 22 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 9. 9. 2023 .....	58
Graf 23 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 16. 9. 2023 .....	60
Graf 24 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 23. 9. 2023 .....	61
Graf 25 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 30. 9. 2023 .....	62
Graf 26 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 7. 10. 2023 .....	63
Graf 27 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 14. 10. 2023 .....	64
Graf 28 Ceny za metr čtvereční v ČR 2. 9. 2023 – 21. 10. 2023 .....	65
Graf 29 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 .....	68
Graf 30 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 10. 9. 2023 .....	69
Graf 31 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 17. 9. 2023 .....	70
Graf 32 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 24. 9. 2023 .....	71
Graf 33 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 1. 10. 2023 .....	72
Graf 34 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 8. 10. 2023 .....	74
Graf 35 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 15. 10. 2023 .....	75
Graf 36 Ceny za metr čtvereční v DE 3. 9. 2023 – 22. 10. 2023 .....	76
Graf 37 Bazické indexy cen pro oba trhy od 17. 2. 2023 do 22. 10. 2023 .....	79

## Přílohy

Tabulka 5 Výpočet návratnosti investic na základě dat z 8. týdnu 2. fáze výzkumu ČR a DE

průměrná cena za metr čtvereční ČR	153 485
průměrná cena za metr čtvereční DE	128 031
výměra bytu v metrech čtverečních	35
<b>Český trh</b>	
Cena bytu ČR	5 371 975
Průměrná cena nájmu ČR	17 495
návratnost bytu ČR	25,6
<b>Německý trh</b>	
Cena bytu DE	4 481 085
Průměrná cena nájmu DE	22 829
návratnost bytu DE	16,4

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023) , Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 6 Data pronájmů pro 8. týden, 2. fáze výzkumu DE

2. fáze 8. týden DE				
cena v Kč	rozloha	oblast	vybavení	reálný nájem
34800	30	Mitte	ano	29800
26160	40	Wilmersdorf	ano	21160
34872	61	Hellersdorf	ne	29872
21600	36	Neukölln	ano	16600
15600	55	Wilmersdorf	ano	10600
24000	30	Mitte	ano	19000
23472	34	Steglitz	ano	18472
32400	30	Mitte	ano	27400
24480	44	Charlottenburg	ano	19480
30000	38	Neukölln	ano	25000
24000	55	Tempelhof	ano	19000
30720	30	Tempelhof	ano	25720
28800	27	Tempelhof	ano	23800
28800	49	Charlottenburg	ano	23800
26400	36	Zoo	ano	21400
28800	31	Tiergarten	ano	23800
30000	40	Wilmersdorf	ano	25000
19200	27	Lichtenberg	ano	14200
22800	39	Kreuzberg	ano	17800
49680	70	Prenzlauer Berg	ano	44680
			průměr	22829

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 7 Data pronájmů pro 8. týden, 2. fáze výzkumu ČR

2. fáze 8. týden ČR			
cena	rozloha	oblast	vybavení
12500	23	Libeň	ne
39000	39	Pařížská	ano
16500	30	Vinohrady	ano
18500	41	Libeň	ne
11000	32	Hlubočepy	ano
21000	42	Žižkov	ne
14900	19	Nové Město	ano
21000	29	Karlín	ano
22000	31	Nové Město	ano
18500	37	Stodůlky	ano
29000	25	Košíře	ano
16000	33	Pitkovice	ano
12500	39	Vršovice	ne
21000	42	Vinohrady	ano
11000	42	Žižkov	ano
11500	28	Braník	ano
14000	43	Strašnice	ano
11500	17	Prosek	ano
14000	33	Vysočany	ano
14500	44	Smíchov	ano
17495 <- Průměr			

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 8 Průměrné hodnoty přímých faktorů cen – český trh

lokace	
Letňany	116560
Nové Město	218238
Vinohrady	194490
Žižkov	150362
stáří	
nový	145898
starý	128853
rekonstrukce	153992
vybavení	
vybaven	145483
nevybaven	142074
částečně	137961


Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 9 Průměrné hodnoty přímých faktorů cen – německý trh

lokace	
Charlottenburg	139495
Neukölln	128366
Wilmersdorf	151965
stáří	
starý	124 749
nový	170 760
rekonstrukce	145 427
vybavení	
vybaven	147758
nevybaven	129420
částečně	133150

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Obrázek 3 Ukázka zálóhy inzerátu německý trh



**Uprostřed života - top umístěný 1-pokojový byt v Güntzelkiez**

**269 000 €**

📍 10717 Berlín-Wilmersdorf >  
📅 07.03.2023 📍 664

životní prostor	42 m <sup>2</sup>	domácí peníze	277 €
Pokoj, místnost	1	komise	S provizí
koupelna	1		
podlaha	4		
typ bytu	byt		
Rok výstavby	1900		

✓ Výtah      ✓ sklep, sklep

Zdroj: Kleinanzeigen (2023)

Obrázek 4 Ukázka zálohy inzerátu německý trh – foto bytu



Zdroj: Kleinanzeigen (2023)

Obrázek 5 Ukázka zálohy inzerátu německý trh – foto bytu



Zdroj: Kleinanzeigen (2023)



Obrázek 6 Ukázka zálohy inzerátu český trh


# Prodej bytu 1+kk 24 m<sup>2</sup>

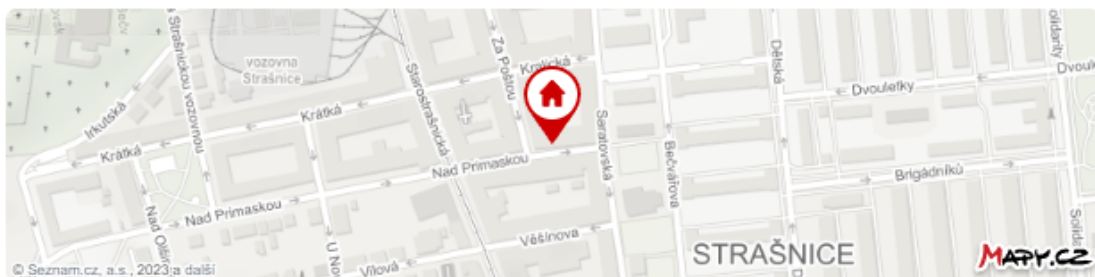
Nad Primaskou, Praha 10 - Strašnice

## 2 977 000 Kč

G

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)



Nabízíme k prodeji částečně zrekonstruovaný byt 1+kk, 24 m<sup>2</sup>, v ulici Nad Primaskou, Praha - Strašnice.

Klidný byt je umístěn ve 2NP s výhledem do vnitrobloku.

Byt je ihned k nastěhování. Hlavní obývací prostor je kompletně zařízený nábytkem. V předsíni kuchyňská linka včetně spotřebičů.

Nová koupelna se sprchovým koutem a toaletou včetně pračky. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. V

bytě malá komůrka s regály pro uložení věcí.

Metro Strašnická 5 min. chůze.

V místě veškerá občanská vybavenost a dostatek zeleně. Malešický park a park Gutovka.

Celková cena:	2 977 000 Kč za nemovitost	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	cena včetně poplatků + elektřina převodem, včetně provize	Topení:	Lokální elektrické
ID zakázky:	00659	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	Dnes	Elektřina:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Silnice, MHD
Stav objektu:	Dobrý	Komunikace:	Asfaltová
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	3. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního	Vybavení:	✓
Užitná plocha:	24 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗

Aktivujte Windows

Přejděte do Nastavení a aktivujte systém Windows

Zdroj: Sreality (2023)

Obrázek 7 Ukázka zálohy inzerátu český trh – foto bytu



Zdroj: Sreality (2023)

Obrázek 8 Ukázka zálohy inzerátu český trh – foto bytu



Zdroj: Sreality (2023)

Obrázek 9 Ukázka zálohy inzerátu český trh – foto bytu



Zdroj: Sreality (2023)

Tabulka 10 Data pro 1. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>	
1	6 769 000	44	nový	nevybaven	Žižkov	4	sklep + výtah	osobní	153 841	
2	2 990 000	27	starý	vybaven	Záběhllice	2	-	osobní	110 741	
3	4 950 000	31	nový	částečně	Hostavice	2	sklep + parkoviště + balkon + výtah	osobní	159 677	
4	4 440 983	34	nový	nevybaven	Modřany	0	balkon + výtah	osobní	130 617	
5	2 990 000	19	nový	nevybaven	Vysočany	2	výtah	osobní	157 368	
6	3 999 000	32	starý – rekonstrukce	vybaven	Libeň	6	výtah	družstvo	124 969	
7	5 150 000	48	nový	částečně	Stodůlky	9	výtah	osobní	107 292	
8	2 100 000	27	starý	vybaven	Žižkov	0	-	osobní	77 778	
9	3 000 000	13	starý – rekonstrukce	částečně	Bubeneč	1	-	osobní	230 769	
10	3 750 000	31	starý	nevybaven	Modřany	6	výtah	osobní	120 968	
11	5 250 000	32	nový	vybaven	Žižkov	4	výtah	osobní	164 063	
12	3 530 000	30	starý	vybaven	Nusle	0	-	osobní	117 667	
13	3 150 000	27	starý	vybaven	Vysočany	2	výtah	osobní	116 667	
14	5 970 000	30	nový	nevybaven	Vinohrady	3	výtah	osobní	199 000	
15	2 900 000	30	starý	vybaven	Háje	3	sklep + parkoviště + výtah	osobní	96 667	
16	5 742 000	34	nový	nevybaven	Žižkov	2	výtah	osobní	168 882	
17	3 300 000	23	starý	nevybaven	Holešovice	8	výtah	osobní	143 478	
18	3 230 000	33	starý	nevybaven	Břevnov	-1	-	osobní	97 879	
19	2 900 000	25	starý	nevybaven	Záběhllice	6	sklep + výtah	družstvo	116 000	
20	7 588 000	50	nový	nevybaven	Žižkov	6	sklep + parkoviště + výtah	osobní	151 760	
21	7 300 000	90	nový	vybaven	Lochkov	2	balkon + výtah + parkoviště	osobní	81 111	
22	3 737 000	24	nový	nevybaven	Chodov	7	sklep	osobní	155 708	
23	4 350 000	28	starý – rekonstrukce	vybaven	Nové Město	1	sklep + výtah	osobní	155 357	
24	5 250 000	42	nový	částečně	Dolní Měcholupy	2	balkon + výtah	družstvo	125 000	
25	3 200 000	29	starý	vybavený	Hlubočepy	2	výtah	osobní	110 345	
4 301 439		33,32								

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 11 Data pro 2. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	5 075 129	41	nový	nevybaven	Strašnice	3	sklep + výtah + lodžie	osobní	123 784
2	3 400 000	33	starý	nevybaven	Řepy	6	sklep + výtah	osobní	103 030
3	3 490 000	33	starý	částečně	Modřany	5	sklep + výtah	osobní	105 758
4	6 445 000	36	starý – rekonstrukce	nevybaven	Vršovice	5	výtah	osobní	179 028
5	5 250 000	26	nový	vybaven	Karlín	3	výtah	osobní	201 923
6	4 220 000	41	starý	vybaven	Letňany	1	sklep + výtah	osobní	102 927
7	7 000 000	32	nový	částečně	Karlín	4	výtah	osobní	218 750
8	4 350 000	39	starý	vybaven	Řeporyje	4	sklep + výtah	osobní	111 538
9	6 290 000	31	nový	vybaven	Smíchov	3	výtah	osobní	202 903
10	4 500 000	33	nový	částečně	Hodkovičky	2	sklep + výtah + balkon	osobní	136 364
11	5 150 000	48	starý	nevybaven	Libeň	2	sklep + výtah	osobní	107 292
12	4 217 000	25	starý – rekonstrukce	nevybaven	Vršovice	3	sklep + výtah	osobní	168 680
13	4 200 000	30	starý – rekonstrukce	částečně	Strašnice	1	Lodžie + výtah	osobní	140 000
14	6 990 000	43	nový	částečně	Karlín	1	-	osobní	162 558
15	4 288 000	25	starý – rekonstrukce	nevybaven	Vršovice	5	sklep + výtah	osobní	171 520
16	3 900 000	27	starý	vybaven	Žižkov	5	-	osobní	144 444
17	5 600 000	42	nový	vybaven	Kbely	5	sklep + výtah + parkování + lodžie	osobní	133 333
18	3 600 000	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Michle	2	-	osobní	102 857
19	1 990 000	15	starý – rekonstrukce	vybaven	Střešovice	-2	výtah	osobní	132 667
20	3 850 000	30	starý – rekonstrukce	vybaven	Modřany	2	sklep + výtah	družstvo	128 333
21	4 720 000	33	nový	nevybaven	Michle	3	sklep + výtah	osobní	143 030
22	2 890 000	20	starý – rekonstrukce	nevybaven	Praha	1	sklep + výtah + parkování	osobní	144 500
23	4 499 000	35	starý	vybaven	Záběhlice	3	sklep + parkování	osobní	128 543
24	3 899 000	33	starý – rekonstrukce	vybaven	Košíře	1	-	osobní	118 152
25	5 999 000	63	nový	vybaven	Žižkov	1	výtah + parkování + zahrada + lodžie	osobní	95 222
4 632 485		34							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 12 Data pro 3. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	2 990 000	27	starý – rekonstrukce	vybaven	Záběhllice	2	výtah	osobní	110 741
2	6 280 000	38	nový	částečně	Vinohrady	7	sklep + výtah + balkon	osobní	165 263
3	4 690 000	38	starý	vybaven	Smíchov	3	terasa	osobní	123 421
4	4 499 000	26	starý – rekonstrukce	vybaven	Karlín	9	výtah + terasa	osobní	173 038
5	5 630 000	39	starý	vybaven	Holešovice	5	-	osobní	144 359
6	3 250 000	33	starý	nevybaven	Hostivař	3	-	osobní	98 485
7	2 480 000	28	starý – rekonstrukce	částečně	Smíchov	-1	-	osobní	88 571
8	4 150 000	39	starý	nevybaven	Vysočany	3	výtah	osobní	106 410
9	4 950 000	29	starý	vybaven	Písnice	4	výtah + balkon	osobní	170 690
10	5 200 000	36	nový	nevybaven	Záběhllice	8	výtah	osobní	144 444
11	3 500 000	35	starý	nevybaven	Černý Most	5	sklep + výtah + balkon	osobní	100 000
12	3 890 000	31	starý	částečně	Vokovice	3	sklep + výtah + parkování	družstvo	125 484
13	3 300 000	25	starý – rekonstrukce	částečně	Střížkov	13	výtah	osobní	132 000
14	3 100 000	24	starý – rekonstrukce	částečně	Střížkov	7	výtah	osobní	129 167
15	16 600 000	64	starý	částečně	Staré Město	1	sklep + výtah	osobní	259 375
16	5 700 000	50	nový	nevybaven	Hlubočepy	4	výtah + balkon	osobní	114 000
17	4 800 000	36	starý – rekonstrukce	vybaven	Vinohrady	1	-	osobní	133 333
18	3 390 000	28	starý	vybaven	Zbraslav	1	-	družstvo	121 071
19	5 145 000	32	starý – rekonstrukce	částečně	Vysočany	1	sklep + terasa	osobní	160 781
20	4 390 000	42	starý	částečně	Kyje	2	sklep + balkon	osobní	104 524
21	4 190 000	26	starý	částečně	Praha 10	10	výtah + balkon	osobní	161 154
22	4 100 000	24	starý	částečně	Kyje	4	sklep + balkon + parkování	osobní	170 833
23	3 000 000	30	starý	částečně	Michle	2	sklep	osobní	100 000
24	2 950 000	24	starý – rekonstrukce	vybaven	Braník	7	sklep + výtah	osobní	122 917
25	3 900 000	27	starý – rekonstrukce	částečně	Michle	1	sklep + výtah	osobní	144 444
4 642 960		33							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 13 Data pro 4. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	2 977 000	24	starý – rekonstrukce	vybaven	Strašnice	3	-	osobní	124 042
2	3 900 000	24	starý – rekonstrukce	vybaven	Střížkov	4	výtah	osobní	162 500
3	3 777 000	29	starý	částečně	Háje	7	sklep + výtah	osobní	130 241
4	3 300 000	19	starý	vybaven	Smíchov	1	-	osobní	173 684
5	4 890 000	47	starý	vybaven	Dolní Chabry	3	parkování	osobní	104 043
6	5 000 000	38	nový	vybaven	Hloubětín	3	sklep + výtah + balkon	osobní	131 579
7	4 300 000	30	nový	částečně	Střížkov	4	výtah + balkon	osobní	143 333
8	4 000 000	28	starý – rekonstrukce	nevybaven	Vysočany	1	parkování	osobní	142 857
9	3 590 000	36	starý	částečně	Stodůlky	4	sklep + výtah	osobní	99 722
10	5 750 000	54	nový	vybaven	Vršovice	1	sklep + výtah + terasa	osobní	106 481
11	5 490 000	28	nový	vybaven	Vysočany	3	sklep + výtah	osobní	196 071
12	5 590 000	27	starý – rekonstrukce	vybaven	Vinohrady	2	sklep + výtah	osobní	207 037
13	4 900 000	25	starý – rekonstrukce	nevybaven	Vinohrady	2	sklep + parkování	osobní	196 000
14	2 650 000	17	starý – rekonstrukce	nevybaven	Prosek	3	sklep + výtah + parkování	osobní	155 882
15	2 590 000	14	starý	nevybaven	Prosek	2	výtah + parkování	osobní	185 000
16	6 530 000	36	nový	nevybaven	Žižkov	2	výtah + balkon + parkování	osobní	181 389
17	3 590 000	21	starý – rekonstrukce	nevybaven	Prosek	2	sklep + výtah + parkování	osobní	170 952
18	4 699 000	30	starý – rekonstrukce	částečně	Nusle	5	sklep + výtah	osobní	156 633
19	3 790 000	34	starý	nevybaven	Bohnice	1	sklep + výtah + parkování	osobní	111 471
20	2 950 000	26	starý	částečně	Krč	2	výtah	osobní	113 462
21	6 499 000	61	nový	nevybaven	Praha	2	výtah + balkon	osobní	106 541
22	4 650 000	37	starý	vybaven	Vysočany	7	balkon + parkování	osobní	125 676
23	7 500 000	46	nový	částečně	Smíchov	3	balkon + parkování	osobní	163 043
24	3 950 000	30	nový	nevybaven	Vysočany	11	sklep + výtah + balkon	osobní	131 667
25	5 400 000	38	nový	vybaven	Žižkov	2	sklep + výtah + balkon	osobní	142 105
	4 490 480	32							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 14 Data pro 5. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	4 770 000	34	starý – rekonstrukce	částečně	Žižkov	2	výtah	osobní	140 294
2	4 900 000	34	nový	částečně	Černý Most	1	výtah + terasa + parkování	osobní	144 118
3	3 200 000	24	starý – rekonstrukce	nevybaven	Střížkov	10	výtah	státní	133 333
4	2 990 000	30	starý	částečně	Čimice	1	výtah	družstvo	99 667
5	3 500 000	40	starý	nevybaven	Smíchov	-1	-	osobní	87 500
6	5 450 000	48	starý – rekonstrukce	částečně	Hloubětín	5	sklep + výtah + balkon	osobní	113 542
7	2 800 000	26	starý	vybaven	Kobylisy	3	sklep + parkování	družstvo	107 692
8	3 750 000	33	starý – rekonstrukce	nevybaven	Kobylisy	11	výtah	osobní	113 636
9	8 600 000	32	starý – rekonstrukce	vybaven	Malá Strana	2	sklep + výtah	osobní	268 750
10	3 650 000	33	nový	částečně	Smíchov	2	výtah	osobní	110 606
11	5 100 000	39	nový	částečně	Libeň	4	sklep + výtah + parkování	osobní	130 769
12	3 000 000	22	starý – rekonstrukce	nevybaven	Střížkov	6	výtah	osobní	136 364
13	3 200 000	24	starý – rekonstrukce	nevybaven	Střížkov	5	výtah	osobní	133 333
14	4 620 000	41	nový	částečně	Pitkovice	2	výtah + parkování	osobní	112 683
15	4 480 000	35	starý – rekonstrukce	vybaven	Žižkov	5	sklep + výtah	osobní	128 000
16	4 150 000	40	nový	částečně	Vysočany	1	sklep + parkování	osobní	103 750
17	3 880 000	33	starý	vybaven	Prosek	3	sklep + výtah + balkon	osobní	117 576
18	4 848 000	30	nový	vybaven	Třebonice	1	výtah + parkování	osobní	161 600
19	5 190 000	47	starý – rekonstrukce	vybaven	Libeň	4	sklep + výtah + balkon	státní	110 426
20	3 990 000	31	nový	částečně	Horní Počernice	2	sklep + balkon	osobní	128 710
21	4 500 000	30	nový	nevybaven	Stodůlky	2	výtah	osobní	150 000
22	3 350 000	30	starý	částečně	Chodov	4	sklep + výtah	osobní	111 667
23	6 100 000	44	nový	nevybaven	Vysočany	1	výtah + terasa + parkování	osobní	138 636
24	4 500 000	22	starý – rekonstrukce	vybaven	Nové město	3	výtah	osobní	204 545
25	2 995 000	27	starý	částečně	Krč	-1	-	osobní	110 926
4300520		33,2							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)



Tabulka 15 Data pro 6. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	6 621 000	45	nový	nevybaven	Žižkov	3	sklep + balkon + výtah	osobní	147 133
2	3 393 000	29	starý	částečně	Libeň	1	sklep	osobní	117 000
3	3 990 000	15	starý – rekonstrukce	vybaven	Vinohrady	-1	výtah	osobní	266 000
4	4 298 000	55	nový	vybaven	Zličín	1	sklep + balkon + výtah	osobní	78 145
5	2 500 000	22	starý	nevybaven	Hloubětín	1	sklep	osobní	113 636
6	4 700 000	28	nový	vybaven	Hlubočepy	1	výtah	osobní	167 857
7	6 790 000	63	nový	vybaven	Žižkov	8	sklep + balkon + výtah	osobní	107 778
8	3 599 000	29	starý	částečně	Nusle	0	parkování	osobní	124 103
9	4 100 000	29	nový	nevybaven	Modřany	5	sklep + balkon + parkování	osobní	141 379
10	5 500 000	33	nový	částečně	Vysočany	9	výtah	osobní	166 667
11	4 490 000	39	starý	vybaven	Letňany	2	sklep + výtah + balkon	osobní	115 128
12	3 950 000	29	starý – rekonstrukce	nevybaven	Háje	7	sklep + výtah	osobní	136 207
13	4 830 000	35	starý	nevybaven	Chodov	4	výtah + parkování	osobní	138 000
14	5 700 000	32	nový	nevybaven	Košíře	5	sklep + výtah + balkon	osobní	178 125
15	3 890 000	28	starý	nevybaven	Košíře	7	sklep + výtah	osobní	138 929
16	6 700 000	69	starý	nevybaven	Košíře	3	sklep + výtah	osobní	97 101
17	5 200 000	43	starý	částečně	Vysočany	2	sklep + balkon + výtah + parkování	osobní	120 930
18	3 450 000	22	starý – rekonstrukce	nevybaven	Prosek	2	sklep + výtah + parkování	osobní	156 818
19	2 590 000	14	starý – rekonstrukce	nevybaven	Prosek	2	sklep + výtah + parkování	osobní	185 000
20	3 750 000	21	starý – rekonstrukce	vybaven	Karlín	6	sklep	osobní	178 571
21	4 580 000	31	starý – rekonstrukce	nevybaven	Žižkov	4	sklep + výtah	osobní	147 742
4 505 762		33,9							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 16 Data pro 7. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokality	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	2 990 000	29	starý – rekonstrukce	vybaven	Záběhllice	1	sklep	osobní	103 103
2	1 880 000	24	starý	nevybaven	Hostivař	3	zahrada + parkování	osobní	78 333
3	3 600 000	30	starý	vybaven	Hostivař	6	výtah	osobní	120 000
4	5 250 000	42	nový	částečně	Hloubětín	4	sklep + výtah + balkon	osobní	125 000
5	4 650 000	30	starý	vybaven	Kyje	1	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	155 000
6	4 800 000	49	nový	částečně	Dolní Chabry	2	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	97 959
7	3 695 000	26	starý – rekonstrukce	nevybaven	Libeň	1	Výtah	osobní	142 115
8	3 990 000	27	starý	vybaven	Žižkov	2	sklep + výtah	osobní	147 778
9	4 650 000	37	nový	částečně	Pitkovice	3	výtah + balkon	osobní	125 676
10	4 950 000	44	starý – rekonstrukce	vybaven	Smíchov	3	sklep + výtah	osobní	112 500
11	6 150 000	25	starý – rekonstrukce	vybaven	Vinohrady	6	výtah	osobní	246 000
12	4 150 000	33	nový	vybaven	Vysočany	4	výtah + parkování	osobní	125 758
13	4 100 000	36	starý	nevybaven	Horní Měcholupy	4	sklep + výtah + balkon	osobní	113 889
14	7 040 000	38	nový	vybaven	Žižkov	9	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	185 263
15	3 200 000	26	starý	vybaven	Záběhllice	1	sklep + výtah	družstvo	123 077
16	3 250 000	33	starý	nevybaven	Hostivař	2	zahrada	osobní	98 485
17	5 900 000	16	starý	vybaven	Nové Město	5	výtah	osobní	368 750
18	8 495 000	30	starý – rekonstrukce	vybaven	Nové Město	5	výtah	osobní	283 167
19	4 990 000	35	nový	částečně	Košíře	2	sklep + výtah	osobní	142 571
20	3 300 000	24	starý – rekonstrukce	částečně	Braník	5	sklep + výtah	osobní	137 500
21	5 899 000	37	starý	nevybaven	Nové Město	7	výtah	osobní	159 432
22	5 300 000	38	nový	Vybaven	Háje	1	Sklep + výtah + parkování	osobní	139 474
4646773		32,2							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 17 Data pro 8. týden, 1. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 290 000	28	starý	vybaven	Záběhllice	3	výtah + parkování	osobní	117 500
2	5 600 000	30	starý – rekonstrukce	nevybaven	Smíchov	3	sklep + výtah	osobní	186 667
3	4 732 000	37	nový	částečně	Řeporyje	4	sklep + balkon	osobní	127 892
4	5 390 000	37	nový	nevybaven	Žižkov	10	výtah + balkon	osobní	145 676
5	4 700 000	34	starý – rekonstrukce	vybaven	Žižkov	2	výtah + parkování	osobní	138 235
6	5 000 000	39	starý	vybaven	Libeň	10	sklep + výtah + balkon	osobní	128 205
7	5 690 000	38	nový	vybaven	Libeň	8	sklep + výtah + balkon	osobní	149 737
8	4 150 000	33	nový	vybaven	Vysočany	4	výtah + parkování	osobní	125 758
9	6 371 000	89	nový	vybaven	Vysočany	2	sklep + výtah + balkon + parkování + zahrada	osobní	71 584
10	4 840 000	27	starý	vybaven	Nové Město	6	výtah	osobní	179 259
11	4 610 000	29	novostavba	nevybaven	Záběhllice	2	sklep + výtah + balkon	osobní	158 966
12	4 500 000	47	starý	nevybaven	Motol	3	sklep + výtah + balkon	družstvo	95 745
13	4 200 000	30	starý	částečně	Braník	4	sklep + výtah	osobní	140 000
14	4 890 000	29	starý – rekonstrukce	nevybaven	Nové Město	3	výtah	osobní	168 621
15	3 990 000	47	starý	nevybaven	Letňany	3	výtah + balkon	osobní	84 894
16	5 950 000	33	nový	nevybaven	Vinohrady	2	-	osobní	180 303
17	7 190 000	53	starý – rekonstrukce	vybaven	Nové Město	4	-	osobní	135 660
18	3 298 000	24	starý – rekonstrukce	částečně	Střížkov Dolní	8	výtah	osobní	137 417
19	4 800 000	49	nový	částečně	Chabry	2	sklep + balkon + výtah + parkování	osobní	97 959
20	4 850 000	42	starý	nevybaven	Vršovice	4	-	osobní	115 476
21	5 950 000	34	nový	částečně	Žižkov	2	balkon + parkování	osobní	175 000
22	4 500 000	37	nový	částečně	Pitkovice	3	výtah + balkon	osobní	121 622
	4 931 409	38,5							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 18 Data pro 1. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 636 000	25	starý	částečně	Strašnice	5	sklep	osobní	145440
2	5 900 000	36	nový	vybaven	Malešice	3	sklep + výtah + parkování	osobní	163889
3	6 350 000	53	starý – rekonstrukce	vybaven	Letňany	1	výtah + bazén + zahrada	osobní	119811
4	4 390 000	33	nový	vybaven	Uhříněves	3	sklep	osobní	133030
5	6 119 000	37	nový	nevybaven	Žižkov	4	sklep + výtah + parkování	osobní	165378
6	4 195 000	33	nový	nevybaven	Uhříněves	2	výtah	osobní	127121
7	6 490 000	58	nový	vybaven	Hostivař	2	sklep + balkon + parkování	osobní	111897
8	4 950 000	42	starý	částečně	Hostivař	3	balkon	osobní	117857
9	6 950 000	30	nový	částečně	Nové Město	2	balkon	osobní	231667
10	3 390 000	27	starý	nevybaven	Michle	1	-	osobní	125556
11	3 595 000	24	starý	vybaven	Braník	10	sklep + výtah	osobní	149792
12	3 890 000	22	starý – rekonstrukce	částečně	Hloubětín	2	parkování	osobní	176818
13	5 190 000	57	nový	částečně	Hostivař	1	výtah + balkon	osobní	91053
14	3 990 000	21	starý – rekonstrukce	částečně	Žižkov	2	sklep	osobní	190000
15	2 700 000	13	starý – rekonstrukce	vybaven	Bubeneč	0	výtah	osobní	207692
16	2 990 000	19	starý	částečně	Vršovice	1	výtah	osobní	157368
17	4 390 000	24	starý	vybaven	Vinohrady	4	-	osobní	182917
18	5 200 000	37	nový	částečně	Žižkov	4	výtah	osobní	140541
19	3 690 000	29	starý – rekonstrukce	vybaven	Hloubětín	5	sklep + výtah	osobní	127241
20	3 250 000	28	starý	nevybaven	Malešice	7	výtah	osobní	116071
4 562 750		32,4							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 19 Data pro 2. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 500 000	29	nový	vybaven	Pitkovice	2	výtah	osobní	120690
2	4 900 000	38	nový	částečně	Stodůlky	3	výtah + balkon	osobní	128947
3	5 100 000	49	starý – rekonstrukce	částečně	Nusle	3	sklep + balkon + parkování	osobní	104082
4	4 990 000	30	starý	vybaven	Vinohrady	2	Sklep + výtah	osobní	166333
5	4 500 000	39	nový	částečně	Letňany	5	výtah + balkon	osobní	115385
6	6 400 000	35	nový	částečně	Praha 6	2	výtah + parkování + balkon	osobní	182857
7	3 800 000	32	starý	nevybaven	Nusle	5	sklep + balkon	osobní	118750
8	4 986 000	29	nový	nevybaven	Žižkov	3	Sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	171931
9	7 355 000	49	nový	částečně	Žižkov	2	Sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	150102
10	4 750 000	50	starý	vybaven	Dolní Měcholupy	2	sklep + balkon + parkování	osobní	95000
11	4 200 000	39	starý	nevybaven	Vysočany	5	výtah + balkon	osobní	107692
12	4 285 000	40	starý	částečně	Braník	10	výtah + balkon	osobní	107125
13	4 290 000	40	starý	vybaven	Troja	3	sklep + balkon	osobní	107250
14	5 600 000	34	nový	částečně	Stodůlky	3	Sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	164706
15	3 990 000	37	starý	vybaven	Prosek	8	sklep + výtah + balkon	osobní	107838
16	5 975 000	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Karlín	3	výtah	osobní	170714
17	2 150 000	17	starý	nevybaven	Košíře	1	-	osobní	126471
18	4 390 000	29	starý	částečně	Záběhlice	1	sklep + výtah	osobní	151379
19	3 590 000	30	starý – rekonstrukce	vybaven	Krč	1	zahrada	osobní	119667
20	3 499 000	24	starý	částečně	Smíchov	1	-	družstevní	145792
4 612 500		35,25							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 20 Data pro 3. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 990 000	23	starý – rekonstrukce	částečně	Střížkov	13	-	osobní	173478
2	3 990 000	27	starý	vybaven	Žižkov	4	výtah	družstvo	147778
3	4 990 000	38	nový	vybaven	Stodůlky	6	výtah + balkon	osobní	131316
4	4 460 000	21	starý	částečně	Smíchov	4	sklep + výtah	osobní	212381
5	7 355 000	49	nový	částečně	Žižkov	2	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	150102
6	6 119 000	37	nový	nevybaven	Žižkov	4	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	165378
7	3 899 000	34	starý – rekonstrukce	vybaven	Modřany	1	sklep + výtah + parkování	osobní	114676
8	5 428 000	34	nový	vybaven	Stodůlky	2	sklep + výtah + balkon	osobní	159647
9	5 480 000	38	starý	vybaven	Smíchov	3	sklep + výtah + balkon	osobní	144211
10	3 195 000	26	starý	nevybaven	Střížkov	3	výtah + parkování	osobní	122885
11	2 995 000	24	starý – rekonstrukce	vybaven	Střížkov	3	výtah + parkování	osobní	124792
12	6 100 000	53	starý – rekonstrukce	vybaven	Žižkov	6	sklep + výtah + balkon	osobní	115094
13	6 750 000	32	nový	vybaven	Karlín	4	sklep + výtah	osobní	210938
14	4 404 000	40	starý	vybaven	Letňany	4	sklep + výtah + parkování	osobní	110100
15	6 390 000	37	nový	vybaven	Holešovice	4	sklep + balkon + parkování	osobní	172703
16	3 295 000	28	starý – rekonstrukce	částečně	Střížkov	3	sklep + výtah + parkování	osobní	117679
17	5 850 000	34	nový	částečně	Žižkov	3	sklep + výtah	osobní	172059
18	4 600 000	32	starý	nevybaven	Strašnice	4	sklep	osobní	143750
19	3 500 000	31	nový	částečně	Lhotka	1	sklep + výtah + parkování	osobní	112903
20	4 500 000	25	starý – rekonstrukce	nevybaven	Holešovice	6	sklep + výtah	osobní	180000
21	4 750 000	38	starý	částečně	Holešovice	1	sklep	osobní	125000
4 859 048		33,38							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 21 Data pro 4. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 200 000	31	starý	vybaven	Modřany	4	sklep + výtah	osobní	103226
2	3 110 000	19	nový	vybaven	Vysočany	4	sklep + výtah	osobní	163684
3	4 500 000	42	nový	vybaven	Letňany	6	výtah + balkon	osobní	107143
4	4 550 000	28	nový	vybaven	Třebonice	3	výtah + balkon	osobní	162500
5	4 500 000	22	starý	vybaven	Vinohrady	7	sklep + výtah	osobní	204545
6	6 000 000	47	nový	částečně	Letňany	1	výtah + balkon	osobní	127660
7	3 900 000	31	starý – rekonstrukce	nevybaven	Prosek	1	sklep	osobní	125806
8	4 170 000	32	starý	částečně	Dejvice	1	-	osobní	130313
9	4 559 000	31	nový	vybaven	Kunratice	2	výtah	osobní	147065
10	4 285 000	38	starý	vybaven	Pitkovice	4	sklep + balkon	osobní	112763
11	3 999 000	29	nový	částečně	Uhříněves	6	sklep + výtah + balkon	osobní	137897
12	3 149 000	23	starý	vybaven	Záběhlice	3	sklep + výtah	osobní	136913
13	4 600 000	30	nový	nevybaven	Hlubočepy	6	výtah + balkon	osobní	153333
14	3 890 000	36	starý – rekonstrukce	částečně	Řepy	2	sklep + výtah + balkon	osobní	108056
15	6 490 000	29	starý – rekonstrukce	vybaven	Vinohrady	3	výtah	osobní	223793
16	3 200 000	42	starý	vybaven	Nusle	6	balkon + parkování	osobní	76190
17	4 290 000	23	starý	vybaven	Žižkov	5	sklep + balkon	osobní	186522
18	3 499 000	29	starý – rekonstrukce	částečně	Hodkovičky	1	-	osobní	120655
19	3 970 000	26	starý	nevybaven	Holešovice	2	sklep + výtah	osobní	152692
20	4 950 000	25	nový	částečně	Libeň	1	sklep + výtah + zahrada	osobní	198000
4 240 550		30,65							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 22 Data pro 5. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokality	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	5 900 000	32	starý – rekonstrukce	částečně	Vinohrady	1	balkon	osobní	184375
2	4 300 000	35	nový	vybaven	Vršovice	1	sklep + balkon	osobní	122857
3	4 990 000	40	nový	nevybaven	Záběhllice	2	-	osobní	124750
4	5 187 000	47	starý	částečně	Řeporyje	1	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	110362
5	4 590 000	24	starý – rekonstrukce	částečně	Braník	11	sklep + výtah	osobní	191250
6	7 990 000	27	starý – rekonstrukce	vybaven	Nové Město	7	výtah	osobní	295926
7	4 500 000	28	nový	vybaven	Vysočany	2	sklep	osobní	160714
8	4 280 000	60	nový	částečně	Slivenec	1	sklep + výtah	osobní	71333
9	5 650 000	33	nový	vybaven	Vysočany	7	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	171212
10	4 450 000	35	starý	nevybaven	Uhřetěves	2	balkon	osobní	127143
11	4 450 000	39	nový	částečně	Prosek	2	sklep + výtah	osobní	114103
12	5 499 000	42	nový	vybaven	Vysočany	4	sklep + výtah + balkon	osobní	130929
13	4 349 000	36	starý – rekonstrukce	vybaven	Malešice	4	sklep + parkování	osobní	120806
14	3 690 000	22	starý – rekonstrukce	vybaven	Podolská	1	-	osobní	167727
15	4 538 000	44	starý – rekonstrukce	vybaven	Horní Měcholupy	2	sklep + balkon	osobní	103136
16	3 500 000	27	starý	vybaven	Strašnice	3	sklep	osobní	129630
17	4 700 000	36	nový	částečně	Záběhllice	8	-	osobní	130556
18	6 400 000	39	nový	nevybaven	Holešovice	7	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	164103
19	4 090 000	39	starý	částečně	Vysočany	3	-	osobní	104872
20	4 380 000	37	starý	částečně	Jinonice	1	-	osobní	118378
4 871 650		36,10							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)



Tabulka 23 Data pro 6. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 990 000	33	nový	částečně	Vysočany	4	výtah	osobní	120909
2	2 900 000	30	starý	částečně	Kolovraty	1	sklep	družstvo	96667
3	4 395 000	39	starý	částečně	Braník	5	sklep + výtah	osobní	112692
4	6 150 000	34	nový	vybaven	Kamýcká	1	výtah + balkon	osobní	180882
5	6 872 000	43	nový	nevybaven	Žižkov	5	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	159814
6	6 400 000	40	nový	vybaven	Karlín	3	sklep + výtah + balkon	osobní	160000
7	6 000 000	46	starý	částečně	Letňany	1	balkon	osobní	130435
8	2 000 000	23	nový	nevybaven	Hostivař	2	výtah + balkon	osobní	86957
9	3 150 000	24	starý	vybaven	Braník	12	sklep + výtah	osobní	131250
10	4 700 000	37	nový	vybaven	Kyje	2	výtah + balkon	osobní	127027
11	3 885 000	34	starý – rekonstrukce	vybaven	Letňany	1	-	osobní	114265
12	3 000 000	18	starý	částečně	Záběhlice	10	výtah	osobní	166667
13	3 950 000	25	starý	vybaven	Žižkov	4	sklep + výtah	osobní	158000
14	5 549 000	37	nový	částečně	Smíchov	4	sklep + výtah + balkon	osobní	149973
15	5 700 000	42	starý – rekonstrukce	nevybaven	Suchdol	4	sklep + výtah + balkon	osobní	135714
16	3 550 000	29	starý	vybaven	Sokolovská	2	-	družstvo	122414
17	5 721 000	35	nový	nevybaven	Hostavice	2	výtah	osobní	163457
18	8 480 000	44	nový	částečně	Dejvice	4	výtah + balkon + parkování	osobní	192727
19	3 790 000	31	nový	částečně	Hloubětín	6	sklep + výtah + parkování	osobní	122258
20	4 900 000	44	starý – rekonstrukce	částečně	Žižkov	1	sklep + výtah	osobní	111364
4 754 100		34,40							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 24 Data pro 7. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 790 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Modřany	3	sklep + výtah	osobní	114848
2	4 400 000	34	nový	vybaven	Košíře	3	výtah + parkování	osobní	129412
3	3 990 000	29	starý – rekonstrukce	nevybaven	Bubeneč	1	-	osobní	137586
4	4 680 000	27	nový	vybaven	Zličín	1	sklep + výtah + balkon + zahrada	osobní	173333
5	5 490 000	36	starý – rekonstrukce	částečně	Smíchov	2	-	osobní	152500
6	3 885 000	34	starý	vybaven	Letňany	1	výtah + parkování	osobní	114265
7	3 500 000	32	starý	nevybaven	Strašnice	1	-	osobní	109375
8	4 500 000	35	starý	vybaven	Kamýk	8	výtah + parkování	osobní	128571
9	4 960 000	25	nový	nevybaven	Stodůlky	4	výtah + balkon + parkování	osobní	198400
10	6 790 000	43	starý – rekonstrukce	vybaven	Bubeneč	5	sklep + výtah	osobní	157907
11	5 450 000	30	nový	nevybaven	Žižkov	2	sklep + výtah	osobní	181667
12	3 941 000	14	starý – rekonstrukce	nevybaven	Staré Město	2	výtah	osobní	281500
13	4 490 000	30	nový	částečně	Letňany	3	balkon + výtah	osobní	149667
14	2 990 000	28	starý	částečně	Hlubočepy	4	výtah	družstvo	106786
15	6 350 000	56	nový	nevybaven	Zličín	3	sklep + výtah + balkon + parkování	osobní	113393
16	6 300 000	38	nový	nevybaven	Žižkov	3	sklep	osobní	165789
17	6 380 000	31	nový	vybaven	Dejvice	2	výtah + balkon	osobní	205806
18	5 670 000	46	nový	částečně	Kamýk	1	sklep + výtah + balkon	osobní	123261
19	4 450 000	36	starý – rekonstrukce	částečně	Michle	6	sklep + výtah	osobní	123611
20	3 200 000	23	starý	částečně	Žižkov	3	-	osobní	139130
4 760 300		33,00							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 25 Data pro 8. týden, 2. fáze výzkumu – český trh

číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	vlastnictví	cena na m <sup>2</sup>
1	3 999 000	26	nový	částečně	Uhřetěves	3	výtah + parkování	osobní	153808
2	5 300 000	37	nový	vybaven	Vinohrady	2	sklep + výtah	osobní	143243
3	5 787 000	29	starý – rekonstrukce	vybaven	Dejvice	2	sklep + výtah + parkování	osobní	199552
4	7 050 000	36	nový	Vybaven	Smíchov	4	sklep + výtah + parkování	osobní	195833
5	4 463 000	23	starý – rekonstrukce	částečně	Dejvice	5	sklep + výtah	osobní	194043
6	3 090 000	25	starý	částečně	Letňany	2	výtah	osobní	123600
7	2 750 000	24	starý	nevybaven	Záběhlice	1	-	osobní	114583
8	7 550 000	36	nový	nevybaven	Smíchov	4	sklep + výtah + parkování	osobní	209722
9	3 350 000	24	starý	Vybaven	Jinonice	2	sklep + výtah	osobní	139583
10	3 600 000	29	starý – rekonstrukce	částečně	Michle	4	sklep	družstvo	124138
11	2 850 000	20	starý	částečně	Břevnov	1	výtah	osobní	142500
12	4 250 000	22	starý – rekonstrukce	nevybaven	Dejvice	5	výtah	osobní	193182
13	4 250 000	33	starý	vybaven	Vysočany	4	výtah + parkování	osobní	128788
14	6 190 000	60	nový	nevybaven	Strašnice	6	sklep + výtah + balkon	osobní	103167
15	4 680 000	30	starý	vybaven	Michle	3	výtah	osobní	156000
16	3 350 000	28	starý – rekonstrukce	vybaven	Nusle	3	sklep + výtah	osobní	119643
17	3 055 000	24	starý – rekonstrukce	částečně	Střížkov	8	výtah	osobní	127292
18	3 720 000	23	starý	vybaven	Braník	10	sklep + výtah	osobní	161739
19	4 200 000	26	starý – rekonstrukce	vybaven	Střížkov	7	výtah	osobní	161538
20	4 799 000	27	nový	nevybaven	Uhřetěves	1	parkování	osobní	177741
4 414 150		29,1							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Sreality (2023)

Tabulka 26 Data pro 1. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
219 000	1	5 256 000	38	starý – rekonstrukce	vybaveno	Pankow	0	sklep	138 316
153 900	2	3 693 600	34	starý	vybaveno	Mitte-wedding	2	sklep	108 635
229 000	3	5 496 000	39	starý	vybaveno	Berlin-Zentrum	4	sklep	140 923
207 500	4	4 980 000	30	starý	vybaveno	Mitte-Tiergarten	2	sklep	166 000
239 000	5	5 736 000	40	starý – rekonstrukce	nevybaven	Mitte-Tiergarten	2	-	143 400
189 999	6	4 559 976	35	starý	vybaveno	Pankow-Prenzlauer Berg	2	sklep + balkon	130 285
179 900	7	4 317 600	34	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Treptow	3	sklep	126 988
215 000	8	5 160 000	40	nový	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	5	sklep	129 000
299 000	9	7 176 000	43	nový	vybaveno	Pankow-Prenzlauer Berg	4	sklep + balkon	166 884
189 000	10	4 536 000	31	starý	nevybaven	Berlin-Neukölln	0	-	146 323
256 950	11	6 166 800	53	starý	nevybaven	Berlin-Koepenick	2	sklep + balkon	116 355
247 000	12	5 928 000	51	starý	nevybaven	Berlin-Koepenick	1	sklep + balkon	116 235
195 000	13	4 680 000	24	nový	částečně	Berlin-Zentrum	8	-	195 000
248 000	14	5 952 000	34	starý – rekonstrukce	vybaveno	Berlin-Charlottenburg	3	sklep	175 059
173 025	15	4 152 600	38	starý	nevybaven	Berlin-Neukölln	1	balkon	109 279
206 000	16	4 944 000	33	starý	vybaveno	Mitte-Tiergarten	2	sklep	149 818
164 900	17	3 957 600	31	starý	vybaveno	Berlin-Reinickendorf	1	sklep + balkon + parkování	127 665
325 000	18	7 800 000	46	nový	vybaveno	Mitte-Tiergarten	1	sklep	169 565
269 000	19	6 456 000	43	starý – rekonstrukce	nevybaven	Pankow-Prenzlauer Berg	3	sklep	150 140
229 000	20	5 496 000	41	starý – rekonstrukce	vybaveno	Berlin-Wilmersdorf	3	sklep + balkon	134 049
170 000	21	4 080 000	32	starý	vybaveno	Berlin-Wilmersdorf	4	sklep + balkon + parkování	127 500
260 500	22	6 252 000	37	Starý – rekonstrukce	nevybaven	Pankow-Prenzlauer Berg	1	sklep	168 973
169 000	23	4 056 000	41	starý	vybaveno	Berlin-Schöneberg	0	sklep + výtah	98 927
217 900	24	5 229 600	50	starý	vybaveno	Berlin-West End	1	sklep + balkon + zahrada	104 592
298 000	25	7 152 000	42	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Wilmersdorf	4	sklep + výtah	170 286
195 000	26	4 680 000	30	starý	vybaveno	Berlin-Steglitz	0	sklep + zahrada	156 000
-	-	5 303 607	38,1	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 27 Data pro 2. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokality	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
250 000	1	6 000 000	42	starý	částečně	Mitte-Tiergarten	1	sklep + balkon	142 857
225 000	2	5 400 000	43	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Wilmersdorf	0	-	125 581
217 000	3	5 208 000	50	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Westend	1	sklep + balkon + zahrada	104 160
238 000	4	5 712 000	29	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Charlottenburg	5	výtah	196 966
179 000	5	4 296 000	34	starý	vybaven	Berlin-Neukölln	6	sklep + balkon + výtah + parkování	126 353
243 900	6	5 853 600	41	starý	nevybaven	Berlin-Neukölln	0	sklep	142 771
185 000	7	4 440 000	29	starý	částečně	Berlin-Charlottenburg	6	sklep + výtah + balkon	153 103
268 000	8	6 432 000	45	starý	nevybaven	Berlin-Mitte	5	-	142 933
139 000	9	3 336 000	34	starý	nevybaven	Berlin-Schöneberg	1	balkon	98 118
138 000	10	3 312 000	27	starý – rekonstrukce	částečně	Pankow-Blankenburg	0	parkování	122 667
211 000	11	5 064 000	31	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Wilmersdorf	3	výtah + balkon	163 355
200 000	12	4 800 000	36	starý	částečně	Berlin-Wilmersdorf	4	sklep + balkon	133 333
205 000	13	4 920 000	35	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Westend	1	balkon + výtah	140 571
230 000	14	5 520 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	2	sklep + výtah + balkon	167 273
225 000	15	5 400 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	1	sklep + balkon + parkování	163 636
198 000	16	4 752 000	34	starý	částečně	Berlin-Charlottenburg	4	sklep + balkon + výtah	139 765
269 000	17	6 456 000	42	starý	nevybaven	Berlin-Wilmersdorf	4	sklep + výtah	153 714
219 000	18	5 256 000	39	starý	částečně	Berlin-Mitte	2	výtah	134 769
175 000	19	4 200 000	34	starý	nevybaven	Berlin-Lichtenberg	0	-	123 529
295 000	20	7 080 000	50	starý	nevybaven	Berlin-Schöneberg	4	-	141 600
165 000	21	3 960 000	31	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	4	balkon + výtah	127 742
215 000	22	5 160 000	40	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	5	sklep	129 000
249 000	23	5 976 000	36	starý – rekonstrukce	nevybaven	Kreuzberg	2	sklep	166 000
215 000	24	5 160 000	34	starý	částečně	Berlin-Wilmersdorf	3	sklep + balkon	151 765

145 000	25	3 480 000	38	starý	částečně	Berlin-Reinickendorf	4	sklep + balkon + výtah + parkování	91 579
-	-	5 086 944	36,8	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 28 Data pro 3. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokality	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
215 000	1	5 160 000	34	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Wilmersdorf	3	sklep + balkon	151 765
230 000	2	5 520 000	29	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Westend	3	sklep + výtah	190 345
219 000	3	5 256 000	38	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Pankow	0	sklep	138 316
210 000	4	5 040 000	40	starý	částečně	Berlin-Steglitz	0	sklep + parkování	126 000
225 000	5	5 400 000	44	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	3	sklep + výtah + balkon	122 727
179 000	6	4 296 000	34	starý	nevybaven	Berlin-Treptow	3	sklep	126 353
						Pankow-Prenzlauer			
299 000	7	7 176 000	43	starý – rekonstrukce	vybaven	Berg	4	sklep + balkon	166 884
284 000	8	6 816 000	39	starý	nevybaven	Friedrichshain	5	sklep + výtah	174 769
135 000	9	3 240 000	32	starý	nevybaven	Berlin-Schöneberg	0	balkon + parkování	101 250
275 000	10	6 600 000	55	starý	nevybaven	Berlin-Steglitz	2	parkování	120 000
						Pankow-Prenzlauer			
150 000	11	3 600 000	33	starý	nevybaven	Berg	3	-	109 091
260 000	12	6 240 000	42	starý	částečně	Friedrichshain	0	sklep	148 571
199 000	13	4 776 000	39	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	2	balkon	122 462
228 000	14	5 472 000	38	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Neukölln	1	sklep	144 000
155 000	15	3 720 000	37	starý	nevybaven	Friedrichshain	3	sklep + výtah	100 541
								sklep + balkon +	
152 000	16	3 648 000	30	starý	částečně	Berlin-Reinickendorf	2	parkování	121 600
						Pankow-Prenzlauer			
279 000	17	6 696 000	37	starý	částečně	Berg	3	sklep + balkon	180 973
239 000	18	5 736 000	38	starý	částečně	Friedrichshain	3	sklep + výtah + balkon	150 947
175 000	19	4 200 000	34	starý	nevybaven	Berlin-Lichtenberg	0	-	123 529
268 000	20	6 432 000	43	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Tempelhof	3	sklep	149 581
150 000	21	3 600 000	36	starý	nevybaven	Berlin-Neukölln	1	sklep + balkon	100 000
207 500	22	4 980 000	30	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	2	sklep	166 000
165 000	23	3 960 000	31	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	4	výtah + balkon	127 742

225 000	24	5 400 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	1	sklep + balkon + parkování	163 636
142 000	25	3 408 000	40	starý	nevybaven	Berlin-Tempelhof	0	-	85 200
		-	5 054 880	37,2					

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)



Tabulka 29 Data pro 4. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloh a m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokality	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
210 000	1	5 040 000	54	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	1	sklep	93 333
151 700	2	3 640 800	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Lichtenberg	0	balkon	104 023
311 120	3	7 466 880	39	nový	nevybaven	Berlin-Schöneberg	2	výtah + balkon	191 458
269 000	4	6 456 000	42	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Wilmersdorf	4	sklep + výtah	153 714
160 000	5	3 840 000	38	starý	částečně	Berlin-Wilmersdorf	2	sklep + výtah + balkon + parkování	101 053
217 900	6	5 229 600	50	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Westend	1	sklep + balkon	104 592
240 000	7	5 760 000	33	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Mitte	6	sklep + výtah + balkon	174 545
230 000	8	5 520 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	2	sklep + výtah + balkon + parkování	167 273
200 000	9	4 800 000	30	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Steglitz	0	sklep + balkon	160 000
169 000	10	4 056 000	31	starý – rekonstrukce	nevybaven	Mitte-Tiergarten	0	-	130 839
207 500	11	4 980 000	30	starý	částečně	Mitte-Tiergarten	2	sklep	166 000
140 000	12	3 360 000	30	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Marzahn	17	výtah	112 000
239 000	13	5 736 000	42	starý	částečně	Berlin-Charlottenburg	1	balkon	136 571
230 000	14	5 520 000	40	starý	vybaven	Berlin-Charlottenburg	2	sklep	138 000
239 000	15	5 736 000	38	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Schöneberg Pankow-Prenzlauer	2	sklep + výtah + balkon + parkování	150 947
140 000	16	3 360 000	30	starý	částečně	berg	0	sklep	112 000
199 000	17	4 776 000	38	starý	částečně	Berlin-Mitte	3	-	125 684
349 000	18	8 376 000	35	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	0	sklep	239 314
250 000	19	6 000 000	35	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Westend	1	sklep + balkon + parkování	171 429
274 000	20	6 576 000	36	starý	částečně	Berlin-Steglitz	1	sklep	182 667
129 000	21	3 096 000	35	nový	částečně	Berlin-Pankow	3	sklep + balkon	88 457
-	-	5 205 966	36,9						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 30 Data pro 5. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	lokalita	patr o	bonus	cena na m <sup>2</sup>
198000	1	4 752 000	50	starý	nevybaven	Mitte-wedding	4	-	95040
235000	2	5 640 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	3	sklep + výtah + balkon	170909
269000	3	6 456 000	43	starý	částečně	Pankow-Prenzlauer Berg	3	sklep	150140
339000	4	8 136 000	41	starý – rekonstrukce	částečně	Mitte-Tiergarten	1	sklep + výtah + balkon	198439
132000	5	3 168 000	41	starý	nevybaven	Berlin-Spandau	2	-	77268
187900	6	4 509 600	40	starý	nevybaven	Berlin-Reinickendorf	6	sklep + výtah + balkon	112740
200000	7	4 800 000	39	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	1	balkon	123077
269000	8	6 456 000	41	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Grunewald	5	sklep + výtah + balkon	157463
219000	9	5 256 000	30	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	17	sklep + výtah	175200
290000	10	6 960 000	49	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Schöneberg	4	sklep + výtah + balkon	142041
260000	11	6 240 000	53	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Koepenick	2	sklep + balkon	117736
247000	12	5 928 000	51	starý	nevybaven	Berlin-Koepenick	1	sklep + balkon	116235
289000	13	6 936 000	41	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	0	sklep	169171
195000	14	4 680 000	24	nový	nevybaven	Berlin-Mitte	8	výtah	195000
248000	15	5 952 000	34	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Charlottenburg	3	sklep	175059
229000	16	5 496 000	39	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	4	sklep	140923
239000	17	5 736 000	45	starý – rekonstrukce	vybaven	Mitte-Tiergarten	2	-	127467
198000	18	4 752 000	42	starý	nevybaven	Pankow-Prenzlauer Berg	3	sklep + balkon	113143
110000	19	2 640 000	29	starý	nevybaven	Berlin-Tempelhof	0	sklep	91034
565000	20	13 560 000	46	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Charlottenburg	1	sklep + výtah + balkon	294783
206000	21	4 944 000	54	starý	nevybaven	Berlin-Tempelhof	0	-	91556
170000	22	4 080 000	32	starý	nevybaven	Berlin-Dahlem	4	sklep + balkon + parkování	127500
249000	23	5 976 000	34	starý	částečně	Berlin-Steglitz	1	sklep + balkon + parkování	175765
185000	24	4 440 000	28	starý	částečně	Berlin-Charlottenburg	6	sklep + výtah + balkon	158571

225000	25	5 400 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Mitte	1	sklep + balkon + parkování	163636
		5 715 744	39,7						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 31 Data pro 6. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloh a m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
190000	1	4 560 000	34	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Prenzlauer Berg	2	sklep + balkon	134118
259000	2	6 216 000	55	starý	vybaven	Berlin-Prenzlauer Berg	1	sklep + balkon	113018
139000	3	3 336 000	34	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Schöneberg	1	balkon	98118
149000	4	3 576 000	29	starý	částečně	Berlin-Neukölln	6	výtah	123310
170000	5	4 080 000	32	starý	částečně	Berlin-Dahlem	4	sklep + balkon + parkování + zahrada	127500
210000	6	5 040 000	49	starý	částečně	Berlin-Charlottenburg	4	sklep + balkon + výtah + parkování	102857
138000	7	3 312 000	27	starý – rekonstrukce	částečně	Blankenburg	0	parkování	122667
170000	8	4 080 000	43	starý	nevybaven	Berlin-Tempelhof	3	sklep	94884
165000	9	3 960 000	29	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Neukölln	5	výtah	136552
145000	10	3 480 000	34	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Reinickendorf	3	sklep + balkon	102353
191000	11	4 584 000	27	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Wilmersdorf	0	výtah	169778
239000	12	5 736 000	46	starý	částečně	Berlin-Pankow	1	sklep + balkon	124696
120000	13	2 880 000	33	starý	částečně	Berlin-Spandau	0	sklep	87273
99000	14	2 376 000	32	starý	částečně	Berlin-Hohenschönhausen	5	výtah	74250
159000	15	3 816 000	36	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Neukölln	1	-	106000
219000	16	5 256 000	39	starý	částečně	Berlin-Mitte	2	výtah	134769
215000	17	5 160 000	36	starý	nevybaven	Mitte-wedding	1	sklep + zahrada	143333
150000	18	3 600 000	39	starý	částečně	Berlin-Mitte	2	sklep + balkon	92308
230000	19	5 520 000	23	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Zehlendorf	1	sklep + balkon	240000
295000	20	7 080 000	50	starý	nevybaven	Berlin-Schöneberg	4	-	141600
145000	21	3 480 000	37	starý	nevybaven	Berlin-Reinickendorf	2	sklep	94054
		4 339 429	36,4						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 32 Data pro 7. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
135000	1	3 240 000	41	starý	částečně	Berlin-Charlottenburg	2	sklep	79024
199900	2	4 797 600	43	starý – rekonstrukce	vybaven	Friedrichshain	5	sklep + balkon	111572
198000	3	4 752 000	23	nový	nevybaven	Berlin-Malchow	1	sklep + výtah + parkování	206609
218000	4	5 232 000	50	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Westend	1	sklep + balkon + zahrada	104640
169000	5	4 056 000	36	starý	nevybaven	Mitte-Wedding	4	-	112667
252000	6	6 048 000	52	starý	nevybaven	Berlin-Lichterfelde	3	-	116308
350000	7	8 400 000	38	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin - Dahlem	1	výtah + terasa	221053
182000	8	4 368 000	33	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	3	sklep	132364
284000	9	6 816 000	39	starý	nevybaven	Friedrichshain	5	sklep + balkon + výtah	174769
216000	10	5 184 000	41	starý – rekonstrukce	částečně	Prenzlauer Berg	1	parkování	126439
198000	11	4 752 000	50	starý	nevybaven	Mitte-Wedding	4	sklep	95040
340000	12	8 160 000	41	starý	nevybaven	Berlin-Neukölln	2	balkon	199024
303000	13	7 272 000	39	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	0	sklep + balkon	186462
190000	14	4 560 000	34	starý	vybaven	Berlin-Charlottenburg	5	balkon + výtah + parkování	134118
235000	15	5 640 000	34	starý – rekonstrukce	vybaven	Berlin-Charlottenburg	3	-	165882
110500	16	2 652 000	29	starý	částečně	Berlin-Tempelhof	0	-	91448
211000	17	5 064 000	59	starý	nevybaven	Prenzlauer Berg	0	balkon	85831
199000	18	4 776 000	40	starý	vybaven	Berlin-Wilmersdorf	3	sklep + balkon + výtah + parkování	119400
268000	19	6 432 000	43	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Tempelhof	3	sklep + balkon	149581
220000	20	5 280 000	39	starý	nevybaven	Berlin-Reinickendorf	4	sklep + balkon + výtah + parkování	135385
142000	21	3 408 000	41	starý	nevybaven	Berlin-Tempelhof	0	-	83122
		5 280 457	40,2						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 33 Data pro 8. týden, 1. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
216000	1	5 184 000	41	starý – rekonstrukce	nevybaven	Prenzlauer Berg	1	výtah	126439
200000	2	4 800 000	42	starý – rekonstrukce	částečně	Berlin-Steglitz	2	pakování	114286
190000	3	4 560 000	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Treptow	0	sklep + výtah	130286
137000	4	3 288 000	32	starý	částečně	Berlin-Treptow	1	sklep + balkon	102750
149000	5	3 576 000	22	starý	částečně	Berlin-Neukölln	0	sklep + výtah	162545
249000	6	5 976 000	45	starý	částečně	Friedrichshain	2	sklep	132800
189000	7	4 536 000	35	starý	částečně	Berlin-Neukölln	3	sklep + balkon	129600
190000	8	4 560 000	36	starý	částečně	Berlin-Wilmersdorf	4	sklep + balkon + výtah	126667
279000	9	6 696 000	56	starý	nevybaven	Berlin-Zehlendorf	0	balkon	119571
99000	10	2 376 000	18	nový	nevybaven	Mitte-Tiergarten	0	-	132000
222000	11	5 328 000	26	starý	nevybaven	Mitte-Tiergarten	4	sklep + balkon	204923
160000	12	3 840 000	40	starý	Nevybaven	Mitte-Wedding	3	-	96000
229000	13	5 496 000	41	starý	vybaven	Berlin-Wilmersdorf	3	sklep + výtah + balkon	134049
272000	14	6 528 000	56	starý	nevybaven	Mitte-Wedding	4	balkon + výtah	116571
200000	15	4 800 000	37	starý – rekonstrukce	nevybaven	Berlin-Steglitz	2	sklep	129730
200000	16	4 800 000	36	starý	nevybaven	Berlin-Charlottenburg	1	balkon	133333
195000	17	4 680 000	52	starý	částečně	Berlin-Spandau	5	výtah + balkon + parkování	90000
225000	18	5 400 000	39	starý	částečně	Berlin-Mitte	4	sklep + výtah	138462
214000	19	5 136 000	29	starý	nevybaven	Berlin-Wilmersdorf	2	výtah + balkon	177103
238000	20	5 712 000	39	starý	částečně	Berlin-Mitte	4	sklep	146462
		4 863 600	37,9						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 34 Data pro 1. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>	
165000	1	3 960 000	42	starý	částečně	Neukölln	9	sklep + výtah + balkon	94286	
235000	2	5 640 000	61	Starý	částečně	Friedenau	0	Sklep	92459	
249000	3	5 976 000	42	starý	částečně	Mitte	2	sklep + balkon	142286	
186000	4	4 464 000	22	nový	nevybaven	Malchow	1	sklep + výtah	202909	
200000	5	4 800 000	43	starý – rekonstrukce	nevybaven	Mitte	3	sklep	111628	
216000	6	5 184 000	29	starý – rekonstrukce	nevybaven	Wilmerdorf	3	výtah + balkon	178759	
189000	7	4 536 000	23	starý	částečně	Zehlendorf	1	sklep + balkon	197217	
115000	8	2 760 000	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Wilmerdorf	5	-	78857	
274000	9	6 576 000	43	starý	částečně	Reinickendorf	12	sklep + výtah + balkon	152930	
269000	10	6 456 000	43	starý – rekonstrukce	částečně	Prenzlauer Berg	0	sklep	150140	
165000	11	3 960 000	39	starý – rekonstrukce	nevybaven	Wilmerdorf	1	sklep	101538	
198000	12	4 752 000	33	starý – rekonstrukce	vybaven	Tiergarten	2	sklep	144000	
299000	13	7 176 000	42	starý – rekonstrukce	nevybaven	Friedrichshain	1	sklep + výtah + balkon	170857	
129000	14	3 096 000	34	starý	částečně	Pankow	3	sklep + balkon	91059	
169000	15	4 056 000	35	starý	částečně	Charlottenburg	4	sklep + výtah + balkon	115886	
287000	16	6 888 000	33	nový	nevybaven	Rummelsburg	0	výtah	208727	
180000	17	4 320 000	33	starý	částečně	Neukölln	4	-	130909	
200000	18	4 800 000	38	starý	částečně	Keruzberg	3	balkon	126316	
260000	19	6 240 000	40	starý	vybaven	Wilmerdorf	1	-	156000	
295000	20	7 080 000	38	starý	nevybaven	Wilmerdorf	0	sklep	186316	
		5 136 000	37,40							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 35 Data pro 2. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
271900	1	6 525 600	56	starý	nevybaven	Wedding	4	výtah + balkon	116529
390000	2	9 360 000	30	starý	vybaven	Wilmerdorf	1	výtah	312000
101000	3	2 424 000	18	nový	vybaven	Mitte	4	výtah	134667
249000	4	5 976 000	43	starý – rekonstrukce	částečně	Wedding	1	sklep	138977
335000	5	8 040 000	49	starý	vybaven	Charlottenburg	0	sklep	164082
223000	6	5 352 000	35	starý	nevybaven	Pankow	3	-	152914
165000	7	3 960 000	40	starý	částečně	Steglitz	0	sklep + balkon	99000
180000	8	4 320 000	33	starý	částečně	Neukölln	4	-	130909
239000	9	5 736 000	46	starý	nevybaven	Friedrichshain	2	sklep + výtah	124696
249000	10	5 976 000	35	starý – rekonstrukce	vybaven	Wedding	0	balkon	170743
185000	11	4 440 000	36	starý	vybaven	Schöneberg	4	sklep + výtah + balkon + parkování	123333
180000	12	4 320 000	49	starý	částečně	Lichterfelde	2	sklep + balkon + parkování	88163
141000	13	3 384 000	58	starý - rekonstrukce	vybaven	Spandau	3	výtah + balkon	58345
105000	14	2 520 000	32	starý	částečně	Buckow	1	sklep + balkon + parkování	78750
165000	15	3 960 000	35	starý – rekonstrukce	vybaven	Westend	5	výtah + balkon	113143
325000	16	7 800 000	47	starý	vybaven	Tempelhof	2	výtah + parkování	165957
149000	17	3 576 000	36	starý – rekonstrukce	vybaven	Reinickendorf	3	-	99333
189900	18	4 557 600	41	starý	nevybaven	Steglitz	1	sklep + balkon + parkování	111161
222000	19	5 328 000	34	starý – rekonstrukce	vybaven	Mitte	3	balkon	156706
180000	20	4 320 000	39	starý	vybaven	Reinickendorf	3	sklep + výtah + balkon	110769
		5 093 760	39,60						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)



Tabulka 36 Data pro 3. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
210000	1	5 040 000	30	starý – rekonstrukce	vybaven	Charlottenburg	5	výtah	168000
325000	2	7 800 000	47	starý – rekonstrukce	vybaven	Tempelhof	2	parkování	165957
101000	3	2 424 000	18	nový	vybaven	Mitte	4	výtah	134667
319000	4	7 656 000	35	nový	částečně	Mitte	0	sklep + výtah + balkon	218743
175000	5	4 200 000	50	starý – rekonstrukce	částečně	Reinickendorf	3	sklep + balkon	84000
445000	6	10 680 000	65	starý	nevybaven	Mitte	5	sklep + balkon	164308
165000	7	3 960 000	36	starý	vybaven	Neukölln	2	sklep + balkon	110000
163000	8	3 912 000	51	starý	nevybaven	Prenzlauer Berg	0	-	76706
250000	9	6 000 000	53	starý	nevybaven	Schmargendorf	3	-	113208
189900	10	4 557 600	35	starý	nevybaven	Treptow	0	výtah	130217
169900	11	4 077 600	32	starý – rekonstrukce	vybaven	Moabit	0	-	127425
139000	12	3 336 000	31	starý – rekonstrukce	nevybaven	Charlottenburg	2	sklep + výtah + balkon	107613
250000	13	6 000 000	32	nový	nevybaven	Reinickendorf	3	balkon + výtah	187500
93000	14	2 232 000	29	starý	nevybaven	Tempelhof	0	sklep	76966
200000	15	4 800 000	34	starý – rekonstrukce	vybaven	Prenzlauer Berg	2	sklep + balkon	141176
165000	16	3 960 000	42	starý	nevybaven	Neukölln	9	sklep + výtah + balkon	94286
299000	17	7 176 000	40	starý – rekonstrukce	nevybaven	Neukölln	0	balkon	179400
175000	18	4 200 000	23	starý	částečně	Wilmerdorf	1	sklep	182609
252000	19	6 048 000	44	starý – rekonstrukce	vybaven	Schöneberg	0	sklep + výtah	137455
165000	20	3 960 000	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Pankow	1	sklep + zahrada	113143
		5 100 960	38,10						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 37 Data pro 4. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
127500	1	3 060 000	39	starý	částečně	Tempelhof	1	sklep + balkon	78462
250000	2	6 000 000	35	starý	částečně	Prenzlauer berg	1	sklep + balkon	171429
99990	3	2 399 760	34	starý	vybaven	Kopenick	3	sklep + balkon	70581
146000	4	3 504 000	32	starý	částečně	Neukölln	1	sklep	109500
168000	5	4 032 000	34	starý – rekonstrukce	částečně	Friedrichshain	3	-	118588
178000	6	4 272 000	32	starý – rekonstrukce	vybaven	Neukölln	4	sklep	133500
210000	7	5 040 000	30	starý – rekonstrukce	vybaven	Charlottenburg	5	výtah	168000
229000	8	5 496 000	42	starý	vybaven	Wilmersdorf	2	-	130857
165000	9	3 960 000	36	starý	vybaven	Neukölln	2	sklep + balkon	110000
342000	10	8 208 000	47	starý	částečně	Tempelhof	3	sklep	174638
180000	11	4 320 000	34	starý	částečně	Tiergarten	5	výtah + balkon	127059
165000	12	3 960 000	40	starý – rekonstrukce	částečně	Reinickendorf	0	sklep + výtah + parkování	99000
160000	13	3 840 000	30	starý	částečně	Zehlendorf	2	sklep + balkon	128000
256700	14	6 160 800	37	starý – rekonstrukce	nevybaven	Lichtenberg	1	balkon	166508
199000	15	4 776 000	46	starý	částečně	Wedding	3	sklep + výtah + balkon + parkování	103826
205000	16	4 920 000	40	starý	částečně	Prenzlauer berg	1	-	123000
214000	17	5 136 000	43	starý – rekonstrukce	částečně	Wilmersdorf	0	-	119442
135000	18	3 240 000	38	starý	částečně	Reinickendorf	2	sklep + balkon	85263
365000	19	8 760 000	50	nový	nevybaven	Steglitz	4	-	175200
179000	20	4 296 000	37	starý	částečně	Steglitz	2	sklep + výtah + parkování	116108
		4 769 028	37,80						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 38 Data pro 5. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
165000	1	3 960 000	36	starý	vybaven	Neukölln	2	sklep + balkon	110000
199000	2	4 776 000	36	starý	nevybaven	Charlottenburg	2	sklep + výtah	132667
274000	3	6 576 000	43	starý	částečně	Reinickendorf	12	sklep + výtah + balkon	152930
198000	4	4 752 000	33	starý – rekonstrukce	vybaven	Tiergarten	2	sklep	144000
165000	5	3 960 000	35	starý	nevybaven	Pankow	1	sklep	113143
129000	6	3 096 000	34	starý	částečně	Pankow	3	sklep + balkon	91059
183000	7	4 392 000	36	starý – rekonstrukce	nevybaven	Friedrichshain	3	-	122000
200000	8	4 800 000	34	starý	částečně	Prenzlauer Berg	2	sklep + balkon	141176
200000	9	4 800 000	38	starý	částečně	Kreuzberg	3	sklep	126316
325000	10	7 800 000	40	starý	částečně	Wedding	5	sklep + výtah	195000
225000	11	5 400 000	44	starý	nevybaven	Westend	7	sklep + výtah + balkon	122727
260000	12	6 240 000	40	starý	vybaven	Wilmersdorf	0	-	156000
279000	13	6 696 000	59	starý	částečně	Zehlendorf	1	sklep + balkon	113492
365000	14	8 760 000	51	starý – rekonstrukce	nevybaven	Steglitz	5	-	171765
210000	15	5 040 000	44	starý	vybaven	Kreuzberg	0	sklep	114545
205000	16	4 920 000	42	starý	nevybaven	Charlottenburg	5	sklep	117143
345000	17	8 280 000	38	nový	vybaven	Mitte	2	sklep + výtah + parkování	217895
120000	18	2 880 000	45	starý	nevybaven	Reinickendorf	0	balkon	64000
250000	19	6 000 000	55	starý – rekonstrukce	nevybaven	Zehlendorf	1	parkování	109091
180000	20	4 320 000	41	starý	nevybaven	Schöneberg	7	sklep + výtah + parkování	105366
		5 372 400	41,20						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 39 Data pro 6. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
320000	1	7 680 000	57	starý – rekonstrukce	částečně	Wedding	2	výtah + balkon	134737
169000	2	4 056 000	34	nový	vybaven	Kopenick	1	výtah + balkon	119294
169000	3	4 056 000	41	starý	vybaven	Wedding	2	-	98927
315000	4	7 560 000	40	starý – rekonstrukce	vybaven	Zoo	3	sklep + výtah + balkon	189000
237000	5	5 688 000	27	starý – rekonstrukce	vybaven	Schöneberg	5	sklep + výtah + balkon + parkování	210667
270000	6	6 480 000	41	starý	částečně	Mitte	1	sklep	158049
340000	7	8 160 000	55	starý	částečně	Mitte	4	sklep	148364
180000	8	4 320 000	36	starý	částečně	Neukölln	0	sklep	120000
120000	9	2 880 000	33	starý	vybaven	Spandau	0	sklep	87273
240000	10	5 760 000	43	starý – rekonstrukce	nevybaven	Tempelhof	3	sklep + balkon	133953
189000	11	4 536 000	33	starý	částečně	Steglitz	2	sklep + výtah	137455
166000	12	3 984 000	35	starý	nevybaven	Friedrichshain	1	-	113829
264000	13	6 336 000	33	starý – rekonstrukce	nevybaven	Schöneberg	9	sklep + výtah + balkon	192000
265000	14	6 360 000	56	starý	vybaven	Zehlendorf	0	balkon	113571
225000	15	5 400 000	33	starý	vybaven	Friedrichshain	1	sklep	163636
228000	16	5 472 000	47	starý	nevybaven	Prenzlauer berg	3	sklep + výtah + balkon	116426
279000	17	6 696 000	31	nový	částečně	Mitte	2	-	216000
100000	18	2 400 000	18	nový	částečně	Zoo	0	výtah	133333
138000	19	3 312 000	40	starý	částečně	Wilmerdorf	1	sklep + balkon	82800
235000	20	5 640 000	43	starý – rekonstrukce	částečně	Tempelhof	1	sklep	131163
		5 338 800	38,80						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 40 Data pro 7. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha a m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
189000	1	4 536 000	27	starý – rekonstrukce	vybaven	Schöneberg	1	sklep	168000
149000	2	3 576 000	26	starý	částečně	Charlottenburg	1	sklep + výtah + balkon	137538
420000	3	10 080 000	40	starý – rekonstrukce	vybaven	Wilmerdorf	2	balkon	252000
179000	4	4 296 000	32	starý – rekonstrukce	vybaven	Prenzlauer berg	0	sklep	134250
139000	5	3 336 000	43	starý	částečně	Reinickendorf	2	sklep	77581
205000	6	4 920 000	37	starý – rekonstrukce	vybaven	Schöneberg	4	sklep + výtah	132973
155000	7	3 720 000	40	starý	vybaven	Steglitz	0	-	93000
207000	8	4 968 000	38	starý – rekonstrukce	částečně	Friedrichshain	1	sklep	130737
354000	9	8 496 000	38	nový	vybaven	Mitte	2	-	223579
178000	10	4 272 000	32	starý – rekonstrukce	vybaven	Neukölln	4	sklep + výtah	133500
200000	11	4 800 000	34	starý	vybaven	Prenzlauer berg	2	sklep	141176
263000	12	6 312 000	45	nový	částečně	Grunewald	1	-	140267
199000	13	4 776 000	38	starý	částečně	Charlottenburg	3	sklep	125684
115000	14	2 760 000	33	starý – rekonstrukce	částečně	Kopenick	0	sklep + balkon	83636
83000	15	1 992 000	35	starý	nevybaven	Spandau	2	balkon	56914
209000	16	5 016 000	52	starý – rekonstrukce	nevybaven	Charlottenburg	2	výtah	96462
149000	17	3 576 000	45	starý	částečně	Spandau	2	výtah + balkon	79467
145000	18	3 480 000	32	starý	nevybaven	Hohenschonhausen	9	sklep + výtah	108750
180000	19	4 320 000	35	starý	vybaven	Steglitz	1	Balkon	123429
289000	20	6 936 000	53	starý	nevybaven	Tiergarten	3	balkon	130868
		4 808 400	37,75						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)

Tabulka 41 Data pro 8. týden, 2. fáze výzkumu – německý trh

cena v eurech	číslo	cena	rozloha m <sup>2</sup>	stáří	vybavení	Lokalita	patro	bonus	cena na m <sup>2</sup>
197500	1	4 740 000	37	starý – rekonstrukce	vybaven	Schöneberg	4	sklep + výtah + parkování	128108
165000	2	3 960 000	35	starý – rekonstrukce	nevybaven	Pankow	1	sklep	113143
287000	3	6 888 000	40	nový	vybaven	Kopenick	1	sklep + výtah + balkon	172200
210000	4	5 040 000	49	starý	částečně	Westend	4	sklep + výtah + balkon	102857
271900	5	6 525 600	56	starý	nevybaven	Wedding	4	výtah + balkon	116529
195000	6	4 680 000	41	starý	částečně	Wedding	4	sklep	114146
175000	7	4 200 000	30	starý	částečně	Charlottenburg	1	sklep	140000
210000	8	5 040 000	31	starý - rekonstrukce	částečně	Wilmerdorf	3	výtah + balkon	162581
248000	9	5 952 000	37	starý	vybaven	Kreuzberg	2	sklep	160865
237000	10	5 688 000	27	starý – rekonstrukce	vybaven	Schöneberg	5	sklep + výtah + balkon	210667
149000	11	3 576 000	36	starý	nevybaven	Wedding	1	-	99333
175000	12	4 200 000	25	starý	vybaven	Schöneberg	2	výtah + balkon	168000
144000	13	3 456 000	36	starý – rekonstrukce	částečně	Treptow	7	výtah + balkon	96000
180000	14	4 320 000	36	starý	nevybaven	Neukölln	0	sklep	120000
159000	15	3 816 000	34	starý	nevybaven	Kopenick	1	sklep + výtah + balkon	112235
235000	16	5 640 000	43	starý – rekonstrukce	vybaven	Tempelhof	1	sklep	131163
89000	17	2 136 000	26	starý	nevybaven	Steglitz	2	balkon	82154
592000	18	14 208 000	102	nový	nevybaven	Mitte	0	sklep + balkon	139294
170000	19	4 080 000	43	starý – rekonstrukce	částečně	Tempelhof	0	sklep	94884
209000	20	5 016 000	52	starý	částečně	Charlottenburg	1	balkon	96462
		5 158 080	40,80						

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Immo scout24 (2023) a Kleinanzeigen (2023)