

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Diplomová práce**

**Vývoj realitního trhu a preference při výběru  
nemovitosti v Praze**

**Bc. Martina Pokorná**

© 2020 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Martina Pokorná

Hospodářská politika a správa  
Podnikání a administrativa

Název práce

**Vývoj realitního trhu a preference při výběru nemovitosti v Praze**

Název anglicky

**Development of the real estate market and preferences when choosing a property in Prague**

---

### Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je charakterizovat chování a preference různých skupin lidí při výběru nemovitosti v Praze. Dílčím cílem je analýza a identifikace současného stavu na trhu nemovitostí a predikce jeho budoucího vývoje.

### Metodika

Teoretická část práce je zpracována na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů zabývajících se trhem s nemovitostmi. Veškeré publikace slouží k nezbytnému pochopení problematiky trhu s nemovitostmi.

Druhá empirická část je zaměřená na vývoj realitního trhu a pomocí dotazníkové šetření dojde ke zjištění různých preferencí lidí při výběru nemovitosti v Praze. Formulované hypotézy budou sloužit k zjištění preferencí různých skupin lidí při rozhodování o výběru nemovitosti.

Potřebné údaje k nemovitostem budou zjištěny z Českého statistického úřadu, od makléřů či přímo od respondentů. K ověření předem formulovaných hypotéz bude využita některá z vhodných statistických metod. Získaná data budou utříděna a následně zaznamenána do tabulek a grafů vytvořených v programech MS Excel a MS Word.

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran

**Klíčová slova**

nemovitost, realitní trh, vývoj cen, preference, rozhodovací proces, katastr nemovitostí

---

**Doporučené zdroje informací**

- CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Vyd. 1. V Praze: Vysoká škola ekonomická, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- HAIGHT, G. Timothy a Daniel D. SINGER. The real estate investment handbook. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2005. Wiley finance series. 544 s. ISBN 0471649228.
- HENDL, Jan. Přehled statistických metod: analýza a metaanalýza dat. Páté, rozšířené vydání. Praha: Portál, 2015. 736 s. ISBN 978-80-262-0981-2.
- JANÁČKOVÁ, Hana. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. Studia oeconomica. ISBN 80-7248-258-0.
- LUX, Martin a Petr SUNEGA. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. Knižnice Sociologických aktualit. 164 s. ISBN 80-86429-56-3.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. 952 s. ISBN 978-80-7598-212-4.
- 

**Předběžný termín obhajoby**

2019/20 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Pavel Kotyza, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 26. 2. 2020

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 2. 2020

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 01. 03. 2020

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Vývoj realitního trhu a preference při výběru nemovitosti v Praze" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 5. dubna 2020

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce Ing. Pavlu Kotyzovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, ochotu, laskavost a podnětné rady, které mi pomohly s vypracováním této práce. Také bych ráda poděkovala svým nejbližším za podporu a trpělivost, kterou se mnou po dobu mého studia a psaní diplomové práce měli, a v neposlední řadě všem respondentům, kteří se ochotně zúčastnili empirického šetření.

# Vývoj realitního trhu a preference při výběru nemovitosti v Praze

## Abstrakt

Téma této diplomové práce je zaměřeno na vývoj realitního trhu v České republice a preference při výběru nemovitosti v Praze. Práce je členěna na dvě hlavní části - teoretickou a empirickou část.

Teoretická část přináší na základě literárních rešerší základní poznatky o samotné problematice realitního trhu, nemovitostí a investic do nemovitostí. Dále je v této části popsáno chování spotřebitele, které ovlivňuje rozhodování při výběru nemovitosti.

Empirická část je zaměřena na analýzu realitního trhu České republiky se zaměřením na Prahu a predikci očekávaného vývoje realitního trhu. Dalším cílem je vyhodnocení preferencí při výběru nemovitosti k bydlení v Praze. Data do empirické části jsou sesbírána pomocí dotazníkového šetření od 222 respondentů. Četnosti jednotlivých odpovědí jsou následně zpracovány do přehledných kontingenčních a pomocí statistické metody chí-kvadrát testu ( $\chi^2$ ) jsou potvrzeny či vyvráceny předem stanovené statistické hypotézy, jejichž vyhodnocení je v poslední části práce. Z výsledků vyplývá, že u dvou z 8 hypotéz, konkrétně hypotézy  $H_{07}$  a  $H_{08}$  zkoumány dle pohlaví respondentů, neexistuje statisticky významný rozdíl. U ostatních hypotéz došlo k přijetí alternativní hypotézy, nicméně vše potvrzuje daný předpoklad. Z výzkumu rovněž byly potvrzeny a rozklíčovány různé preference při výběru nemovitosti závislé na několika faktorech, především na věku respondentů (hlavní věkové kategorie 26-35 a 36-45 let).

V závěru diplomové práce jsou zhodnoceny a klasifikovány preference různých skupin lidí. Dotazníkové šetření bylo smysluplné a provedený empirický výzkum s následným vyhodnocením je tak přínosný zejména pro realitní makléře. Realitním makléřům mohou výsledky dotazníkového šetření pomoci při hledání vhodného kupce/nájemníka nabízených bytových jednotek.

**Klíčová slova:** nemovitost, realitní trh, vývoj cen, preference, rozhodovací proces, katastr nemovitostí

# Development of the real estate market and preferences when choosing a property in Prague

## Abstract

The topic of this thesis is focused on the development of the real estate market in the Czech Republic and preferences in the selection of real estate in Prague. The thesis is divided into two main parts - theoretical and empirical part.

The theoretical part provides basic knowledge of the real estate market, real estate and real estate investment. Furthermore, this section describes the consumer behaviour that influences the decision-making process when choosing a property.

The empirical part is focused on the analysis of the real estate market of the Czech Republic with a focus on Prague and prediction of the expected development of the real estate market. Another goal is to evaluate preferences in the selection of real estate for housing in Prague. The data for the empirical part are collected by questionnaire survey from 222 respondents. The frequencies of individual answers are then processed into well-arranged contingency reports and the statistical method chi-square test ( $\chi^2$ ) confirms or disproves predetermined statistical hypotheses, the evaluation of which is in the last part of the thesis. The results show that in two out of 8 hypotheses, namely hypotheses H<sub>07</sub> and H<sub>08</sub> examined according to respondents' sex, there is no statistically significant difference. The other hypotheses accepted the alternative hypothesis, but everything confirms the assumption. The research also confirmed and germinated different preferences in the selection of real estate depending on several factors, especially the age of respondents (main age categories 26-35 and 36-45 years).

At the end of the thesis preferences of different groups of people are evaluated and ranked. The questionnaire survey was meaningful and the empirical research followed by evaluation is beneficial especially for real estate brokers. The results of the questionnaire survey can help real estate agents find a suitable buyer / tenant of offered housing units.

**Keywords:** real estate, real estate market, price development, preferences, decision-making process, cadastre

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika.....	13
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
3.1 Realitní trh.....	15
3.1.1 Faktory ovlivňující realitní trh .....	17
3.1.2 Trh rezidenčních nemovitostí.....	19
3.1.3 Subjekty na realitním trhu a jejich vztahy .....	23
3.2 Nemovitost .....	25
3.2.1 Rozdělení nemovitých věcí:.....	26
3.2.2 Formy vlastnictví: .....	28
3.2.3 Katastr nemovitostí .....	30
3.2.4 Cena, hodnocení a oceňování nemovitosti.....	32
3.3 Investice.....	33
3.3.1 Klasifikace investic .....	33
3.3.2 Rozdělení investic:.....	33
3.3.3 Výhody a nevýhody investování do nemovitostí.....	35
3.4 Chování spotřebitele.....	38
3.4.1 Rozhodovací proces .....	39
3.4.2 Spotřebitel a cena.....	40
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>41</b>
4.1 Charakteristika území Hlavního města Prahy .....	41
4.1.1 Katastrální mapa .....	42
4.2 Pořízení nemovitosti.....	43
4.2.1 Bydlení ve vlastním .....	43
4.2.2 Hypotéka .....	45
4.3 Obecná analýza současného realitního trhu .....	47
4.3.1 Vývoj bytové výstavby v ČR.....	48
4.3.2 House Price Index .....	51
4.3.3 Důvody rostoucích cen nemovitostí v ČR .....	52
4.3.4 Analýza realitního trhu v Praze.....	60
4.4 Predikce očekávaného vývoje realitního trhu na další roky.....	62
4.5 Kvantitativní výzkum.....	64



4.6	Analýza výsledků hypotéz .....	79
4.7	Stanovení nulových hypotéz .....	80
4.7.1	Testování dle varianty nemovitosti.....	80
4.7.2	Testování dle věkových kategorií respondentů.....	85
4.7.3	Testování dle pohlaví respondentů .....	94
<b>5</b>	<b>Výsledky .....</b>	<b>98</b>
5.1	Vývoj realitního trhu .....	98
5.2	Očekávaný vývoj realitního trhu .....	99
5.3	Preference při výběru nemovitosti v Praze .....	99
5.4	Hypotézy .....	103
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>106</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>108</b>
7.1	Literární zdroje:.....	108
7.2	Internetové zdroje:.....	110
7.3	Ostatní zdroje: .....	115
<b>8</b>	<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>115</b>
<b>9</b>	<b>Seznam grafů .....</b>	<b>116</b>
<b>10</b>	<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>117</b>
<b>11</b>	<b>Seznam použitých zkratk.....</b>	<b>117</b>
<b>12</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>118</b>

# 1 Úvod

Předmětem této diplomové práce je identifikace faktorů a preferencí různých skupin lidí při rozhodování o výběru nemovitosti k bydlení v Praze, včetně seřazení těchto preferencí dle jejich priority. Nemovitosti a vše s nimi spojené jsou v dnešní době aktuálním a velice výbušným tématem. Bydlení je neopomenutelnou součástí každého z nás, zajišťuje nám jednu ze základních potřeb, tedy potřebu jistoty a bezpečí.

Jedním z podstatných úkolů, na které se bude tato práce soustředit, je analýza a vývoj realitního trhu v České republice, kterou se zabývá první část praktické části práce. Práce se soustředí konkrétněji na vývoj realitního trhu v hlavním městě a preference různých skupin lidí při výběru nemovitosti v Praze. Praha tvoří velmi specifický trh. Slouží v našem státě jako centrum ekonomiky a nabídky práce, z čehož vyplývá i mnohem větší pracovní uplatnění než v ostatních krajích. Především díky tomuto faktoru se do hlavního města stěhují lidé z celé ČR za prací, a to se významně promítá do cen nemovitostí. Praha je zároveň významným centrem střední Evropy, a proto si zde velké množství nemovitostí pořizují cizinci především jako investici.

Realitní trh se vyvíjí samostatně, avšak i přesto ho velice ovlivňuje mnoho faktorů. Jedním z hlavních faktorů je cena nemovitosti. Právě v důsledku neustále se zvyšujících cen nemovitostí i pronájmů, se bydlení v hlavním městě stává problematické, a není zcela všem obyvatelům dostupné. Vývoj cen na realitním trhu odráží celkovou makroekonomickou situaci daného regionu a je odrazem současné nabídky a poptávky. Uplynulých několik let bylo ve znamení růstu cen většiny kategorií nemovitostí v celé České republice. Tento růst byl způsoben především rychle rostoucím tempem ekonomiky v České republice a vzhledem k dlouhému procesu povolování územního a stavebního řízení (až 9 let) také nízkými počty nově zahajovaných projektů.

V České republice je ve zvyšování cen nemovitostí a cen bytů na prvním místě pochopitelně a jednoznačně Praha. Mezi lety 2014 a 2019 ceny nových bytů v Praze vyrostly o téměř 72,2 %. Problémem jsou také náklady na bydlení, které se liší především podle toho, zda domácnost žije ve vlastním rodinném domě, v bytě či v jakémkoli nájmu. V Praze tvoří náklady na bydlení v bytě až 41 % příjmu, přičemž lidé jsou z velké části

ochotni a schopni splácet pouze do 30 %. V rámci evropského srovnání je na tom Česká republika obdobně jako např. Nizozemsko či Belgie. Podstatný rozdíl je však v délce, jak dlouho musí lidé v jednotlivých státech na nové bydlení šetřit. Snahou ČR je v tomto případě zaměřeni na příčiny a důsledky vysokých cen bydlení a rovněž i na konkrétní doporučení, jak dostupnost bydlení v Praze zlepšit.

Dalším podstatným úkolem této práce je zhodnotit a prozkoumat, jaké preference při výběru nemovitosti v Praze mají různé skupiny lidí a jak se odlišují. Průzkum se snaží ukázat faktory, které významně ovlivňují rozhodnutí respondentů při výběru a koupi nemovitosti. Výsledky pak mohou usnadnit realitním makléřům výběr vhodného kupujícího či nájemníka do nemovitosti, kterou zrovna nabízí. V poslední části vlastní práce jsou vyhodnoceny předem stanovené hypotézy, které nám mají daný výrok potvrdit či vyvrátit.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je charakterizovat chování a preference různých skupin lidí při výběru nemovitosti v Praze. Dílčím cílem práce je analýza a identifikace současného stavu na realitním trhu a rovněž zhodnocení realitního trhu v hlavním městě Praha. Dalším dílčím cílem je predikce očekávaného vývoje realitního trhu a posledním cílem je potvrzení či vyvrácení předem stanovených hypotéz.

#### **Hypotézy:**

*Testování dle varianty nemovitosti:*

- 1)  $H_{01}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaký stav nemovitosti preferují.
- 2)  $H_{02}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaké vybavení nemovitosti preferují.
- 3)  $H_{03}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaké vybavení nemovitosti preferují.

*Testování dle věkových kategorií respondentů:*

- 1)  $H_{04}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií v preferencích okolí nemovitosti.
- 2)  $H_{05}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií v preferování lokality.
- 3)  $H_{06}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií ve skutečnosti, kolik procent rodinného rozpočtu jsou ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením.

*Testování dle pohlaví respondentů:*

- 1)  $H_{07}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování vybavení pořizované nemovitosti.
- 2)  $H_{08}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování dispozice bytu.

## 2.2 Metodika

Pro účely zpracování diplomové práce je využito několik metod výzkumu. Teoretická část práce je zpracována na základě prostudování české i zahraniční odborné literatury, internetových zdrojů a relevantních článků zabývajících se realitním trhem. Veškeré publikace slouží k nezbytnému pochopení problematiky trhu s nemovitostmi.

Druhá empirická část je zaměřená na vývoj realitního trhu. Pro získání primárních dat byl proveden výzkum prostřednictvím kvantitativního dotazníkové šetření zjišťující preference lidí. Před hlavním šetřením byla na relevantním vzorku populace provedena v srpnu 2019 pilotní studie, jež potvrdila proveditelnost výzkumu. Dotazníky byly v období září 2019 – leden 2020 rozeslány respondentům prostřednictvím webové stránky Vyplňto.cz či předány osobně vybraným osobám hledající nemovitost v hlavním městě Praha. Praha byla vybrána z důvodu nejširšího spektra respondentů, kteří shání nové bydlení a rovněž kvůli velké odlišnosti realitního trhu oproti jiným městům České republiky. V Praze je realitní trh na vysoké úrovni, ceny za bydlení jsou všeobecně vysoké a konkrétně v Praze podstatně vyšší než v jiných městech. S tím souvisí rovněž vysoké nároky na bydlení, díky čemuž jsou i preference lidí odlišné. Proto je mým účelem vyhodnotit a pomoci realitním makléřům zjistit, co jsou lidé ochotni na úkor ceny nemovitosti obětovat, a ba naopak, co preferují a za co si rádi připlatí.

Celkem se podařilo získat odpovědi od 222 respondentů. Osloveni byli respondenti ve věku 19–65, kteří shání nemovitost k bydlení v Praze, přičemž velkou skupinu zastupovali studenti a současně spíše zaměstnanci kancelářských pozicí v Praze. Tito respondenti tak tvoří specifickou skupinu osob, která např. daleko více posouvá založení rodiny než ostatní skupiny v rámci ČR. Dotazník byl sestaven z uzavřených otázek vyjma poslední otevřené otázky, která však byla nepovinná. Dotazníkové šetření bylo primárně rozděleno do dvou výchozích kategorií, zdali má respondent zájem o byt či rodinný dům, od čehož se odvíjely další otázky. Všechna získaná data a výsledky z dotazníkového šetření jsou utříděna a následně zaznamenána do tabulek a grafů vytvořených v programech MS Excel a MS Word. Četnosti odpovědí jsou zpracovány do kontingenčních tabulek vyjadřujících pozorované četnosti. Tabulky a grafy jsou

následně analyzovány pomocí popisné metody a k ověření a vyhodnocení předem formulovaných hypotéz je využita statistická metoda Chí-kvadrát test nezávislosti ( $\chi^2$ ).

Formulované hypotézy slouží ke zjištění rozdílnosti preferencí různých skupin lidí při rozhodování o výběru nemovitosti v Praze. V případě, že se vyvrátí nulová hypotéza  $H_0$  a potvrdí se alternativní hypotéza  $H_1$ , určuje se síla závislosti dle vzorce. Zde je použit Cramérův ( $V$ ) koeficient kontingence. (Řezanková, 2007)

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{n \cdot \min(r-1, s-1)}}$$

Dle Řezankové (2007) rozlišujeme 3 intervaly síly závislosti:

$V \leq 0,3$       => slabá závislost

$0,3 < V \leq 0,8$    => střední závislost

$0,8 < V \leq 1$     => silná závislost

Ostatní potřebné údaje k nemovitostem jsou zjištěny z Českého statistického úřadu, z různých internetových statistik jako jsou databáze Eurostat, Deloitte, katastr nemovitostí apod., ale také od makléřů či přímo od respondentů. Časové řady jsou odlišné dle dostupnosti a potřeby dat, nicméně se pohybují od roku 1970 do roku 2019, přičemž nejvíce je zkoumáno období za posledních 15-20 let.

Neopomenutelnou součástí práce je na základě analýzy současného stavu provést predikci očekávaného vývoje realitního trhu v České republice.

### 3 Teoretická východiska

Teoretická část práce je zaměřena obecně na realitní trh a chování spotřebitele. Tato část shrnuje teoretická znalosti a přináší čtenáři nezbytný základ ke komplexnímu porozumění dané problematice a samotnému výzkumu v navazující části práce. Čtenář je seznámen s tím, jak je tento trh rozdělován, s jakými subjekty se na tomto trhu setkáváme a jaké faktory ho ovlivňují. Součástí kapitoly je také vymezení samotné nemovitosti a investování do nemovitostí, a především chování spotřebitele. Obsahem teoretické části je rovněž přehled literatury týkající se zkoumané problematiky.

Realitní trh hraje podstatnou a neopomenutelnou roli v makroekonomickém prostředí při tvarování cyklu trhu s nemovitostmi a je jím ovlivňován celkový stav ekonomiky. Mezi realitním trhem a stavem ekonomiky můžeme sledovat přímé a nepřímé interakce, což můžeme vypořádat v praktické části této diplomové práce.

#### 3.1 Realitní trh

V učebnicích ekonomie je trh popisován jako prostor, kde dochází ke směně statků a služeb. Dříve k tomu v pravidelných intervalech docházelo na tržištích, kde se osobně setkávali nabízející s poptávajícími, aby navzájem směňovali. Zatímco se nabízející pokoušel prodat své zboží za maximální cenu, poptávající chtěl nakoupit zboží za cenu co nejnižší. Rozhodujícím faktorem při uzavření obchodu tedy vždy byla cena a konkrétně zda se oběma stranám podařilo najít takovou cenu, která je pro oba akceptovatelná. Údělem trhu je tak vzájemné působení protichůdných sil nabídky a poptávky. Na celý proces mají vliv nejen požadavky subjektů na trhu, ale i různorodé ekonomické, politické a právní zásahy na trhu. V dnešní době je uzavírání obchodu poměrně odlišné, nicméně principy fungování trhu a tvorby cen zůstaly totožné. (ManagementMania.com, 2017)

Abychom mohli souhrnně charakterizovat realitní trh, musíme si rozebrat jednotlivé části tohoto zvláštního trhu. Kapitola je tedy zaměřena na obecnou charakteristiku nemovitostí, na samotný trh nemovitostí – jaký je a čím je specifický,

jak se rozděluje, na jakých principech funguje, s jakými subjekty se na tomto trhu můžeme setkat a na nabídku a poptávku. (Janáčková, 2004)

Realitní trh je specifickým a velice významným sektorem národní ekonomiky a považujeme ho za součást všeobecného tržního systému. Ovlivňuje všechny ostatní trhy i celou tržní soustavu a podléhá obecným tržním zvyklostem s naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí (Janků a Lukeš, 2002). Důležitou roli hraje jeho velikost a role, kterou sehraává v lidském životě. Potkává se zde nabídka s poptávkou po nemovitostech (vzácných statcích). Jednak můžeme nemovitost užívat, tedy platit nájem či pronájem, což je výsledkem střetu nabídky a poptávky. Tržní cena neboli nájemné musí být zaplacená za odlišné typy nemovitostí a jedním z nejdůležitějších aspektů ceny je poloha nemovitosti. Druhým typem je střet nabídky a poptávky po vlastnictví, z čehož získáme cenu za vlastnická práva k dané nemovitosti. Cílem trhu je alokovat tento vzácný statek, který zahrnuje půdu a majetková práva týkající se vlastnictví. Trh je ovlivňován vstupujícími subjekty, a především různými ekonomickými, politickými a právními intervencemi. (Janáčková, 2004 s.11)

Vnější faktory působící na nabídku a poptávku realitního trhu:

- změny důchodů či ekonomická stabilita;
- demografické trendy;
- změny preferencí lidí, tradice;
- přírodní či klimatické podmínky;
- právní a legislativní podmínky pro podnikání FO a PO;
- míra inflace a stabilita měny;
- podmínky pro převod nemovitostí;
- výše daňového zatížení;
- úvěrová politika a hypoteční podmínky bank. (Císař, 1996 s. 17)

Pro tento trh jsou charakteristické především negativní rysy: nízká likvidita (každá nemovitost je jedinečná svou polohou, vlastnostmi, materiálem, použitím, náklady či výnosy), nedostatek tržních informací, netransparentnost (jeden nabízející,



více poptávajících), vysoké zprostředkovatelské poplatky, požadavek odborných znalostí, vysoká reáie na správu, provoz či opravy, a především vysoké ceny samotných nemovitostí, které je nutno financovat např. hypotečními úvěry. Nicméně nemovitosti mají také pozitivní rysy v podobě kapitálového zisku či nájemného (Janáčková, 2004 s.12). Za určitých podmínek mohou být zejména bytové stavby v jisté míře také vhodným prostředkem k zajištění proti poklesu kupní síly při vysoké inflaci. (Veselá, 2019)

Nemovitosti můžeme dělit podle způsobu využití:

- 1) na bydlení (byt, rodinný dům, vila)
- 2) ke komerčním účelům (kancelář, obchod, sklad atd.)
- 3) k produkci statků a služeb (výrobní hala, pole atd.)
- 4) k speciálním účelům veřejného zájmu (nemocnice, škola, vzdělávací středisko, zařízení pro kulturu, rekreaci a sport, budova veřejné správy atd.) (Janáčková, 2004).

### 3.1.1 Faktory ovlivňující realitní trh

#### 1) Ekonomický

Mezi ekonomické faktory ovlivňující realitní trh řadíme důchody, zaměstnanost obyvatelstva, výši nájemného, solventnost, rozvoj sociální infrastruktury v sídlech, výši úrokové míry apod. Z ekonomického hlediska má zásadní vliv na ceny nemovitostí poměr nabídky a poptávky. Vnitřní trendy ekonomiky kromě toho mohou ovlivňovat rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou odlišnými směry. Pokud například závažná ekonomická krize nutně způsobí pokles trhu a pokles cen nemovitostí, „běžná“ ekonomická nestabilita a hrozba krizových situací v budoucnosti naopak zvýší poptávku a lidé začnou investovat své peníze do nemovitostí. Totéž platí pro inflaci, jež na jedné straně brzdí investiční aktivitu a vede ke zvýšení nákladů na půjčky, nicméně na straně druhé naopak zvyšuje poptávku po nemovitostech a působí tak jako nástroj pro ukládání peněz. (Gajdová a Schneiderová Heralová, 2009)

## 2) Politický

Tento faktor je ovlivněn politickými procesy probíhajícími v zemi, ale rovněž legislativním rámcem, který stimuluje nebo překonává spotřebitelskou činnost. Může to záviset na vývoji vládnoucí strany, jakož i na míře přítomnosti vlády v segmentu ekonomiky, kdy například u voleb může existovat jakási frekvence. Za významnou složku můžeme považovat státní programy související s hypotečními úvěry. Realitní trh ovlivňuje rovněž mnoho jiných faktorů jako jsou např. veřejné nepokoje a boj za nezávislost. Ne vždy však tyto sociální otřesy vedou ke snížení nákladů na bydlení. Někdy prodejci a kupující jednoduše na chvíli zamrznou, sledují další vývoj a současně snižují počet transakcí. (Podlešák, 2019)

## 3) Demografický

Jedním z faktorů, který dává realitním kancelářím možnost předpovídat trendy na trhu nemovitostí je analýza tohoto trhu, která je založena na pochopení demografických procesů. Právě tyto údaje vystihují celkovou strukturu populace z hlediska pohlaví, věku, příjmu, růstu populace a rasy. Výrazně ovlivňující položkou na realitním trhu jsou posuny v demografii. (Vries, 2010)

## 4) Úrokové sazby

Další velmi významnou složkou ovlivňující realitní trh je výše úrokových sazeb. Vyšší úrokové sazby zvyšují náklady na splácení hypotečních úvěrů, z čeho vyplývá snížení počtu investorů, kteří jsou ochotni za danou cenu koupit jakoukoli nemovitost. Není takřka běžné a v mnoha případech ani reálné, že má investor dostatek financí na danou nemovitost, a proto upřednostňuje při nákupu nemovitosti právě hypoteční úvěr. Manipulací s úrokovými sazbami tak mohou banky či vláda velice ovlivnit trh nemovitostí. Dalším faktem je, že úrokové sazby ovlivňují kapitálové investice. V případě, že se zvýší úrokové sazby, stává se návratnost investic méně atraktivní, jelikož se sníží jejich hodnota. Pokud však dojde ke snížení úrokových sazeb, stává se návratnost investic do nemovitostí mnohem atraktivnější a zvyšuje to jejich hodnotu. Pro všechny realitní kanceláře

je tak nezbytně nutné sledovat všechny faktory ovlivňující úrokové sazby na místních a zároveň globálních trzích. (Císař, 1996)

#### **5) Vědecké a technické**

Tyto faktory určují úroveň technologií stavebních prací a kvalitu materiálů. Uvedené složky jsou velice důležité, jelikož mohou značně urychlit proces výstavby nových obytných zón, zjednodušit samotné výstavby nemovitostí či rekonstrukcí. Mají rovněž pozitivní dopad na náklady a značně se může urychlit uvedení objektů do provozu. (Podlešák, 2019)

#### **6) Přírodní geografické a pandemie**

Tento faktor zahrnuje podnebí, dostupnost přírodních zdrojů, minerální vody, mořské pobřeží, přírodní katastrofy, pandemie apod. Tyto faktory z čista jasna nelze ovlivnit či předpovědět. Ovlivňují realitní trh, ne méně než možnost využít hypoteční úvěr na nemovitosti nebo vysoké sociální záruky. (Podlešák, 2019)

### **3.1.2 Trh rezidenčních nemovitostí**

Trh rezidenčních nemovitostí tvoří největší část celkového trhu nemovitostí. Zajišťuje nám místo, které pro nás může být domovem a především místo, kde uspokojujeme své základní potřeby. Předpokladem investování do rezidenčních nemovitostí je především výhodný a vhodný kup nemovitosti, čímž zajistíme vysokou návratnost. Dalším znakem rezidenčních, ale i komerčních nemovitostí je fakt, že bývají považovány téměř jako bezrizikové k tvorbě bohatství a jsou tedy vhodné pro téměř jakéhokoliv investora (i pro malé). Jelikož lidé potřebují, kde bydlet, je velice nepravděpodobné, že o nemovitosti poklesne zájem. Investování do nemovitostí je tak jednou z nejlepších možností, nicméně nikdo nezaručí jejich výnosnost a rizikovitost, a proto i tento trh je sázkou do nejistoty. (Haight a Singer, 2005)

Trh rezidenčních nemovitostí se od jiných trhů do jisté míry liší a má řadu svých specifíků. Ty nejvýraznější jsou níže stručně vyjmenovány a charakterizovány:

### 1) Velikost trhu

Velikost trhu rezidenčních nemovitostí je odvíjena od počtu zákazníků/domácností, kteří jsou schopni spotřeby, fakticky spotřebovávají a jsou schopni se o svou spotřebu postarat také v budoucnu. Co se týče rozlohy geografické, ta zde nehraje téměř žádnou roli, tudíž není důležitá. (Vašítková, 2014)

### 2) Neexistence dokonalých substitutů

Bydlení je dle Polákové, 2006 nesourodé, komplexní, souhrnné a multidimenzionální zboží, přičemž každý díl tohoto zboží (dům, byt či jiná stavba určena k bydlení) je rozdílný v několika různých charakteristikách a má naprosto odlišné vlastnosti. U těchto staveb můžeme rozlišovat:

- zastavěnou plochu
- rozměry a velikost v m<sup>2</sup>
- počet místností a podlaží
- materiál, z jakého je stavba postavena a styl, do kterého byla stavba zasazena
- stáří nemovitosti,
- kvalitou přidružených prostor – garáž, zahrada, sklep
- účel, k čemu je prostor využíván atd. (Poláková, 2006)

U řadových domů má každá bytová jednotka také několik rozdílných specifik, jako jsou např: poloha v rámci budovy, rozdílnost pozemku, výhled z okna atd. Bydlení je rovněž zásadně determinováno lokalitou, dopravní dostupností, přílehlým okolím, vzdáleností od centra či občanskou vybaveností. (Poláková, 2006)

### 3) Nízká likvidita trhu

Likviditou se rozumí finanční termín, jehož definice je vzhledem k jeho šíři poměrně problematická. Zde vlastnost likvidity musíme vyložit tak, jak rychle je aktivum možné přeměnit na peníze (hotovost); resp. obecně na jakýkoli jiný druh majetku, kde peníze mohou, ale také nemusí, být prostředníkem pro přenos přeměňované hodnoty. (Hána, 2017)

#### **4) Externality**

Externalita je aktivita či činnost, jež způsobuje nedobrovolné náklady či užitek, který vlastníkovu statku přísluší z důvodu spotřeby jiného statku dalším vlastníkem. Na realitním trhu se setkáváme a dělíme externality na pozitivní, které je nutno dotovat a negativní, jež společnost musí regulovat a zpoplatňovat. Pozitivní externalitou je například modernizace bytového fondu v dané lokalitě, kdy z této rekonstrukce nemají užitek jen ti, kteří ji financovali, ale i ti, kteří se jí bezprostředně finančně nezúčastnili. S negativní externalitou se setkáváme v případě, kdy dochází k sociální či ekonomické degradaci daného prostředí. (Lux a Kostecký, 2011)

#### **5) Vysoká pořizovací cena**

Jelikož mají stavby dlouhou životnost a jejich výstavba je náročná, je s tím spojena i vysoká pořizovací cena. Pro mnohé je vlastní bydlení nedosažitelné, a když už si někdo nemovitost chce pořídit, musí k jejímu financování ve většině případů využít hypoteční úvěry. (Mokrošová, 2014)

#### **6) Převládající second-hand market**

Specifikem realitního trhu, do kterého spadají komerční a rezidenční nemovitosti, je převládající secondhand market, což vyplývá z dlouholeté životnosti nemovitostí a rovněž fixace v prostoru. Skutečně malý podíl na tomto trhu reprezentují novostavby. (Hána, 2017)

#### **7) Potřeba obydlí k uspokojování socioekonomických potřeb**

Všichni potřebují mít místo, které je pro ně domovem, kde se cítí dobře, kam se rádi vrací, rozvíjí tam osobní a rodinný život, mají tam soukromí a většinu svých hmotných věcí. Podmínky, ve kterých člověk žije a kde tráví velkou část svého volného času, významně ovlivňují rozvoj osobnosti, sociální citění nebo zdokonalování jedince, kvalitu partnerských poměrů, rodinného života nebo výchovy dětí. (Erbanová, 2010)

#### **8) Vysoké transakční náklady**

Do transakčních nákladů řadíme vyhledávání nemovitostí a dat k nim (např. informace o konkrétní lokalitě, pracovních příležitostech a volných

pracovních místech, dopravní dostupnosti či občanské vybavenosti), čas strávený při prohlídkách daných nemovitostí, při uzavírání a sepisování smluv a následně vysoké výdaje spojené s přestěhováním. Lze sem zahrnout i náklady na pořízení nového nábytku, spotřebičů a kompletní vybavení domácnosti. (Lux a Kostelecký, 2011)

## 9) Zásahy státu

Stát může nemovitosti vlastnit, kupovat a rovněž také prodávat, nicméně jeho důležitým úkolem je pomocí intervencí trh s nemovitostmi regulovat. Může nastavovat pravidla, ale rovněž přímo zasahovat, snaží se odstranit negativní externalitu. Vytváří regule ovlivňující hypoteční financování a fungování bank, podporuje zrod přehledů o cenách. Rovněž intervenuje jako ochránce slabších – formou dávek, daňové politiky, dotací, zvýhodněných půjček nebo i přímou výstavbou dotovaných státních či obecních bytů. (Lux a Sunega, 2006)

Existují 2 složky trhu rezidenčních nemovitostí: primární (hlavní) a sekundární. V hlavním trhu působí nemovitost jako zboží na prvním místě. Hlavním prodejcem je v tomto případě stát reprezentován regionálními a místními úřady, a především stavebními společnostmi. V sekundárním trhu se nemovitost chová jako zboží dříve používané, které nyní vlastní konkrétní fyzická či právnická osoba. (Asaul, 2009)

Máme 7 hlavních typů rezidenčních nemovitostí:

- rodinné domy
- kondominia (forma vlastnictví nemovitosti, kde osoba je podílovým spoluvlastníkem pozemku a výhradním vlastníkem bytu)
- nemovitosti k rekonstrukci
- nemovitosti k rekreaci
- byty s více jednotkami
- bytové domy
- surová země (Ravindra, 2012)

### 3.1.3 Subjekty na realitním trhu a jejich vztahy

Na realitním trhu dochází ke střetu nabízejících (prodávajících) subjektů s poptávajícími (kupujícími) a na základě toho dochází k obchodním transakcím, tj. koupi či prodeji nemovitostí za smluvně dojednaných podmínek. Na transakce mají vliv i jiné subjekty, které usnadňují a zprostředkovávají jednotlivé obchodní transakce. Těmi mohou být například realitní kanceláře či banky, které umožňují financovat daným subjektům určitou nemovitost. Dalším významným vztahem je nájemní vztah mezi subjektem na trhu, pronajímatelem, jímž zpravidla bývá vlastník dané nemovitosti a tvoří nabídku a mezi nájemcem na straně poptávky, který hledá nemovitost ke svému bydlení či k pronájmu. K tomuto vztahu dochází po sepsání a podepsání nájemní smlouvy, na jejímž základě platí nájemce pronajímateli nájemné. Nájemné je vypláceno nejčastěji měsíčně (ve výjimečných případech čtvrtletně, půlročně či ročně) a je stanoveno v peněžních jednotkách (v ČR v Kč, v zahraničí především v EUR) za celou pronájemnou nemovitost či její část, anebo za 1 m<sup>2</sup>. Narozdíl od prodeje a koupě v tomto případě není předmětem obchodu vlastnické právo k nemovitosti, ale pouze právo užívání. (Dušek, 2011)

Dle Janáčkové (2004) mezi pět klíčových skupin ekonomických subjektů patří:

- Nabízející – vlastníci nemovitostí (domácnosti, developéři, stát)
- Poptávající – investoři a nájemníci (domácnosti, firmy)
- Zprostředkovatelé a subjekty ulehčující obchodní transakci (realitní kanceláře, realitní makléři, notáři)
- Finanční instituce (banky, pojišťovny)
- Regulátoři (státní správa a samospráva)

Každý z těchto subjektů má rozdílné záměry, ale všechny poskytují služby majitelům nemovitostí. Nejdůležitějšími a základními subjekty jsou nabízející a poptávající. (Janáčková, 2004)

#### *Nabízející*

Nabídku nemovitostí tvoří prodávající, tedy vlastníci nemovitostí, které můžeme rozdělit na individuální vlastníky, firmy (developery) a stát. Jejich záměrem

je maximalizovat přínosy a minimalizovat náklady na užití nemovitosti. (Janáčkové, 2004)

### *Poptávající*

Mezi hlavní subjekty na trhu patří a poptávku po nemovitostech tvoří investoři či nájemníci. Ti mohou s nabízejícími po dohodě uzavřít kupní smlouvu a uskutečnit tak obchod na trhu nemovitostí. (Janáčkové, 2004)

### *Zprostředkovatelé a subjekty ulehčující obchodní transakci*

Dalšími důležitými subjekty pro trh nemovitostí jsou zprostředkovatelé v podobě realitních profesionálů – realitní kanceláře a realitní makléři. Ti mají za úkol dělat prostředníka a vytvářet obchod mezi poptávajícím a kupujícím, případně pak pronajímatelem a nájemcem. Realitní makléři jsou osoby, které zprostředkovávají pronájem či prodej nemovitostí a dále využívají svých znalostí a know-how k jiným činnostem souvisejícím s obchodem s nemovitostmi. Vyhledávají vhodné nemovitosti, jednají s majiteli, se kterými sjednávají podmínky pronájmu či prodeje, starají se o převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, mnohdy i oceňují nemovitosti, a především také uzavírají kupní, nájemní či podnájemní smlouvy. Zjednodušeně řečeno mají na starost nabídku a poptávku v konkrétním čase na konkrétním místě. V současné době je přesně realizováno přibližně 50 % všech transakcí na realitním trhu v České republice. (E15, 2017)

### *Finanční instituce*

Další skupinou jsou finanční instituce, mezi které patří banky (hypoteční), stavební spořitelny a pojišťovny, za jejichž pomocí je možné pořídit či zrekonstruovat nemovitost. Banky se starají o to, aby investorovi zapůjčily peníze, které jim budou v budoucnu navráceny společně s přiměřeným ziskem z půjčené sumy. Investoři jsou nuceni při sjednání úvěru složit zástavu, která mívá podobu nemovitosti a v případě neuhrazení úvěru investorem se stává banka novým vlastníkem zastavené nemovitosti. (Finanční vzdělávání, 2019)



## *Regulátoři*

Poslední skupinou jsou regulující, jimiž jsou zamýšleny státní správa a samospráva, kdy k regulacím dochází prostřednictvím norem vystupování. Státní orgány vykonávající státní správu mohou být vlastníky nemovitostí, ale rovněž i nájemci. (Dušek, 2011)

## **3.2 Nemovitost**

V oblasti nemovitostí existuje několik definic, které je zapotřebí pochopit. Zákon jasně vymezuje, co je nemovitou věcí a co naopak není.

V novém občanském zákoníku (dále NOZ) došlo s účinností dne 1. ledna 2014 k několika zásadním změnám v právní úpravě problematiky nemovitostí. Největší změnou byl návrat ke staré římskoprávní zásadě „superficies solo cedit“ (v překladu povrch ustupuje půdě), kdy stavby nacházející se na pozemku, které jsou pevně spojené se zemí nebo jsou pod zemí, patří neoddělitelně k danému pozemku. Vlastník pozemku je tedy vždy vlastníkem všech staveb na pozemku. (Zákony pro lidi, 2019)

Dle NOZ jsou věci rozdělovány na hmotné a hmotné, ale také movité a nemovité. Novinkou je právě rozsáhlejší vymezení pojmu nemovité věci (dříve používaná terminologie „nemovitost“ se již nepoužívá). *Dle § 498 odst. 1 NOZ jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Nemovitou věcí jsou i některá práva, např. právo stavby, vyjadřující nemovitou věc nehmotnou.* (BusinessInfo.cz, 2018)

Ovšem za nezávislé nemovité věci se nepovažují nadzemní stavby, a to ani v případě, že pozemek vlastní jiná osoba než ta, která je vlastníkem nadzemní stavby na něm stojící. Pokud má pozemek a stavba jiného vlastníka, NOZ vymezuje právo stavby. V případě odlišného vlastníka pozemku a stroje je možné zápisem do katastru nemovitostí vyjednat výhradu. Výhrada se týká stroje, případně jiného zařízení,

jež není složkou nemovité věci. Vlastník stroje se tak chrání před případnou nepříjemnou situací, kdy by se vlastník nemovitosti mohl dostat do platební neschopnosti. Dalším neodmyslitelným pojmem je součást věci, které podléhá vše, co bez nějakého znehodnocení nemůžeme od věci jednoduše oddělit. (BusinessInfo.cz, 2018)

Podle Janáčkové (2004) jsou nemovitosti brány jako statky, jejichž hodnota vyplývá ze dvou základních vlastností nemovitostí:

- 1) schopnost přinášet užitek
- 2) omezeným množstvím tohoto statku

Každému účastníku trhu přináší nemovitosti rozdílný užitek. Všeobecně můžeme říct, že s rostoucím užitekem představuje pro kupujícího daná nemovitost vyšší hodnotu, a tudíž je ochoten zaplatit vyšší částku. Cena je tedy stanovena individuálně podle toho, co je ochoten prodávající a kupující dané nemovitosti přiřadit. (Janáčková, 2004)

Pro nemovitost jsou charakteristické tyto vlastnosti: jedinečnost, nepřenositelnost, jedinečnost, vysoká životnost, nízká likvidita a většinou vysoká cena. (Veselá, 2019)

### 3.2.1 Rozdělení nemovitých věcí:

- 1) *pozemky;*
- 2) *podzemní stavby se samostatným účelovým určením - metro, vinný sklep, podzemní garáž;*
- 3) *věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením - vlastnické právo, právo držby, zástavní právo, věcné břemeno a předkupní právo;*
- 4) *práva, která za nemovité věci prohlásí zákon – NOZ v § 1242 prohlašuje za nemovitou věc právo stavby;*
- 5) *předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty - jeskyně, přírodní léčivé zdroje, povrchové a podzemní vody;*

- 6) jednotky;
- 7) některé stavby spojené se zemí pevným základem;
- 8) inženýrské sítě - vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení;
- 9) dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku. (BusinessInfo.cz, 2018)

Ad 1) Pozemky jsou dle ustanovení § 2 písm. a) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona) části zemského povrchu oddělené od přilehlých částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou a jiné. Pozemky zobrazeny v katastrální mapě, označeny číslem a geometricky a konkrétně umístěny se nazývají parcely. Součástí pozemku jsou veškeré rostliny a stromy vyrostlé na něm či prostor nad zemí i pod zemí (vše zapuštěné pod zem). Za výjimku můžeme považovat pouze stavby dočasné (stavba zřízena na přechodnou dobu za účelem zřízení stavby). (BusinessInfo.cz, 2018)

Ad 6) Za nemovitou věc se dle § 1159 NOZ považuje také bytová jednotka, jež zahrnuje byt jako prostorově oddělený díl domu je vymezena podle zákona. Dle § 1159 NOZ bytová jednotka zahrnuje:

- byt jako prostorově oddělenou část domu,
- podíl na společných částech nemovité věci (zahrnuje podíl na pozemku, popř. na právu stavby a podíl na budově), přičemž tyto části bytové jednotky jsou považovány za vzájemně spojené a neoddělitelné. (BusinessInfo.cz, 2018)

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou tedy jak jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, tak jednotky vzniklé až po 1. 1. 2014 na základě OZ.

Oproti movitým věcem mají nemovité věci naturálně věcné vlastnosti, jelikož jsou nepřemístitelné a pevně spojené se zemským povrchem. Nemovitosti patří mezi diferencované výrobky a liší se od sebe různými prvky, jako jsou např. stavební materiál, velikost, zvolená architektura, orientace ke světové straně apod. (Císař, 1996). Životnost nemovitostí je další významnou vlastností, jelikož u bytů je udávána v rozmezí 80–100 let, nicméně některé historické stavby mohou tuto dobu mnohonásobně překračovat. Délku životnosti nemovitosti významně ovlivňuje poměr pořizovacích a provozních

nákladů, který je optimální v poměru 50:50 (u domů s životností 80–100 let). (Davey, 1972)

Nemovitosti můžeme chápat jako určitý zdroj bohatství země, ale také jako součást kapitálu dané země. Je velice obtížné přidělit nemovitosti, zda se jedná o primární či sekundární výrobní faktor, a proto ji chápeme jako kapitálovou zásobu. Mezi kapitálovou zásobu patří statky, které mohou být používány k produkci a současně jako prvek dlouhodobé finální spotřeby statků sloužících k uspokojování lidských potřeb. (Janáčková, 2004 s. 10)

### 3.2.2 Formy vlastnictví:

Pod pojmem vlastnictví si můžeme vybavit právo nebo sílu něco vlastnit. Pro zákon je vlastnictví přímou mocí nad majetkem, který připouští svému majiteli volně disponovat nad rámcem omezení stanovených platnými předpisy. V České republice existují tři hlavní typy vlastnictví nemovitých objektů: soukromé vlastnictví, družstevní vlastnictví a veřejné vlastnictví, nicméně sem ještě můžeme zahrnout nájemní vlastnictví

#### *Soukromé vlastnictví*

Základní podstatou této definice je, že byt je ve vlastnictví majitele, který s ním může dělat vše, co chce, pokud mu to zákon nezakazuje. Je zapsán jako vlastník bytu v katastru nemovitostí. V této formě vlastnictví musí vlastník povinně jednou ročně zaplatit daň z nemovitosti. Majitel může rekonstruovat, pronajímat nebo zastavit nemovitost bez souhlasu třetí strany a také může být byt předmětem dědictví. Soukromé vlastnictví také zahrnuje řadu povinností, jelikož s vlastnictvím bytu připadá na vlastníka také vlastnictví společných prostor domu, jako je správa a údržba domu, ale rovněž některé výdaje. Pokud se vlastník bytu rozhodne nemovitost prodat, může tak učinit bez souhlasu někoho jiného. Stačí sepsat s kupujícím kupní smlouvu, podepsat ji a následně podat žádost o uložení vlastnických práv do katastru nemovitostí. (Bezugla, 2019)

Příklady:

- soukromé vlastnictví rodinných domů
- soukromé vlastnictví bytových domů
- soukromé vlastnictví bytů
- zemědělské soukromé podniky
- průmyslové a jiné soukromé podniky

#### *Družstevní vlastnictví*

Vlastníkem družstevního bytu je družstvo, tj. právnická osoba. U této formy vlastnictví se kupují pouze práva člena, takže se kupující stane pouze členem družstva, nikoliv majitelem nemovitosti. Nový majitel je tedy pouze nájemcem bytu a za jeho užívání platí družstvu nájem, jehož výše se stanoví na schůzi člena. Velkou výhodou je, že se neplatí žádná daň z převodu nemovitostí dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Družstevní byt nelze pronajmout, ale pouze uzavřít podnájemní smlouvu, a to jen se souhlasem družstva. Zároveň je u těchto bytů problém, že s nimi nelze ručit v případě hypotéky či půjčky a k rekonstrukci bytu je potřeba mít povolení od družstva. Byt ve vlastnictví družstva nemůže spolumajitel prodat a v případě dědictví se nedědí byt (jelikož není ve vlastnictví konkrétní osoby, ale ve vlastnictví bytového družstva), ale pouze družstevní podíl, se kterým může být spojeno právo nájmu družstevního bytu. (Císař, 1996)

Příklady:

- zemědělská družstva
- bytová družstva
- pozemky či stavby ve vlastnictví výrobních a spotřebních družstev. (Císař, 1996 s. 18)

#### *Veřejné vlastnictví*

Do majetku veřejného vlastnictví lze zařadit vše, co je užíváno celou společností. Pod obecní vlastnictví spadají byty vlastněné obcí, městem či městskou částí. Obce jsou oprávněny s takovými byty jakkoli nakládat, pronajímat, rekonstruovat je apod. Řada měst pronajímá také startovací byty, určené výhradně pro mladé páry. Nicméně doba jejich nájemní smlouvy je velice krátká, jen v rozmezí pár let, a proto jsou častěji

dostupné. Výhodou obecních bytů jsou nižší náklady v podobě nájemného, což je mnohem výhodnější než nákup bytu do soukromého vlastnictví. V minulosti bylo naprosto běžné obecní byt získat, nicméně dnes už tomu tak není, a to díky poměrně odlišné situaci na realitním trhu. Zájemci o takový byt jsou zapsáni na čekací listinu a pořadí, dle kterého se určí, kdo byt získá, je stanoveno na základě jejich životní úrovně. Slabší sociální vrstvy jsou zde příznivější. Dalším způsobem, jak získat obecní byt, je dědictví. (Havlan, 2008)

Příklady:

- vlastnictví státu (nemocnice, státní školy apod.)
- městské a obecní vlastnictví (byty, úřady apod.)
- společenské organizace a nadace (Havlan, 2008)

#### *Nájemní vlastnictví*

Nájemní byt je možno využívat díky nájemní smlouvě, přičemž majitelem bytu může být stát (obecní byt) nebo jiná soukromá osoba. Tyto byty nelze prodávat (ani nájemní smlouvy) a pokud by k tomu došlo, je to nezákonné. (ČTK, 2005)

#### **3.2.3 Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí (dále jen KN) můžeme považovat z pohledu objemu dat jedním k největším informačním systémům. Jedná se o veřejný soupis o nemovitostech v České republice obsahující souhrn několika údajů o včetně seznamu, popisu, označení místa a polohy a zaznamenání práv k těmto nemovitostem. (Olivová, 2002)

Součástí KN jsou údaje o majetkových, jiných hmotných právech a dalších právech k nemovitostem, které jsou stanoveny zákonem. KN ukládá několik důležitých informací o pozemcích, vybraných budovách, bytech a nebytových prostorech a rovněž jejich vlastnících. Zároveň slouží k zajištění účinné ochrany práv k nemovitostem pro účely daní, poplatků a zaplacených částek, které jsou na ochranu nerostných zdrojů, k ochraně životního prostředí, k oceňování nemovitostí, a především také pro vědecké, statistické a ekonomické účely atd. (Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2020)

Dle zákona č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) má katastrální úřad několik funkcí:

- a) provádí státní správu katastru nemovitostí České republiky,
- b) snaží se rozluštit přestupky v řádu katastru nemovitostí České republiky podle určitého zákona,
- c) ratifikuje obměny na hranicích katastrálních území,
- d) vykonává zhušťování bodového hospodářství a podrobných polí působnosti funkcí a výšky,
- e) provádí správu primárních státních mapových děl určených Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním,
- f) obstarává činnosti spojené se změnami místního názvosloví a schvaluje akce spojené se standardizací geografického názvosloví,
- g) plní ostatní funkce v oblasti geodézie a katastru nemovitostí České republiky, kterými ho pověří Český úřad zeměměřičský a katastrální. (Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2020)

Vzhledem k tomu, že je KN veřejně dostupný a každý má právo do něho kdykoliv nahlížet, může z něho rovněž pořizovat opisy, skicy, kopie či výpisy a také je schopen čerpat údaje ze sbírky listin. Nahlížení a dohledání údajů o vlastnictví pozemků, staveb, bytů i nebytových prostorů je možné přes portál [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz). (Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2020)

Český úřad zeměměřičský a katastrální (dále jen ČÚZK) je klíčovým orgánem státní správy. Sídlí v hlavním městě Praha a jeho předsedu vždy jmenuje a sesazuje vláda České republiky. Jeho vnitřním organizačním útvarem je katastrální pracoviště v územním obvodu zveřejněném ČÚZK ve Sbírce zákonů. ČÚZK byl zřízen dle nařízení zákona č. 359/1992 Sb. - Zákon České národní rady o zeměměřičských a katastrálních orgánech, který vytyčuje rozlohu působnosti jednotlivých úřadů. (Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2020)

ČÚZK reprezentuje 14 katastrálních úřadů, kdy má každý kraj svůj vlastní katastrální úřad. Tyto úřady organizují a řídí činnost katastrálních pracovišť umístěných

ve velkých městech, kterých je celkem 94. Do správy ČÚZK spadá i 7 zeměměřických a katastrálních inspektorátů. (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2020)

### 3.2.4 Cena, hodnocení a oceňování nemovitosti

Ceny neboli hodnoty nemovitostí jsou závislé na mnoha faktorech. Jedním z hlavních faktorů je místo, kde se konkrétní nemovitost nachází (nezáleží na tom, zda je nemovitost nová či stará). Ceny nemovitostí a pozemků se neustále mění, a také hodnoty používané při oceňování nemovitostí jsou různého druhu. Za hodnotu můžeme považovat vztah mezi zbožím či službami, které je možné zakoupit. (Bradáč, 2004).

Způsoby oceňování majetku a služeb jsou vymezeny v zákoně č. 151/1997 Sb. § 2. Tržní hodnota nemovitosti je cena, za kterou by bylo možné prodat nemovitost v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím na volném trhu, bez zohlednění osobních skutečností, vztahů nebo důsledků přírodních či jiných nenadálých katastrof. Je stanovena v momentě uskutečnění konkrétního prodeje a není přesně stanovena (představuje pouze teoretický návrh či názor). (Ort a Šeflová Ortová, 2017)

Podle Janáčkové (2004) jsou nemovitosti brány jako statky, jejichž hodnota vyplývá ze dvou základních vlastností nemovitostí:

- 1) schopnost přinášet užitek
- 2) omezeným množstvím tohoto statku

Každému účastníku trhu přináší nemovitosti rozdílný užitek. Všeobecně můžeme říct, že s rostoucím užitekem představuje pro kupujícího daná nemovitost vyšší hodnotu, a tudíž je ochoten zaplatit vyšší částku. Cena je tedy stanovena individuálně podle toho, co je ochoten prodávající a kupující dané nemovitosti přiřadit. Při hodnocení nemovitosti lze použít různé metody a techniky. Nicméně pokud přihlídneme k jednotlivým hodnototvorným faktorům, jsou nejčastěji využívány tyto metody:

- Nákladový přístup (tzv. věcná hodnota)
- Výnosový přístup (tzv. výnosová hodnota)
- Porovnání prodeje (porovnávací, resp. srovnávací hodnota) (Janáčková 2004)



### 3.3 Investice

#### 3.3.1 Klasifikace investic

Investujeme v případě, že své peníze nechceme nechat ležet ladem. Investice jsou výsledky osobních rozhodnutí investorů po předchozím zvážení finanční situace, vztahu k riziku a účelu investice. Jsou všeobecně chápány jako záměrné vzdání se určité přesně známé hodnoty za účelem získání vyšší hodnoty budoucí (nejisté). Jsou realizovány prostřednictvím nákupů různých investičních aktiv, a to se záměrem jejich buď krátkodobé nebo dlouhodobé držby. Je důležité najít dobrou investici, která bude vydělávat. S investičními nástroji jsou spojena různá investiční rizika, přičemž hodnota investice může kolísat a není zaručena návratnost původní investované částky. (Mendelova Univerzita)

#### 3.3.2 Rozdělení investic:

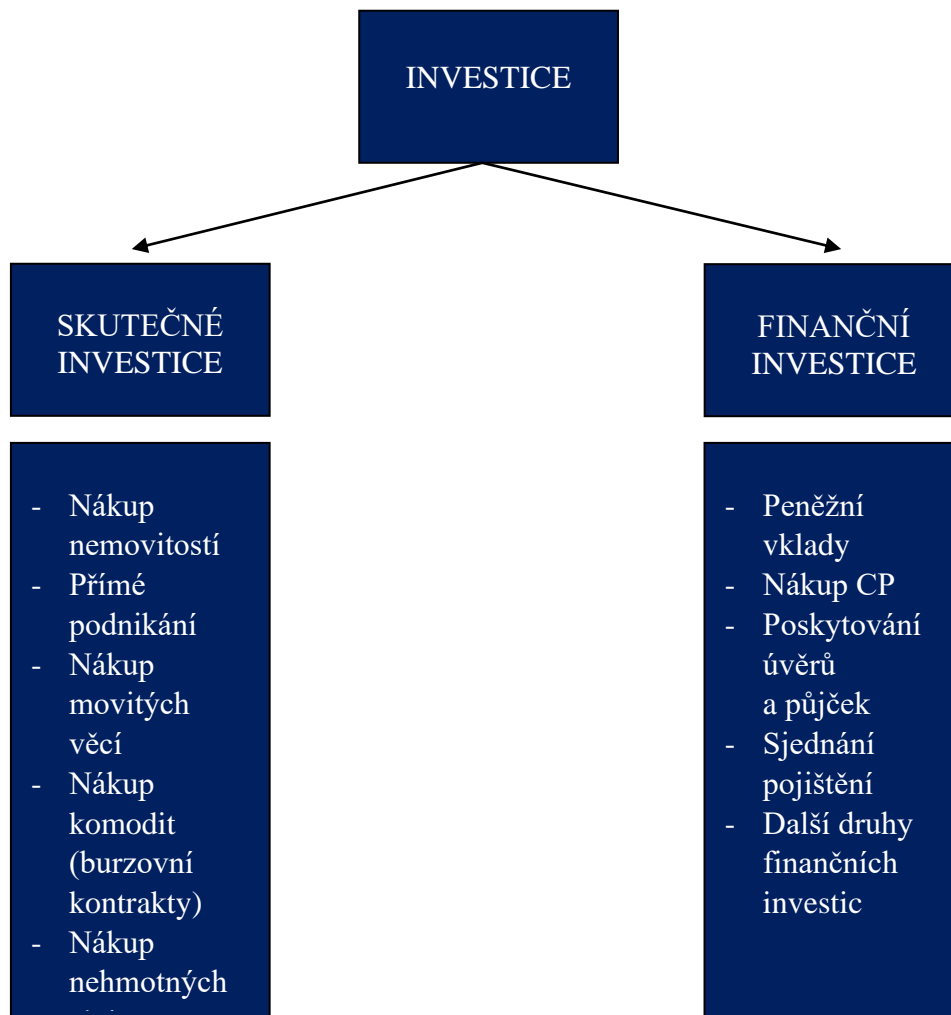
Základní způsob členění investic ukazuje následující obrázek č. 1, z něhož můžeme vyčíst, že se investice dělí na dvě základní skupiny, kterými jsou „investice skutečné“ a „investice finanční“. Obě tyto skupiny následně členíme podrobněji, což taktéž vyplývá z následujícího obrázku. (Mendelova Univerzita)

**Skutečné investice:** nemovitosti, komodity ve formě burzovních kontraktů, drahé kovy či umělecké předměty) mají na rozdíl od finančních investic vždy rysy hmotných aktiv a jsou vázány na skutečné činnosti či objekty. (Synek, 2011)

Mezi nejdůležitější skutečné investice můžeme zařadit investice do podnikání v oblasti výroby či služeb. U investování do nemovitostí, movitých věcí trvalé hodnoty (umělecké předměty, drahé kovy) či různých nerostných surovin (komodit) je nutné brát v potaz, že se investice dočasně drží, následně přichází zhodnocení a později dojde k prodeji nemovitosti. Do investic reálných aktiv však můžeme zařadit i nákup nehmotných aktiv – softwaru či práv. Co se týče práv, lze sem zařadit umělecká práva jako jsou práva autorská, nikoliv však investiční cenné papíry finančního trhu. Jejich atraktivita stoupá, pokud nastane hospodářská či politická nejistota a také v případě, že nastane nebo se očekává vysoká míra inflace. Na základě toho, že skutečné investice

představují zakončení každého finančního toku, mohou být zpravidla konečným cílem investorů. (Synek, 2011)

Obrázek 1: Rozdělení investic



Zdroj: Vlastní zpracování z údajů získaných z Mendelova Univerzita

**Finanční investice:** nákup dlouhodobých cenných papírů, vklady do investičních společností, dlouhodobé půjčky, nákup nemovitostí aj. s cílem obchodovat s nimi a získat úroky, dividendy nebo zisk. Prakticky se jedná vždy o kombinaci vlastností peněz, dlužních instrumentů a majetkových aktiv. Jedná se o majetkové, finanční transakce mezi dvěma ekonomickými subjekty, jež jsou zaznamenána na určité listině, v níž jsou uvedeny její podmínky. Tyto listiny neboli finanční dokumenty dávají jejich vlastníkům

práva, často nazývána cenné papíry, jež obdrží investoři jako doklad dle druhu finančních investic a práv z nichž vyplývajících. (Synek, 2011)

Z uvedeného tedy následně vyplývá, že finanční investice mají především formu investic do investičních nástrojů (dokumentů) finančního trhu, nejčastěji pak do cenných papírů. Obecně však finanční a skutečné investice nejsou konkurenčního charakteru a jsou jakýmsi komplementy. (Mendelova Univerzita)

Další investice (vzdělávání nebo investice v čase, které jsou okrajové, ale důležité). (Kiyosaki a Lechter, 2000)

### 3.3.3 Výhody a nevýhody investování do nemovitostí

Mnozí z nás přemýšlí o tom, do čeho investovat peníze a co je nejvýhodnější. Každý potenciální investor hodnotí investování trochu odlišně. U investování peněz do nemovitostí tomu není jinak, a i zde investoři řeší, jaké jsou výhody a nevýhody, aby konkrétní nemovitosti splňovali očekávání, která na ně budou kladena. Je také téměř nutné nebo alespoň více než vhodné předem znát pozitivní, ale také negativní scénáře vývoje investovaných peněz. Kdo si dopředu tuto analýzu neudělá, je pak často nemile překvapen, s jakými možnými riziky se v průběhu investování může potkat. Nicméně je investování do nemovitostí vhodným způsobem, jak své peníze uložit. (Jankovský a Korec 2014)

Část výhod, nevýhod i rizik, které jsou uvedené níže, vychází z již zmíněných informací v teoretické části práce. V této kapitole jde především o shrnutí a zhodnocení všech aspektů týkajících se investování do nemovitostí jako celku.

#### 1) Výhody

- **Spolehlivost:** Investice do nemovitostí byly a nejspíš i budou jedním z nejspolehlivějších nástrojů pro investory, a to především díky neustálému růstu cen bytů, kanceláří apod. Zřídka kdy se stane, že náklady/ ceny nemovitostí na nějakou dobu stagnují nebo se jejich cena sníží. Pokud k tomuto náhodou dojde, po čase cena opět rychle naroste. Nicméně cena nemovitosti

nikdy neklesne na nulu, jelikož v případě „znehodnocení“ nemovitosti bude mít vždy minimálně pozemek svou hodnotu. (Měšec.cz, 2009)

- **Hmatatelnost:** Mnoho lidí se cítí bezpečněji, pokud si na své peníze může imaginárně sáhnout. Pro tento typ investorů může být právě investice do nemovitosti vhodnější než investování do dluhopisů, kryptoměn a jiných investičních aktiv, u nichž si investor nikdy na své peníze nesáhne. Při snížení hodnoty investice je poté pro investora velmi snadné znejistit, své investiční aktiva prodat a ztrátu uskutečnit. Toto se u nemovitostí téměř nikdy nemůže stát, jelikož prodej nemovitosti trvá mnohem déle než prodej cenných papírů, a tak si investor vše může lépe promyslet a zvážit svůj prodej. Investoři tedy raději volí investování do nemovitostí i z důvodu, že se jedná o skutečné neboli hmatatelné investice. (Jankovský a Korec 2014)
- **Užitečnost:** Nemovitost je víceúčelová a lze ji využívat několika způsoby (na bydlení, kancelář, sklad apod.). Pro investora je velkou výhodou, že může ve své nemovitosti bydlet s rodinou, pronajmout místnost jako kancelář anebo využívat prostory pro své vlastní potřeby. (Jankovský a Korec 2014)
- **Využití cizích zdrojů:** Cizí zdroje jsou v dnešní době poměrně levné a investor tak může docílit toho, že mu cizí peníze budou vydělávat jeho peníze. Jelikož je každý investor trochu jiný, všichni hodnotí nemovitosti trochu odlišně. Pro jednoho je shánění nájemníků velká starost a s tím spojené nepříjemnosti, pro druhého ba naopak zábava. Pokud však investor chce pouze investovat své peníze, být novým majitelem nemovitosti a dál se o ni nestarat, existuje řešení. Stačí předat úkoly specializovaným firmám, které za investora mohou vyřešit vše potřebné a také mnoho problémů. Specializované firmy se zabývají jednak správou nemovitostí, ale rovněž hledáním vhodného nájemníka, které je tak snazší a rychlejší. Investor však musí myslet na to, že je s tím spojeno několik výdajů navíc, ale zároveň mu to ušetří velké množství času a může se tak věnovat jiným a prospěšnějším věcem. (Měšec.cz, 2009)
- **Prospěšnost:** V případě, že majitel nemovitosti potřebuje poskytnout úvěr, lze toto aktivum použít jako bankovní zástavu. Také může sloužit jako dědictví dalším generacím, kdy dědic dostane něco, co mu dále přináší pravidelný výnos. (Klečka, 2016)

- **Bezpečnost:** Investováním do nemovitostí ukládáme bezpečně a dlouhodobě své finanční prostředky. I vzhledem k tomu, že se ceny nemovitostí neustále mění, po několika letech majitel dosáhne zisku z růstu tržní hodnoty nemovitosti. (Investiční gramotnost, 2019)
- **Bezrizikovost:** V případě nemovitostí jsou rizika spojená s úplnou ztrátou investovaných prostředků minimální. Nemovitost, tedy především nájemné může sloužit jako opatření proti riziku růstu inflace. Nájemné by obvykle nemělo být sjednáno na delší dobu než jeden rok a mělo by zahrnovat pravidelné navyšování minimálně o výši inflace v předchozím roce. V případě, že je vše správně nastaveno, mělo by nájemné přinášet investorovi neomezený výnos. (Investiční gramotnost, 2019)

## 2) Nevýhody

- **Likvidita:** V porovnání s investicemi do akcií a podílových fondů jsou nemovitosti vysoce nelikvidní. V momentě, kdy se investice prodává, se může stát, že poptávka po daném bytu nebude příliš vysoká, a tak může trvat několik dní, týdnů či měsíců, než investor najde kupce/ nájemce a dojde k vyřízení všech formalit. Likvidita investic je žádoucí a v případě, že vlastník bytu naléhavě potřebuje peníze, je pro něj obtížné rychle získat tržní hodnotu pro dané investiční aktivum. Při rychlém prodeji může investor ztratit spoustu peněz. (Investiční gramotnost, 2019)
- **Náklady:** Při investování do nemovitostí je nutné vždy počítat s vysokými pořizovacími náklady, ale také s dodatečnými náklady. Mohou to být jednorázové služby, jako například poplatky realitním kancelářím, nebo trvalé, jako jsou platby za služby a provozní náklady. Důležité je také myslet na výdaje na provoz nemovitosti, nutnou rekonstrukci či modernizaci. Při koupi investice je nutné brát v potaz, že daná nemovitost může vypadat ve velice dobrém stavu, nicméně se po nějaké době zjistí, že je tomu naopak. K tomu slouží speciální firmy, které se zaměřují na hodnocení stavu nemovitosti. Opět zde dochází ke zvýšení nákladů, nicméně se zabrání riziku, že investor nakoupí špatně. (Investia.cz, 2012)
- **Nestálý příjem:** Pasivní příjem z pronájmu nemovitosti je dočasný jev. Investor musí čas od času věnovat svůj vlastní čas a peníze, aby našel nového

nájemce. Může také využít služeb realitní kanceláře, nicméně s tím už jsou spojeny další výdaje. (Klečka, 2016)

- **Legislativní změny:** Pokud se zvýší daň z nemovitosti nebo se zavede daň z držby více nemovitostí, jako je tomu v některých evropských státech, zvýší se náklady spojené s investicí, ale rovněž se sníží výdaje. Samotný Nový občanský zákoník platný od 1. ledna 2014, jež reguluje nájemní vztahy, může znamenat pro investora riziko. Jsou totiž velice často chráněny zájmy nájemce oproti tomu, aby byly chráněny zájmy pronajímatele. Majitel bytu nesmí nájemníkům zakázat skoro nic, např.: nesmí bezdůvodně zakazovat nájemníkovi chovat v bytě domácího mazlíčka, nemůže zakázat kouřit v prostorách bytu, nesmí nájemci zakázat zápis trvalého bydliště v daném bytě apod. (Investia.cz, 2012)
- **Lidský faktor:** Velkou roli hraje vhodný výběr nájemce, ale také okolí a vrstva obyvatelstva v nejbližším okolí. Co se týče nájemce, může se stát, že bude nespolehlivý, nebude včas platit nájem, anebo svůj nájem nezaplatí vůbec či byt nějakým způsobem zničí. V případě sousedů je tomu podobně, jelikož tuto skutečnost investor rovněž neovlivní. Pokud budou sousedé problémoví, může se stát, že dojde ke nižší výnosnosti z nemovitosti, jelikož nájemce nebude spokojen a odstěhuje se. Následně bude velice obtížné neustále shánět nové nájemce, a tak kvůli zvýšení poptávky může dojít k poklesu nájemného. (Klečka, 2016)

### 3.4 Chování spotřebitele

Hawkins et al. (2007) ve své knize uvádí, že existují různé faktory ovlivňující nákupní chování spotřebitelů. Kniha objasňuje aspekty, jako jsou typy spotřebitelských rozhodnutí či zapojení do nákupu, a zdůrazňují proces vyhledávání informací při nákupu jakéhokoliv produktu.

Preference kupujících v oblasti realitních produktů souvisí s kvalitou nemovitosti, konkrétními atributy, jako je umístění, sousedství nebo zlepšení infrastruktury atd. Vlastnosti konkrétní bytové jednotky budou významným určujícím činitelem při výběru bydlení v domácnosti. Poznávají, že členové rodiny by při rozhodování o nákupu

měli hrát různé role a že kvalita sousedství je jednou z určujících faktorů výběru domácnosti v domácnosti. (Abelson, 1979)

### 3.4.1 Rozhodovací proces

Prvním krokem rozhodovacího procesu je identifikace potřeby, jelikož se nákupní proces zahajuje už před samotným nákupem a končí až když spotřebitel vyhodnocuje své rozhodnutí. V případě výběru nemovitosti k bydlení můžeme tento proces rozdělit do několika fází (Vysekalová, 2011):

- 1) **Rozpoznání potřeby** – dovtípit se potřeby, kterou chceme naplnit. Než začneme hledat potřebné informace, které nám budou nápomocny při nákupním rozhodnutí, je dobré si utřídit myšlenky a mít jasno v tom, co konkrétně hledáme. (Vysekalová, 2011)
- 2) **Hledání informací** – tento faktor je velice důležitý, jelikož napomáhá snížit míru rizika špatného nákupu. Informace můžeme hledat u osob nám blízkých, z hromadných sdělovacích prostředků nazývaných masmédiá, z vlastních zkušeností, z komerčních zdrojů atd. Důležité je vzít v potaz všechny činitele, které jsou pro konkrétní produkt či nemovitou věc důležité. Pokud vybíráme nemovitost k bydlení je pro každého nejdůležitějším faktorem něco jiného. Velkou roli zde hraje cena, nicméně faktory jako je stav, lokalita, ve které se nemovitost nachází, dostupnost MHD, velikost nemovitosti či její vybavení a příslušenství jsou pro každého rozdílné. Marketingový mix by měl být nastaven tak, aby potenciální zájemce zaujala nabídka v této fázi, kdy získávají povědomí o konkrétním produktu/ nemovité věci. (Kotler, 2007 s. 340.)
- 3) **Hodnocení alternativ** – zpracování informací o produktu/ nemovité věci a volba vhodné varianty. Při výběru se spotřebitel rozhoduje na základě faktorů (pořizovací cena, příslušenství, ostatní náklady), které nemusí být vždy v konkrétní kombinaci dostupné, a tak je někdy spotřebitel nucen od nějakého požadavku ustoupit. U nemovitostí je toto poněkud odlišné, jelikož zde při výběru hraje roli více faktorů. (Vysekalová, 2011)
- 4) **Rozhodnutí o nákupu** – rozhodnutí, při němž z možných variant vybereme tu nejvhodnější a pro nás tu nejlepší. Do hry vstupují nejenom naše preference,

ale i vnější vlivy. Mnoho těchto faktorů ovlivňuje cenu a následně pak samotný rozhodovací proces. (Vysekalová, 2011)

- 5) **Vyhodnocení nákupu** – zhodnocení spokojenosti či nespokojenosti s pořízením na základě toho, jestli konkrétní věc/ nemovitá věc naplnila naše očekávání či nikoli. (Vysekalová, 2011)

### 3.4.2 Spotřebitel a cena

Cena sama o sobě většinou při nákupním rozhodování nehraje zas tak velkou roli, nicméně cena ve vztahu k hodnotě, kterou nám daný výrobek/ nemovitá věc přináší, je poměrně významnější. Můžeme ji z tržního hlediska definovat jako poměr kvality k hodnotě výrobku/ nemovité věci. (Vysekalová, 2011 s. 205)

Spotřebitelé porovnávají míru kvality a množství užitečných vlastností, které jim daný výrobek/ nemovitá věc přinese v porovnání s konkurenčními výrobky/ nemovitými věcmi. Cena se může měnit v závislosti na vývoji trhu a jiných okolnostech. (Zamazalová, 2010)

I přesto, že jsou Češi více citliví na cenu než spotřebitelé jiných trhů, neznamená to, že by byli ochotni za nižší cenu dostat méně kvalitní produkt. Velký význam zde hraje roli změna dodavatele produktu v případě, že konkurence má lepší a výhodnější nabídku. (ChannelWorld, 2012)



## 4 Vlastní práce

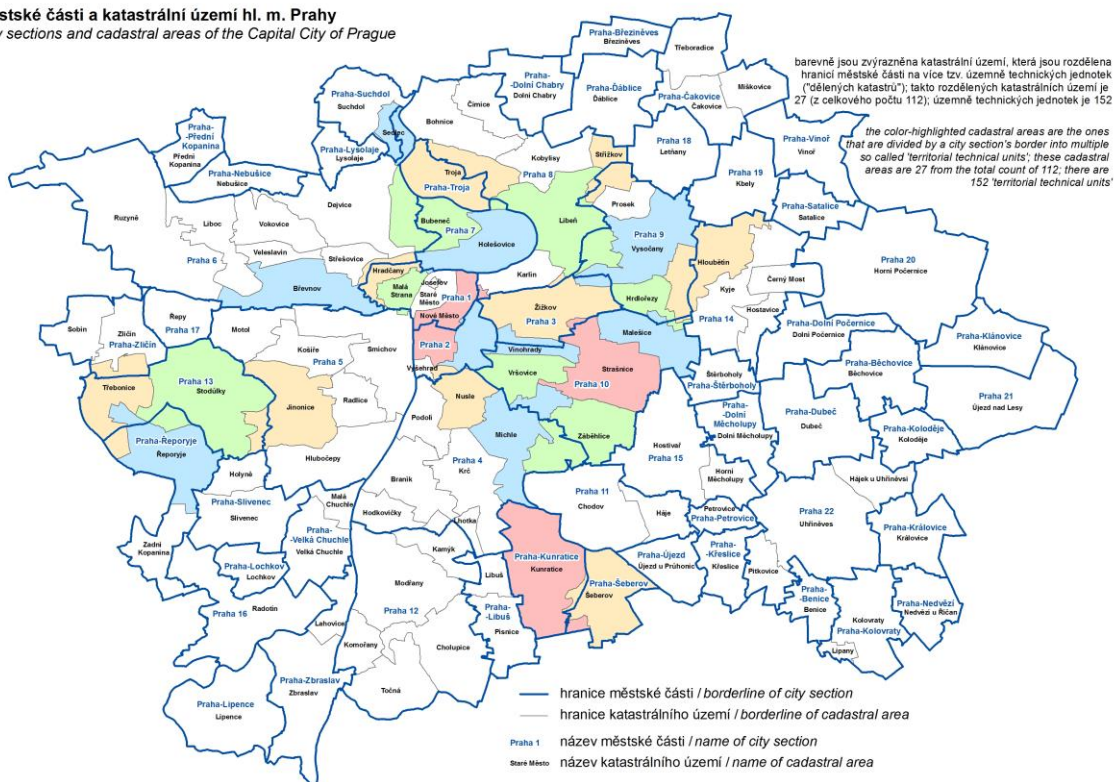
### 4.1 Charakteristika území Hlavního města Prahy

Praha je hlavním městem České republiky a centrem politiky, mezinárodních vztahů, vzdělávání, kultury a ekonomiky země. Praha je největším městem Česka a současně 13. největším městem Evropské unie. Leží téměř ve středu Čech, konkrétně mírně na sever od středu, uvnitř Středočeského kraje a svou rozlohou 496km<sup>2</sup> je nejmenší ze všech 14 krajů. V Praze žije více než 1 200 000 obyvatel s hustotou zalidnění 2360 obyvatel na km<sup>2</sup> a denně ji navštíví přes 100 000 turistů.

Praha se ze samosprávného hlediska dělí na 57 městských částí, které jsou dále děleny na 22 správních obvodů (Praha 1 – Praha 22) nebo na 10 územních obvodů (Praha 1 – Praha 10). Městské části mají vlastní volené orgány, které zajišťují správu svěřeného území.

#### Obrázek 2: Rozdělení Hl. m. Prahy dle městských částí a katastrálních území

Městské části a katastrální území hl. m. Prahy  
City sections and cadastral areas of the Capital City of Prague



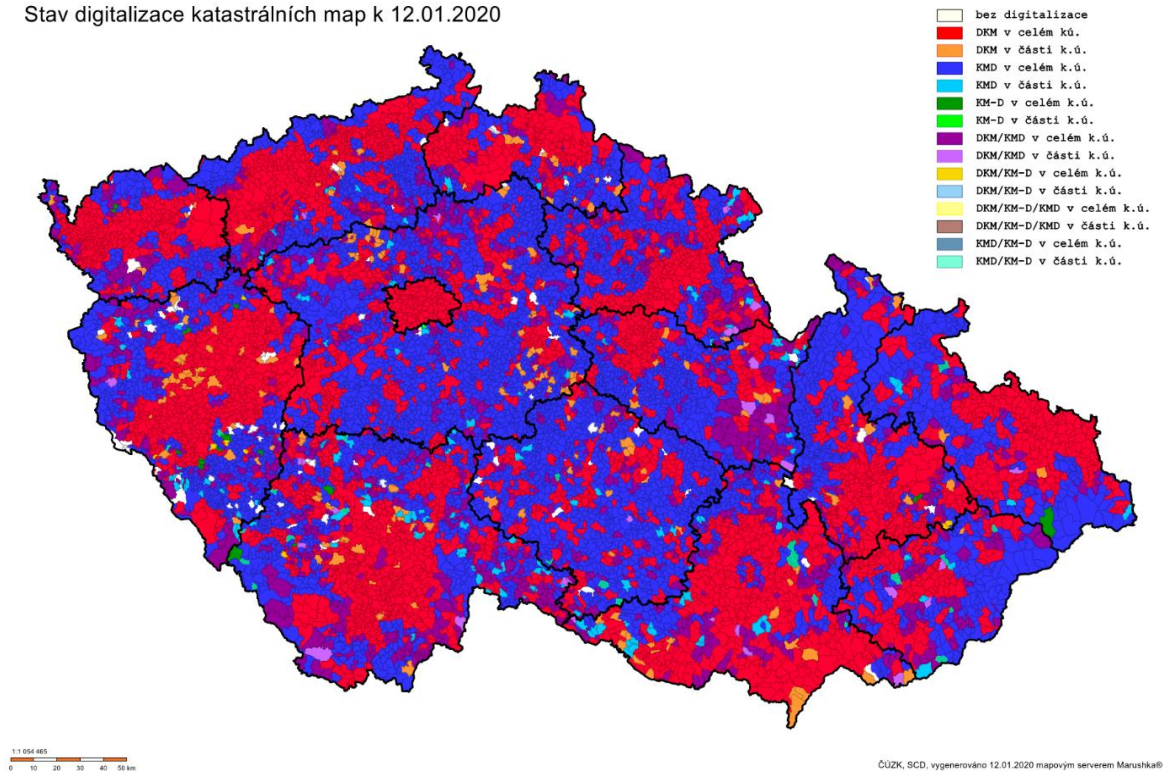
Zdroj: ČSÚ, 2020

### 4.1.1 Katastrální mapa

Jedná se o mapu velkého měřítka (zpravidla 1 : 1 000, 1 : 2 880 apod.). Analogové katastrální mapy jsou vedeny v několika odlišných měřítkách, často se z nich dělají kopie, tak aby se dalo jednoduše zjistit umístění pozemku v teritoriu, anebo jako podklad pro stavební a územní řízení, pro řízení o vyvlastnění pozemku apod. Katastrální mapy se v uplynulých letech téměř na celém území České republiky zdigitalizovaly, což byl jeden z nejdůležitějších a nejvýznamnějších úkolů resortu. Záměrem ČÚZK bylo vylepšení obsahu technické části KN, aby se spojily data katastru s jinými prostorově vymezenými daty. Základní jednotkou v KN je katastrální území, kterých je po vzniku 1 nového a zániku 2 existujících katastrálních území k 31. 12. 2019 celkově 13 076, a z toho jich je celkem 12 995 v digitální podobě. Hlavní město Praha je např. rozdělené do 112 katastrálních území, jimiž jsou např. Dejvice, Hradčany, Chodov, Karlín, Prosek, Ruzyně, Vysočany, Zličín a další. Pojmenování území, ke kterému patří daná nemovitost, můžeme často objevit na červeném desce na fasádě budovy, na níž je vyznačen název ulice či pořadové číslo stavby. (Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2020)

#### Obrázek 3: Stav digitalizace katastrálních map ČR

Stav digitalizace katastrálních map k 12.01.2020



Zdroj: ČÚZK, 2020

## 4.2 Pořízení nemovitosti

Každý realitní makléř na otázku, zda je vhodná doba na koupi nemovitosti, vždy odpoví, že bydlení ve svém se vždy vyplatí a je dobrou investicí, jelikož se do budoucna zhodnotí.

U zájemců o nemovitosti při rozhodování, zda si najmout či koupit vlastní byt, je důležité zamýšlet, zda mají stabilní práci a zdroj příjmů. Jde o to nestát se obětí touhy po vlastním bydlení a uvědomit si, zda se to skutečně vyplatí. Velkou roli při takovémto zamýšlení hraje i to, zda má zájemce bonitu pro získání úvěru a splňuje podmínky, aby mi byl úvěr poskytnut. Z hlediska analýzy, zda se vyplatí vlastní bydlení, uvádějí autoři koncept ročních uživatelských nákladů, které si může zájemce spočítat a porovnat je s alternativou nájemního bydlení. Vlastní bydlení by se mělo vyplatit v případě, že čisté tržní nájemné za byt je vyšší než dané uživatelské náklady za vlastní bydlení. V případě, že nájemné bude vycházet o mnoho lépe, mělo by to svědčit k výhodnosti nájemního bydlení. (Lux a Sunega, 2006)

Lux a Sunega (2006) považuje bydlení za běžné zboží obchodovatelné na trhu, přičemž snížení ceny za bydlení je způsobeno převažující nabídkou nad poptávkou a v případě, že naopak poptávka převažuje nad nabídkou, cena za bydlení se zvyšuje.

Každý má vlastní požadavky a preference při hledání nemovitosti k vlastnímu bydlení. Mezi hlavní požadavky určitě patří poloha nemovitosti (centrum, střed, okrajová část). Neméně důležité bude i okolní prostředí bytové jednotky (mhd, obchody, zeleň, škola/školka, zdravotní zařízení atd.). Důležitá je také dostupnost do zaměstnání. Další měřítka jsou velikost obytné plochy, počet pokojů, přidružených prostor (sklep, garáž, terasa), stav bytové jednotky a v neposlední řadě také cena. (Škapa, 2012)

### 4.2.1 Bydlení ve vlastním

Rozhodování o bydlení ve vlastním je běh na dlouhou trať – jde o investici a investoři musí čelit různým rizikům, mezi které patří obtížná likvidita, transakční náklady, dopady výpadku příjmů, změna rodinné situace (rozvod), apod. Koupě bytové jednotky je jedním z nejvýznamnějších ekonomických rozhodnutí, která lidé dělají

a vyžaduje shromáždění mnoha informací. Pokud sháníme vlastní bydlení, je nutno brát v potaz, že se jedná o dlouhodobou investici a pořízená nemovitost následně může sloužit několika generacím. Bytové jednotky mají všeobecně dlouho životnost, a proto zde musíme počítat s vysokými pořizovacími a transakčními náklady. (Novotný, 2020)

Na poli realitního trhu působí zvláštním způsobem peněžní politika a velkou roli zde hrají také měnící se podmínky k poskytnutí hypotečních úvěrů a s tím spojené úrokové sazby. Vlastní bydlení je velice nákladné a pro jeho financování je často zapotřebí využít již zmiňovaný hypoteční úvěr. Tento úvěr je splácen anuitně a pro související úvahy je nutné uvažovat časovou hodnotu peněz. (Novotný, 2020)

Dle statistik jsou Češi na úplném chvostu v dostupnosti vlastního bydlení a šetří na něj nejdéle v Evropě. Nejnovější studie Deloitte Property Index 2019 ukazuje, že na pořízení vlastního nového bytu v průměru 70m<sup>2</sup> Češi potřebují 11,2 průměrných ročních platů, v případě, že nebudou utrácet za nic jiného. Ve srovnání s vybranými evropskými zeměmi je to zcela nejvíce. V roce 2018 se hodnota vyšplhala dokonce na 11,3 průměrných ročních platů a v roce 2017 bylo zapotřebí 10,9 platů. (Deloitte, 2019)

**Tabulka 1: Počet průměrných ročních platů na pořízení nového bytu (70 m<sup>2</sup>) - srovnání zemí EU**

Stát EU	Počet průměrných ročních platů
Česko	11,2
Lotyšsko	10,1
Chorvatsko	7,9
Polsko	7,5
Maďarsko	7,1
Itálie	6,2
Rakousko	5,7
Německo (nabídková cena)	5,1
Norsko (samostatný dům)	5
Belgie	4
Portugalsko	3,8

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Deloitte*

Kromě cen jsou to však ještě příjmy českých domácností. Vzhledem k tomu, že velká část nákupních transakcí je realizována prostřednictvím hypotečních úvěrů, zásadní roli hrají i úrokové sazby hypoték. Zatímco v roce 2008 českým domácnostem stačilo na pořízení průměrného bytu 6násobek průměrného čistého ročního příjmu, v letošním roce je to již více než 7,5násobek. V roce 2010, kdy v důsledku ekonomické recese klesly ceny nemovitostí na minimum, tento ukazatel klesl na 4,5násobek. Poměr mezi průměrnou cenou bytů a příjmy českých domácností monitorujeme prostřednictvím Indexu návratnosti bydlení. (Deloitte, 2019)

Co se týče transakčních cen, dohání Česká republika západní země a průměrná cena v ČR oproti předešlému období vzrostla o 16,8 %. V Praze se ceny nových bytů zvýšily o 22 %, což je dokonce nejvíce ze všech pozorovaných hlavních měst. (Deloitte, 2019)

#### 4.2.2 Hypotéka

Pořídit vlastní bydlení si chce většina lidí. Většina z nich si ale koupit vlastní nemovitost nemůže dovolit, jelikož jim chybí úspory. Dosáhnout na vlastní byt či dům je tak pro mladé rodiny stále složitější. Téměř pro každého je tedy k pořízení vlastního bydlení nezbytné zažádat o hypoteční úvěr.

Podmínky pro získání hypotéky určující Českou národní bankou jsou s každým rokem přísnější a pravidla se stále častěji mění. Před několika lety stačilo prokázat dostatečné příjmy a bylo možné dostat i 100 %, dnes tomu tak již není. Obecně je možné setkat se se 7 typy podmínek, které stanovuje každá banka. Některé banky jsou přísnější, u jiných hypotéku získáte, i když nebudou vaše výsledky úplně ideální.

- 1) **Věk:** Hypotéku je možné získat **při dosažení věku 18 let**, ale obecně ji mají šanci dostat lidé v **aktivním věku** a je nutné se orientovat dobou, do **kdy musí být splacená**, což obvykle bývá 67 let (výjimečně pak 70 let a více).
- 2) **Příjem:** Příjmy musí být **prokazatelné** a takové, aby byla daná osoba **schopna hypotéku splácet**. Záleží tedy na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě, kterou vám banka nabídne.
- 3) **Bonita:** Bankovní hodnocení toho, zda je daná osoba **schopna hypotéku bez problémů splácet**. Důležité jsou příjmy, produkty v podobě kontokorentů

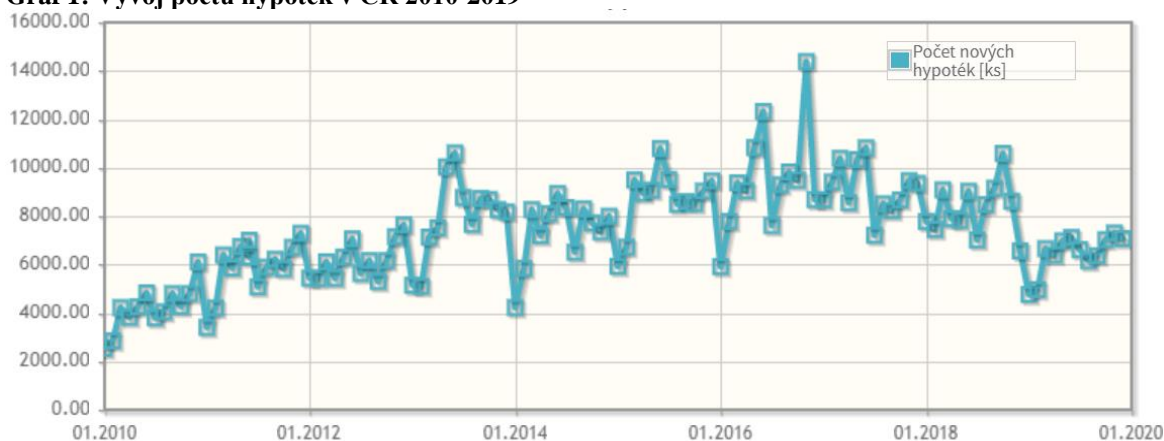
či kreditních karet, ale také další půjčky, které daná osoba splácí, jež mohou předurčovat pozdější problémy se splácením hypotéky.

- 4) **Záznamy v registrech dlužníků a rejstříku trestů:** Banka sama kontroluje, zda má daná osoba za posledních 3–5 let nějaké záznamy v registrech dlužníků či v rejstříku trestů. **V registrech dlužníků je možné mít maximálně drobné prohřešky.** Pokud je daná osoba v exekuci nebo insolventi, na hypotéku nemá nárok.
- 5) **Hodnota zástavy:** Pro získání hypotéky je nutno **vždy ručit** jakoukoli **nemovitostí**. Obvykle to bývá ta **nemovitost**, kterou si **daná osoba pořídí** díky hypotéce, ale je možno **ručit i více nemovitostmi najednou**. Hodnota zástavy musí být vždy vyšší než požadovaná hypotéka. Dle pokynů ČNB musí hypotéka tvořit **maximálně 90 %** (obvykle i 80 %) z **odhadní ceny nemovitosti, kterou daná osoba ručí**.
- 6) **Pobyt v České republice:** Tato podmínka se týká cizinců (vyjma Slováků), kteří na našem území musí mít alespoň **přechodný pobyt** (občané ze zemí EU), případně **trvalý pobyt** (občané ze zemí mimo EU).
- 7) **Podmínky pro hypotéky stanovené ČNB:**
  - hypotéka smí být **maximálně 9krát vyšší než čistý roční příjem**
  - **měsíční splátka všech úvěrů** (tedy nejen hypotéky) **nesmí přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu, za nových podmínek je to zvýšení na 50 %** (ČTK, 2020)
  - **vlastní úspory ve výši alespoň 20 % ze stanovené odhadní ceny nemovitosti bankou** (existují ovšem **výjimky**, díky kterým je možné získat hypotéku, i v případě naspoření pouze **10 % z ceny nemovitosti**) - **od 1.4.2020** ČNB zmírnila pravidla a za nových podmínek tedy stačí mít **vlastní úspory ve výši 10 % ze stanovené odhadní ceny nemovitosti bankou**
  - navíc úspory ve výši **4 % z hodnoty nemovitosti (základ daně je kupní cena či 75 % ze směnné hodnoty stanovené FÚ)** k úhradě **daně z nabytí nemovitosti** (ČNB, 2020)



Stav a vývoj počtu lidí s hypotečním úvěrem závisí na mnoha faktorech. V roce 2013 se hypotečnímu trhu opravdu dařilo a jeho nárůst byl oproti předchozímu roku o 28 % vyšší. Celkové objemy se podle ukazatele Fincentrum Hypoindex vyšplhaly na necelých 156 miliard korun. Toto bylo zapříčiněno trendem refinancování, který podle odhadů tvořil třetinu celkové produkce. K velkému skoku pak došlo především v roce 2016, kdy díky změně úvěrové legislativy účinné od 1. prosince 2016 přinesl v listopadu skokový 50% nárůst objemu uzavřených úvěrů. V České republice tak celkový objem hypotečních úvěrů v roce 2016 dosáhl rekordní hodnoty 226 miliard korun. Následně se počet hypoték lehce od druhé poloviny roku 2018 postupně docházelo ke snižování úrokových sazeb a zájem o hypotéku lehce vzrostl, nicméně na přelomu roku 2018 a 2019 až do první čtvrtiny roku 2019 došlo k prudkému poklesu zájmu o hypotéku, i přesto, že ceny úrokových sazeb stále klesaly. Důvodem poklesu zájmu o hypotečních úvěrů byly zpřísněné podmínky pro jejich poskytování, ale rovněž i vysoké ceny nemovitostí. Celkově počet lidí s hypotečním úvěrem v posledních 4 letech vzrostl o čtvrtinu (o 138 tisíc). Na konci roku 2015 mělo hypotéku 580 tisíc a koncem roku 2019 se toto číslo vyšplhalo na dosáhl 718 tisíc. (Hypoindex, 2019)

**Graf 1: Vývoj počtu hypoték v ČR 2010-2019**



Zdroj: Hypoindex.cz, 2020

### 4.3 Obecná analýza současného realitního trhu

Ceny nemovitostí v České republice neustále rostou. Dle Evropského statistického úřadu Eurostat ceny českých nemovitostí rostou šestým nejrychlejším tempem v Evropě. Ceny rodinných domů nerostou tak rychle, jako ceny bytů, jelikož se s nimi obchoduje

v dlouhodobém horizontu. Vzhledem k větším pracovním příležitostem ve větších městech dochází k určitému trendu stěhování lidí z rodinných domů z menších obcí do bytů ve velkých městech. Existuje mnoho příčin a důvodů tohoto dynamického růstu cen a je tak u odborné, ale i u široké veřejnosti vyvolán neklid a pochybnosti. (Eurostat, 2020)

#### 4.3.1 Vývoj bytové výstavby v ČR

Na začátku této kapitoly je nutno podotknout, že bytem se rozumí bytová jednotka v bytovém i rodinném domě. Nejrozsáhlejší bytová výstavba v České republice byla v 70. a 80. letech minulého století, kdy se vybuďovalo více než 500 000 bytů v bytových a rodinných domech. Jednalo se zejména o panelovou výstavbu související s tehdejší politikou a nedostačující kapacitou bydlení, nicméně právě toto bydlení neposkytovalo zdaleka takovou kvalitu bydlení jako u domů cihlových.

**Tabulka 2: Bytová výstavba v České republice - byty dokončené 1998 – 2019**

Období	Rodinné domy	Bytové domy	Celkem dokončené byty
1998	8 336	6 827	15 163
1999	9 238	6 598	15 836
2000	10 466	5 926	16 392
2001	10 693	5 912	16 605
2002	11 716	6 393	18 109
2003	11 397	7 720	19 117
2004	13 302	10 722	24 024
2005	13 472	11 526	24 998
2006	13 230	10 070	23 300
2007	16 988	18 171	35 159
2008	19 611	12 497	32 108
2009	19 124	13 766	32 890
2010	19 760	10 912	30 672
2011	17 385	6 487	23 872
2012	17 442	7 095	24 537
2013	15 469	6 049	21 518
2014	13 992	6 422	20 414
2015	13 890	7 356	21 246
2016	14 567	8 998	23 565
2017	15 170	9 264	24 434
2018	19 152	10 305	29 457
2019	19 245	12 751	31 996

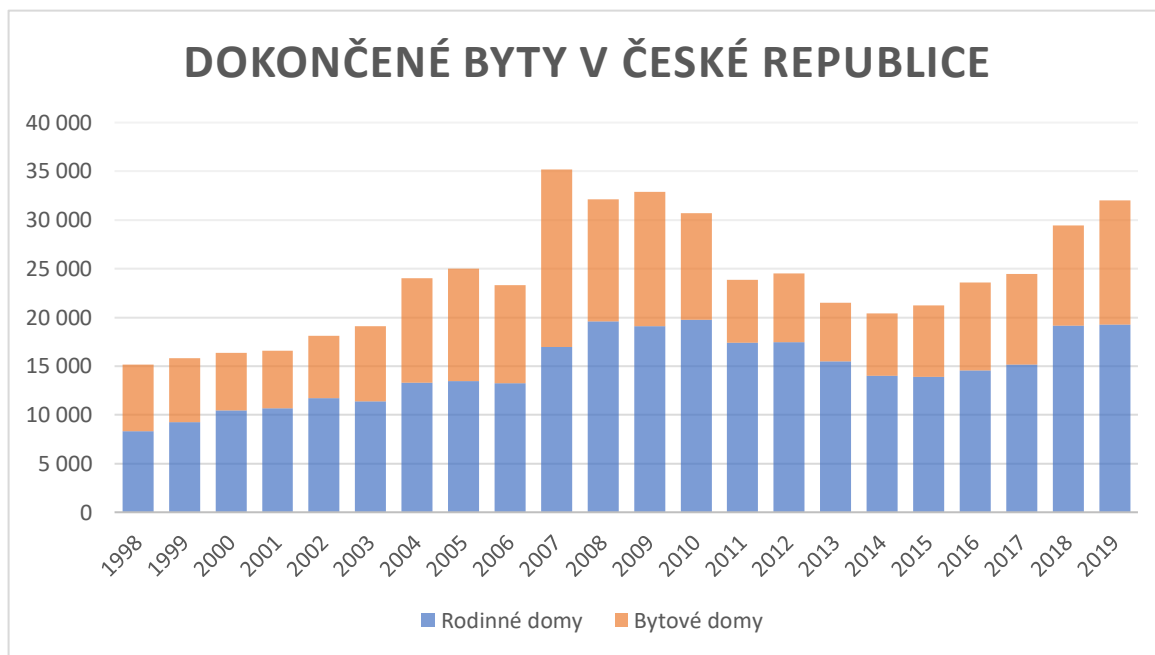
*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z ČSÚ*



Výše uvedená tabulka č. 2 ukazuje bytovou výstavbu v ČR, nicméně nezahrnuje veškeré dokončené stavby v daných letech, ale pouze rodinné domy a bytové domy. Pro lepší přehlednost zde nejsou reflektovány nástavby, přístavby a vestavby k rodinným a bytovým domům, penziony nebo domovy pro seniory, nebytové budovy či stavebně upravené nebytové prostory. Celkově se tyto položky ročně pohybují v rozmezí 3 000 – 8 000 dokončených staveb. (ČSÚ, 2020)

Z uvedených dat můžeme konstatovat, že rok 2002 byl vývojovým zlomem. Došlo tak k trendu rychlého růstu, jež byl vyvolán zvýšením kupní síly obyvatel, demografickými faktory, změnami ve stylu života bydlení mladých lidí, zvýhodněnými hypotečními úvěry, rozvojem stavebního spoření apod. Rekordním rokem z hlediska počtu dokončených bytů byl rok 2007 (přes 35 tisíc bytů) a vysoký počet dokončených bytů byl zaznamenáván i v dalších letech. Období 2007–2010 tak bylo mimořádné a celkem bylo v těchto letech dokončeno téměř 131 tisíc nových bytů. V roce 2011 však došlo k velkému poklesu, který pokračoval v dalších letech z důvodu dopadu ekonomické krize. Krize se projevila nejvýrazněji na metropoli, nicméně Česká republika jako celek vykazovala pozvolnější pokles počtu dokončených bytů. (ČSÚ, 2020)

**Graf 2: Dokončené byty v České republice 1998 - 2019**

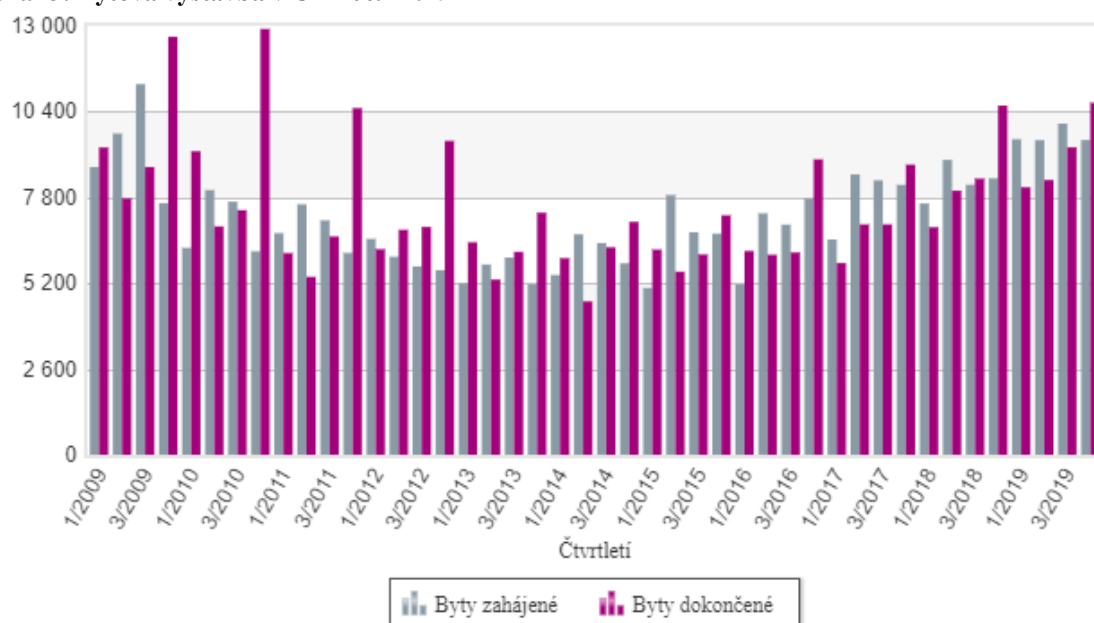


*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z ČSÚ*

V grafu č. 2 můžeme vidět, že počet dokončených bytů v České republice má rostoucí tendenci opět od roku 2014. V roce 2019 bylo ve výstavbě bytů dokončeno celkem 31 996 jednotek, z toho připadá 12 751 na byty v bytových domech, 19 245 na byty v rodinných domech. Toto číslo je ve srovnání s předchozími roky podstatně vyšší a přibližuje se hodnotám z období konjunkturálních let, kdy bylo dokončováno řádově více bytů. (ČSÚ, 2020)

V dobré kondici je rovněž pozemní stavitelství, jehož produkce se meziročně zvýšila o 2,0 % i inženýrské stavitelství, které zaznamenalo růst o 3,4 %. Naději na příznivý vývoj dává statistika stavebních povolení. V roce 2019 se totiž počet vydaných stavebních povolení meziročně zvýšil o 6,3 %, stavební úřady jich vydaly celkem 86 283, přičemž orientační hodnota těchto staveb se vyšplhala na 414,3 mld. Kč a v porovnání s rokem 2018 vzrostla o 15,7 %. (ČSÚ, 2020)

**Graf 3: Bytová výstavba v ČR 2009-2019**



Zdroj: ČSÚ, 2020

Stavební produkce se reálně v roce 2019 meziročně navýšila o 2,3 %, přičemž k růstu dochází již šestým rokem po sobě. Velkým úspěchem je, že tento růst trvá již šestý rok po sobě, i když základna z let 2012 a 2013 byla velmi nízká. Dařilo se též bytové výstavbě zejména ve fázi zahajování. Počet zahájených bytů byl oproti roku 2018

o 16,8 % vyšší a vyšplhal se na 38 677 bytů, počet dokončených bytů byl meziročně větší o 7,6 % a činil 36 422 bytů. Množství zahájených bytů v rodinných domech se zvýšilo o 4,0 % a dokončených bytů o 0,5 %. Zato u bytových domů došlo k extrémnímu nárůstu o 71,6 % a počet těchto dokončených bytů se zvýšil o 23,7 %. (ČSÚ, 2020)

Většinu zahájených bytů tvoří byty v rodinných domech a realizují se převážně mimo hlavní město. Dle údajů Českého statistického úřadu hrubá přidaná hodnota stavebnictví v 1. čtvrtletí roku 2019 vzrostla o 2,4 %. Díky výstavbě bytových domů v roce 2019 došlo k posílení bytové výstavby, i tak však výstavba v Praze či jiných oblastech s vysokou poptávkou zaostávala za demografickým vývojem. (STATISTIKA & MY, 2019)

#### 4.3.2 House Price Index

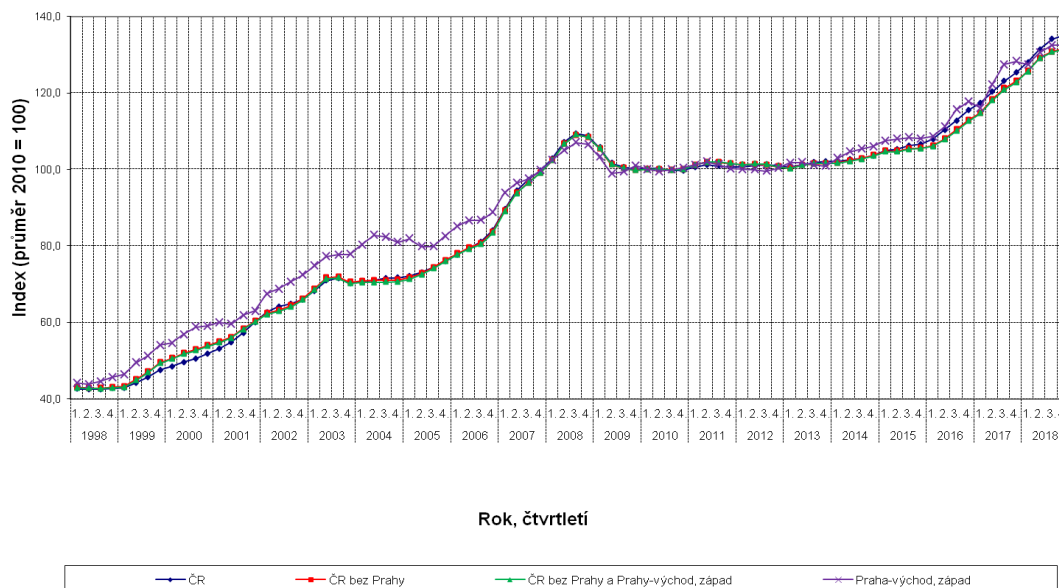
House Price Index (HPI) neboli Index cen bydlení je index měřící vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice v souladu se standardem EU a běžně uváděný statistickými úřady. Obrovskou výhodou HPI je jeho mezinárodní srovnatelnost, přičemž výsledky jsou dostatečně vypovídající. (ČSÚ, 2020)

Metodické aspekty:

- zaznamenává vývoj cen rodinných domů, bytů, včetně pozemků
- zahrnuje nové i staré rezidenční nemovitosti
- nákupy domácností, nicméně nákupy ostatních sektorů jsou eliminovány
- reflektuje pohyb cenové hladiny po celém území České republiky
- k sestavení HPI jsou využívány skutečné částky, které jsou zaplacené při transakci převzaté od statistických úřadů
- HPI je publikován čtvrtletně či dokonce měsíčně, tzn. že může někdy využívat i neúplná data, nicméně jeho vnitřní uspořádání je aktualizované
- váhy zobrazují relativní poměr reálných tržních operací, netržní transakce jsou eliminovány (Nationwide, 2017)

současná základna indexu je 2010 = 100

**Graf 4: Vývoj úhrnných indexů cen nemovitostí v ČR 1998 – 2018**



Zdroj: ČSÚ, 2020

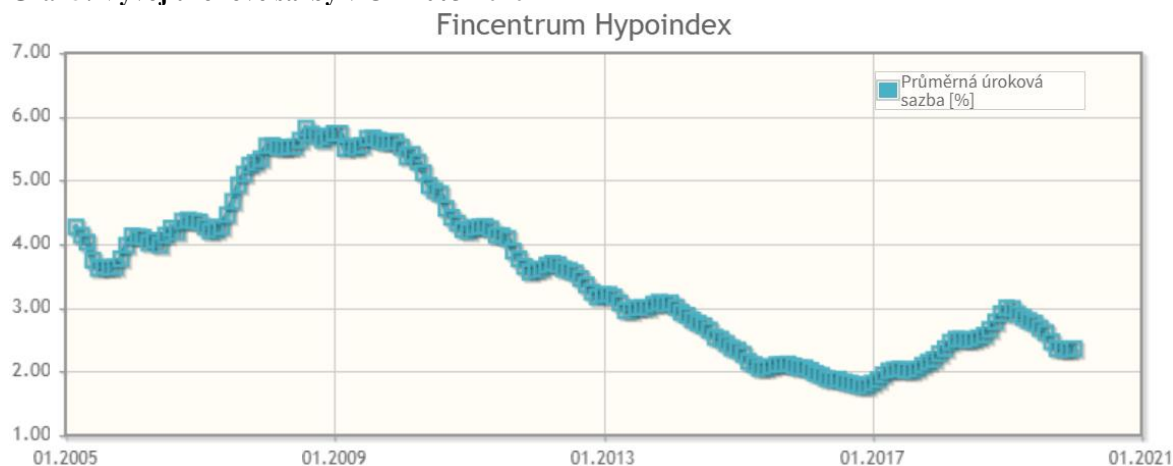
Podle Českého statistického úřadu se od přelomu tisíciletí ceny nemovitostí více než ztrojnásobily. Poprvé začaly ceny tuzemských nemovitostí růst v roce 2003 před vstupem do EU a následně v roce 2008 v souvislosti s realitním boomem v mnoha evropských zemích. Od roku 2014 pak trvá nynější nepřetržitý růst a většina cen nemovitostí dokonce již překračuje historická maxima. V České republice se totiž index cen nemovitostí od roku 2003 zvýšil o dvě pětiny. Ve srovnání s jinými zeměmi EU ale podle statistiků není vývoj v Česku extrémní. V EU se totiž ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků vyvíjejí velice podobně. Za hlavní příčinu tohoto zvýšení můžeme považovat současný růst ekonomiky a optimistická očekávání a také příznivé úrokové sazby hypoték. (ČT24, 2017)

#### 4.3.3 Důvody rostoucích cen nemovitostí v ČR

- 1) **Vyšší poptávka po bytech než jejich nabídka:** Tento faktor a mnoho dalších velice ovlivňují cenu nových bytů. Vyšší poptávku také určuje nedostatečná reakce na současnou vysokou poptávku na trhu vzhledem k pomalému procesu povolování staveb. (Deloitte, 2020)
- 2) **Nízké úrokové sazby:** Úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice začaly klesat počínaje rokem 2010 a následně ve druhé polovině roku 2016 dosáhly svého historického dna, kdy v posledním měsíci tohoto roku klesla sazba

na 1,768 % a průměrná úroková sazba za celý rok 2016 činila 1,87 %. V posledních dvou letech se úrokové sazby pohybují mezi 2–3 %, což v evropském srovnání patří mezi ty vyšší. (Hypoindex.cz, 2020)

**Graf 5: Vývoj úrokové sazby v ČR 2005-2020**



Zdroj: *Hypoindex.cz*, 2020

- 3) **Rychlé střídání extrémů:** Konjunktura v období 2006–2009 byla vystřídána obdobím 2010–2013, kdy lidé měli strach z budoucnosti a počínají rokem 2015 do současnosti je zde opět období konjunktury. Rychlé střídání extrémů tak vyvolává měnící se názory lidí na pořizování bydlení. (Deloitte, 2020)
- 4) **Politický populismus:** V roce 2014 došlo při komunálních volbách k náhradě části politické reprezentace za téměř antideveloperskou politickou reprezentaci. Po roce 2014 se přestalo stavět a došlo k výraznému prodlužování procesů s povoleními. V letech 2015–2016 došlo k vyprodání bytů na trhu se staršími byty a rovněž se pozastavila výstavba nových bytů, především tam, kde byla nejvíce poptávaná. Dnes se politici snaží ujistit mladé lidi, že jim zajistí dostupné bydlení. (Hána, 2018)
- 5) **Ekonomická konjunktura:** Ekonomice v České republice se mimořádně daří a nezaměstnanost je velice nízká. Obecná míra nezaměstnanosti osob 15–64 let, která v roce 2019 stagnovala na 2,1 %. V tabulce č. 3 níže můžeme vidět vývoj nezaměstnanosti od roku 1993. Dnes je u nás nezaměstnanost na nejnižší pozici mezi státy EU a první místo si drží již od léta 2016. Co se týče příjmů, ty neustále

rostou, a tak nemají lidé strach utrácet a jsou ochotni investovat větší množství peněz do nemovitostí. (ČSÚ, 2020)

**Tabulka 3: Vývoj nezaměstnanosti v ČR 1993-2019**

Rok	Průměrná nezaměstnanost	Meziroční změna	Rok	Průměrná nezaměstnanost	Meziroční změna
1993	4,30		2007	5,37	-25,17 %
1994	4,31	0,20 %	2008	4,45	-17,19 %
1995	4,02	- 6,61 %	2009	6,75	51,72 %
1996	3,88	-3,53 %	2010	7,36	9,04 %
1997	4,81	23,84 %	2011	6,79	-7,81 %
1998	6,49	35,02 %	2012	7,03	3,63 %
1999	8,74	34,65 %	2013	7,03	-0,08 %
2000	8,82	0,91 %	2014	6,20	-11,74 %
2001	8,14	-7,64 %	2015	5,13	-17,31 %
2002	7,33	-9,97 %	2016	4,03	-21,50 %
2003	7,84	6,87 %	2017	2,94	-26,98 %
2004	8,37	6,80 %	2018	2,27	-22,94 %
2005	7,95	-4,97 %	2019	2,07	-8,72 %
2006	7,18	-9,69 %			

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z Veřejné databáze ČSÚ

- 6) **Zvýšení daní:** Od roku 2007 dochází ke zvyšování různých daní (zejména DPH) u novostaveb bytů atd. Daň z bytové jednotky se za posledních 12 let zvýšila dle velikosti a typu 4krát – 6krát. Např. u novostavby o velikosti 70 m<sup>2</sup> běžně přesahuje daň z bytu milion korun. (Hána, 2018)
- 7) **Změny na realitním trhu vyvolané státem:** V roce 2007 došlo ke zvýšení DPH u bytové výstavby, a tak se poptávka dostala do extrému a ceny bytů se zvýšily až o 20 % za rok. V roce 2016 došlo dokonce ke 3 změnám pravidel, které velice ovlivnily realitní trh. Jednalo se o novelizaci zákony, kdy daň z nabytí nemovitosti nově hradí kupující, novelizace zákona o spotřebitelském úvěru, jež změnil fungování hypotečního trhu a rovněž zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů dle regulací ČNB. (Hána, 2018)
- 8) **Technické předpisy při výstavbě nových bytů:** Normy a předpisy se stále zpřísnují a domy se musí stavět technologicky velice komfortní. (Hána, 2018)

- 9) **Demografie:** Zásadní zvýšení počtu bytů je ovlivněno prodlužujícím se věkem dožití u dětí z poválečného období a prodlužující se dobou při zakládání rodiny u dětí současných ročníků. Jedním z „problémů“ je růst počtu jednočlenných a dvoučlenných domácností. (ČSÚ, 2020)

**Tabulka 4: Počet a věkové složení obyvatel v ČR 2000-2019**

	Počet obyvatel celkem	v tom podle pohlaví		v tom ve věku			Průměrný věk
		muži	ženy	0-14 let	15-64 let	65 let a více	
2000	10 266 546	4 996 731	5 269 815	1 664 434	7 179 109	1 423 003	38,8
2001	10 206 436	4 967 986	5 238 450	1 621 862	7 170 017	1 414 557	39,0
2002	10 203 269	4 966 706	5 236 563	1 589 766	7 195 541	1 417 962	39,3
2003	10 211 455	4 974 740	5 236 715	1 554 475	7 233 788	1 423 192	39,5
2004	10 220 577	4 980 913	5 239 664	1 526 946	7 259 001	1 434 630	39,8
2005	10 251 079	5 002 648	5 248 431	1 501 331	7 293 357	1 456 391	40,0
2006	10 287 189	5 026 184	5 261 005	1 479 514	7 325 238	1 482 437	40,2
2007	10 381 130	5 082 934	5 298 196	1 476 923	7 391 373	1 512 834	40,3
2008	10 467 542	5 136 377	5 331 165	1 480 007	7 431 383	1 556 152	40,5
2009	10 506 813	5 157 197	5 349 616	1 494 370	7 413 560	1 598 883	40,6
2010	10 532 770	5 168 799	5 363 971	1 518 142	7 378 802	1 635 826	40,8
2011	10 505 445	5 158 210	5 347 235	1 541 241	7 262 768	1 701 436	41,1
2012	10 516 125	5 164 349	5 351 776	1 560 296	7 188 211	1 767 618	41,3
2013	10 512 419	5 162 380	5 350 039	1 577 455	7 109 420	1 825 544	41,5
2014	10 538 275	5 176 927	5 361 348	1 601 045	7 056 824	1 880 406	41,7
2015	10 553 843	5 186 330	5 367 513	1 623 716	6 997 715	1 932 412	41,9
2016	10 578 820	5 200 687	5 378 133	1 647 275	6 942 623	1 988 922	42,0
2017	10 610 055	5 219 791	5 390 264	1 670 677	6 899 195	2 040 183	42,2
2018	10 649 800	5 244 194	5 405 606	1 693 060	6 870 123	2 086 617	42,3
2019	10 693 939	5 271 996	5 421 943	.	.	.	.

Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2020

- 10) **Změny v chování lidí:** Již dlouhodobě se lidé stěhují z venkova do měst a města na tento tlak nemohou dostatečně dobře reagovat. K výrazné změně také dochází k velikosti domácností. Stále více lidí žije v jednočlenných domácnostech, a to nejen staří lidé, ale také u mladé populace, jelikož se stále více odkládá zakládání rodin. Dle sčítání lidu, které proběhne v roce 2021, lze tedy předpokládat, že se počet osob na 1 trvale obydlený byt přiblíží v průměru ke dvěma členům. Tento fakt rovněž vede k potřebě a využití většího množství bytových jednotek.

**Tabulka 5: Vývoj obydlených bytů dle počtu osob v ČR 1970-2011**

	1970	1980	1991	2001	2011
Počet osob na 1 trvale obydlený byt	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47
Počet osob na 1 obytnou místnost (8 a více m <sup>2</sup> )	1,50	1,21	1,04	0,98	0,73
Obytná plocha v m <sup>2</sup> na 1 osobu	12,4	14,6	16,6	18,6	32,5
Obytná plocha v m <sup>2</sup> na 1 byt	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3
Počet obytných místností (8 a více m <sup>2</sup> ) na 1 byt	2,10	2,41	2,66	2,72	3,38
Podíl samostatně bydlících domácností (%)	87,9	90,2	91,4	90,3	.

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z Veřejná databáze ČSÚ

11) **Schvalovací procesy:** Doba vyřizování stavebních povolení nových bytů se v posledních 10 letech v České republice značně zhoršil. Dle dat z roku 2019 trvají zdlouhavé schvalovací procesy v ČR v průměru necelých devět let, což je v celosvětové konkurenci téměř nejdéle a umisťujeme se tak na spodních příčkách. Tím dochází ke zvyšování počtu chybějících bytů, a tudíž poptávka převyšuje nabídku. (Deloitte, 2019)

12) **Chybějící nájemní bydlení:** Nabídka nájemních bytů v České republice je velice omezená, nabídku netvoří ani stát, ani bytové domy k pronájmu nevlastní penzijní fondy, pojišťovny či hedgeové fondy. Nabídku tvoří jednotliví vlastníci bytů, kteří kupují byty jako investici a zajištění sebe samých do budoucna či pro své děti a v mezidobí tyto nemovitosti pronajímají a je to pro ně jakýsi zdroj příjmů navíc. Srovnání nájemního bydlení v % populace je zřejmé z tabulky č. 6 níže. Je tedy nutno podotknout, že v nájmu žije ani ne ¼ české populace a všichni ostatní mají vlastní bydlení. (Eurostat, 2020)

**Tabulka 6: Srovnání nájemního bydlení v ČR a EU (v % celkové populace)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EU - 28 zemí	29,4	29,6	29,5	30,0	30,1	30,6	30,8	30,7	30,7
Česká republika	21,3	19,9	19,6	19,9	21,1	22,0	21,8	21,5	21,3

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z Eurostatu



V tabulce č. 7 níže pak můžeme vidět, že postupnou privatizací bytového fondu v České republice došlo k extrémní situaci, kdy více téměř 80 % bytů je v osobním vlastnictví.

**Tabulka 7: Srovnání vlastnického bydlení v ČR a EU (v % celkové populace)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EU - 28 zemí	70,6	70,4	70,5	70,0	69,9	69,4	69,2	69,3	69,3
Česká republika	78,7	80,1	80,4	80,1	78,9	78,0	78,2	78,5	78,7

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z Eurostatu*

K navyšování cen nemovitostí dochází v celé České republice, ale nejvíce to zasahuje Prahu. Z tabulky č. 8 můžeme zjistit, že ceny nemovitostí jsou v roce 2018 o 35 % vyšší, než byly v koncem roku 2008 před světovou finanční krizí. V roce 2018 se průměrně dal pořídit 1 m<sup>2</sup> bytu za 24 147 Kč. Nejdražší byty v Evropě najdeme například ve Francii a Norsku. Dle Českého statistického úřadu se průměrné kupní ceny starších RD v ČR za posledních 10 let zvýšily o 443 Kč za m<sup>3</sup>, ceny starších bytů vzrostly o 5 586 Kč za m<sup>2</sup> a u bytových domů je to zvýšení o 457 Kč za m<sup>3</sup>. (Eurostat, 2020)

**Tabulka 8: Průměrné ceny nemovitostí v ČR 2006-2018**

	Rodinné domy (Kč za m <sup>3</sup> )			Byty (Kč za m <sup>2</sup> )			Bytové domy (Kč za m <sup>3</sup> )		
	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %
2006-2008	2 091	1 703	58,1	18 561	14 472	21,5	1 914	1 289	55,7
2007-2009	2 317	1 921	56,1	20 841	16 835	17,4	2 029	1 401	56,6
2008-2010	2 489	2 111	53,6	21 430	18 110	13,8	2 068	1 479	57,1
2009-2011	2 559	2 250	51,9	20 805	18 837	11,8	2 075	1 585	58,0
2010-2012	2 578	2 301	52,1	20 108	18 728	13,3	2 099	1 692	59,1
2011-2013	2 571	2 321	52,9	19 616	18 479	14,8	2 012	1 717	60,5
2012-2014	2 531	2 250	50,6	19 184	17 784	14,8	1 959	1 724	61,1
2013-2015	2 503	2 127	44,5	18 902	16 787	13,1	1 910	1 706	61,4
2014-2016	2 482	1 911	32,3	19 750	16 081	9,3	2 002	1 768	60,5
2015-2017	2 494	1 881	32,5	21 543	17 387	8,9	2 180	1 901	60,4
2016-2018	2 534	1 846	32,9	24 147	19 020	9,0	2 371	2 014	59,7

*Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2020*

Index nabídkových cen bytů v tabulce č. 9 je odvozen ze základu, průměr roku 2010 = 100. Vstupní údaje tabulky pochází z databáze Ministerstva financí ČR, tudíž se jedná o skutečně placené (přiznané) ceny. Tabulka vychází ze čtvrtletních odhadů nabídkových cen bytů vybraných území ČR. Do kategorie „ČR bez Prahy“ spadá vývoj cen uvnitř velkých měst nad 50 tisíc obyvatel, ale také vybrané střední obce s 10–50 tisíci obyvateli. Kategorie „Praha“ je odvozena od cenového vývoje uvnitř 46 katastrálních území hlavního města. (ČSÚ, 2020)

Z tabulky č. 9 níže je dále zřejmé, že index nabídkových cen bytů vzrostl od základny roku 2010 o více než 50 %. V důsledku hospodářské krize v České republice se v roce 2013 přestaly snižovat ceny nemovitostí, začaly pozvolna růst až se tempo růstu vyšplhalo mnohem výše než kdykoliv předtím. I přes to, že trh s nemovitostmi roste, aktuální nabídka nových bytů však nedosahuje hodnoty poptávky. (ČSÚ, 2020)

**Tabulka 9: Index nabídkových cen bytů v ČR 2005 - 2019**

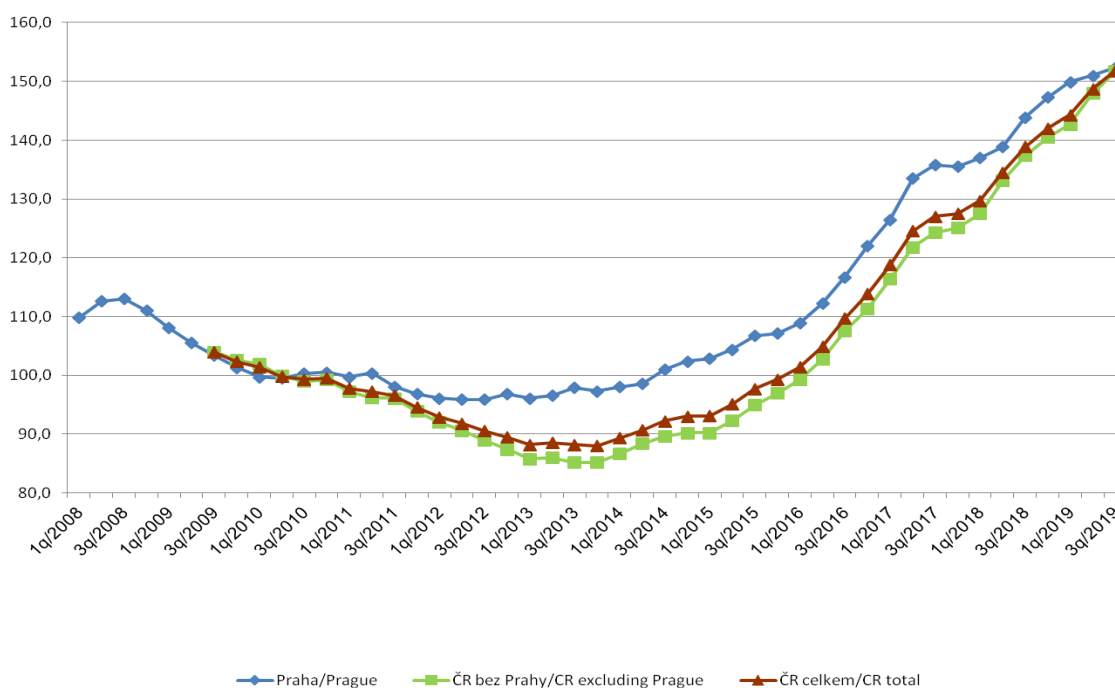
rok	průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů			průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů		
	ČR	ČR bez Prahy	Praha	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	66,5	60,4	72,7	100,0	100,5	99,6
2006	72,4	66,8	77,9	103,2	103,6	102,7
2007	87,2	83,0	91,4	105,3	106,0	104,6
2008	107,2	106,1	108,4	104,5	105,6	103,4
2009	104,3	103,0	105,6	97,7	97,6	97,9
2010	100,0	100,0	100,0	99,2	99,6	98,8
2011	95,1	96,6	93,6	98,7	98,7	98,6
2012	96,1	92,5	99,6	100,8	99,1	102,3
2013	97,2	91,3	103,1	100,5	100,1	100,9
2014	100,7	93,0	108,5	100,7	100,1	101,3
2015	106,9	97,7	116,1	102,3	102,5	102,1
2016	117,6	107,1	128,2	102,4	102,1	102,7
2017	130,7	112,1	149,2	103,0	101,2	104,4
2018	144,6	121,9	167,2	102,1	102,0	102,1
2019	153,2	131,0	175,3	101,4	102,2	100,7

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z ČSÚ

Graf č. 6 níže naopak zobrazuje realizované ceny starších bytů, jež jsou sbírány za celou ČR z údajů realitních kanceláří až od 3. čtvrtletí 2009. Staršími byty jsou byty k bydlení, jež nebudou mít prvního majitele. Ceny všech bytů jsou kvalitativně očištěny např. o stav bytu, materiál, formu vlastnictví, velikostní kategorii bytu a geografickou polohu. (ČSÚ, 2020)

Výsledný cenový index je Laspeyresův se stálými vahami. Váhy pro Prahu jsou brány jako relativní podíly objemů skutečných transakcí a váhy pro ČR mimo Prahu jsou odvozeny z odhadů finančních objemů transakcí. Index za ČR je vážený průměr indexů za Prahu a ČR bez Prahy. (ČSÚ, 2020)

**Graf 6: Index realizovaných cen starších bytů v ČR 2008-2019 (průměr 2010 = 100)**



Zdroj: ČSÚ, 2020

Pokles či stagnace cen starších bytů pro celou ČR trvala od druhé poloviny roku 2008 zhruba do konce roku 2014. Po propadech světové ekonomiky v letech 2008 a 2009 nastalo během roku 2010 progresivní oživení ekonomické aktivity. Ceny pražských starších bytů začaly pozvolna růst již od konce roku 2012. Pro celou ČR můžeme za zlomový rok považovat konec roku 2014, v němž také začalo docházet k razantnějšímu růstu cen starších bytů. (ČSÚ, 2020)

Jak je z grafu č. 6 patrné, Praha se po ekonomické krizi dokázala vzpamatovat velice rychle i v oblasti bydlení, nicméně České republice to trvalo o něco déle. Nárůst turismu a zahraničních investorů způsobil citelné rozdíly v ceně mezi Prahou a zbytkem republiky. Od roku 2015 se navíc rozrůstalo množství investičních bytů, které majitelé nabízeli formou krátkodobého pronájmu. To vedlo k nárůstu cen nejen v Praze, ale i celém Středočeském kraji. Tyto skutečnosti vedli k celorepublikovému nárůstu hodnoty nemovitostí. (ČSÚ, 2020)

#### 4.3.4 Analýza realitního trhu v Praze

Analýza současného realitního trhu je lehce složitější z důvodu velice rozdílných cen nemovitostí v různých koutek České republiky, a proto je práce zaměřena na hlavní město Prahu, kde jsou průměrné ceny nemovitostí nejvyšší.

Tabulka č. 10 níže nám ukazuje průměrné ceny starších nemovitostí. V porovnání s tabulkou č. 9 v kapitole 4.3.3 je značně rozdílná. Můžeme zde vidět obrovské rozdíly v průměrných cenách pro celou ČR a pro Prahu. Tyto průměry se liší z důvodu vyšší náročnosti obyvatel v hlavním městě Praha a jejich celkově vyšším nákladům. Můžeme vidět, že průměrné ceny bytů v Praze za posledních 10 let i přes krizi, která probíhala v letech 2008 – 2009 vzrostly téměř o 15 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup> a u RD se to pohybuje o necelé 2 tisíce Kč za m<sup>3</sup> a u bytových domů o 1 500 Kč za m<sup>3</sup>. (ČSÚ, 2020)

**Tabulka 10: Průměrné ceny nemovitostí v Praze 2006-2018**

	Rodinné domy (Kč za m <sup>3</sup> )			Byty (Kč za m <sup>2</sup> )			Bytové domy (Kč za m <sup>3</sup> )		
	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %
2006-2008	7 083	6 178	24,9	44 017	35 427	20,1	4 410	2 923	62,4
2007-2009	7 493	6 681	23,1	48 093	40 212	16,9	4 342	3 057	62,0
2008-2010	7 875	6 890	20,9	48 214	41 133	13,6	4 256	2 971	62,5
2009-2011	7 863	6 967	18,4	45 996	41 343	12,2	4 110	3 123	64,0
2010-2012	8 006	7 097	19,6	45 041	41 193	13,6	4 485	3 532	63,2
2011-2013	8 061	7 273	23,1	43 968	40 649	14,8	4 731	3 868	62,7
2012-2014	8 124	7 280	21,4	43 190	39 443	15,8	4 892	4 039	61,8
2013-2015	7 752	6 650	19,7	43 882	38 846	14,8	4 645	3 609	63,1
2014-2016	7 716	6 114	14,5	49 536	41 030	11,8	4 628	3 486	59,4
2015-2017	8 014	6 421	18,4	53 602	45 253	11,4	5 024	3 680	57,1
2016-2018	8 947	6 889	18,3	58 691	49 380	12,3	5 903	4 001	55,9

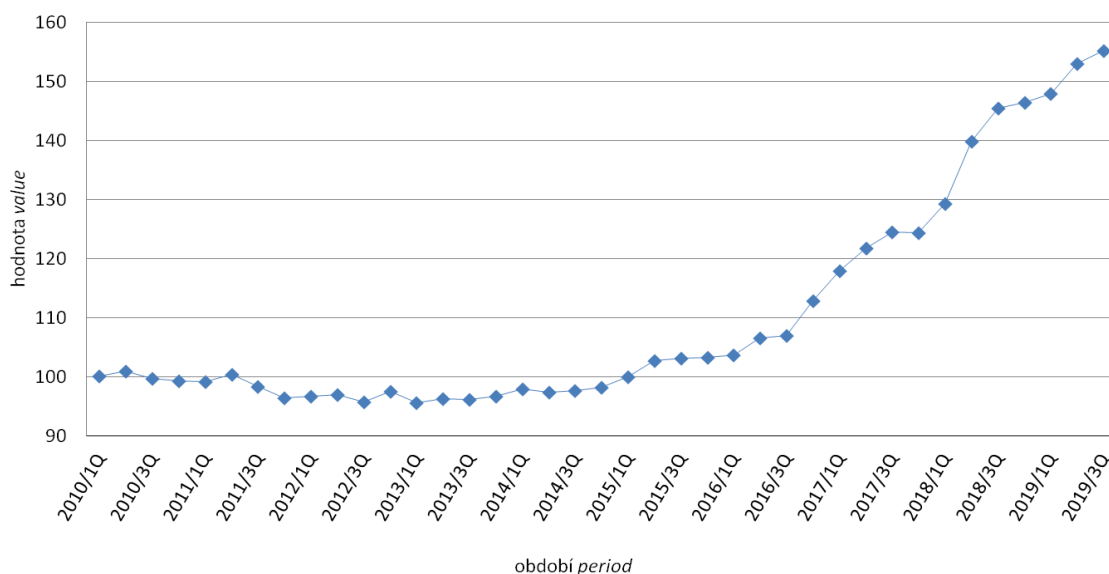
Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2020

V Praze se uplatňují především byty v bytových domech a v roce 2019 se jich zahájilo meziročně dvakrát více. (ČSÚ, 2020)

Na konci roku 2019 v Praze opět došlo k růstu cenové hladiny a do přímého prodeje bylo dáno 734 nových bytů s průměrnou cenou 114 400 Kč/m<sup>2</sup>, což je s porovnáním cen starších bytů znatelný rozdíl. Meziročně se jednalo o 6% nárůst a oproti roku 2014 se ceny pražských nemovitostí zvýšily o 72,2 %. Z toho byty po rekonstrukci snížily svůj podíl na trhu a jejich průměrné ceny dosáhly 138 100 Kč/m<sup>2</sup> a byty v nové výstavbě tvořily téměř 81% nabídky s průměrnou cenou 109 000 Kč/m<sup>2</sup>. (Deloitte, 2020)

V pražské nabídce byl volný byt v průměru o velikost 69 m<sup>2</sup> s cenou 7 694 000 Kč. Nejdražším pražským obvodem je tradičně Praha 1, kde průměrná nabídková cena činí zhruba 194 600 Kč/m<sup>2</sup>. Nejlevněji lze pořídit byt na Praze 9, kde je možné pořídit byt v průměru za 103 000 Kč/m<sup>2</sup>. (Deloitte, 2020)

**Graf 7: Index realizovaných cen nových bytů v Praze 2010-2019 (průměr 2010 = 100)**



Zdroj: ČSÚ, 2020

Výše uvedený graf č. 7 a příloha 2 zobrazuje index realizovaných cen nových bytů (prvně prodávaných) v Praze, jež jsou určeny k bydlení. Praha se dělí podle třech různých kritérií (poloha, cena, srovnatelnost bytů) na menší oblasti. Výsledný index je spočítán jako vážený průměr všech parciálních výsledků za jednotlivé oblasti. V rozmezí let

2010 – 2013 index realizovaných cen nových bytů v Praze lehce klesal nebo téměř stagnoval a pohyboval se lehce pod hodnotou 100. (ČSÚ,2020)

Dle dat z ČSÚ (2020) můžeme říct, že průměrná realizovaná cena nových bytů v Praze vzrostla meziročně ve druhém čtvrtletí o 5,5 % a starších bytů o 5,3 %. Vývoj cen nových bytů je oproti vývoj cen starších bytů lehce kolísavější a odvíjí se od nabízených developerských projektů. Růstový trend vykazuje zhruba od začátku roku 2013, kdy index realizovaných cen bytů byl v Praze na hodnotě lehce pod 100 a za 6 let se vyšplhal až na 157,8, což je obrovský nárůst.

#### **4.4 Predikce očekávaného vývoje realitního trhu na další roky**

V předcházejících kapitolách je z ekonomického pohledu analyzován vývoj realitního trhu v České republice a jeho nynější situace. Na základě historického vývoje je také důležité predikovat budoucí vývoj.

Realitní trh je ovlivňován mnoha faktory. Velmi pravděpodobně ekonomický vývoj prostřednictvím kondice stavebního průmyslu bude závislý na cenách nemovitostí. Jednou z predikcí do budoucích let je očekávaný příznivý vývoj stavební produkce, a to díky dobré kondici pozemního i inženýrského stavitelství, a především kvůli příznivému vývoji stavebních povolení a zakázek. V dalších letech tak můžeme očekávat určitý pokles prodejů ve všech oblastech. Navzdory tomu zůstává pokles cen nemovitostí spíše nepravděpodobný, anebo velice mírný.

Počet nemovitostí, které se prodávají, už několik let klesá, převažuje tedy poptávka nad nabídkou a stále se málo staví. Česká republika není schopna vyprodukovat tolik nemovitostí, kolik požaduje poptávka. Realitní trh v České republice je silně ovlivňován tím, co se děje v Praze. Je to přes 60 procent celého českého trhu, takže se na růst cen nemovitostí díváme významně přes optiku Prahy, kde jsou ceny podstatně vyšší a leckdy až nepochopitelně vysoké. Praha navíc patří mezi nejbohatší evropské regiony. I tak lze předpokládat, že poptávka po vlastním bydlení bude stále vysoká a má to několik důvodů. Po zavedení přísnějších pravidel ze strany ČNB na podzim roku 2018 se sice situace lehce zkomplikovala, nicméně i přesto ti, kteří shání nemovitost na bydlení, volí raději

její nákup než pouhý pronájem. Z dlouhodobého pohledu je první varianta stále výhodnější. Druhým důvodem jsou stále velmi příznivé úrokové sazby úvěrů na bydlení. A třetím důvodem pak absence jiných, „nerizikových“ investic.

Naše malá otevřená ekonomika je do značné míry závislá na vývoji ekonomik v Evropě, ale rovněž i v celém světě. Česká současná ekonomická konjunktura čerpá z příznivých vnitřních i vnějších podmínek a může být, vzhledem k posledním aktuálním informacím kvůli celosvětové epidemii Covid-19, velice pravděpodobně do budoucna ohrožena. Budoucí kondice ekonomiky bude tedy pro vývoj realitního trhu klíčovým faktorem.

Nynější situaci tedy nelze nazývat cenovou bublinou, ale spíše krizí nabídky. V případě, že se nezmění populace České republiky a lidé se nepřestanou přemisťovat kvůli práci do velkých měst, není důvod ke snižování cen bytů, jelikož je jich nedostatek. Nicméně k nynějšímu zásadnímu celosvětovému otřesu v podobě epidemie Covid-19 lze předpokládat, že se tato situace značně změní a ohrozí mnoho velkých, ale i menších zaměstnavatelů, a především jejich zaměstnanců. Postupně dojde ke zvyšování nezaměstnanosti a lidé by se mohli dostat do situace, kdy budou muset prodat nemovitosti pod cenou, aby měli nějaké finanční prostředky. Vzhledem k tomu, že vláda zakázala kvůli epidemii pronájem bytů/ apartmánů formou Airbnb a podobné platformy, mnoho bytů především v Praze a větších městech zeje prázdnotou, a tudíž je velice pravděpodobné, že dojde k většímu počtu uvolňování části bytů zpět na trh. Majitelé těchto nemovitostí tak budou zřejmě alespoň na nějakou dobu přejít na klasický pronájem a nejspíš se tak zvýší celková nabídka dostupných bytů. Zájemci o bydlení tedy budou mít mnohem větší výběr, což z hlediska strachu pronajímatele o své nájemníky může vést k poklesu cen. Rovněž je možné, že mnoho majitelů nemovitostí finančně tuto situaci neustojí a z důvodu platební neschopnosti o své nemovitosti přijde.

S ohledem na celkové snížení úrokových sazeb (2T repo sazeb) ČNB o 0,75 procentního bodu, tzn. na 1 % kvůli zmírnění dopadů koronavirové krize tak dochází k nejvýraznějšímu snížení za posledních 11 let. Prognózy tak ukazují, že by tato skutečnost mohla mít velký vliv na hypotéky, které by se dle předpokladů

mohly dostat na své historické minimum a mohly tak předčít minimum z roku 2016, které činilo 1,77 %.

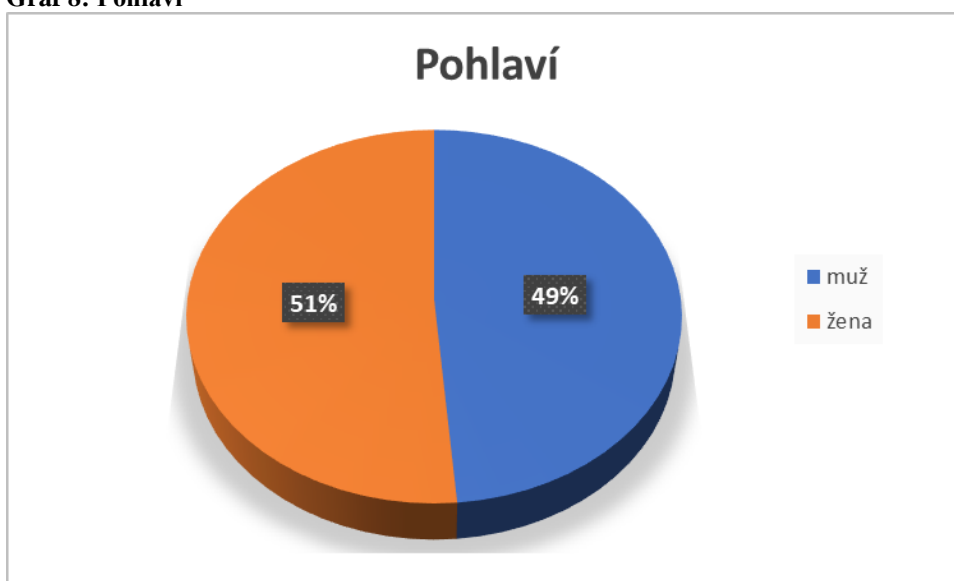
Vzhledem k tomu, že se očekává pád finančních trhů, mohlo by být investování do nemovitostí nejméně rizikové. Ani s ohledem na tuto situaci by však nemovitosti dle stávajících trendů neměly ztrácet svou hodnotu a ba naopak v dlouhodobějším horizontu by i tak jejich hodnota měla s největší pravděpodobností růst.

#### 4.5 Kvantitativní výzkum

Vzhledem k nedostupnému souboru sekundárních dat, která by relevantně ukazovala preference lidí při výběru nemovitosti a pro získání primárních dat, byl proveden výzkum prostřednictvím kvantitativního dotazníkové šetření, jak již bylo uvedeno v metodice.

Dotazníkové šetření mělo několik určujících otázek, dle kterých jsou následně data vyhodnocována. Níže uvedený graf č. 8 vyobrazuje téměř rovnoměrný podíl oslovených žen (114) a mužů (108). Toto rozdělení je velice důležité, jelikož se preference žen a mužů při výběru nemovitosti ve většině případů liší.

**Graf 8: Pohlaví**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*



Realitní trh byl dříve doménou mužů, nicméně to tak v poslední době úplně není a prosazují se z velké části rovněž ženy. Ženy si často chtějí zařizovat byt dle svých představ a dávají přednost vlastnímu bydlení před nájmem, tudíž roste i procento žen kupujících nemovitost. Mezi muži a ženami se dají rovněž vyzorovat rozdílné preference při výběru nemovitosti k bydlení, což je patrné z výsledků níže.

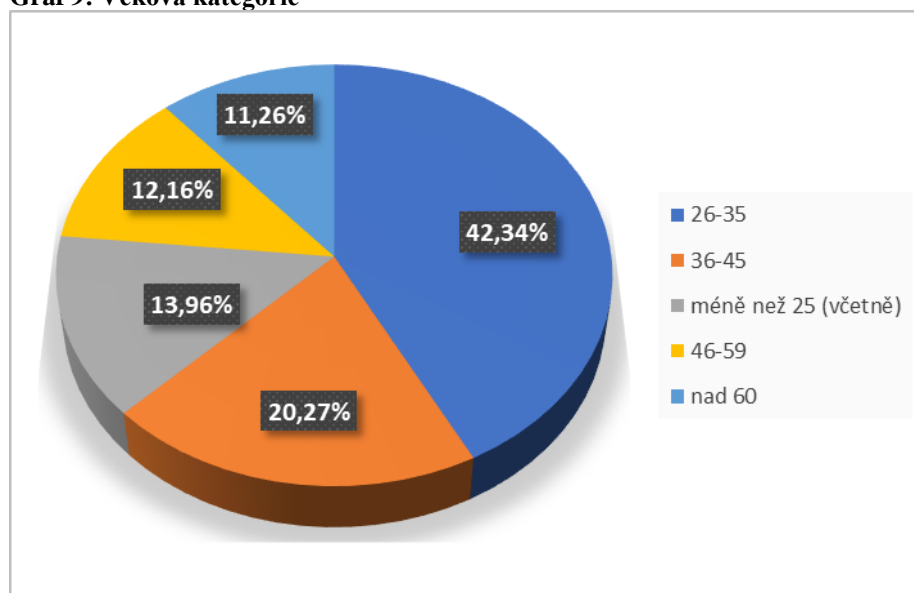
**Tabulka 11: Věková kategorie**

Věk respondentů	Absolutní četnost	Relativní četnost
méně než 25 (včetně)	31	13,96 %
26-35	94	<b>42,34 %</b>
36-45	45	<b>20,27 %</b>
46-59	27	12,16 %
nad 60	25	11,26 %
celkem	<b>222</b>	<b>100 %</b>

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Dle tabulky č. 11 a grafu č. 9 můžeme vidět, že bylo stanoveno 5 věkových kategorií, přičemž největší prostor dostala v dotazníkovém šetření skupina respondentů v reprodukčním věku 26–35 let, konkrétně 42,34 % dotázaných, resp. 36–45 let. Důvodem většího množství respondentů v tomto věkovém rozmezí byl předpoklad, že lidé v reprodukčním věku nejčastěji shání místo pro své bydlení, tudíž realizují nákup či si nemovitost pronajímají. Nejmenší skupinu zastupující 11,26 % tvoří respondenti nad 60 let, jelikož většinou již bydlení mají zajištěné a nestává se tak často, že by ho měnili.

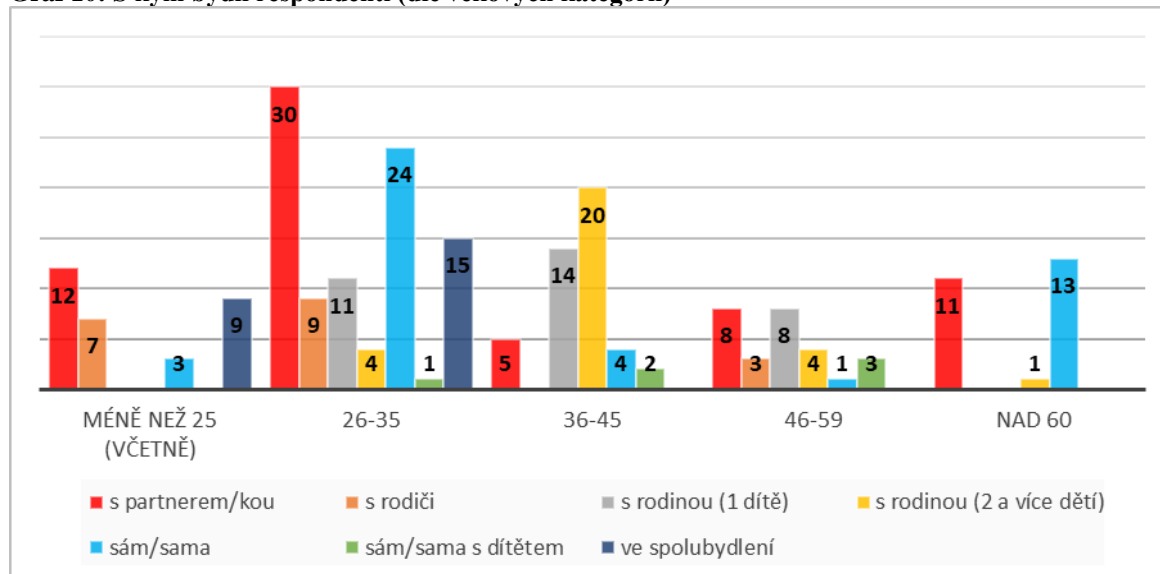
**Graf 9: Věková kategorie**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Pro další statistiky a vyhodnocování byla také důležitá otázka, s kým respondenti bydlí, přičemž graf č. 10 a příloha 3 ukazují toto rozdělení rovnou s ohledem na věk. Vzhledem ke statistikám, které ukazují, že průměrný počet osob na domácnost se v dnešní době pohybuje okolo dvou, je zřejmé, že velká část respondentů žije především s partnerem/ partnerkou (30 %) nebo samo (20 %).

**Graf 10: S kým bydlí respondenti (dle věkových kategorií)**



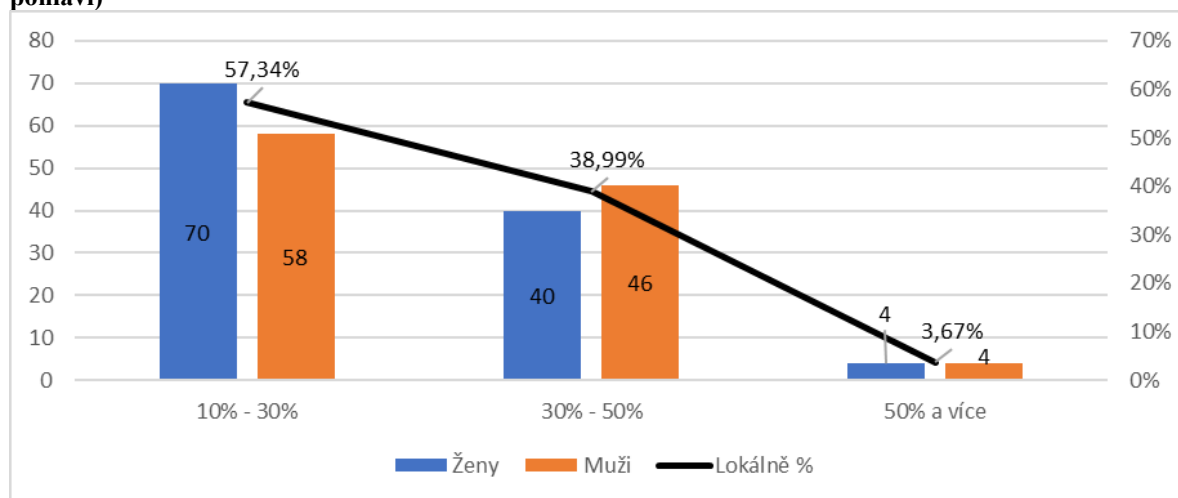
*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Dále je dle statistik odůvodnitelné, že mladší lidé hledají spíš nemovitost sami či s partnerem a především upřednostňují nájem, jelikož si koupí vlastního bytu nemohou z velké části dovolit, z čímž koresponduje další otázka dotazníku a to preference dispozice bytu, která se rovněž bude opírat o tento fakt. Od této skutečnosti se zajisté odvíjí odpovědi na několik dalších otázek dotazníku. Pochopitelný je rovněž fakt, že v produktivním věku od 26 do 45 lidé z velké části zakládají rodiny a počet osob v domácnosti se tak navyšuje.

Součástí dotazníku bylo také zjištění, kolik procent z rodinného rozpočtu jsou lidé ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením – nájem, hypotéka, ostatní služby spojené s dodávkou energií, správou nemovitosti apod. Jak můžeme vidět v grafu č. 11 níže, celkem 57,34 % dotazovaných respondentů je ochotno zaplatit za náklady na bydlení v Praze pouze 10 – 30 % z rodinného rozpočtu, přičemž mnoho lidí, konkrétně 85 (tj. 38,99 %) si za bydlení rádo připlatí a vyloží tak až 30 – 50 % svých finančních

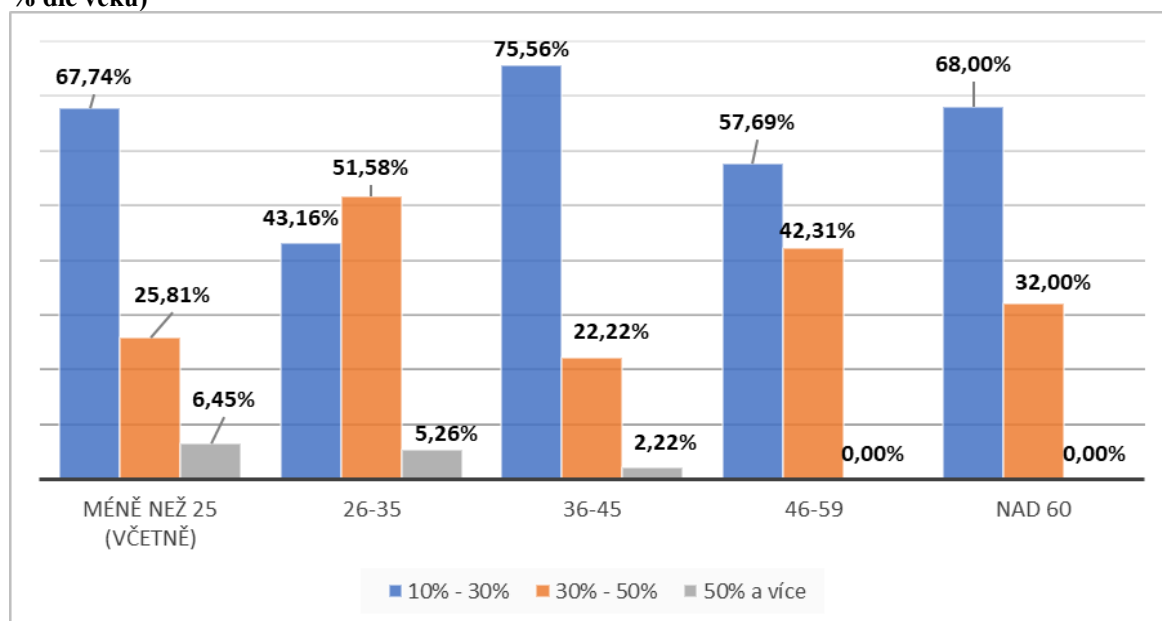
prostředků. Zbýlých 8 respondentů je ochotno za bydlení zaplatit dokonce více než 50 % svých prostředků, nicméně to si mohou dovolit jen respondenti s vyšším rodinným rozpočtem. Z výsledku vyplývá, že rozumná míra nákladů na bydlení v Praze se pohybuje okolo 30 % z celkových příjmů, což v roce 2019 dělá díky průměrné mzdě ve výši 34 125 Kč celkem něco málo přes 10 tisíc Kč na osobu.

**Graf 11: Kolik % z rozpočtu jsou respondenti ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením (dle pohlaví)**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Graf 12: Kolik % z rozpočtu jsou respondenti ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením (v % dle věku)**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Na rozdíl od toho z výše uvedeného grafu č. 12 je patrné, že za bydlení jsou ochotni zaplatit větší sumu převážně mladší generace, pro které je důležitá například prezentace „luxusního“ bydlení svému okolí na sociálních sítích a všeobecně větší komfort a nároky dnešní mladší populace. Lidé ve věku 26-35 let jsou většinou aktivně pracující a bez závazků v podobě rodiny/děti. Kvůli tomu si mohou dovolit platit větší finanční obnos za bydlení a zrovna u této skupiny můžeme vidět, že více než 50 % respondentů je ochotno platit za bydlení měsíčně v rozmezí 30 – 50 % jejich rozpočtu.

Pouze u žen do 45 let a konkrétně u 4 mužů ve věku 26-35 let byla zjištěna ochota platit za bydlení více než 50 % příjmů. Tyto skupiny zajisté tvoří především vyšší vrstvy a lidé s podstatně vyšším rodinným rozpočtem. Pochopitelné je, že volba této možnosti je pouze u respondentů, kteří žijí například sami a nebo vědí, že si to mohou jako rodina dovolit.

**Tabulka 12: Typ stavby a jeho forma vlastnictví s ohledem na to, s kým respondenti bydlí**

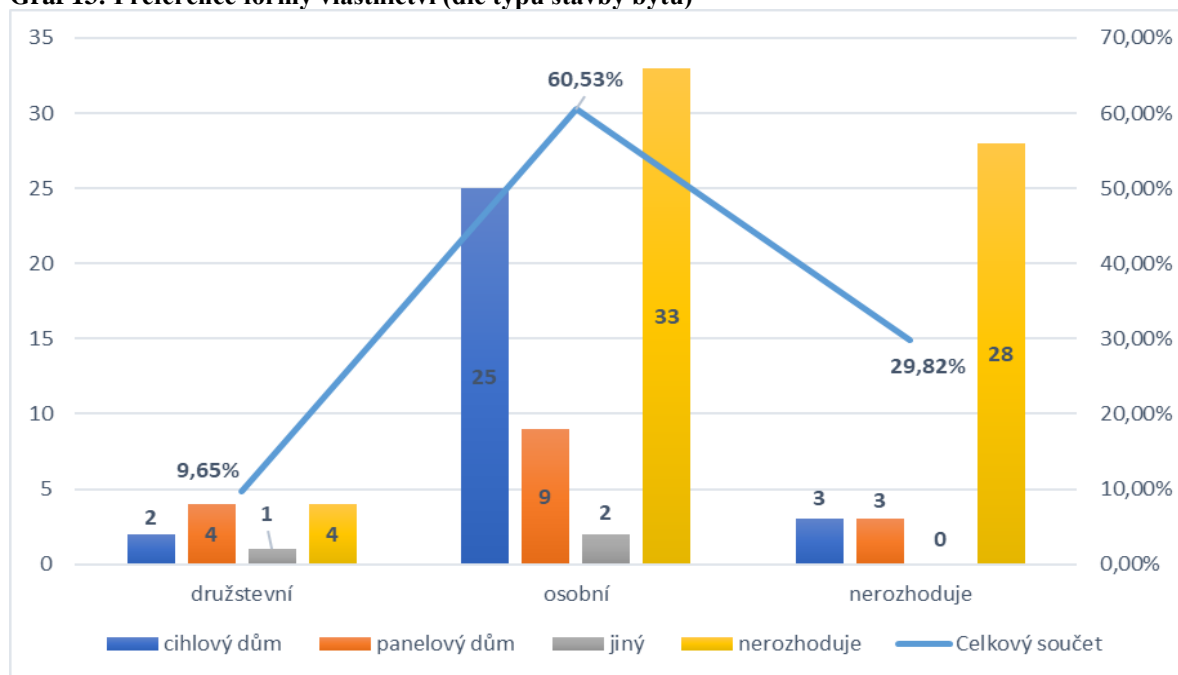
Typ stavby	Forma vlastnictví	s partnerem/kou	s rodiči	s rodinou (1 dítě)	s rodinou (2 a více dětí)	sám/sama	sám/sama s dítětem	ve spolu-bydlení
cihlový dům	družstevní	1			1			
	nerozhoduje			1			1	1
	osobní	9		2		11	1	2
<b>cihlový dům Celkem</b>		<b>10</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
jiný	družstevní							1
	osobní					1		1
<b>jiný Celkem</b>						<b>1</b>		<b>2</b>
nerozhoduje	družstevní				1	2		1
	nerozhoduje	5	2	8	1	3	1	8
	osobní	9	5	3	2	8	2	4
<b>nerozhoduje Celkem</b>		<b>14</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
panelový dům	družstevní	1			1	1	1	
	nerozhoduje	1	1			1		
	osobní	3		2	1	2		1
<b>panelový dům Celkem</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

V tabulce č. 12 níže můžeme vidět, že při rozhodování o formě vlastnictví hraje velkou roli typ stavby a zároveň s kým respondenti bydlí či hledají nemovitost. Pro většinu respondentů typ stavby neboli materiál, ze kterého je nemovitost postavená není zcela rozhodující, ale podstatná je jeho forma vlastnictví.

Graf č. 13 a příloha 4 ukazují, že více než 60 % respondentů preferuje osobní vlastnictví nemovitosti a tímto se tak potvrzují již předem zjištěná data, která poukazují na to, že tato preference je obvyklá. Dle zjištěných dat z roku 2018 je totiž 78,8 % bytů v osobním vlastnictví.

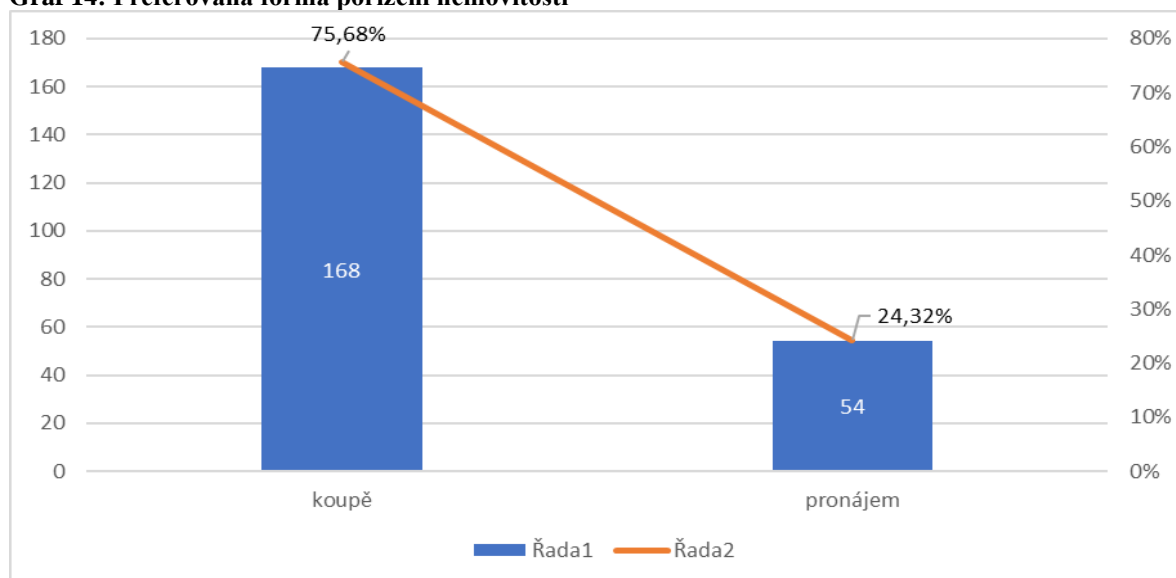
**Graf 13: Preference formy vlastnictví (dle typu stavby bytu)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

S tímto zároveň souvisí další graf a otázka, který druh bydlení jednotlivci či celé domácnosti preferují. Z grafu č. 14 je patrné, že drtivá většina respondentů z České republiky preferuje koupi vlastního bytu před pronájmem.

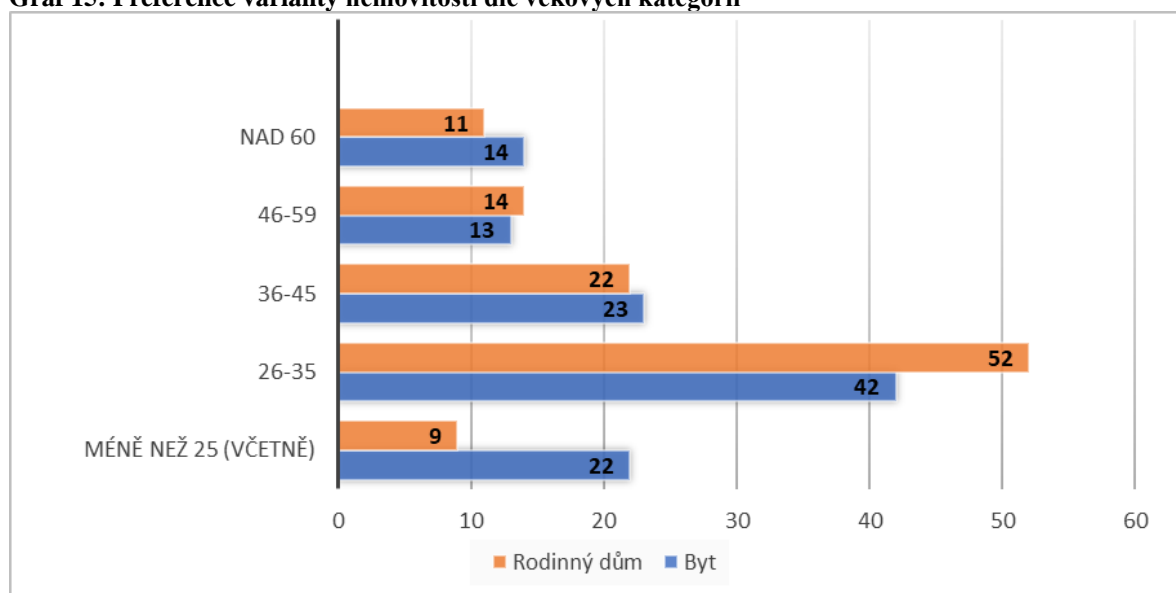
**Graf 14: Preferovaná forma pořízení nemovitosti**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Lidé v České republice jednoznačně preferují vlastnické bydlení (což potvrzuje předchozí tabulka a graf) a pronájem nemovitosti uvažují jen v krátkodobém horizontu, než si najdou stálý příjem nebo založí rodinu. Vlastnit nemovitost je totiž cílem většiny lidí, nicméně vzhledem k podmínkám stanoveným k získání hypotéky je to v dnešní době velice obtížné a u mnoha respondentů naprosto nereálné.

**Graf 15: Preference varianty nemovitosti dle věkových kategorií**

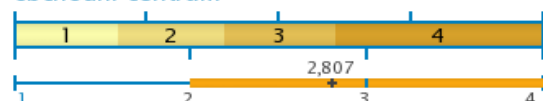


Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Ve výše uvedeném grafu č. 15 jsou shrnuty zjištěné preference varianty nemovitosti v závislosti na věku a v příloze 5 v příloze pak rovněž dle pohlaví. Graf ukazuje velice vyrovnané rozložení preferencí s ohledem na byt a rodinný dům a zároveň napříč všemi věkovými kategoriemi s výjimkou skupiny pod 25 let, kde výrazně převyšují preference bytu. Populace této věkové skupiny žije velice roztěkaný společenský život. Byt tak dokáže bohatě uspokojit většinu potřeb. Ve srovnání s rodinným domem je mnohem atraktivnější i z důvodu jeho funkčnosti a nenáročnosti na údržbu. Dalším faktorem může být i cenová dostupnost dané nemovitosti v Praze, jelikož dům je přeci jen podstatně dražší i kvůli samotnému pozemku než byt v bytové výstavbě.

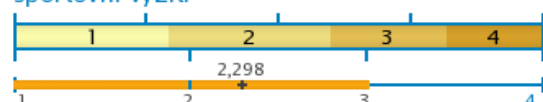
Pro většinu respondentů (graf č. 16 a č. 17 a příloha 6) je nejdůležitější mít v okolí bydliště obchod a sportovní vyžití. Tento trend je stejný jak u bytů, tak rodinných domů. Na nákup základních potřeb a potravin respondentům stačí lokální obchod v blízkém okolí a rovněž pro kvalitní životní styl preferují možnost pohybu. Potřeba obchodních center a restaurací je na děleném třetím místě.

**Graf 16: Preference služeb v okolí bytu**  
obchodní centrum



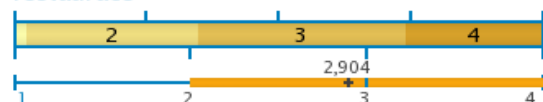
1 [22× – 19,3 %], 2 [23× – 20,2 %], 3 [24× – 21,1 %], 4 [45× – 39,5 %]

sportovní vyžití



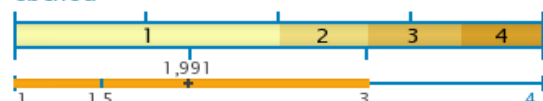
1 [33× – 28,9 %], 2 [35× – 30,7 %], 3 [25× – 21,9 %], 4 [21× – 18,4 %]

restaurace



1 [2× – 1,8 %], 2 [37× – 32,5 %], 3 [45× – 39,5 %], 4 [30× – 26,3 %]

obchod



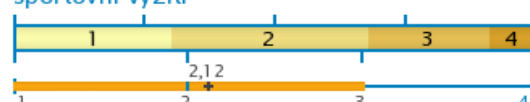
1 [57× – 50 %], 2 [19× – 16,7 %], 3 [20× – 17,5 %], 4 [18× – 15,8 %]

**Graf 17: Preference služeb v okolí RD**  
obchodní centrum



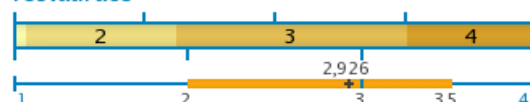
1 [11× – 10,2 %], 2 [12× – 11,1 %], 3 [25× – 23,1 %], 4 [60× – 55,6 %]

sportovní vyžití



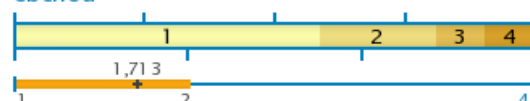
1 [32× – 29,6 %], 2 [41× – 38 %], 3 [25× – 23,1 %], 4 [10× – 9,3 %]

restaurace



1 [2× – 1,9 %], 2 [31× – 28,7 %], 3 [48× – 44,4 %], 4 [27× – 25 %]

obchod



1 [63× – 58,3 %], 2 [24× – 22,2 %], 3 [10× – 9,3 %], 4 [11× – 10,2 %]

Zdroj: Vyplňto.cz, 2020 – vlastní dotazníkové šetření

V grafech jsou vidět výsledné hodnoty i s rozptylem odpovědí. Nikdo z respondentů nezvolil obchodní centrum ani restauraci jako preferenci č. 1. To podporuje názory o aktivním životě a vypovídá o skutečnosti, že lidé se snaží vážit si svého volného času, kdy nemají potřebu trávit hodiny v obchodních centrech poblíž svého bydliště.

Níže uvedená tabulka č. 13 ukazuje, které příslušenství bytu respondenti nejčastěji preferují a co často ovlivňuje jejich výběr. Přeci jen většině z nás záleží na tom, jakou přidanou hodnotu daná nemovitost má a co vše nabízí. Tato příslušenství se rozhodně započítávají do ceny a dodávají zájemci celkový pohled na danou nemovitost. Výsledky mohou být lehce zkreslené, jelikož otázka umožnila zvolit až 3 odpovědi najednou. I tak jsou však výsledky vypovídající a můžeme říct, že u bytu jednoznačně lidé preferují balkon, jež zvolilo 71,3 % respondentů. Na dalších předních pozicích se umístilo parkovací stání a více než 50 % respondentů preferuje výtah. Dalším trochu překvapivým výsledkem je umístění sklepu na 4. místě. V dnešní době by se dalo říct, že sklepy nejsou tolik využívány jako dříve, nicméně výsledky potvrdily pravý opak. Nejméně preferovaná je pak lodžie a zahrada, jež se u bytů tolik nevyskytuje.

**Tabulka 13: Preference příslušenství - byt**

Odpověď	Počet	Lokálně %	Globálně %
balkon	82	71,30 %	36,94 %
parkovací stání	64	55,65 %	28,83 %
výtah	58	50,43 %	26,13 %
sklep	33	28,70 %	14,86 %
technická místnost/ špajz	29	25,22 %	13,06 %
garáž	17	14,78 %	7,66 %
terasa	16	13,91 %	7,21 %
zahrada	11	9,57 %	4,95 %
lodžie	6	5,22 %	2,70 %

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Zato u rodinného domu (tabulka č. 14) téměř 90 % respondentů vyžaduje zahradu a přes 60 % garáž. Ostatně toto mohou být dva nejdůležitější faktory ovlivňující rozhodování při volbě varianty nemovitosti. Často také lidé preferují terasu či bazén, což se dá považovat spíše za nadstandard a doplňkovou služku, kterou lze kdykoliv v budoucnu dokoupit. Tyto dva faktory by tedy neměly tolik ovlivňovat prvotní rozhodování. Na samotném chvostu je zahradní domek a sklep, jež se v rodinných



domech vyskytuje velmi zřídka a nahrazují ho větší a chladné garáže či technické místnosti.

**Tabulka 14: Preference příslušenství – rodinný dům**

Odpověď	Počet	Lokálně %	Globálně %
zahrada	98	89,09 %	44,14 %
garáž	68	61,82 %	30,63 %
terasa	37	33,64 %	16,67 %
bazén	37	33,64 %	16,67 %
parkovací stání	29	26,36 %	13,06 %
technická místnost/ špajz	28	25,45 %	12,61 %
balkon	16	14,55 %	7,21 %
sklep	9	8,18 %	4,05 %
zahradní domek	3	2,73 %	1,35 %

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Tabulka č. 15 a grafy v příloze 7 udávají preference dojezdových vzdáleností do míst, které jsou lidmi běžně navštěvovaná. Respondenti při výběru nemovitosti kladou největší důraz na dojezdovou vzdálenost do zaměstnání. Aktivně pracující tuto cestu absolvují každý pracovní den a z tohoto důvodu je vzdálenost zaměstnání zásadním kritériem při výběru, protože tím mohou ušetřit největší množství času. Ostatní kritéria mají velice podobné výsledky. U rodinných domů je na druhém místě zvoleno kritérium „park, příroda, les“. To jen koresponduje s povahou lidí, kteří preferují rodinné bydlení. Překvapivé je umístění sportoviště na posledním místě u bytu, zato u rodinných domů bylo na samotný chvost zařazeno centrum města, což se dalo očekávat.

**Tabulka 15: Preferovaná dojezdová vzdálenost**

Dojezdová vzdálenost do:	Byt		Rodinný dům	
	Průměrné pořadí	Rozptyl	Průměrné pořadí	Rozptyl
zaměstnání	2,272	2,672	2,241	1,924
nemocnice, poliklinika, lékař	3,702	2,823	3,463	2,249
park, příroda, les	3,623	2,41	2,981	2,37
centrum města	3,667	1,713	4,556	1,599
škola, školka	3,719	3,746	3,37	3,307
relevantní sportoviště	4,018	2,228	4,389	2,275

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Co se týče nejvíce preferované lokality bytů i domů (tabulka č. 16 a č. 17) je to střed města. Tuto variantu zvolilo téměř 40 % všech dotázaných. U bytů je následně tendence přibližovat se k samotnému centru města, kdežto u domů je to úplný opak (od středu směrem na periferie). Jak již bylo řečeno dříve, tyto výsledky vypovídají o dané mentalitě jednotlivých osob. Tendence lidí s byty jsou vztahovány směrem k centru a tendence lidí s rodinnými domy směrem k přírodě mimo ruch měst. Tento trend je spojen i s věkem jednotlivých respondentů, kdy mladší kategorie preferují bydlení od středu města směrem k centru a starší respondenti naopak od středu směrem k periferii.

**Tabulka 16: Preferovaná lokalita respondentů zvolených byt**

Lokalita: 1=centrum, 5=periferie	Počet	Lokálně %	Globálně % (za všechny respondenty)
3 = ve středu města	49	42,98 %	22,07 %
2 = blízko k centru města	30	26,32 %	13,51 %
1 = centrum města	14	12,28 %	6,31 %
5 = periferie (okraj města)	11	9,65 %	4,95 %
4 = blízko k okraji města	10	8,77 %	4,50 %

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

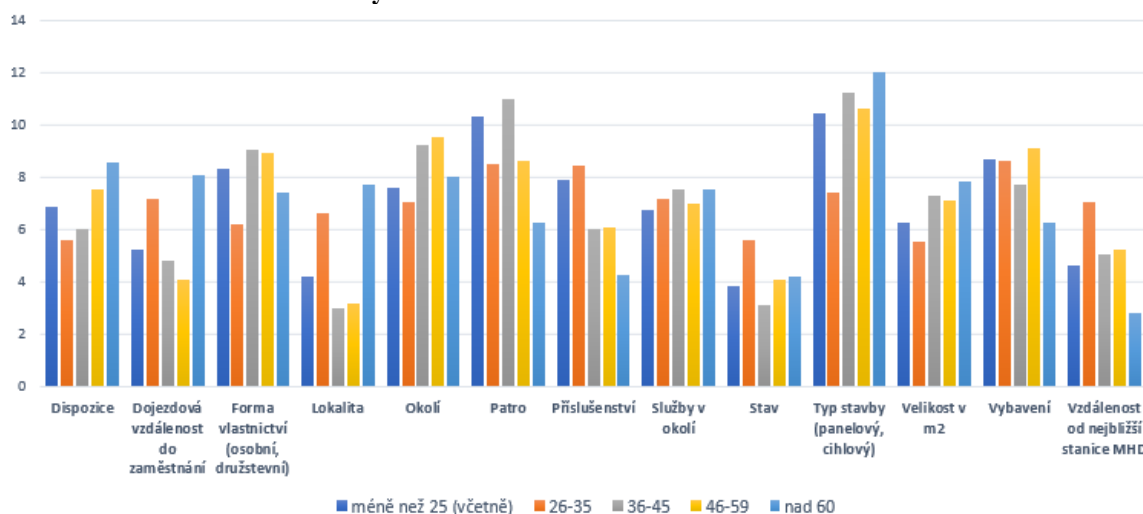
**Tabulka 17: Preferovaná lokalita respondentů zvolených rodinný dům**

Lokalita: 1=centrum, 5=periferie	Počet	Lokálně %	Globálně % (za všechny respondenty)
3 = ve středu města	37	34,26 %	16,67 %
4 = blízko k okraji města	35	32,41 %	15,77 %
5 = periferie (okraj města)	30	27,78 %	13,51 %
2 = blízko k centru města	4	3,70 %	1,80 %
1 = centrum města	2	1,85 %	0,90 %

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Stěžejní otázkou dotazníku byla předposlední rozsáhlejší otázka týkající se preferencí při výběru nemovitosti k bydlení, přičemž průměrné ohodnocení preferencí dle různých parametrů můžeme vidět Na grafech č. 18-23. Zde měli respondenti seřadit preference od nejdůležitější po méně důležité. Za předpokladu, že cena je pro každého nejdůležitějším kritériem, podle kterého se při výběru nemovitosti rozhoduje, nebyl tento parametr v dotazníku uveden.

**Graf 18: Preference dle věku – byt**

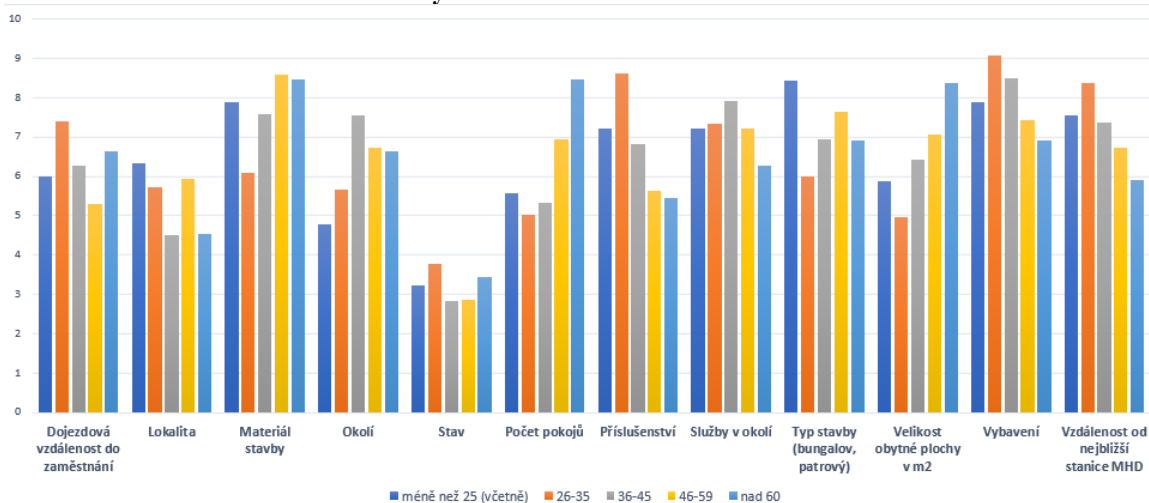


*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Každý je ochoten si připlatit za něco jiného a ba naopak něco dokáže na úkor ceny oželeť. Z grafu č. 18 je patrné, že mezi nejpreferovanější parametry respondenti považují stav bytu, lokalita bytu, ve které se nemovitost nachází a zároveň i dostupnost a vzdálenost nejbližší zastávky MHD. Pro velké množství respondentů nejsou při výběru nemovitosti důležité parametry jako je okolí bytu, patro, v němž by chtěli svůj byt mít a na samotný chvost pak řadí typ stavby bytu.

Při výběru rodinného domu je pro respondenty všech věkových kategorií zásadním parametrem stav domu (graf č. 19). Respondenti ve věku do 25 let dále preferují okolí a velikost obytné plochy domu. Velikost obytné plochy je velice důležitá rovněž pro respondenty ve věku 26-35 let, jež zamýšlí založit či rozšířit svou domácnost, a tak shání větší byt. Tato kategorie vybočuje v preferenci ohledně materiálu rodinného domu. Lidé v tomto věku se často zajímají o svou vlastní ekologickou stopu, a i při výběru nemovitosti je pro některé vhodný, ekologický materiál s dobrou energetickou náročností nezanedbatelný parametr. Za méně podstatná kritéria je pak ve všech věkových kategoriích považován typ stavby a vybavení. S ohledem na to, že mladší generace využívají k dopravě především osobní automobily, vzdálenost nejbližší stanice MHD je tak nejdůležitější pro respondenty ve věku nad 60 let.

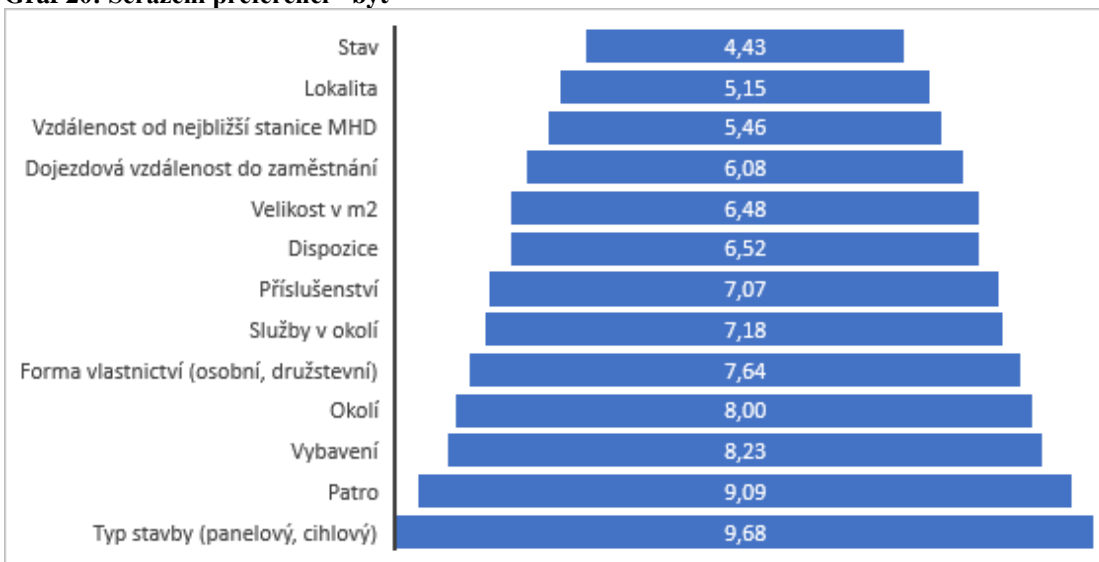
**Graf 19: Preference dle věku - rodinný dům**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Jak již bylo napsáno v předešlých odstavcích, nejdůležitější preference u bytů i rodinných domů je pro respondenty téměř všech věkových kategorií stav nemovitosti a lokalita (graf č. 20 a č. 21 a grafy v příloze 8). Co se týče bytů, ty se často nachází na velkých sídlištích, tudíž je pro respondenty důležitá vzdálenost od MHD. Naopak u rodinných domů je tento parametr až na zadních pozicích, neboť se počítá převážně s dopravou osobními automobily.

**Graf 20: Seřazení preferencí - byt**

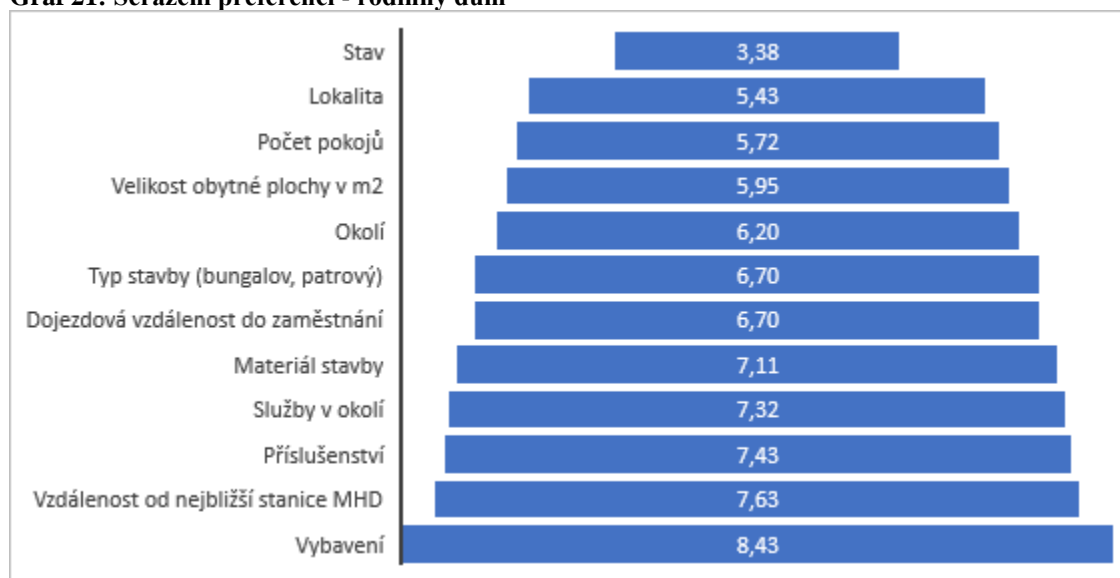


*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Na samém chvostu preferencí se v případě bytu umístil typ stavby a v případě rodinného domu to bylo vybavení, jež je méně preferováno i u varianty bytu. Tento fakt

ukazuje, že lidé, kteří se stěhují, si chtějí novou nemovitost vybavit povětšinou dle svých představ a tudíž žádné vybavení nepotřebují a ba naopak by pro ně bylo přítěží.

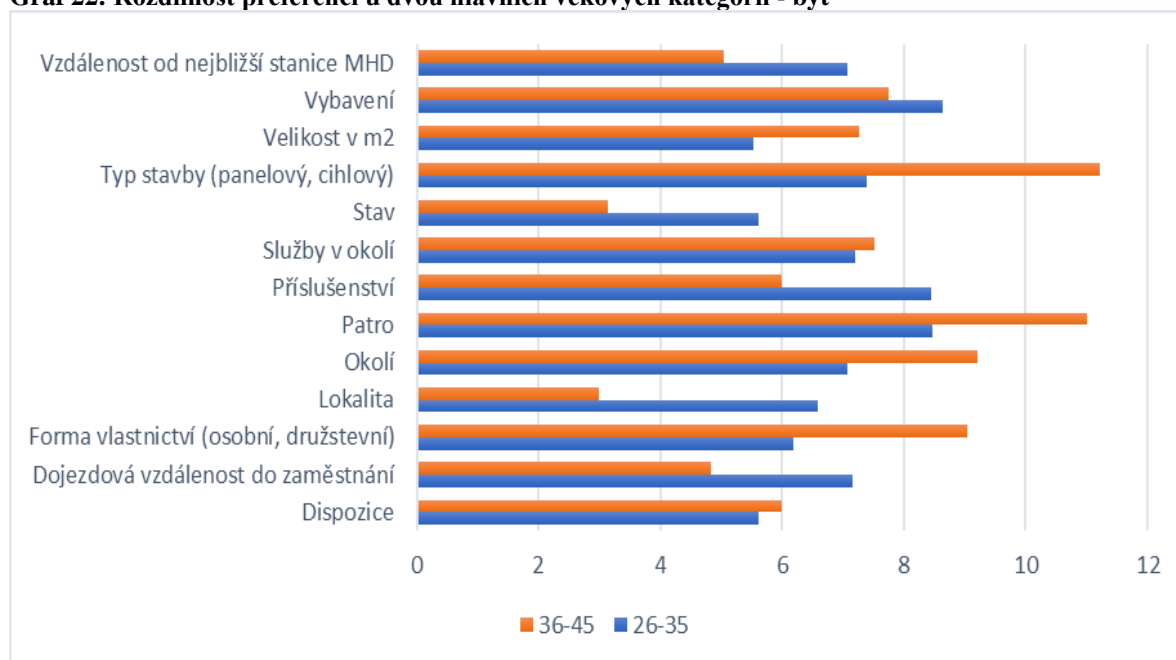
**Graf 21: Seřazení preferencí - rodinný dům**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Rozdílnost preferencí u bytu a domu s porovnáním dvou hlavních věkových kategorií, jež byly zároveň v dotazníkovém šetření nejpočetněji zastoupeny, ukazuje graf č. 22 a č. 23. Z grafu 22 je detailněji patrné, co již bylo napsáno dříve.

**Graf 22: Rozdílnost preferencí u dvou hlavních věkových kategorií - byt**

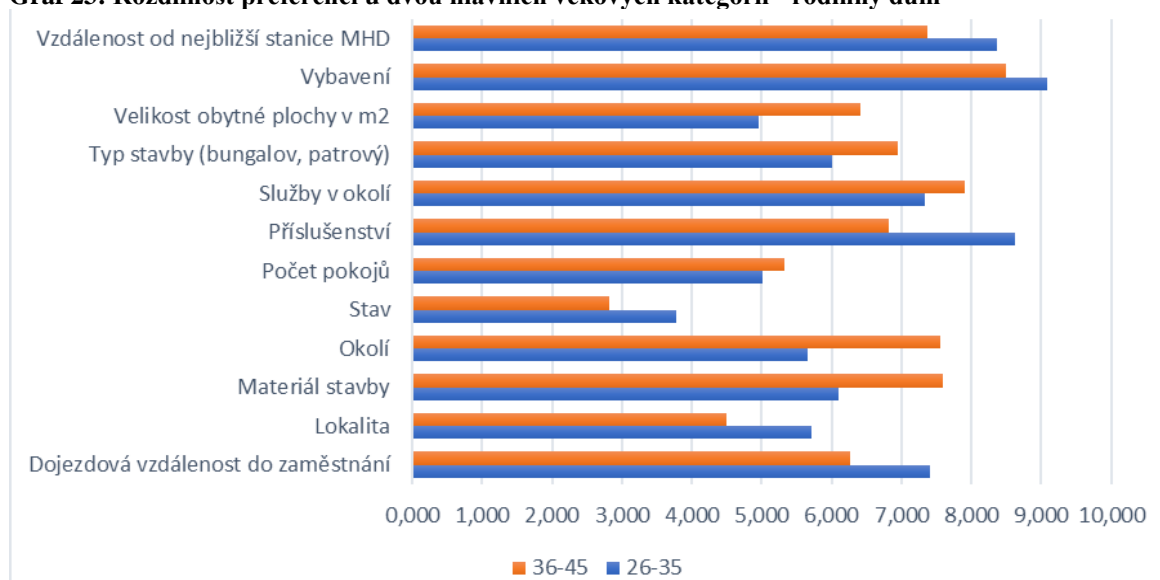


Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Lidé ve věku 26-35 nemají dlouhodobě primárně vyhrazené preference, díky kterým by mohli jednoznačně prohlásit, na jaké byty cílí. Finální výběr nemovitosti závisí spíše subjektivně na aktuálním stavu a rozpoložení respondentů. Oproti tomu kategorie 36-45 jasně preferuje stav bytu a lokalitu, kde byt hledají. Obrovské rozdíly se pak projevují v průměrném pořadí volby „typ stavby“, „lokalita“, a „forma vlastnictví“ a naopak zhruba stejně by tyto dvě věkové skupiny zařadily parametr „vybavení“, „dispozice“ a „služby v okolí“.

Při výběru rodinného domu jsou u vybraných věkových kategorií nejméně výraznější rozdíly (graf č. 23) u parametrů „okolí“, „příslušenství“ a „materiál stavby“. Poslední zmíněné již bylo odůvodněné v předchozích odstavcích. Samotné příslušenství je velice nákladné a lidé ve věkové kategorii 26-35 často ještě přesně nevědí, co za příslušenství by jim mohlo vyhovovat a proto k tomuto parametru nepřikládají výraznou váhu. Naopak respondenti ve věku 36-45 již mohou čerpat z předešlých životních zkušeností a tím lépe vyhodnotit, jaké příslušenství je pro ně důležité a bez čeho by si svou nemovitost k bydlení neuměli představit.

**Graf 23: Rozdílnost preferencí u dvou hlavních věkových kategorií - rodinný dům**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

## 4.6 Analýza výsledků hypotéz

Údaje z dotazníkového šetření jsou vyhodnoceny pomocí analýzy závislosti kvalitativních znaků, kdy rozlišujeme znaky alternativní a množné. Alternativní znaky nabývají právě 2 hodnot (např. ano/ne) a zapisují se do asociačních tabulek. Zatímco znaky množné, které jsou použity v tomto dotazníkovém šetření, nabývají více než 2 hodnot (např. seřazení možností na stupnici 1-5 atd.) a jsou prezentovány kontingenční tabulkou. V případě, že je alespoň 1 ze znaků množný, jedná se o kontingenci. Na začátku testování bylo stanoveno 8 hypotéz, jež jsou definovány v cílech práce (nulové hypotézy  $H_0$  a k ní alternativní hypotézy  $H_1$ ) a k nimž byl zvolen Pearsonův chí-kvadrát test =  $\chi^2$  (neboli test dobré shody).

$\chi^2$ -test se používá pouze v případě, pokud je rozsah souboru větší než 40 respondentů. Teoretické četnosti ( $e_{ij}$ ) vypočítáme jako součty řádků  $n_j$  a sloupců  $n_i$ , jejichž součet je pak  $n$ , konkrétně dle vzorce:  $e_{ij} = (n_i * n_j)/n$ . V případě rozsahu souboru mezi 20 - 40 respondenty, je nutné vypočítat očekávané četnosti. Očekávaných četností nesmí být více než 20 % menších než 5 a všechny musí být větší než 1. Pokud tomu tak není, je nutné provést sloučení řádků či sloupců, u nichž je malá četnost. Hladina významnosti  $\alpha$  je ve všech hypotézách stanovena na 0,05, přičemž všechny potvrzené hypotézy platí s 95% pravděpodobností. Kritická hodnota  $\chi^2_{\alpha;f}$  pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$  je rozdílná, jelikož záleží na  $(r-1) \times (s-1)$  stupňů volnosti.

Porovnáním testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou  $\chi^2_{\alpha;f}$  zjistíme existenci či neexistenci statisticky významného rozdílu mezi testovanými hodnotami. V případě, že je testovací kritérium  $\chi^2$  menší než kritická hodnota na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$ , můžeme potvrdit nulovou hypotézu. V opačném případě se potvrzuje alternativní hypotéza, nulová hypotéza se zamítá a měří se síla závislosti, jak již bylo řečeno v metodice práce.

## 4.7 Stanovení nulových hypotéz

### 4.7.1 Testování dle varianty nemovitosti

#### Testování $H_{01}$

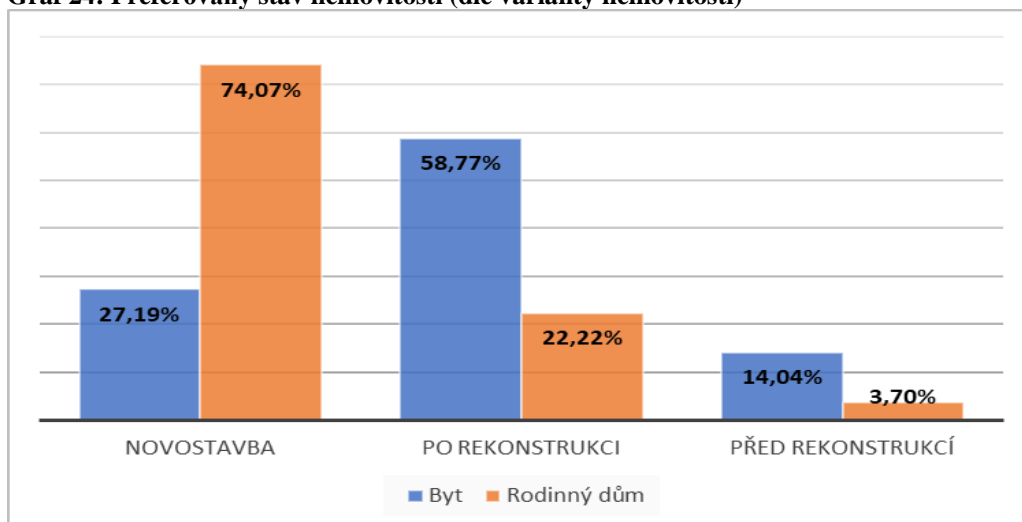
$H_{01}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaký stav nemovitosti preferují.

$H_{11}$ : Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaký stav nemovitosti preferují.

*Zpracování výpočtu:*

Mezi porovnávané znaky je zařazena varianta nemovitosti a otázka, jaký stav nemovitosti respondenti preferují. Kontingenční tabulka je o velikosti 2 x 3 (r x s).

**Graf 24: Preferovaný stav nemovitosti (dle varianty nemovitosti)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Tabulka 18: Kontingenční tabulka  $H_{01}$**

	Novostavba	Po rekonstrukci	Před rekonstrukcí	Celkem (nj)
Byt	31	67	16	<b>114</b>
Rodinný dům	80	24	4	<b>108</b>
Celkem (ni)	<b>111</b>	<b>91</b>	<b>20</b>	<b>222</b>

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Tabulka 19: Teoretické četnosti  $H_{01}$**

	Novostavba	Po rekonstrukci	Před rekonstrukcí
Byt	57	46,7297	10,2703
Rodinný dům	54	44,2703	9,7297

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*



V tabulce č. 19 můžeme vidět, že všechny teoretické četnosti jsou vyšší než 5, tudíž hned můžeme vypočítat  $\chi^2$  – test.

**1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: (Kij - testovací kritérium)**

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

11,8596	8,7928	3,1966
12,5185	9,2813	3,3742

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 11,8596 + 8,7928 + 3,1966 + 12,5185 + 9,2813 + 3,3742$$

$$\chi^2 = 49,0230$$

**2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(2)} = 5,991$**

**3) Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou**

$$\chi^2 > \chi^2_{0,05(2)}$$

**49,0230 > 5,991** => potvrzuje se alternativní hypotéza

**4) Určení síly závislosti**

$$V = \sqrt{49,0230 / (222 * (2-1))} = 0,4699 - \text{střední závislost}$$

**Komentář:**

Na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  se nulová hypotéza zamítá, jelikož hodnota testovacího kritéria je větší než kritická hodnota. Potvrzuje se tak a zároveň přijímá alternativní hypotéza. S 95% pravděpodobností je preference stavu nemovitosti ovlivněna výběrem varianty nemovitosti. Faktem je, že zatímco u rodinných domů respondenti ze 74,07 % preferují novostavby, u bytů volí tento stav pouze 27,19 %. U nemovitostí po rekonstrukci je tomu přesně naopak, v případě bytu zvolilo tuto možnost 58,77 % respondentů a u rodinného domu pouze 22,22 % respondentů. Celkově tedy nemovitost po rekonstrukci či novostavbu, která nevyžaduje žádný zásah či investici, v současné době preferuje velká většina, tj. 91 % respondentů ze všech dotázaných. Jedním z důvodů jsou také nižší provozní náklady. Nemovitost v původním stavu, kterou by si respondenti mohli zrekonstruovat podle svých představ, v současnosti hledá asi jen 10 procent oslovených, jelikož si jsou vědomi toho, že samotná rekonstrukce vyjde draze.

**Testování  $H_{02}$**

$H_{02}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaké vybavení nemovitosti preferují.

H<sub>12</sub>: Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v rozhodování se, jaké vybavení nemovitosti preferují.

Zpracování výpočtu:

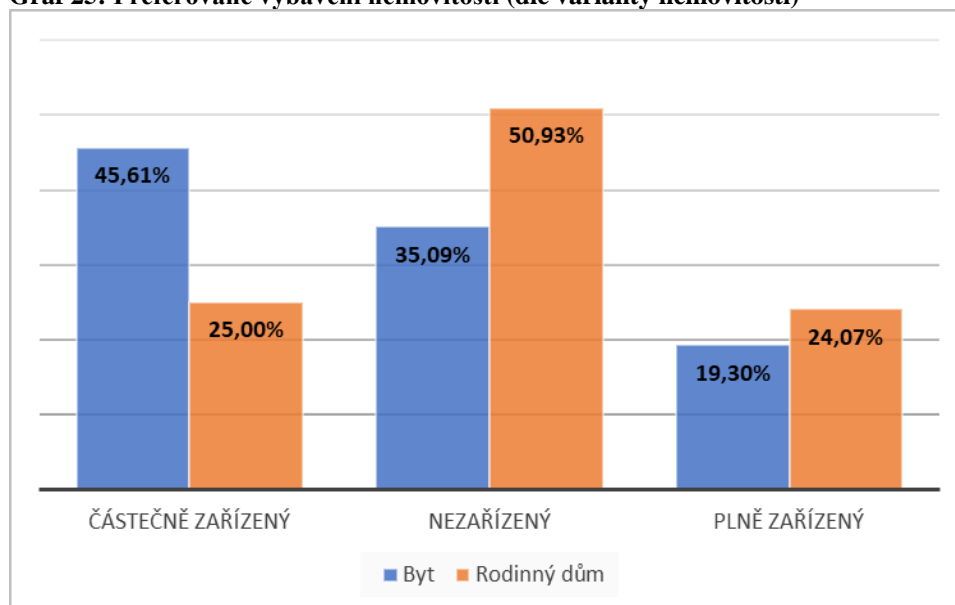
Mezi porovnávané znaky je zařazena varianta nemovitosti a otázka, jaké vybavení nemovitosti respondenti preferují. Kontingenční tabulka je o velikosti 2 x 3 (r x s).

Tabulka 20: Kontingenční tabulka H<sub>02</sub>

	částečně zařízený	nezařízený	plně zařízený	Celkem (nj)
Byt	52	40	22	<b>114</b>
Rodinný dům	27	55	26	<b>108</b>
Celkem (ni)	<b>79</b>	<b>95</b>	<b>48</b>	<b>222</b>

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Graf 25: Preferované vybavení nemovitosti (dle varianty nemovitosti)



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Tabulka 21: Teoretické četnosti H<sub>02</sub>

	částečně zařízený	nezařízený	plně zařízený
Byt	40,5676	48,7838	24,6486
Rodinný dům	38,4324	46,2162	23,3514

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Nyní jsou všechny teoretické četnosti vyšší než 5, tudíž můžeme vypočítat  $\chi^2$  – test.

1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: (K<sub>ij</sub> - testovací kritérium)

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

3,2218	1,5816	0,2846
3,4008	1,6694	0,3004

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 3,2218+1,5816+0,2846+3,4008+1,6694+0,3004$$

$$\chi^2 = 10,4586$$

2) **Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(2)} = 5,991$**

3) **Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou**

$$\chi^2 > \chi^2_{0,05(2)}$$

**10,4586 > 5,991** => potvrzuje se alternativní hypotéza

4) **Určení síly závislosti**

$$V = \sqrt{10,4586 / (222 * (2-1))} = 0,2171 - \text{slabá závislost}$$

#### **Komentář:**

Na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulovou hypotézu zamítáme, jelikož je hodnota testovacího kritéria 10,4586 větší než kritická hodnota 5,991. Tímto se potvrzuje alternativní hypotéza a s 95% pravděpodobností existuje rozdíl u variant nemovitostí při preferování vybavení. Vzhledem k tomu, že rodinný dům si lidé většinou nechávají postavit na klíč, více než 50 % z nich ho preferuje spíše nevybavený, aby si ho mohli zařídit dle svých představ. Oproti tomu byty lidé shání z velké části (konkrétně z 45,61 %) částečně zařízené, jelikož jdou většinou do nájmu a častěji bydlení mění, nevyplatí se jim pokaždé si celý byt kompletně vybavovat. Co se týče plně vybavené nemovitosti, to preferuje pouze 19 – 24 % respondentů.

#### **Testování $H_{03}$**

$H_{03}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v preferování vzdálenosti od stanice MHD.

$H_{13}$ : Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů zvolených byt a rodinný dům v preferování vzdálenosti od stanice MHD.

#### *Zpracování výpočtu:*

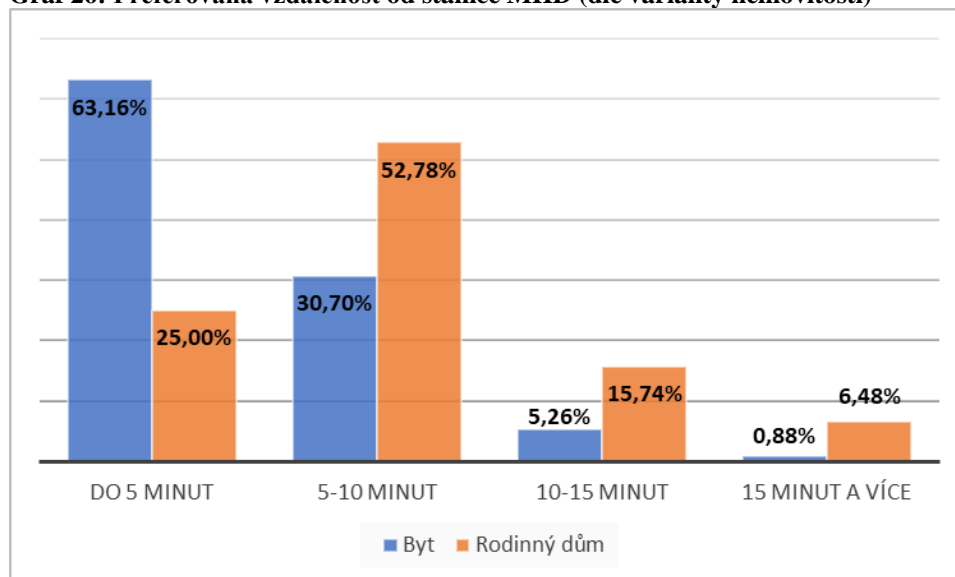
Mezi porovnávané znaky je zařazena varianta nemovitosti a preference vzdálenosti od stanice MHD. Kontingenční tabulka je o velikosti 2 x 4 (r x s).

**Tabulka 22: Kontingenční tabulka  $H_{03}$**

	do 5 minut	5-10 minut	10-15 minut	15 minut a více	Celkem (nj)
Byt	72	35	6	1	<b>114</b>
Rodinný dům	27	57	17	7	<b>108</b>
Celkem (ni)	<b>99</b>	<b>92</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>222</b>

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Graf 26: Preferovaná vzdálenost od stanice MHD (dle varianty nemovitosti)**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Tabulka 23: Teoretické četnosti  $H_{03}$**

	do 5 minut	5-10 minut	10-15 minut	15 minut a více
Byt	50,8378	47,2432	11,8108	4,1081
Rodinný dům	48,1622	44,7568	11,1892	3,8919

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

V tabulce č. 23 můžeme vidět, že vzhledem k menšímu počtu respondentů odpovídajících vzdálenost 15 a více minut bylo 25 % očekávaných četností nižších než 5, a proto je nutné sloučit třetí a čtvrtý sloupec. Vznikne kontingenční tabulka o velikosti 2x3.

**Tabulka 24: Přepočítaná kontingenční tabulka  $H_{03}$**

	do 5 minut	5-10 minut	10-15 minut a více	Celkem (nj)
Byt	72	35	7	114
Rodinný dům	27	57	24	108
Celkem (ni)	99	92	31	222

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Tabulka 25: Přepočítané teoretické četnosti  $H_{03}$**

	do 5 minut	5-10 minut	10-15 minut a více
Byt	50,8378	47,2432	15,9189
Rodinný dům	48,1622	44,7568	15,0811

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: ( $K_{ij}$  - testovací kritérium)**

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 8,8091 + 3,1729 + 4,9970 + 9,2985 + 3,3491 + 5,2746$$

$$\chi^2 = 34,9013$$

8,8091	3,1729	4,9970
9,2985	3,3491	5,2746

**2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(2)} = 5,991$**

**3) Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou**

$$\chi^2 > \chi^2_{0,05(2)}$$

**34,9013 > 5,991** => potvrzuje se alternativní hypotéza

**4) Určení síly závislosti**

$$V = \sqrt{34,9013 / (222 * (2-1))} = 0,3965 - \text{střední závislost}$$

**Komentář:**

I v tomto případě se na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulová hypotéza zamítá, protože je hodnota testovacího kritéria 34,9013 větší než kritická hodnota 5,991. Potvrzujeme alternativní hypotézu, přičemž říkáme, že s 95% pravděpodobností je preference vzdálenosti od nejbližšího MHD ovlivněna výběrem varianty nemovitosti. Vzhledem k tomu, že rodinný dům si lidé většinou pořizují v klidnějších lokalitách, kde je potřeba auto, jsou často ochotni obětovat vzdálenost nejbližší zastávky MHD a rádi si dojdou klidně i 10 minut a někteří i 15 a více minut. Oproti tomu respondenti, kteří shání byt, chtějí mít zastávku MHD co nejbliže od domova, maximálně do 10 minut. Mnoho těchto respondentů se snaží sehnat byt hned v blízkosti MHD (nejlépe metra), jelikož je to nejrychlejší a šetří to tak denně mnoho času při cestování do práce, centra apod.

**4.7.2 Testování dle věkových kategorií respondentů**

**Testování  $H_{04}$**

$H_{04}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií v preferencích okolí nemovitosti.

H<sub>14</sub>: Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého věku v preferencích okolí nemovitosti.

*Zpracování výpočtu:*

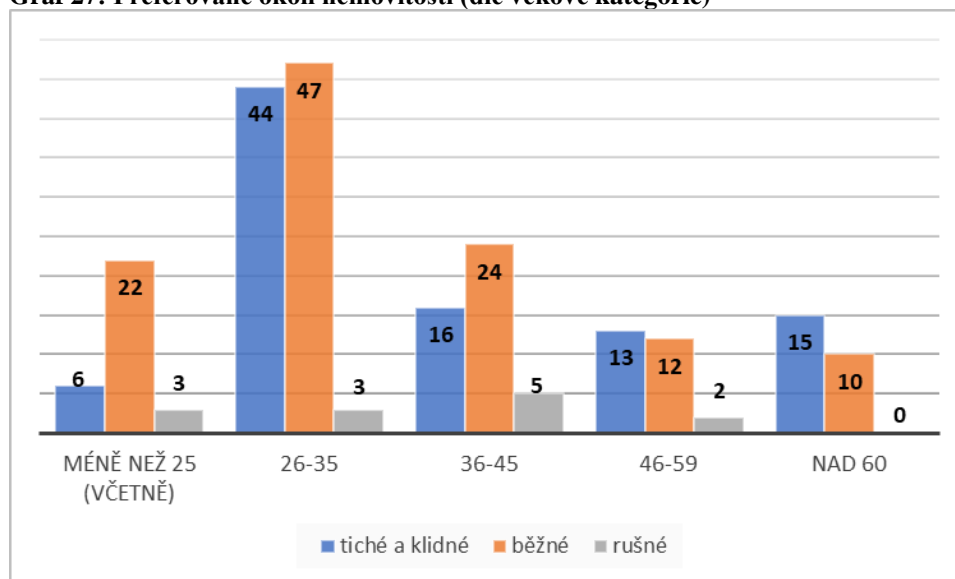
Mezi porovnávané znaky je zařazen věk a preferované okolí. Kontingenční tabulka je o velikosti 5 x 3 (r x s).

**Tabulka 26: Kontingenční tabulka H<sub>04</sub>**

	tiché a klidné	běžné	rušné	Celkem (nj)
méně než 25 (včetně)	6	22	3	<b>31</b>
26-35	44	47	3	<b>94</b>
36-45	16	24	5	<b>45</b>
46-59	13	12	2	<b>27</b>
nad 60	15	10	0	<b>25</b>
<b>Celkem (ni)</b>	<b>94</b>	<b>115</b>	<b>13</b>	<b>222</b>

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Graf 27: Preferované okolí nemovitosti (dle věkové kategorie)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Z grafu č. 27 je patrné, že rušné okolí volí pouze výjimky, které většinu svého času tráví v centru s přáteli apod. a ostatní preferují při hledání nemovitosti k bydlení spíše klidnější okolí, tak aby si na chvíli odpočinuli od toho ruchu a přehlceného města lidmi.

**Tabulka 27: Teoretické četnosti  $H_{04}$** 

	tiché a klidné	běžné	rušné
méně než 25 (včetně)	13,1261	16,0586	1,8153
26-35	39,8018	48,6937	5,5045
36-45	19,0541	23,3108	2,6351
46-59	11,4324	13,9865	1,5811
nad 60	10,5856	12,9505	1,4640

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Vzhledem k tomu, že v tabulce č. 27 je více než 26 % očekávaných četností nižších než 5, není možné vypočítat  $\chi^2$  – test a je nutné sloučit předposlední a poslední sloupec. Vznikne kontingenční tabulka o velikosti 5x2.

**Tabulka 28: Přepočítaná kontingenční tabulka  $H_{04}$** 

	tiché a klidné	běžné a rušné	Celkem (n <sub>j</sub> )
méně než 25 (včetně)	6	25	31
26-35	44	50	94
36-45	16	29	45
46-59	13	14	27
nad 60	15	10	25
Celkem (n <sub>i</sub> )	94	128	222

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Tabulka 29: Přepočítané teoretické četnosti  $H_{04}$** 

	tiché a klidné	běžné a rušné
méně než 25 (včetně)	13,1261	17,8739
26-35	39,8018	54,1982
36-45	19,0541	25,9459
46-59	11,4324	15,5676
nad 60	10,5856	14,4144

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Nyní jsou všechny teoretické četnosti vyšší než 5, tudíž můžeme vypočítat  $\chi^2$  – test.

**1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: (K<sub>ij</sub> - testovací kritérium)**

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 11,8925$$

3,8687	2,8411
0,4428	0,3252
0,4895	0,3595
0,2149	0,1578
1,8409	1,3519

**2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(4)} = 9,488$**

### 3) Porovnání testovacího kritéria $\chi^2$ s kritickou hodnotou

$$\chi^2 > \chi^2_{0,05(4)}$$

**11,8925 > 9,488** => potvrzuje se alternativní hypotéza

### 4) Určení síly závislosti

$$V = \sqrt{11,8925 / (222 * (2-1))} = 0,2315 - \text{slabá závislost}$$

#### **Komentář:**

Na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulovou hypotézu zamítáme, jelikož je hodnota testovacího kritéria 11,8925 větší než kritická hodnota 9,488. Potvrzujeme tak alternativní hypotézu a s 95% pravděpodobností existuje u různých věkových skupin lidí rozdílnost v preferencích okolí své nemovitosti. Z výsledků je patrné, že většina respondentů preferuje klidné či běžné okolí nemovitosti k bydlení a pouze 6 % všech respondentů preferuje rušné okolí, přičemž lidé nad 60 let tuto možnost nezvolili ani jednou. Není se čemu divit. Většina lidí si opravdu potřebuje odpočinout od ruchu a přehlceného města lidmi a dopřát si trochu klidu v okolí své nemovitosti. Velkým překvapením jsou pak respondenti mladší 25 ti let, jež ze 71 % preferují běžné okolí. U této věkové skupiny by se dalo očekávat, že jim nebude vadit rušné okolí, jelikož povětšinou hledají nemovitost po dobu svého studia pouze jako přechodné bydlení. Nutno je však podotknout, že pod spojením běžné okolí si každý může představit trochu něco jiného, jelikož to není přesně specifikováno.

#### **Testování $H_{05}$**

$H_{05}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií v preferování lokality.

$H_{15}$ : Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií v preferování lokality.

#### *Zpracování výpočtu:*

Mezi porovnávané znaky je zařazen věk a preferovaná lokalita. Kontingenční tabulka je o velikosti 5 x 5 (r x s).

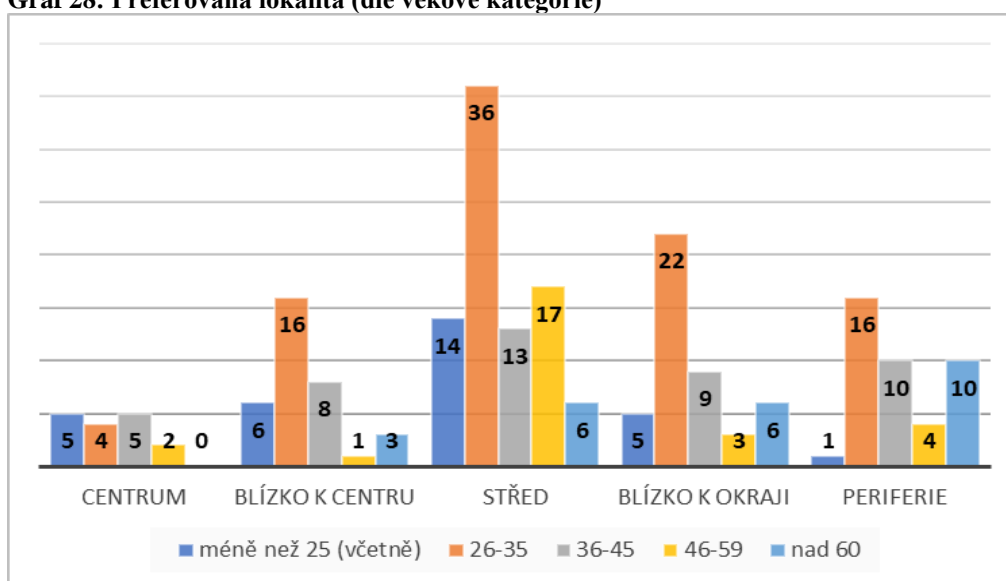


**Tabulka 30: Kontingenční tabulka  $H_{05}$**

	centrum	blízko k centru	střed	blízko k okraji	periferie	Celkem (nj)
méně než 25 (včetně)	5	6	14	5	1	31
26-35	4	16	36	22	16	94
36-45	5	8	13	9	10	45
46-59	2	1	17	3	4	27
nad 60	0	3	6	6	10	25
Celkem (ni)	16	34	86	45	41	222

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Graf 28: Preferovaná lokalita (dle věkové kategorie)**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Tabulka 31: Teoretické četnosti  $H_{05}$**

	centrum	blízko k centru	střed	blízko k okraji	periferie
méně než 25 (včetně)	2,2342	4,7477	12,0090	6,2838	5,7252
26-35	6,7748	14,3964	36,4144	19,0541	17,3604
36-45	3,2432	6,8919	17,4324	9,1216	8,3108
46-59	1,9459	4,1351	10,4595	5,4730	4,9865
nad 60	1,8018	3,8288	9,6847	5,0676	4,6171

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

V tabulce č. 31 můžeme vidět, že je 36 % očekávaných četností nižších než 5, tudíž musíme sloučit nějaké řádky či sloupce a nejlepší variantou je sloučení první a druhého sloupce. Vznikne kontingenční tabulka o velikosti 5x4.

Tabulka 32: Přepočítaná kontingenční tabulka  $H_{05}$

	centrum a blízko k centru	střed	blízko k okraji	periferie	Celkem (nj)
méně než 25 (včetně)	11	14	5	1	31
26-35	20	36	22	16	94
36-45	13	13	9	10	45
46-59	3	17	3	4	27
nad 60	3	6	6	10	25
Celkem (ni)	50	86	45	41	222

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Tabulka 33: Přepočítané teoretické četnosti  $H_{05}$

	centrum a blízko k centru	střed	blízko k okraji	periferie
méně než 25 (včetně)	6,9820	12,0090	6,2838	5,7252
26-35	21,1712	36,4144	19,0541	17,3604
36-45	10,1351	17,4324	9,1216	8,3108
46-59	6,0811	10,4595	5,4730	4,9865
nad 60	5,6306	9,6847	5,0676	4,6171

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

V tomto případě již není více než 20 % očekávaných četností menší než 5 a můžeme přejít k výpočtu  $\chi^2$  – testu.

1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: ( $K_{ij}$  - testovací kritérium)

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 25,7597$$

2,3123	0,3301	0,2623	3,8999
0,0648	0,0047	0,4555	0,1066
0,8098	1,1270	0,0016	0,3433
1,5611	4,0900	1,1174	0,1952
1,2290	1,4019	0,1716	6,2757

2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(12)} = 21,026$

3) Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou

$$\chi^2 > \chi^2_{0,05(12)}$$

25,7597 > 21,026 => potvrzuje se alternativní hypotéza

4) Určení síly závislosti

$$V = \sqrt{25,7597 / (222 * (4-1))} = 0,1967 - \text{slabá závislost}$$

### **Komentář:**

Na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulovou hypotézu zamítáme, jelikož je hodnota testovacího kritéria 25,7597 větší než kritická hodnota 21,026. Potvrzujeme tak alternativní hypotézu a s 95% pravděpodobností existuje u různých věkových skupin lidí rozdílnost v preferování lokality. Je patrné a výsledky napovídají, že mladším lidem vyhovuje spíše lokalita blízko k centru města, zato starším lidem, kteří mají rádi klid a své pohodlí, spíše vyhovuje lokalita od středu města směrem k periferii. Je dobré si povšimnout, že velká část (63 %) respondentů ve věku 46-59 let preferuje bydlení ve středu města. V tomto věku většina respondentů hledá bydlení s rodinou a dětmi, tudíž je pro ně důležitá vzdálenost práce či školy. Naopak 40 % respondentů ve věku nad 60 let preferuje bydlení na kraji města, a tak si radši připlatí za něco jiného.

### **Testování $H_{06}$**

$H_{06}$ : Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií ve skutečnosti, kolik procent rodinného rozpočtu jsou ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením.

$H_{16}$ : Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů různých věkových kategorií ve skutečnosti, kolik procent rodinného rozpočtu jsou ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením.

#### *Zpracování výpočtu:*

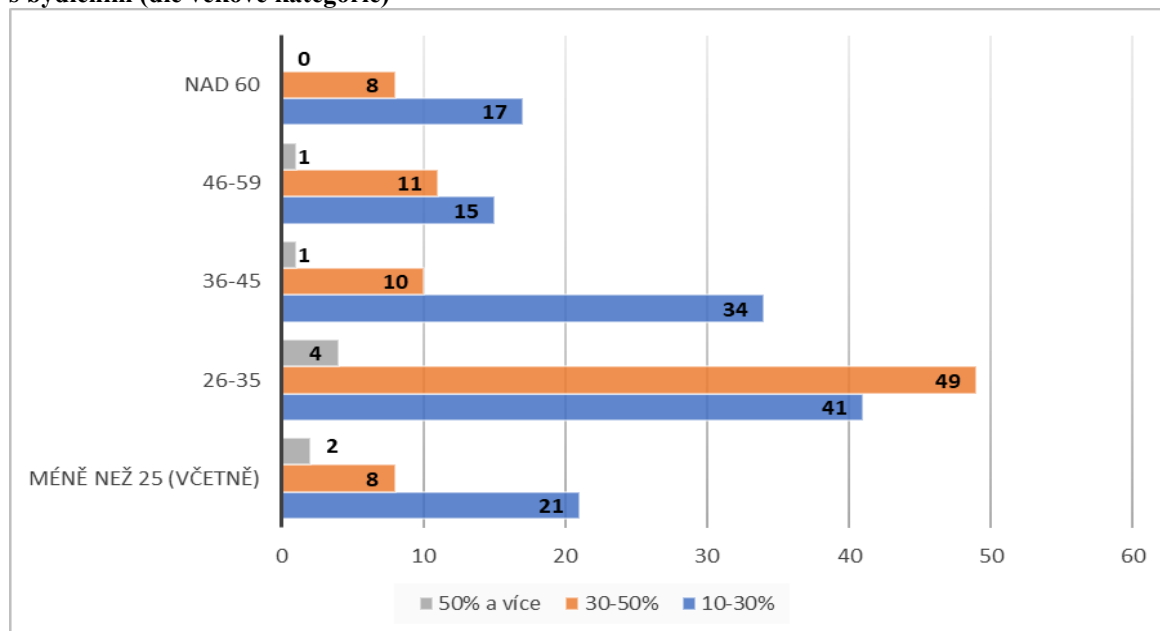
Mezi porovnávané znaky je zařazen věk a otázka, kolik procent rodinného rozpočtu jsou ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením. Kontingenční tabulka je o velikosti 5 x 3 (r x s).

**Tabulka 34: Kontingenční tabulka  $H_{06}$**

	<b>10-30%</b>	<b>30-50%</b>	<b>50% a více</b>	<b>Celkem (nj)</b>
méně než 25 (včetně)	21	8	2	<b>31</b>
26-35	41	49	4	<b>94</b>
36-45	34	10	1	<b>45</b>
46-59	15	11	1	<b>27</b>
nad 60	17	8	0	<b>25</b>
<b>Celkem (ni)</b>	<b>128</b>	<b>86</b>	<b>8</b>	<b>222</b>

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Graf 29: Kolik procent rodinného rozpočtu jsou respondenti ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením (dle věkové kategorie)**



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Tabulka 35: Teoretické četnosti  $H_{06}$**

	10-30%	30-50%	50% a více
méně než 25 (včetně)	17,8739	12,0090	1,1171
26-35	54,1982	36,4144	3,3874
36-45	25,9459	17,4324	1,6216
46-59	15,5676	10,4595	0,9730
nad 60	14,4144	9,6847	0,9009

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Jelikož tabulka č. 35 výše ukazuje, že cca 33,3 % očekávaných četností je nižší než 5, je zapotřebí sloučit nějaké řádky či sloupce. V tuto chvíli dojde ke sloučení sloupců 2 a 3. Vznikne tak nová kontingenční tabulka o velikosti 5x2.

**Tabulka 36: Přepočítaná kontingenční tabulka  $H_{06}$**

	10-30%	30-50% a více	Celkem (nj)
méně než 25 (včetně)	21	10	31
26-35	41	53	94
36-45	34	11	45
46-59	15	12	27
nad 60	17	8	25
Celkem (ni)	128	94	222

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**Tabulka 37: Přepočítané teoretické četnosti  $H_{06}$**

	10-30%	30-50% a více
méně než 25 (včetně)	17,8739	13,1261
26-35	54,1982	39,8018
36-45	25,9459	19,0541
46-59	15,5676	11,4324
nad 60	14,4144	10,5856

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Z přepočítaných teoretických četností můžeme zjistit, že zde není žádná hodnota menší než 5 a se může vypočítat  $\chi^2$  – test.

**1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: (Kij - testovací kritérium)**

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 15,9305$$

0,5468	0,7445
3,2140	4,3765
2,5001	3,4044
0,0207	0,0282
0,4638	0,6315

**2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(4)} = 9,488$**

**3) Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou**

$$\chi^2 > \chi^2_{0,05(12)}$$

**15,9305 > 9,488** => potvrzuje se alternativní hypotéza

**4) Určení síly závislosti**

$$V = \sqrt{15,9305 / (222 * (2-1))} = 0,1967 - \text{slabá závislost}$$

**Komentář:**

Nulová hypotéza na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  je zamítnuta, jelikož je hodnota testovacího kritéria 15,9305 větší než kritická hodnota 9,488. S 95% pravděpodobností je zřejmé, že existuje u různých věkových skupin lidí rozdílnost v nákladech, které jsou respondenti schopni utratit za bydlení. Z výsledků můžeme zjistit, že si mladí lidé rádi dopřejí hezké bydlení, a tak jsou ochotni do bydlení investovat větší množství peněz. Může to být rovněž ovlivněno tím, že mnoho mladých lidí bydlí samo, a tudíž za bydlení musí zaplatit víc ze svého rozpočtu než respondenti žijící s rodinou, kteří mají rozpočet poměrně vyšší. U respondentů ve věku 36-45 je celkem překvapující, že je většina (76 %) z nich ochotna za bydlení zaplatit pouze 10-30 % svých rozpočtů, což může být zapříčiněno vyššími náklady na chod celé domácnosti a nedostatkem financí na bydlení. Ve všech věkových skupinách je více než 55 % respondentů (s výjimkou lidí ve věkové

kategorii 26-35 let) ochotno za náklady spojené s bydlením dát pouze do 30 % rodinných rozpočtů.

#### 4.7.3 Testování dle pohlaví respondentů

##### Testování H<sub>07</sub>

H<sub>07</sub>: Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování vybavení pořizované nemovitosti.

H<sub>17</sub>: Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování vybavení pořizované nemovitosti.

*Zpracování výpočtu:*

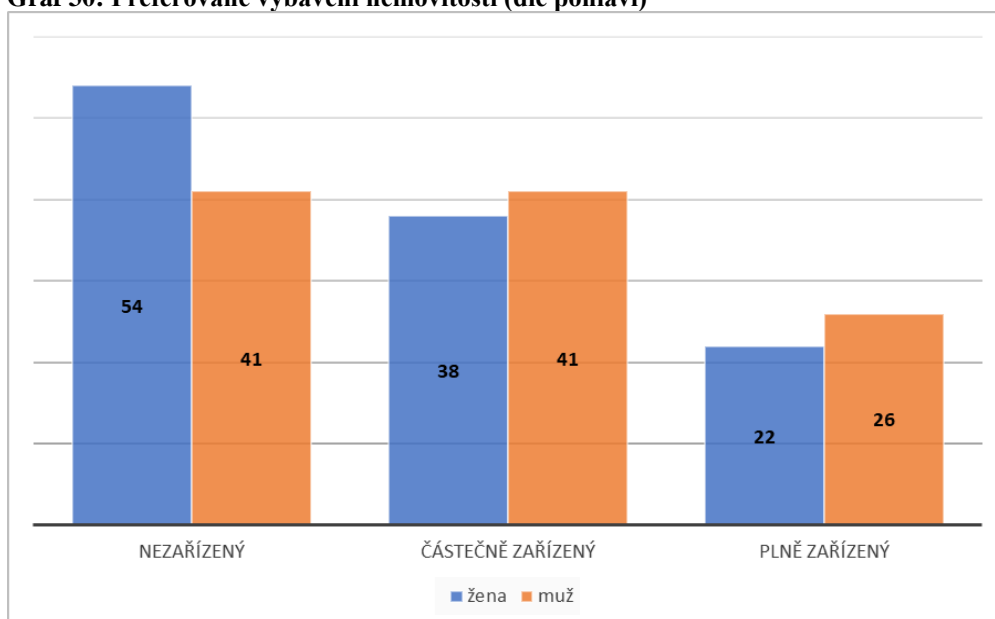
Mezi porovnávané znaky je zařazeno pohlaví a vybavení nemovitosti. Kontingenční tabulka je o velikosti 2 x 3 (r x s).

**Tabulka 38: Kontingenční tabulka H<sub>07</sub>**

	Nezařízený	Částečně zařízený	Plně zařízený	Celkem (nj)
žena	54	38	22	<b>114</b>
muž	41	41	26	<b>108</b>
Celkem (ni)	<b>95</b>	<b>79</b>	<b>48</b>	<b>222</b>

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Graf 30: Preferované vybavení nemovitosti (dle pohlaví)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Tabulka 39: Teoretické četnosti  $H_{07}$**

	Nezařízený	Částečně zařízený	Plně zařízený
žena	48,7838	40,5676	24,6486
muž	46,2162	38,4324	23,3514

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: ( $K_{ij}$  - testovací kritérium)**

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 0,5577 + 0,1625 + 0,2846 + 0,5887 + 0,1715 + 5,2746$$

$$\chi^2 = 2,0656$$

0,5577	0,1625	0,2846
0,5887	0,1715	0,3004

**2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(2)} = 5,991$**

**3) Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou**

$$\chi^2 < \chi^2_{0,05(2)}$$

$$2,0656 < 5,991 \Rightarrow \text{potvrzuje se nulová hypotéza}$$

**Komentář:**

V tomto případě se nám poprvé potvrdila na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulová hypotéza, jelikož je hodnota testovacího kritéria 2,0656 nižší než kritická hodnota 5,991. Tento výsledek nám potvrdil nulovou hypotézu, přičemž říkáme, že s 95% pravděpodobností neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování vybavení pořizované nemovitosti. Je nutno podotknout, že se především ženy velice rády realizují ve vytváření interiéru dle sebe, a proto by se dalo předpokládat, že pouze ony budou preferovat nevybavenou nemovitost. Z výsledků této hypotézy však můžeme zjistit, že se tyto preference nikterak neliší a i muži, kteří shání bydlení, sahají spíše po nevybavené či částečně nevybavené bytové jednotce. Pouze okolo 20 % respondentů preferuje plně zařízenou nemovitost, nicméně lze předpokládat, že v těchto případech se jedná pouze o dočasný nájem.

## Testování H<sub>08</sub>

H<sub>08</sub>: Neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování dispozice bytu.

H<sub>18</sub>: Existuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování dispozice bytu.

*Zpracování výpočtu:*

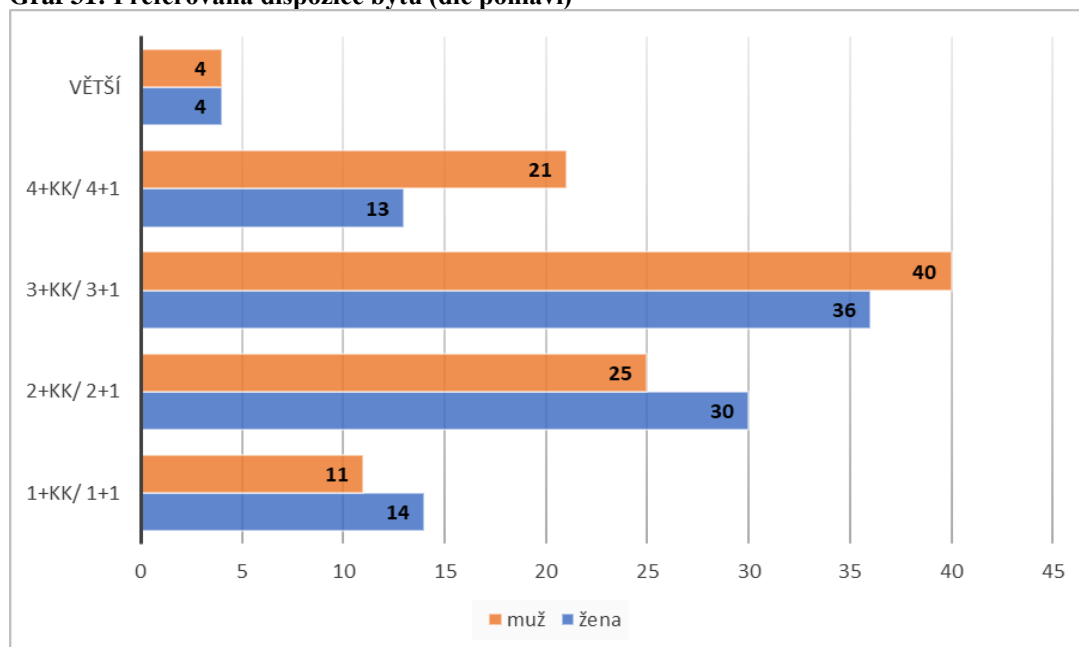
Mezi porovnávané znaky je zařazeno pohlaví a dispozice bytu. Kontingenční tabulka je o velikosti 2 x 5 (r x s).

**Tabulka 40: Kontingenční tabulka H<sub>08</sub>**

	1+KK/ 1+1	2+KK/ 2+1	3+KK/ 3+1	4+KK/ 4+1	větší	Celkem (nj)
žena	14	30	36	13	4	97
muž	11	25	40	21	4	101
Celkem (ni)	25	55	76	34	8	198

*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

**Graf 31: Preferovaná dispozice bytu (dle pohlaví)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*



**Tabulka 41: Teoretické četnosti  $H_{08}$**

	1+KK/ 1+1	2+KK/ 2+1	3+KK/ 3+1	4+KK/ 4+1	větší
žena	12,2475	26,9444	37,2323	16,6566	3,9192
muž	12,7525	28,0556	38,7677	17,3434	4,0808

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

**1) Výpočet  $\chi^2$  – testu nezávislosti: ( $K_{ij}$  - testovací kritérium)**

$$K_{ij} = (n_{ij} - e_{ij})^2 / e_{ij}$$

$$\chi^2 = \sum K_{ij}$$

$$\chi^2 = 0,2508 + 0,3465 + 0,0408 + 0,8027 + 0,0017 + 0,2408 + 0,3328 + 0,0392 + 0,7709 + 0,0016$$

$$\chi^2 = 2,8278$$

0,2508	0,3465	0,0408	0,8027	0,0017
0,2408	0,3328	0,0392	0,7709	0,0016

**2) Kritická hodnota pro hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ ;  $\chi^2_{0,05(4)} = 9,488$**

**3) Porovnání testovacího kritéria  $\chi^2$  s kritickou hodnotou**

$$\chi^2 < \chi^2_{0,05(2)}$$

$$2,8278 < 9,488 \Rightarrow \text{potvrzuje se nulová hypotéza}$$

**Komentář:**

V tomto případě se nám opět potvrdila na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulová hypotéza, díky nižší hodnotě testovacího kritéria 2,8278 oproti kritické hodnotě 9,488. S 95% pravděpodobností tak neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování dispozice bytu. Tento výsledek se dal předpokládat, jelikož dispozice bytu závisí spíše na velikosti domácnosti. Nejžádanější dispozicí je 3+1 či 3+KK a hned poté následuje o něco menší 2+1 či 2+KK, což jistě mohou potvrdit i výše zmíněné statistiky z analýzy českého trhu. otázek dotazníku. Rovněž s ohledem na převažující věkovou kategorii v produktivním věku od 26 do 45 let se dá předpokládat, že lidé budou zakládat rodiny a počet osob v domácnosti se tak navyší, tudíž budou potřebovat o něco větší byt. Počet pokojů se z velké části odvíjí od počtu osob sdílejících danou domácnost. Dispozice bytu 1+1 či 1+KK jsou tedy vhodné především pro jednotlivce a naopak byt větší než 4+1 či 4+KK bude vyhovovat rodině s dětmi.

## 5 Výsledky

### 5.1 Vývoj realitního trhu

Realitní trh a jeho vývoj zajímá asi každého z nás, jelikož všichni potřebujeme mít, kde bydlet. V ČR je vlastní bydlení velice nákladné, a tudíž jsou pro jeho financování ve většině případů zapotřebí hypoteční úvěry. Na ty si v dnešní době ne každý sáhne, nicméně aktuální situace, kdy celý svět zasáhla epidemie COVID-19, tuto skutečnost lehce mění, jelikož ČNB zmírnila podmínky a snížila požadavek na vlastní úspory, které jsou nově ve výši 10 % ze stanovené odhadní ceny nemovitosti bankou. I tak je dle zjištěných statistik na pořízení vlastního nového bytu v průměru 70m<sup>2</sup> v ČR potřeba 11,2 průměrných ročních platů, což je ve srovnání s vybranými evropskými zeměmi zcela nejvíce. I přesto počet lidí s hypotečním úvěrem v posledních 4 letech vzrostl o čtvrtinu (o 138 tisíc) na nynější 718 tisíc.

Co se týče bytové výstavby, ta za posledních 20 let vzrostla dvojnásobně a v roce 2019 tak bylo dokončených rodinných a bytových domů celkem 31 996 bytových jednotek. Index cen nemovitostí (House price index) se v České republice od roku 2003 zvýšil o dvě pětiny, což je extrémní výsledek. Za hlavní příčinu tohoto zvýšení můžeme považovat neustálý růst ekonomiky a optimistická očekávání. Důvody růstu cen nemovitostí jsou dále podrobně rozebrány v kapitole 4.3.3.

Z analýzy realitního trhu vyplývá, že průměrné ceny secondhand (starších bytů) rodinných domů v ČR za posledních 10 let zvýšily o 443 Kč za m<sup>3</sup>, ceny starších bytů vzrostly o 5 586 Kč za m<sup>2</sup> a u bytových domů je to zvýšení o 457 Kč za m<sup>3</sup>. Nicméně v Praze jsou to podstatně vyšší částky a průměrné ceny bytů se tam za posledních 10 let i přes krizi 2008–2009 vyšplhaly téměř o 15 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup>, u rodinných domů se zvýšily o necelé 2 tisíce Kč za m<sup>3</sup> a u bytových domů o 1 500 Kč za m<sup>3</sup>. Co se týče cen nových bytů v Praze, ty se od roku 2014 zvýšily o 72,2 %. Na konci roku 2019 totiž bylo do přímého prodeje dáno 734 nových bytů s průměrnou cenou 114 400 Kč/m<sup>2</sup>, což je s porovnáním cen starších bytů znatelný rozdíl. Růstový trend indexu realizovaných cen bytů v Praze byl v roce 2013 na hodnotě lehce pod 100 a za 6 let se vyšplhal až na 157,8, což je obrovský nárůst.

## 5.2 Očekávaný vývoj realitního trhu

Jednou z predikcí do budoucích let je očekávaný příznivý vývoj stavební produkce, a to díky dobré kondici pozemního i inženýrského stavitelství. I přesto je krize nabídky a poptávka po vlastním bydlení zřejmě výrazně neklesne ani v dalších letech, jelikož jsou velmi příznivé úrokové sazby hypotečních úvěrů.

Současná česká ekonomická konjunktura čerpá z příznivých vnitřních i vnějších podmínek a může být, vzhledem k posledním aktuálním informacím kvůli celosvětové epidemii Covid-19, velice pravděpodobně do budoucna ohrožena. Budoucí kondice ekonomiky bude tedy pro vývoj realitního trhu klíčovým faktorem. Předpokladem je, že postupně dojde ke zvyšování nezaměstnanosti a lidé by nemuseli mít dostatek finančních prostředků na splácení hypoték. Dalším faktem je, že kvůli epidemii a díky nařízení vlády je zakázán pronájem bytů/ apartmánů formou Airbnb a podobných platforem. Dojde tak k uvolňování bytů zpět na trh a zvýší se celková nabídka dostupných bytů. Zájemci o bydlení tedy budou mít mnohem větší výběr, což z hlediska strachu pronajímatele o své nájemníky může vést k poklesu cen. Koronavirová krize má rovněž vliv na hypotéky. ČNB totiž rozhodla o snížení úrokových sazeb na 1 % a tudíž si hypotéku bude moci dovolit ještě více lidí.

S očekávaným pádem finančních trhů, by mohlo být investování do nemovitostí nejméně rizikové, nicméně i tak by nemovitosti dle stávajících trendů neměly ztrácet svou hodnotu a ba naopak v dlouhodobějším horizontu by i tak jejich hodnota měla s největší pravděpodobností růst.

## 5.3 Preference při výběru nemovitosti v Praze

Pro zjištění preferencí různých skupin lidí při výběru nemovitosti v Praze byly v rámci kapitoly 4 Vlastní práce provedeny analýzy a shrnutí preferencí různých skupin lidí. K upřesnění výsledků pak bylo potvrzeno či vyvráceno 8 předem stanovených hypotéz. Celkem se podařilo získat odpovědi od 222 respondentů, z toho 114 žen a 108 mužů. Osloveni byli respondenti ve věku 19–65, kteří shání nemovitost k bydlení v Praze, přičemž nejvíce zastoupeny byly věkové kategorie 26-35 a 36-45 let jež zastupovali studenti a současně spíše zaměstnanci kancelářských pozicí v Praze. Je nutno podotknout,

že tito respondenti tvoří specifickou skupinu osob, která např. daleko více posouvá založení rodiny než ostatní skupiny v rámci ČR a žije sama či s partnerem, od čehož se rovněž odvíjí výsledky. Dotazníkové šetření bylo primárně rozděleno do dvou výchozích kategorií, zdali má respondent zájem o byt, tuto variantu zvolilo 114 respondentů či o rodinný dům (108 respondentů) a od toho se následně odvíjely další otázky. Výsledky tedy budou u některých otázek za obě tyto kategorie dohromady, nicméně většina z nich je vyhodnocena zvlášť.

Za bydlení je celkem 57,34 % dotazovaných respondentů ochotno zaplatit pouze 10 – 30 % z rodinného rozpočtu, přičemž mnoho lidí, konkrétně 85 (38,99 %) si za bydlení rádo připlatí (především mladší generace) a vyloží tak až 30 – 50 % svých finančních prostředků. Zjištěná data z roku 2018, kdy bylo 78,8 % bytů v osobním vlastnictví, lze povrdit i výsledky dotazníkového šetření, kde více než 60 % respondentů preferuje osobní vlastnictví, tudíž koupí konkrétní nemovitosti. Pro většinu respondentů je dále nejdůležitější mít v okolí hledané nemovitosti obchod a sportovní vyžití.

Přeci jen většině z nás záleží na tom, jakou přidanou hodnotu daná nemovitost má a co vše nabízí. Podstatnou preferencí při rozhodování je rovněž příslušenství, které daná nemovitost nabízí, což se ovšem z velké části započítává do ceny. Navzdory tomu, že otázka umožnila zvolit až 3 odpovědi najednou, jsou i tak výsledky vypovídající. U bytu jednoznačně lidé preferují balkon, jež zvolilo 71,3 % respondentů. Na dalších předních pozicích se umístilo parkovací stání a více než 50 % respondentů preferuje výtah. Dalším trochu překvapivým výsledkem je umístění sklepu na 4. místě. Naopak nejméně preferovaná je lodžie a zahrada, jež se u bytů tolik nevyskytuje. U rodinného domu téměř 90 % respondentů preferují zahradu a přes 60 % garáž. Často také lidé preferují terasu či bazén, což se kdykoliv v budoucnu dokoupit. Na samotném chvostu je zahradní domek a sklep, jež se v rodinných domech vyskytuje velmi zřídka a nahrazují ho větší a chladné garáže či technické místnosti.

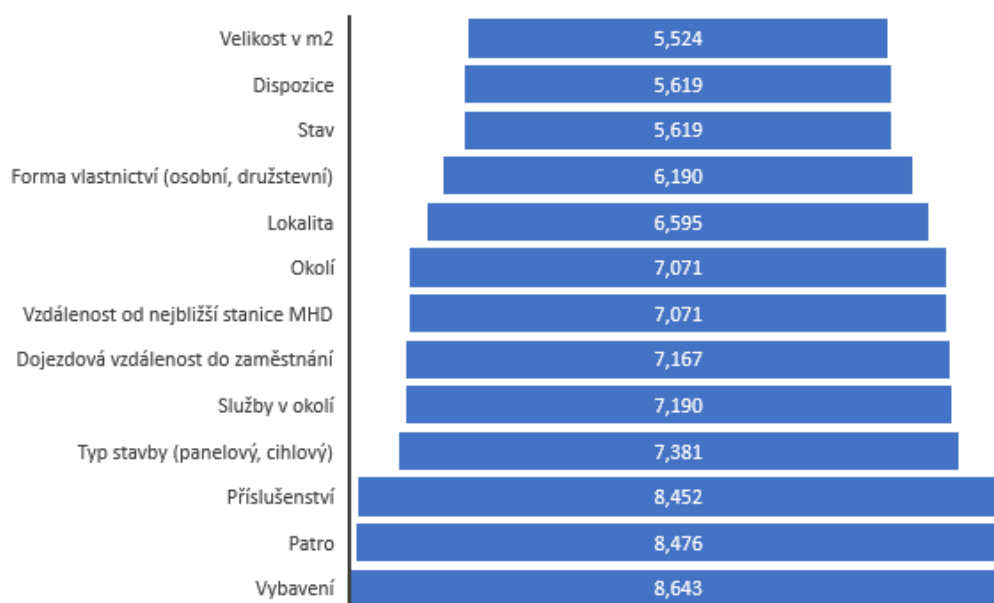
Respondenti dále při výběru nemovitosti kladou největší důraz na dojezdovou vzdálenost do zaměstnání. U obou nemovitostí je pak na druhém místě „park, příroda, les“. Ostatní kritéria mají velice podobné výsledky. Co se týče nejvíce preferované lokality bytů i domů, je to střed města. Tuto variantu zvolilo téměř 40 % všech

dotázaných. U bytů je následně tendence přibližovat se k samotnému centru města, kdežto u domů je to úplný opak (od středu směrem na periferie).

Z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že ze 12 faktorů u rodinného domu, respektive 13 faktorů u bytu patří mezi nejdůležitější parametry, které ovlivňují rozhodnutí při výběru bytu „stav bytu“ a „lokalita“. Cena bytu do tohoto výzkumu nebyla zařazena, jelikož se předpokládá, že je pro každého respondenta rozhodující a odvíjí se od ní právě další faktory a preference. Nejméně významným faktorem (tj. zařazeným na poslední místo) je u bytu „typ stavby“ a u rodinného domu „vybavení“. Preference jsou závislé na několika faktorech, a především na věku respondenta.

Hlavním cílem bylo rozklíčovat různé preference skupin lidí při výběru nemovitosti se zaměřením na dvě nejdůležitější věkové kategorie 26-35 a 36-45 let. Z grafů č. 32 – č. 34 je patrné, že preference těchto dvou skupin jsou značně rozdílné. U bytu se na stejné pořadí dostalo pouze „patro“, jež respondenti v obou věkových kategoriích dali na předposlední místo.

**Graf 32: Seřazení preferencí - byt (věk 26-35 let)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Z grafu č. 32 je rovněž patrné, že lidé ve věku 26-35 let nemají dlouhodobě primárně vyhrazené preference, díky kterým by mohli jednoznačně prohlásit, na jaké byty

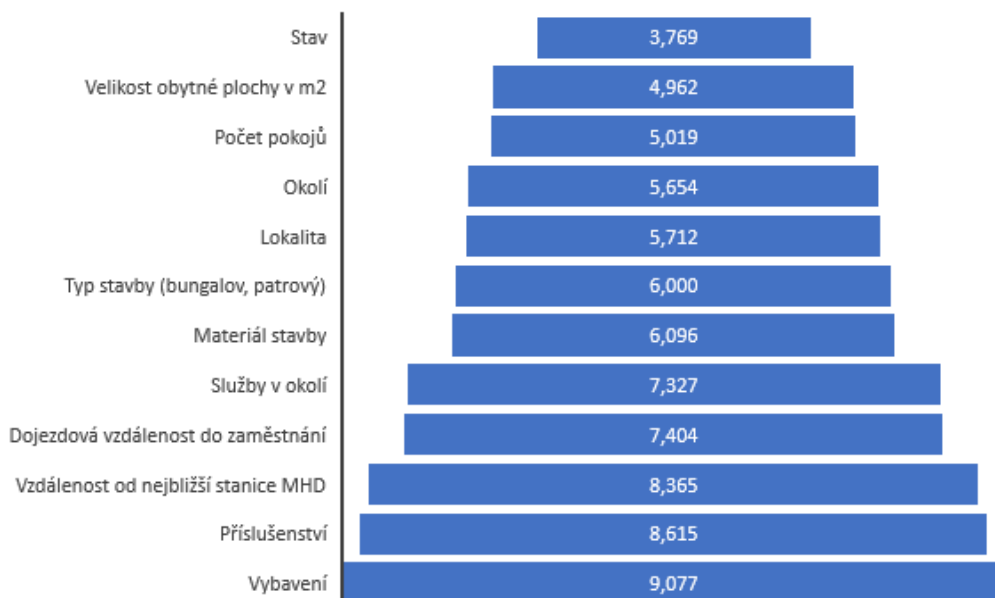
cíli. Finální výběr nemovitosti závisí spíše subjektivně na aktuálním stavu a rozpoložení respondentů. Zato u věkové kategorie 36-45 let lidé čerpají z předchozích zkušeností a jasně mají preference definované.

**Graf 33: Seřazení preferencí - byt (věk 36-45 let)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

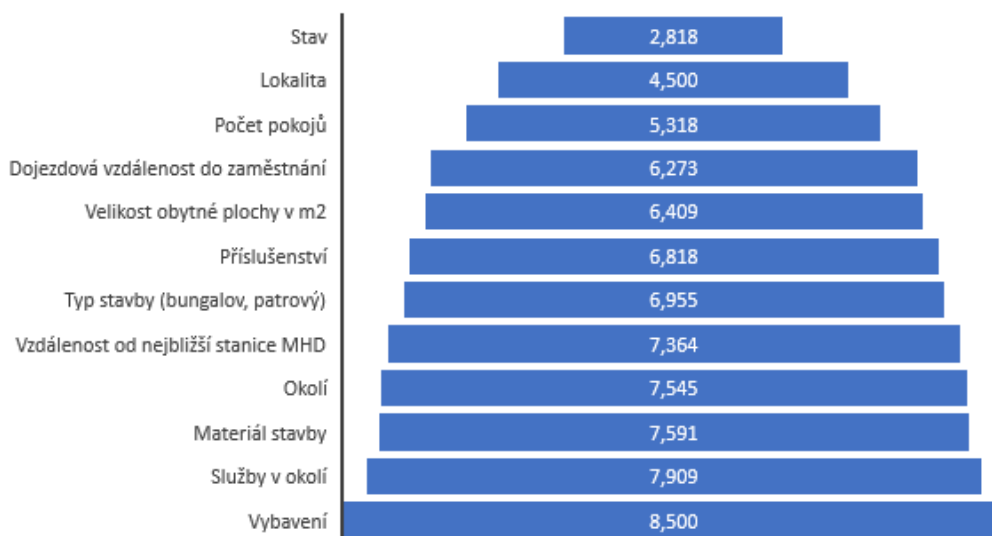
**Graf 34: Seřazení preferencí - rodinný dům (věk 26-35 let)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

Preference těchto dvou věkových skupin jsou při výběru rodinného domu oproti bytu značně uspořádané a ne tak odlišné. Obě věkové kategorie preferují stav rodinného domu a na poslední místo řadí jeho vybavení, z čehož vyplývá, že má většina respondentů zájem především o nevybavené novostavby. Obě skupiny rovněž zvolili na 3. místo „počet pokojů“ a ostatní preference jsou lehce rozdílné.

**Graf 35: Seřazení preferencí – rodinný dům (věk 36-45 let)**



*Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření*

## 5.4 Hypotézy

Předem stanovené hypotézy jsou potvrzeny či vyvráceny pomocí metody chí-kvadrát ( $\chi^2$ ). Až na výjimky vyšly téměř všechny hypotézy dle předpokladů. Z výsledků vyplývá, že pouze 2 z 8 hypotéz, konkrétně hypotézy  $H_{07}$  a  $H_{08}$  zkoumány dle pohlaví respondentů, potvrzují daný výrok a neexistuje u nich statisticky významný rozdíl. U ostatních hypotéz došlo k přijetí alternativní hypotézy. Lze tedy říct, že preference a rozhodování při výběru nemovitosti jsou závislé především na věku respondentů a také variantě hledané nemovitosti.

První hypotéza vyvrací nulovou hypotézu a přijímá alternativní, která říká, že s 95% pravděpodobností je preference stavu nemovitosti ovlivněna výběrem varianty nemovitosti. Zatímco u rodinných domů respondenti ze 74,07 % preferují novostavby, u bytů volí tento stav pouze 27,19 %, přičemž u nemovitostí po rekonstrukci je tomu přesně naopak a zde je ukázán ten rozdíl.

Hypotéza H<sub>02</sub> rovněž potvrzuje alternativní hypotézu, jež říká, že existuje mezi respondenty preferující bytu a dům při volbě vybavení nemovitosti. Tímto je tedy potvrzen předpoklad a ukazuje, že více než 50 % respondentů chce rodinný dům nevybavený, aby si ho mohli zařídit dle svých představ. Oproti tomu byty lidé preferují z 45,61 % částečně zařízené, jelikož jdou většinou do nájmu a častěji bydlení mění, proto se jim nevyplatí pokaždé byt kompletně vybavovat.

Třetí hypotéza rovněž vyvracejí nulovou hypotézu a přijímají tak hypotézu alternativní, jež vypovídá o tom, že na rozhodování o vzdálenosti od nejbližšího MHD má vliv výběr varianty nemovitosti a preference jsou tak rozdílné. Obyvatelé rodinných domů vzdálenost k MHD neberou jako podstatný parametr, jelikož povětšinou všude dojíždí autem, a tak jim nevádí mít nejbližší zastávku až ve vzdálenosti 10 či 15 a více minut. Oproti tomu, při shánění bytu je nejbližší zastávka MHD jedním z důležitých parametrů, dle kterého daná nemovitost vyhrává. Lidé v bytech často nemají parkovací stání, tudíž do práce a všude jinde musí dojíždět MHD a tak je pro ně tento faktor důležitý.

Čtvrtá až šestá hypotéza zaměřená na rozdílnost preferencí dle věku taktéž potvrzují alternativní hypotézy, což se dalo předpokládat. Hypotéza č. 4 tudíž říká, že existuje rozdíl u respondentů jiných věkových kategoriích v preferencích okolí. Velkým překvapením jsou respondenti mladší 25 let, jež ze 71 % preferují běžné okolí, u nichž by se dalo předpokládat spíše rušnější prostředí okolí svého bytu. Pátá hypotéza napovídají, že mladším lidem vyhovuje spíše lokalita blízko k centru města, zato starším lidem, kteří mají rádi klid a své pohodlí, spíše vyhovuje lokalita od středu města směrem k periferii. Tento fakt potvrzuje rozdílnost v preferencích věkových skupin. Šestá a poslední hypotéza vyvracející nulovou hypotézu potvrzuje předpoklad, že existuje rozdíl s ochotě, kolik jsou respondenti schopni utratit za náklady spojené s bydlením s ohledem na věk. Z výsledků můžeme zjistit, že si mladí lidé rádi dopřejí hezké bydlení anebo bydlí sami, a tak jsou ochotni nebo nuceni do bydlení investovat větší množství peněz. U respondentů ve věku 36-45 je celkem překvapující, že je většina (76 %) z nich ochotna za bydlení zaplatit pouze 10-30 % svých rozpočtů, což může být zapříčiněno vyššími náklady na chod celé domácnosti a nedostatkem financí na bydlení.



Hypotézy H<sub>07</sub> a H<sub>08</sub> zjišťující rozdílnost v preferencích na základě pohlaví respondentů potvrzují nulovou hypotézu a říkají, že pohlaví nemá na preference vliv a výsledky jsou u mužů i u žen značně podobné. I když by se dalo předpokládat, že muži sáhnou spíše po vybavené či částečně vybavené bytové jednotce, aby sami nemuseli nic zařizovat, je z výsledků sedmé hypotézy patrné, že se preference vybavení pořizované nemovitosti nikterak u mužů a žen neliší a většina z nich preferuje nevybavenou nebo maximálně částečně vybavenou nemovitost. Poslední hypotéza pak ukazuje, že neexistuje statisticky významný rozdíl u respondentů různého pohlaví v preferování dispozice bytu. Tento výsledek se dal předpokládat, jelikož dispozice bytu závisí spíš na velikosti domácnosti.

## 6 Závěr

Vybrat ideální bydlení na celý život je pro každého jedince téměř nadlidský úkol. Bydlení je totiž neodmyslitelnou součástí každého člověka a místo, kde trávíme velké množství času a prožíváme mnoho příjemných i nepříjemných chvil. Při výběru nemovitosti k bydlení je pro každého z nás prioritou z velké části úplně něco jiného. Někdo touží po klidné lokalitě, pro jiného je nejdůležitější, aby nemovitost byla v dobrém stavu atd. Největší roli přitom hrají náklady na chod domácnosti.

Ceny nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, a to jak těch, které můžeme předpovědět, tak i těch, jejichž předpověď není v lidských silách. Ceny v Praze se odvíjí z velké míry od životní úrovně obyvatelstva, pracovních příležitostí, dopravního spojení a dalších faktorů souvisejících s polohou dané lokality. Z analýzy realitního trhu je patrné, že ceny nemovitostí neustále rostou a poptávka po bytech stále převyšuje nabídku, přičemž právě byty jsou nejvíce obchodovatelné.

S ohledem na celosvětovou ekonomickou situaci a s ohledem na neustálý růst české ekonomiky je nutné počítat s tím, že budoucí vývoj na realitním trhu nemusí být kladný. I přesto, že se kladný budoucí vývoj realitního trhu v České republice neočekával, může být, vzhledem k posledním nejaktuálnějším informacím, kdy se po celém světě extrémním způsobem rozšířila epidemie zvaná COVID-19, vše úplně jinak. Ušlé zisky, ztráty a výdaje spojené s mimořádnými opatřeními pravděpodobně vysoce ovlivní ekonomiku všech ohrožených zemí, mezi které patří rovněž Česká republika. Tento stav se prozatím nedá srovnávat s globální finanční a posléze hospodářskou krizí z konce roku 2008, nicméně je zřejmé, že dojde ke zpomalení růstu ekonomiky či jeho poklesu a vyloučen není ani propad do recese. Velkou otázkou je, jak tato situace ovlivní realitní trh a ceny nemovitostí. Je těžké odhadnout, jestli a o kolik by ceny nemovitostí mohly klesnout, protože není jasné, do jaké míry se nákaza rozšíří a jak dlouho potrvá. V tuto chvíli tedy jednoznačně nelze určit, do jaké míry bude celkový vývoj ekonomiky ovlivněn, ale je zřejmé, že ztráty celého státu budou vysoké. Čím déle pandemický krizový plán potrvá, tím horší dopad na českou ekonomiku to bude mít.

K rozklíčování preferencí při výběru nemovitosti a k ověření či vyvrácení osmi předem stanovených hypotéz, bylo použito dotazníkové šetření. Celkem se podařilo získat odpovědi od 222 respondentů, což tvoří velice relevantní vzorek. Osloveni byli respondenti ve věku 19–65, kteří shání nemovitost k bydlení v Praze, přičemž nejvíce zastoupeny byly věkové kategorie 26-35 a 36-45 let jež zastupovali studenti a současně spíše zaměstnanci kancelářských pozic v Praze. Dotazníkové šetření bylo primárně rozděleno do dvou výchozích kategorií, zdali má respondent zájem o byt či rodinný dům a od toho se následně odvíjely další otázky, které jsou vyhodnoceny v sekci 4.5. Výsledky potvrzují, že preference při výběru nemovitosti jsou u různých skupin lidí rozdílné a jejich seřazení a výčet můžeme vidět v kapitole 4.5 a ve výsledcích. Předem stanovené hypotézy vyšly všechny dle předpokladů, přičemž výsledky ukazují, že preference jsou rozdílné u respondentů různého věku a výběru varianty nemovitosti, nikoliv však pohlaví.

Dotazníkové šetření bylo smysluplné a provedený empirický výzkum s následným vyhodnocením je tak přínosný zejména pro realitní makléře. Právě realitním makléřům mohou výsledky dotazníkového šetření, z nichž zjistí rozdílné preference dvou hlavních věkových skupin respondentů, pomoci při hledání vhodného kupce/ nájemníka nabízených bytových jednotek.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Literární zdroje:

BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.

CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. V Praze: Vysoká škola ekonomická, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.

DAVEY, Homer C. a MERCER, H. Glenn. *Real estate principles in California*. 2d ed. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, 1972. ISBN 0-137-65651-3.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

GAJDOVÁ, Kristina, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.: *Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích*. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009. ISBN 978-80-01-04290-8.

HAIGHT, G. Timothy a Daniel D. SINGER. *The real estate investment handbook*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2005. Wiley finance series. 544 s. ISBN 0-471-649228.

HAWKINS, Del I., BEST, Roger J., CONEY, Kenneth A. a Mukherjee, Amit. *Consumer Behaviour*. Tata McGrawhill, New Delhi, 2007.

JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. Studia oeconomica. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.

JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.

JANKŮ, Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Vyd. 1. Praha: Computer Press, 2002. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-731-0.

KIYOSAKI, Robert a Sharon L. LECHTER. *Rich dad, poor dad. Paradise Valley*: Tech Press Inc., 2000. 200 s. ISBN 0-446-67745-0.

KOTLER, Philip. *Moderní marketing*: 4. evropské vydání. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 1041 s. ISBN 978-80-247-1545-2.

LAŠKA, Michal. *Determinanty ovlivňující ceny rezidenčních nemovitostí v České republice*. Diplomová práce. Brno, 2013. Mendelova univerzita v Brně. Vedoucí práce: Mgr. Kateřina myšková, Ph.D.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, Martin a Petr SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. Knižnice Sociologických aktualit. 164 s. ISBN 80-86429-56-3.

OLIVOVÁ, Květa. *Byty a katastr nemovitostí*. 5. aktualiz. a pozn. vyd.. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-7201-333-5.

ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

RAVINDRA, Dave. *Successful real estate investing*. USA: Trafford Publishing, 2012. 232 s. ISBN 978-14-66964-17-4.

ŘEZANKOVÁ, Hana. *Analýza dat z dotazníkových šetření*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 212 s. ISBN 978-80-86946-49-8.

SYNEK, Miloslav. *Manažerská ekonomika*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3494-1.

VAŠTIKOVÁ, Miroslava. *Marketing služeb: efektivně a moderně*. Druhé aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5037-8.

VESELÁ, Jitka. *Investování na kapitálových trzích*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. 952 s. ISBN 978-80-7598-212-4.

VYSEKALOVÁ, Jitka. *Chování zákazníka: jak odkrýt tajemství "černé skříňky"*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 356 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3528-3.

ZAMAZALOVÁ, Marcela. *Marketing*. 2., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xxiv, 499 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-115-4.

## 7.2 Internetové zdroje:

ABELSON, Peter W. Property prices and the value of amenities. *Journal of Environmental Economics and Management* [online]. 1979, 6(1), 11-28 [cit. 2020-01-03]. DOI: 10.1016/0095-0696(79)90018-4. ISSN 00950696. Dostupné z: <https://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/0095069679900184>

BEZUGLA, Irena. *Proč je dobré vědět, co kupujete: Vlastnictví nemovitosti*. [online]. Publikováno 7.8.2019 [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <http://iry nabezugla.cz/uncategorized/proc-je-dobre-vedet-co-kupujete/>

BusinessInfo.cz: *Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení* [online]. 29. 09. 2018 [cit. 2019-12-01]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi-54384.html#!&chapter=1>

Česká spořitelna, a. s. *Pravidla hypotéky: Kolik vám banka půjčí a za jakých podmínek?* [online]. Publikováno 19.10.2019 [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/pravidla-hypoteky-kolik-vam-banka-pujci-a-za-jakych-podminekvc>

Český úřad zeměměřický a katastrální. *Katastrální úřady* [online]. ©2020 [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

Český úřad zeměměřický a katastrální. *Katastr nemovitostí – Digitalizace katastrálních map* [online]. ©2020 [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>

ČNB: Tiskové zprávy. *ČNB uvolňuje limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky*. [online]. 1.4.2020 [cit. 2020-04-01]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/cnb-zmirnila-limity-ukazatelu-pro-poskytovani-hypotek/1874419>

ČSÚ. *Ceny bytů* [online]. 6.1.2020 [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

ČSÚ. *Graf - Počet dokončených bytů v České republice* [online]. Publikováno 14.11.2019 [cit. 2020-02-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/graf-pocet-dokoncenyh-bytu-v-ceske-republice>

ČSÚ. *Index cen bytových nemovitostí (House Price Index) - 3. čtvrtletí 2019* [online]. 30.12.2019 [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-house-price-index-3-ctvrtleti-2019>

ČSÚ. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2016 až 2018* [online]. 30.12.2019 [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>

ČSÚ: *Stavebnictví - prosinec 2019. Stavební produkce v roce 2019 vzrostla o 2,3 %* [online]. 6.2.2020 [cit. 2020-03-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-prosinec-2019>

ČSÚ: Veřejná databáze. *Průměrné ceny nemovitostí - vybrané území Praha* [online]. Publikováno 14.11.2019 [cit. 2020-02-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN14&f=TABULKA&z=T&katalog=31782&u=v7\\_\\_VUZEMI\\_\\_100\\_\\_3018#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN14&f=TABULKA&z=T&katalog=31782&u=v7__VUZEMI__100__3018#w=)

ČSÚ: Veřejná databáze. *Průměrné ceny nemovitostí - vybrané území ČR* [online]. Publikováno 14.11.2019 [cit. 2020-02-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN14&f=TABULKA&z=T&katalog=31782&u=v7\\_\\_VUZEMI\\_\\_97\\_\\_19#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN14&f=TABULKA&z=T&katalog=31782&u=v7__VUZEMI__97__19#w=)

ČT24: *Ceny nemovitostí na historických maximech. Podle ČSÚ ale vývoj není v rámci Evropy extrémní* [online]. Aktualizováno 27. 7. 2017 [cit. 2020-01-29]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2193376-ceny-nemovitosti-na-historickych-maximech-podle-csu-ale-vyvoj-neni-v-ramci-evropy>

ČTK: *České noviny. ČNB zmírnila limity ukazatelů pro poskytování hypoték.* [online]. 1.4.2020 [cit. 2020-04-01]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/cnb-zmirnila-limity-ukazatelu-pro-poskytovani-hypotek/1874419>

ČTK: České noviny. *Nechte nemovitosti vydělávat*. [online]. 8.11.2005 [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/cnb-zmirnila-limity-ukazatelu-pro-poskytovani-hypotek/1874419>

DELOITTE. *Property Index – ceny nemovitostí*. [online]. Publikováno 2017. [cit. 2020-01-10] Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html>

DELOITTE. *Property Index – ceny nemovitostí*. [online]. Publikováno 2019. [cit. 2020-01-10] Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/EN%20Property%20index%202019.pdf>

E15. *Realitní makléři na provizích vydělají 17,5 miliardy ročně, vyplývá ze studie*. [online] Publikováno 12.11.2017. [cit. 2020-02-13]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/ceny-bytu/realitni-makleri-na-provizich-vydelaji-7-5-miliardy-rocne-vyplyva-ze-studie-1339700>

EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey*. [online]. Poslední aktualizace 25.3.2020. [cit. 2020-03-26]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/setupDownloads.do>

EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Poslední aktualizace 25.3.2020. [cit. 2020-03-27]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

Finanční vzdělávání. *Druhy bank*. [online]. ©2019 [cit.2019-02-18]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/druhy-bank>

HAVLAN, Petr. *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*. Praha: C. H. Beck, 2008. 318 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7179-617-6.

HÁNA, Petr: dReport. *12 důvodů, proč rostou ceny bytů*. [online]. Publikováno 14.8.2018. [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: [https://www.dreport.cz/blog/12-duvodu-proc-ceny-bytu-rostou/?fbclid=IwAR1n5t2BECwVgmjov2jpnky819SK\\_dRtzjti0aCjbntcHeQSMIIN8x371fM](https://www.dreport.cz/blog/12-duvodu-proc-ceny-bytu-rostou/?fbclid=IwAR1n5t2BECwVgmjov2jpnky819SK_dRtzjti0aCjbntcHeQSMIIN8x371fM)

HÁNA, Petr: dReport. *Růst cen bytů v Praze nekončí, meziročně zdražily o 6 procent* [online]. Publikováno 12.2.2020 [cit. 2020-03-05]. Dostupné z: <https://www.dreport.cz/blog/rust-cen-bytu-v-praze-nekonci-mezirocne-zdrzily-o-6-procent/>



HYPINDEX.CZ. *Jak dobře investovat do bydlení* [online]. Publikováno 16.1.2020 [cit. 2020-01-22] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/jak-dobre-investovat-do-bydleni/>

HYPINDEX.CZ: Fincentrum Hypindex srpen 2019. *Propad hypotečního trhu sílí* [online]. Publikováno 18.9.2019 [cit. 2020-01-22] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-srpen-2019/>

HYPINDEX.CZ. *Fincentrum Hypindex – vývoj* [online]. [cit. 2020-03-15] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

ChannelWorld: *Accenture: Čeští spotřebitelé jsou citlivější na ceny.* [online]. ©2012 [cit. 2020-02-01]. Dostupné z: <http://channelworld.cz/podpora/accenturecesti-spotrebitele-jsou-citlivejsi-na-ceny-6069>

Investia.cz. *Výhody a nevýhody investování do nemovitostí.* [online]. 17.1.2012 [cit. 2019-12-01]. Dostupné z: <https://www.investia.cz/vyhody-a-nevyhody-investovani-do-nemovitosti>

Investiční gramotnost: *Proč v dnešní době (ne)investovat do nemovitostí?* [online]. 9.3.2019 [cit. 2020-02-03]. Dostupné z: <https://www.investicnigramotnost.cz/proc-v-dnesni-dobe-neinvestovat-do-nemovitosti/>

KLEČKA, Karel: Patria.cz. *Proč investovat do nemovitostí?* [online]. 11.4.2016 [cit. 2019-12-01]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3176883/proc-investovat-do-nemovitosti.html>

ManagementMania.com. *Trh (Market).* Wilmington (DE) 2011-2020 [online]. 02.10.2017 [cit. 2019-10-05]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/trh>

Mendelova Univerzita. *Investice.* In: *is.mendelu.cz* [online]. Brno [cit. 2020-01-05]. Dostupné z: [https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz\\_cast.pl?cast=11022](https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=11022)

Mendelova Univerzita. *Investiční činnost podniku.* In: *is.mendelu.cz* [online]. Brno [cit. 2020-01-05]. Dostupné z: <https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/index.pl?cast=71296;lang=cz>

Měsíc.cz. *Různé formy investic a jejich (ne)výhody* [online]. 6.10.2009 [cit. 2019-01-19]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/ruzne-formy-investic-a-jejich-nevyhody/>

MONIOVÁ, Eva: Seznam Zprávy. *Za neposlušnost až 10 milionů. Hypotéky budou pod přísnějším dohledem* [online]. 27.11.2019 [cit. 2020-03-05]. Dostupné z: [https://www.seznamzpravy.cz/clanek/za-neposlusnost-az-10-milionu-hypoteky-budou-pod-prisnejsim-dohledem-83303?fbclid=IwAR2YHFjWY110OsQ75Xo\\_wzi02DSyoy8OBW9V6poVvNiUCJWoZ3aorOiKLYw](https://www.seznamzpravy.cz/clanek/za-neposlusnost-az-10-milionu-hypoteky-budou-pod-prisnejsim-dohledem-83303?fbclid=IwAR2YHFjWY110OsQ75Xo_wzi02DSyoy8OBW9V6poVvNiUCJWoZ3aorOiKLYw)

MONIOVÁ, Eva: Seznam Zprávy: *Jak budete chtít bydlet za 10 let? Dřív se nové byty na trh nedostanou* [online]. 29. 11. 2019 [cit. 2020-01-29]. Dostupné z: [https://www.seznamzpravy.cz/clanek/jak-budete-chtit-bydlet-za-10-let-driv-se-nove-byty-na-trh-nedostanou-83617?seq-no=1&dop-ab-variant=&source=clanky-home&fbclid=IwAR2claYlQyf7bzx7AZGbFz6PxIhn2k4yADmTeA-OIdHuqksWzJbu\\_7i2QX0](https://www.seznamzpravy.cz/clanek/jak-budete-chtit-bydlet-za-10-let-driv-se-nove-byty-na-trh-nedostanou-83617?seq-no=1&dop-ab-variant=&source=clanky-home&fbclid=IwAR2claYlQyf7bzx7AZGbFz6PxIhn2k4yADmTeA-OIdHuqksWzJbu_7i2QX0)

NATIONWIDE. *House Price Index Methodology*. [online]. Poprvé publikováno 2017. [cit. 2019-11-22] Dostupné z: <https://www.nationwide.co.uk/-/media/MainSite/documents/about/house-price-index/nationwide-hpi-methodology.pdf>

NOVOTNÝ, Radovan: Hypoindex.cz: *Jak dobře investovat do bydlení* [online]. 16.01.2020 [cit. 2020-02-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-dobre-investovat-do-bydleni/>

PODLEŠÁK, Petr: REMAX Alfa. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2020-03-08]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

STATISTIKA & MY. *Česká ekonomika zatím roste* [online]. 2019 [cit. 2020-03-08]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/08/ceska-ekonomika-zatim-roste/>

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Klíčové faktory investic – likvidita a riziko* [online] Poprvé publikováno 2003. [cit. 2019-12-30] Dostupné z: [https://finance.idnes.cz/klicove-faktory-investic-likvidita-a-riziko-fm5-/sporeni.aspx?c=A030219\\_171149\\_fi\\_osobni\\_mag](https://finance.idnes.cz/klicove-faktory-investic-likvidita-a-riziko-fm5-/sporeni.aspx?c=A030219_171149_fi_osobni_mag)

VRIES, Paul de and Peter, BOELHOUWER. *House Price, House Quality and Economic growth*. [online]. Poprvé publikováno 2010. [cit. 2019-10-21] Dostupné z: [http://www.eres.org/eres2010/contents/papers/eres2010\\_392\\_De\\_Vries\\_HOUSE\\_PRICE%2C\\_HOUSE\\_Q.pdf](http://www.eres.org/eres2010/contents/papers/eres2010_392_De_Vries_HOUSE_PRICE%2C_HOUSE_Q.pdf)

Vypnto.cz. *Preference při výběru nemovitosti v Praze*. [online]. ©2020 [cit. 2020-03-09]. Dostupné z: <https://preference-pri-vyberu-nemovi.vypnto.cz>

Zákony pro lidi. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí. In: *Sbírka zákonů*. [online]. ©2018 [cit. 2019-10-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Zákony pro lidi. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. [online]. ©2019 [cit. 2019-10-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

### 7.3 Ostatní zdroje:

ASAUL, A. N. *Real estate economy (Ekonomika nedvizhimosti)*. Economics of Property: University textbook, 3th ed., Saint Petersburg: ANO IPEV Publ., 2009, 304 p.

ERBANOVÁ, Iveta. *Vliv deregulace nájemného na trh s byty*. Diplomová práce. Brno, 2010. Masarykova univerzita. Vedoucí práce Ing. Vladimír Žítek, Ph.D.

MOKROŠOVÁ, Radka. *Faktory ovlivňující hypoteční a realitní trhy*. Diplomová práce. Brno, 2014. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D

ŠKAPA, Stanislav. *Rezidenční nemovitosti*. Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře. Brno, 2012. Počet snímků 39

## 8 Seznam tabulek

Tabulka 1: Počet průměrných ročních platů na pořízení nového bytu (70 m <sup>2</sup> ) - srovnání zemí EU .....	44
Tabulka 2: Bytová výstavba v České republice - byty dokončené 1998 – 2019 .....	48
Tabulka 3: Vývoj nezaměstnanosti v ČR 1993-2019 .....	54
Tabulka 4: Počet a věkové složení obyvatel v ČR 2000-2019 .....	55
Tabulka 5: Vývoj obydlených bytů dle počtu osob v ČR 1970-2011.....	56
Tabulka 6: Srovnání nájemního bydlení v ČR a EU (v % celkové populace).....	56
Tabulka 7: Srovnání vlastnického bydlení v ČR a EU (v % celkové populace) .....	57
Tabulka 8: Průměrné ceny nemovitostí v ČR 2006-2018.....	57
Tabulka 9: Index nabídkových cen bytů v ČR 2005 - 2019 .....	58
Tabulka 10: Průměrné ceny nemovitostí v Praze 2006-2018 .....	60
Tabulka 11: Věková kategorie .....	65
Tabulka 12: Typ stavby a jeho forma vlastnictví s ohledem na to, s kým respondenti bydlí .....	68
Tabulka 13: Preference příslušenství - byt.....	72
Tabulka 14: Preference příslušenství – rodinný dům .....	73

Tabulka 15: Preferovaná dojezdová vzdálenost.....	73
Tabulka 16: Preferovaná lokalita respondentů zvolených byt.....	74
Tabulka 17: Preferovaná lokalita respondentů zvolených rodinný dům.....	74
Tabulka 18: Kontingenční tabulka H <sub>01</sub> .....	80
Tabulka 19: Teoretické četnosti H <sub>01</sub> .....	80
Tabulka 20: Kontingenční tabulka H <sub>02</sub> .....	82
Tabulka 21: Teoretické četnosti H <sub>02</sub> .....	82
Tabulka 22: Kontingenční tabulka H <sub>03</sub> .....	84
Tabulka 23: Teoretické četnosti H <sub>03</sub> .....	84
Tabulka 24: Přepočítaná kontingenční tabulka H <sub>03</sub> .....	84
Tabulka 25: Přepočítané teoretické četnosti H <sub>03</sub> .....	85
Tabulka 26: Kontingenční tabulka H <sub>04</sub> .....	86
Tabulka 27: Teoretické četnosti H <sub>04</sub> .....	87
Tabulka 28: Přepočítaná kontingenční tabulka H <sub>04</sub> .....	87
Tabulka 29: Přepočítané teoretické četnosti H <sub>04</sub> .....	87
Tabulka 30: Kontingenční tabulka H <sub>05</sub> .....	89
Tabulka 31: Teoretické četnosti H <sub>05</sub> .....	89
Tabulka 32: Přepočítaná kontingenční tabulka H <sub>05</sub> .....	90
Tabulka 33: Přepočítané teoretické četnosti H <sub>05</sub> .....	90
Tabulka 34: Kontingenční tabulka H <sub>06</sub> .....	91
Tabulka 35: Teoretické četnosti H <sub>06</sub> .....	92
Tabulka 36: Přepočítaná kontingenční tabulka H <sub>06</sub> .....	92
Tabulka 37: Přepočítané teoretické četnosti H <sub>06</sub> .....	93
Tabulka 38: Kontingenční tabulka H <sub>07</sub> .....	94
Tabulka 39: Teoretické četnosti H <sub>07</sub> .....	95
Tabulka 40: Kontingenční tabulka H <sub>08</sub> .....	96
Tabulka 41: Teoretické četnosti H <sub>08</sub> .....	97

## 9 Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu hypoték v ČR 2010-2019.....	47
Graf 2: Dokončené byty v České republice 1998 - 2019.....	49
Graf 3: Bytová výstavba v ČR 2009-2019.....	50
Graf 4: Vývoj úhrnných indexů cen nemovitostí v ČR 1998 – 2018 .....	52
Graf 5: Vývoj úrokové sazby v ČR 2005-2020 .....	53
Graf 6: Index realizovaných cen starších bytů v ČR 2008-2019 (průměr 2010 = 100).....	59
Graf 7: Index realizovaných cen nových bytů v Praze 2010-2019 (průměr 2010 = 100)..	61
Graf 8: Pohlaví.....	64
Graf 9: Věková kategorie.....	65
Graf 10: S kým bydlí respondenti (dle věkových kategorií).....	66
Graf 11: Kolik % z rozpočtu jsou respondenti ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením (dle pohlaví) .....	67
Graf 12: Kolik % z rozpočtu jsou respondenti ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením (v % dle věku) .....	67
Graf 13: Preference formy vlastnictví (dle typu stavby bytu) .....	69
Graf 14: Preferovaná forma pořízení nemovitosti .....	70
Graf 15: Preference varianty nemovitosti dle věkových kategorií .....	70

Graf 16: Preference služeb v okolí bytu	Graf 17: Preference služeb v okolí RD ....	71
Graf 18: Preference dle věku – byt .....		75
Graf 19: Preference dle věku - rodinný dům .....		76
Graf 20: Seřazení preferencí - byt.....		76
Graf 21: Seřazení preferencí - rodinný dům .....		77
Graf 22: Rozdílnost preferencí u dvou hlavních věkových kategorií - byt.....		77
Graf 23: Rozdílnost preferencí u dvou hlavních věkových kategorií - rodinný dům .....		78
Graf 24: Preferovaný stav nemovitosti (dle varianty nemovitosti).....		80
Graf 25: Preferované vybavení nemovitosti (dle varianty nemovitosti).....		82
Graf 26: Preferovaná vzdálenost od stanice MHD (dle varianty nemovitosti).....		84
Graf 27: Preferované okolí nemovitosti (dle věkové kategorie).....		86
Graf 28: Preferovaná lokalita (dle věkové kategorie).....		89
Graf 29: Kolik procent rodinného rozpočtu jsou respondenti ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením (dle věkové kategorie).....		92
Graf 30: Preferované vybavení nemovitosti (dle pohlaví).....		94
Graf 31: Preferovaná dispozice bytu (dle pohlaví) .....		96
Graf 32: Seřazení preferencí - byt (věk 26-35 let).....		101
Graf 33: Seřazení preferencí - byt (věk 36-45 let).....		102
Graf 34: Seřazení preferencí - rodinný dům (věk 26-35 let) .....		102
Graf 35: Seřazení preferencí – rodinný dům (věk 36-45 let).....		103

## 10 Seznam obrázků

Obrázek 1: Rozdělení investic .....	34
Obrázek 2: Rozdělení Hl. m. Prahy dle městských částí a katastrálních území .....	41
Obrázek 3: Stav digitalizace katastrálních map ČR.....	42

## 11 Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka
ČR – Česká republika
ČSÚ – Český statistický úřad
ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální
FÚ – Finanční úřad
KN – Katastr nemovitostí
MHD – Městská hromadná doprava
NOZ – Nový občanský zákoník
RD – Rodinný dům

## **12 Přílohy**

Příloha 1 – Dotazník

Příloha 2 – Tabulka – Index realizovaných cen nových bytů v Praze 2010-2019

Příloha 3 – Tabulka – Rozdělení respondentů dle věku a dle toho, s kým bydlí

Příloha 4 – Tabulka – Preference formy vlastnictví (dle typu stavby bytu)

Příloha 5 – Tabulka – Rozdělení varianty nemovitosti dle věku a pohlaví

Příloha 6 – Tabulka – Preference služeb v okolí

Příloha 7 – Graf – Preferovaná dojezdová vzdálenost (byt), Graf – Preferovaná dojezdová vzdálenost (rodinný dům)

Příloha 8 – Graf – Celkové preference – byt, Graf – Celkové preference – rodinný dům

## **Příloha 1 - Dotazník**

### Identifikační otázky:

**1) Pohlaví:**

- žena
- muž

**2) Věk:**

- méně než 25 (včetně)
- 26-35
- 36-45
- 46-59
- nad 60

**3) V současné chvíli bydlím:**

- sám/sama
- s partnerem/kou
- s rodiči
- s rodinou (1 dítě)
- s rodinou (2 a více dětí)
- sám/sama s dítětem
- ve spolubydlení

**4) Celkový čistý příjem domácnosti (v Kč za měsíc)**

- do 20 tisíc (včetně)
- 21-40 tisíc
- 41-65 tisíc
- 66-90 tisíc
- nad 90 tisíc

**5) Kolik procent rodinného rozpočtu jste ochotni zaplatit za náklady spojené s bydlením? (nájem, hypotéka, služby...)**

- 10 % - 30 %
- 30 % - 50 %
- 50 % a více

Zaměření cílového subjektu:

**6) Jakou formu pořízení nemovitosti preferujete?**

- pronájem
- koupě

Preferance při výběru nemovitosti: Uved'te prosím takové preference, které volíte při rozhodování a výběru nemovitosti (neuvádějte nynější stav).

**7) Varianta nemovitosti:**

- byt
- rodinný dům

*Zde následuje větvení dotazníku, které je určeno dle zaškrtnutí varianty nemovitosti.*

**8) Forma vlastnictví: (byt)**

- osobní
- družstevní
- nerozhoduje

**9) Materiál stavby: (rodinný dům)**

- cihla
- panel
- dřevostavba
- jiná
- nerozhoduje

**10) Typ stavby: (byt)**

- cihlový dům
- panelový dům
- jiný
- nerozhoduje

**11) Typ stavby: (rodinný dům)**

- bungalov
- patrový
- nerozhoduje

**12) Dispozice: (byt)**

- 1+KK/ 1+1
- 2+KK/ 2+1
- 3+KK/ 3+1
- 4+KK/ 4+1
- větší

**13) Počet pokojů: (uved'te max. 3 možnosti) - (rodinný dům)**

- méně než 3
- 4
- 5
- 6 a více

**14) Velikost v m<sup>2</sup>: (byt)**

- do 40 m<sup>2</sup>
- 41-70m<sup>2</sup>
- 71-100m<sup>2</sup>
- nad 100m<sup>2</sup>

**15) Velikost obytné plochy v m<sup>2</sup>: (rodinný dům)**

- do 60 m<sup>2</sup>
- 61-90 m<sup>2</sup>
- 91-120 m<sup>2</sup>
- nad 120 m<sup>2</sup>

**16) Stav: (byt)**

- novostavba
- po rekonstrukci
- před rekonstrukcí

**17) Stav: (rodinný dům)**

- novostavba
- po rekonstrukci
- před rekonstrukcí



**18) Patro: (byt)**

- přízemí
- 1. – 2. patro
- 3. a vyšší patro
- nejvyšší patro
- nerozhoduje

**19) Příslušenství: (uved'te max. 3 možnosti) - (byt)**

- výtah
- balkon
- lodžie
- garáž
- parkovací stání
- technická místnost/ špajz
- terasa
- zahrada
- sklep

**20) Příslušenství: (uved'te max. 3 možnosti) - (rodinný dům)**

- bazén
- balkon
- zahradní domek
- garáž
- parkovací stání
- technická místnost/ špajz
- terasa
- zahrada
- sklep

**21) Vybavení: (byt)**

- plně zařízený
- částečně zařízený (nábytek bez spotřebičů)
- nezařízený

**22) Vybavení: (rodinný dům)**

- plně zařízený
- částečně zařízený (nábytek bez spotřebičů)
- nezařízený

**23) Okolí: (byt)**

- tiché a klidné
- běžné
- rušné

**24) Okolí: (rodinný dům)**

- tiché a klidné
- běžné
- rušné

- 25) Služby v okolí: (seřad'te dle preferencí na stupnici 1-4, přičemž číslo 1 je pro vás nejdůležitější) - (byt)**
- obchodní centrum
  - sportovní vyžití
  - restaurace
  - obchod
- 26) Služby v okolí: (seřad'te dle preferencí na stupnici 1-4, přičemž číslo 1 je pro vás nejdůležitější) - (rodinný dům)**
- obchodní centrum
  - sportovní vyžití
  - restaurace
  - obchod
- 27) Dojezdová vzdálenost od: (seřad'te dle preferencí na stupnici 1-6, přičemž číslo 1 je pro vás nejdůležitější) - (byt)**
- zaměstnání
  - nemocnice, poliklinika, lékař
  - park, příroda, lesu
  - centrum města
  - škola, školka
  - relevantní sportoviště
- 28) Dojezdová vzdálenost od: (seřad'te dle preferencí na stupnici 1-6, přičemž číslo 1 je pro vás nejdůležitější) - (rodinný dům)**
- zaměstnání
  - nemocnice, poliklinika, lékař
  - park, příroda, lesu
  - centrum města
  - škola, školka
  - relevantní sportoviště
- 29) Vzdálenost od stanice MHD (metra, tram, busu): (byt)**
- do 5 minut
  - 5-10 minut
  - 10-15 minut
  - 15 minut a více
- 30) Vzdálenost od stanice MHD (metra, tram, busu): (rodinný dům)**
- do 5 minut
  - 5-10 minut
  - 10-15 minut
  - 15 minut a více
- 31) Lokalita: (ohodnot'te na bodovací škále 1-5, zda preferujete spíše centrum či periferii, přičemž 1=centrum, 5=periferie – okraj města) - (byt)**
- 1 – 2 – 3 – 4 – 5
- 32) Lokalita: (ohodnot'te na bodovací škále 1-5, zda preferujete spíše centrum či periferii, přičemž 1=centrum, 5=periferie – okraj města) - (rodinný dům)**
- 1 – 2 – 3 – 4 – 5

*Za předpokladu, že se při výběru nemovitosti rozhodujete především na základě stanovené ceny:*

**33) Seřad'te níže uvedené preference na stupnici 1-13 (přičemž číslo 1 je pro vás nejdůležitější a každé číslo může být použito pouze jednou), dle toho, jak jsou pro vás důležité a při výběru nemovitosti rozhodující. (byt)**

- Forma vlastnictví (osobní, družstevní)
- Typ stavby (panelový, cihlový)
- Dispozice
- Velikost v m<sup>2</sup>
- Stav
- Patro
- Příslušenství
- Vybavení
- Okolí
- Služby v okolí
- Dojezdová vzdálenost do zaměstnání
- Vzdálenost od nejbližší stanice MHD
- Lokalita

**34) Seřad'te níže uvedené preference na stupnici 1-12 (přičemž číslo 1 je pro vás nejdůležitější a každé číslo může být použito pouze jednou), dle toho, jak jsou pro vás důležité a při výběru nemovitosti rozhodující. (rodinný dům)**

- Materiál stavby
- Typ stavby (bungalov, patrový)
- Počet pokojů
- Velikost obytné plochy v m<sup>2</sup>
- Stav
- Příslušenství
- Vybavení
- Okolí
- Služby v okolí
- Dojezdová vzdálenost do zaměstnání
- Vzdálenost od nejbližší stanice MHD
- Lokalita

**35) Vyjmenujte, za co jste schopni si připlatit (heslovitě max. 3 body): NEPOVINNÉ**

## **Příloha 2**

**Tabulka: Index realizovaných cen nových bytů v Praze 2010-2019**

<b>Čtvrtletí/Rok</b>	<b>Průměr roku 2010 = 100</b>	<b>Čtvrtletí/Rok</b>	<b>Průměr roku 2010 = 100</b>
1q/2010	100,1	1q/2015	99,9
2q/2010	101,0	2q/2015	102,7
3q/2010	99,7	3q/2015	103,1
4q/2010	99,3	4q/2015	103,3
1q/2011	99,2	1q/2016	103,6
2q/2011	100,4	2q/2016	106,6
3q/2011	98,3	3q/2016	107,0

4q/2011	96,4	4q/2016	112,9
1q/2012	96,6	1q/2017	117,9
2q/2012	96,9	2q/2017	121,8
3q/2012	95,7	3q/2017	124,5
4q/2012	97,4	4q/2017	124,3
1q/2013	95,6	1q/2018	129,3
2q/2013	96,2	2q/2018	139,8
3q/2013	96,1	3q/2018	145,4
4q/2013	96,6	4q/2018	146,4
1q/2014	97,9	1q/2019	147,9
2q/2014	97,3	2q/2019	153,0
3q/2014	97,6	3q/2019	155,2
4q/2014	98,2		

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných z ČSÚ

### Příloha 3

Tabulka: Rozdělení respondentů dle věku a dle toho, s kým bydlí

Věk respondentů	s partnerem/kou	s rodiči	s rodinou (1 dítě)	s rodinou (2 a více dětí)	sám/sama	sám/sama s dítětem	ve spolu-bydlení
26-35	30	9	11	4	24	1	15
36-45	5		14	20	4	2	
46-59	8	3	8	4	1	3	
méně než 25(včetně)	12	7			3		9
nad 60	11			1	13		
<b>Celkový součet</b>	<b>66</b>	<b>19</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>45</b>	<b>6</b>	<b>24</b>

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

### Příloha č. 4

Tabulka: Preference formy vlastnictví (dle typu stavby bytu)

Typ stavby - byt	družstevní	osobní	nerozhoduje	Celkový součet
cihlový dům	2	25	3	30
panelový dům	4	9	3	16
jiný	1	2	0	3
nerozhoduje	4	33	28	65
<b>Celkový součet</b>	<b>11</b>	<b>69</b>	<b>34</b>	<b>114</b>
<b>Celkový součet</b>	<b>9,65%</b>	<b>60,53%</b>	<b>29,82%</b>	<b>100,00%</b>

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

## Příloha č. 5

Tabulka: Rozdělení varianty nemovitosti dle věku a pohlaví

Věková kategorie	Byt			Rodinný dům		
	Ženy	Muži	Celkem	Ženy	Muži	Celkem
méně než 25 (včetně)	9	13	22	3	6	9
26-35	17	25	42	23	29	52
36-45	16	7	23	14	8	22
46-59	8	5	13	9	5	14
nad 60	7	7	14	8	3	11
celkem	57	57	114	57	51	108

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

## Příloha č. 6

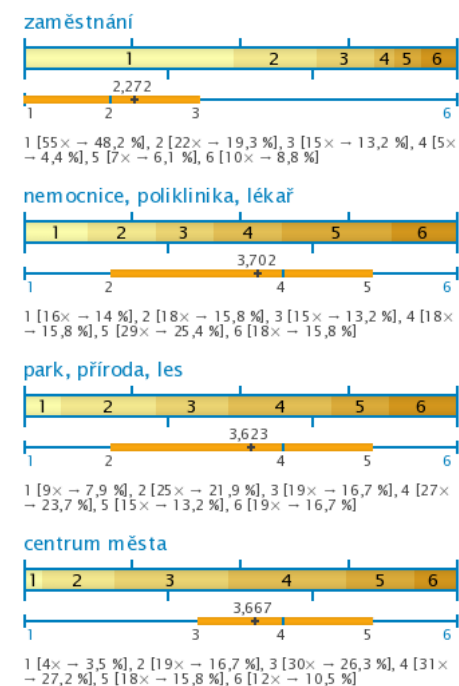
Tabulka: Preference služeb v okolí

Odpověď	Byt		Rodinný dům	
	Průměrné pořadí	Rozptyl	Průměrné pořadí	Rozptyl
obchodní centrum	2,807	1,331	3,241	1,016
sportovní vyžití	2,298	1,157	2,120	0,884
restaurace	2,904	0,649	2,926	0,606
obchod	1,991	1,307	1,713	1,001

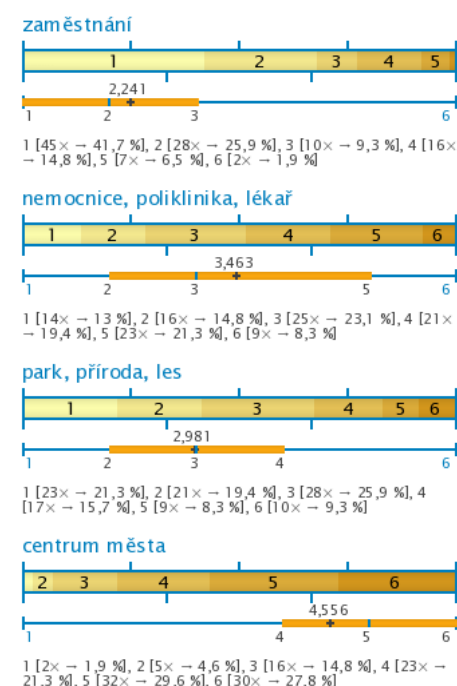
Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

## Příloha č. 7

Graf: Preferovaná dojezdová vzdálenost (byt)



Graf: Preferovaná dojezdová vzdálenost (RD)

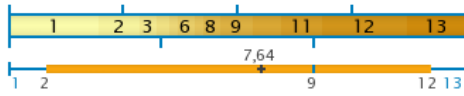


Zdroj: Vyplňto.cz, 2020 – vlastní dotazníkové šetření

## Příloha č. 8

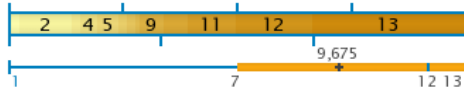
### Graf: Celkové preference – byt

Forma vlastnictví (osobní, družstevní)



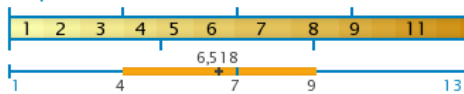
1 [22× - 19,3 %], 2 [10× - 8,8 %], 3 [4× - 3,5 %], 4 [3× - 2,6 %], 5 [2× - 1,8 %], 6 [14× - 3,5 %], 7 [2× - 1,8 %], 8 [14× - 3,5 %], 9 [8× - 7 %], 10 [7× - 6,1 %], 11 [10× - 8,8 %], 12 [21× - 18,4 %], 13 [17× - 14,9 %]

### Typ stavby (panelový, cihlový)



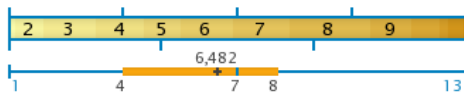
1 [2× - 1,8 %], 2 [13× - 11,4 %], 3 [2× - 1,8 %], 4 [4× - 3,5 %], 5 [5× - 4,4 %], 6 [2× - 1,8 %], 7 [2× - 1,8 %], 8 [1× - 0,9 %], 9 [6× - 5,3 %], 10 [6× - 5,3 %], 11 [12× - 10,5 %], 12 [19× - 16,7 %], 13 [40× - 35,1 %]

### Dispozice



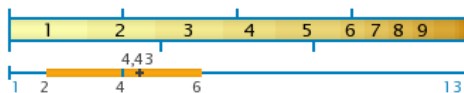
1 [8× - 7 %], 2 [9× - 7,9 %], 3 [11× - 9,6 %], 4 [8× - 7 %], 5 [9× - 7,9 %], 6 [10× - 8,8 %], 7 [14× - 12,3 %], 8 [12× - 10,5 %], 9 [8× - 7 %], 10 [6× - 5,3 %], 11 [10× - 8,8 %], 12 [6× - 5,3 %], 13 [3× - 2,6 %]

### Velikost v m<sup>2</sup>



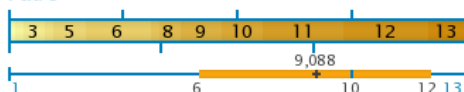
1 [1× - 0,9 %], 2 [7× - 6,1 %], 3 [13× - 11,4 %], 4 [12× - 10,5 %], 5 [9× - 7,9 %], 6 [13× - 11,4 %], 7 [14× - 12,3 %], 8 [20× - 17,5 %], 9 [10× - 8,8 %], 10 [7× - 6,1 %], 11 [2× - 1,8 %], 12 [4× - 3,5 %], 13 [2× - 1,8 %]

### Stav



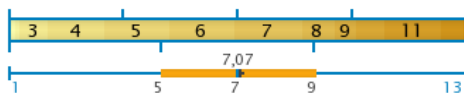
1 [19× - 16,7 %], 2 [17× - 14,9 %], 3 [17× - 14,9 %], 4 [13× - 11,4 %], 5 [16× - 14 %], 6 [16× - 14 %], 7 [16× - 14 %], 8 [6× - 5,3 %], 9 [5× - 4,4 %], 10 [5× - 4,4 %], 11 [1× - 0,9 %], 12 [2× - 1,8 %], 13 [1× - 0,9 %]

### Patro



1 [1× - 0,9 %], 2 [2× - 1,8 %], 3 [5× - 4,4 %], 4 [2× - 1,8 %], 5 [8× - 7 %], 6 [16× - 14 %], 7 [2× - 1,8 %], 8 [5× - 4,4 %], 9 [10× - 8,8 %], 10 [10× - 8,8 %], 11 [20× - 17,5 %], 12 [21× - 18,4 %], 13 [12× - 10,5 %]

### Příslušenství



1 [1× - 0,9 %], 2 [1× - 0,9 %], 3 [7× - 6,1 %], 4 [14× - 12,3 %], 5 [16× - 14 %], 6 [16× - 14 %], 7 [17× - 14,9 %], 8 [8× - 7 %], 9 [5× - 4,4 %], 10 [7× - 6,1 %], 11 [14× - 12,3 %], 12 [6× - 5,3 %], 13 [2× - 1,8 %]

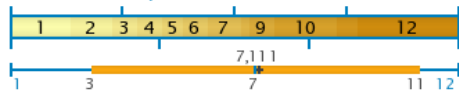
### Vybavení



1 [3× - 2,6 %], 2 [3× - 2,6 %], 3 [2× - 1,8 %], 4 [5× - 4,4 %], 5 [6× - 5,3 %], 6 [7× - 6,1 %], 7 [15× - 13,2 %], 8 [19× - 16,7 %], 9 [17× - 14,9 %], 10 [11× - 9,6 %], 11 [9× - 7,9 %], 12 [9× - 7,9 %], 13 [8× - 7 %]

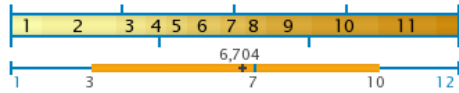
### Graf: Celkové preference – RD

Materiál stavby



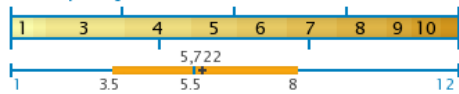
1 [14× - 13 %], 2 [10× - 9,3 %], 3 [6× - 5,6 %], 4 [6× - 5,6 %], 5 [5× - 4,6 %], 6 [6× - 5,6 %], 7 [8× - 7,4 %], 8 [2× - 1,9 %], 9 [6× - 5,6 %], 10 [15× - 13,9 %], 11 [5× - 4,6 %], 12 [25× - 23,1 %]

### Typ stavby (bungalov, patrový)



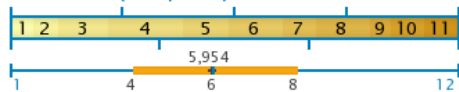
1 [7× - 6,5 %], 2 [18× - 16,7 %], 3 [7× - 6,5 %], 4 [5× - 4,6 %], 5 [5× - 4,6 %], 6 [8× - 7,4 %], 7 [6× - 5,6 %], 8 [5× - 4,6 %], 9 [11× - 10,2 %], 10 [16× - 14,8 %], 11 [14× - 13 %], 12 [6× - 5,6 %]

### Počet pokojů



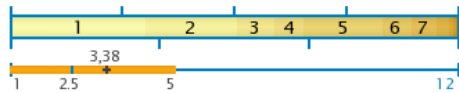
1 [5× - 4,6 %], 2 [3× - 2,8 %], 3 [19× - 17,6 %], 4 [16× - 14,8 %], 5 [11× - 10,2 %], 6 [12× - 11,1 %], 7 [12× - 11,1 %], 8 [12× - 11,1 %], 9 [6× - 5,6 %], 10 [7× - 6,5 %], 11 [5× - 4,6 %]

### Velikost obytné plochy v m<sup>2</sup>



1 [5× - 4,6 %], 2 [6× - 5,6 %], 3 [12× - 11,1 %], 4 [18× - 16,7 %], 5 [11× - 10,2 %], 6 [13× - 12 %], 7 [8× - 7,4 %], 8 [13× - 12 %], 9 [5× - 4,6 %], 10 [8× - 7,4 %], 11 [8× - 7,4 %], 12 [1× - 0,9 %]

### Stav



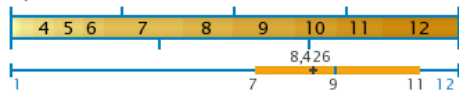
1 [32× - 29,6 %], 2 [22× - 20,4 %], 3 [9× - 8,3 %], 4 [7× - 6,5 %], 5 [19× - 17,6 %], 6 [7× - 6,5 %], 7 [6× - 5,6 %], 8 [3× - 2,8 %], 9 [1× - 0,9 %], 10 [1× - 0,9 %], 11 [1× - 0,9 %], 12 [1× - 0,9 %]

### Příslušenství



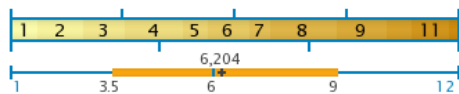
1 [2× - 1,9 %], 2 [3× - 2,8 %], 3 [10× - 9,3 %], 4 [5× - 4,6 %], 5 [6× - 5,6 %], 6 [19× - 17,6 %], 7 [10× - 9,3 %], 8 [12× - 11,1 %], 9 [10× - 9,3 %], 10 [6× - 5,6 %], 11 [16× - 14,8 %], 12 [9× - 8,3 %]

### Vybavení



1 [1× - 0,9 %], 2 [1× - 0,9 %], 3 [3× - 2,8 %], 4 [5× - 4,6 %], 5 [7× - 6,5 %], 6 [5× - 4,6 %], 7 [19× - 17,6 %], 8 [12× - 11,1 %], 9 [15× - 13,9 %], 10 [10× - 9,3 %], 11 [11× - 10,2 %], 12 [19× - 17,6 %]

### Okolí



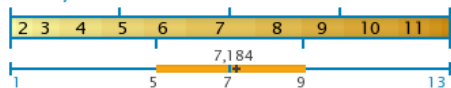
1 [6× - 5,6 %], 2 [11× - 10,2 %], 3 [10× - 9,3 %], 4 [14× - 13 %], 5 [6× - 5,6 %], 6 [10× - 9,3 %], 7 [5× - 4,6 %], 8 [16× - 14,8 %], 9 [12× - 11,1 %], 10 [6× - 5,6 %], 11 [9× - 8,3 %], 12 [3× - 2,8 %]

### Okolí



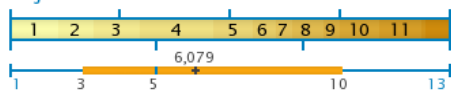
1 [2x - 1,8 %], 2 [4x - 3,5 %], 3 [8x - 7 %], 4 [6x - 5,3 %], 5 [7x - 6,1 %], 6 [7x - 6,1 %], 7 [4x - 3,5 %], 8 [11x - 9,6 %], 9 [20x - 17,5 %], 10 [24x - 21,1 %], 11 [14x - 12,3 %], 12 [4x - 3,5 %], 13 [3x - 2,6 %]

### Služby v okolí



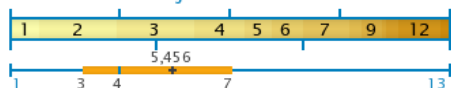
1 [1x - 0,9 %], 2 [4x - 3,5 %], 3 [7x - 6,1 %], 4 [11x - 9,6 %], 5 [11x - 9,6 %], 6 [11x - 9,6 %], 7 [18x - 15,8 %], 8 [12x - 10,5 %], 9 [11x - 9,6 %], 10 [14x - 12,3 %], 11 [8x - 7 %], 12 [3x - 2,6 %], 13 [3x - 2,6 %]

### Dojezdová vzdálenost do zaměstnání



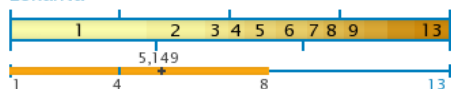
1 [12x - 10,5 %], 2 [9x - 7,9 %], 3 [12x - 10,5 %], 4 [19x - 16,7 %], 5 [10x - 8,8 %], 6 [6x - 5,3 %], 7 [4x - 3,5 %], 8 [8x - 7 %], 9 [4x - 3,5 %], 10 [10x - 8,8 %], 11 [11x - 9,6 %], 12 [1x - 0,9 %], 13 [8x - 7 %]

### Vzdálenost od nejbližší stanice MHD



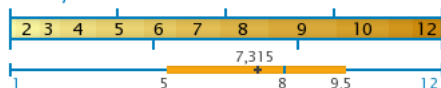
1 [7x - 6,1 %], 2 [20x - 17,5 %], 3 [20x - 17,5 %], 4 [13x - 11,4 %], 5 [7x - 6,1 %], 6 [8x - 7 %], 7 [12x - 10,5 %], 8 [3x - 2,6 %], 9 [5x - 4,4 %], 10 [1x - 0,9 %], 11 [3x - 2,6 %], 12 [11x - 9,6 %], 13 [4x - 3,5 %]

### Lokalita



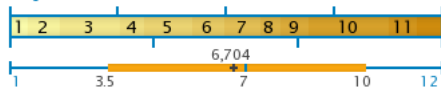
1 [35x - 30,7 %], 2 [15x - 13,2 %], 3 [6x - 5,3 %], 4 [4x - 3,5 %], 5 [8x - 7 %], 6 [8x - 7 %], 7 [4x - 3,5 %], 8 [5x - 4,4 %], 9 [5x - 4,4 %], 10 [6x - 5,3 %], 12 [7x - 6,1 %], 13 [11x - 9,6 %]

### Služby v okolí



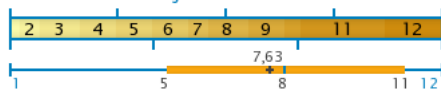
1 [1x - 0,9 %], 2 [6x - 5,6 %], 3 [5x - 4,6 %], 4 [9x - 8,3 %], 5 [12x - 11,1 %], 6 [8x - 7,4 %], 7 [11x - 10,2 %], 8 [12x - 11,1 %], 9 [17x - 15,7 %], 10 [13x - 12 %], 11 [6x - 5,6 %], 12 [8x - 7,4 %]

### Dojezdová vzdálenost do zaměstnání



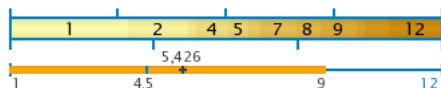
1 [4x - 3,7 %], 2 [8x - 7,4 %], 3 [15x - 13,9 %], 4 [6x - 5,6 %], 5 [12x - 11,1 %], 6 [8x - 7,4 %], 7 [9x - 8,3 %], 8 [5x - 4,6 %], 9 [7x - 6,5 %], 10 [20x - 18,5 %], 11 [7x - 6,5 %], 12 [7x - 6,5 %]

### Vzdálenost od nejbližší stanice MHD



1 [2x - 1,9 %], 2 [5x - 4,6 %], 3 [10x - 9,3 %], 4 [9x - 8,3 %], 5 [9x - 8,3 %], 6 [9x - 8,3 %], 7 [5x - 4,6 %], 8 [10x - 9,3 %], 9 [9x - 8,3 %], 10 [4x - 3,7 %], 11 [21x - 19,4 %], 12 [15x - 13,9 %]

### Lokalita



1 [29x - 26,9 %], 2 [15x - 13,9 %], 3 [2x - 1,9 %], 4 [8x - 7,4 %], 5 [5x - 4,6 %], 6 [3x - 2,8 %], 7 [9x - 8,3 %], 8 [6x - 5,6 %], 9 [9x - 8,3 %], 10 [2x - 1,9 %], 11 [6x - 5,6 %], 12 [14x - 13 %]

Zdroj: Vypĺňto.cz, 2020 – vlastní dotazníkové šetření