



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# VLIV CELOSVĚTOVÉ KRIZE NA ZMĚNY VE STAVEBNICTVÍ

THE IMPACT OF THE GLOBAL CRISIS ON THE CHANGES IN THE CIVIL ENGINEERING

## DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

## AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Aneta Smejkalová

## VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

BRNO 2022



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Bc. Aneta Smejkalová
<b>Název</b>	Vliv celosvětové krize na změny ve stavebnictví
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	31. 3. 2021
<b>Datum odevzdání</b>	14. 1. 2022

V Brně dne 31. 3. 2021

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

Roubini, N.; Mihm, S.; Krizová ekonomie: budoucnost finančnictví v kostce, Grada Publishing, 2011, ISBN 978-80-247-4102-4

Kislingerová, E.; Podnik v časech krize: jak se dostat do potíží a jak se dostat z potíží - zkušenosti ze světové recese let 2007 až 2009, Grada Publishing, 2010, ISBN 978-80-247-3136-0

Ciment, J. ed. Booms and Busts; An Encyclopedia of Economic History from Tulipmania of the 1630s to the Global Financial Crisis of the 21st Century, United States: M.E. Sharpe, 2013, ISBN ISBN 978-0-7656-8224-6

Gorrie, R. J.; The China Crisis: How China's Economic Collapse Will Lead to a Global Depression, New Jersey: John Wiley, 2013, ISBN ISBN 978-1-118-47080-0

Krugman, P.; The Return of Depression Economics and The Crisis of 2008, New York: W. W. Norton & Company, 2009, ISBN ISBN 978-0-393-07101-6

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Zadání:

1. Ekonomické krize v minulosti
2. Ekonomická situace před koronavirovou situací
3. Vliv koronavirové situace na ekonomiku
4. Vliv koronavirové situace na stavebnictví
5. Porovnání se zahraničními státy
6. Predikce po ustoupení krize

Cílem práce je průzkum změn trhu během všech fází ekonomické krize vzniklé vlivem pandemie s dopadem na ekonomiku a zejména stavebnictví.

Výstupem práce je popsání celosvětových krizí a poukázání na jejich dopad na stavebnictví v České republice a srovnání vývoje v České republice se zahraničními státy.

## **STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Vedoucí diplomové práce

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce se zabývá změnami ve stavebnictví, které nastaly v důsledku celosvětové krize způsobené pandemií koronaviru. V teoretické části definuje základní pojmy a definice, udává fakta z minulých krizí a popisuje situaci před pandemií. Porovnává ekonomickou situaci před a po nástupu pandemie, zároveň zkoumá vývoj vybraných makroekonomických ukazatelů během krize. Praktickou část tvoří analýza stavebního trhu pomocí dotazníkového šetření. Na základě dat z tohoto šetření vyhodnocuje pocity účastníků vystupujících na stavebním trhu na straně nabídky. Současně data získaná z dotazníkového šetření porovnává se statistickými údaji. Závěrem jsou definovány možné predikce o vývoji stavebnictví.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

celosvětová pandemická krize, ekonomická krize, stavební trh, vývoj stavebnictví, nabídka a poptávka, cenová hladina

## **ABSTRACT**

This diploma thesis deals with the changes in civil engineering that occurred as a result of the global pandemic crisis. The theoretical part defines the basic terms and definitions, describes facts from past crises and defines the economic situation before the pandemic. It compares the economic situation before and after the start of the pandemic. This thesis also examines the development of selected macroeconomic indicators during the crisis. The practical part consists of an analysis of the construction market using a questionnaire survey. Based on the data from this survey, it evaluates the view of participants in the construction market on the supply side. The final data obtained from the questionnaire survey are compared with statistical data. Finally, possible predictions about the development of civil engineering are defined.

## **KEY WORDS**

global pandemic crisis, economic crisis, construction market, civil engineering development, supply and demand, price level

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE**

Bc. Aneta Smejkalová *Vliv celosvětové krize na změny ve stavebnictví*. Brno, 2022. 117 s., 10 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

## **PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Vliv celosvětové krize na změny ve stavebnictví* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 11. 1. 2022

---

Bc. Aneta Smejkalová  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za odborné vedení, ochotu a pomoc při zpracování mé diplomové práce. Obrovské díky patří mé rodině, která mě ve všem podporovala během mých studijních let.

## Obsah

1	Úvod.....	10
2	Základní pojmy a definice.....	12
3	Krize v historii.....	17
3.1	Španělská chřipka – pandemie roku 1918 .....	17
3.2	Hospodářská krize 30. let .....	19
3.2.1	Nástup krize .....	20
3.2.2	Sekundární úvěrová krize.....	21
3.2.3	Hospodářská krize v Československu.....	22
3.2.4	Oživení hospodářství.....	24
3.3	Souběh krizí v 70. letech 20. století .....	24
3.4	Velká finanční krize 2008 .....	25
3.4.1	Realitní dluhová bublina .....	26
3.4.2	Stagnace a recese.....	28
3.4.3	Vývoj americké ekonomiky v 2. desetiletí 21. století.....	30
3.4.4	Vliv na zbytek světa .....	30
4	Ekonomická situace před koronavirovou krizí .....	32
5	Pandemická krize .....	36
6	Ekonomická situace po začátku pandemie po současnost .....	39
6.1	Hodnocení Rushin indexem .....	39
6.2	Vývoj HDP během pandemické krize.....	40
6.3	Vývoj inflace za roky 2020 a 2021.....	44
6.4	Historie změn sazeb ČNB v průběhu roku 2020 a 2021 .....	48
6.5	Hypoteční trh.....	50
7	Stát a legislativní změny v oblasti nemovitostí v rámci koronavirových opatření .	53
7.1	Omezení možnosti výpovědi z bytu .....	53
7.2	Zmražení nájmu po dobu mimořádných opatření .....	54
7.3	Zrušení daně z nabytí nemovitostí.....	54
8	Změny na realitním a stavebním trhu.....	56
8.1	Nájmy .....	56
8.2	Prodej nemovitostí.....	61
8.3	Vývoj cen pozemků.....	67



8.4	Změny služeb v oblasti realit.....	68
9	Analýza změn ve stavebnictví podle dotazníkového šetření .....	70
9.1	Dotazníkové šetření – sekce 1 .....	72
9.2	Dotazníkové šetření – sekce 2 .....	74
9.3	Dotazníkové šetření – sekce 3 .....	76
9.4	Dotazníkové šetření – sekce 4 .....	79
9.5	Dotazníkové šetření – sekce 5 .....	84
10	Porovnání se zahraničními státy.....	87
10.1	Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 1 .....	87
10.2	Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 2 .....	89
10.3	Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 3 .....	93
10.4	Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 4 .....	94
10.5	Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 5 .....	100
11	Predikce.....	102
12	Závěr .....	105
13	Seznam použitých zdrojů .....	106
14	Seznam zkratk .....	112
15	Seznam obrázků .....	113
16	Seznam příloh.....	117

## 1 Úvod

Když se na začátku roku 2020 objevily zprávy o nákaze koronaviru Covid-19, nikdo si nedokázal představit, jaký vliv na celý svět bude mít. Nákaza koronavirem se rozšířila do celého světa a může nést titul nejkrutější pandemie v novodobé historii. I po dvou letech od jejího vzniku ovlivňuje život téměř každému, ať už to je vlivem opatření proti nákaze či dopadu těchto opatření. Pandemie mimo zdravotních potíží obyvatelstva negativně ovlivnila i světovou ekonomiku a způsobila sociologické problémy.

Úzce propojené výrobní, dodavatelské a logistické procesy mezi evropskými státy a celkově provázaná obchodní strategie na celosvětové úrovni ublížila nejen sektoru stavebnictví. V tomto případě provázanost trhů nebyla benefitem. Uzavřené nebo omezené výrobní provozy jsou příčinou nedostatku stavebního materiálu, který ještě teď v současnosti doznívá. Ztížené podmínky transitu mezi zeměmi zapříčinily nestabilní dodavatelský systém včetně zásadního prodloužení dodacích dob. Tyto a další následky pandemických opatření vedly ke zdražování materiálu i prací.

Jakým způsobem tyto věci změnilly stavební trh a chování účastníků na něm vystupujících se zabývá tato diplomová práce, která nese název „Vliv celosvětové krize na změny ve stavebnictví“. V první části práce jsou definovány potřebné pojmy, které se následně vyskytují v souvislostech, a to ekonomické i stavební. Část práce je věnována vybraným krizím v historii, které měly nějaký obdobný charakteristický rys se současnou pandemickou krizí. Pro provázání informací a pochopení následků pandemické krize je popsána ekonomická situace před nástupem pandemické krize a je charakterizována situace na stavebním trhu. Následně pro přehlednost jsou uvedena data spojená s koronavirem. Pomocí vybraných makroekonomických ukazatelů je podrobně popsána ekonomická situace v průběhu let 2020 a 2021, které byly zásadně ovlivněny celosvětovou krizí. Současně je představen vývoj cen stavebních materiálů. Mimo makroekonomických ukazatelů je představen vývoj hypotečního trhu, který je úzce spojen s investicemi do sektoru stavebnictví. K podrobnému popsání situace ve stavebnictví během výjimečného stavu pandemie, je uveden postoj státních institucí a podpůrné programy, které jimi byly vytvořeny pro zmírnění dopadů pandemických opatření. V závěru teoretické části práce jsou podrobně definovány změny na reálném a stavebním trhu v průběhu let 2020 a 2021.

Praktická část práce je tvořena analýzou vlivu celosvětové krize na změny ve stavebnictví, která byla prováděna dotazníkovým šetřením. Přes 400 vyplněných dotazníkových formulářů poskytuje data o situaci ve stavebnictví a na stavebním trhu po nástupu pandemie. Na základě otázek je zjišťováno, jaké změny nastaly v chování účastníků stavebního trhu a jaký mají názor na současnou situaci. Data získaná z dotazníkového šetření jsou porovnána s dostupnými statistickými daty. Tím, že pandemie zasáhla celý svět, bylo provedena analýza zahraničních stavebních trhů. Pro vytvoření náhledu na stavebnictví v globálním měřítku je provedeno srovnání

s vybranými státy. Přestože se situace s nákazou Covid-19 již částečně ustálila, není ještě její konec. Opatření trvají nadále, proto se nedá prohlásit, že krize je již u konce. Kvůli tomu dotazníkové šetření zjišťovalo názor respondentů vystupujících v sektoru stavebnictví na odhad situace do budoucna. Predikce situace byla shrnuta i na základě dat od ČNB.

## 2 Základní pojmy a definice

V této kapitole jsou vysvětleny základní ekonomické a stavební pojmy, které jsou zmíněny v následujících kapitolách a jsou potřeba definovat pro správné porozumění tématu diplomové práce.

Ekonomie je společenská věda. Zabývá se společenskou realitou zvanou ekonomika.

Ekonomika je „*souhrn hospodářských činností na určitém území nebo určitého odvětví. Zkoumá hospodaření nějakého subjektu nebo státu.*“ [1]

Mezi hlavní makroekonomické ukazatele patří hrubý domácí produkt, inflace a nezaměstnanost. Je důležité si tyto pojmy vysvětlit, protože pomocí nich bude popisována ekonomická situace v průběhu všech fází krize.

Hrubý domácí produkt (HDP) je „*celková hodnota finálních statků a služeb vyrobených v ekonomice země za určité období (zpravidla 1 rok) a procházejících trhem vyjádřená v peněžních jednotkách.*“ [1]

Hrubá přidaná hodnota (HPH) je „*nově vytvořenou hodnotou hodnotu, kterou získávají institucionální jednotky z používání svých výrobních kapacit. Stanovuje se jako rozdíl mezi celkovou produkcí oceněnou v základních cenách a mezispotřebou oceněnou v kupních cenách.*“ [2]

Inflace je „*projevem nerovnováhy v ekonomice. Představuje vzestup celkové cenové hladiny.*“ Měří se pomocí cenových indexů, to je index spotřebitelských cen, index cen výrobců anebo deflátor HDP. Inflace je vyjádřena mírou inflace, což představuje procentuální vzestup celkové cenové hladiny. [1]

Index spotřebitelských cen (CPI) je „*průměrem úrovně cen spotřebních výrobků a služeb.*“ Pomocí CPI se sleduje pohyb cen. [3]

Index cen výrobců (PPI) „*se sleduje pro různá odvětví a obory. Všeobecně vývoj PPI signalizuje nadcházející změny CPI.*“ [3]

Deflátor HDP „*se počítá jako poměr HDP v běžných cenách k HDP ve stálých cenách určitého roku.*“ Tento ukazatel je přesnější, než CPI, avšak je možné vyjádřit pouze zpětně. [3]

Cena běžná je cenou skutečnou a oproti tomu cena stálá je cena určitého období. [1]

Cenová hladina je „vážený průměr cen zboží a služeb v hospodářství, který se měří pomocí indexu spotřebitelských cen.“ Trvalý vzestup cenové hladiny je vyjádřen projevem inflace. [3]

Deflace je „pokles celkové cenové hladiny a je opakem inflace.“ [1]

Stagflace je „nepříznivý stav ekonomiky projevující se stagnací, což je nulové nebo záporné tempo růstu HDP spojenou s vysokou nezaměstnaností a doprovázenou inflací. Projevovala se v 70. letech v ekonomikách vyspělých zemí s tržním hospodářstvím.“ [1]

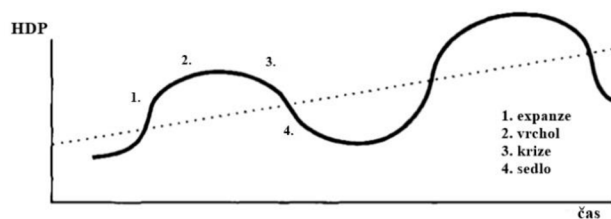
Pro řešení ekonomické krize byly v minulosti některé státy nuceny k podstoupení devalvaci měny. Devalvace je poklesnutí měny na nižší úroveň. [4]

Nezaměstnanost je dalším důležitým makroekonomickým ukazatelem. Měří se mírou nezaměstnanosti. Míra nezaměstnanosti je „podíl nezaměstnaných osob na celkovém počtu pracovních sil.“ Společně s inflací se považuje za největší problém ekonomik zemí s tržním hospodářstvím. Vysoká míra nezaměstnanosti znamená nerovnováhu ekonomiky a stupňuje sociální napětí. [1]

Hospodářská politika státu je hlavním prvkem ovlivňování funkce ekonomiky dané země. Jedná se o činnosti vedoucí k dosažení ekonomických a společenských cílů díky nástrojům, které zákonodárné a vládní instituce mohou využívat. Hospodářská politika využívá nástrojů monetární, rozpočtové a měnové politiky. Těmito nástroji řídí a ovlivňuje vývoj ekonomiky státu. Tyto nástroje se využívají v běžné praxi za normálního ekonomického stavu, ale zásadní roli hrají v případech krize. [3,5]

Monetární (nebo také peněžní) politika ovlivňuje množství peněz v oběhu. Má za cíl nízkou a relativně stabilní hodnotu inflace a usiluje tedy o mírný a stabilní růst cenové hladiny. Základním předpokladem pro efektivní uplatnění monetární politiky je rozvinutý tržní mechanismus a vyspělý finanční trh. Monetární politiku státu řídí centrální banka, v České republice je to Česká národní banka (ČNB). Regulovat peněžní nabídku jde zejména prostřednictvím regulace množství peněz v oběhu a regulace úrokové míry. Centrální banka provádí expanzivní nebo restriktivní monetární politiku. V případě expanzivního typu je cílem zvýšení nabídky peněz, u restriktivního typu je to snížení peněžní nabídky. [5]

Výsledkem řízení hospodářské politiky je požadovaný vývoj hospodářského cyklu. Hospodářský cyklus „zaznamenává ekonomické dění ve společnosti.“ Tento cyklus se trvale mění a kolísá. Hospodářský cyklus se dá rozdělit do 4 fází, a to expanze, vrchol, krize a sedlo. Tyto fáze jsou označeny na obrázku č. 1 na následující straně. [3]



Obrázek 2-1 Hospodářský cyklus [Zdroj: 3]

Do fáze expanze spadá konjunktura. Konjunktura je „*hospodářská situace, která nachází své konkrétní vyjádření v tržní situaci.*“ Je to příznivý stav s příznivými okolnostmi a vývojem. Pokud je země v konjunkturu, zaznamenává ekonomický rozvoj. Konjunktura je vrcholnou fází hospodářského cyklu a následuje po ní fáze poklesu. [1]

Fáze krize lze charakterizovat depresí či recesí. Deprese je „*fází konjunkturálního cyklu a je charakterizována nízkým tempem růstu celkové produkce, vysokou nezaměstnaností. Deprese je případně doprovázena vysokou inflací, sníženou investiční činností, bankroty firem či celkovým poklesem ekonomické aktivity.*“ [1]

Recese je „*mírná deprese ekonomického vývoje. Definiuje se jako období, kdy reálný hrubý domácí produkt klesá nejméně ve dvou za sebou následujících kvartálech.*“ [1]

Výsledkem efektivní a úspěšné hospodářské politiky je hospodářský (ekonomický) růst. Ekonomický růst je „*vzestup hospodářského potenciálu země.*“ Vyjadřuje se jako procentuální přírůstek reálného hrubého domácího produktu za roční období. [1]

Zvyšování nebo snižování úrokových měr je jedním z nástrojů centrální banky k ovlivňování nabídky peněz. ČNB stanovuje pro Českou republiku 3 základní úrokové sazby. Jedná se o lombardní, diskontní a repo sazbu. Na těchto základních úrokových sazbách jsou závislé úroky komerčních úvěrů, hypoteční úroky nebo úroky k soukromým půjčkám. [4]

Lombardní sazba je „*procentuální sazba, za kterou si obchodní banky mohou půjčit u centrální banky peníze oproti zástavě cenných papírů.*“ [6]

Diskontní sazba je „*úrokem, za který si mohou komerční banky uložit peníze u ČNB. Diskontní sazbou úročí ČNB volné finanční prostředky.*“ Diskontní sazba je základem, od něhož se odvozují ostatní úrokové míry v rámci dané ekonomiky. [4,6]

Repo sazba (označovaná jako 2T repo sazba) je „*úrok centrální banky pro termínované operace s komerčními bankami. Výše repo sazby ovlivňuje vývoj krátkodobých úrokových sazeb peněžního trhu.*“ Pro zmírnění růstu inflace ČNB zvýší repo sazbu. Tímto krokem se podrží stabilita měny, ale zhorší se přístupnost úvěrů. [3,6]

Na pořízení a obstarání bydlení či k provozování podnikání nebo jiné činnosti nabytí nemovitosti úvěrem se nejčastěji čerpá hypotéka. Hypotéka se dá definovat „*jako zástavní právo na nemovitost při poskytnutí půjčky.*“ Hypoteční úvěr je jedním z nejběžnějších typů poskytovaných bankovními institucemi. Zřizuje se na základě smlouvy a zápisu do pozemkových knih. Čerpáním hypotéky se žadatel o úvěr zavazuje ke splácení dluhu navýšeným o úroky. Hypoteční úrok je úzce závislý na nastavené repo sazbě od centrální banky ČNB. Hypoteční úroková sazba je v podstatě cenou hypotéky. Dalšími náklady jsou náklady na pojištění nemovitosti, odhad ceny nemovitosti, poplatky na katastru nemovitostí, poplatek za vedení úvěrového účtu a další. Pro čerpání hypotéky je nutno splnit požadavky banky. Požadavky komerčních bank jsou ovlivněny podmínkami, které definuje centrální banka stojící v čele bankovního systému. [1,6]

Základní kritéria pro zhodnocení schopnosti žadatele splácet slouží ukazatele LTV, DTI, DTSI a LTI.

- DTI (Debt to Income) je ukazatel celkového dluhu žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu,
- DSTI (Debt Service to Income) vyjadřuje poměr celkových měsíčních splátek a čistého měsíčního příjmu žadatele,
- LTV (Loan to Value) je poměrem úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti,
- LTI (Loan to Income) jedná se o poměr konkrétního úvěru a ročního příjmu. LTI není jako jediný nařízený ČNB, ale komerční banky si toto kritérium hlídají. [6]

Předmětem čerpání hypotéky je pořízení nemovitosti. Nemovitost se dá definovat jako pozemky a stavby, které jsou spojeny pevným základem se zemí. Nemovité věci jsou definovány v občanském zákoníku jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“ [7]

Pozemek je „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí. Mezi tyto hranice patří například hranice územní jednotky, katastrálního území, vlastnické, stanovené regulačním plánem anebo územním rozhodnutím.*“ [8]

Stavba je definována podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 2, jako „*všechna stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.*“ [9]

Budovou se rozumí prostorově soustředěná nadzemní stavba, která je převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [5]

Obytná budova je stavbou, která svým charakterem umožňuje trvalé bydlení. Budova se prohlašuje za obytnou, pokud jsou alespoň dvě třetiny podlahové plochy určeny pro byty,

včetně plochy domovního vybavení. Obytné budovy jsou členěné na bytové a rodinné domy. [5]

Rodinný dům je stavba trvalého bydlení se stavebním uspořádáním vyhovujícím požadavkům na rodinné bydlení. Rodinný dům má více než polovinu podlahové plochy místností a prostorů určených k bydlení. Velikost je omezena na 1 podzemní, 2 nadzemní podlaží a podkroví. Rodinný dům smí obsahovat nejvýše 3 samostatné byty. [5]

Bytový dům je normou ČSN 73 4301, o obytných budovách, definován jako „*stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení*“ . [5]

Byt je „*soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“ [5]

Podkladem k vyčíslení hypotéky a nastavení limitu půjčené částky je cena nemovitosti. Tato cena se dá zjistit odhadem stávající nemovitosti či podkladem pro novostavbu může být rozpočet stavby. [10]

Cenou je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená k jiným účelům než k prodeji. Obdobně se dá vyjádřit jako částka, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Transakce spojené s transferem vlastnických práv na pozemcích, budovách nebo bytech jsou prováděny na realitním trhu. Tento trh je součástí globálních finančních trhů, ale disponuje vlastnostmi samostatného trhu. Proniká do ostatních trhů a ovlivňuje je, stejně jako celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Trh nemovitostí není v České republice regulován a cena nemovitostí je řízena pouze tržním stavem. Pokud je přebytek nabídky, cena klesá. V případě nedostatečné nabídky pro uspokojení poptávky se ceny zvyšují. [11,12]

Hlavní transakcí na realitní trhu je prodej nemovitosti. Při prodeji nemovitosti je občanským zákoníkem vyžadováno sepsání kupní smlouvy, jejíž forma je občanským zákoníkem definována. [12]

Bytovou či komerční potřebu lze mimo pořízení nemovitosti uspokojit nájmem či podnájmem. Nájem lze popsat jako závazek, kde na jedné straně stojí pronajímatel poskytující věc nájmu druhé straně, a to nájemci. Věc nájmu může být užívání bytu či domu. Nájemní vztah vznikne uzavřením nájemní smlouvy mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem. Nájemce může se souhlasem pronajímatele pronajmout věc nájmu další osobě. Tím vznikne podnájemní vztah. Za nájem či podnájem je vymezena úplata zvaná nájemné. Výše nájemného a platební podmínky jsou definovány v nájemní smlouvě. Cena nájmu je obvykle ovlivněna ekonomickou a tržní situací dané oblasti. [13]



### 3 Krize v historii

V této kapitole je zmíněno několik krizí z historie, které mají podobnou charakteristiku jako současná pandemická krize. U jednotlivých krizí je zmíněno, jaký měly dopad ekonomickou situaci států, případně světa. Je popsáno, jakým způsobem byl ovlivněn sektor stavebnictví a jeho trh. Krize jsou popisovány v časové posloupnosti tak, jak nastaly.

#### 3.1 Španělská chřipka – pandemie roku 1918

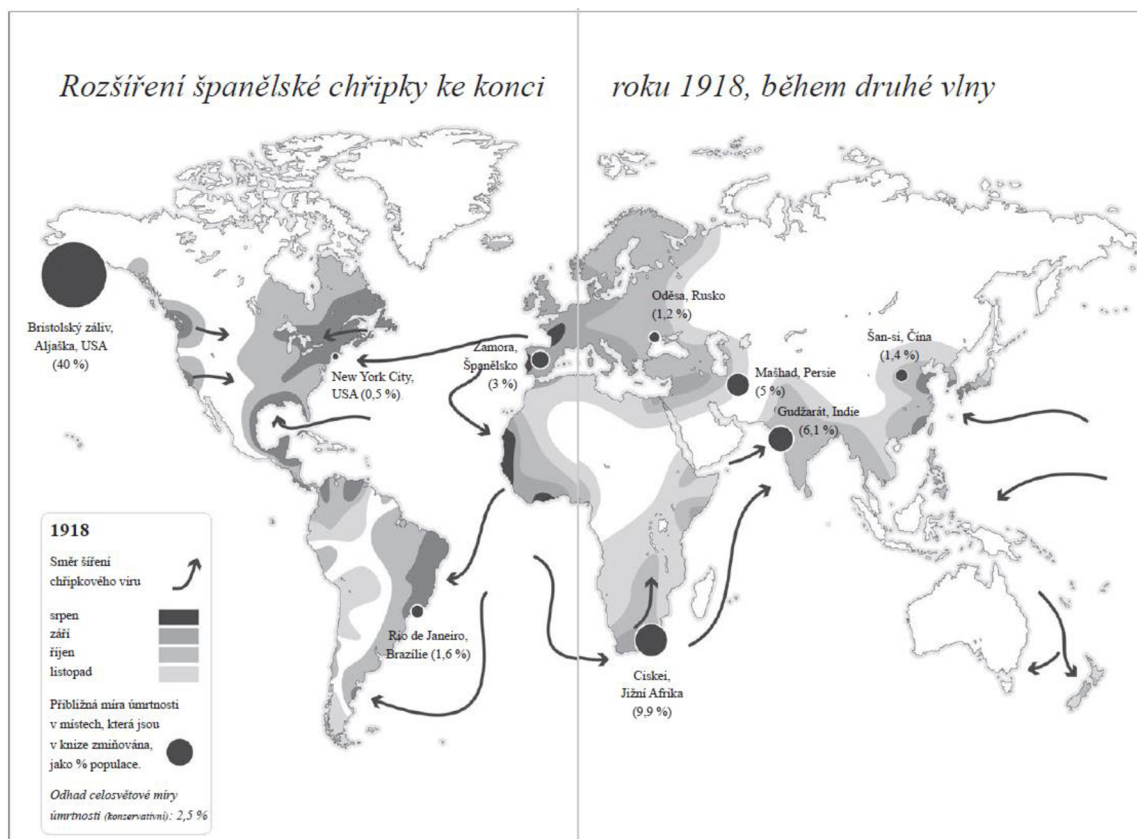
Dodnes se neví, kde začala, ale je jasné, že zasáhla celý svět a bylo zaznamenáno více než 500 milionů případů. Španělská chřipka datuje první oficiální případy na počátku roku 1918 a probíhala přibližně 2 roky. K většině úmrtí došlo během 13 týdnů od září do prosince 1918. Označení španělská chřipka není kvůli tomu, že by se její vznik či průběh vázal ke Španělsku, ale jako jediná země během válečného stavu necenzurovala informace o zasažení chorobou. Hlavními příznaky byla horečka, kašel, bolesti hlavy. Nemoc byla provázena zápallem plic, chraptivostí, bolestmi hrudní kosti či zánětem průdušek. [14,15,16]

Největším pomocníkem k šíření chřipky byla probíhající 1. světová válka. V dubnu 1918 se vojáci z amerického středozápadu zasaženého chřipkovou epidemií přesouvali na východní pobřeží, ale také do francouzských přístavů. Postupně se chřipka dostala do západní fronty. Z fronty se velice rychle rozšířila do celé Francie, poté do Británie, Itálie a Španělska. V květnu se s chřipkou začalo potýkat i Německo a Polsko. Po kapitulaci Německa a následném propouštění ruských válečných zajatců zpět do Ruska se chřipka dostala i tam. V květnu chřipka způsobila zkázu v Severní Africe a pokračovala až do Indie. Odsud se šířila na východ. V jihovýchodní Asii se pravděpodobně střetla s protijdoucí vlnou. Brzy se dostala do Číny. V Pekingu došlo na několik dní k uzavření bank, obchodů s hedvábím a policie nebyla schopna vykonávat svou práci. Koncem května se nákaza rozpoutala v Japonsku a v červenci v Austrálii. Následovalo částečné oslabení epidemie, ale dále se tento stav dá popsat jako konec první vlny. [14,15]

Pandemie španělské chřipky v první vlně nezpůsobovala velkou paniku, ale její důsledky byly na evropských bojištích převratné, a to zejména v tom, že bránila provádění plánovaných operací. Na jaře ochořely až tři čtvrtiny francouzských vojáků a polovina britských sil. Vznikaly provizorní stanové nemocnice pro paralyzované jednotky. Zasaženi byli také němečtí vojáci, zhruba 900 tisíc. Situace na frontě byla kritická. [14]

Nástup druhé a vražednější vlny se datuje k srpnu 1918 a propukla na 3 místech. Jednalo se o Brest ve Francii, Boston v Americe a Freetown v Sierře Leoně. Z těchto míst se šířila všemi směry a pomáhaly tomu přesuny válečných jednotek. V průběhu dalších 2 měsíců se epidemie rozšířila ze severovýchodního pobřeží do celé Severní Ameriky, přes Střední Ameriku pokračovala do Jižní. Z Freetownu se epidemie šířila podél pobřeží západní

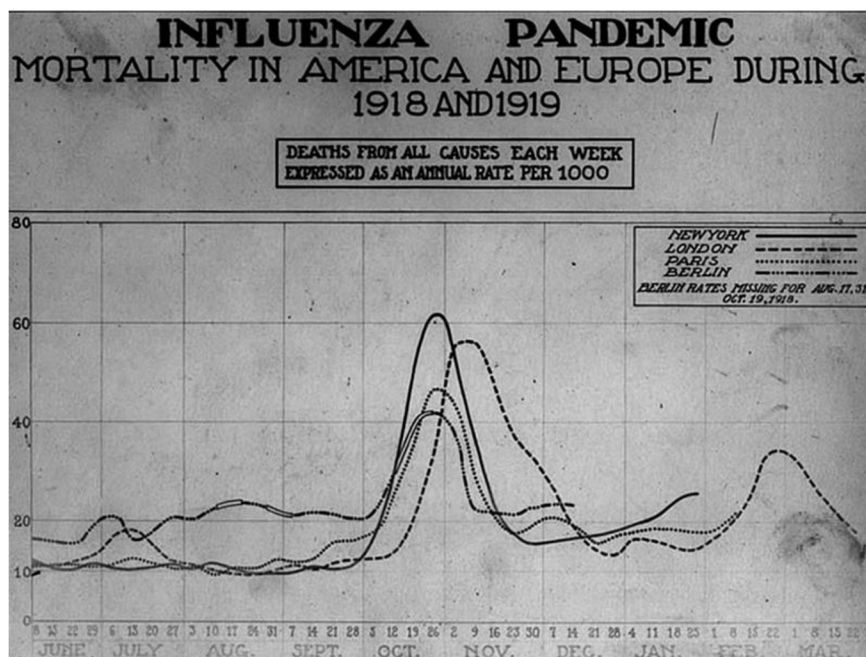
Afriky a postupovala do vnitrozemí. Do Kapského města se dostala díky lodní dopravě. Koncem září byla zasažena většina Evropy a pozastavila další strategické vojenské operace. V té době neexistující Polsko bylo také pod tíhou chřipky, která vtrhla do země ze všech stran. Podzimní vlna se přelila od jihozápadu na severovýchod Ruska, to potvrzuje, že nákazu šířili vracející se váleční zajatci. Ruská občanská válka, Transsibiřská magistrála a rozpor mezi Británií a Ruskem přispívala rozmachu epidemie v severní Asii. Do Indie se vrátila v září a do Číny během října. [14]



**Obrázek 3-1** Mapa znázorňující rozšíření španělské chřipky ke konci roku 1918, během druhé vlny [Zdroj: 14]

Konec epidemie byl v New Yorku vyhlášen 5. listopadu. Kvůli válce v Evropě se konec epidemie na tomto území protahoval a přispíval tomu i nedostatek jídla a paliva. Po abdikaci císaře a následnému vyhlášení klidu zbraní 11. listopadu po celém světě propukly velkolepé oslavy, na kterých se ovšem velice jednoduše epidemie rozšířila. Koncem roku 1918 ustala chřipka již ve většině zemí. Španělská chřipka zasáhla téměř celou zeměkouli, například kromě Antarktidy a Austrálie. Austrálie předešla nákaze díky přísné námořní karanténě, kterou australské úřady zrušila na počátku roku 1919. [14]

Ukončení karantény bylo bohužel předčasné, protože v té době nastupovala 3. vlna, která zasáhla Australany a chřipce v té době podlehl více než 12 tisíc obyvatel. 3. vlna byla slabší než druhá, ale silnější než první a přizivovala se na polevení ostražitosti lidí. V New Yorku dosáhla vrcholu koncem ledna 1919. [14]



Obrázek 3-2 Znáznornění všeobecné úmrtnosti v době chřipkové pandemie let 1918/19 ve čtyřech velkoměstech (New York, Londýn, Paříž, Berlín). [Zdroj: 16]

Španělská chřipka měla negativní vliv na hospodářství zejména následkem úbytku lidské pracovní síly. Nemoci podlehl velký počet pracovníků a přirozeně tím klesla ekonomická produkce. Zvýšil se kvůli tomu počet zkrachovalých podniků. Španělská chřipka ještě více prohloubila ekonomické problémy způsobené válkou. [17,18]

### 3.2 Hospodářská krize 30. let

Jak vypadala hospodářská situace před krizí a jaký byl nástup krize? Po 1. světové válce se usilovalo o návrat k předválečným poměrům. Přestože se v roce 1925 podařilo vrátit evropské hospodářství na úroveň před válkou, evropský průmysl čelil zvýšenému konkurenčnímu boji s americkými podniky. Stejně tak byla konkurenční hrozba ze strany nově zindustriovaných balkánských zemí. Ceny v některých odvětvích, například v ocelářství, těžbě uhlí a ostatních surovin, byly nepružné a snížila se po nich poptávka. To zapříčinilo omezení výroby a až poté pokles cen. Stejná situace probíhala v zemědělství. Válka značně ubrala osevní plochy, a i po dosažení předválečné úrovně, byla levná zámořská produkce silnou konkurencí. Došlo k budování přebytků zásob, zadlužování agrárních zemí. Následkem bylo zhroucení cen zemědělských výrobků. [19]

Velká hospodářská krize byla významným milníkem ve vývoji moderních dějin. Takový rozsah a průběh neměla žádná předchozí krize. Zasáhla celou společnost, i přes to, že jejím hlavním polem byla hospodářská oblast. Je spojována s 2. světovou válkou. Tato krize vyplynula z rozporu kapitalistické ekonomiky, kde nastává protiklad společenského charakteru výroby a soukromovlastnické formy přivlastňování výsledků této výroby. Rozdíl mezi předchozími a touto krizí byl problém nadvýroby. Krize se nevyvíjela rovnoměrně a došlo k nerovnoměrnému zásahu všech zemí. [20]

### 3.2.1 Nástup krize

Ve Spojených státech zastával řídicí úřad federálních rezerv názor, že prudké výkyvy velkoobchodních cen po 1. světové válce mají škodlivé účinky na hospodářský růst. Pro stabilizaci usiloval pomocí prostředků monetární politiky. Prováděl regulaci množství peněz v oběhu díky nákupu či prodeji státních obligací, kterých bylo dostatek. Diskontní sazba byla nastavena na úroveň dosažení konjunktury a úvěrové expanze, a to 4 %. Hospodářské potíže byly také aktuální ve Velké Británii. Začátkem 2. kvartálu roku 1927 snížila Anglická banka diskontní sazbu o 0,5 % na úroveň 4,5 %. Tím dosáhla zlevnění úvěrů a podpořila podnikání. Snížení diskontní sazby ve Velké Británii mělo dopad na Spojené státy, kterým hrozilo nebezpečí dovozu velkého objemu zlata do země. Reagovala tak na opětovné snížení diskontní sazby na 3,5 %. Důsledkem velmi nízké diskontní sazby byl začátek burzovní spekulace, protože se do oběhu trhu dostalo velké množství peněz. [19]

Kolem roku 1928 se pohybovaly kurzy cenných papírů v poměru jejich výnosů. Ze spekulacních důvodů ovšem začaly kurzy stoupat s očekáváním jejich trvalého růstu. Následkem byl takový nárůst, že jejich průměrný výnos klesl až na 3 %. Docházelo k uzavírání obchodů s výnosností 1,5 %, kde byla hranice rentability. Úroky z půjček na nákup akcií však dosahovaly 8 až 12 %, což je mnohonásobně více než výnosnost z těchto akcií. Zisk tedy generoval další zisk. Na základě minimální investice se dosahovalo díky pákovému účinku velmi štědrý kapitálový růst. Některé akcie dosahovaly až 50násobek původní hodnoty, spousta společností dosáhla vzestupu o 39 %. Koncem roku 1928 se do povědomí americké populace dostávaly tzv. investiční trusty a díky nim, se trh akcií dostal do povědomí širší veřejnosti. Data tvrdí, že do akciového trhu investoval průměrně každý 3 občan Spojených států. Ceny akcií ale přestaly korespondovat s realitou a reálnými výnosy. Tuto skutečnost bral v potaz federální rezervní úřad. Ten se snažil snížit dostupnost peněz opětovným zvýšením diskontní sazby. Během roku a půl zvýšil diskontní sazbu z 3,5 % na 6 %. To nemělo skoro žádný vliv, vzhledem k 30 % výnosům na burze. Vyšší sazba měla negativní vliv na dovoz zlata z Evropy, které bylo z 86 % spojeno s burzovní spekulací. [19]

Současně postupně docházelo k přetvoření hospodářského života. Snižoval se objem stavebních zakázek, celkově se snižoval objem stavební činnosti. Ve strojním průmyslu polevovala poptávka, tím přirozeně klesal objem výroby spjatý s propouštěním zaměstnanců. Trend růstu cen akcií probíhal až do podzimu roku 1929. Začátkem října 1929 ceny akcií začaly mírně klesat. Kritický přelom nastal 24. října 1929, ten byl nazván „černým čtvrtkem“. Rapidní pokles kurzů akcií vyvolal paniku, která se již nedala zastavit. Následoval další, ještě intenzivnější pád s výsledkem poklesu cen akcií až o 50 %. Současně se omezila zhruba polovina úvěrů. V průmyslu došlo o snížení objemu výroby o 10 %. [19]

Následky krachu na burze se snažily zmírnit regulační orgány Spojených států. Ty se snažily o bezprostřední stahování kapitálu. Prezident Hoover cítil odpovědnost vlády za situaci, do které se hospodářský trh dostal a prováděl díky vládním prostředkům manipulační politiku. Na základě principu, kdy ve stavu deprese klesá cenová hladina, se snažil o udržení vysokých cen. Zvýšil úvěry, podporoval zaměstnavatele v průmyslu, aby nesnižovali mzdy. Pro snížení sociálního napětí snižoval daně. Řídil se teorií o expanzivní politice a zvyšoval tedy investice do veřejných prací. Provedl změny zákonů o úpadku, kdy zakázal vyvlastnění majetku a dovoloval odklad plateb. To ale vedlo ke komplikacím u bank. Ty ztrácely důvěru klientů a balancovaly na hraně úpadku. Došlo k rychlému snížení cen spotřebního zboží, oproti cenám výrobních prostředků. Společně s tím a vysokými mzdami se stále udržovaly příliš vysoké náklady na výrobu a byly nepružné. To byla příčina zbrzdění přirozeného působení krize a vytvářelo to překážky k opětovnému rozmachu. V této době byla chuť k provádění investičních rozhodnutí nulová. [19,20]

Stejně jako ve Spojených státech, i v ostatních zemích docházelo k pomalému poklesu cen potravin, stejně tak životních nákladů i mezd oproti změnám velkoobchodních cen. V průmyslových zemích došlo ke zvýšení ochranných cel na dovážené zemědělské suroviny a výrobky, tím nastala překážka pro dovoz ze surovinových zemí. To představovalo velký problém pro surovinové země, pro které byl vývoz jediným zdrojem, jak splácet dluhy, protože neměly například velké zdroje zlata. Došlo k omezení mezinárodních úvěrů kvůli nedobytnosti úvěrů čerpaných dlužnickými zeměmi a nastala sekundární krize nazývaná úvěrová. [19]

### **3.2.2 Sekundární úvěrová krize**

Negativní vliv měl na krizi systém mezinárodních úvěrů. Jednalo se převážně o krátkodobé půjčky, které byly jednoduše odvolatelné. Následkem negativního vlivu bylo prodloužení krize po roce 1931. Snížení dostupnosti úvěrů proběhlo ve Spojených státech již po roce 1928, kdy se zvyšovala diskontní sazba. Nedostatečný důsledek vyšší sazby vedlo k výrazné úvěrové restrikci a neprovedení i již některých smluvených půjček. Omezení a změna chování v oblasti mezinárodních půjček je vysvětlitelná tím, že jistota uložení peněz je vyšší v zemích, kde je nižší úroková míra. Dochází k přemístění kapitálu ze zemí surovinových (Rakousko) do hospodářsky vyspělých (Spojené státy). Velkou část surovinových zemí přinutila úvěrová krize k devalvaci a tím se částečně odlehčilo úvěrovému systému. Zvýšila se zlatá rezerva Anglické banky a opět došlo ke snižování diskontní sazby, v Londýně na 2,5 %, v New Yorku na 1,5 %. Sekundární krize měla také psychologické a politické příčiny. [19]

V Německu byla situace z celé Evropy nejkritičtější. Banky budily nedůvěru k dlužnickým zemím a z politických důvodů byly převáděny obchody z nestabilních bankovních institucí do vybraných bank. Hospodářské účinky ovšem vyzněly nadarmo.

Zhroucení koncernu Nordwolfe, v té době se jednalo o jednu z největších firem Německa, společně s úpadkem banky fungující jako věřitel toho koncernu, docházelo k hromadnému vybírání vkladů. Tento jev se označuje za „run na banku“. Došlo k vyhlášení platební neschopnosti a nastala všeobecná panika, která avšak koncem léta odpadla, protože se za všechny německé banky zaručil stát. Německo bylo zasaženo bankovní krizí nejvíce v Evropě a měla následky i v Polsku, Itálii, Francii, Jugoslávii, Maďarsku, Lotyšsku a Rumunsku. V těchto zemích docházelo také k vybírání hotovosti z bank a následnému úpadku. [19]

Úvěrová krize měla velký dopad na Velkou Británii. V důsledku razantního snížení příjmů z lodní dopravy, výnosů ze zprostředkování a z peněžních vkladů se zhoršovala obchodní bilance. Kvůli velkému procentu pohledávek Anglické banky lokalizovaných v Německu a Rakousku, kde se úvěrová krize promítla nejvíce, byl stav státních financí značně nevalný. Pod návaem extrémního vybírání kapitálů se Anglická banka dostala na hranici možností. Pomoc se snažily poskytnout Spojené státy díky půjčkám, které však nebyly dostačující. Zvýšením diskontní sazby na 4,5 % se vláda snažila regulovat množství peněz na trhu. Dalším regulací bylo snížení státních výdajů. Po všech opatřeních se ale situace nezlepšila. V 2. polovině roku 1931 vláda zažádala o zvýšení daní a cla, snížení podpor v nezaměstnanosti a snížení platů ze státních prostředků. Po demonstraci námořníků pro snížení žoldů nastala další vlna odlivu kapitálu. Tuto situaci bylo potřeba zásadně řešit a došlo k 39 % devalvaci britské libry, která nastala díky odloučení libry od zlata. Současně s devalvaci britské libry docházelo k úsporným opatřením a k aplikování restriktivní politiky. Devalvace potvrdila teorii o tom, že poskytuje možnost vedení expanzivní hospodářské politiky bez narušení platební bilance. [19]

Pro snížení důsledků úvěrové krize se po vzoru Velké Británie rozhodla pro devalvaci a vzdání se zlatého standardu rozhodla většina zemí. Díky tomu se mohly opět zvedat ceny. Země, které měly dostatek kapitálu, zažívaly oživení průmyslové výroby. Snižovaly se úrokové sazby pro dlouhodobé půjčky. Celosvětově se krize propadla na své dno v polovině roku 1932 a následovalo postupné zlepšování situace. [19]

### **3.2.3 Hospodářská krize v Československu**

V československé ekonomice v 1. polovině roku 1929 vrcholila konjunktura. I přes opoždění oproti ostatním národům rostla investiční činnost, která dosáhla maxima, co se týče meziválečného období. Průmyslové podniky investovaly do modernějších strojů, zvětšovala se výrobní kapacita a byla potřebná výstavba nových továrních hal. Křivka zaměstnanosti rostla až do roku 1930 a poté nastal pokles. Oproti tomu ale docházelo k potížím hospodářského růstu a omezila se výroba ve spotřebním průmyslu. Problém se týkal snižování vývozu textilu a ostatních surovin. Pouze v obuvnictví, výroba porcelánu a konfekce nebyla okamžitě zasažena. Potíže s vývozem byly zapříčiněny obecnými důsledky krize, kdy docházelo k vytlačování československého zboží, zejména

do nejvíce zasaženého Německa a Rakouska. Potřeba bylo hledání nových příležitostí na vzdálenějších trzích. Došlo k poklesu cen v zemědělství a Československo čelilo světové agrární krizi. Byly sníženy příjmy zemědělců a snižovala se rentabilita rostlinné výroby. Nastalo ustálení průmyslové výroby a celkového konjunkturního růstu. [20]

Vliv krachu newyorské burzy a stahování amerického kapitálu nebyl na Československo nijak závratný. Probíhající krize na československé půdě nebyla důsledkem krize zaoceánských zemí a kapitalistických metropolí, ale spíše byla výsledkem vlastního kapitalistického rozvoje československého hospodářství. [20]

Charakteristický rys cenového vývoje na začátku hospodářské krize byl rychlejší a větší pokles cen potravin a zemědělských výrobků oproti průmyslovým výrobkům. Problém tkvěl v tom, že se současně se snižováním cen automaticky nesnižovala cenová hladina potřeb obyvatelstva. Tím se zmenšovala kapacita vnitřního trhu. Možnosti vnitřního trhu vedle poklesu příjmů ze zemědělství redukoval prudký vzestup nezaměstnanosti, který byl impaktem k omezování výroby. To bylo od podzimu 1930 charakteristickým rysem krize. Nezaměstnanost stoupla v průběhu pouze jednoho roku z necelých 53 tisíc na skoro 240 tisíc úředně hlášených nezaměstnaných osob, jednalo se o více než 15 % populace. Těm, kteří měli zaměstnání, se zkracovala pracovní doba a zároveň se jim snižovaly se mzdy. [20]

Docházelo k akumulování kapitálů. Nízká poptávka po nákupu byla zapříčiněna očekáváním investorů, že ceny budou nadále klesat, proto docházelo k odkládání jakýchkoliv investic. Vklady do bank měly ještě v letech 1930 a 1931 vzestupný trend. Opatřením k řízení krize a zmírnění jejího dopadu bylo zvýšení úrokové sazby. Tu banky udržovaly i přes rozmach krize a při poklesu cen výrobků. Vysoký úrok byl těžkým břemenem pro podniky v průmyslu a zemědělství a byl z národohospodářského hlediska neúnosný. [20]

Krizový vývoj z roku 1930 pokračoval do poloviny roku 1931. Hospodářský pokles se postupně zpomaloval a objevily se příznaky oživení. Došlo k zastavení poklesu cen a v některých průmyslových odvětvích se zlepšila situace odbytu. [20]

Zhroucení jedné z největších vídeňských bank, která byla v Československu známá, vyvolalo okamžitou reakci. Jako v jiných zemích, došlo k vybírání vkladů u některých bank. Výrazně poklesly akcie na pražské burze, kdy nastal maximální pokles akciového indexu od roku 1927. Propuknutí úvěrové krize dostalo i Československo do krizové situace. Banky stahovaly úvěry a zamrznutí části pohledávek vedlo k nedostatku úvěrových prostředků. O zlepšení situace se snažila Národní banka zvýšením úrokové sazby o 1 % na 5 %. Devalvace britské libry měla dopad na československé zboží na librových trzích. Následkem bylo zvyšování jeho ceny a tím ztrácelo zboží konkurenceschopnost. Druhá vlna úvěrové krize v létě 1931 prohloubila hospodářskou

krizi ještě více. Národní banka na to reagovala opětovným zvýšením úrokové sazby na 6,5 %. Vláda následně radikálně omezila dovoz. V druhé vlně došlo k dalšímu růstu nezaměstnanosti. Některé banky zachránily státní vklady s nízkým úrokem před zhroutením. Banky omezily poskytování úvěrů a nastavovaly vysoké úroky, 6–11 %. To ale znemožňovalo jakoukoli investiční činnost a ztěžovalo chod výroby. Přirozeným následkem byly pochyby investiční činnosti v oblasti stavebnictví. Stavební činnost byla omezena, ale proběhl rozmach ve výstavbě bytových domů. Tyto investice se zdály jako nejbezpečnější volba pro uložení peněz. Postup krize v oblasti stavebnictví se o jednu fázi opožďoval, největší omezení stavební činnosti došlo mezi lety 1933 a 1935, tedy v závěrečné fázi krize. [20]

### **3.2.4 Oživení hospodářství**

Tam, kde byla provedena devalvace, nastalo oživení zhruba v polovině roku 1932. Země, které si zachovaly paritu zlatem a které se vzdaly zlatého standartu, ale přitom nedošlo ke devalvaci, byly stále vystaveny tlaku kvůli snižování cen. Účinky krize přetrvávaly a objem výroby se nadále snižoval. V agrárních zemích docházelo k budování průmyslu, a naopak u průmyslových zemí se zvyšovalo zastoupení zemědělství. To vyžadovalo investice, které byly startem pro opětovný vzestup. Dalším pohonem ke konjunktře byly veřejné práce. Mzdy z práce pro mírové účely či zbrojení byly předpokládány, že se promění v nakoupené spotřební zboží a zisky výrobců budou novými investicemi. Tyto mzdy bylo důležité financovat z půjček, nikoli z daní, neboť by veřejné práce pouze nahradily úbytek výroby a nedošlo by k novým investicím. [19]

### **3.3 Souběh krizí v 70. letech 20. století**

V 70. letech 20. století došlo ve Spojených státech k tzv. strukturální krizi. Nastal zlom v ekonomice a politice. Došlo ke konci „zlaté éry“ sociálního státu a definovaly se nové politicko-ekonomické teorie, které zastávají kořeny pro dnešní globalizaci. V této době také nastal velký zlom v oblasti inovací. Zásadní technologické inovace zapříčinily snižování potřeby po pracovní síly. Důsledkem je rovněž tzv. strukturální nezaměstnanost. Nastala také ropná krize, kdy roste cena ropy ze 4 na 12 dolarů za barel. To ovlivnilo vládu USA ve strategickém uvažování na vojenské rovině a nastavil se pojem „energetická bezpečnost“. Spojené státy se také dostaly do exportního boje s Japonskem a Německem. [21]

Ve světovém měřítku ekonomiky se v této době definoval nový ekonomický jev, a to stagflace. Stagflace je stav, kdy dochází ke stagnaci souběžně s vysokou inflací. Ta byla zapříčiněna jak ropnou krizí, tak potravinovou krizí. [21]



### 3.4 Velká finanční krize 2008

Situaci před velkou finanční krizí lze zmapovat vybranými ukazateli například z přelomového roku 2000, kde ekonomika vykazovala velmi dobré výsledky. Více než 4% růst HDP, nízká míra nezaměstnanosti s pouhými 3,9 %, míra inflace 3,4 % a státní rozpočet vykazoval již 3krát po sobě přebytek. Hlavní zdroj amerického ekonomického růstu byla nadále zvyšující se soukromá spotřeba a zvyšování hodnot investic. [22]

I přes tyto pozitivní výsledky se americká ekonomika začala projevovat se zřetelnými příznaky přehřátí a vzniku hrozících problémů. Přeinvestování do sektoru Hi-tech, kde se předpokládal ziskový potenciál, a hromadění zásob v tomto sektoru, vytvořil tzv. bublinu na akciovém trhu. „Bublina“ se vyskytuje na trzích, kde dochází k velmi netradičnímu odchýlení od rovnovážné úrovně. Kvůli nárůstu cen aktiv došlo k nadměrnému čerpání úvěrů a následovalo další zadlužování soukromého sektoru. Zvýšení zájmu o úvěrové služby přirozeně vede ke zvyšování úrokových sazeb. Na tomto základě se ve druhé polovině roku 2000 začalo se zdrženlivým přístupem k investicím do výroby, bytové výstavby, zařízení a softwaru. Také došlo ke snížení vládních výdajů a poklesu akciových kurzů. Všechny tyto faktory přispěly ke zpomalení ekonomického růstu. [22,23]

#### Propad akcií

Výsledky americké ekonomiky v roce 2001 ukončily desetiletý boom. Primární příčinou poklesu ekonomické výkonnosti byl propad akcií, zejména technologických společností, kde nastal propad až o extrémních 60 % od jejich maximální hodnoty v roce 2000. Tím praskla bublina akciových trhů. Mnoho společností investujících do nových technologií tento stav neunesla a došlo k jejich bankrotu. Společnosti, které prudké snížení hodnot akcií ustály, zvažovaly a omezovaly další investice. Došlo také na rapidní a četné propouštění zaměstnanců, a to se odrazilo ve zvýšení míry nezaměstnanosti. Další příčinou snížení americké ekonomické výkonnosti byl silný dolar. To sice podporovalo vysoký import, ale proti tomu byla silně ztížena situace amerických exportérů. Silný dolar ve výsledném důsledku vedl k rekordním schodkům obchodní bilance. [22,24]

#### Teroristické útoky

Zásah do celkového hospodářského poklesu měly zajisté také teroristické útoky z 11. září 2001. Teroristické útoky měly širokou řadu nepřímých dopadů. Některé se projeví téměř okamžitě, jiné až po delší době. Okamžité ovlivnění se týkalo letecké dopravy a průmyslu, cestovního ruchu a pojišťovnictví. Dlouhodobě se změnila struktura státních výdajů na obranu a na protiteroristická opatření. Jednalo se také o poskytnutí státní finanční pomoci postiženým oborům. Stoupala taktéž rizika ekonomického růstu v rámci zvyšování cen pro zajištění bezpečnosti, zálohy dat softwarů, fyzická zabezpečení nebo také zvýšení sazby pojistného. [22]

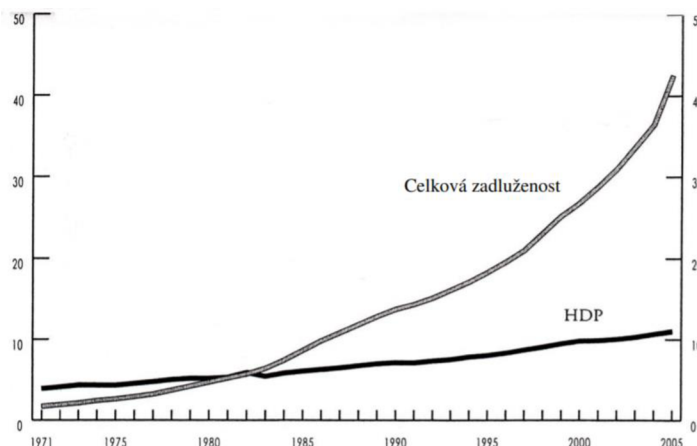
Podpora od bankovního systému

Pro zpomalení poklesu ekonomické výkonnosti reagoval centrální bankovní systém Fed provedením monetární expanze. Monetární expanzi provedl prostřednictvím skokového a radikálního snížení úrokových sazeb. Podle *Monetary Policy Report* z roku 2002 to bylo z původních 6,5 % na extrémní minimum 1,75 %. Tím se umožnil přístup všech typů úvěrů jak k firmám, tak k domácnostem. Koncem roku 2001 se díky tomu podařilo ekonomický pokles zastavit díky spotřebitelské poptávce, nízkým úrokovým sazbám, snížením cen hypoték, ale i zvýšením rozpočtových výdajů. [22]

### 3.4.1 Realitní dluhová bublina

Během léta 2006 se v USA zvyšovala nerovnost mezi příjmy a bohatstvím, to opětovně vedlo ke starému paradoxu kapitalismu. Tento paradox říká, že ačkoliv k akumulaci kapitálu, konkrétně úspor a investic, může docházet, jen když mzdy zůstávají na nízké úrovni, ekonomický růst a investice v poslední instanci závisí na spotřebě, jejímž podpurným faktorem je právě růst mezd. Společnost se v tomto ohledu dá rozdělit na pracující třídu a kapitalisty. Od výše příjmů pracující třídy se odvíjí to, kolik se utratí za spotřební zboží. Pracující třída se v této době dostávala do situace, kde veškeré své příjmy či velkou většinu svých příjmů vynakládala na spotřební výdaje. Dalo by se shrnout, že 60 % amerických domácností pracující třídy v roce 2003 měly v průměru spotřební výdaje stejné či převyšující hodnotu jejich příjmů. Na druhé straně společnosti jsou kapitalisté. Ti naproti tomu vynakládají na spotřební výdaje mnohem menší procento ze svých příjmů. Většina z této společenské skupiny vkládá zbytek svých příjmů do investic. Důsledkem těchto okolností, kdy jsou spotřební výdaje a ve finále i investice kriticky závislé na výdajích těch nejslabších příjmových skupin, výše zmiňovaná většina zastupující 60 % domácností, se dá říct, že je nevyhnutelná stagnace či pokles reálných mezd impulsem tendence krize s následkem omezování celkových spotřebních výdajů. Americký ekonomický růst byl tedy s touto situací stále více závislý na nezadržitelném růstu spotřeby, a tím spotřebních výdajů. Podle U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics se podíl výdajů na osobní spotřebu na HDP v roce 2004 stoupl z 67 na 70 procent. [25,24]

Rychlejší růst spotřebních výdajů oproti příjmům mělo za následek nárůst podílu celkového spotřebitelského zadlužení vůči disponibilním příjmům. Rostoucí dluhové zatížení domácností přirozeně vedlo k nesplacení závazků a osobním bankrotům. Ty dosáhly nejvyššího počtu za působení jedné jediné administrativy v Bílém domě, a to za první období G. W. Bushe. Po schválení zpřísněné bankovní legislativy v roce 2005 počet bankrotů krátkodobě klesl. Největším podílem zadlužení byl dluh primárního bydlení, které bylo pro většinu domácností nejvýznamnějším aktivem. Medián zadluženosti vzrostl o neskutečných 27,3 % v průběhu let 2001-2004. Vývoj zadluženosti je zobrazen na obrázku č. 3-3 na následující straně. [25]



Obrázek 3-3 Vývoj HDP a zadluženosti v bilionech USD, roky 1971-2005 [Zdroj: 1, str. 46]

Státem podporované hypotéky s nastavenými nízkými úroky umožnily rozmach pořizování vlastního bydlení. Nízké úroky se staly příčinou vytváření hypoteční bubliny v USA. Se zvyšující se poptávkou se přirozeně zvyšovaly ceny nemovitostí. [22]

Kvůli rostoucím cenám nemovitostí se objevovaly na trhu stále riskantnější typy hypoték. V předešlých letech se sazby hypotečních úvěrů pohybovaly poblíž cyklických maxim a k čerpání úvěru bylo nutné složit poměrně velkou částku sloužící jako záloha. Trend hypoték se ovšem během tohoto období razantně změnil. *Doug Henwood* na stránkách týdeníku *The Nation* komentoval situaci takto: Průměrný zájemce v roce 2005, který žádá o hypoteční úvěr na koupi svého prvního domu skládá pouhá 2 procenta z prodejní ceny. Bez složení zálohy čerpá hypotéku 43 % žadatelů. Také úrokové sazby spadly na nejnižší úroveň za celou generaci. Mezi lety 2004 a 2005 hypoték byla uzavřena s takzvanými variabilními úrokovými sazbami. Nízké počáteční úrokové sazby se tak mohou v průběhu splácení úvěru měnit. Přirozeně je to tedy past na zaručeně se zvyšující sazby. [25]

Masivní úroková expanze podporující neadekvátní nadspotřebu a přehřátí světové ekonomiky vedlo k propuknutí hypoteční krize. Vygradováním této situace došlo ke zhroucení tzv. trhu s rizikovými hypotečními úvěry v létě roku 2007. Trh s bydlením vzrostl od roku 2001 o skoro polovinu. Důsledkem toho se do vážných problémů dostaly finanční instituce jak z USA, tak ze zámoří. Z extrémně nízkých úrokových sazeb se díky změnám v hypotečních podmínkách z fixní na variabilní úrokové sazby v roce 2007 vyšplhaly hodnoty úrokových sazeb až na 6,5 %, což odpovídá hodnotě roku 2001 z doby ještě před vypuknutím krize. Podíl na vytvoření hypoteční bubliny měly také banky a hypoteční ústavy, které prakticky nemonitorovaly úvěrové procesy, stejně jako neprováděly dostatečnou kontrolu finanční situace žadatele o hypoteční úvěr. [22]

Řešení nedostatku finančních prostředků pro splácení hypotečních úvěrů a dalších spotřebních výdajů vedlo k enormnímu čerpání peněz z kreditních karet. Téměř dvě třetiny držitelů kreditních karet se v období kolem roku 2005 nacházelo v záporné bilanci.

A také u kreditních karet se kvůli tomuto trendu měnily úrokové sazby. Tradičně se na kreditní karty uvaloval fixní úrok, ale s postupem doby se měnily podmínky, stejně jako u hypoték, na variabilní úrokové sazby. Tato změna proběhla u více než dvou třetin veškerých kreditních karet. S tímto faktem následoval jev zvaný podle *Wall Street Journal* „kreditkový katapult“, což je strmý nárůst úrokových sazeb ke kreditním kartám. Tento jev se dá doložit procentními změnami mezi lety 2005 a 2006. V roce 2006 se průměrná úroková sazba uvalená na kreditních kartách zvýšila na 15,8 % z původních 12,8 % z roku 2005. [25]

Projev splasknutí hypoteční bubliny se dal zpozorovat v několika oblastech trhu. Velice zásadně poklesl počet žádostí o hypotéku a také pokles nastal u zájmu o nákup rodinných domů. Dluh na nových i starších nemovitostech rodinných domů často převyšoval hodnotu, a tak nastal jejich přebytek v nabídkách na realitním trhu. Kvůli vyčerpání, implementaci prověření finanční situace žadatelů se prodloužila doba prodeje nemovitostí ze 4 na 10 měsíců. Kvůli růstu úrokových sazeb hypoték a zvyšování měsíčních splátek se do finanční tísně dostaly domácnosti s menším příjmem. [22]

Míra zadlužení vzrostla také v oblasti spotřebitelských úvěrů. Nejvýznamnějšími důvody bylo čerpání úvěru na koupi automobilu a studentské půjčky. Charakterem těchto spotřebitelských úvěrů je poskytnutí finančních prostředků s fixní úrokovou sazbou a fixní výší splátky. [25]

Jak se dalo předejít vysoké zadluženosti?

Otázkou rostoucího problému se zadlužeností se měl zabývat zejména stát. Udáním řádných pravidel pro regulaci poskytování úvěrů a půjček. V Americe byla nastavena regulační pravidla, avšak i přes to docházelo k tzv. regulační arbitráži, kdy se přesouvaly aktivity finančních činností z hodně regulované oblasti k té méně regulované. Selhání a kolaps stínových bank, které sloužily a chovaly se jako klasické banky, ale nebyly jako banky regulovány, vytvořilo značný výkyv napříč celým finančním systémem. Vhodným řešením by bylo nastavení komplexních a jednoduchých pravidel týkajících se rozhodujících faktorů finančního systému. Jedním z nich je nastavení hladiny pro absolutní zadluženost. Chybou bylo hlídání pouhé „zadluženosti zohledňující rizikovost“. Další faktory, které je v případě poskytování půjčky či úvěru potřeba řešit, jsou likvidita a kapitálové požadavky. Tyto aspekty by měly být vymezeny v absolutních hodnotách. Posouzení, zdali žadatel splňuje nastavené požadavky, by mělo připadat na regulační úřad, a ne na bankovní instituci. [23,26]

### **3.4.2 Stagnace a recese**

V období po listopadu 2006 nastává stagnace ekonomiky. Primární příčinou tendence ke stagnaci bylo ubývání výhodných investičních možností a příležitostí. Méně investic v reálně ekonomice, zastoupené zejména výrobním odvětvím, zapříčiňuje nižší růst

v budoucnosti. Důsledek nedostatečných investičních možností jednoduše představuje nadvýrobu a nadbytek kapitálových úvěrů. Tyto aspekty jdou popsat jako převis volného kapitálu, který jednoduše ukazuje meze kapitalistické výroby. Překážka spočívá v tom, v jaké míře se kapitál stále ještě dá zhodnocovat jako kapitál. Stagnace není stav, ve kterém je růst zcela nulový. Je to stav, při kterém je značná míra nevyužité výrobní kapacity a vysoká míra nezaměstnanosti. Stagnace charakterizuje tedy také stav, kdy je průměrný přírůstek reálné zaměstnanosti zanedbatelný. [25]

Motivace v podobě vidiny zisku a nekonečné akumulaci kapitálu je základem kapitalistické ekonomiky. Pokud tedy není dosaženo tohoto cíle, či pokud není progres dostatečně rychlý, dochází k problémům. Jak lze tedy předejít stagnaci? Klíčovým mechanismem ke zmírnění či překonání tendence vyspělého kapitalismu ke stagnaci jsou vládní výdaje. Investice do materiální a lidské základny. Berme jako příklad výstavbu americké sítě mezistátních dálnic. Tyto vládní výdaje podpořily přímo i nepřímo ekonomiku. Přímým dopadem bylo vytvoření nových pracovních míst. Nepřímo byla podpořena výroba a obchod, kde se zásadní procesy díky novým silničním komunikacím zjednodušily. Stejně tak jde popsat vliv vládních výdajů na soukromých hrubých domácích investicích. Ty zahrnují investice do průmyslové výstavby, provozního zařízení, softwaru a zejména do bytové výstavby. Investice do tohoto sektoru fungují jako stimul pro současný i budoucí růst ekonomiky, vzhledem k tomu, že budovy i strojní vybavení mají dlouhodobý charakter a živostnost, budou dlouhodobě používány. Potenciálně může ekonomiku stimulovat také to, že domácnosti, které si pořídily či pronajaly nové obydlí, si často též pořizují nové zařízení do bytu a také nábytek. [25]

Hlavním vlivem na ekonomický cyklus byly však výkyvy v úrovni soukromých investic. Střídají se období relativně vysokého růstu s obdobími velmi pomalého či až negativního růstu. I přes překotný růst soukromé rezidenční výstavby vedla absence rychlého růstu podnikatelských investic do ekonomické stagnace. [25]

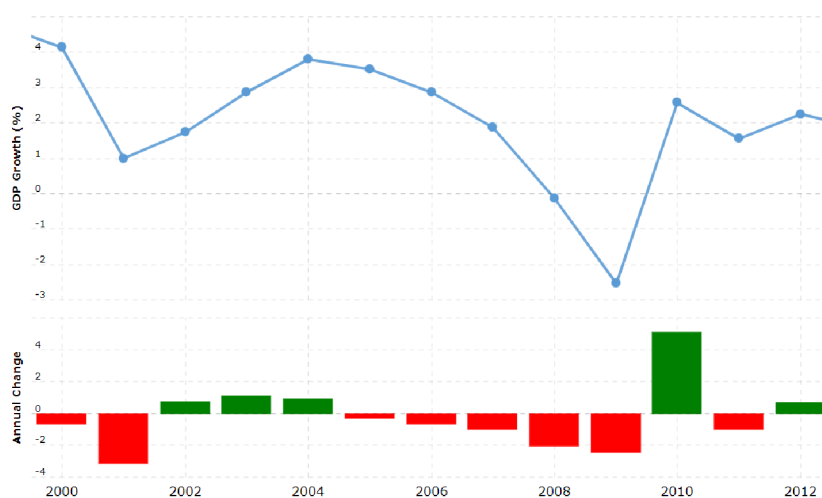
Ekonomika dosáhla již na dno a došlo k velkému snižování výroby, velkou část firem potkal krach, razantně se zvýšila nezaměstnanost a v konečném důsledku došlo k výrazné recesi. V roce 2008 byla již tak hluboká recese, že byla označena a uznána jako velká ekonomická krize. Její dopady byly srovnávány s hospodářskou krizí 30. let minulého století. Finanční krize se přelila do reálné ekonomiky. [22,27]

Ekonomická recese trvala 18 měsíců, začala na konci roku 2007 a skončila v červnu 2009. Byla nejdelší recesí od 2. světové války. Řešením ekonomické krize bylo, jak je již popsáno v předchozí kapitole, strategie tzv. kvantitativního uvolňování systému centrálních bank Fed. Fiskální politiku převzal vládní kabinet Baracka Obamy, který přehodnotil federální rezervy a vytvořil nový finanční rozvrh. V roce 2009 meziroční změna cenové hladiny výrazně poklesla a došlo k deflaci. Ekonomická výkonnost vykazovala v roce 2009 pokles o 3 % a zároveň se zvýšila míra nezaměstnanosti. Oproti

tomu proběhla alespoň pozitivní změna na akciových trzích, kdy na konci roku 2009 vzrostl Dow Jonesův index o 52 % oproti počátku roku. Mírné známky zlepšení se projeví také na trhu s nemovitostmi. [22]

### 3.4.3 Vývoj americké ekonomiky v 2. desetiletí 21. století

V roce 2010 došlo k pomalému oživení americké ekonomiky. V následujícím obrázku č. 3-4 je vidět meziroční nárůst hrubého domácího produktu, který se po pětiletém klesání opět dostal do kladného nárůstu v roce 2010 a vzrostl o 2,4 %.



Obrázek 3-4 Meziroční růst HDP a roční změny HDP v USA - roky 2000-2012 [Zdroj: 28]

Ekonomika byla pozitivně ovlivněna dvěma hlavními faktory. Jednalo se o bezprecedentní makroekonomický fiskální stimul a poměrně rychlou finanční stabilizaci. Rozmezí refinanční sazby bylo 0 – 0,25 %. To společně s fiskální expanzí stabilizovalo finanční systém a dosáhlo se stimulační soukromé potřeby. Druhou největší zásluhu měl silný cyklus zásob. Protože se firmy v období krize zbavovaly velkých objemů zásob, po proběhnutí krize a znovuoživením ekonomického růstu se opět rozhodly pro posílení skladových zásob a vracely se tedy k budování a udržování většího objemu zásob. Tím se přirozeně podpořil růst HDP. Dalšími pozitivními faktory, které však neměly tak rozsáhlý vliv na oživení ekonomiky, byly fixní investice, veřejné výdaje společně s čistými exporty. [25]

### 3.4.4 Vliv na zbytek světa

„Když si Spojené státy kýchnou, zbytek světa chytne rýmu“, to je staré rčení z finančních kruhů a krize po krachu New Yorkské burzy toto tvrzení značně potvrzuje. Když stát s největší a nejsilnější ekonomikou zasáhne krize, zajisté to ovlivní všechny ostatní státy, které jsou alespoň minimálně spjaty s tímto státem. Je to hlavně tím, že Spojené státy představují nenasytanou poptávku po všem, jak nezpracované suroviny, tak spotřební zboží. S růstem ekonomiky se finanční trhy států více propojovaly a integrovaly.

To je také příčinou toho, že krize Spojených států měla tak globální dopad. Největší ochromení nastalo pro instituce globálního finančního systému. [26]

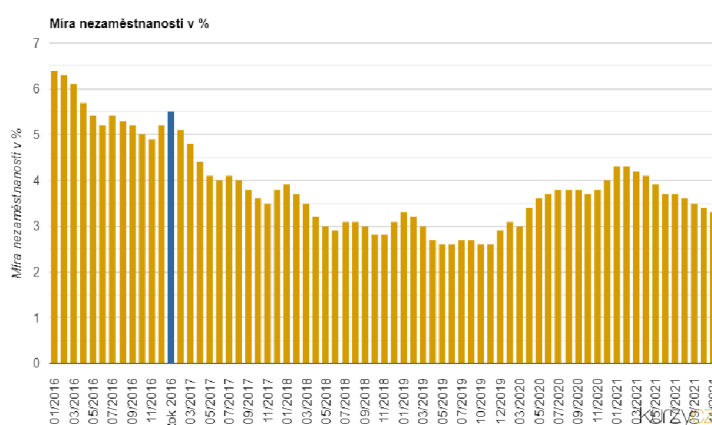
Po krachu na New Yorkské burze se o pár dnů později zhroutil evropský bankovní systém. Finanční krize vyžadovala finanční injekce evropským megabankám. Stejně tak krize dopadla na země všech kontinentů. Do konce roku 2008 většina světově vyspělých ekonomik sklouzla do recese. Zásadně byly ovlivněny trhy mnoha rozvíjejících se trhů v Asii, východní Evropě a Latinské Americe. Na těchto trzích se zhroutily akciové trhy a byly způsobeny bankovní krize. Na rozptýlení krize měl vliv také fakt, že většina investorů v rozdílných státech vlastnila stejná aktiva. V případě krize v roce 2008 se jednalo o zajištěné dluhové obligace a cenné papíry kryté hypotékami. Nejen finanční systém, ale i integrované akciové trhy dospěly dramatického zvratu. Jejich závislost mezi sebou přelévávala krizi z jedné burzy do druhé. [26]

Specifický dopad krize byl na Čínu. Zejména v odvětví obchodních vztahů. Řada asijských zemí je významným producentem počítačových komponentů, které se vyvážejí do Číny, kde se z nich sestavují počítače a další zboží určené pro export do Spojených států. Krize Spojených států dopadla tedy přes Čínu i tyto země, které byly součástí dodavatelského řetězce. Oddělení těchto asijských ekonomik bylo prakticky nemožné, protože byly velice úzce závislé na řadě přímých i nepřímých obchodních vazbách na Spojené státy. Kolaps světového mezinárodního obchodu je srovnatelný s Velkou hospodářskou krizí. Velká synchronizace mezinárodního obchodu byla jasným výsledkem globální úvěrové krize. [26]

Dopad na svět měla i zvýšená nezaměstnanost, zejména migrujících pracovníků. Tím, že docházelo k propouštění pracovní síly, migrující pracovníci nebyli schopni posílat finanční podporu svým rodinám do domovských zemí. Jednalo se zejména o pracující lid pocházející z Mexika, Kolumbie, Filipín, či Egypta. Během „nemovitostní bubliny“ totiž byli tito pracovníci schopni nalézt standardní práci. Po nástupu krize tak zkolabovaly tyto peněžní převody, které tvořily v těchto zemích zásadní příjem. Někde se jednalo i o více než 10 % státního příjmu. [26]

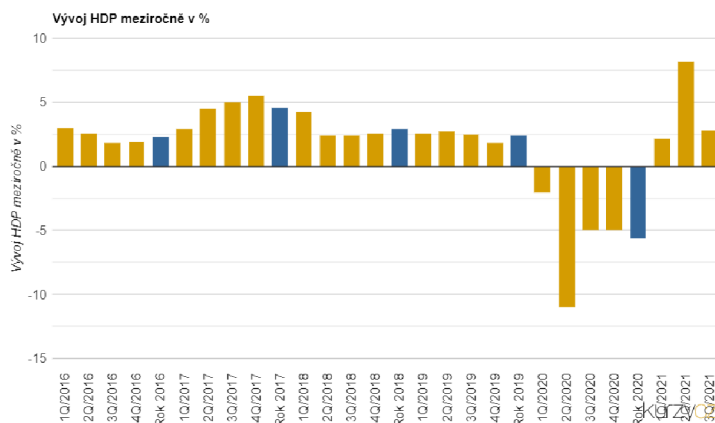
## 4 Ekonomická situace před koronavirovou krizí

Před nástupem ekonomické krize, jejíž příčinou byla pandemie koronaviru, se české ekonomice velice dařilo. V roce 2018 patřila mezi nejrychleji rostoucí ekonomiky v Evropské unii. Zvyšující se příjmy domácností byly příčinou vysoké domácí spotřeby a investic. V roce 2019 měla ekonomika ČR dvakrát lepší tempo než EU průměr na základě dat o HDP. Ekonomika vykazovala dobrou formu, díky zdravě fungujícímu průmyslu, vysoké zaměstnanosti, rostoucím mzdám a vysokou domácí spotřebou. Zásadně rostla průměrná mzda, kdy se od roku 2017 rapidně zvyšovala a meziroční nárůst se pohyboval kolem 7,5 %. Extrémně nízká míra nezaměstnanosti klesala k rekordně nízké hranici 2,6 %, které bylo dosaženo v listopadu 2019 a byla nejnižší za existence České republiky.



Obrázek 4-1 Míra nezaměstnanosti v období 2016-2021 [Zdroj: 29]

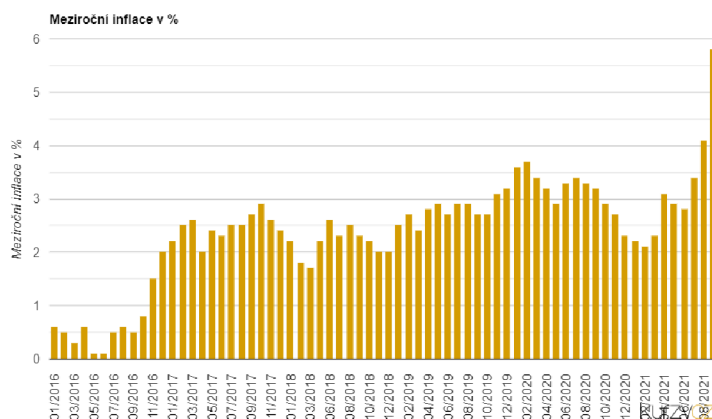
Makroekonomicky z hlediska HDP si česká ekonomika držela relativně vyvážený růst. Jedním z klíčových faktorů celkového růstu byly pravidelně spotřební výdaje. Meziročně se zvyšovala jak spotřeba domácností, tak spotřeba vládních institucí. Pozitivní vliv na HDP měla investiční aktivita. Ekonomický růst se projevoval takřka ve všech odvětvích národního hospodářství. Zejména se jednalo o zpracovatelský průmysl, obchod, dopravu, ubytování a pohostinství, skladování a informační a komunikační činnosti. Vývoj české ekonomiky lze znázornit grafem na obrázku č. 4-2 představující meziroční změny HDP.



Obrázek 4-2 Vývoj HDP meziročně v období 2016-2021 [Zdroj: 29]



Dalším způsobem hodnocení ekonomické rovnováhy je inflace. Před koronavirovou krizí se vývoj inflace nijak zásadně neměnil. Největší nárůst míry inflace proběhl v roce 2016, kdy se v průběhu roku dostal z minima 0,2 % na 2 % a dále pokračoval v trendu růstu. Od té doby se inflace držela v intervalu 1,7 % do maxima 3,2 %. ČNB má dlouhodobě nastavený inflační cíl s mírou inflace 2 %, kterého se snaží dosáhnout pomocí nástrojů měnové politiky. Změny ve vývoji inflace mezi lety 2016 a 2021 jsou znázorněny v grafu na obrázku č. 4-3.

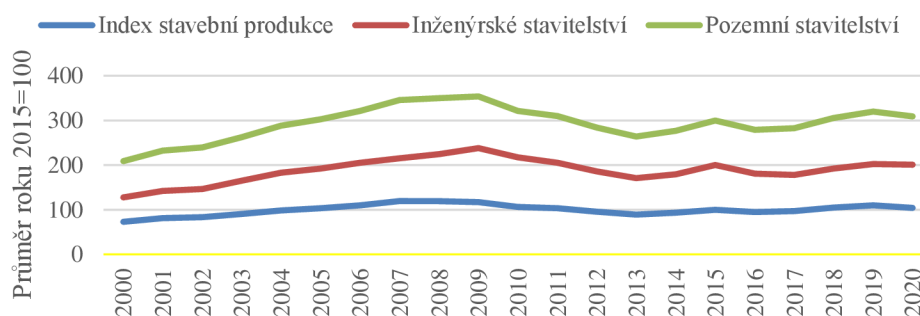


Obrázek 4-3 Vývoj inflace v období 2016-2021 [Zdroj: 29]

Z hlediska stavebnictví lze analyzovat vývoj pomocí indexu stavební produkce, pozemního a inženýrského stavitelství. Před velkou světovou krizí v roce 2008 měl stavební trh konstantní průběh s mírným ročním nárůstem. Během krize se ceny stavební produkce, pozemního stavitelství a inženýrského stavitelství zvýšily. Dopady krize se projeví snížením cen, kdy se konec roku 2013 dostal na minimální hodnoty, a to zejména v oblasti cen stavební produkce. Klesání cen bylo důsledkem snižování investic a celkový pokles cen nemovitostí.

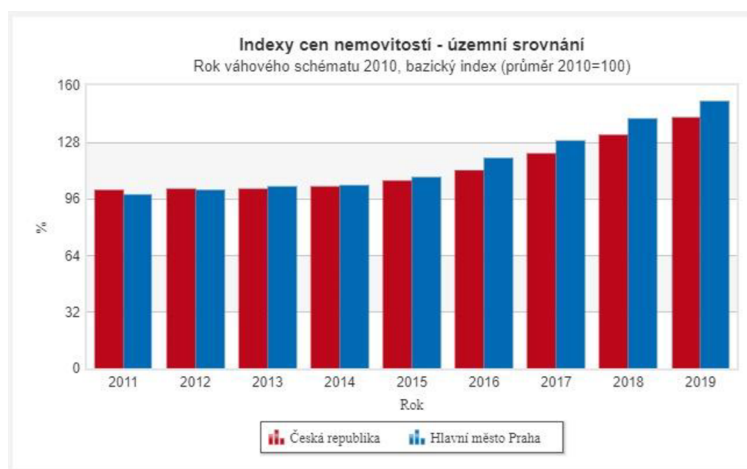
Zásadně se snížila poptávka po stavební produkci a nadbytek stavebních kapacit z předchozích období měl za následek výrazné snížení zisků stavebních firem. Poté se opět obnovil přirozený a mírný vzrůst cenového indexu těchto odvětví s mírným výkyvem v roce 2015. Do pandemické krize si stavebnictví drželo zdravý a přiměřený růst. Na následující stránce na obrázku č. 4-4 jsou grafem vyobrazena data ČSÚ o indexu stavební produkce současně s inženýrským a pozemním stavitelstvím.

## Index stavební produkce, pozemní a inženýrské stavitelství



Obrázek 4-4 Index stavební produkce, pozemní a inženýrské stavitelství [Vlastní zpracování dat ČSÚ]

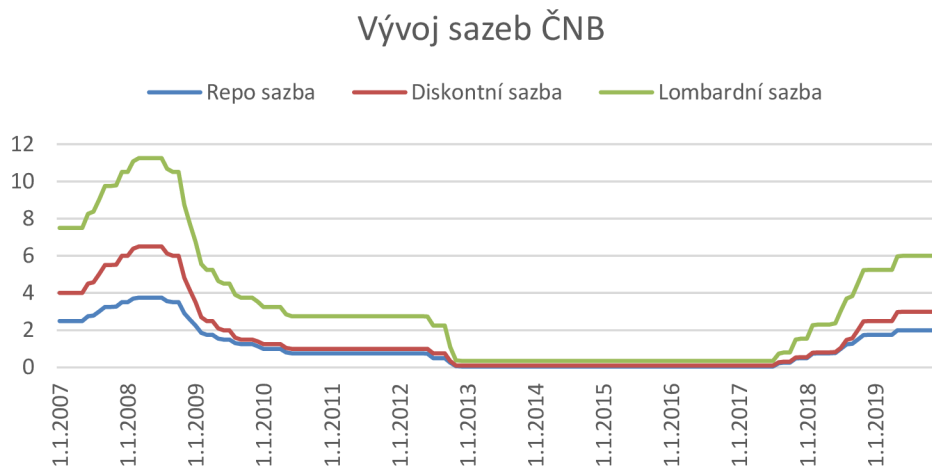
Stejně jako celková stavební produkce společně s pozemním a inženýrským stavitelstvím, i index cen nemovitostí si držel konstantní cenový růst. V průběhu let 2011 až 2015 si ceny nemovitostí držely téměř stejnou cenovou hladinu. V roce 2016 došlo ke znatelnějšímu nárůstu a tento trend se kopíroval do dalších let až do začátku pandemie. Cenový vývoj nemovitostí byl poměrně lehký předvídatelný.



Obrázek 4-5 Indexy cen nemovitostí - územní srovnání [Zdroj: 2]

Ceny nemovitostí se částečně odvíjí od dostupnosti a výhodnosti hypotečních úvěrů. Pokud ČNB snižuje či zvyšuje sazby, tedy pokud zastává expanzivní nebo restriktivní monetární politiku, ovlivňuje nabídku peněz a současně rozhoduje o možnostech a objemech investiční činnosti. V průběhu let byly sazby měněny podle hospodářské situace státu. Během celosvětové krize kolem roku 2008 vedla ČNB expanzivní monetární politiku. Po této krizi rok od roku pokračovala se snižováním sazeb pro rozběhnutí a obnovení ekonomického růstu. Trend minimálních sazeb na hladině 0,05 % trval od listopadu 2012 do roku 2017, kdy ČNB byla první bankou v EU, která zvýšila úrokové sazby na 0,25 %.

Poté trend zvyšování sazeb pokračoval a ČNB vedla restriktivní monetární politiku, která upravovala výši sazeb podle ekonomické situace. Změny sazeb v průběhu let 2007 až 2019 jsou zobrazeny grafem na následujícím obrázku č. 4-6.



Obrázek 4-6 Vývoj sazeb ČNB [Vlastní zpracování dat ČNB]

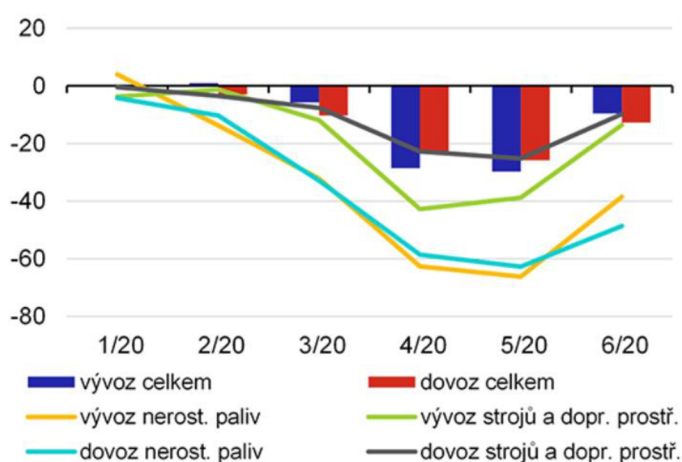
## 5 Pandemická krize

Virus, který způsobil celosvětovou pandemii byl poprvé identifikován v prosinci roku 2019 v čínském městě Wu-čan. Jedná se o pandemii virové choroby covid-19, která je způsobená těžkým akutním respiračním syndromem koronaviru SARS-CoV-2. K propuknutí globálního stavu zdravotní nouze došlo v lednu 2020, kdy tento stav vyhlásila Světová zdravotnická organizace (WHO). Podruhé byl vyhlášen globální stav zdravotní nouze v březnu 2020. Covid-19 může mít mnoho podob, od bezpříznakového stavu až po závažné komplikace a nutnou hospitalizaci či dochází až k úmrtí. Nejčastějšími příznaky je ztráta chuti a čichu, dušnost, bolest hlavy, únava a horečka. K šíření viru dochází vzdušným přenosem nebo přes kontaminovaný povrch. Infekční doba se pohybuje kolem 2 týdnů. Nákaze lze předejít společenským odstupem, samoizolací, zakrytím dýchacích cest na veřejnosti, dezinfekcí povrchu a mytím rukou. Koronavir byl zaznamenán ve 196 zemích s celkově potvrzeným počtem 271 462 242 případů (data k 13. prosinci 2021). Epidemie se začala šířit i mimo Čínu začátkem ledna 2020, díky letecké dopravě a cestování. Během jara 2020 se dostal virus do všech států světa, kromě výjimek malých ostrovních států. Francie a Itálie byly první země v Evropě s potvrzenými případy na přelomu roku 2019 a 2020. [30]

V České republice byly potvrzeny první 3 případy 1. března 2020. Nejdřívějším zdrojem nákazy pro Čechy ze začátku pandemie byla pravděpodobně severní Itálie, kde vrcholila lyžařská sezóna. Stát přijal první opatření již 3. března a od 11. března vláda rozhodla o uzavření škol. K 12. březnu byl vyhlášen nouzový stav společně s velkou řadou omezení pro občany i podniky. Nouzový stav je „stav vyhlášený vládou ČR, popř. předsedou vlády ČR v případě živelních pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo vnitřní pořádek a bezpečnost.“ Až na výjimky byly 16. března uzavřeny státní hranice. Vyvrcholení první vlny pandemie v ČR nastalo zhruba 12. dubna 2020, kdy od této doby převažoval počet uzdravených nad počtem nově nakažených. Nástup druhé vlny nastal v létě 2020, a to zejména v Praze, kde pro zahraniční turisty vrcholila letní turistická sezóna. Vládní opatření se od té doby řídila podle tzv. semaforu. Začátkem září 2020 se ČR řadila mezi nejhůře zasažené země Evropy. Opětovně došlo 14. října k uzavření škol, restauračních zařízení anebo omezení shromažďování více než 6 osob. Jako pomoc od extrémně rychlého šíření koronaviru bylo koncem prosince spuštěno očkování proti covidu-19. Třetí vlna koronaviru v ČR se projevila v listopadu roku 2021, kdy docházelo k extrémním denním příbytkům nově nakažených. 25. listopadu byl opět vládou vyhlášen nouzový stav. [30,31,32]

Pandemická situace vyústila k výraznému negativnímu ovlivnění sociální a ekonomické situace. Celosvětově došlo k největší globální ekonomické recesi od Velké hospodářské krize 30. let 20. století. [30]

Pandemická krize ovlivnila obrovským způsobem mezinárodní obchod. Restriktivní opatření vytvořená proti šíření nákazy viru spojená s omezeními ve výrobě a současně i v dopravě včetně uzavírání hranic dosáhla vrcholu ve většině členských zemí EU v průběhu dubna 2020. Největší propad v rámci EU nastal v dubnu, ale mezinárodní obchod Evropy se zbytkem světa se projevil až v květnu 2020, což je spojeno s rozšířením pandemie do zámorí (USA, Brazílie). Pokles vývozu zboží z EU byl klíčovým vlivem na pokles obchodního obrátu EU. Souviselo to zejména s propadem vývozu strojů a motorových vozidel. Tento pokles byl zhruba 39 % a podílel se na celkovém poklesu z více než poloviny. V grafu na obrázku č. 5-1 z dat o změnách vývozu a dovozu zboží EU se zbytkem světa se ukazuje i rapidní pokles cen ropy a plynu. [33]

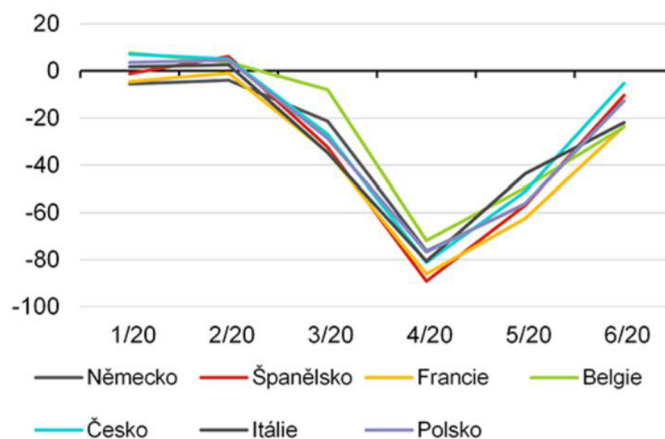


Obrázek 5-1 Vývoz a dovoz zboží EU se zbytkem světa (meziroční změny v %) [Zdroj: 33]

Stejně změny a propady se týkaly vývoje zahraničního obchodu vyspělých tržních ekonomik mimo EU a zemí BRICS (Brazílie, Rusko, Indie, Čína a Jižní Afrika). Hlavní propad se však posunul o 2 měsíce do května 2020 a následné oživení vývozu v měsíci červnu bylo ve srovnání s vývojem EU značně pozvolnější. Nejvýznamnější dopad měl snížený vývoz USA a UK, především kvůli poklesu exportu motorových vozidel a nerostných paliv. V USA došlo také k razantnímu propadu vývozu letadel včetně dílů. V UK a USA byl propad dovozů ještě výraznější vlivem nízké domácí poptávky. V Japonsku a Koreji došlo taktéž k zásadnímu poklesu exportu automobilů. [33]

Obchod automobilového průmyslu byl nejvíce poškozeným odvětvím celosvětové ekonomiky. V řadě evropských zemí se totiž jedná o dominantní průmysl a má v rámci mezinárodního obchodu velké zastoupení. V dubnu 2020 se vývoz motorových vozidel včetně součástek propadl o téměř 78 % v rámci států EU. Tento zásadní pokles byl následkem oslabené světové poptávky, ale ovlivněn byl současně také neplánovanými odstávkami ve výrobě a omezeními v dopravě kvůli sílící pandemické krizi. V dubnu samotný vývoz součástek dosáhl propadu o 82 %. V květnu a v červnu se vývoz poměrně dostatečně oživil. Nejvýznamnější pokles ve vývozu ze států EU dosáhlo Španělsko s 89 %, nejslabší pokles vývozu zaznamenala Belgie s necelými 72 %. Mimo EU bylo

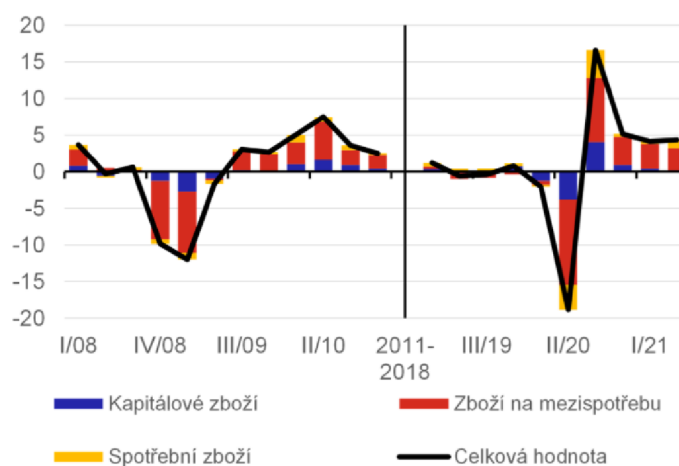
nejvíce zasažena Kanada s poklesem více než 85 %. Naopak relativně nejslabší pokles byl v Číně s 23 %. V následujícím grafu na obrázku č. 5-2 jsou znázorněny propady vývozu motorových vozidel včetně součástek ve vybraných státech EU, včetně ČR. [33]



Obrázek 5-2 Vývoz motorových vozidel včetně součástek států EU (meziročně v %) [Zdroj: 33]

Data o mezinárodním obchodu z června a července 2020 dokládají viditelné oživení vývozu i dovozu se zřetelným návratem k obvyklým hodnotám.

Změny během pandemické krize ve vývozu a dovozu lze porovnat s krizí v roce 2008. U obou krizí byl nejdynamičtější a nejcitlivější obchod se zbožím na mezispotřebu. Toto odvětví tvoří nadpoloviční podíl na celkové hodnotě vývozu a dovozu. Oproti tomu stojí spotřební zboží, které má nejmenší citlivost v závislosti na hospodářské aktivitě a je zastoupeno zhruba 25 % celkové hodnoty vývozu a dovozu. Následující graf na obrázku č. 5-3 zobrazuje výkyvy ve vývozu vybraných odvětví během nejvíce kritických období a porovnává krizi v roce 2008 a současnou pandemickou krizi. [33]



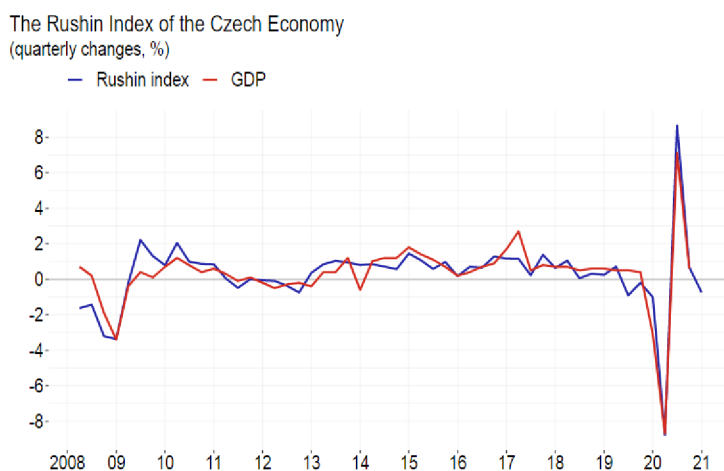
Obrázek 5-3 Rozklad mezičtvrtletního růstu nominálních vývozu zboží podle kategorií BEC (%) [Zdroj: 33]

## 6 Ekonomická situace po začátku pandemie po současnost

V této kapitole je vylíčen vývoj ekonomické situace po nástupu pandemie do ČR. Ekonomická situace je popsána pomocí vybraných makroekonomických ukazatelů vhodných k porozumění změn ekonomiky a jejich následků.

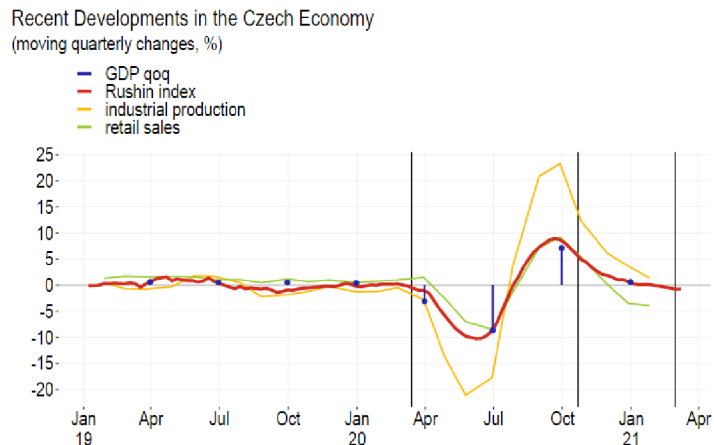
### 6.1 Hodnocení Rushin indexem

K mapování dopadů koronavirové krize na českou ekonomiku vytvořila ČNB index Rushin. Rushin je týdenní index ekonomické aktivity pro českou ekonomiku. Je to jeden z nástrojů, který napomáhá zpřesnění znalosti HDP v probíhající kvartálu. Index Rushin odhaduje propad domácí ekonomiky a jeho hloubku s řádnou přesností. Zachycuje vývoj hospodářské aktivity s co nejmenším zpožděním. Klade důraz na body zvratu a rychlost růstu ekonomiky. Tento index shrnuje vývoj 4 rychle dostupných vysokofrekvenčních ukazatelů a 6 měsíčních indikátorů, které jsou podstatnými sektory české ekonomiky. Jsou to například sektory průmyslové produkce, spotřeby energie, spotřeby domácností měřené tržbami ve službách a maloobchodě či nezaměstnanost. Obrázek č. 6-1 zobrazuje přesnost Rushin indexu v závislosti na skutečné historické hodnotě HDP. [33]



Obrázek 6-1 Rushin index české ekonomiky v historii [Zdroj: 33]

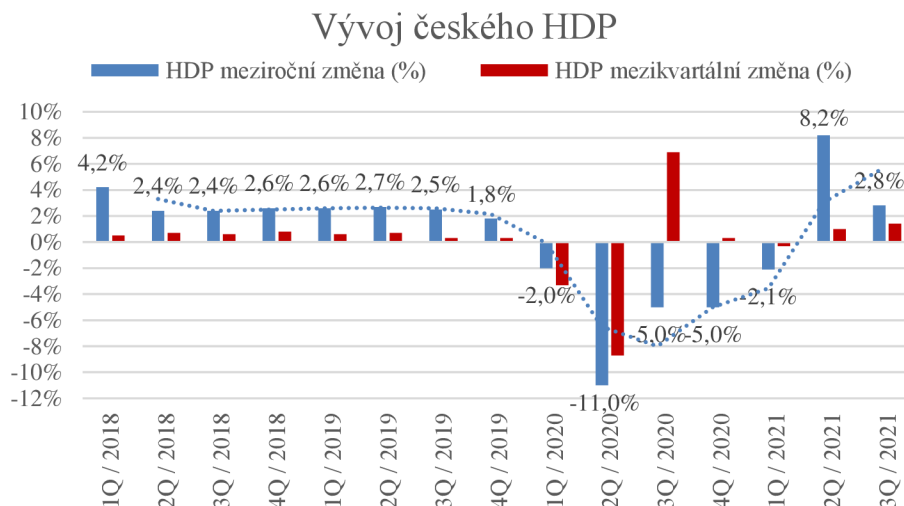
Na následující straně na obrázku 6-2 je v grafu vyobrazen Rushin index současně s kvartální HDP, průmyslovou výrobou a prodejem. Zřetelně je vidět jeho přesnost. Křivka Rushin indexu má stejný průběh jako vybrané ekonomické sektory.



Obrázek 6-2 Současný vývoj v české ekonomice. Období 1/2019-4/2021 [Zdroj: 33]

## 6.2 Vývoj HDP během pandemické krize

Hlavní sledovaná informace o ekonomické situaci dané země je HDP, které dokáže podat nejúplnější informaci o souhrnné velikosti ekonomiky. Vývoj HDP je závislý na vytvořeném zboží a službách provedených výrobními faktory v zemi za rok. Jednoduše vývoj HDP závisí na velikosti spotřeby domácností, investicích soukromých domácích firem, vládních nákupech a čistém vývozu. Jak je vidět na grafech v obrázcích č. 6-1 a 6-2 s Rushin indexem, HDP v průběhu koronavirové krize velmi kolísalo. [3]



Obrázek 6-3 Vývoj českého HDP [Vlastní zpracování]

Na předchozím obrázku č. 6-3 je grafem vyobrazen vývoj českého HDP. V před nástupem koronavirové krize se meziroční změna držela na konstantní hodnotě kolem 2,5 %. Kvůli koronavirové pandemii se ale tato konzistentnost změnila. První propad HDP nastal ihned v 1. kvartálu roku 2020, v době, kdy probíhal nástup pandemie. Mezikvartálně poklesl HDP o 3,3 % a meziročně o 2 %. HDP negativně ovlivnila nižší tvorba kapitálu, pokles



zahraniční poptávky a nižší investiční náklady. Výrazný pokles se objevil u investic do dopravních prostředků a strojů. Snížení vývozu na zahraniční trh se týkal zejména obchodu s elektronickými a optickými přístroji, se stroji a zařízeními. Stejně tak poklesl obchodní vývoz s dopravními prostředky. Mezičtvrtletně klesl také dovoz ze zahraničí. Týkalo se to zejména strojů, zařízení a subdodávek pro automobilový průmysl. Pozitivní vliv měly výdaje vládních institucí, které se v důsledku protipandemických opatření razantně zvýšily. Celková nezaměstnanost se v 1. čtvrtletí nezměnila. [2]

Největší propad hodnoty HDP nastal v 2. kvartálu roku 2020. Podle dat Českého statistického úřadu se jednalo o historicky nejhorší výkonnost české ekonomiky. Meziroční pokles byl 11 %, mezičtvrtletně se jednalo o pokles 8,7 %. Negativní vývoj HDP byl především kvůli poklesu zahraniční poptávky, která klesla o 7,9 procentních bodů. Razantní snížení se na straně poptávky dotklo také spotřeby domácností a investičních výdajů. Výrazně negativní vývoj zaznamenal zpracovatelský průmysl, kde byl pokles hrubé přidané hodnoty 18,2 %. Odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství ztratilo na hrubé přidané hodnotě (HPH) 20,5 %, což bylo následkem zavedených vládních opatření proti pandemii koronaviru. Pouze odvětví informačních a komunikačních činností zaznamenalo pozitivní nárůst hrubé přidané hodnoty. Vývoz zboží a služeb meziročně klesl o neuvěřitelných 23,3 %, jednalo se o 20,7 % mezičtvrtletní pokles. Ovlivněn byl zejména vývoz pryžových a plastových výrobků, strojů a dopravních prostředků. Na druhou stranu dovoz zboží se propadl meziročně o 18,2 % a týkalo se to zejména strojů, zařízení a subdodávek pro automobilový průmysl. Méně se dovážela ropa, zemní plyn a základní kovy. Vliv krize ovlivnil také domácnosti, které snížily svou spotřebu zboží a výdaje na služby. Klesla celková nezaměstnanost o skoro 2 % v meziročním porovnání. [2]

Ve 3. kvartálu roku 2020 česká ekonomika klesla v meziročně o 5 %. Příčinou negativního vývoje HDP byla nízká domácí poptávka. Oproti meziročnímu poklesu byl ovšem zaznamenán mezičtvrtletní nárůst HDP o 6,9 %. Situace se převratně neměnila v odvětví ubytování, pohostinství a obchodu, tam došlo k poklesu o více než 9 % na hrubé přidané hodnotě. Pokles hrubé přidané hodnoty pokračoval ve zpracovatelském průmyslu, a to o necelých 5 %. Výrazný pokles na hrubé přidané hodnoty se projevil v profesních, vědeckých, technických a administrativních činnostech s hodnotami okolo 15 %. Oproti tomu pozitivní vývoj HPH se objevil v zemědělství a v odvětví veřejné správy, vzdělávání, zdravotní a sociální péče. Oslabily se investice do obydlí a dopravních prostředků. Celková nezaměstnanost vzrostla v mezičtvrtletním porovnání o 0,2 %. [2]

Minimální mezičtvrtletní změny byly zaznamenány ve 4. kvartálu roku 2020. Meziroční pokles HDP se držel na stejné 5 % hodnotě jako předchozí kvartál. Mezičtvrtletně se sice minimálně, ale pozitivně HDP zvedl, změna o pouhé 0,6 %. Oproti předchozímu kvartálu si polepšilo odvětví zpracovatelského průmyslu na HPH o 2,3 %. Dařilo se také v informačních a komunikačních činnostech, v peněžnictví a pojišťovnictví. Nepříznivý

vývoj pokračoval u ubytování, pohostinství a obchodu. Překvapivě se negativně HPH propadla u stavebnictví o 1,2 %. Kladný příspěvek na HPH zaznamenalo vzdělávání, veřejná správa a zdravotní a sociální péče. Z hlediska poptávky přetrvával pokles spotřebních výdajů domácností a investic. Do pozitivních hodnot se v mezikvartálním porovnání přelila zahraniční poptávka. HDP podpořily výdaje na konečnou spotřebu vládních institucí. Nárůst 6,6 % meziročně zaznamenal vývoz zboží. Současně mezičtvrtletně i meziročně došlo k nárůstu dovozu. Přestože se celková zaměstnanost meziročně i mezičtvrtletně snížila, netradiční růst zaměstnanosti nastal ve stavebnictví. Nejvíce se propouštělo v oblasti průmyslu, obchodu, ubytování a pohostinství. [2]

Celkově se vývoj HDP v roce 2020 snížil o 5,6 % oproti předchozímu roku 2019. Klíčový vliv na celoroční pokles byly způsobeny snížením spotřebních výdajů domácností a výdajů na tvorbu kapitálu. Oproti předchozímu roku HPH klesla o 5,5 %. Ekonomický pokles se projevoval ve většině národního hospodářství. Největší důsledek poklesu HPH závisel na odvětví obchodu, dopravy, ubytování a průmyslu. Zcela logicky se HPH zvýšila důsledkem epidemie v oblasti zdravotní a sociální péče. Pozitivně se podpořila oblast informačních a komunikačních činností, veřejná správa a vzdělávání. V porovnání s předchozím rokem došlo ke zvýšení nezaměstnanosti o 1,5 %. [2]

V prvním čtvrtletí 2021 česká ekonomika meziročně klesla o 2,1 % a v mezičtvrtletním srovnání se jednalo o pokles 0,3 %. Negativní vývoj byl následkem poklesu konečné spotřeby domácností a tvorby hrubého fixního kapitálu. Konečná spotřeba domácností klesla o 6,1 % oproti stejnému čtvrtletí předchozího roku. Na rozdíl od negativního vývoje HDP došlo ke slabému mezičtvrtletnímu růstu HPH o 0,1 %, kde HPH rostlo zejména ve stavebnictví s nárůstem 2,6 % a taktéž v peněžnictví a pojišťovnictví o 5,4 %. V meziročním srovnání však HPH klesla o 2,1 %. Velkým podílem na poklesu mělo odvětví ubytování a pohostinství se zápornou hodnotou 12,2 %. Stejně tak měl podíl obchod, doprava a profesní, vědecké, technické a administrativní činnosti. Pozitivní příspěvek na HDP měly výdaje na konečnou spotřebu vládních institucí a zahraniční poptávka. V rámci celkové zaměstnanosti došlo oproti přechodnému čtvrtletí o nárůst 0,3 %, meziročně však klesla o 1,6 %. [2]

Druhý kvartál přinesl vysoký meziroční nárůst hodnoty HDP. V porovnání s předcházejícím rokem vzrostl HDP o 8,2 %. Mezičtvrtletně to byl 1% nárůst. Největším přínosem pro růst HDP byl růst výdajů na konečnou spotřebu domácností, která meziročně vzrostla o 6 %, a tvorba hrubého fixního kapitálu. Převrat do kladných přírůstků u HPH se objevil zejména v odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství, a to o 3,5 %. Tato odvětví vykazovala snižování HPH v převážné době pandemické krize. Největší zásluhu na ztrátách měla protipandemická opatření a omezení fungování v těchto odvětvích. Růst HPH byl také zaznamenán ve zpracovatelském průmyslu, stavebnictví a ve většině služeb. Výši HDP avšak snižovala zahraniční poptávka. Meziroční porovnání ve 2. kvartálu ukázala zvýšené výdaje na kolektivní

spotřebu, a naopak snížení výdajů bylo u individuální spotřeby. Oproti předchozímu kvartálu se zvýšila celková zaměstnanost, a to o 0,7 %, meziročně se jednalo nárůst o 0,3 %.

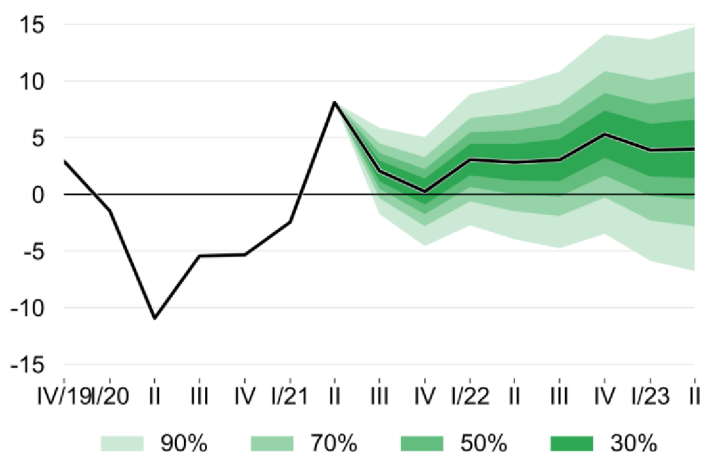
[2]

Trend zvyšování HDP se držel i ve 3. čtvrtletí 2021, a to meziročně o 2,8 % a mezikvartálně o 1,4 %. Růst HDP podpořila zejména domácí poptávka, konkrétně se jednalo o výdaje na konečnou spotřebu domácností a tvorba hrubého kapitálu. Taktéž pozitivní vliv na vývoj HDP měly výdaje na konečnou spotřebu vládních institucí. Na druhou stranu se projevil útlum zahraniční poptávky a nastal zásadní pokles ve vývozu zboží. HPH rostlo opět v odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství, stavebnictví a ve většině odvětví služeb. Naopak zpracovatelský průmysl se opět přelil do negativních čísel. Celková zaměstnanost znovu vzrostla na meziroční nárůst 0,6 %, mezičtvrtletně se jednalo o 0,2 %.

[2]

V budoucnu očekává ČNB meziroční růst HDP. Odhad výše meziročního růstu HDP udává ČNB na 1,9 % jako výslednou hodnotu hospodářského nárůstu. Pro následující dva roky předpokládá pokračující růst, kde by v roce 2022 znamenala reálná hodnota HDP 3,5 % s dalším růstem, který by se mohl v roce 2023 vyšplhat kolem 3,8 % meziročního růstu. Česká ekonomika by se podle ČNB měla vracet do konstantního růstu a pomalu se přibližovat k inflačnímu cíli. V následujícím grafu na obrázku č. 6-4, je znázorněn vývoj HDP. Sytost zelené barvy představuje interval spolehlivosti prognózy růstu HDP, který se opírá o predikční schopnost z minulých předpovědí.

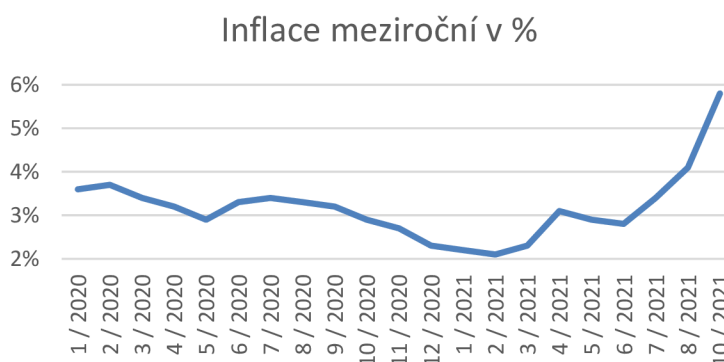
[33]



Obrázek 6-4 Předpověď růstu HDP [Zdroj: 33]

### 6.3 Vývoj inflace za roky 2020 a 2021

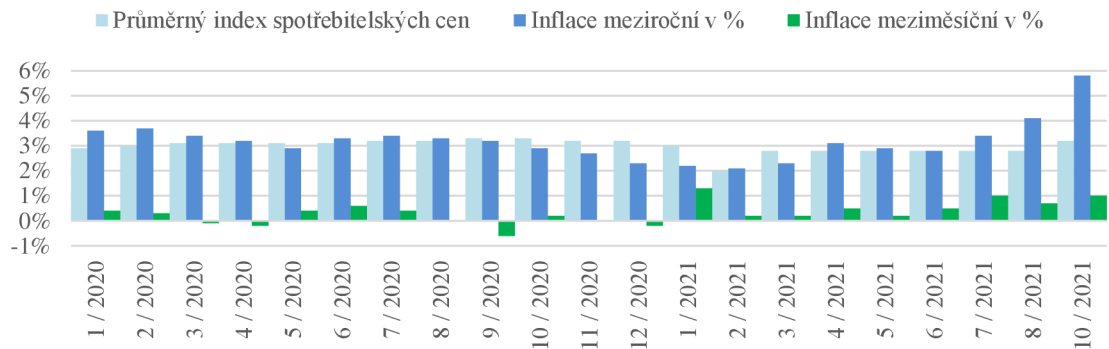
Krise ekonomiky lze jednoduše znázornit podle hodnot inflace, kde je vidět všeobecný růst cenové hladiny v čase. Graf průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen v porovnání s měsícem předchozího roku nám ukazuje, že během roku 2020 spotřebitelské ceny kolísavě klesaly. Zásah krize se projevil již v únoru, kdy se do celosvětového povědomí pandemická situace teprve dostávala. Pokles pokračoval do května 2020, poté se krátkodobě index spotřebitelských cen přes letní období zvyšoval. To může být následkem rozvolňování vládní protipandemických opatření. Vrchol inflace po nástupu pandemie v prvním roce se vyšplhal na 3,4 % v červenci. Poté docházelo k mírnému poklesu až do února roku 2021, kdy minimum představovalo 2,1 %. V tomto měsíci nastalo i minimum hodnoty průměrného indexu spotřebitelských cen 2,0 %. Od tohoto propadu se dva měsíce míra inflace skokově zvýšila o 1 procento. Následovala dvě měsíční období s poklesem o 0,3 %. V srpnu roku 2021 se meziroční inflace začala dlouhodobě zvyšovat. Poslední dostupná data jsou k říjnu roku 2021, kdy se meziroční inflace vyšplhala až na 5,8 %, což je nejvíce od roku 2008. Rok 2008 byl rokem velké finanční krize a to dokazuje, že současná pandemie má stejně velký, případně větší, negativní dopad na českou ekonomiku.



Obrázek 6-5 Vývoj meziroční inflace v % v období 1/2020-10/2021 [Vlastní zpracování dat ČSÚ]

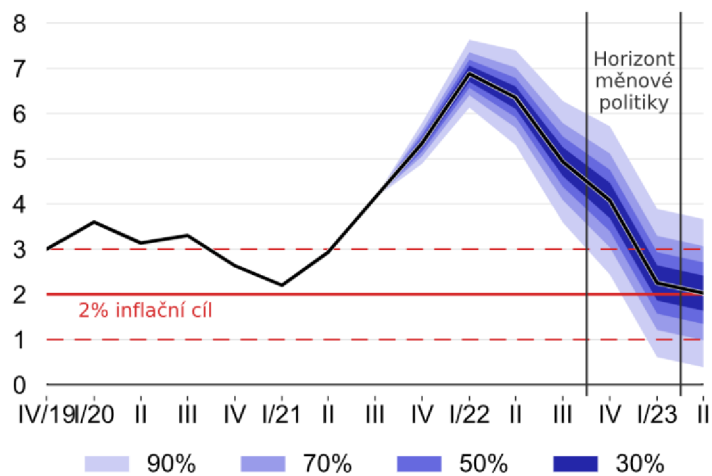
V následujícím grafu na následující straně na obrázku č. 6-6 je vidět meziměsíční porovnání vývoje inflace, kdy maximální nárůst míry inflace na základě indexu spotřebitelských cen nastal na začátku roku 2021. Přestože průměrný index spotřebitelských cen se držel od února do srpna roku 2021 na stejných hodnotách, docházelo k postupnému růstu míry inflace. Například v sektoru stavebnictví rostla cenová hladina stavebních materiálů mnohem dříve, než rostla hodnota míry inflace.

## Vývoj inflace



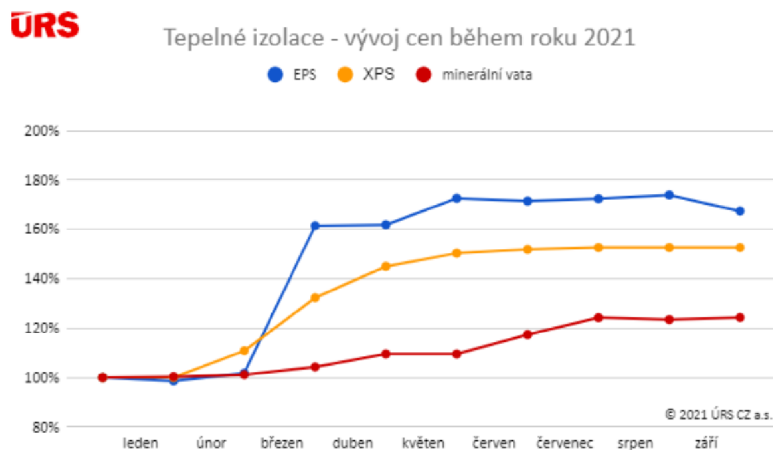
Obrázek 6-6 Vývoj inflace [Vlastní zpracování dat ČSÚ]

Prognóza ČNB předpovídá stoupání inflace zhruba do začátku roku 2022, kdy se míra inflace bude pravděpodobně pohybovat kolem 7 %. Díky měnové politice se ČNB chce v 1. čtvrtletí roku 2023 dostat k inflačnímu cíli 2 %. Prognóza říká, že ke 4. čtvrtletí 2022 může horizont celkové inflace na horizontu měnové politiky dostat na výši 3,2 % a následně 1. čtvrtletí na výši 2,1 %. Na následujícím grafu, obrázek č. 13, jsou vyobrazeny intervaly spolehlivosti prognózy celkové inflace, kde se odráží predikční schopnost na základě minulých prognóz.



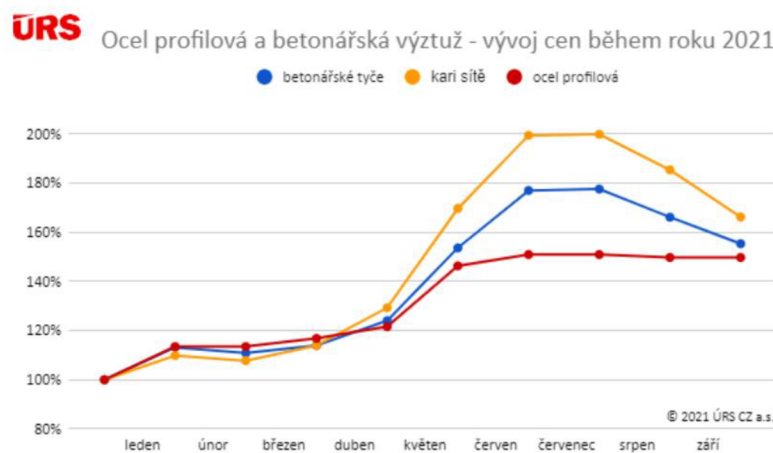
Obrázek 6-7 Prognóza celkové inflace [Zdroj: 33]

Během roku 2021 nastalo velice závažné zdražování stavebních materiálů. S nástupem stavební sezóny se projevil nedostatek některých stavebních materiálů. Důsledkem bylo výrazné zdražování, zejména u dřevoštěpkových desek (OSB), které v červenci 2021 dosáhly navýšení ceny o 240 %. Extrémní zdražování zaznamenaly také tepelné izolace, například EPS skokově zdražil během března 2020 o 60 % a cena stoupala v průběhu léta o dalších téměř 20 %. Mírnější, ale také zásadní navýšení ceny se projevilo o XPS, a to o více než 45 %, a u minerální vaty o více než 20 %. Vývoj cen v průběhu roku 2021 lze vidět v grafu na další straně na obrázku č. 6-8. [34]



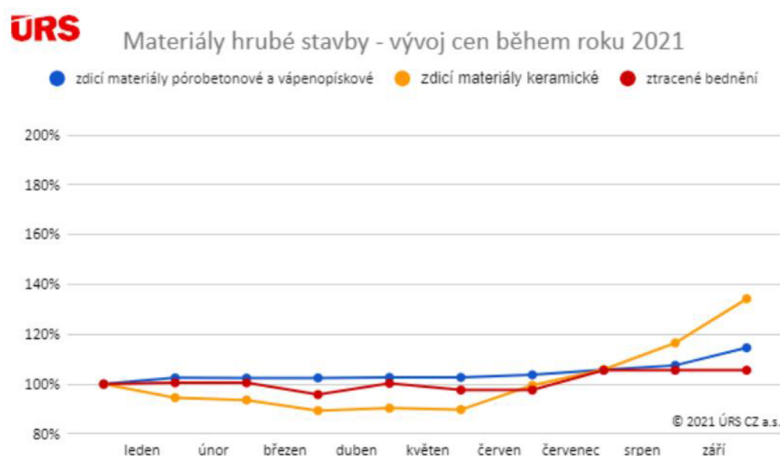
Obrázek 6-8 Vývoj cen tepelných izolací v roce 2021 [Zdroj: 34]

Odvětví profilové oceli a betonářské výztuže se pohybovalo s nárůstem minimálně 50 % u profilové oceli, zároveň v průběhu července sahalo cenové navýšení u betonářských tyčí skoro 80 % nárůstu. Maxima v tomto odvětví dosáhla skupina kari sítě, ty se vyšplhaly až na 200 % ceny od počátku roku. Ke konci stavební sezóny se ceny snižovaly k výsledné hranici kolem 150 %. Průběh zdražování je vidět na grafu na obrázku č. 6-9.



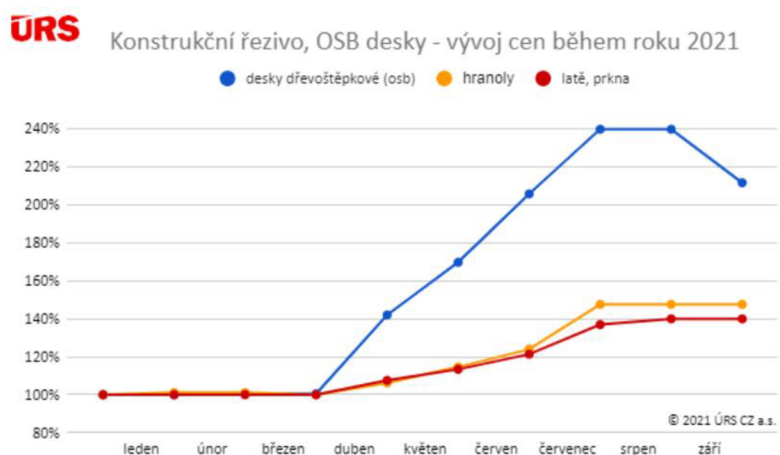
Obrázek 6-9 Vývoj cen profilové oceli a betonářské výztuže v roce 2021 [Zdroj: 34]

Největší položkou v rozpočtu novostavby bývá obvodové zdivo a ani tato skupina stavebního materiálu se nevyhnula zdražování. Ztracené bednění si drželo stejnou cenovou hladinu po celý rok 2021. Přestože v první polovině roku 2021 se cena keramických zdících materiálů snižovala, a to zhruba o 10 %, v druhé polovině roku se vlivem nedostatku výrobních kapacit a skladových zásob muselo začít zdražovat i v této kategorii. Koncem stavební sezóny se ceny keramických tvárnic vyšplhaly na téměř 140 % ceny ze začátku roku. Vápenopískové a pórobetonové zdící materiály si téměř celý rok držely stabilní cenu s minimálním zdražováním, ale koncem stavební sezóny docházelo také ke snižování skladových a výrobních kapacit a vlivem poptávky se cena zvýšila o více než 15 %. Vývoj cen vybraných zdících materiálů je znázorněn na další straně v grafu na obrázku č. 6-10.



Obrázek 6-10 Vývoj cen zdicího materiálu v roce 2021 [Zdroj: 34]

Zdražování se nevyhnulo ani řezivu a výrobkům ze dřeva. Již zmíněné OSB desky, které trhaly rekord za posledních 10 let, nebyly jediným výrobkem na bázi dřeva z oblasti stavebních materiálů. Latě, prkna a hranoly se koncem stavební sezóny vyšplhaly na nárůst 40–50 % a drží si tuto hladinu do současnosti. Jak lze vidět v následujícím grafu na obrázku č. 6-11, oproti tomu se cenová hladina OSB desek ustálila a došlo k poklesu ceny s koncem stavební sezóny.

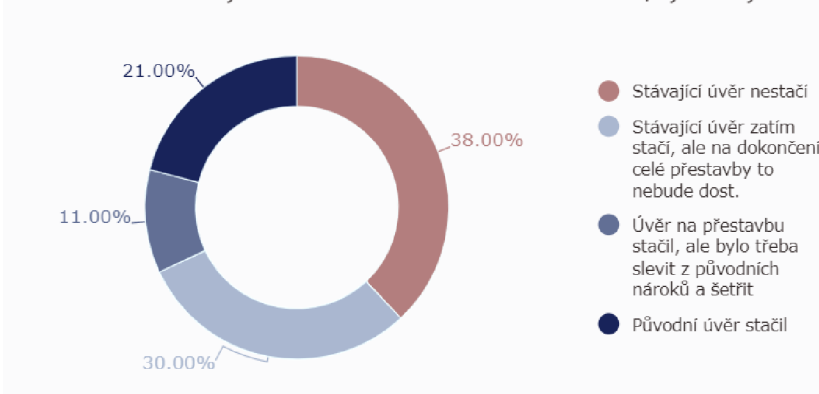


Obrázek 6-11 Vývoj ceny konstrukčního řeziva a OSB desek v roce 2021 [Zdroj: 34]

Kvůli zásadnímu zvyšování cen stavebního materiálu a jeho nedostatku nastaly podstatně velké komplikace firmám či koncovým stavebníkům. Až 3/4 stavebníkům, kteří čerpali hypotéku na výstavbu nového domu či rekonstrukci starého domu, nastaly problémy s nedostatečnou výší hypotečního úvěru a ovlivnilo to výsledek výstavby.

## Nedostatek peněz z hypotéky

Stačí vám současný úvěr na uskutečnění rekonstrukce/výstavby?



Obrázek 6-12 Anketa – Nedostatek peněz z hypotéky data z ankety hypotečního tržiště Zaloto [Zdroj: 35]

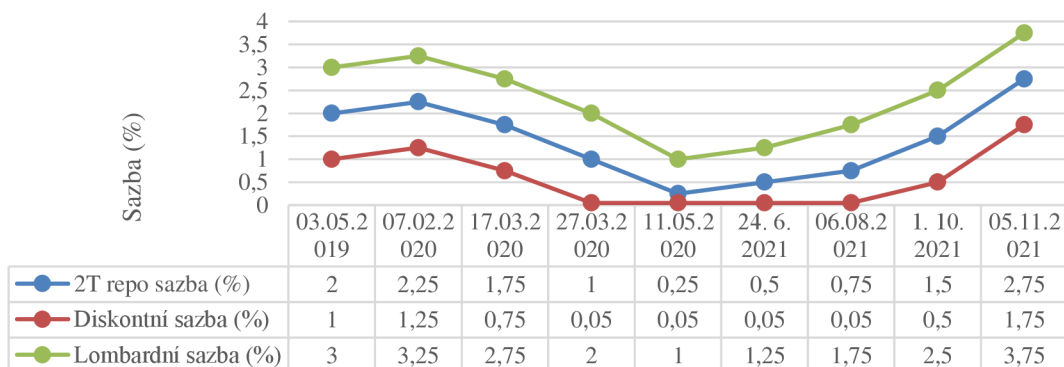
Data z ankety, zpracovaná v grafu na předcházející obrázku č. 6-12, uvádí, že stávající výše úvěru pro rekonstrukci nebo výstavbu nestačí pro 38 % respondentů. Celkem 41 % dotazovaných muselo slevit z nároků či již ví, že dané finanční prostředky nebudou stačit na dokončení stavebního záměru. Pouhým 21 % respondentů výše hypotečního úvěru stačila. V roce 2021 odřekla 1/6 zájemců o hypotéku odstoupila od celého záměru výstavby či rekonstrukce, kvůli zdražování cen stavebního materiálu. Ti, co hypotéku čerpali a její výše nestačila na pokrytí všech nákladů na výstavbu nebo rekonstrukci řešili dofinancování nejvíce z vlastních zdrojů nebo například pozastavením stavebního záměru či půjčkou od rodiny nebo známých. Dalším řešením bylo navýšení hypotéky nebo čerpání další půjčky. Prodražení stavebního projektu nebylo v zásadě jenom kvůli rostoucím cenám stavebních materiálů, ale také zvyšující se cenou stavebních prací. Celkově zvyšování cen stavebních materiálů se přirozeně propisuje do zvyšování cen stavebních prací a ve výsledku do výsledné ceny stavebních projektů. [35]

### 6.4 Historie změn sazeb ČNB v průběhu roku 2020 a 2021

Aby negativní dopady pandemické krize ovlivnily ekonomickou situaci České republiky co nejméně, ČNB zavedla expanzivní monetární politiku a zvýšila tedy nabídku peněz. V průběhu roku 2020 začala snižovat všechny 3 sazby. Nejvíce důležitou hodnotou, od které se odvíjí výše hypotečních úvěrů je repo sazba. Jak se vyvíjely všechny sazby v období květen 2019 do listopadu 2021 je vyjádřeno grafem na následující straně na obrázku č. 6-13.



## Změna sazeb ČNB



Obrázek 6-13 Změny sazeb ČNB [Vlastní zpracování dat ČNB]

Jak lze vidět, od května 2019 se sazby držely ve stejné výši až do začátku února 2020. V té době ještě nebyl v ČR potvrzen žádný případ nákazy koronavirem, proto výsledek tohoto rozhodnutí byl podložen makroekonomickou prognózou. Tato prognóza pracovala s teorií nárůstu domácích tržních sazeb s následným poklesem ve 2. polovině roku 2020. Předpokladem byl postupně zrychlený hospodářský růst.

První snižování sazeb ČNB se datuje ke 16.3. 2020, kdy se během mimořádného jednání rozhodlo o snížení sazby o 0,50 % na výsledných 1,75 % repo sazby. V té době nebyl pozorován nedostatek likvidity v bankovním systému, ale jednalo se o preventivní upravení pravidel. Během tohoto jednání se bankovní rada shodla na případném dalším snižování sazeb podle mimořádného ekonomického vývoje, který nastane kvůli epidemii koronaviru. [33]

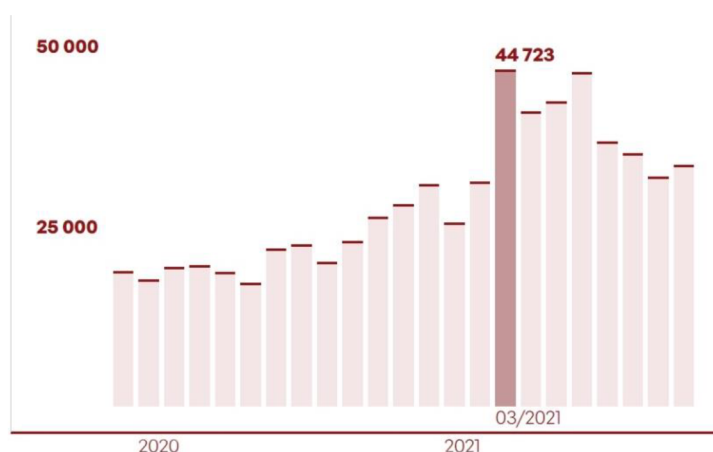
Během března 2020 došlo k dalšímu upravení sazeb ČNB. Skokově byla upravena repo sazba na 1 %. Tato změna byla jednomyslně provedena na základě očekávaných dopadů koronavirové pandemie na českou ekonomiku. V té době se opatření proti šíření nákazy projevilo na světovém obchodu a taktéž na produkčním a spotřebním chování ekonomických subjektů. V tomto období panovala největší nejistota a budoucí situace byla naprosto nepředvídatelná. ČNB očekávala výrazné snížení zahraniční ekonomické aktivity a inflace. Mimořádné poptávkové a cenové dopady byly promítány do hospodářství také díky opatřením české vlády. Projevila se také snížená zahraniční poptávka a společně s vlivem domácích opatření byla předpověděna silná recese české ekonomiky s předpokladem protiinflačního dopadu. [33]

K 11. květnu 2020 se opět na základě ekonomického vývoje snižovaly základní sazby ČNB na 0,25 %, což byla nejnižší hodnota od roku 2017. Výše repo sazby 0,25 % byla držena více než 1 rok. Poté z tohoto minima už ČNB pouze sazby zvyšovala. První zvýšení proběhlo k 24. 6. 2020 na hodnotu 0,5 %. Poté ČNB znovu 5. srpna 2021 navýšila sazby o 0,25 % na 0,75 %. Předpověď byla taková, že sazby budou pokračovat v rapidním růstu i v budoucnu, což se také stalo. Necelé 2 měsíce poté se sazby opět zvyšovaly,

tentokrát se repo sazba zvýšila na dvojnásobnou hodnotu 1,5 %. Následně se na základě ekonomické situace upravovaly sazby znovu hned měsíc poté, repo sazba se opět skokově o 1,25 zvýšila na 2,75 %. Toto rapidní zvyšování sazeb je reakcí na inflační tlaky, protože inflace se pohybuje vysoko nad inflačním cílem 2 %. Úpravy základních sazeb jsou spjaty také trhem práce, který zaznamenává rekordně nízkou nezaměstnanost a je tak vyvíjen tlak na růst mezd. Po uvolňování protipandemických opatření navíc zásadně vzrostla poptávka po zboží a službách. [33,36]

## 6.5 Hypoteční trh

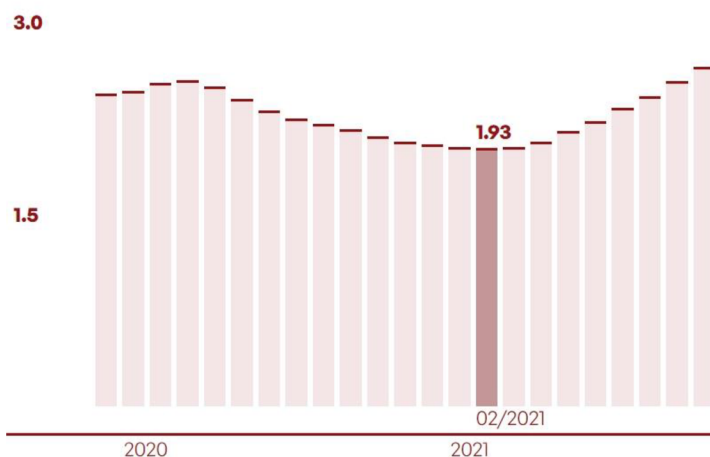
Situace na hypotečním trhu je v současné době zcela nevídaná. Největší rozmach v objemu čerpání hypoték nastal na jaře roku 2021. Maximálního objemu čerpaných hypoték bylo dosaženo v měsíci březnu roku 2021, kdy se čerpalo 44 723 mil. Kč. Skokově se jednalo oproti únoru o měsíční nárůst 14 810 mil. Kč. Poměry nově čerpaných hypoték v jednotlivých měsících jsou znázorněny na následujícím obrázku č. 6-14 v grafu.



Obrázek 6-14 Objem nových hypoték za období 12/2020-10/2021 [Zdroj: 37]

Nevídané objemy hypoték jsou příčinou velice nízké úrokové sazby. Kvůli pandemické krizi se ekonomika nacházela ve fázi útlumu. Jedním z nástrojů pro podporu a rozběhnutí ekonomického růstu je úroková sazba. Proto ČNB, jež je centrální bankou, se v době útlumu rozhodla o expanzivní monetární politiku. Snižováním sazeb zvýšila nabídku peněz a zjednodušila přístup k úvěrům. Například snížením hodnot ukazatelů DTI a DSTI rozšířila skupinu žadatelů, kterým by úvěr mohl být poskytnut. Úvěry se díky nízkým úrokovým sazbám postupně začaly čerpat ve větších objemech. Výše úrokových sazeb razantně nižších, než je míra inflace podporuje investory v myšlence investovat vlastní kapitál, protože v této situaci finanční prostředky snižují svou hodnotu. Naopak tato ekonomická situace má zásadní pozitivní dopad na investice a větší výnos z nich.

V následujícím obrázku č. 6-15 lze vidět, že průměrná výše úrokové sazby dosáhla v období roku 2020 do října 2021 svého minima v únoru roku 2021. To objasňuje rekordní nárůst objemu čerpání hypotečních úvěrů v březnu 2021. Nízká úroková sazba se v čerpání hypoték projevuje se zpožděním, který je dán délkou vyřizovacího procesu k uzavření hypoteční smlouvy. Jedná se zhruba o 1 měsíc. Výsledná výše sazby se odvíjí od doby fixace a objemu úvěru.



Obrázek 6-15 Průměrná úroková sazba. Graf pro období 12/2019-10/2021 [Zdroj: 37]

Po zvyšování sazeb se poptávka o něco snížila, avšak ne nijak závažně. Stále se jedná o velké objemy. Proces zpracování hypoték se prodlužuje, protože banky jsou zahlceny poptávkami. Průměrně se doba zpracování pohybuje v rámci 4 až 6 týdnů. Zpracování hypoteční nabídky je prodlouženo i kvůli zahlcenosti odhadců, kteří takový nápor poptávky nejsou schopni obsloužit za klasický termín, jako tomu bylo v minulosti. Většinou se v současnosti hypoteční banky zabývají novými úvěry než refinancováním úvěrů. Financování hypotékou je v současnosti výhodnější než z vlastních finančních prostředků, protože úroková míra je stále nižší než inflace. Tím tedy vlastní finanční prostředky neztrácejí hodnotu i přestože se investor zadluží je stále v plusu. Zájem o hypotéku mají investoři, kteří hypotékou investují s účelem využití vlastních prostředků na další budoucí výnos, a stejný podíl zastupují žadatelé, kteří hypotéku využívají na financování pořízení vlastního bydlení.

Koronavirová krize ovlivnila metodiku bank při zafinancování lidí, kteří spadali do nejvíce zasažených profesních odvětví (např. gastro, cestovní ruch). Po vypuknutí krize některé banky neposkytovaly úvěry žadatelům daných nejistých profesí, i přestože daní žadatelé vykazovali dostatek stabilních příjmů. Byla to jakási forma ochrany před vznikem složitějších případů s nemožností splácení a neplatičů. Od té doby se situace zmírnila, ale stále jsou banky vůči těmto odvětvím ostražitější a žádají si o prokazatelné doložení příjmů. Úvěrové ukazatele DTI a DSTI, kterých se banky musí držet, se díky koronavirové krizi rozvolnily. Tyto parametry disponovaly velkými rezervami, které se na začátku snižovaly společně se snižováním úrokových sazeb. Tím, jak se situace

relativně stabilizuje, se i tyto parametry mění zpátky k menší příznavosti a pomalu se vrací do stejných požadavků, jako byly před nástupem krize.

Poslední uvedenou informací k hypotečním úvěrům byla zpráva od ČNB z konce listopadu 2021. Byly v ní zveřejněny nové limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů a zvýšení proticyklické kapitálové rezervy. Bankovní rada ČNB rozhodla o nastavení limitů od 1. dubna 2022. Poskytovatelé hypotečních úvěrů budou povinni dodržovat limity příjmového ukazatele DTI a ukazatele dluhové služby DSTI. Ty jsou nastaveny na 8,5 u DTI a 45 % u DSTI. Limity jsou zpřísněny pro žadatele mladší 36 let na 9,5 u DTI a 50 % u DSTI. Limity pro žadatele do 36 let se vztahují pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení. Současně bankovní rada ČNB rozhodla o snížení horního limitu ukazatele LTV na 80 %, pro žadatele mladší 36 let na 90 %. Nové úpravy zohledňují plošné uvolňování úvěrových standardů bankami a zvyšující se nadhodnocení cen bytů v České republice. Nadhodnocení cen bytů podle odhadu ČNB činilo ve 2. kvartálu roku 2021 takřka 25 % a u investičních bytů více než 30 %. Pro částečnou regulaci čerpání úvěrů ČNB také upravila sazbu proticyklické kapitálové rezervy bank. Tato rezerva se vytváří v době růstu úvěrů a je jedním z opatření směrnice EU k obezřetnostním dohledu nad investičními podniky a úvěrovými institucemi. Proticyklická sazba zvýšená na 2 % nabude účinnosti 1. ledna 2023. Zpráva také vyhodnotila finanční sektor ČR. Ten v roce 2021 zachoval odolnost vůči nepříznivým šokům. Míru nejistoty ohledně dalšího vývoje pandemie a ekonomiky vyhodnocuje stále jako vysokou a je vyžadována vysoká míra obezřetnosti při řízení bilancí, rizik a kapitálu včetně dividendové politiky. [33]

## **7 Stát a legislativní změny v oblasti nemovitostí v rámci koronavirových opatření**

Kapitola zmiňuje a popisuje akcemi státu provedenými na zmírnění dopadů, které byly vyvolány opatřeními a omezeními proti šíření pandemie koronaviru.

### **7.1 Omezení možnosti výpovědi z bytu**

Ztížené podmínky pro vykonávání některých profesí a celkové znemožnění výkonu některých prací kvůli koronavirovým opatřením dostaly nemalý počet domácností do tíživé situace. Omezení či až případné ztracení veškerého příjmu domácnosti znemožňovalo pokrytí veškerých nákladů na fungování a život. Podle ČSÚ v roce 2020 bydlí v pronajatém bytě 19 % domácností. Stát se rozhodl pro podporu a ochranu těchto případů a schválil úpravu podmínek k výpovědi z bytu.

Zákon, podle kterého nesmí nájemník dostat výpověď z bytu, pokud kvůli epidemii koronaviru není schopen platit nájemné vešel v platnost 27. 4. 2020. Přesné označení a znění pro nájem prostor k bydlení je Zákon č. 209/2020 Sb., Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby, na příjemce úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení a v souvislosti s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Stejně tak vešel ve tentýž den v platnost Zákon č. 210/2020 Sb., Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání, pro případy prodlení podnikatelského nájmu. Upravuje podmínky pro splatnost nájemného, kdy v tzv. ochranné době, od 12. března 2020 do 30. června 2020, se nájemce nebo podnájemce dostal do prodlení s úhradou nájemného, pokud toto prodlení nastalo v důsledku mimořádného opatření při epidemii. Nájemník je tímto zákonem chráněn od výpovědi z nájmu, kvůli prodlení s platbou nájemného, které vzniklo v ochranné době, až do 31. prosince 2020. Platba tohoto prodleného nájmu musela však být uhrazena nejpozději do 31. prosince 2020, jinak mu hrozila okamžitá výpověď bez výpovědní doby z bytu. [38,39,40,41]

Zákon č. 210/2020 Sb. chrání i nájemce, fyzické i právnické osoby, které využívají podnikatelský nájem prostor k účelu podnikání. Rozdílne ale upravuje situaci, kdy nájemník nedoplatil dluh z nájmu a došlo k okamžité výpovědi, tam zákon ukládá výpovědní dobu 5 dnů. Výpověď z podnikatelských prostor hrozila nájemníkovi také v případě, že se stal nepochybným (např. je rozhodnuto o jeho úpadku nebo bude čelit exekucím) a dluhy do termínu neuhradí. [39,40]

Aby nájemník mohl využít tohoto zákona, byla potřeba doložení důkazu, že nebyl schopen platit včas nájemné v důsledku mimořádných opatření. Toto potvrzení vystavoval Úřad práce. V případě nájemníka podnikatelských prostor byla povinnost

pronajímateli předložit listinné důkazy, které však v zákoně nijak vymezeny a definovány. [39]

## **7.2 Zmrazení nájmu po dobu mimořádných opatření**

Společně s úpravami podmínek pro dlužné nájemné vláda přednesla vláda příslušné nařízení ke zmrazení cen nájmu bytů. Uvalila tedy po dobu mimořádných koronavirových opatření cenové moratorium („časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu dané zboží“) na nájemné bytů. Cenové moratorium na nájemné z bytů bylo na návrh Ministerstva financí přijato vládním nařízením s účinností od 24. dubna 2020 a mělo platit do konce platnosti mimořádných opatření, případně jej vláda mohla ukončit dříve, kdy záleželo na vývoji situace. Podle zákona může vláda uvalit cenové moratorium až na 12 měsíců. Opatření navázalo na zákon, který upravuje podmínky výpovědi z nájmu z pronájmu v případě neschopnosti platit nájemné v důsledku epidemie koronaviru. Ministerstvo financí chtělo touto formou zaručit v nelehké situaci pro domácnosti hledající nové bydlení udržení cenové hladiny nájmu a zajištění nenavýšení nákladů v rodinných rozpočtech. Ministerstvo pro místní rozvoj opatření podporovalo pro ochranu nejohroženější skupiny lidí. [42,43,44]

Moratorium platilo i v případech řetězení nájmu. K řetězení nájmu dochází tehdy, když pronajímateli v době účinnosti tohoto opatření poslední nájemní vztah skončil a nově tuto nemovitost za účelem bydlení pronajme. Cenové moratorium bylo přijímáno jako pojistka proti zneužití silnějšího postavení pronajímatele vůči nájemníkovi. [43]

Ukončení cenového moratoria nastalo 5. června novým nařízením vlády. Důvodem bylo ukončení nouzového stavu a neomezený volný pohyb osob, ačkoliv některá mimořádná opatření proti koronaviru v té době zůstala v platnosti. Vláda ukončení komentovala tím, že odpadá riziko zneužití silnějšího postavení pronajímatele vůči nájemníkovi. Ten díky volnému pohybu osob nabytí možnosti vybírat z větší škály nabídek. K ukončení moratoria se vyjádřila i oborová sdružení pronajímatelů, která deklarovala, že v zájmu majitelů nemovitostí nebylo v té době zájmem zvyšování nájemného, a to ani v případech nově uzavíraných nájemních smluv. [44]

## **7.3 Zrušení daně z nabytí nemovitostí**

Zrušení daně z nabytí nemovitostí bylo tématem ve sněmovně v posledních letech velice omílané. Daň z nabytí nemovitých věcí činila 4 % z kupní ceny nemovitosti a povinnost ji uhradit měl kupující. V rostoucích cenách nemovitostí se tak často jednalo o statisícové částky. V roce 2018 vybral stát na dani z nabytí nemovitostí 13,6 miliardy korun. Daňové přiznání z nabytí nemovitosti se muselo podat do konce 3. kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém došlo k vkladu vlastnického práva na katastru. V rámci koronavirových opatření byl umožněn odklad podání daňového přiznání z nabytí z konce března do 31.8. 2020. Jednalo se o ty nemovitosti, kde došlo zapsání do katastru v prosinci 2019.

U daně z nabytí nemovitosti bylo možné osvobození v případě, že se jednalo o nákup novostavby od developera. Spadaly do toho prodeje nemovitostí, u kterých bylo časové omezení 5 let ode dne kolaudace nebo započetí užívání a jednalo se o první úplatné nabytí. Další osvobození od této daně bylo v případě převodu nemovitosti z družstevního do osobního vlastnictví. Stejně tak se neplatila daň z nabytí u nabytí nemovitosti formou daru či dědictvím. [45]

Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena zpětně a zrušení se týká všech nemovitostí. Zrušení se datuje ke dni 26. 9. 2020 a je dáno Zákonem č. 386/2020 Sb., Zákon, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy. [46]

Před finálním zněním zákona č. 386/2020 Sb. se jednalo o také o zrušení daňový odpočtů u úvěru. Zrušení se mělo týkat nemovitostí, které byly zakoupeny až po zrušení daně z nabytí. Nakonec ke zrušení daňových odpočtů nedošlo. Upravila se pouze pravidla pro maximální výši. Limit, který platil původně, a to 300 tisíc korun ročně, platí nadále pro případy, kdy došlo k obstarání bytové potřeby do 31. 12. 2020. Ti, kteří si pořídili bytovou potřebu po 1. 1. 2021, si mohou odečítat v maximálním ročním limitu 150 tisíc korun. Zmíněné limity platí pro daňový odpočet úroků z hypotéky a současně také úroků z úvěru ze stavebního spoření. [47]

Původně měla změna nastat také v případě časového testu u daně z prodeje nemovitosti. Původním návrhem bylo prodloužení pro osvobození od daně z příjmů z prodeje nemovitosti z 5 let na 15 let. Tento návrh však neprošel legislativním procesem. Konečnou změnou je prodloužení na 10 let. Časový test 10 let pak platí pro nemovitosti prodané po 1. 1. 2021. Osvobození od daně z prodeje nadále platí v případě, že vlastník v nemovitosti trvale bydlel alespoň 2 roky. [47]

Tím, že ministryně financí zmiňovala zrušení daně z nabytí nemovitostí podstatně dříve, než přišel návrh zákona a než se zákon jako samotný začal projednávat, dosáhla opačného efektu, než bylo potřeba. Mnoho investorů, kteří zvažovali koupi nemovitosti vyčkávali na zrušení této daně a došlo ke zpomalení až k zamrazení počtu prodejů nemovitostí. Když ale nakonec ke zrušení došlo, realitní trh se ve výsledku v průběhu pandemie rozhybal více než bylo očekáváno. Zrušení daně z nabytí mělo na investory pouze pozitivní dopad. [36]

## 8 Změny na realitním a stavebním trhu

Tato kapitola popisuje změny týkající se realitního a stavebního trhu. Popisuje změny chování nabídky a poptávky v průběhu let 2020 a 2021.

### 8.1 Nájmy

#### Nabídka

Nabídka vzrostla. Vládní opatření, které zakázalo krátkodobý pronájem ovlivnilo zejména služby jako je AirBnB (13–15 tisíc bytů v Praze). Takový objem bytových jednotek byl rázem prázdný. Majitelé změnili přístup k pronájmu a rozhodli se pro uvolnění k dlouhodobému pronájmu. (Koncem dubna 2020 se jednalo zhruba o 1 000 bytů v hlavním městě Praze a v příštích měsících byl předpoklad na 3-5 tisíc v hl. městě). Ostatní města neměla přímý dopad těchto opatření. Pokles cen mohl být impulsem pro pohyb nájemců, i přes to, že se svým současným pronájmem byli spokojeni, pro přestěhování do většího bytu za stejnou cenu nebo stejného bytu za nižší nájem. Jak lze vidět na obrázku č. 5, největší nárůst nabídek pronájmů plynulo z uvolněných bytů v Praze a nastal v období od poloviny března do poloviny dubna. Jedná se převážně o byty s malými dispozicemi, jako je 1+kk, 1+1. [36]



Obrázek 8-1 Nárůst počtu nabídek pronájmů v centru Prahy [Zdroj: 36]

#### Poptávka

Naopak od zvyšující se nabídky, poptávka klesla. To bylo způsobeno jinými vládními opatřeními (uzavřené školy, zastavení exportu ze zahraničí) a snížilo to poptávku v Praze, Brně i v dalších menších městech. Zároveň pracující, kteří jsou ovlivněni těmi vládními opatřeními, se stěhují z velkých měst za rodinami, aby například ušetřili za náklad, kterým pronájem je. Po rozvolnění opatření se stěhování zjednodušilo, díky tomu, že byl povolen pohyb mezi okresy. [36]



Na straně poptávky po pronájmech klesly počty zájemců zhruba o 20 %. Zejména v Praze se jednalo o zájemce ze zahraničí. To je důsledkem omezení cestovního ruchu kvůli protipandemickým opatřením. [36]

#### Změna poptávky nájmu z hlediska dispozic

Statisticky po větších bytech nebyl do konce dubna zjištěn zvýšený zájem. Dá se, ale předpokládat, že home office a domácí distanční výuka mohla zapůsobit na výběr nového pronájmu. Stejně tak se evidovaly nároky na nové bydlení a rozšířily se o požadavek na balkón. To však záleží na tom, jak opatření ovlivní příjem domácností a jestli se nájemníci spíše nebudou z hlediska úspor výdajů raději při výběru pronájmu orientovat na nižší cenu. [36]

Statistika dat Ideálního nájemce.cz k březnu 2020 udává, že poptávka po pronájmu jednopokojových bytech byla 32 %, 41 % dvoupokojových, 24% zastoupení bylo pro třípokojové byty a zbylé necelé jedno procento bylo pro atypické bytové jednotky. [36]

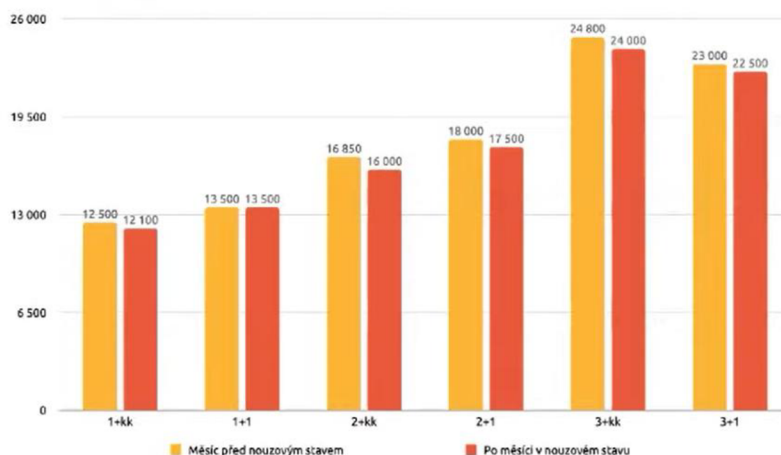
#### Změna cen pronájmů

Zvyšující se nabídka pronájmů v Praze hýbala i s průměrnou cenou. Majitelé, kteří vlastnili byty zejména pro krátkodobé pronájmy se zachovaly na trhu s pronájmy zcela nelogicky. Pro pokrytí doby, kdy byl krátkodobý pronájem omezen/zakázán, nabízeli pronájmy s trváním 3 a 6 měsíců. To je zcela nezvyklé. Průměrně nejkratší nájemní smlouva se uzavírá na 1 rok. Kvůli podmínce krátké doby pronájmu nabízeli podprůměrné nájemní ceny, které odpovídali zhruba pokrytí nákladů. Data z portálu UlovDomov.cz nám ukazují, že nastal pokles výše ceny nájmu v Praze až o 4 tisíce korun. Pokles cen před nouzovým stavem a po měsíci nouzového stavu je zhruba 5 %. Stejný pokles cen v tomto období proběhl i v Brně, a to také o 5 %. Výjimkou byly ceny pronájmu za bytové jednotky o dispozici 3+kk, kde nastal mírný nárůst. [36]



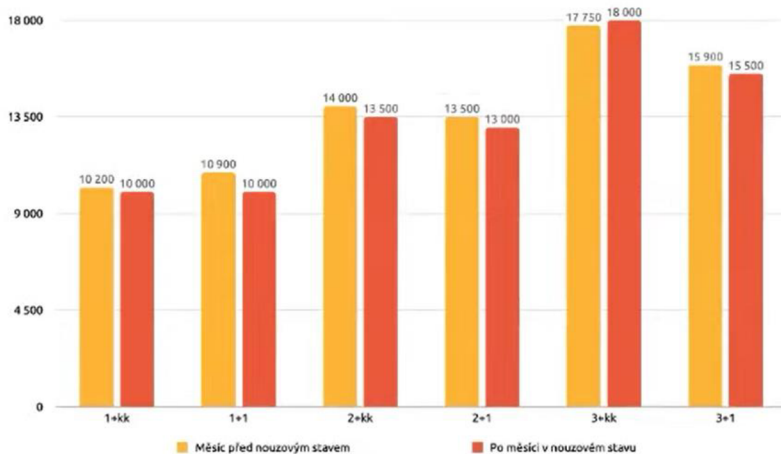
Obrázek 8-2 Pokles průměrné výše měsíčního nájmu v Praze [Zdroj: 36]

Pokles průměrné výše **měsíčního nájmu v Praze** dle dispozic



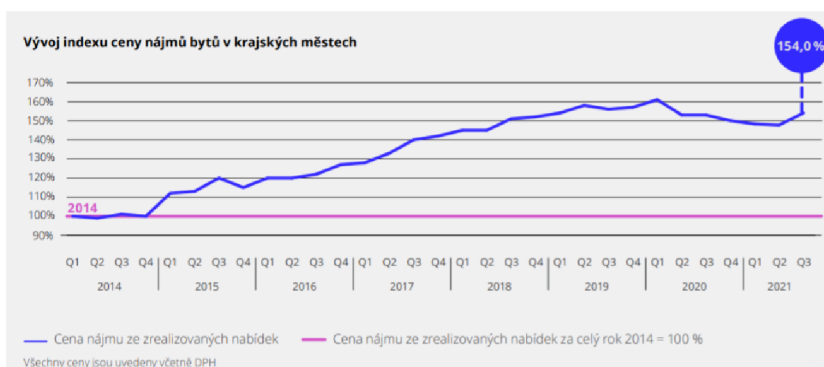
Obrázek 8-3 Pokles průměrné výše měsíčního nájmu v Praze dle dispozic k dubnu 2020 [Zdroj: 36]

Pokles průměrné výše **měsíčního nájmu v Brně** dle dispozic



Obrázek 8-4 Pokles průměrné výše měsíčního nájmu v Brně dle dispozic k dubnu 2020 [Zdroj: 36]

Předchozí č. obrázky 8-3 a 8-4 ukazují změny, které proběhly krátce po vypuknutí koronavirové krize. Pokud předpokládáme, že milník nastal v době vyhlášení 1. nouzového stavu, a to 12. března 2020. Dané hodnoty na grafech představují změny ke konci dubna 2020.

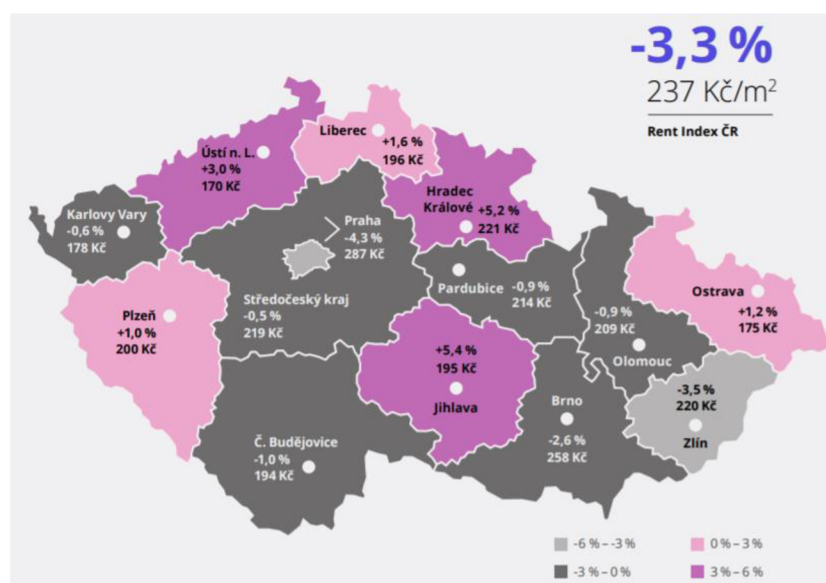


Obrázek 8-5 Vývoj indexu nájmu bytů v krajských městech do 3. kvartálu roku 2021 [48] Zdroj: Deloitte]

Podle vývoje indexu nájmu bytů v krajských městech na předchozí straně v obrázku č. 8-5, lze konstatovat, že nejstrmější pokles nastal v průběhu 1. kvartálu roku 2020. Rent index za 1. kvartál roku 2020 udává celorepublikový pokles zhruba 9 %. Což je nejvyšší zaznamenané maximum v období od roku 2014. Evidentní příčinou bylo uvolňování bytů ke krátkodobým pronájmům a snaha pronajímatelů o maximální možnou obsazenost i s důsledkem menšího výnosu.

Ve 2. kvartálu 2020 byl vývoj nulový, příčinou bylo vládou uvalené cenové moratorium, které trvalo od 24. dubna do 5. června. Následně trend klesání cen pronájmů pokračoval, to dokládá pravdivost deklarace oborového sdružení pronajímatelů, která prohlašovala, že v zájmu majitelů nemovitostí nebylo zájmem v době před a během cenového moratoria zvyšování nájemného. Pokles je zaznamenán až do 2. kvartálu roku 2021, kde nastal zlom k opětovnému růstu.

Z hlediska rent indexu byl posledním kvartálem se zápornými vývojem cen 4. kvartál roku 2020. Hodnoty lze vidět v obrázku č. 8-6, kde jsou vypsány procentuální změny a průměrná cena za m<sup>2</sup>. Celorepublikovým průměrem byl mezikvartální pokles cen 3,3 %, i přestože 6 krajských měst zaznamenalo cenový nárůst. Největším cenovým propadem disponovala Praha, která nejvíce ovlivnila celorepublikový výsledek, protože se zde vyskytoval největší počet pronájmů. S druhým největším cenovým propadem Prahu následuje Zlín s 3,5 %. Oproti tomu Jihlava a Hradec Králové zaregistrovali vzestup cen o více než 5 %.



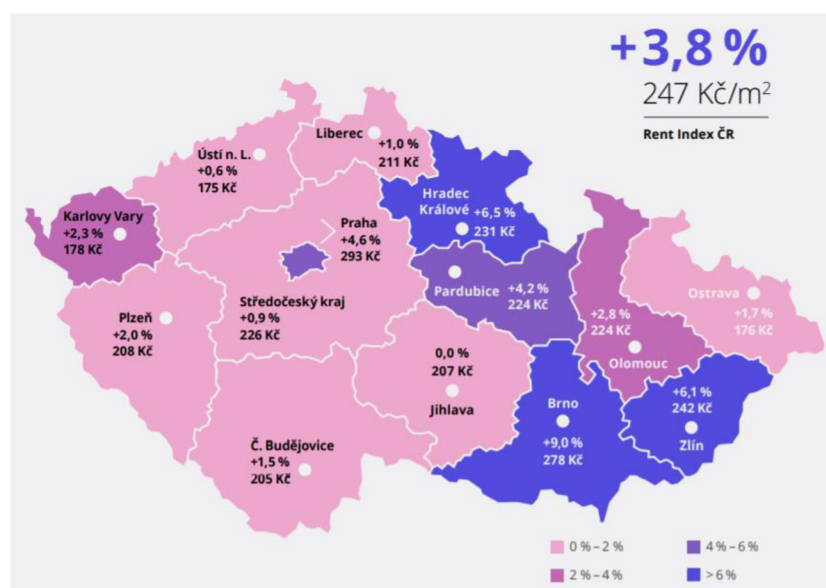
Obrázek 8-6 Rent index 4Q 2020 [Zdroj: 48]

Pokles ceny nájmu v některých regionech, se dá přikládat faktu zvýšené nezaměstnanosti vlivem epidemických problémů. Zejména se jedná o regiony s průmyslovými městy, kde došlo k největšímu propouštění pracovníků. Ovlivněn byl nejvíce automobilový průmysl,

kde krize měla negativní vliv na dodávky zboží a komponentů ze zahraničí. Týkalo se to zejména mladoboleslavského regionu.

Konstantní vývoj mezikvartálních cen nastal v 1. a 2. kvartálu roku 2021. Celorepublikový průměr zvyšoval ceny pronájmů o 0,4 % v každém kvartálu. Celkem výrazně rostla cena nájmu v Liberci. Oproti tomu v Karlových Varech a v Praze došlo k mírnému zlevnění nájmu. Překvapivě klesly ceny také v Brně (0,5 %) a Hradci Králové (0,9 %). Tyto města mají velké zastoupení vysokoškolských studentů a uzavření škol mohlo způsobit razantně nižší přísun poptávky důsledkem uzavření škol.

Poslední přístupná data ke změnám cen pronájmů je rent index 3. kvartálu roku 2021. V obrázku č. 8-7 můžeme znovu vidět procentuální vyjádření mezikvartálního nárůstu cen u jednotlivých krajských měst společně s průměrnou cenou měsíčního nájmu bytů v Kč za m<sup>2</sup>. Průměrná cena nájmu vzrostla celorepublikově o 3,8 % a průměrná se cena m<sup>2</sup> pohybovala 247 Kč. Největší nárůst byl zaznamenán v Brně, kde cena nájmu oproti předchozímu kvartálu vzrostla o 9 %. V největším nárůstu Brno následoval Hradec Králové s přírůstkem 6,5 % a Zlín s 6,1 %. Růst cen byl zaznamenán v každém krajském městě, s výjimkou Jihlavy, kde ceny stagnovaly.



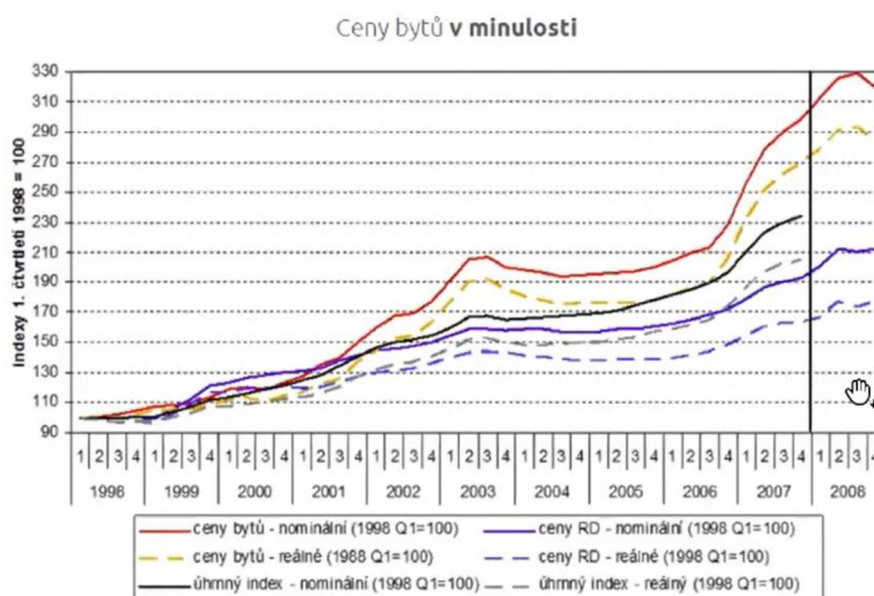
Obrázek 8-7 Rent index 3Q 2021 [Zdroj: 48]

Trend růstu cen pronájmů bude podle mého názoru pokračovat. Cenová hladina pronájmů se pomalu, ale jistě vrací do časů před krizí. Po překročení její hranice bude nadále růst. Napomáhá tomu fakt, že hypoteční sazby rostou a možnost nákupu nemovitosti se s rostoucí cenovou hladinou pro většinu obyčejných investorů stává nedosažitelnou. Stejně tak výstavba nových nemovitostí je v současné době nepřívětivá s rostoucími cenami za materiál a jeho nedostatkem.

## 8.2 Prodej nemovitostí

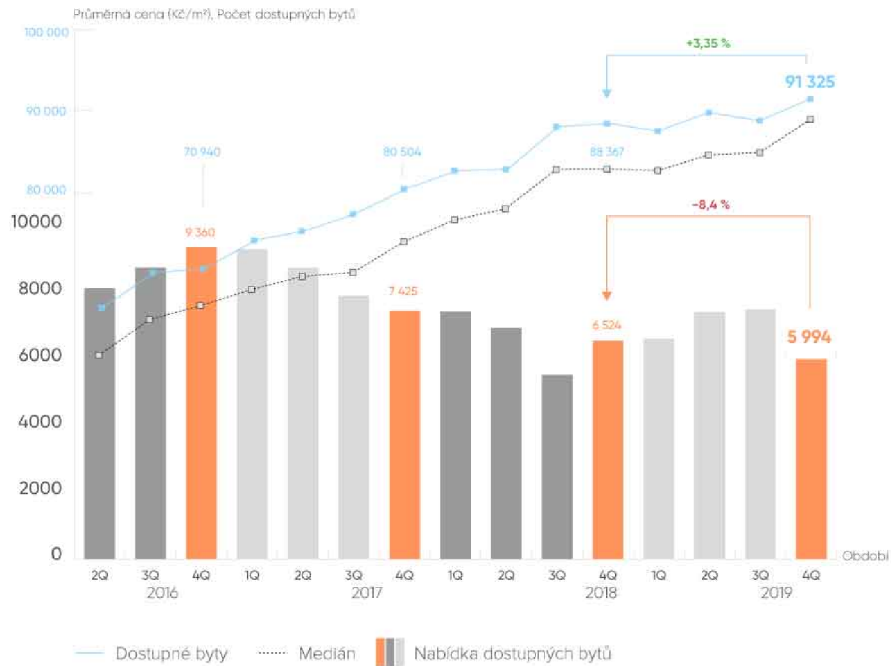
### Vývoj kupních cen nemovitostí

Výkyvy, kdy ceny nemovitostí rostly a pak následně došlo k rapidnímu poklesu, byly již v minulosti a dá se říct, že stejně tak tomu bude i v budoucnu, až se překlene současná ekonomická krize. Jak je vidět na následujícím obrázku č. 8-8, před ekonomickou krizí v roce 2008 měly ceny také stoupající tendenci, a následně skokově klesly. Stejný cenový vývoj je předpokládán i pro současnou krizi. Výkyvy v oblasti nemovitostí se nepředpokládají s razantními změnami. Investice do nemovitosti je totiž jednou z nejméně rizikových investicí.



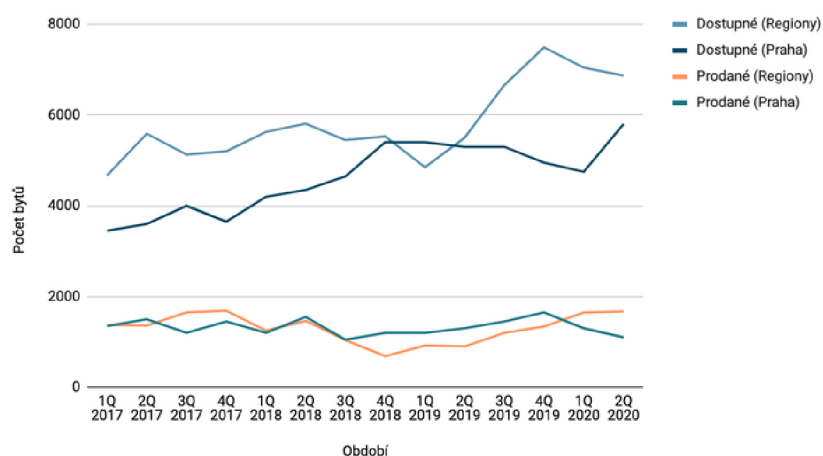
Obrázek 8-8 Ceny bytů v minulosti před rokem 2008 [Zdroj: 36]

Nabídka prodeje bytů se těsně před vypuknutím pandemie velice zužovala. Zejména v Praze se na konci 4. kvartálu 2019 objevovalo v nabídce necelých 6 tisíc starších bytů. To bylo v porovnání s předchozím rokem 2018 o 8,4 % méně. Oproti roku 2016 se jednalo o pokles o více než 3 300 nabídek. Převyšující poptávka nad nabídkou samozřejmě posouvala průměrné ceny nahoru. Ceny za metr čtvereční během roku stouply o 3,35 % z mediánu 88 367 Kč/m<sup>2</sup> na 91 325 Kč/m<sup>2</sup>. Vývoj cen a nabídky v jednotlivých krajích pro období 2016–2019 jsou vidět na další straně v grafu na obrázku č. 8-9.



**Obrázek 8-9 Nabídka a průměrné ceny za m2 dostupných starších bytů v Praze v období 2016-2019 [Zdroj: 49]**

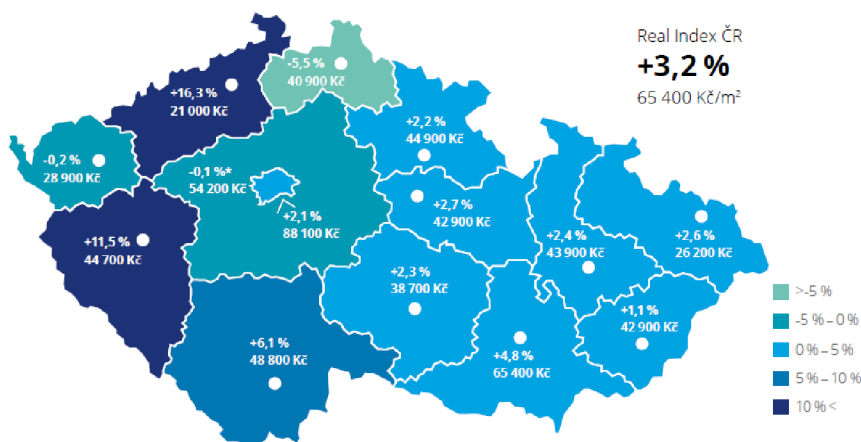
V prvním půlroce roku 2020, kdy nastala pandemie, došlo k částečnému ochlazení trhu nemovitostí. Příčinou byla nejistota na trhu. Nabídka během prvních měsíců koronavirové krize vzrostla. V Praze mezi dubnem a červnem 2020 narostla o 22 %, což znamenalo 5 800 novostaveb bytů a domů. Reakce na nestabilní trh se projevila u poptávky. Ta na pražském trhu klesla a byla dokonce menší než nabídka. Pokles poptávky byl 15 % oproti předchozímu kvartálu. Oproti pražskému trhu byly regionální trhy stabilní. Za 1. kvartál roku 2020 se nabídka snížila o pouhé 2 % a poptávka se o 1 % navýšila.



**Obrázek 8-10 Vývoj nabídky a poptávky v regionech a v Praze [Zdroj: 50]**

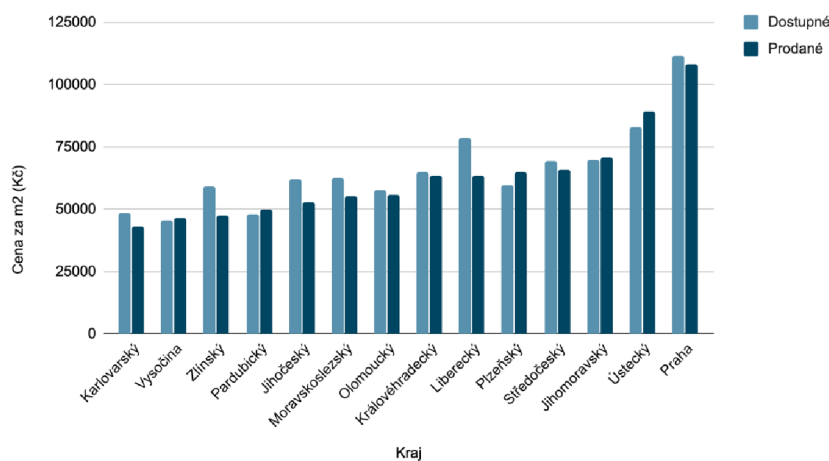
Cena se v prvním pololetí 2020 nijak zásadně nezměnila a nevybočovala svým charakterem od tradičního vývoje. V 1. kvartálu byl celorepublikový nárůst o 3,2 % na skutečných prodejních cenách. Nejvíce ceny rostly v Ústí nad Labem a Plzni,

kde překročily mezikvartální nárůst o 10 %. Největší pokles zaznamenal Liberec s úbytkem 5 %. Změny v ostatních krajských městech jsou vidět na obrázku č. 8-11.



Obrázek 8-11 Skutečné ceny prodaných bytů v ČR za 1. kvartál roku 2020 [Zdroj: 48]

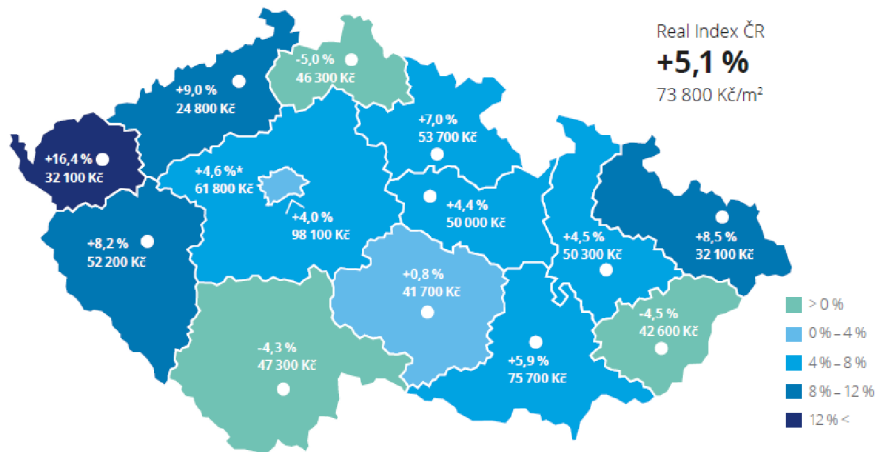
Co se týká 2. kvartálu 2020 celorepublikově se prodejní cena zvýšila o 2,4 %, což je nejmenší procentuální nárůst v posledních 5 kvartálech. Během prvního půl roku překvapivě došlo k nárůstu ceny nového bydlení, na pražském trhu o 1 % a v krajích o 3 %. Nejlevněji se nemovitosti prodávaly v Karlovarském kraji a na Vysočině. Ústecký kraj byl hned po Praze nejdražší, kvůli prodávaným apartmánům v horských oblastech, kde se průměrná cena za m<sup>2</sup> pohybuje podobně jako v Praze. Ostatní ceny v jednotlivých krajích lze vidět v následujícím grafu na obrázku č. 8-12.



Obrázek 8-12 Ceny za m<sup>2</sup> v regionech ČR za 2. kvartál 2020 [Zdroj: 50]

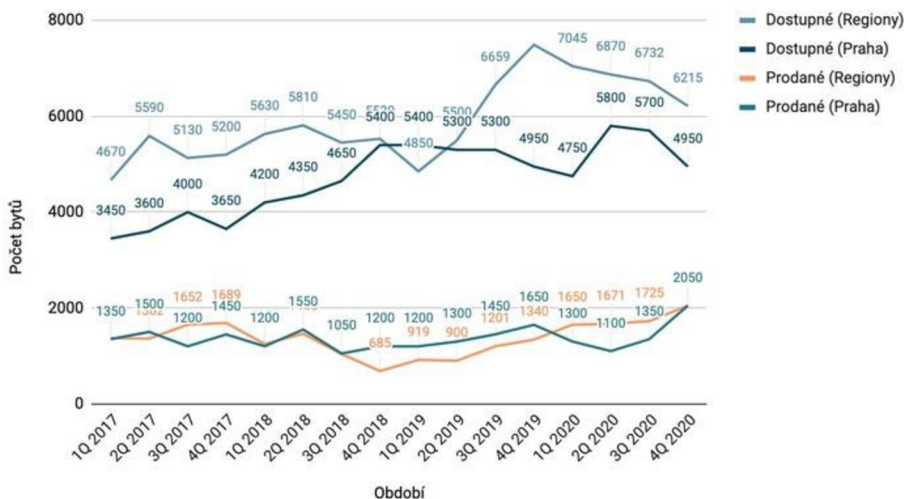
Ve 3. kvartálu roku 2020 se ceny vyhouply o 4,9 %. Největší nárůst se odehrál v Pardubicích, kde se cena zvedla o 8,3 %. Následoval Liberec, Ústí nad Labem a Praha. Ceny klesaly pouze v Plzni, o 5,8 % a v Karlových Varech o 1,8 %. Průměrná cena za m<sup>2</sup> byla vypočtena na 70 300 Kč.

V následujícím 4. kvartálu se hranice celorepublikového nárůstu cen prodaných bytů přehoupla přes 5 % a průměrně se pohybovala cena 73 800 Kč/m<sup>2</sup>. Největší cenový vzrůst byl v Karlových Varech, kde mezikvartálně cena prodaných bytů vzrostla o 16,4 %.



Obrázek 8-13 Skutečné ceny prodaných bytů v ČR za 4. kvartál 2020 [Zdroj: 48]

První rok pandemie 2020 dosáhl překvapivě vysoké poptávky po nemovitostech. Na pražském trhu, a i v krajích byla překročena hranice 2 tisíců prodaných nemovitostí za kvartál. V krajích se jednalo o meziroční růst 53 %, u Prahy to bylo 24 %. Investoři se drželi faktu, že investice do nemovitostí jsou málo rizikové a dokáže ochránit před inflací. Dlouhodobý růst nabídky během roku 2020 zaznamenal změnu. Nabídka mezikvartálně poklesla jak v Praze, tak v krajích. Kraje pokles nabídky zaznamenaly již 4 kvartály za sebou, a jednalo se tedy o meziroční pokles 17 %. V Praze nastalo snížení pouze mezikvartálně, a to o 13 %.



Obrázek 8-14 Vývoj nabídky a poptávky v krajích a v Praze v období 2017-2020 [Zdroj: 50]



Rok 2020 se držel trendu postupného růstu cen. Po čtyřech letech nastal vyšší procentuální nárůst cen v krajích než v Praze. Ceny v krajích vystoupaly o 16 %, za to v Praze pouze o 6 %. Je to dáno přesunutím většího objemu developerských projektů do Středočeského kraje a do větších krajských či regionálních měst. Celorepublikové zvyšování cen totiž přineslo nové výhodné příležitosti pro odvětví developmentu i mimo Prahu. Během roku 2020 byl také zaznamenán velký objem prodejů nemovitostí. Tato skutečnost rovněž podporuje pokračování zvyšování cen. Podrobné informace o průměrných cenách jednotlivých krajů lze vyčíst z grafu na následujícím obrázku č. 8-15.

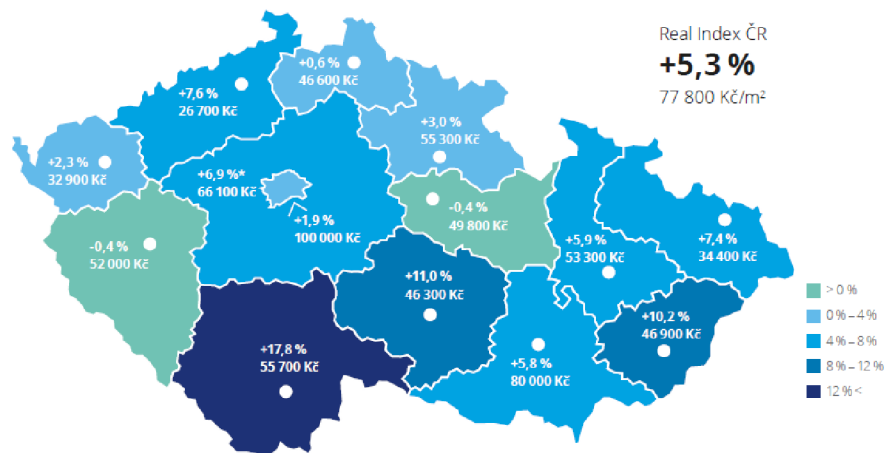


**Obrázek 8-15 Ceny za m<sup>2</sup> v regionech ČR za 4. kvartál 2020 [Zdroj: 50]**

V oblasti výstavby nových developerských projektů pro residenční bydlení byl trend zvyšování výměry bytu. V roce 2018 byla průměrná výměra nově postaveného a nabízeného bytu 66 m<sup>2</sup>. Předchozí rok to bylo 60 m<sup>2</sup>, o 6 m<sup>2</sup> méně. Tento trend rozhodně bude pokračovat a pandemická situace ho ještě více posiluje. Mnoho domácností si totiž během lockdownů a mnohem častějšího zavádění home office a home schooling uvědomilo potřebu většího životního prostoru, který zajišťuje jednodušší a pohodlnější životní komfort. Developerské projekty se podle toho mění a nabídka se částečně formuje. Samozřejmě ale hlavním faktorem developerské výstavby je profit, který nejvíce ovlivňují náklady a tím tržní cena. Rapidně se zvyšující cena za m<sup>2</sup> funguje jako klíčový regulátor výměry bytů. [49]

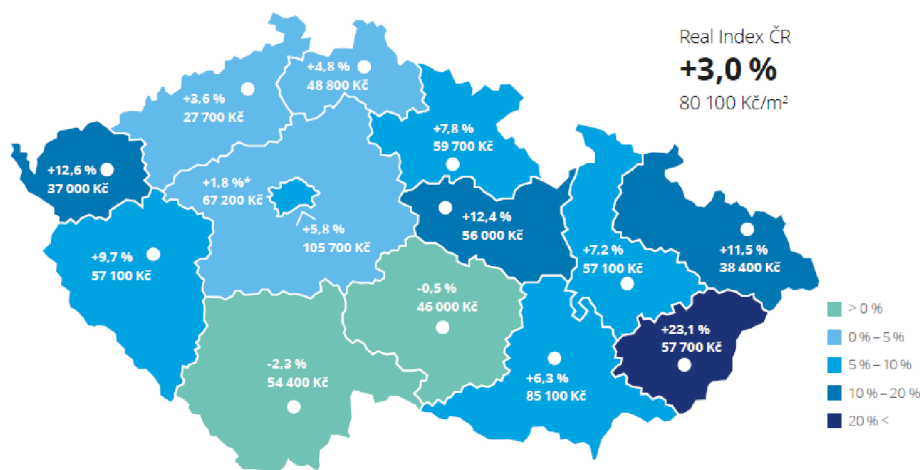
Rok 2021 přinesl v oblasti prodejů bytů konstantní růst jako tomu bylo v předchozím roce. V prvním kvartálu se cena prodaných bytů celorepublikově zvýšila o 5,3 %. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán v Českých Budějovicích, a to 17,8 %. Hranici zvýšení cen o více než 10 % překonala Jihlava a také Zlín. Pouze ve dvou krajských městech došlo k poklesu cen s 0,4 % a to v Plzni a Pardubicích.

Největší počet prodejů byl tradičně v Praze, následovalo Brno a Plzeň. Informace o ostatních krajských městech a vývoji cen jsou znázorněny na cenové mapě na obrázku č. 8-16.



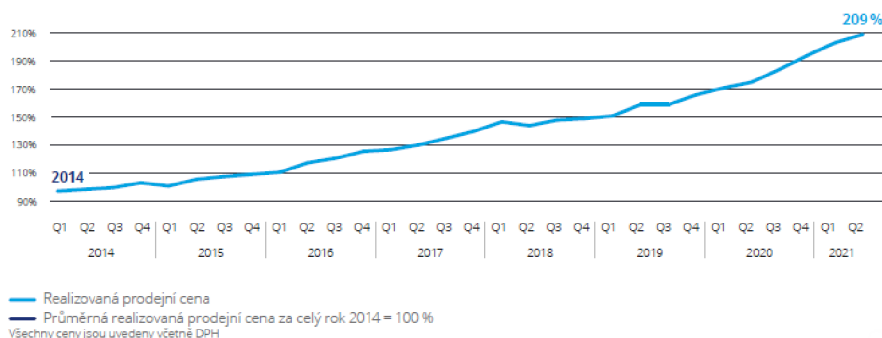
Obrázek 8-16 Skutečné ceny prodaných bytů za 1. kvartál 2021 [Zdroj: 48]

Ve 2. kvartálu 2021 se ceny opět navyšovaly. Celorepublikově se provedl prodej 7718 bytů za celkovou hodnotu 37,8 miliard. Ve Zlíně byl zaznamenán největší cenový nárůst, a to o 23,1 %. Kolem 12% nárůstu se pohybovala města Karlovy Vary, Pardubice a Ostrava. Pokles o 2,3 % ceny nastal v Českých Budějovicích a následovala Jihlava s 0,5 % cenovým poklesem. Celorepubliková průměrná cena se zvýšila a činila 80 100 Kč/m<sup>2</sup>. Jak se ceny měnily v ostatních krajských městech lze vidět na následující cenové mapě, obrázek č. 8-17.



Obrázek 8-17 Skutečná cena prodaných bytů za 2. kvartál roku 2021 [Zdroj: 48]

Celkově za období od propuknutí pandemické krize se cena stále zvyšovala. Od začátku roku 2020 do poloviny roku 2021 se celorepubliková kvartální změna pohybovala v přírůstku 3,98 % a průměrná cena se za rok a půl zvýšila z 65 400 Kč/m<sup>2</sup> na 80 100 Kč/m<sup>2</sup>, což činí rozdíl 14 700 Kč/m<sup>2</sup>. Celkem za toto období proběhlo v celé České republice 41 174 prodejů bytů.



**Obrázek 8-18 Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech za období 2014-2021 [Zdroj: 48]**

Na předchozím obrázku č. 8-18 je znázorněn vývoj ceny bytů v období 1. kvartál 2014 do 2. kvartálu 2021. Lze zkonstatovat, že cenový nárůst od začátku roku 2020 nabral strmější růst, než tomu bylo v předchozích letech. Od roku 2014 se prodejní cena zvýšila o 109 %.

### 8.3 Vývoj cen pozemků

Závrtně se měnila také cena pozemků. Jenom za rok 2020 se jednalo o meziroční změnu 15,8 % podle HB indexu. HB index je ukazatel založený na reálných cenách vedené v databázi Hypoteční banky, za které klienti hypotečního úvěru pořídili nemovitost či pozemek. Indikuje ceny po celé České republice. Stejně jako skupina rodinných domů a bytů zaznamenaly ceny pozemků během pandemické krize zásadní cenový nárůst. Z těchto 3 segmentů zdražily pozemky nejvíce. Rapidní nárůst byl zapříčiněn zejména silnou poptávkou díky nízkým úrokovým sazbám a inflací, která se držela průměrně kolem 3 %. [51,52]

Vyšší zájem ze strany investorů odstartoval na začátku roku 2020 mezičtvrtletní nárůst o 2,9 %. Stejný trend se držel i ve 2. čtvrtletí 2020, poté se o 0,8 % HB index zvýšil na 3,7 % nárůst. Čtvrtý kvartál zaznamenal mezičtvrtletní pokles na 3,2 %, což mohlo být zapříčiněno charakterem sezónnosti. Největší skok v cenovém růstu u pozemků nastal v 1. kvartálu roku 2021, kdy se sazby úroků držely na minimálních hladinách a mezičtvrtletní změna se dostala na +5,2 % a meziroční změna dosáhla téměř +16 %. Druhý kvartál 2021 znamenal pro ceny pozemků zatím nejvyšší mezičtvrtletní nárůst v hodnotě 5,5 %. Motivací ke koupi pozemku byly nadále nízké úrokové sazby a stále míra inflace kolem 3 %. Rekordně prudký meziroční nárůst nastal ve 3. čtvrtletí 2021,

kdy se nárůst pohyboval v hodnotě 21,9 %. Celkový vývoj HB indexu během pandemické krize je vyobrazen grafem na následujícím obrázku č. 8-19. Trend vysoké poptávky posilují obavy z extrémní výše inflace. Zvyšující se inflace je motivací k investování volných prostředků, a to například do pozemků, kde se jejich hodnota ochrání před ztrátou hodnoty. Stále více převládá poptávka nad nabídkou. Vyšší ceny pozemků mají dopad na typ pozemků, kdy investoři hledají levnější pozemky, které jsou přirozeně dál od okrajů velkých měst. Na druhou stranu koupi pozemků brzdí zastaralé územní plány a současně nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Některé pozemky jsou nakupovány bez schváleného územního plánu k budoucím účelům. [51,52]



**Obrázek 8-19 HB index pozemků [Vlastní zpracování dat ČSOB group]**

#### **8.4 Změny služeb v oblasti realit**

Omezení realitního trhu vlivem vládních opatření

Ze začátku pandemické krize, kdy byl vyhlášen lockdown a byl zásadně omezen pohyb, uzavřeny služby a podobně, vyplynula otázka, zdali je právně v pořádku provádění prohlídek nabízených nemovitostí. Realitní makléři byli v nejistotě, zda je provádění prohlídek nemovitostí v daných podmínkách legální. Vládní dokumenty zcela přesně nespecifikovaly omezení v oblasti realitních služeb a činností. Mnoho zájemců jak už o koupi, tak o nový pronájem, tápalo, jestli je fyzická přítomnost na prohlídce nemovitosti v souladu s právě platnými omezeními a obávali se o právní postih. Proto některé obchodní transakce byly zdržovány a realitní činnost mohla být částečně pozastavena. Velké realitní instituce zadaly k prověření této situace advokátním kancelářím a vypracování analýzy bylo otázkou cca týdne. Výsledkem bylo potvrzení, že realitní činnost se může vykonávat, a to jak přes realitní kanceláře, tak i přímo majitelem prodávané či pronajímané nemovitosti. Tyto úkony jsou totiž v souladu se základními lidskými právy, mezi něž patří bydlení a jeho obstarávání. Samozřejmým předpokladem ke konání takové prohlídky či úkonu je dodržování stanovených bezpečnostní opatření jako jsou zakrytá ústa a nos, dodržování rozestupů, omezení počtu účastníků prohlídky apod. [36]

## Digitalizace

Doba sociálního distancování a omezování fyzického kontaktu měla velký vliv na zrychlení digitalizace a převedení veškerých aktivit do virtuálního světa. Trend, který nebyl pro český realitní trh před pandemií ještě nějak velmi rozšířen, jsou virtuální prohlídky nemovitostí. Rostoucí popularita virtuálních prohlídek umožnila zjednodušení a zpřístupnění nabídek realit. Zájemci o nemovitost mají nově mnohem častěji možnost virtuální prohlídky přes videohovor. Podobně pomohlo zavedení elektronického podpisu do běžné praxe a umožnilo zjednodušení a zrychlení celého procesu při prodeji/koupi či pronájmu nemovitosti. Odpadl proces posílání dokumentů poštou, či cestování velkými vzdálenostmi za účelem jak prohlídky, tak podepsání smluv. Stejně tak se při tomto postupu eliminují náklady spojené s cestováním na dané místo. [36]

## 9 Analýza změn ve stavebnictví podle dotazníkového šetření

K analyzování změn ve stavebnictví bylo provedeno dotazníkové šetření. Dotazníkové šetření bylo zpracováno formou dotazníkového formuláře vytvořeného pomocí nástroje od Google s názvem Google Forms. Tato forma sběru dat byla vybrána kvůli jednoduchému uživatelskému použití a přehlednosti nasbíraných dat vyobrazených převážně pomocí grafů. Dotazníkový formulář byl souborem 16 otázek. Některé otázky měly otevřenou formu odpovědi, většina odpovědí byla možná výběrem z možností. Všechny otázky měly povinnou formu odpovědi, výjimkou byla poslední otázka, která byla dobrovolná. Otázky v dotazníkovém formuláři byly formulovány tak, aby odpovědi reflektovaly zkušenost a náhled konkrétní osoby na současnou situaci ve stavebnictví.

Díky vytvoření online formuláře bylo možné oslovovat respondenty emailem. Výběr respondentů byl prováděn zejména pomocí webových vyhledávačů a probíhal vyhledáváním konkrétních firem či hesel spojených se stavebnictvím. Výběr na uvážení nalezených webových stránkách konkrétní firmy/organizace v sekci kontaktních údajů byly uvedeny emaily přímo na konkrétní osoby či kontaktní email pro celou firmu/organizaci a na tyto emaily byla zaslána prosba o vyplnění dotazníkového šetření pomocí odkazu do Google Forms. Oslovování byly přímo konkrétní osoby nebo přes jeden informační email byla zaslána prosba o rozeslání odkazu v rámci firmy/organizace. K vytvoření personalizovaného přístupu byly oslovovány konkrétní osoby stylem „Vážená paní X“ či „Vážený pane Y“, aby email vzbudil přátelštější přístup a zvýšila se šance na vyplnění dotazníkového formuláře. Pomocí emailu bylo přímo osloveno více než 1 000 osob, firem nebo organizací. Úspěšně vyplněno bylo 403 formulářů, to znamená úspěšnost odpovědí více než 40 % z přímo oslovených osob. Dotazníkové šetření pro český trh probíhalo od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021.

Všech 16 otázek bylo rozděleno do 5 sekcí. Každá sekce zjišťovala informace z odlišných směrů. Na začátek bylo vhodné charakterizovat respondenta, proto se první sekce otázek týkala zjištění informací *o profesní a geografické oblasti působnosti a době figurování* respondenta ve stavebnictví. Druhá sekce dotazníkového formuláře orientuje *na názor na stavební trh před pandemickou krizí* a na pocit, zda se odehrály nějaké změny po rozšíření koronavirové nákazy. Třetí sekce otázek byla pouze pro respondenty, kteří pocítili změny po nástupu krize a v této sekci se zjišťovaly *konkrétní změny chování účastníků na stavebním trhu*, přitom se odděleně hodnotil rok 2020 a 2021. Čtvrtá sekce dotazníkového šetření zjišťovala přehled respondentů o cenách a jejich *odhady na vývoj cen na stavebním trhu*, konkrétně u stavebního materiálu, nemovitostí a pronájmů. Zároveň zjišťovala, zda respondenti zaznamenali podporu od státu na snížení dopadů protipandemických opatření a jak hodnotí vývoj českého stavebnictví oproti zahraničí. Pátá dobrovolná sekce se zabývala *predikcí stavebnictví* a uzavírala dotazníkový formulář.

**Obecné informace**  
 Sekce zabývající se sběrem dat o Vás, jako o respondentovi.

Oblast, ve které se pohybujete

V jak velké organizaci pracujete?

Jak dlouho se zajímáte o oblast stavebnictví?

Vaše působení v oblasti stavebnictví

**Názor na stavební trh**  
 Diplomová práce se zabývá změnami v oblasti stavebnictví, které nastaly vlivem pandemické krize. Prosim o zodpovězení otázek, odpovědi prosím vyplňte podle vašeho pocitu, názoru a zkušenostem, které máte v oblasti stavebnictví.

Jak byste charakterizovali stavební trh před nástupem pandemické krize?

Nastaly podle Vás změny na stavebním trhu (ve stavebnictví) během pandemické krize?

**Ano, ve stavebnictví nastaly změny**  
 Pokud jste odpověděli, že ano - nastaly změny chování na stavebním trhu, prosím pokračujte s odpověďmi na další otázky.

Na které straně byly znatelné změny v chování během 1. roku pandemické krize? (2020)

Nastaly podle Vás další změny v chování po 1. roce pandemické krize? (2021)

Jak byste popsali stavební trh během 1. roku pandemické krize (2020)

Jak byste popsali stavební trh po 1. roce pandemické krize (2021)

**Váš pohled na české stavebnictví**

O kolik se podle Vás zvýšily ceny stavebního materiálu za poslední 2 roky? Prosím uveďte odhad v procentech.

O kolik se podle Vás zvýšily ceny nemovitostí za poslední 2 roky? Prosím uveďte odhad v procentech.

O kolik se podle Vás zvýšily ceny pronájmu nemovitostí za poslední 2 roky? Prosím uveďte odhad v procentech.

Zaznamenali jste během pandemické krize zvýšenou podporu od státu v oblasti stavebnictví? Pokud ano, popište.

Měla podle Vás pandemická krize větší vliv na český stavební trh než na zahraniční?

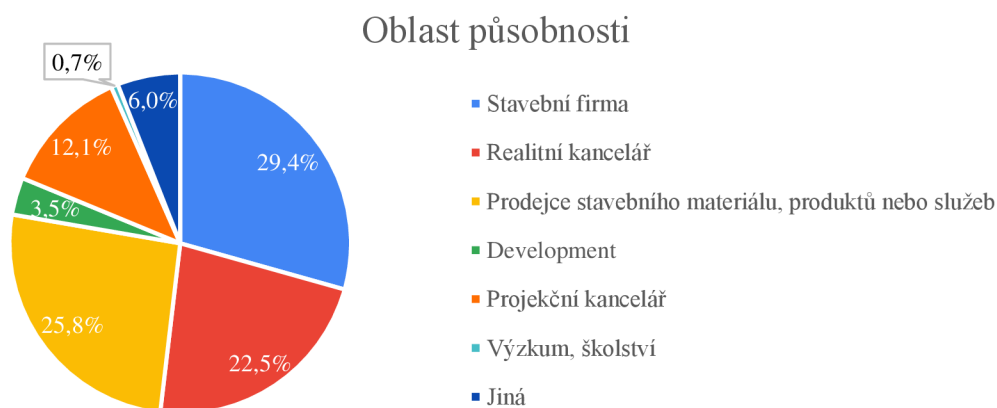
**Váš názor na budoucnost**

Jaká je podle Vás předpověď pro stavebnictví/stavební trh po ustálení pandemické krize? Jak dlouho bude ještě tato krize ovlivňovat stavebnictví? Či jestli podle Vás již krize ustoupila?

Obrázek 9-1 Struktura sekcí a otázek dotazníkového formuláře [Vlastní zpracování]

### 9.1 Dotazníkové šetření – sekce 1

První otázkou byla *profesní oblast působnosti* respondenta s možnostmi výběru z 6 odpovědí a případném doplnění jiné oblasti. Byla možnost zaškrtnout více než 1 odpověď. Největší zastoupenou skupinou z téměř 30 % byli respondenti ze stavební firmy, což bylo celkem 133 osob. Následovalo 117 osob figurujících jako prodejce stavebního materiálu, produktů nebo služeb s 25,8 % zastoupením. Třetí největší skupinou byla oblast realitní kanceláře, kde vystupovalo 102 osob. 55 respondentů figurovalo v projekční kanceláři a tato skupina zastoupila 12,1 %. Do výběru respondentů bylo také zahrnuto odvětví developmentu, které zastoupilo 3,5 % podíl odpovědí, konkrétně 16 respondentů. Výzkum, školství se vyskytlo 3x v odpovědích, představující necelé 1 %. Možnost „jiná“ vybralo 27 respondentů. Tato 6 % skupina byla složena ze 14 osob figurujících na stavebním trhu jako výrobci stavebního materiálu, 7 osob z oblasti realizace a technologií, 2 z geodetické kanceláře, jeden respondent zastupující oceňování staveb, 2 svépomocní stavebníci a 1 fotograf interiérů. Následující graf na obrázku č. 9-2 ukazuje grafické znázornění skupin oblastí působnosti.

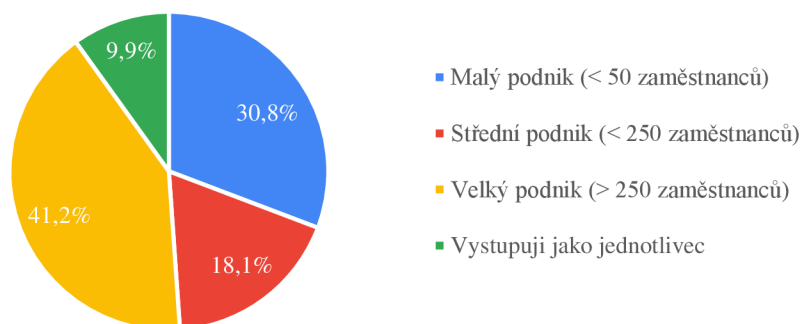


Obrázek 9-2 Oblast působnosti respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

Ke charakterizování respondenta byla také položena otázka „*V jak velké organizaci pracujete?*“ a odpovědi byly rozděleny podle počtu zaměstnanců v intervalech. Interval do 50 zaměstnanců představoval malý podnik, do 250 zaměstnanců byl definován střední podnik a velký podnik byl charakterizován s více než 250 zaměstnanci. Charakter některých profesí umožňuje vystupování jako jednotlivec, proto i tato možnost byla uvedena v odpovědích.



### Velikost organizace

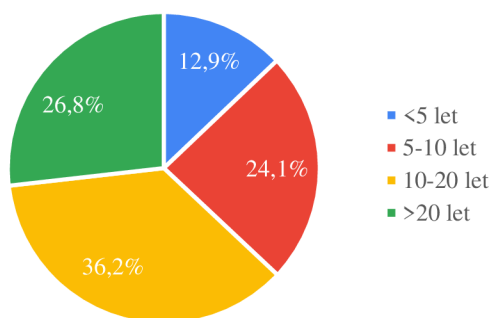


Obrázek 9-3 Velikost organizace respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

Největší skupina 166 respondentů pracovala ve velkém podniku s více než 250 zaměstnanci a zastoupila 41,2 %. Druhá nejobsáhlejší skupina byl malý podnik, do kterého spadá 124 respondentů. Následovala skupina středního podniku zastupující 18,1 % se 73 respondenty. Dotazníkové šetření vyplnilo 40 osob vystupující na stavebním trhu jako jednotlivci.

Další otázkou k definování respondenta bylo udání *časového období, po které se zajímá o oblast stavebnictví*. Nabízeny byly 4 odpovědi s časovými intervaly <5 let, 5-10 let, 10-20 let a více než 20 let. Tato otázka by měla definovat zkušenosti respondentů a jejich přehled o stavebnictví a jeho vývoji v průběhu let.

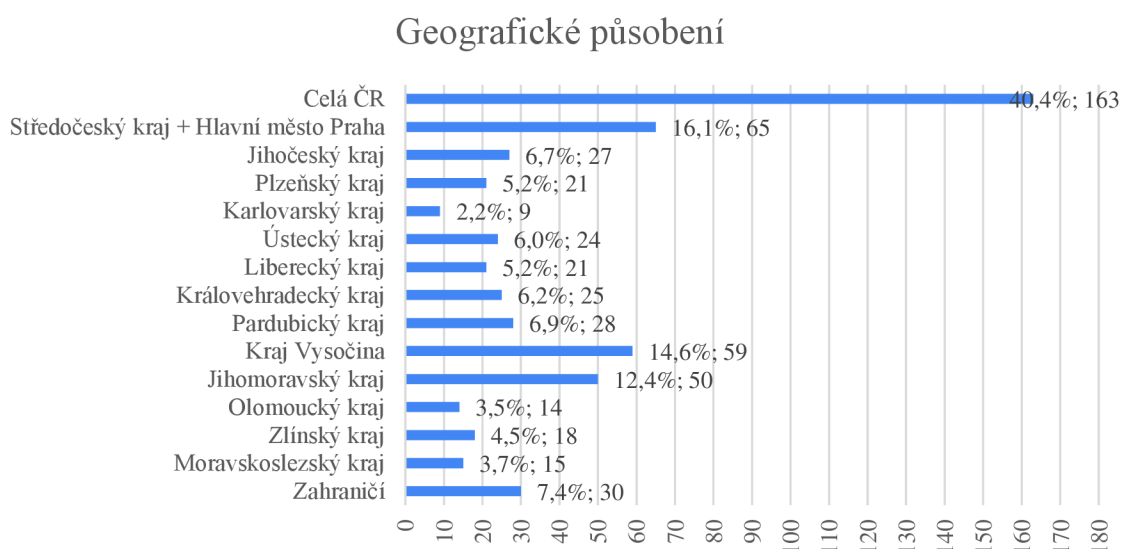
### Doba zájmu o stavebnictví



Obrázek 9-4 Doba zájmu o stavebnictví respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

Výsledek šetření dopadlo v tomto směru velice pozitivně. Více než 10 let se v oblasti stavebnictví pohybuje 63 % odpovídajících, z toho 108 respondentů více než 20 let. Alespoň 5 let figurování a zkušeností ze stavebnictví mělo 97 respondentů. Méně než 5 let se o stavebnictví zajímá necelých 13 % respondentů, což je z celkových 403 osob velmi malá skupina.

Důležitou otázkou je i *geografické profesní působení* respondenta. Možnost odpovědi bylo rozdělení do krajů, celé ČR a taktéž zahraničí. Respondenti měli možnost vybrat více než 1 oblast. Tato otázka nám dává schopnost porovnání statistických údajů a výsledků průzkumu u daných krajů. Jak je vidět v grafu na dalším obrázku č. 9-5, největší skupina respondentů působí po celé ČR, což je menší polovina celkových odpovědí. Nejobsáhlejší skupinou je Středočeský kraj s hlavním městem Praha, následuje Jihomoravský kraj a kraj Vysočina. Nejméně respondentů se našlo v Karlovarském kraji. Více než v jednom kraji působí 26 % respondentů. Přes 7 % odpovídajících svou profesní působností přesahuje do zahraničí.

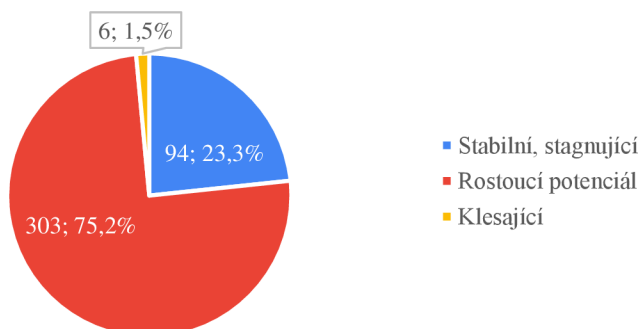


**Obrázek 9-5 Geografické působení respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]**

## 9.2 Dotazníkové šetření – sekce 2

Po sekci k charakterizování respondenta se respondent dostal do druhé sekce, kde se vyplňoval názor na situaci na stavebním trhu před krizí a zda zaznamenali změny po nástupu pandemie.

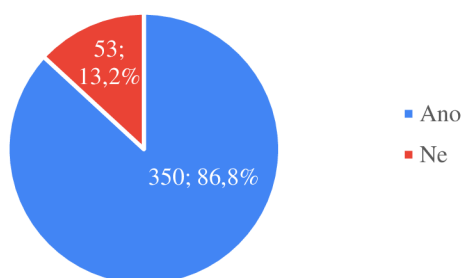
### Charakter stavebního trhu před nástupem pandemie



**Obrázek 9-6 Charakterizování stavebního trhu před krizí [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]**

„*Jak byste charakterizovali stavební trh před nástupem pandemické krize?*“ je otázka směřovaná na období před rokem 2020. Otázka byla uzavřena s možnostmi vybrat 3 typy odpovědi. Výsledky odpovědí jsou znázorněny v grafu na předchozím obrázku č. 9-6. Nejčastěji byla vybrána možnost, že stavební trh měl před nástupem pandemické krize rostoucí potenciál. Tento fakt potvrdilo 303 odpovědí, tedy více než 75 % respondentů. Odráží to statistickou skutečnost rostoucího potenciálu stavebního trhu a rozvoje stavebnictví jako takového, viz. kapitola č. 4 s informacemi o vývoji indexu stavební produkce a kapitola č. 8.2 o vývoji cen nemovitostí. Rostoucí potenciál zaškrtnulo téměř 73 % respondentů s více než 10letou zkušeností ze stavebnictví. Druhou nejvíce označovanou skupinou odpovědi byl stabilní, stagnující stavební trh. Tuto odpověď vybralo 94 respondentů zastupujících 23,3 % celkových účastníků průzkumu. Odpověď stabilní, stagnující zaškrtnulo nejvíce respondentů ze stavební firmy (38), realitní kanceláře (20) a prodejce stavebního materiálu, produktů nebo služeb (20). Zanedbatelné 1,5 % respondentů vybralo odpověď klesajícího potenciálu stavebního trhu a z 50 % se jednalo o respondenty z projekční kanceláře. Výsledky odpovědí této otázky velice dobře reflektují statistická data a potvrzují, že byla oslovena správná skupina kvalifikovaných osob.

Nastaly podle Vás změny na stavebním trhu  
(ve stavebnictví) během pandemické krize?



**Obrázek 9-7** Změny stavebního trhu/stavebnictví během pandemie [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

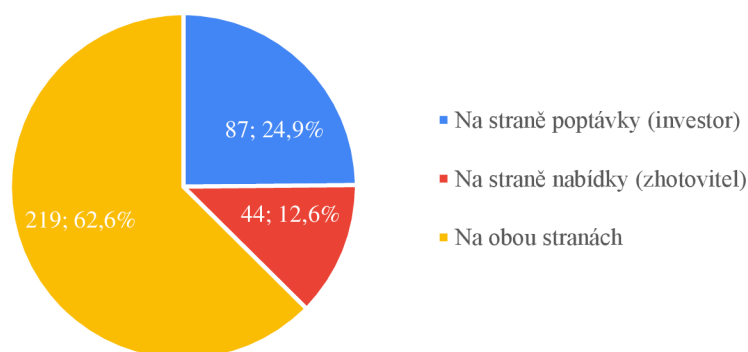
Šestá otázka zněla „*Nastaly podle Vás změny na stavebním trhu (ve stavebnictví) během pandemické krize?*“. Převážná většina respondentů odpověděla, že ano. Jednalo se o 350 osob představující 86,8 %. Odpověď „ne“ vybralo 53 osob. Z této skupiny 68 % odpovědělo na předchozí otázku, že stavební trh měl před rokem 2020 rostoucí potenciál. Tato část skupiny se dá definovat, jako osoby či účastníci stavebního trhu jako velice stabilní objekty, který nezaznamenaly žádný výkyv vlivem opatření, omezení apod. a stále vykazují pozitivní vývoj stavebního trhu. Jedná se ale o necelých 9 % z celkových dotazovaných.

### 9.3 Dotazníkové šetření – sekce 3

Třetí sekce otázek zodpovídala pouze skupina respondentů, kteří v 6. otázce odpověděli, že na stavebním trhu/ve stavebnictví nastaly změny během pandemické krize. Tato sekce zjišťovala pomocí 4 otázek informace o změnách chování účastníků stavebního trhu, strana poptávky a nabídky, během roku 2020 a 2021.

U otázky „*Na které straně byly znatelné změny v chování během 1. roku pandemické krize? (2020)*“ se více než 62 % respondentů pociťujících změny na stavebním trhu shodlo na tom, že změna chování nastala obou stranách stavebního trhu. Necelých 25 % zodpovědělo, že nastala změna chování na straně poptávky, u investorů. Proporce odpovědí jsou znázorněny v grafu na obrázku č. 9-8.

Na které straně byly znatelné změny v chování během 1. roku pandemické krize? (2020)

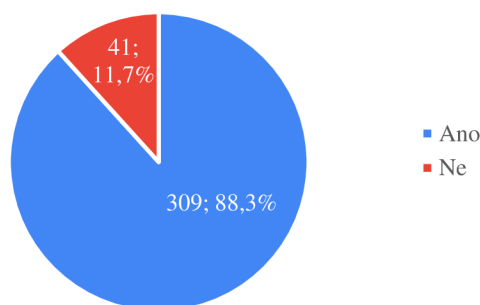


Obrázek 9-8 Změny chování účastníků stavebního trhu během roku 2020 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

Jak je již zmíněno v kapitole 6.5. Hypoteční trh, nastala nezvykle vysoká poptávka po hypotékách, díky nevídaně nízkým úrokovým sazbám hypoték. To mohlo být příčinou zvýšené poptávky po stavebních materiálech a službách. Došlo ke zvětšení objemu transakcí při prodeji nemovitostí. Došlo k rapidnímu zvyšování cen materiálu a k jeho nedostatku. Byl ovlivněn celý stavební trh a všechna odvětví stavebnictví. Kvůli tomuto důvodu bylo potřeba v dotazníkovém šetření rozdělit období na rok 2020 a rok 2021. Z toho důvodu se další otázka ptala na to, zda proběhla opětovná změna chování na stavebním trhu po 1. roce pandemické krize, rok 2021.

Na otázku „*Nastaly podle Vás další změny v chování po 1. roce pandemické krize? (2021)*“ odpovědělo 309 respondentů ano, což představuje 88,3 %. Zbylých necelých 12 %, tedy 41 respondentů si stojí za názorem, že charakter změn chování zůstal stejný jako v roce 2020. Poměr odpovědí je zobrazen na další straně v grafu na obrázku č. 9-9.

### Nastaly podle Vás další změny v chování po 1. roce pandemické krize? (2021)



Obrázek 9-9 Změny chování po roce pandemie [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

Další skupinou otázek, byly otázky směřované na *typy změn chování účastníků na stavebním trhu za roky 2020 a 2021*. K popisu stavebního trhu sloužila 9. a 10. otázka. Tyto otázky byly totožné, avšak zjišťovaly názor k 1. roku pandemie a po 1. roce pandemie.

Možnost odpovědi bylo:

- tendence růstu poptávky,
- tendence růstu nabídky,
- stagnace,
- tendence poklesu poptávky,
- a tendence poklesu nabídky.

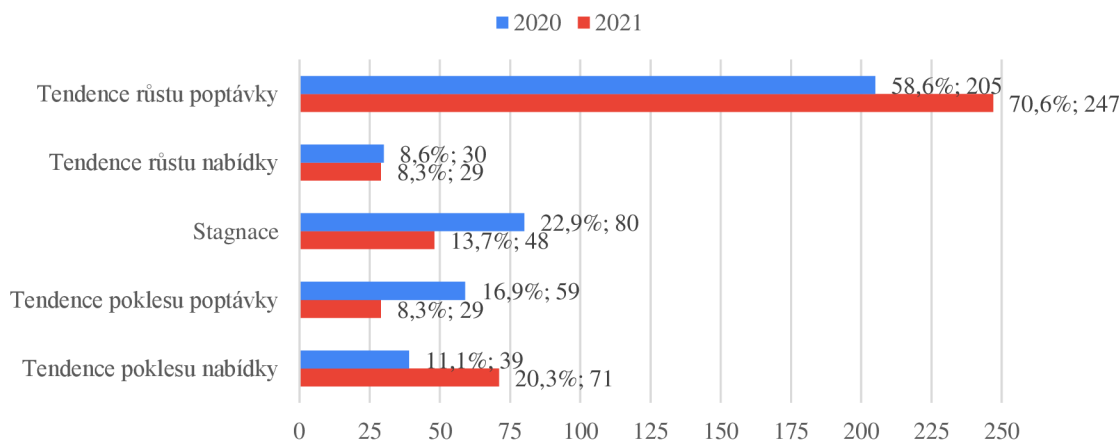
Odpovědět se dalo výběrem více možností. Tuto možnost využilo zhruba 20 % dotazujících, což předpovídá, že u obou stran stavebního trhu došlo k jakési změně.

Během 1. roku pandemie byla zaznamenána největší změna na straně poptávky. Respondenti z 58,6 % vyplnili názor, že poptávka zaznamenávala tendenci růstu. Pokud bereme v úvahu rostoucí trend stavebního trhu, při krizi či při nástupu krize přirozeně účastníci trhu začnou zvažovat své chování například investice apod. a dochází ke stagnaci. Tuto zkušenost má téměř 30 % respondentů a jednalo se o 2. nejčastější jev v roce 2020. Oproti nejvíce zastoupené skupině růstu poptávky je překvapivě 3. nejobsáhlejší skupinou opak, a to tendence poklesu poptávky na stavebním trhu. S tímto jevem se setkalo téměř 17 % dotazovaných.

Z mého pohledu snižování poptávky bylo následkem nejistoty na trhu práce a šetření financí, které logicky přichází během každé krize. Tendence poklesu nabídky a růstu nabídky byly 2 nejméně obsáhlé skupiny. To značí, že nabídka na stavebním trhu má stabilní kořeny a je pouze mírně citlivá na tržní výkyvy.

Na obrázku č. 9-10, jsou graficky znázorněny výsledky otázek 9 a 10. Pro jednodušší porovnání a snadnější zobrazení změn mezi roky 2020 a 2021 jsou tyto výsledky v jednom grafu.

### Jak byste popsali stavební trh během roku 2020 a 2021?



**Obrázek 9-10 Vývoj stavebního trhu během roku 2020 a 2021 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]**

Jak lze vidět na předchozím grafu, v roce 2021 opět nastala změna chování účastníků stavebního trhu. Respondenti zaznamenali velice zásadní tendenci růstu poptávky. Přes 70 % z nich označilo stavební trh s růstem poptávky, což bylo oproti předchozímu roku nárůst o 12 %. V tomto výsledku je velice znatelné, že ČNB díky nízkým úrokovým sazbám byla úspěšná v opětovném rozběhnutí růstu ekonomiky alespoň ve stavebním ohledu. Rekordní zájem o hypotéky znamenal pro stavební trh přirozený nárůst zájmu jak o projekční činnost, tak o nákup stavebního materiálu a poptávky o služby realizačních firem.

Velkou změnu zaznamenala také tendence poklesu nabídky. To může být příčina nedostatku stavebních materiálů. Přehlcení poptávkami mohlo v konečném důsledku ovlivnit zhotovitelskou nabídku tak, že v podstatě nebylo potřeba nabízet, protože poptávka značně převyšovala nabídku.

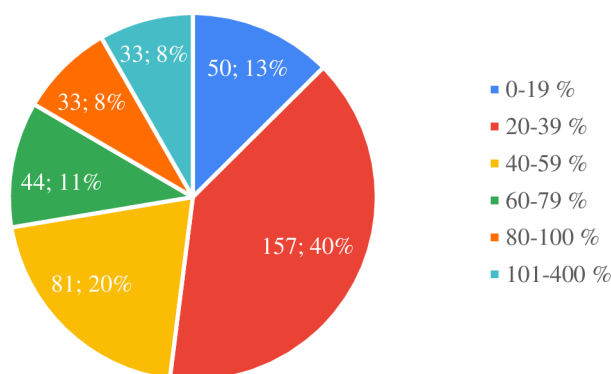
Porovnání dat nám také ukazuje, že investoři se v době krize rychle uzpůsobují a nastavují optimální podmínky pro zmírnění krize tím, že se nesnaží šetřit a držet peníze. V porovnání s velkou hospodářskou krizí na začátku 21. století se lidé poučili a částečně změnili svůj přístup a chování na trhu.

#### 9.4 Dotazníkové šetření – sekce 4

Čtvrtá sekce dotazníkového šetření se zabývá vývojem cen nemovitostí, pronájmů a stavebního materiálu. Tato sekce byla vyplňována i respondenty, kteří nepocítili žádné změny ve stavebnictví během koronavirové krize.

Podle respondentů ceny stavebního materiálu rostly. Na otázku „*O kolik se podle Vás zvýšily ceny stavebního materiálu za poslední 2 roky?*“ odpovídali respondenti svými odhady v rozmezí od 1 % do 400 %. Někteří z nich uvedli komentář, že nárůst cen byl velice rozdílný u různých typů materiálů, to potvrzuje již zmíněná statistická data. Jedná se zejména o vysoký nárůst cen tepelných izolací například oproti materiálům pro hrubou stavbu. 5 respondentů se zdrželo odpovědi či uvedli, že záleží na typu materiálu. Průměrný nárůst z uvedených odpovědí je 52 %. Překvapivě medián nárůstu cen stavebních materiálů je pouze na hodnotě 35 %. Nejvíce odhadů spadalo do skupiny nárůstu o 20-39 %, který uvedlo 40 % respondentů, což představuje 157 odhadů. Následovala skupina rozmezí 40-59 %, která byla zastoupena z 20 %. Nejširší rozsah odhadů 101-400 % zdražení bylo zastoupeno 8 %.

Odhad změny cen stavebních materiálů

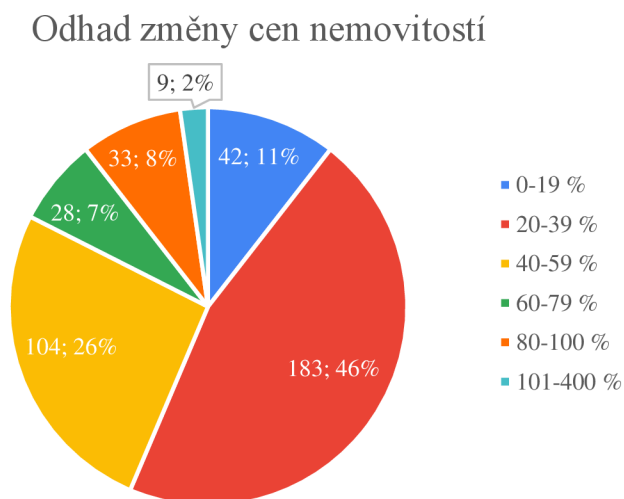


Obrázek 9-11 Odhad změny cen stavebních materiálů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

Respondenti uvedli například, že u technologií do domů se zdražení vyšplhalo do nízkých desítek procent, u barev zhruba 15 %, železo a ocel o 300 %, materiály hrubé stavby o 25 % a překvapivě izolační materiály byly uváděny s pouhým nárůstem ceny okolo 10 %. Pokud se zaměříme na odpovědi pouze od výrobců stavebního materiálu, odhady průměrného nárůstu se pohybují okolo 30 %. V tomto případě se nedají porovnat statistická data s výsledkem dotazníkového šetření, protože u jednotlivých materiálů docházelo k zásadním rozdílům během vývoje cen.

Další otázkou ve 4. sekci byla otázka směřující k vývoji ceny nemovitostí v posledních 2 letech ve znění „*O kolik se podle Vás zvýšily ceny nemovitostí za poslední 2 roky?*“. U této otázky respondenti uváděli odhady v rozmezí od 5 % do 400 %. Průměrný odhad z 399 odpovědí je ve výši 43 %. Medián je opět menší než průměr, a to 30 %.

Odhady pouze respondentů z realitní kanceláře dávají průměrný nárůst cen nemovitostí taktéž 43 %. Nejvíce zastoupenou skupinou odhadu je rozmezí navýšení cen o 20-39 % se zastoupením 46 % a 2. nejzastoupenější skupinou je 40-59 %, do které spadá 26 % odpovědí. Tyto výsledky kopírují statistické údaje.



**Obrázek 9-12 Odhad změny cen nemovitostí [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]**

Respondenti u odpovědí uváděli, že vývoj cen se měnil v závislosti s lokalitou. Celkový dojem o vývoji cen nemovitostí je takový, že v ČR není rovnoměrný. Podle šetření se ceny některých nemovitostí snižovaly, a to zejména lesy. Odpovědi také potvrdily, že se poptávka po nemovitostech změnila ve směru hledání větších nemovitostí a zvýšila se popularita rodinných domů mimo centra větších měst.

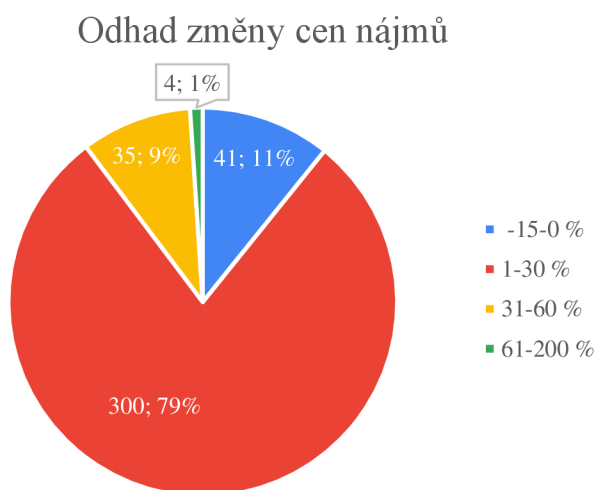
Další otázkou ve 4. sekci bylo „*O kolik se podle Vás zvýšily ceny pronájmu nemovitostí za poslední 2 roky?*“. Zde se odpovědi s odhady pohybovaly v intervalu -15 % až do 200 %. Medián odhadů změn cen nájmu se rovná 15 %. Průměrná hodnota odhadu navýšení nájmu je ve výši 18,2 %. V kategorii nájmu se v jako jediné kategorii objevila záporná hodnota.

Komentář ke snížení cen nájmu byl většinou spojen s turistickými oblastmi a uvolnění bytových jednotek díky odlivu turistů z těchto lokalit. Také se respondenti zmiňovali o zvýšené nabídce nájmu komerčních prostor z důvodu ukončení restauračních a obchodních činností, které byly vlivem opatření proti koronavirové nákaze nejvíce omezeny. Stagnující nebo snižující ceny nájmu zaznamenalo 41 odpovídajících představujících 11 % celkových odpovědí a převážně se jednalo o respondenty ze Středočeského kraje a hlavního města Prahy. Ze 79 % spadají odhady do rozmezí



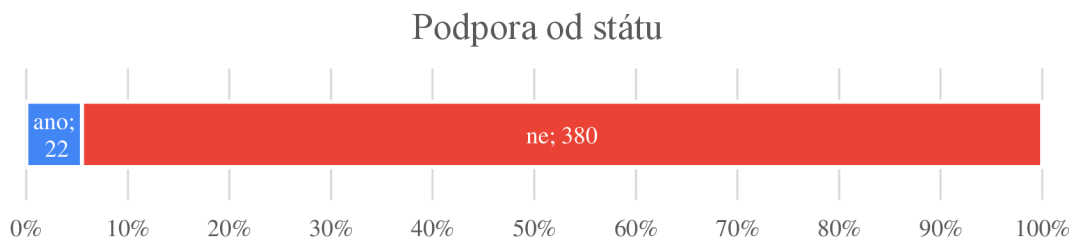
nárůstu nájemného o 1-30 %, což odpovídá statistickým datům zmíněných v předchozích kapitolách. 35 respondentů má zkušenost s růstem cen v rozmezí 31-60 %.

Pouhé 1 % respondentů uvedlo odhad vyšší než 61 %. Statistická data však ukazují, že vývoj cen nájmu v průběhu posledních dvou let zaznamenal propad a po klesání v roce 2020 se hladina cen nájmu dostává na hladinu, ve které byla před nástupem krize, což znamená na konci roku 2019. Odhady změn cen nájmu jsou vyobrazeny v grafu na obrázku č. 9-13.



**Obrázek 9-13 Odhad změny cen nájmu [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]**

V návaznosti na omezení způsobená protipandemickými opatřeními bylo v dotazníkovém šetření zjišťováno, zda respondenti zaznamenali zvýšenou podporu od státu. Na otázku „Zaznamenali jste během pandemické krize zvýšenou podporu od státu v oblasti stavebnictví?“ uvedlo převratných 94,5 % respondentů, že nezaznamenali žádný nástroj na snížení dopadů protipandemických opatření.



**Obrázek 9-14 Podpora od státu v oblasti stavebnictví [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]**

Ti, co nějakým způsobem zaznamenali státní podporu, nejčastěji zmiňovali program Antivirus. Program antivirus zaštituje Ministerstvo práce a sociálních věcí a provádí podporu zaměstnanosti. Tento program je rozdělen do režimu A a B. V režimu A se může podpora čerpat v případě, že je zaměstnancům nařízena karanténa nebo izolace z důvodu onemocnění Covid-19. Příspěvek od státu zaměstnavateli je pak 80 % uznatelných nákladů, avšak maximálně 39 000 Kč na zaměstnance na měsíc. Zaměstnanci je pak vyplácena 60 % mzda průměrného výdělku. Režim B je možno uplatnit v případě, kdy je významný počet zaměstnanců v karanténě nebo na ošetřovně, mají omezené vstupy nezbytné k činnosti nebo je poptávka po službách či produktech firmy z důvodu pandemie omezená. V tomto režimu je výše příspěvku 60 % vyplaceného náhradní mzdy, včetně pojistného. Maximální výše příspěvku je 29 000 Kč za zaměstnance na měsíc. Díky programu Antivirus se dosáhlo udržení rekordně nízké nezaměstnanosti i přes velké překážky při výkonech činností. Čerpání této podpory vedlo k udržení 37 % zaměstnanců pracujících v soukromé sféře. [53]

Podobným kompenzačním programem je program COVID – 2021. Tento program je určen osobám vykonávajícím podnikatelskou činnost a v důsledku pandemie jim vznikl pokles tržeb alespoň o 30 % oproti srovnávanému období a má alespoň jednoho zaměstnance. Maximální výše podpory v případě poklesu tržeb o 30-50 % je dána 300 Kč za den na každého zaměstnance. V případě poklesu tržeb o více než 50 % se jedná o výši podpory max. 500 Kč za den na zaměstnance. [54]

Další zmiňovanou podporou byl kompenzační bonus zajišťovaný ministerstvem financí. Žádost o kompenzační bonus pro OSVČ, DPP, DPČ a společníky malých s.r.o. mohli podat ti, kteří v důsledku opatření a omezení dosáhli poklesu tržeb v minimálně 30 % výši srovnávacího období. Žadatel může být živnostník, společník malého s.r.o., zaměstnanci na DPP a DP4, v případě, že protipandemická opatření omezila jejich hlavní příjem. Přiznání bonusu může být také péče o dítě těchto subjektů v případě, že byla škola uzavřena kvůli nákaze Covid-19. V případě s.r.o. musí být obrat ve výši minimálně 120 tis. Kč. Podpora se vyplácí živnostníkovi nebo společníkovi malého s.r.o. ve výši 1 000 Kč čistého příjmu za den. U zaměstnanců na DPP a DPČ je výše dána na 500 Kč za den. [55]

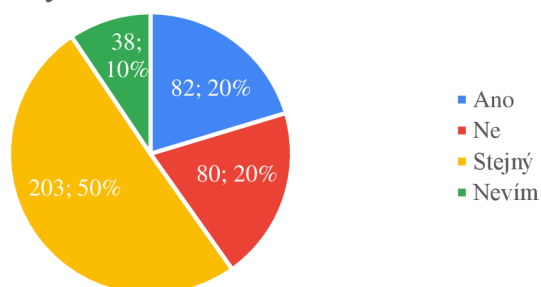
Podpora státu proběhla také v případě odpuštění výše sociálního pojištění v období březen až srpen roku 2020. V případě této podpory nebylo potřeba podávat žádost, v ročním vyúčtování se částka odpovídající minimálním zálohám na důchodové pojištění za toto období automaticky prominula. Tato změna se týkala živnostníků s hlavní i vedlejší výdělečnou činností. Provedlo se také odpuštění zdravotního pojištění ve výši minimálních záloh. [56]

Taktéž se opakovalo zmiňování programu Pětadvacítka, která sloužila jako kompenzační bonus pro OSVČ, kteří byli nějakým způsobem poškozeni pandemií koronaviru. Tato forma podpory byla vyhlášena po dobu nouzového stavu a zajišťovalo ji Ministerstvo financí ČR. Jednalo se o příspěvek ve výši 500 Kč za den v maximální výši 25 000 Kč. V prodlouženém období nouzového stavu, od 1. května do 8. června, se maximální výše snížila na 19 500 Kč. [57]

Další zmiňovanou podpora byla podpora školení a podpora při home office. Firmy využívaly také snížené úrokové sazby nebo Covid programy Českomoravské záruční a rozvojové banky. Také posunutí lhůty podání daňového přiznání byly vnímány jako podpora a někteří respondenti vnímali, že daň z nabytí byla zrušena jako podpora v rámci pandemie koronaviru.

Poslední otázkou ve 4. sekci byl názor na zahraniční stavební trh a dopady pandemie na něj. Otázkou „*Měla podle Vás pandemická krize větší vliv na český stavební trh než na zahraniční?*“ bylo zjišťováno, zda jsou respondenti obeznámeni se situací v zahraničí a názor na vývoj stavebního trhu mimo ČR.

Měla podle Vás pandemická krize větší vliv na český stavební trh než na zahraniční?



**Obrázek 9-15** Vliv pandemie na český trh v porovnání se zahraničím [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření]

20 % respondentů zastává názor, že český stavební trh byl ovlivněn pandemickou krizí více než zahraniční trhy. Někteří to zdůvodňují tím, že český stavební trh neměl dobré a stabilní základy. Podkladem pro problémy byl nedostatek pracovníků a poté při zvýšení objednávek neměly stavební firmy dostatek výrobní kapacity. Větší vliv byl také komentován tak, že před krizí se ceny materiálů udržovaly na nízkých hladinách a při nástupu krize se již nízké ceny nedokázaly udržet. Oproti tomu 20 % respondentů nesouhlasilo s tvrzením, že by český stavební trh byl více ovlivněn. Největší zastoupení, polovina z celkových odpovědí respondentů, má pocit, že český stavební trh byl vlivem pandemie ovlivněn stejně jako stavební trhy zahraničních států. Argumentem k této odpovědi bylo, že nedostatek stavebních materiálů ovlivňuje celou Evropu. Zbýlých 10 % respondentů nedokázalo odpovědět, protože neznají data o zahraničních trzích.

## 9.5 Dotazníkové šetření – sekce 5

Poslední 5. sekce dotazníkovém šetření obsahovala otázku, která zněla „*Jaká je podle Vás předpověď pro stavebnictví/stavební trh po ustálení pandemické krize? Jak dlouho bude ještě tato krize ovlivňovat stavebnictví? Či jestli podle Vás již krize ustoupila?*“. Díky možnosti otevřené odpovědi mohli respondenti vyjádřit svůj náhled na budoucí vývoj stavebnictví. Většina respondentů uvedla osobní predikce o situaci, která nastane v následujících letech. Zároveň byl zde prostor pro popsání současných afektů na jejich konkrétní odvětví. Odpovědi byly různé, v následujících odstavcích je uvedeno jejich shrnutí. Krize vlivem pandemické nákazy podle většiny respondentů již probíhá. Většinová část popisuje krizi již na ústupu. Na druhé straně stojí respondenti, kteří si stojí za názorem, že pravá krize do stavebnictví ještě přijde.

Jak podle statistických dat, tak i podle výsledků dotazníkového šetření, v oblasti stavebnictví byla v posledních 2 letech nevídaně vysoká poptávka po všech službách, materiálech a nemovitostech. Jedním z důvodů, proč došlo ke zvýšené poptávce jsou obavy o hodnotě úspor, které lidé s rostoucí inflací raději investují. Investice do nemovitostí jsou v současnosti jedním z těch méně rizikových druhů investic. Zároveň tuto poptávku zvýšila rozhodnutí ČNB o snižování sazeb, které velká část respondentů odsuzuje a je toho názoru, že tato rozhodnutí byla neúčelná, nepotřebná a zmatená. Budoucnost investování do sektoru stavebnictví je závislá na krocích, které ČNB udělá. Zásahy do hypotečního trhu ovlivňují poptávku zásadním podílem. Pokud však bude v budoucnosti úroková sazba růst společně s inflací do vysokých procent, dojde k ochabnutí zájmu o hypotéky a investice, tím se zásadně zpomalí současné tempo růstu stavebnictví.

Přibližně 25 % respondentů je v souladu s názorem, že krize do stavebnictví ještě nevstoupila. Zejména realizační stavební firmy, které se potýkají s nevídanou poptávkou, předpokládají nástup krize do jejich odvětví až za nějaký čas. Jako příčinu zmiňují zvyšující se náklady na materiál a mzdy společně s rostoucími úrokovými sazbami hypoték, které sníží objemy jejich čerpání a tím i poptávku.

Největším současným problémem, který vychází z dotazníkového šetření, je nedostatek kvalifikované pracovní síly. Tento problém však není důsledkem pandemické krize, ale je dlouhodobou trvajícím překážkou pro stavební trh. Pandemická krize tuto skutečnost zhoršila uzavřením hranic a omezením transitu pracovníků z jiných zemí. Na začátku pandemie s nástupem nejistoty nastal zásadní odliv zahraničních pracovníků a velice negativně se snížily výrobní kapacity stavebních firem. Po ustálení pravidel pro cestování mezi státy se situace vrátila do stavu před krizí způsobenou Covid-19, ale podstatné zastoupení respondentů stále zmiňuje, že situaci s nedostatkem pracovní síly nedokáže pokrýt ani příval zahraničních pracovníků. Jako řešení zmiňují změnu ve školství, které by mělo podpořit a motivovat k obsazení výrobních kapacit v odvětví stavitelství. Část respondentů také podporují myšlenku využití automatizace a robotizace.

Nedostatek výrobních dělníků je příčinou vysoké ceny za práci, která ale zůstává ve stále stejné kvalitě. Ve firmách je pocíťováno "stárnutí" pracovníků a oproti tomu stojí slabý příliv mladých lidí, ochotných pracovat manuálně. Děje se to i ve firmách, kde charakter práce není čistě manuální, ale práce je vykonávána lidmi ovládanými stroji.

Odpovědi respondentů představují odhad zdražování stavebního materiálu na dalších 2-5 let. Dodavatelé stavebního materiálu nemají dostatečné kapacity a nedokáží uspokojit současnou poptávku, zároveň se také ceny surovin zvyšují v důsledku jejich nedostatku. Někteří dodavatelé stavebního materiálu byli nuceni zdražovat také v důsledku extrémně vysoké poptávky k její částečné regulaci. Globální zdražování bylo také příležitostí některých prodejců k umělému navyšování ceny a tím k dosažení vyššího zisku. Podle většiny respondentů zmiňující růst cen stavebního materiálu dojde, k již konstantnímu zdražování, avšak nyní bez skokového zdražení, které bylo následkem výpadku dodavatelů a zdržení výrobních kapacit kvůli omezení či zavření provozů důsledkem pandemie. Cenová hladina stavebního materiálu bude mít tendenci k poklesu či stagnaci, ale v případě poklesu se s vysokou pravděpodobností nedostane na předpandemickou hladinu. Vývoj cen bude pravděpodobně kopírován trendem ostatních komodit.

Zásadně negativně dopadá na stavební realizační firmy zvyšování cen v případech, kdy stavební firmy vysoutěžily projekty, které byly naceněny v roce 2019 nebo 2020, a v současných cenových hladinách se cena realizace zvýší o desítky procent v důsledku zvyšování cen na vstupních komoditách. Zdražování stavebního materiálu se mezi lety 2019 a 2020 dalo přejít a stavební firmy se zdravou ekonomikou mohly tyto výkyvy zvládnout. Vliv změn cen může mít rapidní zdražování na firmy likvidační dopad v následujících letech. Situace je komplikovaná přístupem investora, který neakceptuje navyšování ceny díla.

Z hlediska zadavatelů veřejných zakázek se podle respondentů krize propisuje pozitivně. Snaha o vyhrání soutěže nutí účastníky výběrových řízení, tedy zhotovitele, nabízet cenu projektu za ceny nákladů s minimálními režijními náklady. Očekávání respondentů v sektoru státních zakázek je však směřováno ke snížení vzhledem k deficitu státního rozpočtu.

V rámci poptávky se očekává mírný pokles či stagnace. Vysoké ceny materiálu, práce, ale také hypoték odradí obyčejné investory od nových projektů. Část respondentů ze skupiny realitních kanceláří očekávají převis nabídky nad poptávkou či minimálně vyrovnání těchto skupin. Respondenti také předpokládají, že současná situace, která je velice těžká pro pořízení vlastního bydlení, vyvolá zvýšenou poptávku po nájmech, zejména bytových jednotek. To může vyvolat impuls pro developerské odvětví na vytvoření nových projektů pro residenční bydlení. Výsledkem dotazníkového šetření bylo také shrnutí, že v následujících letech se budou častěji stavět bytové domy oproti rodinným domům. Zvýšení cen hypoték tedy povede ke snížení výstavby malých

soukromých investorů a tuto roli převezmou developerské firmy, případně stát. Malé projekty ubudou, velké projekty mírně klesnou oproti aktuální výstavbě, ale budou tvořit velký díl stavebního trhu.

Co se týče chování investorů, někteří respondenti zmiňují, že kvůli nemožnosti garantovat cenu ani termín dodávky služeb a materiálu, může dojít ke snížení poptávky a v rámci předinvestiční fáze projektu může dojít k celkovým škrtnům některých projektů. Tato situace dává stavebnímu trhu nestabilitu a předpoklad respondentů je, že se stabilita trhu vrátí až po ustálení cen materiálu a jeho dostupnosti.

Stavebnictví bude pravděpodobně v budoucnosti ovlivňováno surovinovou krizí, nástupem energetické krize se současně probíhající krizí nedostatku kvalifikované pracovní síly. Nedostatek surovin pro výrobu stavebního materiálu společně s rapidním zdražováním energií předpovídají pokračující zvyšování cen materiálu. Respondenti předpokládají, že nedostatek stavebního materiálu potrvá ještě několik let. Naopak rozkvětu stavebnictví může pomoci nový stavební zákon, který má urychlit a usnadnit proces před realizační fází projektu. Zdlouhavá byrokracie a složité procesy schvalování stavebních projektů byla jedním z často zmiňovaným problémem českého stavebnictví.

Nakonec velká část respondentů zmiňuje, že veškeré odhady nejsou přesné, protože je situace stále závislá na vývoji nákazy koronavirem. Dokud se stav pandemie bude měnit, není možné žádná data předvídat. Ke stabilizaci trhu dojde až po ustálení nákazy a nebudou trh a účastníky na něm ovlivňovat žádná opatření. Nejčastějším časovým obdobím jsou 2 roky od ustálení krize, to však vážně záleží na vývoji pandemie a pro stavebnictví to může znamenat až desítky let pro dosažení stability v tomto oboru. Celkově vzniká nový pohled investorů a dodavatelů na výstavbu. Skutečná podoba stavebnictví se v následujících letech bude teprve vytvářet.

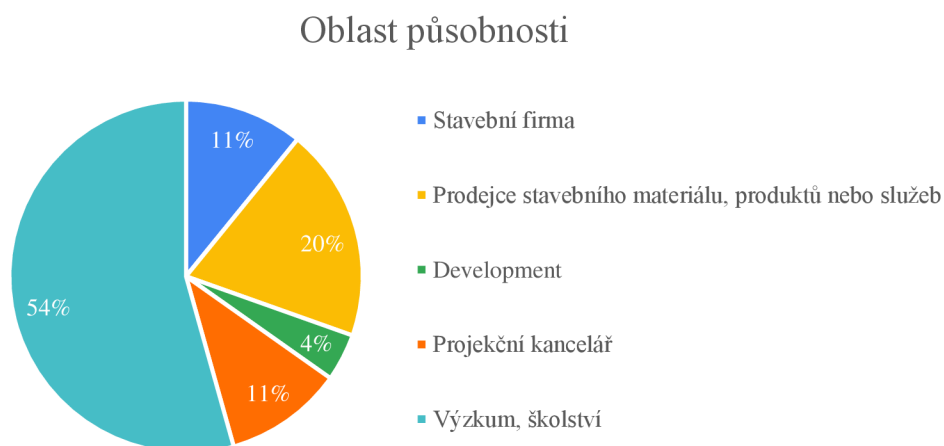
Z uvedených odhadů délky pokračování krize byl proveden výpočet průměru, který byl vypočítán na méně než 3 roky. To znamená, že respondenti předpokládají, že dojde k ustálení stavebnictví do konce roku 2025. Ceny materiálu již v tu dobu nebudou závratně růst, ale zároveň není možné předpokládat, že by došlo k cenovému zvratu a ceny by se vrátily do hladiny před pandemií. Podobně je předpoklad o ustálení cen nemovitostí na trhu. S inflačním cílem ČNB na ustálení inflace 2 % se dá předpokládat také opětovné snížení cen hypoték a obnovení zdravého a dostupného financování hypotečním úvěrem.

## 10 Porovnání se zahraničními státy

Pro účely porovnání zahraničních stavebních trhů s českým trhem, bylo vytvořeno také dotazníkové šetření. Struktura a provádění dotazníkového šetření bylo totožné jako u dotazníkového šetření pro český stavební trh. Dotazníkový formulář byl přeložen do anglického jazyka, protože bylo předpokládáno, že zahraniční respondenti jsou schopni dotazníku rozumět a v anglickém jazyce odpovědět. Dotazníkové šetření bylo prováděno pomocí webové platformy Google Forms. Zasílání dotazníků bylo prováděno převážně emailem. Byli přímo osloveni respondenti zejména z univerzit a studenti, které jsem poznala během studijních pobytů v Portugalsku a Slovinsku. Nepřímo osloveni byli respondenti na profesní webové stránce LinkedIn.com, kde byl vytvořen příspěvek na získání odpovědí od skupiny lidí figurující ve stavebním průmyslu.

Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy bylo spuštěno od října do prosince roku 2021. Celkem bylo získáno 40 vyplněných formulářů.

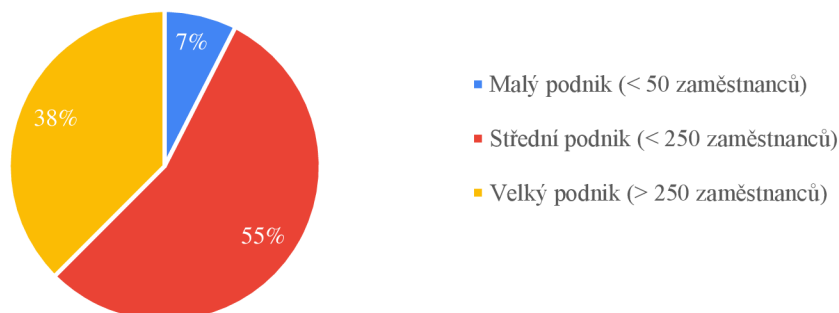
### 10.1 Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 1



**Obrázek 10-1** Oblast působnosti respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

Oproti dotazníkovému šetření českého stavebního trhu, respondenti průzkumu zahraničního trhu byli převážně osoby pracující ve školství a výzkumu. Respondenti ze školských a výzkumných institucí tvoří 54 %, následuje skupina prodejců stavebního materiálu, produktů nebo služeb zastoupených 20 %. Dále v 11 % zastupujících skupinách odpověděli respondenti ze stavebních firem a projekčních kanceláří. Poslední skupinou byla oblast developmentu představující 4 %. Žádný z respondentů nefiguroval v oblasti realitního makléřství. Poměry jsou znázorněny v předchozím grafu na obrázku č. 10-1.

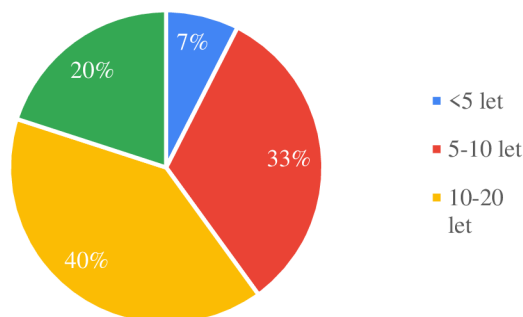
## Velikost organizace



**Obrázek 10-2 Velikost organizace respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]**

Z grafu na obrázku č. 10-2 vidíme, že nejčastěji zodpovídali otázky respondenti ze středních podniků. Druhou skupinou v zastoupení 38 % jsou respondenti z velkých podniků, což představují podniky s více než 250 zaměstnanci. Ze 7 % jsou obsaženi respondenti z malých podniků pod 50 zaměstnanců. Žádný z respondentů nevystupoval na stavebním trhu jako jednotlivec.

## Doba zájmu o stavebnictví

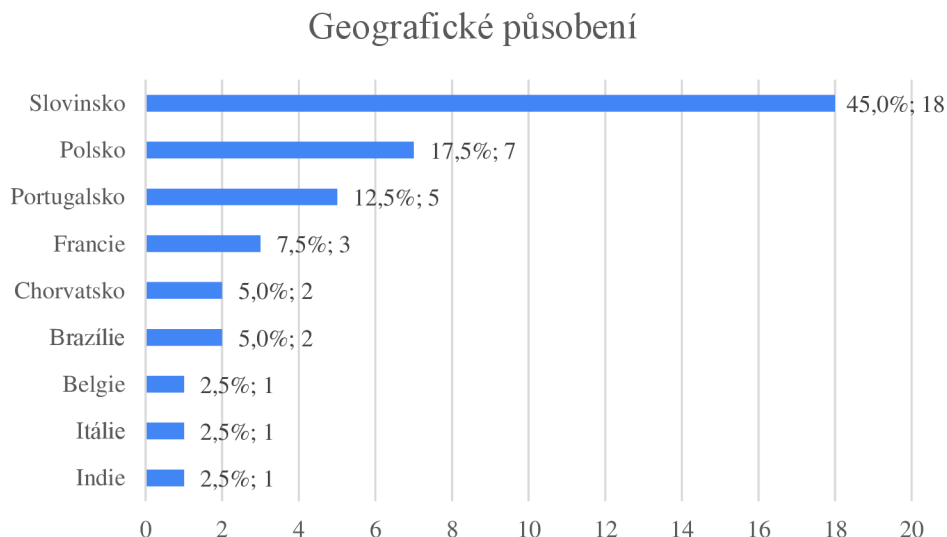


**Obrázek 10-3 Doba zájmu o stavebnictví respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]**

I v rámci průzkumu stavebního trhu v zahraničí se povedlo získat odpovědi převážně od respondentů, kteří ve stavebnictví figurují více než 10, a to z 60 %. Zastoupení dalších skupin rozčleněných podle doby zájmu o stavebnictví je znázorněno grafem v předchozím obrázku č. 10-3 grafu.



V případě zkoumání zahraničních trhů je klíčovým faktorem, v jaké zemi respondent vystupuje a reprezentuje svými odpověďmi stav daného stavebního trhu. Země působení respondentů jsou včetně zastoupení počtu znázorněny v následujícím grafu na obrázku č. 10-4.



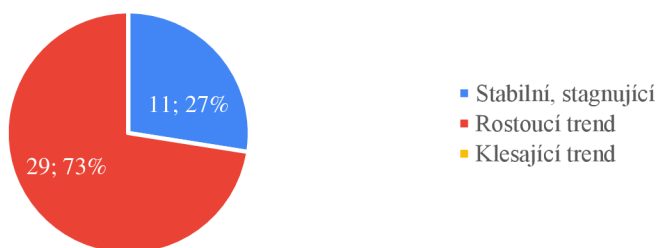
**Obrázek 10-4 Geografické působení respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]**

Nejpočetněji se zúčastnili průzkumu respondenti ze Slovinska. Protože je to nejrozsáhlejší skupina, budou hlavní zkoumanou zemí v oblasti změn cen stavebního materiálu, nemovitostí a nájmu. Následuje Polsko, které se oproti České republice odlišuje zejména z hlediska velikosti a bude dále také v této kapitole zkoumáno podrobněji. Portugalsko je v průzkumu 3. nejpočetněji zastoupenou zemí a bude další zemí s podrobnějšími informacemi o vývoji stavebnictví v průběhu let s pandemií.

## 10.2 Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 2

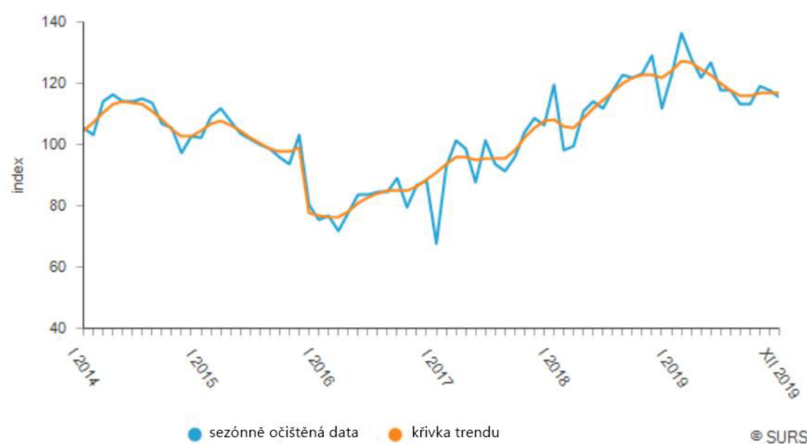
Charakterizování stavebního trhu před nástupem pandemie vyšlo z průzkumu zahraničních trhů téměř s totožnými rysy českého stavebního trhu.

### Charakter stavebního trhu před nástupem pandemie



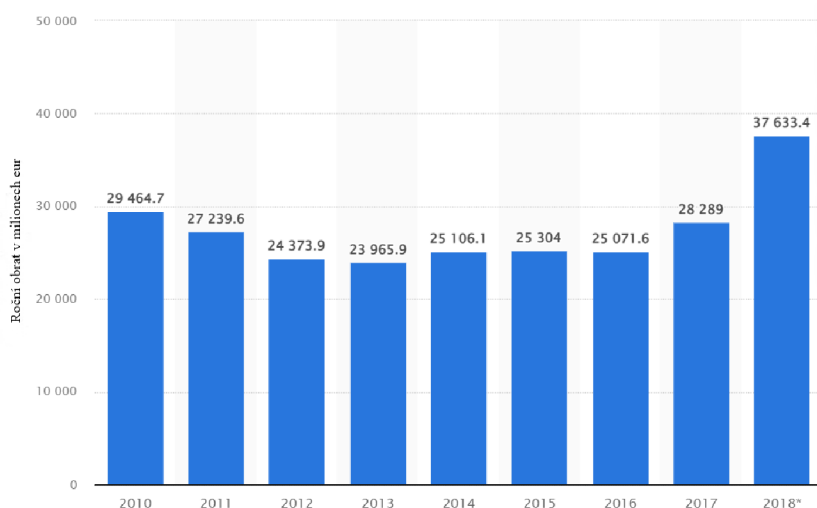
**Obrázek 10-5 Charakterizování stavebního trhu před krizí [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]**

Skoro 3/4 respondentů označili stavební trh před nástupem krize jako trh s rostoucím trendem. Zbýlých 27 % se ztotožňovalo s názorem, že stavební trh byl stabilní a stagnující. Pokud se zaměříme pouze na respondenty ze Slovinska, 16 z 18 souhlasilo s tím, že slovinský stavební trh se vyvíjel pozitivně. Pokud se zaměříme na statistická data ze Slovinska, vidíme, že vývoj ve stavebnictví měl rostoucí tendenci již od roku 2016. V roce 2019 došlo k mírnému poklesu, ale situace na slovinském stavebním trhu byla stabilní. Vývoj slovinského stavebnictví může být prezentován daty o hodnotách vložených do stavebnictví, která jsou znázorněna za roky 2014-2019 v grafu na obrázku č. 10-6.



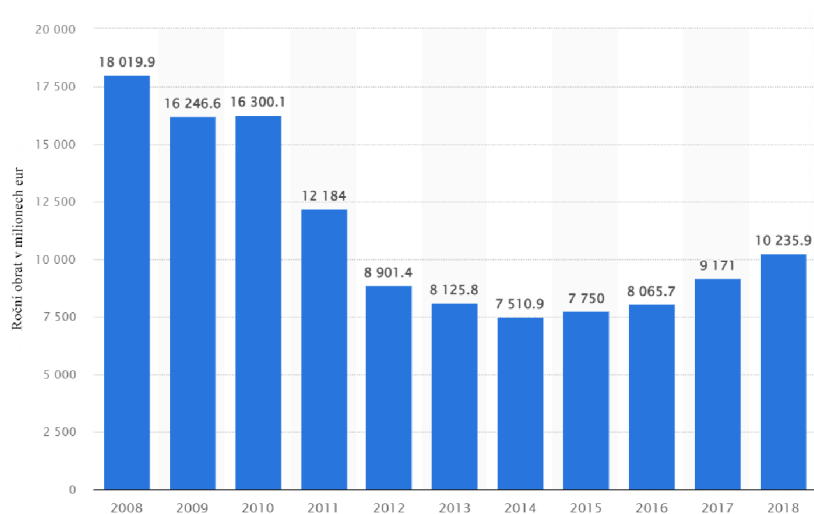
Obrázek 10-6 Reálné indexy provedené výstavby ve Slovinsku do roku 2019 [Zdroj: 58]

Konstantní růst ve stavebním průmyslu byl stejný i v Polsku. Většina respondentů se vyjádřila, že před nástupem pandemie vykazoval stavební trh rostoucí potenciál. Zbytek polských respondentů mělo pocit, že stavební trh je stabilní a drží si stejnou hladinu. Tento fakt můžeme potvrdit daty o ročním obratu v oblasti stavebnictví za roky 2010-2018. Vývoj v těchto letech je znázorněn na další straně grafem v obrázku č. 10-7, kdy za toto období došlo ke skokovému nárůstu v roce 2018 s navýšením obratu o téměř 10 000 mil. Euro.



**Obrázek 10-7** Roční obraty ve stavebnictví v Polsku v průběhu let 2010-2018 [Zdroj: 59]

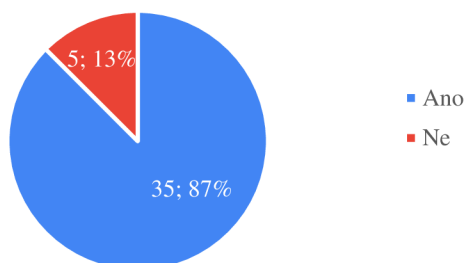
Stejný charakter vývoje stavebnictví disponovalo i Portugalsko. Na základě dat o obratech v oblasti stavebnictví od roku 2014, roční obrát konstantně rostl a byl stabilizován na mírném ročním přírůstku. Předtím mělo stavebnictví klesající trend kvůli následkům finanční krize v roce 2008.



**Obrázek 10-8** Roční obraty ve stavebnictví v Portugalsku v letech 2008-2018 [Zdroj: 59]

Totožný náhled na vznik změn ve stavebnictví a na stavebním trhu mají respondenti ze zahraničí i z Česka. Změny zaznamenalo 87 % respondentů. Pouhých 5 respondentů se drželo názoru, že nedošlo ke změnám a situace ve stavebnictví nebyla nijak ovlivněna následky pandemie. Většinou se jednalo o respondenty ze Slovinska, kteří následně doplnili, že buď krize do stavebnictví ještě přijde nebo její následky minuly odvětví stavebnictví.

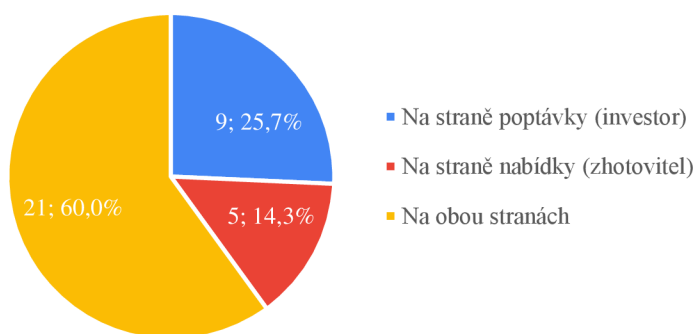
### Nastaly podle Vás změny na stavebním trhu (ve stavebnictví) během pandemické krize?



**Obrázek 10-9** Změny zahraničního stavebního trhu/stavebnictví během pandemie [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

Následovala otázka, na které straně stavebního trhu nastaly změny chování během roku 2020, kdy nastupovala pandemická krize. Z 60 % celkových dotazovaných odpovědělo, že změny byly zaznamenány na obou stranách, jak na straně poptávky, tak na straně nabídky. Poté převažovala skupina vyznačující se názorem, že byla zásadní změna na straně poptávky. Poslední část se ztotožňovala s názorem, že v prvním roce pandemie byla zásadní změna na straně nabídky. Výsledky tohoto průzkumu a průzkumu ohledně českého stavebnictví u této otázky mají téměř totožné hodnoty.

### Na které straně byly znatelné změny v chování během 1. roku pandemické krize? (2020)

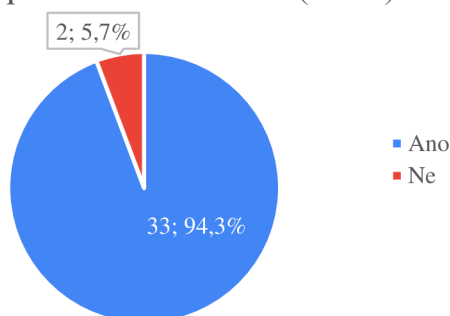


**Obrázek 10-10** Změny chování účastníků zahraničního stavebního trhu během roku 2020 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

### 10.3 Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 3

I v případě zahraničních trhů byli respondenti dotazováni, zda došlo k opětovné změně po 1. roce pandemie. Téměř všichni respondenti byli téhož názoru, že stavební trh zůstal stejný, jako v roce předešlém.

Nastaly podle Vás další změny v chování po 1. roce pandemické krize? (2021)



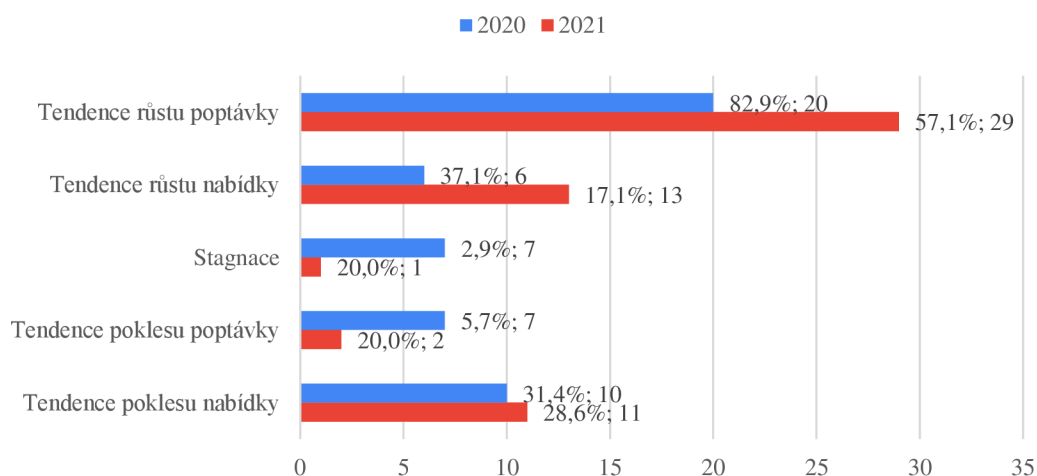
Obrázek 10-11 Změny chování po roce pandemie na zahraničních stavebních trzích [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

Pro porovnání změn chování v obou letech byl vytvořen pro jednoduché zobrazení následující graf, který ukazuje, na které straně stavebního trhu byly zaznamenány zásadní změny v chování. Stejně jako výsledky pro český trh, také u zahraničních respondentů převažovala v roce 2020 zvýšená tendence poptávky. Lidé se, stejně jako v ČR, snažili ukládat svoje peníze do téměř bezrizikových investic, což jsou zejména nemovitosti.

Oproti tomu ze strany dodavatelů se zaznamenala tendence ke snižování nabídky. Příčinou mohl být nedostatek stavebního materiálu, stejně jako tomu bylo v ČR, nebo také přehlcené stavební realizační firmy, které nedisponovaly výrobní kapacitou, která byla potřeba k uspokojení zvýšené poptávky.

Dalšími nejjobsáhlejšími skupinami byla charakteristika stavebních trhů jako stagnující nebo s tendencí poklesu poptávky. Chování jak investorů, tak dodavatelů mohlo být v tomto případě ovlivněno nejasností vývoje ekonomické situace a nestability trhu. Investoři se mohli zdržovat v rozhodování z hlediska zdražování stavebních materiálů, prací a produktů. Poslední skupinou byla v roce 2020 charakteristika tendence růstu nabídky. Tu mohla způsobit zvýšená poptávka, kterou některé firmy mohly svou neobsazenou kapacitou uspokojit.

## Jak byste popsali stavební trh během roku 2020 a 2021?



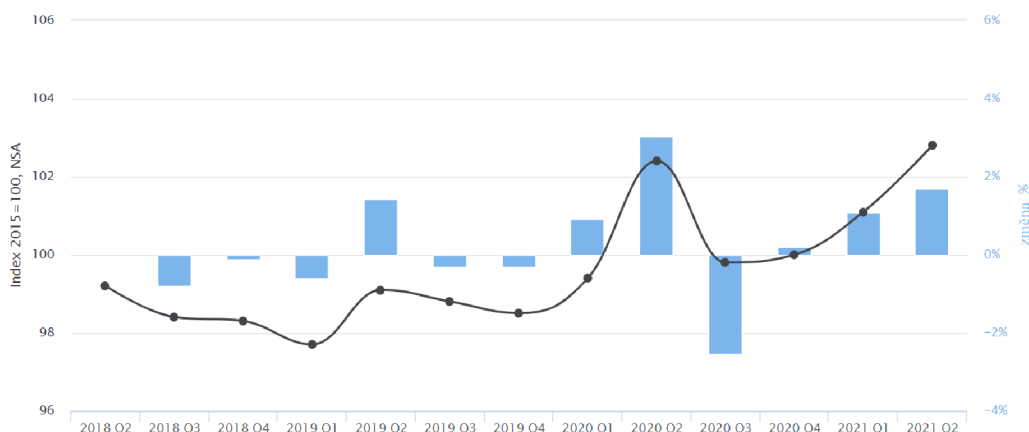
Obrázek 10-12 Vývoj zahraničního stavebního trhu během roku 2020 a 2021 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

Jak lze vidět v porovnávacím grafu na obrázku č. 10-12, oproti roku 2020 byly zahraniční trhy podle dotazníkového šetření v roce 2021 již stabilnější. Nastala opětovně tendence zvýšené poptávky, na kterou reagovala tendence zvyšování nabídky. V některých odvětvích mohly pro dodavatele nastat problémy jako v předchozím roce, např. nedostatek stavebního materiálu a nedostatečná výrobní kapacita, a to mohlo být příčinou ke snížení nabídky svých služeb. Stagnace s tendencí poklesu poptávky se již vyskytovala téměř nezatelně. Data vypovídají o tom, že již po 1. roce pandemie, se následky nestabilní situace v ohledu omezení a opatření, která mohla být překážkou pro vykonávání práce, byly zahraniční trhy stabilnější a předvídatelnější pro obě strany na něm vystupující.

### 10.4 Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 4

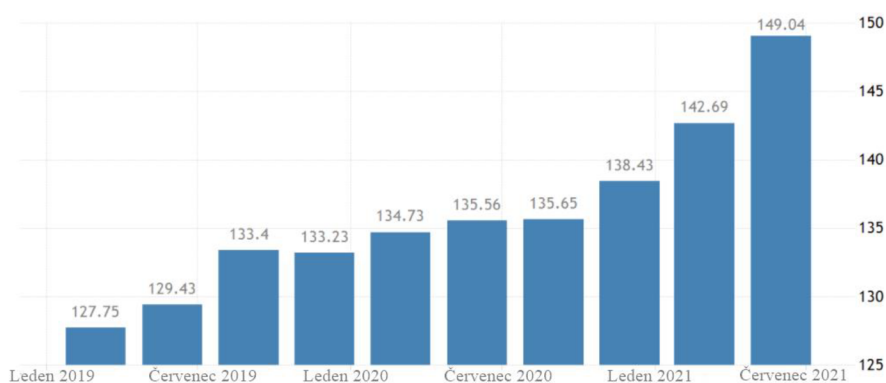
V další sekci se dotazníkové šetření zabývalo vývojem cen na zahraničních stavebních trzích. První otázka ze sekce směřovala na odhad navýšení cen stavebních materiálů. Respondenti uváděli hodnoty v rozmezí 5 % až 250 %. Průměrné navýšení cen stavebního materiálu podle dotazníkového šetření je o 46,7 %. V porovnání s daty dotazníkového šetření pro ČR, kdy byl průměrný odhad 51,6 %, se jedná o necelých 5 % menší nárůst. To částečně potvrzuje tvrzení respondentů z českého stavebního trhu, že v zahraničí byly ceny materiálu vyšší již před nástupem pandemie a ČR musela tento rozdíl skokově dorovnat během krize a o to více bylo české stavebnictví zasáhnuto zdražováním stavebních materiálů. Medián odhadů průměrného nárůstu cen materiálu na zahraničních stavebních trzích je 30 %, který je taktéž o 5 % nižší než v případě ČR. To podruhé potvrzuje fakt, že české ceny materiálu byly zhruba o 5 % nižší před nástupem pandemie než ceny v zahraničí.

Dalším požadovaným odhadem byla změna cen nemovitostí. V tomto případě se odhady pohybovaly v intervalu -10 % až 150 %. Odhad vyjadřující pokles byl uveden respondentem z Itálie. Je pravdou, že v Itálii během 3. kvartálu roku 2020 mezi čtvrtletími ceny nemovitostí o 2,54 % klesly a došlo k netradičnímu výkyvu, ale vzápětí došlo k opětovnému zdražování a o rok později se ceny dostaly na stejnou cenovou hladinu. Vývoj cen nemovitostí pro Itálii je znázorněn v grafu na obrázku č. 10-13. Nárůst ceny nemovitostí v Itálii se v průběhu pandemie držel vždy pod průměrem EU.



**Obrázek 10-13 Vývoj cen italských nemovitostí v období 2Q 2018-2Q 2021 [Zdroj: 60]**

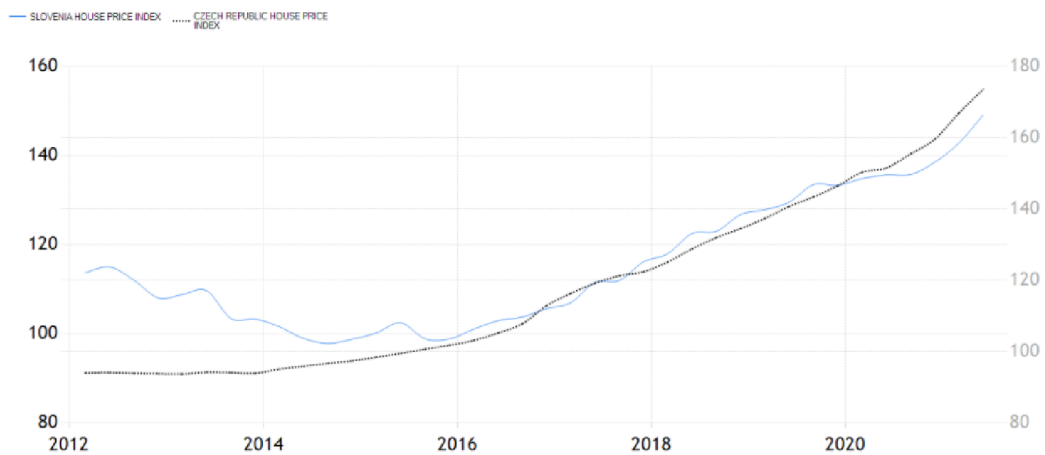
Co se týče slovinského realitního trhu, respondenti uvedli průměrný nárůst 25,8 %. Ze statistických dat ale vyplývá, že nárůst cen nemovitostí na slovinském realitním trhu byl zaznamenán pouze o 12 %. Největší nárůst cen nemovitostí ve Slovinsku nastal v průběhu roku 2021. Vývoj cen nemovitostí ve Slovinsku za poslední 3leté období je znázorněn v grafu na následujícím obrázku č. 10-14.



**Obrázek 10-14 Vývoj cen nemovitostí ve Slovinsku v období 2019-2021 [Zdroj: 61]**

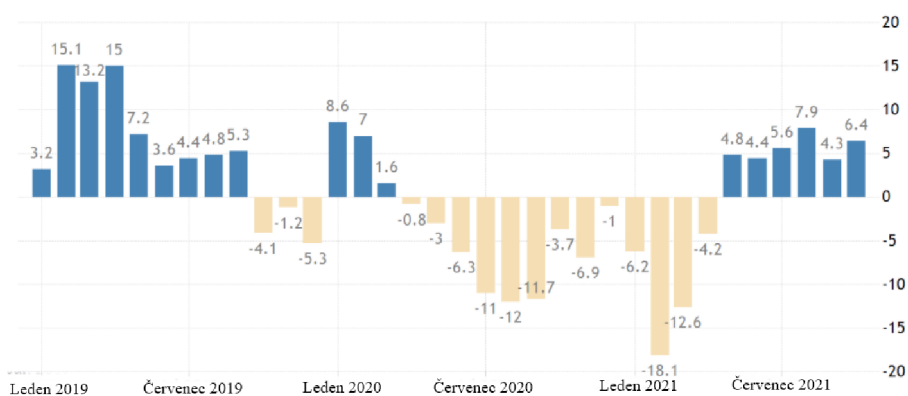
V porovnání s ČR byly ceny historicky o 20 jednotek vyšší než ceny slovinských nemovitostí. Růst cen měl stejný průběh na obou trzích, a to již od roku 2017. Situace na českém realitním trhu během roku 2020 byla tak nevídaná, že se odchylka závratně zvýšila a trend růstu cen nabral strmější ráz.

Porovnání cen nemovitostí v České republice ve Slovinsku je vyobrazeno v dalším grafu na obrázku č. 10-15. Vývoj cen nemovitostí na českém realitním trhu je rovnoměrný a na rozdíl od slovinského realitního trhu nedisponuje cenovými výkyvy.



Obrázek 10-15 Vývoj cen nemovitostí v ČR a Slovinsku (modrá: Slovinsko, černá: ČR) [Zdroj: 61]

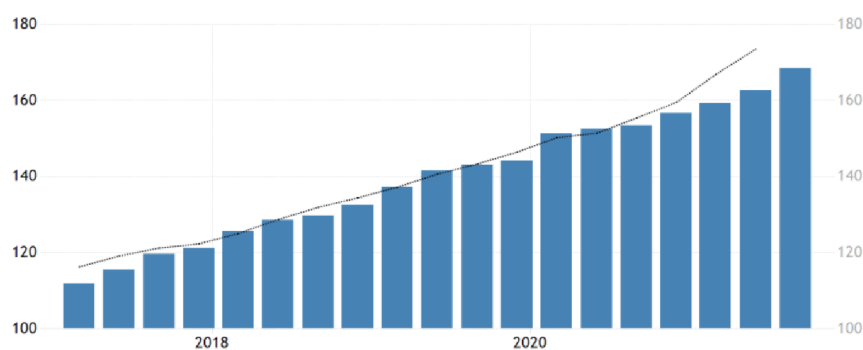
Během pandemie měl polský realitní trh stejný vývojový růst jako ten český. Ve 4. čtvrtletí roku 2020 byla společně ČR a Polsko na 4. místě s nejvyšším nárůstem cen domů a bytů v EU. Meziroční změna cen bytů a domů v Česku a Polsku byla na konci roku 2020 byla o 8,9 % vyšší než v předchozím roce. Oproti tomu nárůst cen v EU byl průměrně o 5,7 %. Rekordní nárůst cen nemovitostí je příčinou vysoké poptávky. Značně převyšující poptávka nad nabídkou byla podpořena ještě sníženou stavební produkcí, kterou Polsko zaznamenalo začátkem roku 2020 až do 1. čtvrtletí 2021, kdy se stavební produkce meziročně snížila zhruba o 10 %. Procentuální změny ve stavební produkci na území Polska jsou vidět na obrázku č. 10-16.



Obrázek 10-16 Změny ve stavební produkci na území Polska [Zdroj: 61]



Na portugalský realitní trh neměla pandemie podstatný vliv. Vývoj cen nemovitostí v Portugalsku si drží konstantní vývoj, jako byl před nástupem pandemické krize. V porovnání s ČR nedošlo v průběhu roku 2020 k cenovému výkyvu. Potvrzují to také odpovědi z dotazníkového šetření, kde respondenti z Portugalska uváděli velice nízké odhady průměrného nárůstu cen nemovitostí. Jak se vyvíjela cenová hladina nemovitostí v Portugalsku s porovnáním k ČR, lze vidět na grafu v obrázku č. 10-17.



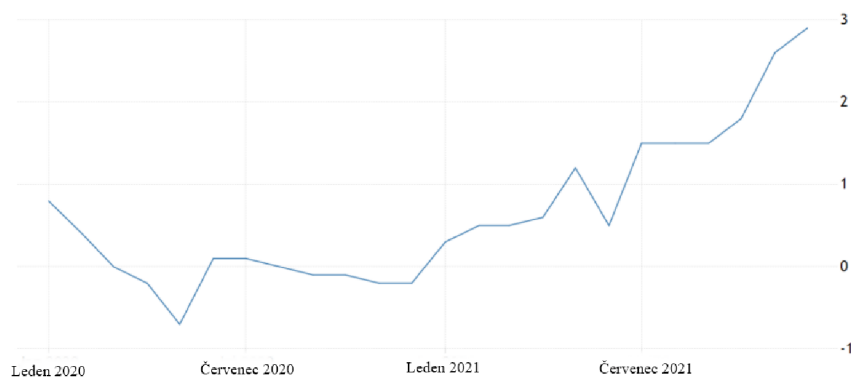
**Obrázek 10-17** Vývoj cen nemovitostí v Portugalsku a ČR (modrá: Portugalsko, černá: ČR) [Zdroj: 61]

Poslední otázkou směřující na změny cen ve stavebnictví je odhad vývoje ceny nájmu na zahraničních trzích. V oblasti cen nájmu se odhady navýšení pohybovaly v rozmezí 0-200 %. Průměrný odhad činí 17 %, což je o pouhé 1 % méně než výsledek dotazníkového šetření pro český realitní trh. Medián odhadů je ve výši 10 % s rozdílem od českého realitního trhu, který byl na hladině 15 %. Jak již víme z předchozí kapitoly, ceny nájmu v ČR v roce 2020 klesly a během roku 2021 se dostaly na původní hladinu odpovídající cenám na konci roku 2019.

Co se týče slovinského trhu s nájmy, nejsou k dispozici žádná statistická data o vývoji cen. Hodnocení může být provedeno podle dotazníkového šetření, kdy za respondenty ze Slovinska vychází průměrný nárůst cen nájmu o 22 %. Stejně tak nejsou k dispozici data o nájmech v Polsku a Portugalsku.

Za jednotlivé země můžeme získat průměrný cenový nárůst z dat dotazníkového šetření, který udává nárůst v Polsku o 35 %, kdy bylo polským respondentem zmíněno, že změny cen pronájmů skladových prostor narostly o 10 % až 20 %.

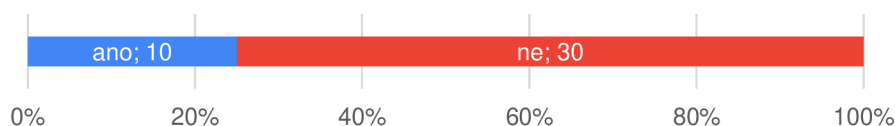
Data z dotazníkového šetření udávají průměrný nárůst nájmu v Portugalsku 1,67 %, což opět dokazuje, že na portugalský realitní trh neměla pandemie téměř žádný vliv a nárůst cen nájmu se dá považovat za přirozený růst vzhledem k inflaci. Na následující straně v grafu na obrázku č. 10-18 je vidět, že během let 2020 a 2021, kdy probíhala krize pandemie, se v Portugalsku držela míra inflace kolem 1 %, ale v posledním čtvrtletí roku 2021 se rapidně zvýšila k hladině 3%.



Obrázek 10-18 Vývoj inflace v Portugalsku v letech 2020 a 2021 [Zdroj: 61]

Zajímavý výsledek přineslo dotazníkové šetření z oblasti podpory od státu pro odvětví stavebnictví v průběhu pandemické krize. Oproti ČR byla zaznamenána alespoň nějaká forma státní podpory u 25 % respondentů. Respondenti ze Slovinska zmiňovali programy od vlády, které pomáhaly s částečným financováním zaměstnaneckých mezd. Také brali jako podporu zvyšující investice, které svým způsobem podpořily ekonomický růst. V Polsku probíhal program zvaný Protikrizový štít, který podporoval korporace, včetně těch, které figurují v oblasti stavebnictví, a byl vytvořen jako opatření proti krizi způsobené koronavirem. Podle názorů respondentu se jednalo o průměrnou a nerovnoměrnou státní podporu pro oblast stavebního inženýrství. Střední a velké stavební firmy mohly dosáhnout větší státní podpory, jako například osvobození od poplatků na zdravotní a sociální pojištění, peněžní dotace apod. Malé a mikro stavební firmy měly malou finanční podporu a možnost osvobození od poplatků za zdravotní a sociální pojištění. Portugalští respondenti nezaznamenali žádnou státní podporu nebo velice malou podporu, avšak nezminili žádný konkrétní program.

### Podpora od státu

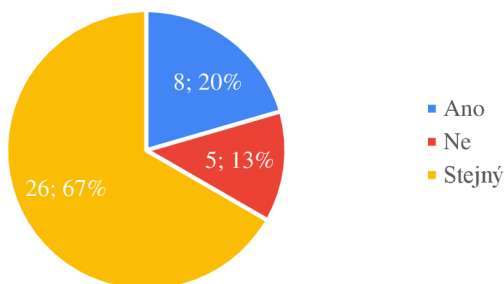


Obrázek 10-19 Podpora od státu v oblasti stavebnictví u zahraničních států [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

Chorvatská vláda měla podobné podporující programy jako ČR a Polsko. Byly vytvořeny různé typy opatření, které se týkaly podpory zaměstnanců i podpory zaměstnavatelů z hlediska nižších daní anebo čerpání grantů. Ve Francii byla prováděna podpora ve stavebnictví stejně jako v ostatních ekonomických sektorech. V Itálii nebyl pro oblast stavebnictví vytvořen žádný specifický podpůrný program na základě pandemické krize, pouze se prodloužila možnost čerpat program takzvaný Superbonus 110 %, který zvýhodňuje stavebníkovi rekonstrukci či renovaci objektu.

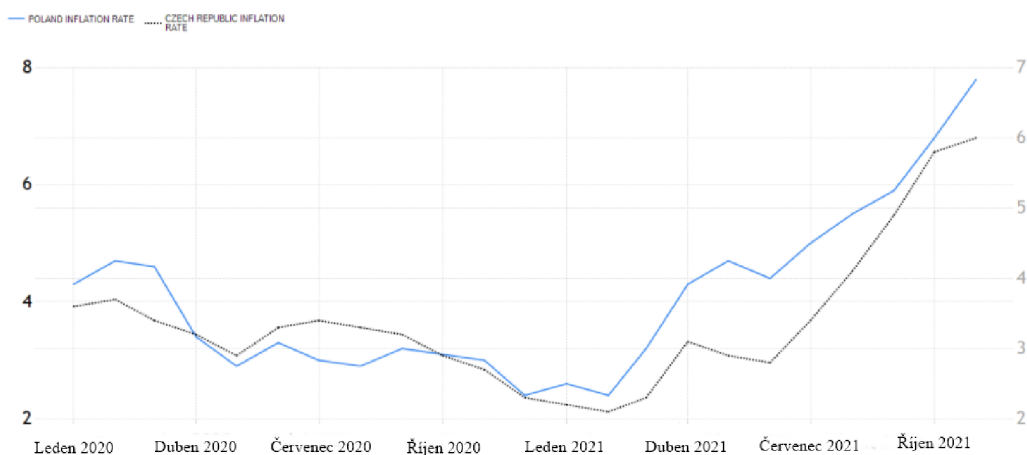
Brazílský respondent uvedl, že od státu byla možnost čerpat po dobu pandemie malou finanční pomoc u zaměstnanců ze stavebnictví. V Belgii taktéž nebyly vytvořeny speciální podpůrné programy pro odvětví stavebnictví.

Měla podle Vás pandemická krize větší vliv na stavební trh vaší země než na ostatní zahraniční trhy?



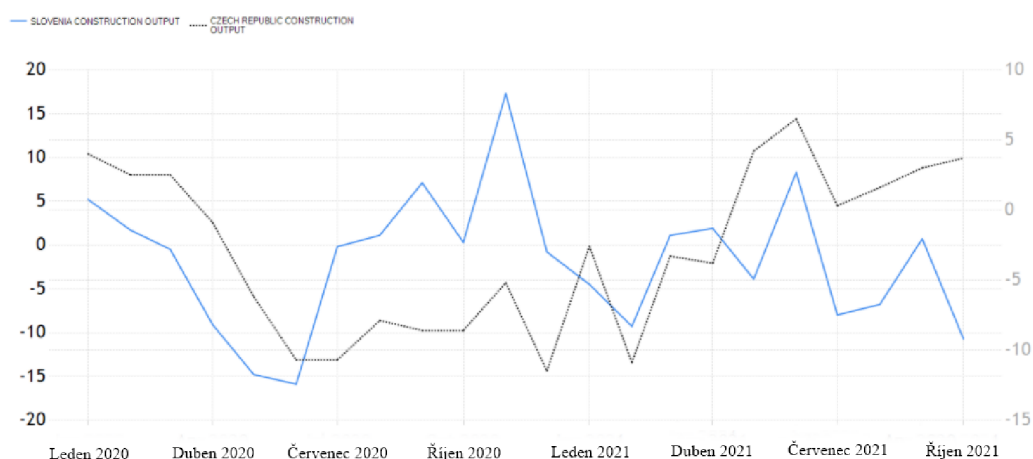
Obrázek 10-20 Vliv pandemie na zahraniční stavební trhy v porovnání s ostatními zeměmi [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]

Převážná část respondentů se ztotožnila s názorem, že jejich stavební trh byl pandemickou krizí ovlivněn stejně jako ostatní zahraniční stavební trhy. Převážně portugalsští respondenti identifikovali menší vliv a zastávají názor, že jejich stavební trh byl stabilnější a odolnější vůči komplikacím vzniklým nástupem pandemie. Toto tvrzení může být potvrzeno již zmíněnými fakty a nízkými cenovými nárůsty v oblasti stavebnictví. Větší ovlivnění zaznamenali respondenti z 20 %. Pro posouzení vlivu pandemie můžeme využít makroekonomický ukazatel inflace. Jak je zmíněno výše, Portugalsku se pouze mírně zvýšila míra inflace, která se koncem roku 2021 vyšplhala k pouhým 3 %. Z hlediska vývoje míry inflace můžeme prohlásit, že cenová hladina v Polsku se oproti ČR od začátku jara 2021 značně rychleji zvýšila a již dosahuje téměř 8 %, kdy v ČR se míra inflace blíží 6 %. Na začátku pandemie však rozdíl mezi mírami inflace bylo něco málo přes 1 %. Porovnání vývoje míry inflace mezi Polskem a ČR je znázorněn následujícím grafem na obrázku č. 10-21.



Obrázek 10-21 Vývoj míry inflace v Polsku a ČR (modrá: Polsko, černá: ČR) [Zdroj: 61]

K porovnání českého a slovinského stavebního trhu můžeme použít vývoj stavební produkce. Na následujícím grafu, obrázek č. 10-22, je vidět, že objem slovinské produkce byl na začátku roku 2020 ve vývoji téměř totožný jako objem té české. Koncem jara dosáhly obě stavební produkce svého minima, v případě Slovinska se jednalo o 15 % pokles, v Česku nastal pokles zhruba o 11 %. Po tomto propadu ale stavební produkce ve Slovinsku vzrostla o 17 % již na podzim 2020. Oproti tomu česká stavební produkce zaznamenávala mírnější nárůst a svého maxima dosáhla až v létě 2021 s nárůstem pouhých 6 % a vykazuje již stabilnější vývoj na rozdíl od Slovinska, které zažívá časté výkyvové výkyvy.



**Obrázek 10-22** Vývoj stavební produkce ve Slovinsku a ČR v průběhu let 2020 a 2021 (modrá: Slovinsko, černá: ČR) [Zdroj: 61]

### 10.5 Dotazníkové šetření pro zahraniční trhy – sekce 5

Poslední otázkou byl názor na vývoj a trvání krize ve stavebnictví společně s predikcí, jak bude podle respondentů vypadat stavebnictví až dojde k ustálení situace. Nejčastěji zmiňovali respondenti zásadní problém týkající se nedostatku stavebního materiálu, jeho prodlouženou dobu dodávky a zdražování. Předpokládají, že současné problémy v dodavatelských řetězcích budou pokračovat. V důsledku nedostatku některých surovin a nestabilní dodávkou se jejich cena zvyšuje až o 60 %. V Portugalsku vykazuje dodavatelský systém nedostatek kontejnerů pro námořní přepravu a tím proces dodávky zásadně prodloužil. Překonání těchto problémů bude podle respondentů trvat několik měsíců.

Reprezentant belgického stavebního trhu předpokládá stálý růst ekologických rekonstrukcí a ekologické výstavby. Zároveň situace vede ke stabilizaci či poklesu u projektů pro všeobecné použití. Ekologický a nízkoenergetický směr výstavby může být následkem zdražování energií.

Velmi velký růst ve slovinském stavebnictví představuje pro některé obavy z toho, aby situace neskončila podobnou krizí jako v roce 2008. K takovému konci prý částečně přispívají fondy z EU, které akorát prodlužují a prohlubují následnou krizi. Růst ve stavebnictví bude podle slovinských respondentů pokračovat i přes problémy s dodávkou

materiál a nedostatku zhotovitelů. Ta část respondentů, která nezaznamenala ve stavebnictví krizi, předpokládá, že krize nastoupí s 5letým zpožděním po vypuknutí finanční krize. S tímto odhadem je předpoklad nástupu těžké krize ve stavebním sektoru za 8-10 let. Vysoká poptávka je také jedním z důvodů, proč se prodlužují dodací doby. Převýšení poptávky nad nabídkou nebude nejspíše pokračovat kvůli zvyšující se inflaci. Někteří nástup krize očekávají v roce 2022.

V Brazílii bude investováno v příštích letech ve stavebnictví velké množství financí do strategií obnovitelných zdrojů energie a energetické účinnosti jako způsob, jak učinit budovy atraktivnějšími pro zvýšení poptávky. Mladší lidé mají zároveň nižší tendenci nakupovat nemovitosti, což může podstatným způsobem ovlivnit realitní trh. Brazílie má vysoký deficit v oblasti bydlení, proto odvětví sociálního bydlení obdržuje většinu vládních a soukromých investic. Mimo to se v Brazílii již ceny i trh stabilizoval a stavebnictví pokračuje ve svém rozvoji.

Na chorvatském trhu se předpokládá pokračující ústup od investic, které jsou zapříčiněny zdražováním materiálu. Byly také zaznamenány zpoždění v dodávkách materiálu. Díky zdražování se změnil žebříček hodnot při výstavbě nových projektů. Účinky krize již odezněly, ale předpokládá se, že změny zůstanou trvale.

Respondenti z Francie předpovídají, že se stavebnictví bude potýkat s krizí ještě 1 až 4 roky. Očekávají přetrvávající trend ve zvýšené poptávce o nákupu nemovitostí na venkově a okrajích velkých měst.

Pozitivní náhled na konec krize ve stavebnictví mají respondenti z Polska, kteří předpokládají, že krize bude probíhat maximálně ještě v roce 2022. Hlavním problémem pro polské stavebnictví nenachází již pandemickou krizi, ale nástup energetické krize a krize surovinové pro stavební materiály. Predikují růst cen zhruba ještě 5 let, kdy předpokládají ustálení cenové hladiny stavebních materiálů i nemovitostí.

## 11 Predikce

Chování spotřebitele na trhu v době krize je závislé na jeho přístupu o budoucnosti. Největší vliv na rozhodování má jeho očekávání o budoucích změnách na trhu. Jestli očekává, že deprese bude pokračovat a ceny klesat, drží své peněžní prostředky a neinvestuje s cílem vyčkat na ještě nižší ceny. To zapříčiňuje pokračování deprese a potlačení oživení trhu. Investiční proces a zvýšenou spotřebu lze očekávat až tehdy, když převládne očekávání, že ceny již dosáhly svého minima, a tedy z nejnižší cenové hladiny pravděpodobně dojde k růstu ceny. [19]

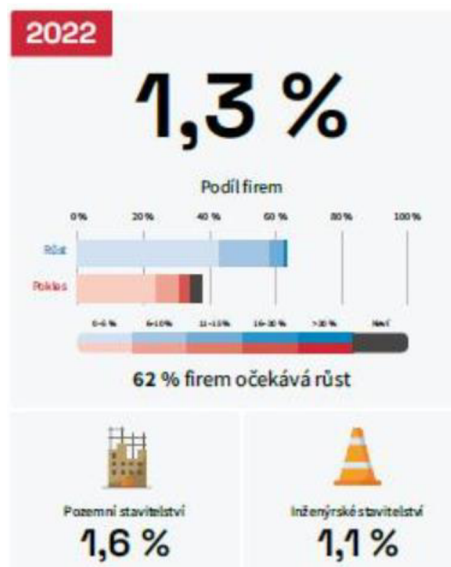
Vliv nízké úrokové míry není zase tak závislý na oživení zájmu investorů k akci, jestliže jsou přesvědčeni, že deprese bude pokračovat. Stejně tak ceny a mzdy zásadně neovlivňují nezaměstnanost takovým způsobem, jak předpokládá tradiční pojetí. Ovlivňuje ji spíše celková poptávka. [19]

Pokud dochází k dlouhodobé depresi a přirozené ozdravení ekonomiky nenastává, je potřeba, aby ke zlepšení situace přispěla svým vlivem vláda. Zde jsou rozdílné přístupy k řízení vládních výdajů podle ekonomických teorií. Zmínit je potřeba zejména přístup keynesiánský a monetaritský. V případě keynesiánského přístupu je hlavním nástrojem stabilizace pomocí vládních výdajů. Pokud se období dá prohlásit za období konjunktury, má rozpočet tlumit poptávku, tedy rozpočtová politika je restriktivní. Naopak v době deprese mají vládní výdaje podpořit expanzi, kdy vládní výdaje převýší příjmy, kdy se využije přebytek státního rozpočtu z období konjunktury. Nicméně keynesiánské metody řízení ekonomiky vedly ke konstantnímu růstu daňového zatížení. Na druhé straně je přístup k řešení deprese podle teorie Monetaristů. Ti, nesnižují význam vládních výdajů, ale kladou důraz na řízení množství peněz v ekonomice. V období konjunktury tedy prosazují restriktivní politiku se snížením množství peněz, a naopak v období deprese se snaží o expanzivní politiku pro zvýšení celkového množství peněz v oběhu. Monetaritský přístup zastává takový pohled, že pokud se sice zvýší vládní výdaje, ale nijak to neovlivní změnu celkového množství peněz v ekonomice, jsou tyto zásahy v dlouhodobém měřítku neúčinné. Závěrem je ale potřeba zmínit, že vládní výdaje by se neměly řídit průběhem hospodářského cyklu, ale výhradně efektivností. [19]

K dosažení inflačního cíle přispívá měnová politika centrální banky, v případě ČR je to konkrétně ČNB. Ta také nastavuje inflační cíl. Jak již bylo zmíněno v jedné z předchozích kapitol, v současnosti má ČNB za cíl výši inflace 2 %. Podle prognózy ČNB se díky vhodné měnové politice dosáhne tohoto cíle na přelomu 1. a 2. čtvrtletí roku 2023.

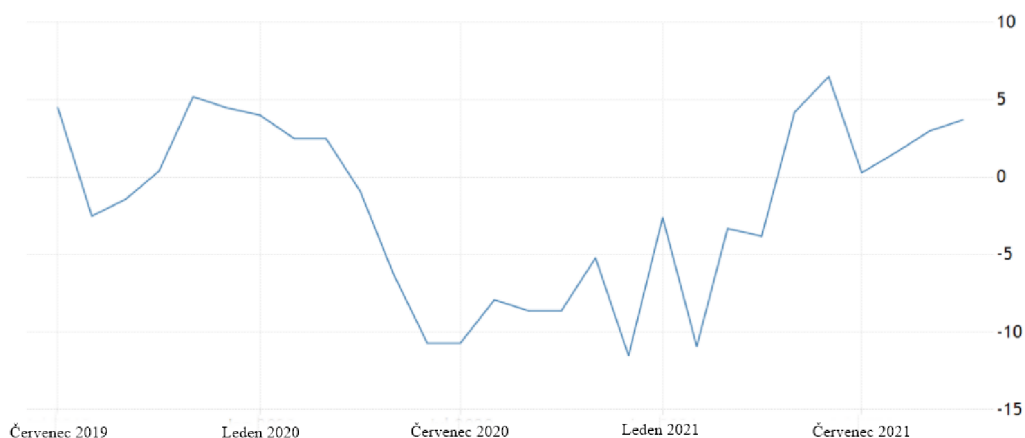
Je otázkou, jak dlouho bude růst cena stavebních materiálů. V roce 2020 totiž míra inflace neodpovídala růstu cen stavebních materiálů. Dá se předpokládat, že až dojde k ustálení situace v oblasti neomezených dopravních cest a trh se vzpamatuje z omezeného provozu v odvětví získávání surovin, který nastal v důsledku opatření proti šíření pandemie

koronaviru, začnou materiály stabilizovat své ceny či mírně zlevňovat. S trendem vysokých cen ve všech oblastech stavebnictví se dá předpokládat, že dojde ke snížení poptávky po stavebních pracích a službách, zároveň bude pokračovat snižování investic. Veřejný i soukromý sektor bude pravděpodobně vykazovat určitou investiční opatrnost kvůli stále nestabilní ekonomické situaci. Lze předpovídat vývoj situace pouze na krátké období. Na základě analýzy českého stavebnictví CEEC Research se dá očekávat růst stavebnictví v roce 2022 o 1,3 %. Více než polovina dotazovaných firem má nasmlouváno zakázky na více než 9 měsíců dopředu. [62]



Obrázek 11-1 Prognóza vývoje českého stavebnictví v roce 2022 [Zdroj: 62]

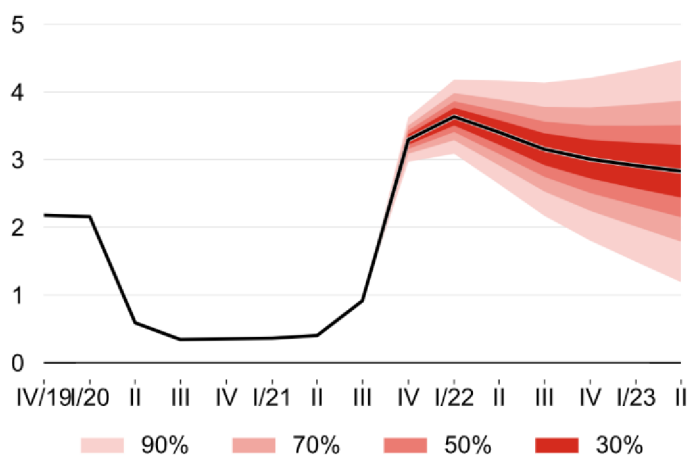
Prognózovat nelze s velkou přesností vývoj stavební produkce. Můžeme pouze hádat předpoklad postupného růstu jako v roce 2021, kdy se objem stavební výroby vrátil do fáze růstu po hlubokém a dlouhodobém propadu v roce 2020 a dosáhl opět meziročního růstu o více než 5 %. Moje osobní predikce je, že bude udržován mírný růst, který se drží již od 2. poloviny roku 2021, viz. následující graf v obrázku č. 11-2.



Obrázek 11-2 Vývoj stavební produkce v ČR za období červenec 2019-říjen 2021 [Zdroj: 61]

Investice do stavebnictví je částečně ovlivněna výší úrokové sazby, za kterou je možno čerpat hypoteční úvěry apod. Výrazný vliv nízkých úrokových sazeb byl zaznamenán na začátku pandemie, kdy sazby dosáhly minima a rozpoutal se rekordní zájem o čerpání hypoték a investovalo se do oblastí nemovitostí, která vykazuje nízkou míru investičního rizika. Hladinu úrokových sazeb určuje ČNB a vytváří i prognózu jejího vývoje na základě minulých prognóz.

Na poslední zveřejněnou prognózu vývoje úrokových sazeb 3M PRIBOR od ČNB je vytvořen graf, viz. obrázek č. 11-3, který říká, že v prvním čtvrtletí roku 2022 dosáhnou sazby svého maxima ve výši 3,5 %. Z této výše je předpoklad již pouhého poklesu s cílem dosáhnout úrokových měr pod 3 %. Úrokové sazby kolem 3 % by měly fungovat společně s 2 % inflací k harmonickému umírnění čerpání úvěrů.



Obrázek 11-3 Prognóza vývoje sazeb 3M PRIBOR [Zdroj: 33]

Menší dostupnost čerpání hypotečního úvěru pro pořízení vlastního bydlení společně s vyššími cenami stavebních projektů, kvůli vysokým cenám za stavební materiály a práce, pravděpodobně povede ke zvyšování cen nájmu. Otázkou je, jak dlouho se bude držet přebytek poptávky nad nabídkou v oblasti prodeje nemovitostí.



## 12 Závěr

Nelze vyvrátit, že krize vyvolaná pandemií nákazy Covid-19 měla negativní vliv na stavebnictví, stejně jak na světovou i tuzemskou ekonomiku. Zhotovitelé stavebních děl měli omezenou možnost práce, která byla zásadně omezena zejména v roce 2020, a docházelo k prodlužování dob prováděcích fází projektů. Na druhé straně stavebního trhu stáli investoři, kteří v první polovině roku 2020 mohli profitovat na čerpání hypotečních úvěrů s nízkou úrokovou sazbou, ale poté došlo k rapidnímu zvyšování cen za všechny potřebné složky k projektu, což je materiál, práce i energie, a mohli narazit na problém nedostatečné výše úvěru a nemožnosti dokončit výstavbu či rekonstrukci. Při pořízení vlastního bydlení v rámci koupi nemovitosti došlo také na problémovou situaci. Převyšující poptávka nad nabídkou, která se ještě více zvýšila v důsledku levných a dostupných hypoték vystřelila ceny nemovitostí nahoru.

Z dotazníkového šetření vyšlo najevo, že 87 % respondentů, kteří figurují v sektoru stavebnictví, zaznamenalo změny na stavebním trhu v letech 2020 a 2021. V porovnání se statistickými daty se respondenti shodují na vývoji cen nemovitostí a cen stavebních materiálů. Z většiny se odhad zdražování blížil statistickému průměru, pouze v případě cen nájmu se názor lišil od reality. To může být tím, že trh s nájmy je specifickým odvětvím a respondenti s cenami nájmu nemusí mít tak velké zkušenosti, zejména pokud působí v oblasti realizačních prací, projekce apod. Celkově se dá shrnout, že dotazníkové šetření téměř přesně zrcadlí statistická data. Výsledek dotazníkového šetření převážně dokázal, že stavební trh se již částečně oklepal z výpadků dodávek a nedostatku materiálu. Pokud nenastane nějaký zásadní zvrát, může se předpokládat sice mírný, ale již stabilní růst stavebnictví. Na základě informací o minulých krizích lze říct, že investoři přemýšlí a chovají se jinak než například během krize 2008. Úsudek po srovnání s ostatními státy může být takový, že české stavebnictví bylo o něco více prohloubené následky krize, ale celkově byla situace pomocí monetární politiky ČNB dostatečně zvládnuta. Pozitivně přispěly na situaci i programy státních institucí.

Podle mého osobního názoru je stavební trh již částečně stabilizován. Po extrémním jaru 2020 s obrovským zájemem o hypotéky a rapidním zvýšením poptávky po nemovitostech a nových projektech, se poptávka stabilizuje i přes částečnou nejistotu dodávek stavebního materiálu a cenových výkyvech. Následky omezených výrobních procesů a částečné uzavření státních hranic již pomalu mizí. České stavebnictví bude pravděpodobně pokračovat v pozitivním vývoji a růstu, ale stále bude bojovat se zásadním nedostatkem kvalifikované pracovní síly. Dá se předpokládat, že s vysokými cenami nemovitostí a vysokým nákladům na výstavbu dojde ke snížení poptávky. Klíčovou otázkou k celosvětové pandemické krizi je ale, jak dlouho se bude ještě nákaza šířit a kdy dojde k jejímu konci?

### 13 Seznam použitých zdrojů

#### Odborné publikace:

- [1] FIALOVÁ, Helena. *Malý ekonomický výkladový slovník: praktická příručka nejen pro studenty ekonomie*. 4. rozšířené vydání. Praha: A plus, 1998. ISBN 80-902-5140-4.
- [3] ŠVARCOVÁ, Jena. *Ekonomie: stručný přehled: teorie a praxe aktuálně a v souvislostech: učebnice*. Zlín: CEED, 2018. ISBN 978-80-87301-23-4.
- [4] EPPING, Randy Charles. *Průvodce globální ekonomikou*. Praha: Portál, 2004. ISBN 80-717-8825-2.
- [5] BLAŽEK, Jiří. *Ekonomie, právo a hospodářská politika v českém prostředí*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-847-3.
- [10] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- [12] IVANIČKA, Koloman. *Trh nehmuteľností a developerský proces*. Bratislava: Vydavateľstvo STU, 2007. Edícia monografií. ISBN 978-80-227-2661-0.
- [13] SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.
- [14] SPINNEY, Laura. *Bledý jezdec: španělská chřipka roku 1918 a jak změnila svět*. Praha: Dobrovský, 2017. Knihy Omega. ISBN 978-80-7390-687-0.
- [16] SALFELLNER, Harald. *Španělská chřipka: příběh pandemie z roku 1918*. Praha: Vitalis, 2018. ISBN 978-80-7253-332-9.
- [19] HRUBÝ, Pavel. *Hospodářská krize 30. let: předmět ekonomika pro 1.-4. roč.* Brno: CERM, 1994. Tematická jednotka pro střední školy (CERM). ISBN 80-901-6637-7.
- [20] LACINA, Vlastislav. *Velká hospodářská krize v Československu 1929-1934*. Ostrava: Academia, 1984. ISBN 21-058-84.
- [21] ŠVIHLÍKOVÁ, Ilona. *Globalizace a krize: souvislosti a scénáře*. Všeň: Grimmus, 2010. ISBN 978-80-87461-01-3.
- [22] KUNEŠOVÁ, Hana. *Světová ekonomika: nové jevy a perspektivy*. 3., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-502-2.

- [23] KISLINGEROVÁ, Eva. *Podnik v časech krize: jak se nedostat do potíží a jak se dostat z potíží - zkušenosti ze světové recese let 2007 až 2009*. Praha: Grada, 2010. ISBN 978-80-247-3136-0.
- [24] CIMENT, James, ed. *Booms and Busts: An Encyclopedia of Economic History from Tulipmania of the 1630s to the Global Financial Crisis of the 21st Century*. United States: M.E. Sharpe, 2013. ISBN 978-0-7656-8224-6.
- [25] FOSTER, John Bellamy a Fred MAGDOFF. *Velká finanční krize: příčiny a následky*. Všeň: Grimmus, c2009. *Ekonomie (Grimmus)*. ISBN 978-80-902831-1-4.
- [26] ROUBINI, Nouriel a Stephen MIHM. *Krizová ekonomie: budoucnost finančnictví v kostce*. Praha: Grada, 2011. *Finanční řízení*. ISBN 978-80-247-4102-4.
- [27] KRUGMAN, Paul. *The Return of Depression Economics and The Crisis of 2008*. New York: W. W. Norton & Company, 2009. ISBN 978-0-393-07101-6.

#### **Zákony a normy:**

- [5] Česká technická norma ČSN 73 4301, ze dne 19.8.1987, Obytné budovy.
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. In. 89/2012. 2012, roč. 2012, 33/2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [8] Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, *Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [11] Zákon č. 526/1990 Sb. ze dne 27. listopadu 1990. *Zákon o cenách*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- [41] Zákon č. 210/2020 Sb., Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání. In. 210/2020. 2020, roč. 2020, 74/2020. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-210>
- [40] Zákon č. 209/2020 Sb., Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby, na příjemce úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení a v souvislosti s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. In. 209/2020. 2020, roč. 2020, 74/2020. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-191>

- [45] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.: Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In. *340/2013*. 2013, roč. 2013, 132/2013. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>
- [46] Zákon č. 386/2020 Sb.: Zákon, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy. In. *386/2020*. 2020, roč. 2020, 155/2020. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-386>

### **Internetové zdroje:**

- [2] *Český statistický úřad* [online]. Česká republika: ČSÚ, 2021 [cit. 2021-12-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [6] *Kurzy.cz* [online]. Česká republika: Kurzy.cz, 2021 [cit. 2021-12-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/>
- [15] *Španělská chřipka*. Wikipedia: Otevřená encyklopedie [online]. Česká republika: a wikimedia, 2021 [cit. 2021-11-18]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Španělská\\_chřipka](https://cs.wikipedia.org/wiki/Španělská_chřipka)
- [17] TEPLÝ, Jan. *Dopady pandemií na světové hospodářství*. ASOCIACE PRO MEZINÁRODNÍ OTÁZKY [online]. Praha: AMO, 2021, 1. 10. 2009 [cit. 2021-11-25]. Dostupné z: <https://www.amo.cz/cs/prazsky-studentsky-summit/dopady-pandemii-na-svetove-hospodarstvi/>
- [18] DELLOITE TOUCHE TOHMATSU LIMITED. *Křehkost prosperity: Pandemie v dějinách a jejich hospodářské následky* [online]. červen 2020, 18 [cit. 2021-11-26]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/covid-19/articles/hospodarske-nasledky-pandemii-v-dejinach-lidstva.html>
- [28] U.S. GDP Growth Rate 1961-2022. *Macrotrends* [online]. World: Macrotrends, 2021 [cit. 2021-11-08]. Dostupné z: <https://www.macrotrends.net/countries/USA/united-states/gdp-growth-rate>
- [30] Pandemie covidu-19. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. Česká republika: a wikimedia project, 2021 [cit. 2021-12-15]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Pandemie\\_covidu-19](https://cs.wikipedia.org/wiki/Pandemie_covidu-19)
- [31] Pandemie covidu-19 v Česku. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. Česká republika: a wikimedia project, 2021 [cit. 2021-12-16]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Pandemie\\_covidu-19\\_v\\_Česku](https://cs.wikipedia.org/wiki/Pandemie_covidu-19_v_Česku)

- [32] *Ministerstvo vnitra České republiky* [online]. Česká republika: MVČR, 2021 [cit. 2021-12-16]. Dostupné z: [www.mvcr.cz](http://www.mvcr.cz)
- [33] *ČNB: Česká národní banka* [online]. Česká republika: ČNB, 2021 [cit. 2021-12-06]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>
- [34] *Cenová soustava ÚRS* [online]. Praha: ÚRS CZ, 2021 [cit. 2021-12-16]. Dostupné z: <https://www.cs-urs.cz/>
- [35] *Stavební materiál tak podražil, že lidé mění plány a ruší celé stavby. Seznam zprávy* [online]. Česká republika: Seznam.cz, 2021, 6.9.2021 [cit. 2021-12-16]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/stavebni-material-tak-podrazil-ze-lide-meni-plany-a-rusi-cele-stavby-173781>
- [36] *REALITNÍ SHAKER & IDEÁLNÍ NÁJEMCE. Webinář: Realitní trh se mění před očima – data, trendy, prognózy* [online]. 23. duben 2020, 2:27 [cit. 2021-11-27]. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=PC0GVOA4rNA>
- [37] *Hypindex.cz: Fincentrum* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2021 [cit. 2021-12-06]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/>
- [38] *MAFRA. Zákon omezí výpovědi z bytů kvůli nezaplacení nájmu. Dluh bude možné uhradit do května 2021. LIDOVKY.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2021, 1. 4. 2020 [cit. 2021-11-28]. Dostupné z: [https://www.lidovky.cz/byznys/novy-zakon-by-mel-omezit-vypovedi-z-bytu-kvuli-nezaplacenemu-najemnemu.A200401\\_175837\\_moje-penize\\_ele](https://www.lidovky.cz/byznys/novy-zakon-by-mel-omezit-vypovedi-z-bytu-kvuli-nezaplacenemu-najemnemu.A200401_175837_moje-penize_ele)
- [39] *ARROWS advisory group. OCHRANA NÁJEMNÍKŮ PŘED VÝPOVĚDÍ KVŮLI DLUHŮM NA NÁJEMNÉM. ARROWS ETL Global* [online]. Praha: ARROWS advisory group, 2021, 27. 4. 2020 [cit. 2021-11-28]. Dostupné z: <https://www.arws.cz/novinky-v-arrows/ochrana-najemniku-pred-vypovedi-kvuli-dluhum-na-najemnem>
- [42] *Cenové moratorium. Businesscenter.cz: Podnikatel.cz* [online]. Česká republika: BusinessCenter.cz, 2021 [cit. 2021-11-28]. Dostupné z: <https://businesscenter.podnikatel.cz/slovnicek/cenove-moratorium/>
- [43] *LIDOVKY.cz. Vláda zmrazila nájemné bytů po dobu mimořádných opatření. Dlužné nájemné se musí splatit do konce roku. LIDOVKY.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2021, 23. 4. 2020 [cit. 2021-11-28].

- Dostupné z: [https://www.lidovky.cz/byznys/vlada-zmrazila-najemne-bytu-po-dobu-mimoradnych-opatreni-dluzne-najemne-se-musi-splatit-do-konce-rok.A200423\\_133130\\_moje-penize\\_ele](https://www.lidovky.cz/byznys/vlada-zmrazila-najemne-bytu-po-dobu-mimoradnych-opatreni-dluzne-najemne-se-musi-splatit-do-konce-rok.A200423_133130_moje-penize_ele)
- [44] ŽUROVEC, Michal. *Vláda ukončila cenové moratorium na nájemné z bytů*. Ministerstvo financí České republiky [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2021, 1. 6. 2020 [cit. 2021-11-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-ukoncila-cenove-moratorium-na-naje-38634>
- [47] LUCIE, Mečířová. *Daň z nabytí nemovitosti je už více než rok zrušená. Jak dopadlo zrušení odpočtu úroků a prodloužení časového testu?* FINANCE.cz [online]. Česká republika: Internet Info, 2021, 22.4.2021 [cit. 2021-11-28]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/532229-od-kdy-se-zrusi-dan-z-nabyti-nemovitosti-a-danove-odpocety/>
- [48] *Deloitte* [online]. Česká republika: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2021 [cit. 2021-11-30]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs.html>
- [49] *Flat Zone: Agregátor českých developerských projektů* [online]. Praha: Flat Zone, 2021 [cit. 2021-12-03]. Dostupné z: <https://www.flatzone.cz/>
- [50] *Estav.cz* [online]. Česká republika: topinfo, 2021 [cit. 2021-12-03]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/>
- [51] *ČSOB* [online]. Česká republika: Skupina ČSOB, 2021 [cit. 2021-12-14]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/>
- [52] HB Index: Meziroční růst cen pozemků překonal hranici dvaceti procent. *Realitáci-sobě.cz* [online]. Rudná: 4stones, 2021 [cit. 2021-12-14]. Dostupné z: <https://realitaci-sobe.cz/realitni-trh/hb-index-mezirocni-rust-cen-pozemku-prekonal-hranici-dvaceti-procent/>
- [53] Antivirus. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. Česká republika: MPSV, 2021 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/antivirus>
- [55] Kompenzační bonus pro OSVČ, DPP, DPČ a společníky malých s.r.o. (podzim 2021). *COVID PORTÁL* [online]. Česká republika: Ministerstvo zdravotnictví, 2021 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://covid.gov.cz/situace/kompenzace/kompenzacni-bonus-pro-osvc-dpp-dpc-spolecniky-malych-sro-podzim-2021>

- [56] Informace pro OSVČ - podání přehledu o příjmech a vydání a odpuštění záloh. *MAS Český sever* [online]. Varnsdorf: Místní akční skupina Český sever, 2021 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://www.masceskysever.cz/informace-pro-osvc/>
- [57] Pětadvacítka pro OSVČ. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2021 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/koronavirus-covid-19/2020/petadvacitka-pro-osvc-38414>
- [54] COVID - 2021. *COVID PORTÁL* [online]. Česká republika: Ministerstvo zdravotnictví, 2021 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://covid.gov.cz/situace/kompenzace/covid-2021> °
- [58] Republic of Slovenia: Statistical Office [online]. Slovinsko: Statistical Office of the Republic of Slovenia, 2021 [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.stat.si/StatWeb/en>
- [59] *Statista* [online]. World: statista.com, 2021 [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.statista.com/>
- [60] Moody's Analytics: Economic Data, Forecasts, Scenarios, Models, Advisory and Risk Solutions from Moody's Analytics [online]. World: Moody's Analytics, 2022 [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.economy.com/>
- [61] *Trading Economics* [online]. World: Trading Economics, 2021 [cit. 2022-01-03]. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/>
- [62] *Sky paper: S nadsledem ve svete stavebnictvi a realit* [online]. Pardubice: Petr Bayer, 2021 [cit. 2022-01-04]. Dostupné z: <https://skypaper.cz/>

## 14 Seznam zkratek

CPI	index spotřebitelských cen
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSN	česká soustava norem
ČSOB	Československá obchodní banka
DSTI	Debt Service to Income
DTI	Debt to Income
EU	Evropská unie
HDP	hrubý domácí produkt
HPH	hrubá přidaná hodnota
LTI	Loan to Income
LTV	Loan to Value
PPI	index cen výrobců



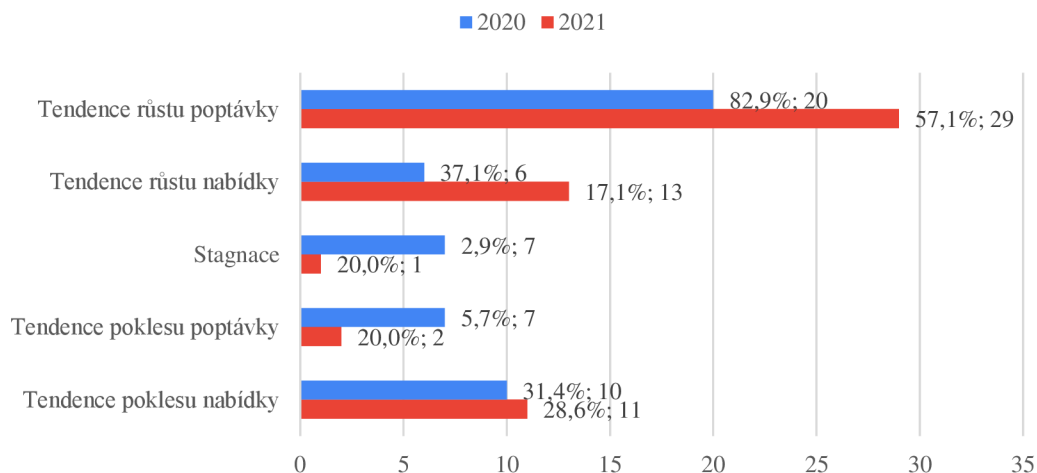
## 15 Seznam obrázků

Obrázek 2-1 Hospodářský cyklus [Zdroj: 3].....	14
Obrázek 3-1 Mapa znázorňující rozšíření španělské chřipky ke konci roku 1918, během druhé vlny [Zdroj: 14].....	18
Obrázek 3-2 Znázornění všeobecné úmrtnosti v době chřipkové pandemie let 1918/19 ve čtyřech velkoměstech (New York, Londýn, Paříž, Berlín). [Zdroj: 16] .....	19
Obrázek 3-3 Vývoj HDP a zadluženosti v bilionech USD, roky 1971-2005 [Zdroj: 1, str. 46] .....	27
Obrázek 3-4 Meziroční růst HDP a roční změny HDP v USA - roky 2000-2012 [Zdroj: 28] .....	30
Obrázek 4-1 Míra nezaměstnanosti v období 2016-2021 [Zdroj: 29].....	32
Obrázek 4-2 Vývoj HDP meziročně v období 2016-2021 [Zdroj: 29] .....	32
Obrázek 4-3 Vývoj inflace v období 2016-2021 [Zdroj: 29].....	33
Obrázek 4-4 Index stavební produkce, pozemní a inženýrské stavitelství [Vlastní zpracování dat ČSÚ] .....	34
Obrázek 4-5 Indexy cen nemovitostí - územní srovnání [Zdroj: 2].....	34
Obrázek 4-6 Vývoj sazeb ČNB [Vlastní zpracování dat ČNB].....	35
Obrázek 5-1 Vývoz a dovoz zboží EU se zbytkem světa (meziroční změny v %) [Zdroj: 33] .....	37
Obrázek 5-2 Vývoz motorových vozidel včetně součástí států EU (meziročně v %) [Zdroj: 33] .....	38
Obrázek 5-3 Rozklad mezičtvrtletního růstu nominálních vývozů zboží podle kategorií BEC (%) [Zdroj: 33] .....	38
Obrázek 6-1 Rushin index české ekonomiky v historii [Zdroj: 33].....	39
Obrázek 6-2 Současný vývoj v české ekonomice. Období 1/2019-4/2021 [Zdroj: 33]..	40
Obrázek 6-3 Vývoj českého HDP [Vlastní zpracování] .....	40
Obrázek 6-4 Předpověď růstu HDP [Zdroj: 33] .....	43
Obrázek 6-5 Vývoj meziroční inflace v % v období 1/2020-10/2021 [Vlastní zpracování dat ČSÚ].....	44
Obrázek 6-6 Vývoj inflace [Vlastní zpracování dat ČSÚ].....	45
Obrázek 6-7 Prognóza celkové inflace [Zdroj: 33].....	45
Obrázek 6-8 Vývoj cen tepelných izolací v roce 2021 [Zdroj: 34] .....	46
Obrázek 6-9 Vývoj cen profilové oceli a betonářské výztuže v roce 2021 [Zdroj: 34]..	46
Obrázek 6-10 Vývoj cen zdícího materiálu v roce 2021 [Zdroj: 34].....	47
Obrázek 6-11 Vývoj ceny konstrukčního řeziva a OSB desek v roce 2021 [Zdroj: 34]	47
Obrázek 6-12 Anketa – Nedostatek peněz z hypotéky data z ankety hypotečního tržiště Zaloto [Zdroj: 35].....	48
Obrázek 6-13 Změny sazeb ČNB [Vlastní zpracování dat ČNB].....	49
Obrázek 6-14 Objem nových hypoték za období 12/2020-10/2021 [Zdroj: 37] .....	50
Obrázek 6-15 Průměrná úroková sazba. Graf pro období 12/2019-10/2021 [Zdroj: 37]	51
Obrázek 8-1 Nárůst počtu nabídek pronájmů v centru Prahy [Zdroj: 36] .....	56
Obrázek 8-2 Pokles průměrné výše měsíčního nájmu v Praze [Zdroj: 36].....	57

Obrázek 8-3 Pokles průměrné výše měsíčního nájmu v Praze dle dispozic k dubnu 2020 [Zdroj: 36] .....	58
Obrázek 8-4 Pokles průměrné výše měsíčního nájmu v Brně dle dispozic k dubnu 2020 [Zdroj: 36] .....	58
Obrázek 8-5 Vývoj indexu nájmu bytů v krajských městech do 3. kvartálu roku 2021 [48] Zdroj: Deloitte].....	58
Obrázek 8-6 Rent index 4Q 2020 [Zdroj: 48] .....	59
Obrázek 8-7 Rent index 3Q 2021 [Zdroj: 48] .....	60
Obrázek 8-8 Ceny bytů v minulosti před rokem 2008 [Zdroj: 36] .....	61
Obrázek 8-9 Nabídka a průměrné ceny za m <sup>2</sup> dostupných starších bytů v Praze v období 2016-2019 [Zdroj: 49].....	62
Obrázek 8-10 Vývoj nabídky a poptávky v regionech a v Praze [Zdroj: 50] .....	62
Obrázek 8-11 Skutečné ceny prodaných bytů v ČR za 1. kvartál roku 2020 [Zdroj: 48] .....	63
Obrázek 8-12 Ceny za m <sup>2</sup> v regionech ČR za 2. kvartál 2020 [Zdroj: 50].....	63
Obrázek 8-13 Skutečné ceny prodaných bytů v ČR za 4. kvartál 2020 [Zdroj: 48].....	64
Obrázek 8-14 Vývoj nabídky a poptávky v krajích a v Praze v období 2017-2020 [Zdroj: 50] .....	64
Obrázek 8-15 Ceny za m <sup>2</sup> v regionech ČR za 4. kvartál 2020 [Zdroj: 50] .....	65
Obrázek 8-16 Skutečné ceny prodaných bytů za 1. kvartál 2021 [Zdroj: 48] .....	66
Obrázek 8-17 Skutečná cena prodaných bytů za 2. kvartál roku 2021 [Zdroj: 48] .....	66
Obrázek 8-18 Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech za období 2014-2021 [Zdroj: 48].....	67
Obrázek 8-19 HB index pozemků [Vlastní zpracování dat ČSOB group] .....	68
Obrázek 9-1 Struktura sekcí a otázek dotazníkového formuláře [Vlastní zpracování] ..	71
Obrázek 9-2 Oblast působnosti respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	72
Obrázek 9-3 Velikost organizace respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	73
Obrázek 9-4 Doba zájmu o stavebnictví respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření] .....	73
Obrázek 9-5 Geografické působení respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	74
Obrázek 9-6 Charakterizování stavebního trhu před krizí [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření] .....	74
Obrázek 9-7 Změny stavebního trhu/stavebnictví během pandemie [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	75
Obrázek 9-8 Změny chování účastníků stavebního trhu během roku 2020 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	76
Obrázek 9-9 Změny chování po roce pandemie [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	77

Obrázek 9-10 Vývoj stavebního trhu během roku 2020 a 2021 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření] .....	78
Obrázek 9-11 Odhad změny cen stavebních materiálů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření] .....	79
Obrázek 9-12 Odhad změny cen nemovitostí [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	80
Obrázek 9-13 Odhad změny cen nájmu [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření] .....	81
Obrázek 9-14 Podpora od státu v oblasti stavebnictví [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření] .....	81
Obrázek 9-15 Vliv pandemie na český trh v porovnání se zahraničím [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření].....	83
Obrázek 10-1 Oblast působnosti respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy] .....	87
Obrázek 10-2 Velikost organizace respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy] .....	88
Obrázek 10-3 Doba zájmu o stavebnictví respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy].....	88
Obrázek 10-4 Geografické působení respondentů [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy].....	89
Obrázek 10-5 Charakterizování stavebního trhu před krizí [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy].....	89
Obrázek 10-6 Reálné indexy provedené výstavby ve Slovinsku do roku 2019 [Zdroj: 58] .....	90
Obrázek 10-7 Roční obraty ve stavebnictví v Polsku v průběhu let 2010-2018 [Zdroj: 59] .....	91
Obrázek 10-8 Roční obraty ve stavebnictví v Portugalsku v letech 2008-2018 [Zdroj: 59] .....	91
Obrázek 10-9 Změny zahraničního stavebního trhu/stavebnictví během pandemie [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy].....	92
Obrázek 10-10 Změny chování účastníků zahraničního stavebního trhu během roku 2020 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy].....	92
Obrázek 10-11 Změny chování po roce pandemie na zahraničních stavebních trzích [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy].....	93

## Jak byste popsali stavební trh během roku 2020 a 2021?



Obrázek 10-12 Vývoj zahraničního stavebního trhu během roku 2020 a 2021 [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]..... 94

Obrázek 10-13 Vývoj cen italských nemovitostí v období 2Q 2018-2Q 2021 [Zdroj: 60] ..... 95

Obrázek 10-14 Vývoj cen nemovitostí ve Slovinsku v období 2019-2021 [Zdroj: 61].. 95

Obrázek 10-15 Vývoj cen nemovitostí v ČR a Slovinsku (modrá: Slovinsko, černá: ČR) [Zdroj: 61] ..... 96

Obrázek 10-16 Změny ve stavební produkci na území Polska [Zdroj: 61] ..... 96

Obrázek 10-17 Vývoj cen nemovitostí v Portugalsku a ČR (modrá: Portugalsko, černá: ČR) [Zdroj: 61] ..... 97

Obrázek 10-18 Vývoj inflace v Portugalsku v letech 2020 a 2021 [Zdroj: 61]..... 98

Obrázek 10-19 Podpora od státu v oblasti stavebnictví u zahraničních států [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy]..... 98

Obrázek 10-20 Vliv pandemie na zahraniční stavební trhy v porovnání s ostatními zeměmi [Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření pro zahraniční trhy] ..... 99

Obrázek 10-21 Vývoj míry inflace v Polsku a ČR (modrá: Polsko, černá: ČR) [Zdroj: 61] ..... 99

Obrázek 10-22 Vývoj stavební produkce ve Slovinsku a ČR v průběhu let 2020 a 2021 (modrá: Slovinsko, černá: ČR) [Zdroj: 61] ..... 100

Obrázek 11-1 Prognóza vývoje českého stavebnictví v roce 2022 [Zdroj: 62] ..... 103

Obrázek 11-2 Vývoj stavební produkce v ČR za období červenec 2019-říjen 2021 [Zdroj: 61] ..... 103

Obrázek 11-3 Prognóza vývoje sazeb 3M PRIBOR [Zdroj: 33] ..... 104

## **16 Seznam příloh**

Příloha 1 – dotazníkový formulář – Vliv celosvětové krize na změny ve stavebnictví

Příloha 2 – dotazníkový formulář (EN) – The Impact of the Global Crisis on the Changes in the Civil Engineering