

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Diplomová práce

**Statistická analýza situace na trhu s byty
v Praze a okolí**

Bc. Tomáš Tulpa

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky

Akademický rok 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Tomáš Tulpa

obor Provoz a ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název práce: **Statistická analýza situace na trhu s byty v Praze a okolí**

Osnova diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše
4. Charakteristika úrovně bydlení v Praze a okolí
5. Analýza dosažených výsledků. Vývoj vybraných ukazatelů . Kvalita bydlení. Trh s byty a jeho spccifika v Praze. Ekonomické a sociální souvislosti. Perspektivy. Návrhy a doporučení
6. Závěr
7. Seznam použitých zdrojů
8. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 60 - 80 stran

Doporučené zdroje:

HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J.: Statistika pro ekonomy, Praha : Professional Publishing, 2006, ISBN 80-869-4616-9.

JANKŮ, M. : Nemovitosti, byty - prodej a koupě : zákon, komentář, vzory a judikatura Brno : Computer Press, 2003, 80-7226-899-6.

KOCOUREK, J. : Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů : soubor právních předpisů s výkladem a judikáty Praha : Eurounion, 2006, ISBN 80-7317-046-9.

KOCOUREK, J. : Zákon o vlastnictví bytů : právní úprava k 1.7.2004 / komentář, vzorové Praha : Eurounion, 2004, ISBN 80-7317-033-7.

OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. Praha : Linde, 2008, ISBN 978-80-7201-727-0.


POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-86929-03-5.

POPELKA, J., SYNEK, V.: Úvod do statistické analýzy dat. Ústí nad Labem : Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, 2009, ISBN 978-80-7414-117-1.


Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování diplomového úkolu.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Marie Prášilová, CSc.**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 26. 1. 2010

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Statistická analýza situace na trhu s byty v Praze a okolí" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Marie Prášilová, CSc. Za odborné vedení a pomoc při zpracování této diplomové práce.

**Statistická analýza situace na trhu s byty
v Praze a okolí**

**Statistical analysis of accomodation market in
Prague and enviromments**

Souhrn

Diplomová práce se soustředí na analýzu bytové situace v Hl. m. Praze a bezprostřední okolí. Práce analyzuje jednotlivé ukazatele bytové výstavby, těmi jsou byty zahájené a dokončené. Další pozornost je také věnována problematice velikosti bytů, hodnoty bytů a migračnímu přírůstku. Podpůrná data byla získána ze statistických ročenek Českého statistického úřadu, Ministerstva pro místní rozvoj a ostatních státních organizací. Byla provedena analýza, která měla za svůj cíl zhodnotit vývoj bytové situace v období 1997 – 2009 dle vybraných ukazatelů. Vybranými ukazateli byly počet zahájených bytů, počet dokončených bytů, velikost bytů, hodnota bytů a migrace obyvatel. Součástí řešení jsou perspektivy dalšího rozvoje bytové výstavby v Praze a nejbližšího okolí.

Klíčová slova: byty dokončené, byty zahájené, byt, rodinný dům, bytový dům, migrace

Summary

This thesis focuses on the analysis of the housing situation in the capital of the Czech Republic Prague and its immediate surroundings. The thesis analyzes various indicators of housing construction with those dwellings started and completed. More attention is paid to the size of dwellings, housing values and migratory growth. Supporting data were obtained from statistical yearbooks of the Czech Statistical Office, Ministry of Regional Development and other government agencies. It was analyzed that had as its objective to assess the development of housing situation during the 1997 - 2009 by selected indicators. The selected indicators were the number of dwellings started, the number of completed dwellings, size flats, apartments and the value of human migration. The solutions are promising for the future development of housing construction in Prague and its surroundings..

Keywords: finished apartments, started-up apartments, apartments, family house, apartment house, migration

1. Úvod	11
2. CÍL PRÁCE A METODIKA	13
2.1. CÍL PRÁCE	13
2.2. METODIKA	13
2.2.1 ČASOVÁ ŘADA	13
2.2.2. HLAVNÍ UKAZATELE BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU A ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI BYDLENÍ	17
3. LITERÁRNÍ REŠERŠE	20
3.1. NEMOVITOSTI A JEJICH DĚLENÍ	20
3.1.1 DEFINICE NEMOVITOSTI	20
3.1.2 ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTÍ	20
3.1.3 KATASTR NEMOVITOSTÍ	21
3.1.4 HODNOTA NEMOVITOSTI	23
3.1.5. SOUDNÍ ZNALCI A ODHADCI	24
3.2 BYTOVÁ VÝSTAVBA V HISTORICKÉM KONTEXTU	24
3.3 VLASTNICTVÍ BYTU	26
3.3.1 VLASTNICKÉ PRÁVO	27
3.3.2 ZÁKLADNÍ FORMY VLASTNICTVÍ BYTŮ	27
3.4. PODPORY STÁTU V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	29
3.4.1 DRUHY PODPORY BYDLENÍ PRO ROK 2010	29
3.5. DRUHY NÁJMU	30
3.5.1 REGULOVANÉ NÁJEMNÉ	30
3.5.2 TRŽNÍ NÁJEMNÉ	32
3.6 NABÍDKA A POPTÁVKA NA TRHU S BYTY	32
3.6.1 NABÍDKA NA TRHU S BYTY	32
3.6.2 POPTÁVKA NA TRHU S BYTY	34
3.6.3 FUNGOVÁNÍ TRHU S BYTY	36
3.7. FINANČNÍ KRIZE	37
3.7.1. VZNIK FINANČNÍ KRIZE	37
3.7.2 DOPAD FINANČNÍ KRIZE NA ČESKÝ REALITNÍ TRH	39

4. CHARAKTERISTIKA HL. MĚSTA PRAHY A OKOLÍ Z HLEDISKA ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	40
4.1. CHARAKTERISTIKA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY	40
4.2. CHARAKTERISTIKA PRAHA – VÝCHOD	41
4.3. CHARAKTERISTIKA PRAHA – ZÁPAD	42
4.4. SPOLEČNÉ PRO PRAHU – ZÁPAD A VÝCHOD	43
5. VLASTNÍ ANALÝZA	44
5.1 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY	44
5.1.1. VÝVOJ POČTU ZAHÁJENÝCH BYTŮ	44
5.1.2. VÝVOJ - POČET ZAHÁJENÝCH BYTŮ NA 1 000 OBYVATEL	47
5.1.3 VÝVOJ POČTU DOKONČENÝCH BYTŮ V ČR	48
5.1.4 STRUKTURA DOKONČENÝCH BYTŮ	51
5.1.5. PRŮMĚRNÁ VELIKOST OBYTNÉ PLOCHY BYTŮ	55
5.1.6 PRŮMĚRNÝ POČET POKOJŮ V DOKONČENÝCH BYTECH	56
5.2. POŘIZOVACÍ HODNOTA DOKONČENÝCH BYTŮ	60
5.3. MIGRACE	64
5.4 PERSPEKTIVY DALŠÍHO ROZVOJE BYTOVÉ VÝSTAVBY V PRAZE A NEJBLIŽŠÍHO OKOLÍ	67
6. ZÁVĚR	69
7. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	72
8. PŘÍLOHY	74
8.1. SEZNAM GRAFŮ	74
8.2. SEZNAM TABULEK	76
8.3. PODKLADOVÉ TABULKY	77

1. Úvod

Bydlení je jedna ze základních potřeb člověka. Neuspokojení této potřeby má zásadní dopad na životní úroveň jedince a promítá se do celého jeho života. Bydlení ovlivňuje naši náladu, zdraví, pocit bezpečí a mnohé další. Úroveň bydlení je jedno z hlavních měřítek životního standardu jedince, jak ekonomických aspektů, tak sociálních.

Pro většinu obyvatel představují výdaje za bydlení jednu z klíčových finančních položek z jejich rozpočtu. Při otázce bydlení by měl člověk zvážit mnoho aspektů, jak ty ekonomické - cena bytu, nájem, velikost, způsob financování, atd., tak sociologické místo - rodinný domek, bytový dům, blízkost známých atd. Na trhu existuje spousta možných způsobů jak a kde bydlet, stačí se rozhodnout podle svých finančních možností. Významné procento populace, která měla dostatečné množství finančních prostředků, tak už své rozhodnutí učinila. Do nástupu finanční krize se snižovaly podmínky pro úvěry od bankovních subjektů a na základě toho docházelo k vysoké zadluženosti domácností.

S růstem ekonomiky po roce 1989 náklady na bydlení neustále rostly, až do nástupu finanční krize v roce 2009, která ji výrazně zpomalila, nebo dokonce snížila. Trh s nemovitostmi se stal postupem času velice výnosným obchodem. Na trhu s nemovitostmi existuje vysoká konkurence. Tento trh ovlivňuje velké množství skutečností. Nabídka je ovlivňována poptávkou, která je ovlivňována finančními možnostmi zájemců. V důsledku finanční krize mnoho zájemců, které měli zájem o nové bydlení, nedostaly od bankovních ústavů potřebné finance, protože nesplňovali nově nastavené podmínky pro získání úvěru.

Bytové požadavky a potřeby obyvatel je složité uspokojovat podle jejich přání, zejména podle objektivních možností. Nejčastější požadavek občana je vlastnictví bytu v rodinném domě v dobré dostupnosti u většího města a zároveň v přírodě, nebo větší byt v blízkosti centra města. Pro mladou generaci je otázka bydlení jednou z klíčových, jelikož bydlení je jedním z hlavních předpokladů před založením rodiny. Nákup nemovitosti do osobního vlastnictví znamená ve valné většině vysoké zadlužení na velmi dlouhou dobu. V roce 2012 se v některých městech zruší regulované nájemné, a mnoho obyvatel s regulovaným nájemným bude muset začít řešit, kde bydlet.

Otázka bytové situace je jedno z nejčastějšího téma v diskuzích, ať odborných tak laických. Protože bydlení je z hlediska lidské potřeby velmi citlivou oblastí, nelze jí nechat pouze v rukách trhu. Nabídka a poptávka v oblasti bydlení je ovlivňovaná ve vyšší míře

neekonomickými faktory, jako např. tradice, zvyklosti, nižší flexibilita obyvatel vyššího věku, proto je velice důležité ovlivňovat proces bydlení. Každý vyspělý stát má svou bytovou politiku. Z tohoto důvodu je cílem každého vyspělého státu vytvářet specializované organizace, které dohlíží a rozvíjí bytovou politiku. Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním orgánem pro bytovou politiku v České republice. Cílem bytové politiky by mělo být dostupné bydlení pro jednotlivé skupiny obyvatel a zajištění aby, každý jedinec měl právo na kvalitní a finančně dostupné bydlení.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem diplomové práce je analyzovat situaci na trhu se zaměřením na hl. m. Prahu a bezprostředního okolí a zhodnotit vývojové tendence v bytové výstavbě za období 1997 – 2009 s přihlédnutím vlivů a faktorů. Práce se dotkne i dopadů finanční krize v bytové oblasti. Pozornost bude věnována především problematice struktury ukazatelů bytové výstavby, která je zastoupena byty nově zahájenými a byty dokončenými. Druhou použitou skupinou ukazatelů jsou velikost bytů a počet pokojů v dokončených bytech. Třetí skupina ukazatelů se zabývá hodnotou dokončených bytů. Posledním sledovaným ukazatelem je migrace.

Jako podkladové a podpůrné údaje jsou použity výsledky Sčítání lidu, domů a bytů v České republice v roce 2001, statistické ročenky týkající se bytové výstavby publikovaných Českým statistickým úřadem, Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem průmyslu a obchodu a z vlastních dopočtů.

2.2. Metodika

2.2.1 Časová řada

Časová řada se obvykle definuje jako množina pozorování kvantitativní charakteristiky, uspořádaná v čase. Je základním prostředkem statistické analýzy dynamiky hromadných jevů (Svatošová, 2004). Cílem analýzy časových řad je jejich popis, případně i jejich budoucí vývoj. Časovou řadou se rozumí posloupnost uspořádaných údajů z hlediska času, ve směru z minulosti do přítomnosti (Hindls, 2006).

Elementární charakteristiky časových řad

K základním charakteristikám časových řad se řadí diference různého řadu, tempo a průměrné tempo růstu, průměry hodnot časové řady. U porovnání hodnot časových řad se

často sleduje změna ukazatelů vzhledem k předcházejícímu období nebo vzhledem k jejich hodnotě v určitém zvoleném období. Vývoj časových řad lze charakterizovat v průběhu sledovaných let tím, že se porovnají hodnoty v jednotlivých letech s hodnotou v předcházejícím roce. Tak se spočítají řetězové indexy a rozdíly. Dále se v časových řadách počítají bazické indexy a rozdíly, v případě bytů se bude sledovat vývoj vzhledem ke stanovenému roku (Hindls 2006).

Použité charakteristiky:

Absolutní charakteristiky – umožňují absolutní porovnání hodnot jednotlivých členů časové řady. Nejběžněji se používají první diference neboli absolutní přírůstky. Označíme-li hodnoty časové řady jako y_t , $t = 1, 2, \dots, n$, lze definovat první absolutní diference jako rozdíly sousedních pozorování řady,

$$dy_t = y_t - y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, n.$$

Tyto diference charakterizují absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele v určitém okamžiku (období) proti okamžiku (období) bezprostředně předcházejícímu. Prvních absolutních diferencí je celkem $n - 1$.

Rozdílem dvou sousedních absolutních přírůstků (prvních absolutních diferencí) lze získat druhé absolutní diference:

$$d^{(2)}y_t = dy_t - dy_{t-1} = y_t - 2y_{t-1} + y_{t-2}, \quad t = 3, \dots, n, \text{ kterých je celkem } n - 2.$$

Druhé absolutní diference charakterizují absolutní zrychlení, respektive zpomalení vývoje ve zkoumané časové řadě, udávají, o kolik byl následující přírůstek větší, respektive menší než předcházející.

Vedle absolutních charakteristik se často užívají také relativní charakteristiky růstu, respektive poklesu, jež jsou bezrozměrnými veličinami. Jejich představiteli jsou např. koeficienty růstu

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \quad = 2, 3, \dots, n,$$

kteřé charakterizují relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě. Vyjádříme-li koeficient růstu v procentech, hovoříme o tempu růstu. Za celou časovou řadu lze určit průměrný koeficient růstu \bar{k} , definovaný nejčastěji jako geometrický průměr jednotlivých koeficientů k_t . Počítat průměrný koeficient růstu má smysl jen tehdy, vykazuje-li časová řada v podstatě monotónní vývoj (kdy hodnoty ukazatele stále rostou nebo stále klesají).

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}$$

Nejčastěji se úroveň ukazatelů časové řady charakterizuje pomocí průměru. Způsob jejich výpočtu závisí na typu dané časové řady. Pracuje-li se s intervalovou řadou, určuje se průměr jako obvyklý aritmetický průměr. Jsou-li všechny intervaly stejně dlouhé, určí se prostý aritmetický průměr, při nesterjně dlouhých intervalech je nutno počítat vážený aritmetický průměr.

Trendová funkce

Trendem se rozumí hlavní tendence dlouhodobého vývoje hodnot analyzovaného ukazatele v čase. Trend může být rostoucí, klesající nebo konstantní a určuje se metodami nazývanými vyrovnávání časových řad. Při analýze dynamiky vývoje neperiodických časových řad se využívá trendových funkcí, u kterých se požaduje, aby byly z matematického hlediska jednoduché, pod tímto pojmem se rozumí:

- minimální počet členů v rovnici - minimální možná mocnina argumentu,
- linearita v parametrech,
- spojitost,

- minimální počet extrémů a inflexních bodů. (Svatošová 2006).

Lineární trend

$T_t = a_0 + a_1 t$, kde a_0 a a_1 jsou neznámé parametry

a $t = 1, 2, \dots, n$ je časová proměnná

Parabolický trend

$T_t = a_0 + a_1 t + a_2 t^2$, kde a_0 , a_1 a a_2 jsou neznámé parametry

a $t = 1, 2, \dots, n$ je časová proměnná

Exponenciální trend

$T_t = a_0 a_1^t$,

Logaritmický trend

$T_t = a_0 + a_1 \log t$,

Mocninový trend

$T_t = a_0 t^{a_1}$

Odmocninový trend

$T_t = a_0 + a_1 t$

Základem pro rozhodování o vhodném typu trendové funkce by měla být věcně ekonomická kritéria, tj. trendová funkce by měla být volena na základě věcné analýzy zkoumaného ekonomického jevu. Druhou jednoduchou možností volby je analýza grafu zobrazené časové řady, nevýhodou volby na základě vizuálního výběru je jeho

subjektivita. Výběr vhodné trendové funkce se nejčastěji provádí na základě indexu korelace „I“ nebo indexu determinace „I²“

$$I^2 = 1 - \frac{\sum_{t=1}^n (y_t - \hat{y}_t)^2}{\sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2}$$

- aritmeticky průměr empirických hodnot časové řady y_1, \dots, y_n

2.2.2. Hlavní ukazatele bytového a domovního fondu a základní pojmy v oblasti bydlení

Domy úhrnem jsou ukazatelem rozsahu domovního fondu, jenž zahrnuje všechny stavby určené pro bydlení a dále stavby určené pro bydlení a dále stavby alespoň s jedním bytem.

Trvale obydlené domy charakterizují využití domovního fondu. Dům je trvale obydlen, jestliže je v něm přihlášena k trvalému pobytu alespoň jedna osoba.

Byty celkem je ukazatel měřící rozsah bytového fondu, tzn. celkový počet bytů ve všech domech.

Trvale obydlené byty ukazují využití bytového fondu. Podmínkou trvale obydleného bytu je přihlášení alespoň jedné osoby k trvalému pobytu v daném bytě.

Neobydlené byty jsou byty, kde není žádná osoba přihlášena k trvalému pobytu. Trvalá neobsazenost bytu automaticky neznamená uvolněnost bytu, neboť tento byt může být obydlen např. přechodně, může sloužit k rekreaci nebo se zatím noví uživatelé bytu – po úspěšném kolaudačním řízení – ještě nestihli nastěhovat. Hodnotu ukazatele lze získat

sečtením trvale neobydlených bytů umístěných v trvale obydlených domech a bytů nalézajících se v neobydlených domech.

Zahájené byty jsou byty v domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena podle zápisu ve stavebním deníku, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv. Za dům je pro účely této definice považován rodinný dům, bytový dům, nástavba, vestavba nebo přístavba k oběma uvedeným domům, dům s pečovatelskou službou a penzion, nebytový objekt a jakýkoliv nebytový prostor, jehož adaptací vznikne nový byt.

Dokončené byty jsou byty, na které ve smyslu Stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bylo příslušným stavebním úřadem do konce sledovaného období vystaveno kolaudační rozhodnutí.

Rozestavěné byty jsou byty, jejichž výstavba byla zahájena (bez ohledu na to zda ve sledovaném období nebo v předchozích obdobích), ale nebyla do konce sledovaného období dokončena.

Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Za byt jsou považovány i samostatné pokoje v žákovských domovech, vysokoškolských kolejích a pokoje ve svobodárnách, které jsou obhospodařovány obecními úřady.

Obytná místnost má minimální rozlohu 8m² a je přímo osvětlená a větratelná.

Rodinný dům je stavba, v níž je více než polovina podlahové plochy místností určena k bydlení. Může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží.

Bytový dům je stavba určená k bydlení, v níž jsou více než tři byty. Počet podlaží není omezen.

Užitková plocha bytu je půdorysná plocha všech místností, příslušenství a komunikačních prostor bytu. Její velikost je jedním z parametrů standardu bydlení.

Obytná plocha bytu je soubor obytných místností.

Počet bytů na 1000 obyvatel - tento ukazatel charakterizuje vybavenost bytovým fondem. Hodnota se stanoví: byty celkem/obyvatelstvo celkem x 1000. Vypočtená hodnota udává maximální možné využití bytového fondu. Bytový fond však nikdy není využit na 100%, neboť budou vždy existovat nějaké neobývané byty.

Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt - ukazatel popisuje obsazenost respektive zalidněnost bytů. Hodnotu lze vypočítat: počet obyvatel celkem/počet trvale obydlených bytů.

3. Literární rešerše

3.1. Nemovitosti a jejich dělení

3.1.1 Definice nemovitosti

Podle současně platných právních předpisů se za nemovitosti považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Nemovitostmi jsou i porosty jakožto součást pozemků a dále vodní plochy, které pozemky překrývají. Za nemovitosti, tedy stavby spojené se zemí pevným základem, se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Přitom o stavby jde i v případě, že jsou teprve ve stadiu výstavby, tzv. rozestavěné stavby. Musí však jít o fázi skutečné realizace, nikoliv pouhé přípravy (Zazvonil, 1996).

3.1.2 Rozdělení nemovitostí

Rozdělení nemovitostí podle vyhlášky Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., ze dne 25. srpna 1994 o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů:

1. **Budova** je stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Má jeden nebo více ohraničených užitkových prostorů (Hallerová, 1994).
2. **Hala** je stavba o jednom nebo více podlažích, v níž jednotlivé prostory o velikosti minimálně 400 m² vnitřního prostoru, které jsou vymezeny vnitřním lícem svislých nosných konstrukcí, podlahovou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, představují více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přitom se nepřehlíží k rozčlenění půdorysu prostor příčkami a k podhledům. Do svislých nosných konstrukcí se nezapočítávají vnitřní podpěrné tyčové prvky (sloupy, pilíře). Zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².
3. **Vedlejší stavba** je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Vedlejší stavbou není garáž.

4. **Byt** je místnost nebo soubor místností určených k bydlení včetně součástí a příslušenství (§121) bytu. Pro účely ocenění zahrnuje byt i podíl na společných částech domu (§2 písm. e)) určených pro společné užívání, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i podíl na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství.
5. **Nebytový prostor (§ 1 písm. e))** je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství (§ 121) určených k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
6. **Podlahová plocha** bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství v bytě nebo v nebytovém prostoru. Způsob měření je uveden v příloze č. 1.
7. **Stáří stavby** je počet let, které uplynuly od roku následujícího po roce, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se podle jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.
8. **Stavební pozemky jsou**
 - a) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění,
 - b) pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěné plochy a nádvoří a v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
 - c) pozemky skutečně zastavěné stavbou bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek zastavěný inženýrskými sítěmi včetně jejich příslušenství, podzemním vedením a podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, a stavbami bez základu.

3.1.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje veřejný soubor údajů o nemovitostech. Byl zřízen podle zákona č. 344/1992Sb., o katastru nemovitostí České republiky a slouží k evidenci nemovitostí na území státu. Obsahuje soupis a popis nemovitostí, jejich geometrické a polohové určení a jsou zde evidována také vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Zápis těchto práv do katastru se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Vedení a správu katastru nemovitostí vykonávají jednotlivé katastrální úřady (Heřman, 2005).

Předmět katastru

Předmětem evidence jsou následující typy nemovitostí:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory,
- stavby, o nichž to stanoví zvláštní zákon (Dušek, 2006).

Obsah katastru

Obsahem katastru jsou konkrétní údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem zápisů. Mezi tyto údaje patří:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- parcelní čísla, druhy a výměry pozemků, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, kromě toho údaje pro daňové účely údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- údaje o právních vztazích k zapsaným nemovitostem, údaje o jejich vlastnících a jiných osobách oprávněných z právních vztahů (zástavní věřitelé, osoby, kterým svědčí práva z věcných břemen atd.),
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní názvosloví (Heřman, 2005).

3.1.4 Hodnota nemovitosti

Hodnota nemovitého majetku je v dnešní době stanovována dvěma způsoby, záleží na dalším použití této informace, použití tržní, kdy výsledkem je určení tržní hodnoty majetku, tak použití administrativní, kdy výsledkem je určení ceny nemovitosti (zejména pro daňové účely).

Administrativní oceňování majetku

Administrativní oceňování majetku je založeno na oceňování nemovitosti podle cenových předpisů:

- 1) zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- 2) vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

Výhody ve stanovení ceny majetku jsou objektivnost oproti tržnímu oceňování majetku, naopak nevýhodu můžeme považovat, že neumožňuje zohlednit cenové vlivy, které v praxi cenu nemovitostí ovlivňují.

V zákoně o oceňování majetku je kromě jiného definováno členění nemovitostí a stanoveny zásady postupu při jejich oceňování.

Tržní oceňování majetku

Oceňování majetku založené na tržních principech je daleko složitější a klade na znalce mnohem větší nároky. Tržní ocenění by mělo vycházet přímo z aktuálního stavu trhu s nemovitostmi a odrážet skutečný stav nabídky a poptávky.

Tržní ocenění existovalo i před rokem 1989, avšak v té době se jednoznačně preferovala administrativní cena podle oceňovacích předpisů a tržní hodnota byla podle ní regulována. Platilo, že administrativní cena byla současně i nejvyšší přípustnou cenou, jejíž překročení mělo za následek neplatnost právního úkonu, např. kupní smlouvy (Zazvonil, 1996).

Postupným uvolňováním regulace tržních cen až k jejich dnešnímu úplnému uvolnění však tržní ocenění nemovitostí nabylo na významu. V dnešní době se používá ke stanovení reálné ceny nemovitostí, která je důležitá zejména pro určení výše kupní ceny,

ke spravedlivému vypořádání spoluvlastnictví a k ocenění zástav pro ručení za úvěry (Heřman, 2005).

3.1.5. Soudní znalci a odhadci

Oceňování nemovitostí může provádět buď soudní znalec, nebo odborný odhadce. Mezi nimi je však veliký rozdíl.

Znaleckou činnost podle zákona mohou vykonávat:

a) **znalci** (fyzické osoby) - jmenování předsedou krajského soudu nebo ministrem spravedlnosti. Zapisují se do seznamu znalců daného krajského soudu. Vydávají znalecké posudky jak pro státní orgány, tak pro občany, podniky i podnikatele.

b) **znalecké ústavy** – např.: Kriminalistický ústav v Praze, výzkumné ústavy, vysoké školy a jiné. Podávají znalecké posudky na žádost státních orgánů.

c) **znalci příležitostní** (ad hoc) – v případech, kdy znalec nemůže např. pro námitku z podjatosti úkon provést, nebo by přizvání znalce zapsaného v seznamu bylo spojeno s nepřiměřenými náklady nebo obtížemi, popřípadě pokud pro daný obor není v seznamu žádný znalec zapsán, potom může státní orgán (nikoliv organizace nebo občan) pro jeden konkrétní případ stanovit odborníka znalcem ad hoc (Bradáč, 1999).

Odhadce je sice také odborníkem ve své profesi, splňuje podmínky pro udělení koncesované živnosti podle živnostenského zákona a může provádět odhady, ty však nejsou akceptovány státními orgány. Slouží pro potřeby trhu zejména v bankovní sféře jako podklad pro určení zástavní hodnoty při úvěrovém řízení. Odhadci mohou zpracovávat odhady pro občany, firmy, bankovní domy i pro další subjekty, které potřebují ocenit nemovitosti (Kondýsek, 2006).

3.2 Bytová výstavba v historickém kontextu

Po vzniku Československé republiky roku 1918 došlo k rozvoji bytové výstavby. Na trhu s byty panovala ze strany státu velká ochrana nájemníků a obce prováděly regulaci nájemného. Do druhé světové války se situace s byty uvolňovala a investoři vesměs investovali do bytové výstavby, protože představovala slušné zisky.

Po druhé světové válce nastává doba, kdy je většina bytového fondu zcela poničena válkou a stát se začíná více zapojovat do samotné výstavby bytů. Problém zde ale zůstává,

že mnoho stávajících domů nebo bytů, které jsou poničené válkou, nejsou rekonstruovány z důvodu nejasných majetkových práv. V roce 1948 se celá situace radikálně mění. Bytová výstavba se stává součástí centrálního plánování. Stát má nyní monopol na bytovou výstavbu, která se rozrůstá. Tento růst je ovšem vykoupen nízkou kvalitou nových bytů, špatně řešenou infrastrukturou a celkovou izolovaností sídlišť.

V období před rokem 1989 je celá bytová politika i výstavba plánována. Stát zde udržuje centrálně řízený přidělový systém bydlení, který je ve velkém měřítku neefektivní a do značné míry i zkorumpovaný. Ačkoli výstavba bytů rostla, tak vše bylo postaveno na dlouhodobém plánování, a to deformovalo cenu a celkový postoj občanů. Bytová výstavba je po celé čtyřicetileté období srovnatelná s ostatními socialistickými zeměmi. V roce 1964 dochází ke sjednocení nájemného u státních bytů a určená cena se až do roku 1989 skoro nezměnila. Následkem bylo, že mnoho rodin, pro které především byly určeny nové byty ze státní výstavby, tak byly využívány i lidmi s vyššími příjmy a poptávka po bydlení tak zůstávala stále neuspokojená (Poláková, 2006).

Po roce 1989 se celková situace mění. Došlo k přechodu od centrálního plánování na tržní hospodářství. V prvních letech je snahou zajistit co nejlépe fungující trh s byty, ale přesto dochází k dramatickému snížení objemu zahájené bytové výstavby a dokončených bytů. V této době Česká republika zaostává jak v počtu bytů ve vztahu k počtu obyvatelstva, tak i co se týká celkové úrovně a kvality bytů za vyspělými evropskými zeměmi. Zatímco v roce 1990 je počet zahájených bytů 61 004, tak v roce 1993 to je pouhých 7 454 zahájených bytů (Císař, 1998).

V období transformace se přešlo od administrativně přidělového způsobu bydlení, který se ukázal jako nepříliš efektivní, k neoliberálnímu přístupu. Tento přístup chápe byt jako ryze soukromý statek, a každý občan má chápat bydlení jako ryze soukromou záležitost. Stát v tomto období ustupuje od většiny intervencí do bytového fondu, který ale není příliš připraven na tuto samostatnost a větší zodpovědnost je dána do rukou občanů (Poláková, 2006).

„Část staršího bytového fondu je zanedbaná v důsledku výrazně podhodnocené údržby dané dlouhodobým odkapitalizováním. Výsledkem je rostoucí fyzický dluh v péči o bytový fond a potenciální riziko snižování úrovně bydlení obyvatelstva. Na uvedeném stavu se do určité míry podílel i způsob privatizace státního a poté obecního bytového

fondy, což vedlo v mnoha případech až ke zbytečným ekonomickým ztrátám“ (Spěváček, 2002).

V druhé polovině devadesátých let se existující bytový fond vylepšuje přístavbami, nástavbami a vestavbami bytů, přesto počet zahájených bytů neroste. Jsou přijímány nové zákony na podporu bydlení v České republice. Mezi nejznámější patří nový rámec bytové politiky, stavební spoření a hypoteční úvěrování. Stavební firmy i banky se přizpůsobily novým podmínkám, což následně zvedlo bytovou výstavbu. V roce 1997 počet zahájených bytů stoupl už na 33 152 bytů, a toto tempo se udržuje až do roku 2003 (Poláková, 2006).

3.3 Vlastnictví bytu

Vlastnictví bytu nebo bytového prostoru je podmíněno spoluvlastnictvím na domu. Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že vlastnictví jednotky vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona (§ 5 č.72/1994 Sb.)

Ačkoli je byt součástí trhu, tak se odlišuje od ostatních druhů zboží na trhu nejméně v těchto vlastnostech:

- uspokojuje důležitou lidskou potřebu, a to potřebu bydlení, v důsledku toho je byt vybírán převážně podle sociálních kritérií

- byty se řadí mezi diferencované výrobky

- trh s byty je trhem nepružným

- stavební pozemek, na kterém se byt nachází, je nereprodukovatelným zdrojem

- byt je v zásadě nepřemístitelný, je tedy prostorově vázaným předmětem

- byt je prostorově určen, z čehož vyplývá jeho charakter nepružného trhu

- trh s byty má podobu místního trhu, ale nejde přesně určit jeho prostorový rozsah

(Císař, 1998).

3.3.1 Vlastnické právo

Užitek, který plyne z nemovitosti, je z právního hlediska spojen s existencí vlastnického práva, které představuje jeden z nejdůležitějších druhů majetkových práv. Vyznačuje se zejména absolutní povahou a elasticitou, což znamená, že pokud je vlastnické právo určitým způsobem omezeno, např. vznikem věcného břemene, dojde po odpadnutí tohoto omezení k obnově vlastnického práva v plném rozsahu. Obsah a ochrana vlastnického práva je definován článkem 11 Listiny základních práv a svobod a základní úprava vlastnictví je zařazena do občanského zákoníku. Obsah subjektivního vlastnického práva je tvořen souhrnem oprávnění příslušejících vlastníkovi věci, jež se obvykle označují jako tzv. vlastnická triáda. Patří sem právo věc užívat a požívat její plody a užitky, právo s věcí disponovat a právo věc držet. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky umožňuje vlastníkovi využívat užitečné vlastnosti věci. Právo s věcí disponovat dává vlastníkovi možnost rozhodovat jak o právním osudu věci (např. převod vlastnictví na jinou osobu), tak i o jejím faktickém osudu (např. zničení, přestavba). Konečně právo věc držet je předpokladem práva věc užívat a požívat její plody a užitky a ve většině případů také práva s věcí disponovat (Bradáč, 1999).

3.3.2 Základní formy vlastnictví bytů

Soukromé vlastnictví

V případě této formy bydlení je její majitel zároveň i uživatelem tohoto bytu. Především v posledních deseti letech pozorujeme růst vlastnického bydlení. Z hlediska domácností, ale i politické scény jde o formu bydlení, která je ideální. Investice do vlastního bydlení je pro řadu domácností nejperspektivnější uložení peněz z dlouhodobého hlediska. K této investici nahrává plno skutečností jako výhodné bankovní produkty, jež jsou nabízeny bankami, vzrůst kupní síly obyvatelstva a v neposlední řadě i růst tržního nájemného, které ve většině případů převyšuje možné splátky hypoték (Poláková, 2006).

Nájemní bydlení

Podstatou nájemního bydlení je oddělení práva vlastnického od užívacího. Majitel bytu pronajímá nájemníkovi na základě nájemní smlouvy svůj za úplatu a stanovenou dobu

užívání. S nájemním bydlením se setkáváme především ve větších městech. Je upřednostňováno především lidmi, kteří přizpůsobují svoje bydlení pracovní kariéře nebo studenty. Nájemní bydlení můžeme ještě rozdělit na soukromý nájemní sektor a neziskový sektor (Poláková,2006).

Soukromý nájemní sektor

Tyto byty jsou vlastněny a provozovány soukromými fyzickými nebo právníckými osobami. Důvodem jsou podnikatelské aktivity za účelem dosažení zisku. Sektor je financován formou půjček, úvěrů nebo vlastních finančních prostředků. Většímu rozkvětu soukromého nájemního sektoru nenahrává regulované nájemné a vytváření zákonů a předpisů ochraňující nájemníky. Z toho důvodu se o tuto oblast moc investorů nezajímalo se financování se příliš nevyplatilo (Poláková, 2006).

Neziskový nájemní sektor

V případě tohoto sektoru se můžeme setkat ještě s pojmem sociální bydlení. Účelem tohoto sektoru není dosáhnout zisku, ale poskytnout odpovídající bydlení té populaci, která si to ze svých příjmů nemůže dovolit. Toto bydlení je financováno z veřejných zdrojů a poskytovatelem jsou ve většině případů obce nebo neziskové organizace. V současnosti je ale vládami podporován tržní přístup k bydlení a sociální bydlení si hledá svoji pozici. Ekonomické zájmy se dostávají do rozporu se sociální soudržností a nalezení odpovídající rovnováhy pro obě strany je celkem obtížné. Do budoucnosti bude třeba zajistit tento sektor odpovídající bytovou politikou, aby nedocházelo k sociálním problémům. Přesto nelze řešit dostupnost bydlení pro domácnosti s menším příjmem jen sociálním bydlením, ale hledat odpovídající sociální cíle, které budou mít vliv na stabilitu společnosti (Poláková, 2006).

Družstevní bydlení

„Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů.“ Bytové družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů. Nejvyšším orgánem družstva je členská komise, která schvaluje stanovy, volí představenstvo. Kontrolní komisi a další orgány podle stanov. Rozhodující usnesení má valná hromada družstva, která je tvořena všemi členy. Člen družstva není vlastníkem bytu, je jeho nájemníkem, čili jde o nemovitost, kterou nemůže použít jako zástavu a k financování nemůže použít hypoteční

úvěr, tedy pokud nevlastní jinou nemovitost, kterou by ručil. K financování může ale použít jiné spotřebitelské úvěry (Poláková, 2006).

3.4. Podpory státu v oblasti bytové politiky

Česká republika podporuje jak novou výstavbu, tak regeneraci výstavby starší. K tomu používá programy, které se zaměřují na jednotlivé druhy výstavby.

3.4.1 Druhy podpory bydlení pro rok 2010

Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2010

Podprogram zahrnuje věcné podmínky dané nařízením vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť. Příjemcem dotace může být obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů, má schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště. Dotace nemůže překročit 70% nákladů. Území vybrané městem pro realizaci projektu z národní podpory v rámci tohoto podprogramu nesmí být zahrnuto v rámci IPRM na podporu revitalizace veřejného prostranství z oblasti intervence 5.2 IOP

Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2010

Podpora je poskytována na výstavbu dopravní a technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Podpora je poskytována jako účelová investiční dotace. Příjemcem dotace je obec, max. výše dotace je 50 tis. Kč na následně vybudovanou bytovou jednotku. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle „Dočasného rámce“ a pravidla „de minimis“ nesmí v období od 1.1. 2008 do 31.12. 2010 přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 500 000 EUR.

Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2010

Je podporována výstavba nájemních bytů pro osoby v nepříznivé sociální situaci, jejichž snížená soběstačnost je způsobená věkem nebo zdravotním stavem nebo pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.

Příjemcem dotace je obec, výše dotace na jednu bytovou jednotku je u pečovatelského bytu 600 tis. Kč, u vstupního bytu, pokud vznikne nový byt 550 tis. Kč

nebo na úpravu bytu 250 tis. Kč. U výstavby, která dosahuje nízkoenergetického standardu, je možné částky navýšit o 50 tis. Kč. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle „Dočasného rámce“ a pravidla „de minimis“ nesmí v období od 1.1. 2008 do 31.12.2010 přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 500 000 EUR.

Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2010

Je poskytována státní dotace na výměnu domovních olověných rozvodů. Podpora má charakter neinvestiční dotace ve výši 10 tis. Kč na 1 bytovou jednotku. Příjemcem dotace je vlastník, spoluvlastník či společenství vlastníků domu s olověnými domovními rozvody vody. Podpora je poskytována podle pravidla „de minimis“, která stanoví, že součet všech podpor poskytnutých žadateli nesmí v tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající 200 000 EUR.

Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2009 ve znění dodatku č. 2

Podprogram ve znění dodatku č. 2 umožní obcím, kterým byla v roce 2009 přiznána dotace, ale její výše podpory byla stanovena pravidlem „de minimis“, čerpat dotaci až do výše schváleného „Dočasného rámce“. Tzn. že, součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle „Dočasného rámce“ a pravidla „de minimis“ nesmí v období od 1.1.2008 do 31.12.2010 přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 500 000 EUR (www.mmr.cz).

3.5. Druhy nájmu

3.5.1 Regulované nájemné

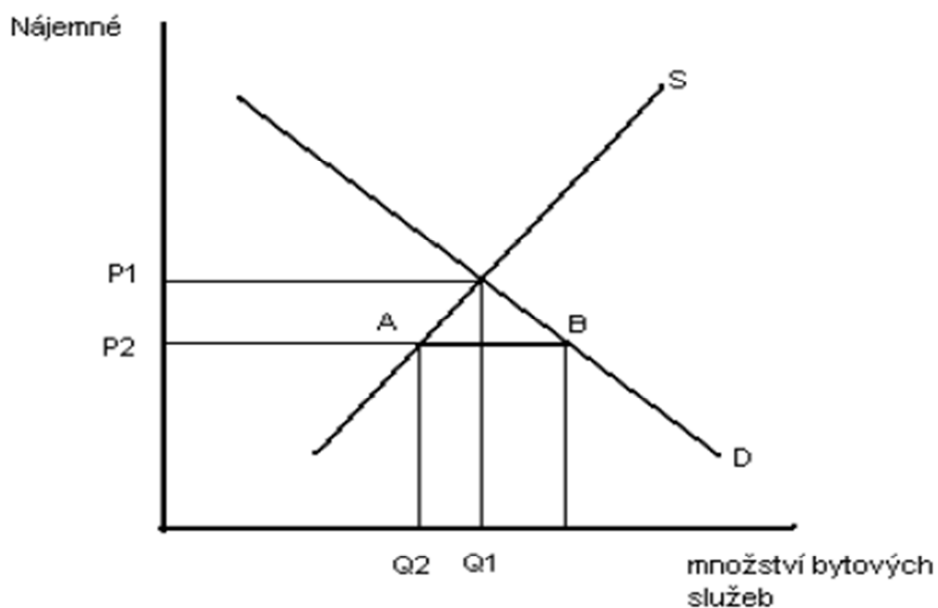
Na trhu s nájemním bydlením se setkáváme s regulovaným a tržním nájmem. Cena nájmu je značně rozdílná. Zatímco cenu tržního nájemného odráží vztah nabídky a poptávky na trhu, tak cena regulovaného nájemného je stanovena státem a způsobuje deformaci trhů nájemního bydlení. „Z krátkodobého pohledu se taková opatření mohou opět zdát úspěšná. Avšak z dlouhodobé perspektivy se budou majitelé nemovitostí rozhodovat o výstavbě dalších bytů a renovaci a údržbě těch stávajících. Jestliže je jejich zisk snížen pod úroveň, které mohou dosáhnout z kapitálu investovaného v jiném ekonomickém sektoru, pak pro ně neexistuje žádný důvod, proč by měli pokračovat v

investicích do bydlení. Následkem je „vyschnutí“ trhu nájemního bydlení. Z dlouhodobého pohledu na tom budou nájemníci hůře, než kdyby vláda nezavedla regulaci nájemného; někteří z nich neseženou byt k pronajmutí za žádnou cenu“ (Stiglitz, 1997).

„Regulace nájemného je někdy zaváděna jako součást všeobecných regulací cen, častěji je však nařizována zvláštním zákonem. Regulace nájemného je zpočátku uvalena s argumentem, že nabídka bydlení není „elastická“, tj. že nedostatek ubytování nemůže být okamžitě vyrovnán, bez ohledu na to, jak vysoko budou moci nájmy stoupat. Argumentem je, že vláda chrání nájemníky bytů před vydíráním, aniž by způsobila nějaké újmy pronajímatelům bytu nebo aby zabránila nové bytové výstavbě“ (Hazlitt, 2005).

Regulované nájemné je klasickým příkladem cenového stropu. Prodávající tedy nesmí stanovit vyšší cenu, než kolik je státem stanovený cenový strop. Cenový strop je maximální cenou. Politici stanovují tuto cenu, aby ochránili obyvatele od vysokého nájemného (Holman, 1999).

Graf č. 1 Cenový strop regulovaného nájmu



Zdroj:(Holman, 1999)

Na grafu 1 je vidět, že cenový strop nemusí být ku prospěchu lidem, kteří poptávají bydlení. Rovnovážné nájemné bylo při ceně P1, ale stát stanovil maximální nájemné při ceně P2. Na trhu s nájemním bydlením vzniká nerovnováha – nedostatek v rozsahu A – B. Regulované nájemné vyvolává také neefektivnost. Rozsah nájemního bydlení je při

cenovém stropu menší než optimální. Při množství Q_1 je mezní užitek vyšší než mezní náklady. Regulované nájemné umožňuje poptávat nájemní bydlení za nižší cenu, ale někteří za to musí zaplatit nepeněžními náklady. To znamená, dlouhé hledání na trhu s byty, úplatky. Cenový strop těmto lidem prodražuje nájemní služby, kteří ho musí zaplatit nepeněžními náklady (Holman, 1999).

Regulace nájemného způsobuje neefektivní užívání místa. Toho využívají současní nájemníci bytů, zatímco ostatní lidé tím ztrácejí. Čím déle trvá regulace nájemného, tím více jsou její důsledky horší. Vlastníci bytů, kteří nedostávají dostatek finančních prostředků, nemají ekonomickou motivaci investovat do přestaveb nebo modernizací bytů. Regulace nájemného způsobuje neefektivní užívání místa. Toho využívají současní nájemníci bytů, zatímco ostatní lidé tím ztrácejí. Čím déle trvá regulace nájemného, tím více jsou její důsledky horší. Vlastníci bytů, kteří nedostávají dostatek finančních prostředků, nemají ekonomickou motivaci investovat do přestaveb nebo modernizací bytů (Hazlitt, 2005).

3.5.2 Tržní nájemné

Tržní nájemné je nájemné vznikající na základě **vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem**. Tržní nájemné tak, na rozdíl od nájemného regulovaného, odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech. Nájemní smlouva by měla obsahovat zejména přesnou specifikaci předmětu nájmu, smluvní strany, veškeré osoby oprávněné užívat byt, výši nájemného a jednotlivých záloh na služby včetně způsobu úhrady, dobu platnosti smlouvy a specifická práva a povinnosti obou smluvních stran (www.Finance.cz).

3.6 Nabídka a poptávka na trhu s byty

3.6.1 Nabídka na trhu s byty

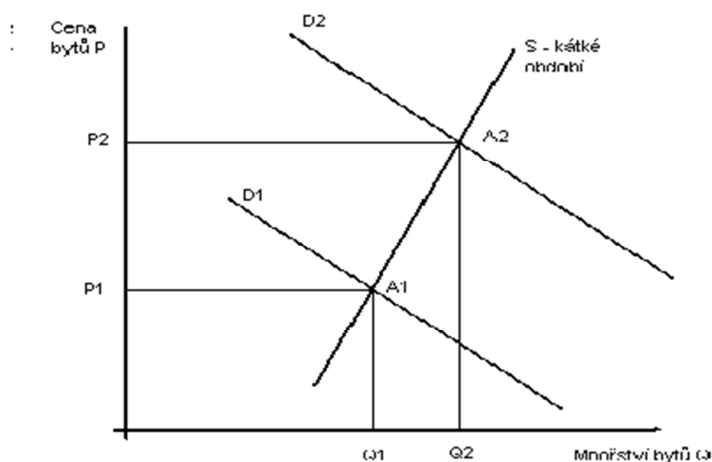
Nabídku na trhu s byty jsou již postavené a nově dokončené byty, které jsou jejich majitelé ochotni prodat za určitou částku. Developerské a stavební firmy se snaží získat informace mezi obyvateli jaká je poptávka po nových bytech, a tím zajistit odpovídající nabídku nových bytů.

V krátkém období je nabídka bytů téměř neelastická. Důvodem, že je objem bytů v krátkém období konstantní, je dlouhá doba výstavby bytů a finanční náročnost na

výstavbu. Při rychlém vzrůstu poptávky v krátkém období nejsou schopny subjekty okamžitě zareagovat (Poláková, 2006). Tyto změny zjišťují spekulanti, kteří vlastní byty pro další obchod s nimi.

Poptávka se při rychlém zvýšení ceny graf č. 1 posune z bodu P1 do bodu P2, ale při minimálním zvýšení množství z bodu Q1 do bodu Q2. Tuto situaci Česká republika zažila před vstupem do Evropské unie. V roce 2003 a 2004 cena bytů výrazně rostla (Černý, 2005).

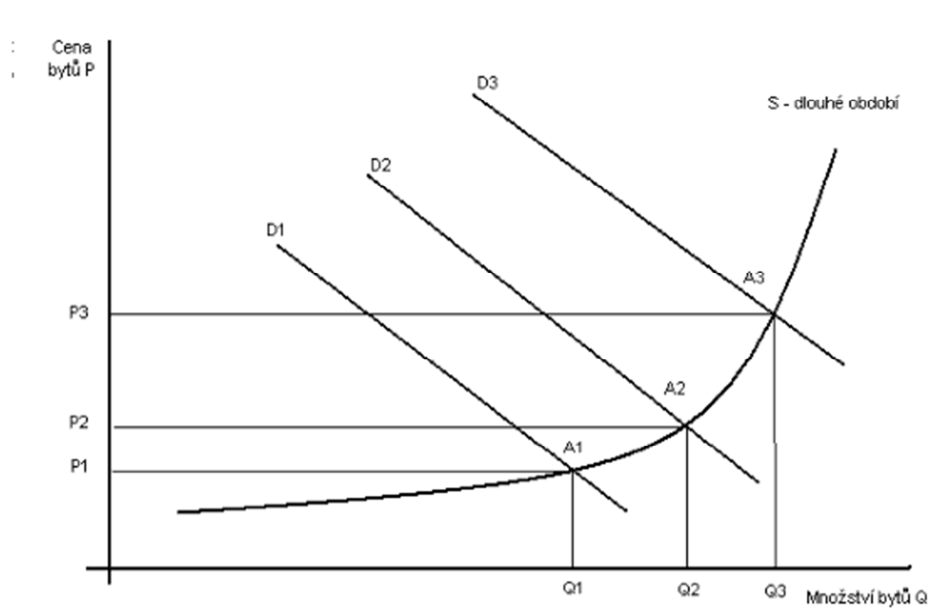
Graf č. 2: Nabídka na trhu s byty v krátkém období



Zdroj:(Černý, 2005)

V dlouhém období, když rostoucí poptávka po bytech stále pokračuje, je nabídka schopna reagovat na danou situaci. Spotřebitelé se snaží zvýšit svůj příjem, firmy staví nové byty a stát se snaží svoji politikou podpořit výstavbu. V dlouhém období je nabídka bytů téměř elastická.(Poláková, 2005) Zvýšená poptávka po bytech se projeví výraznějším posunem množství z bodu Q1 do bodu Q2 (graf č. 3). Cena vzroste z bodu P1 do P2. Jelikož je území na stavbu vymezené, tak elasticita po dosažení určité úrovně výstavby klesá. V atraktivních lokalitách, kde už nelze bytovou výstavbu rozšiřovat, tak je patrný růst cen, ale skoro minimální růst množství bytů (Černý, 2004).

Graf č. 3: Nabídka na trhu s byty v dlouhém období



Zdroj: (Černý, 2004)

3.6.2 Poptávka na trhu s byty

Poptávka po bydlení je především ovlivňována potřebou domácností poptávat nové bydlení, závislá na jejich finanční situaci, politice státu, současnými demografickými trendy, výhodnosti půjček (Poláková, 2005).

Celková poptávka po bytech je dána celkovým množstvím bytů, které jsou při určité ceně kupující ochotni koupit. Pokud se jedná o vlastnické bydlení, tak je cena určena tržní cenou bytu, pokud se bude jednat o nájemní bydlení, tak bude cena odpovídat výši nájemného. Poptávková křivka zachycuje vztah mezi cenou bytu a množstvím bytů. Na trhu s byty je značně nereálné, že s poklesem ceny bude narůstat množství bytů, které jsou kupující ochotni koupit. Proto je někdy reálnější, představit si místo množství bytů počet metrů čtverečných obytné plochy (Poláková, 2005).

V první polovině devadesátých let nebyla poptávka po nových bytech vysoká. Stát neměl odpovídající program pro podporu bydlení, bankovní domy ještě nenabízely atraktivní produkty úvěrů a půjček a rozdíl příjmů domácností a cen bytů se prohluboval (Císař, 1998).

V druhé polovině devadesátých let se situace změnila. Banky začaly svým klientům půjčovat na bydlení. Důvodem bylo stavební spoření, které se lidé zakládali a státní

podpora, která v tom viděla dobrou formu podpory bytové politiky. Zatímco počet uzavřených smluv na stavební spoření činil v roce 1993 206 000 smluv, tak v roce 2000 to bylo už přes 1 115 000 smluv tohoto typu, investice do bydlení přes stavební spoření činily přes 18 mld. Kč v roce 2000 (Poláková, 2005).

Analýza poptávkové funkce se zaměřuje na dvě charakteristiky:

- Sklon poptávkové křivky je dán cenovou elasticitou poptávky:

Cenová elasticita poptávky = % změna množství / % změna ceny

Cenovou elasticitu ovlivňuje dostupnost substitutů, které ten daný statek může nahradit a povahu potřeb, které ten byt uspokojuje.

- Posun poptávkové křivky na změnu důchodu odráží důchodová elasticita poptávky:

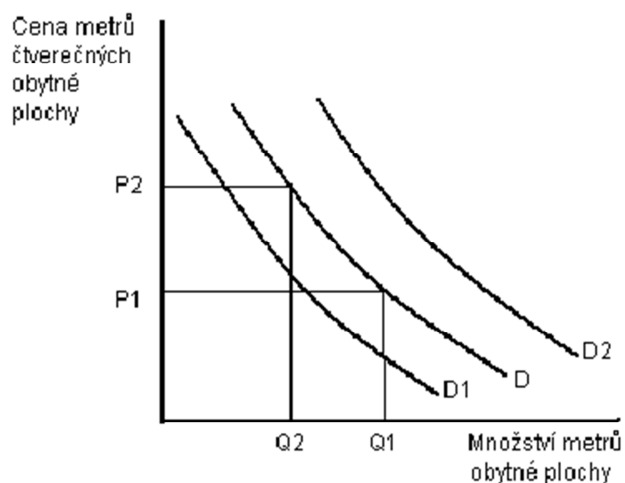
Důchodová elasticita poptávky = % změna množství / % změna důchodu

(Poláková, 2005).

Pokud se zvýší příjem spotřebitelů, tak se posune křivka poptávky D na úroveň D2, protože pozitivní příjmová elasticita poptávky vyvolá růst poptávky a na výši elasticity závisí velikost posunu poptávky. Pokud se ale spotřebitelům jejich důchod sníží, tak se posune křivka z D na D1 a opět na výši elasticity závisí velikost posunu poptávky (Poláková, 2005).

Vliv změny cenové hladiny se projeví na změně poptávaného množství na křivce poptávky ovšem při nezměněném důchodu spotřebitelů a při nezměněných cenách ostatních statků. Jestliže se zvýší cena z P1 na P2, tak se sníží poptávané množství z Q1 na Q2 (Holman, 1999).

Graf č. 4. Vytváření rovnováhy na trhu s byty



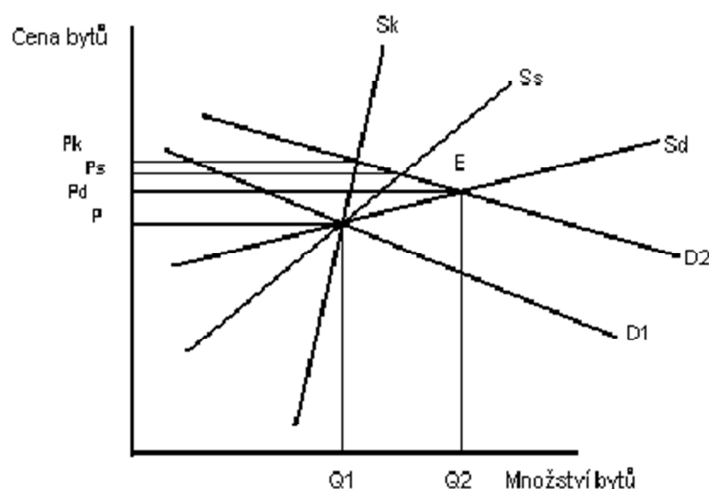
Zdroj:(Lux, 2002)

3.6.3 Fungování trhu s byty

Na grafu 5 je zobrazena poptávková křivka D1 a nabídka bytů v krátkém období S_k , ve středně dlouhém období S_s a v dlouhém období S_d . Jestliže dojde k růstu příjmů spotřebitelů, tak se posune křivka poptávky z D1 do D2. V krátkém období trh zareaguje vzrůstem ceny z P na P_k, při minimální změně množství (viz Graf 5). Ve středně dlouhém období se cena sníží z P_k na P_s a v dlouhém období se sníží z P_s na P_d a rovnovážné množství stoupne na Q2. Rovnováha na trhu s byty se v dlouhém období vytvoří v bodě E, při ceně P_d a množství Q2.

„Velikost změny ceny bytů v dlouhém období závisí na původním růstu příjmů, příjmové elasticitě poptávky, cenové elasticitě nabídky (sklon nabídkové křivky) a cenové elasticitě poptávky (sklon poptávkové křivky) (Poláková, 2005).“

Graf č. 5 Fungování trhu s byty



Zdroj:(Lux, 2002)

3.7. Finanční krize

3.7.1. Vznik finanční krize

Začalo to boomem na realitním trhu

Pro USA byl začátek nového tisíciletí nepříznivý. Americká ekonomika se v roce 2001 propadala do recese. Americký Fed reagoval snížením úrokových sazeb až na 1%, kde byly naposledy v roce 1958 a kde se navíc ustálily na celých dvanáct měsíců. Právě nízké úrokové sazby dokázaly více než kdy jindy oživit aktivitu Freddie a Fannie. Následoval boom na americkém trhu s bydlením a hospodářské výsledky obou hypotečních agentur v následujících letech byly velmi příznivé. Hypotéky dostávali i méně bonitní klienti.

Poté však přišlo prudké oslabení tempa růstu cen nemovitostí a posléze i jejich propad. Spolu se zvýšením úrokových sazeb a jiných nákladů začal výrazně narůstat počet opožděných plateb. Kromě počtu opožděných plateb z hypotečních úvěrů začal dramaticky narůstat také počet propadlých zástav. Přibývalo tedy zadlužených nemovitostí, které si majitel nemohl dovolit splácet. V souvislosti s výrazným poklesem cen nemovitostí začaly Freddie a Fannie realizovat ztráty, které se vyhouply až na 11 mld. dolarů. Obě hypoteční agentury se tak dostaly do vážných potíží.

Vládní zásah byl nevyhnutelný

Obě instituce buď vlastní, nebo spravují hypotéky v objemu 5,5 bilionu dolarů, což je necelá polovina celého hypotečního trhu ve Spojených státech a téměř 40% amerického HDP. Obrovské jmění, které spravují, je řadí mezi společnosti, jejichž kolaps, ač třeba jen jedné z nich, by způsobil velký chaos na finančních trzích doma i po celém světě. Americká vláda se proto letos v září rozhodla převzít kontrolu nad oběma hypotečními agenturami.

Jeden pád za druhým

Bankrotem hypotečního trhu tedy propukla krize, která dále pokračovala pádem renomovaných investičních bank na Wall Street. Z pětice největších investičních bank tak přežily se značnými problémy pouze dvě: Morgan Stanley a Goldman Sachs. Dne 16. 3. 2008 se dostala do vážných potíží první z pětice velkých investičních bank. Banka Bear Stearns byla prvním velkým finančním ústavem, který zničila krize na úvěrových trzích, měla potíže od poloviny roku 2007 kvůli propadu hypotečního a úvěrového trhu. Koupila ji JPMorgan Chase & Co. Přesně na půli letošního září, tedy na 15. 9. připadá pád Lehman Brothers a Merrill Lynch. Zatímco Merrill Lynch byla převzata druhou největší americkou bankou Bank of America, úpadek investiční banky Lehman Brother znamenal konec této instituce. Krach investiční banky s téměř 160 letou historií způsobil pád akciových trhů po celém světě a silně otřásl důvěrou ve stabilitu dalších finančních institucí.

Nekrachovaly ovšem jen investiční banky. V červnu zkrachovala IndyMac, jednalo se o třetí největší bankovní úpadek v poválečné historii USA. Největší americká spořitelna Washington Mutual se zasloužila o vůbec největší krach v historii bankovního sektoru USA. Ke konci září 2008 se dostala do potíží šestá největší americká banka Wachovia. Před pádem ji ale zachránilo převzetí největší americkou finanční skupinou Citigroup.

Do potíží se v souvislosti s krachem hypotečního a úvěrového trhu dostala také již zmíněná Citigroup. Není sice přímo ohrožená krachem, ale zato se potýká s výraznou ztrátou ve svém hospodaření. Již delší dobu byla v potížích také AIG (American Insurance Group), protože vykazovala tři čtvrtletí po sobě ztrátu. Tuto ztrátu způsobovala především krize hypotečního a úvěrového trhu, kde AIG hraje klíčovou úlohu v pojišťování rizikových operací finančních institucí na celém světě. Tato instituce je označována za „too big to fail“ – tedy instituci, jejíž krach by způsobil vážné ekonomické problémy. Proto

AIG nakonec pomohla americká centrální banka Fed. Krátkodobě jí půjčila 85 miliard dolarů, přičemž výměnou za tuto půjčku americká vláda převzala 79,9% akcií AIG. Největší pojišťovna světa AIG je tak de facto zestátněna (www.finance.cz).

3.7.2 Dopad finanční krize na český realitní trh

K rapidnímu nárůstu cen nemovitostí v ČR došlo především v posledních deseti letech. Jednak na to mělo vliv již zmíněné získávání hypoték, kdy v letech 2002 - 2005 došlo až k 35% ročnímu nárůstu objemu úvěrů. Mezi další faktory se řadí: zvýšení celkového objemu peněžních prostředků v ČR a pokles úrokových sazeb. Pokles úroků má zásadní vliv na zdražování cen nemovitostí, k čemuž v České republice došlo. Pokud jsou úvěry za nízké sazby přístupné pro všechny, jak tomu bylo, tak si mohl dovolit koupit nemovitost v podstatě každý, což napomohlo developerskému boomu v posledních letech.

„V roce 2009 zaznamenal český realitní trh svůj dosud nejvýraznější pokles, který lze označit jako dno realitního cyklu (2007 vrchol realitního trhu, 2008 jeho kontrakce a 2009 dosažení dna). Realitní investice se propadly meziročně o 80 procent, komerční spekulativní výstavba nových objektů se zcela zastavila (industriální budovy) nebo byla omezena na minimum (administrativní, maloobchodní či rezidenční nemovitosti) (www.russegger.cz).

4. Charakteristika hl. města Prahy a okolí z hlediska řešené problematiky

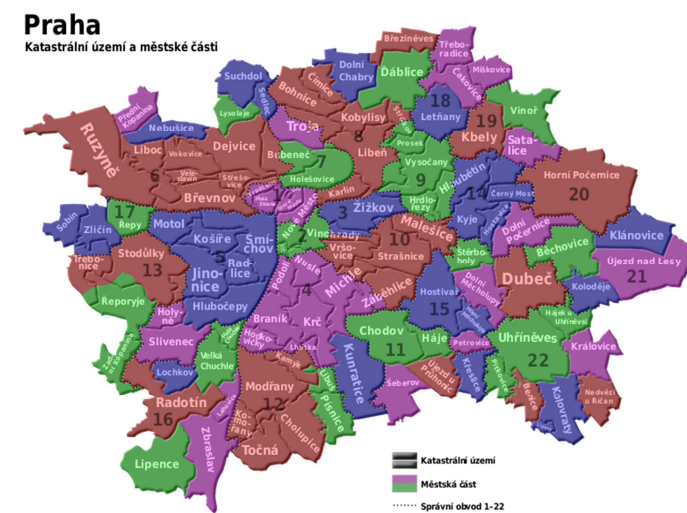
4.1. Charakteristika hlavního města Prahy

Praha je hlavním městem České republiky, rozkládá se na ploše 496 km², což představuje pouze 0,6% rozlohy České republiky, ale počet obyvatel Prahy byl 1 233 211 ke dni 31. 12. 2008, to představuje 11,8 % obyvatel České republiky. Praha má nejvíce obyvatel v celé ČR, druhé Brno má pouze její třetinu obyvatel.

Praha je devátým nejlidnatějším hlavním městem EU. V rámci EU je Hl. město

Praha považováno za jedno z nejatraktivnějších historických velkoměst, historické centrum je od roku 1992 zapsáno na seznamu kulturního dědictví UNESCO.

Je sídlem většiny státních institucí, organizací a firem. Má zde sídlo prezident republiky, vláda ústředí, státní orgány a Vrchní soud. Dále zde sídlí řada



dalších úřadů, jak ústředních, tak i úřadů samosprávních celků, sídla zde mají většina politických stran.

Praha se nachází ve střední části České vrchoviny. Reliéf je charakteristický na jedné straně plošinný v nejvyšších polohách, na druhé straně hluboce zaříznutý terén v okolí Vltavy a jejích přítoků. Praha je z geografického hlediska považována za centrum Evropy, je to dáno jejím umístěním, leží téměř ve středu Evropy. Vzdušnou čarou přibližně stejnou vzdáleností od 3 moří (Baltského 365 km, Severního 495 km, Jaderského 490 km)

Hl. město Praha je centrem ekonomiky ČR, vytváří čtvrtinu HDP. Hlavním rysem vývoje ekonomiky v Praze je úbytek výrobních odvětví a posilování služeb. Stavebnictví vykazovalo v Praze dlouhodobě stoupající trend. Bytová výstavba je vyšší jenom ve Středočeském kraji, který je s Prahou velice úzce propojen.

Praha má velmi bohatou historii a díky tomu patří k jedné z nejvýznamnějších kulturních metropolí. Praha je 6 nejnavštěvovanější metropolí v Evropě. Pražská památková rezervace s rozlohou 8,66 km² patří mezi největší rezervace svého druhu na světě. V Praze se nachází celkem 37 národních kulturních památek.

Podle zákona ČNR o hlavním městě je Praha statutárním městem. Je spravována orgány hlavního města - Zastupitelstvem Hl. m. Prahy, Radou a Magistrátem hl. m. Prahy. Pro výkon státní správy je Praha od roku 2001 členěna na 22 správních obvodů, z hlediska samosprávného ji tvoří 57 autonomních městských částí s vlastními volenými orgány. Tyto městské části jsou ovšem zcela nehomogenní. V Praze se nacházejí oblasti s vyhraněným charakterem městského centra, oblasti s převážně s bytovou výstavbou, oblasti s průmyslovou výstavbou, sídlištní oblasti a městské oblasti příměstského charakteru. Oblasti se liší stupněm urbanizace, hustotou obyvatelstva, kvalitou technické infrastruktury i sociálně ekonomickými podmínkami života obyvatel.

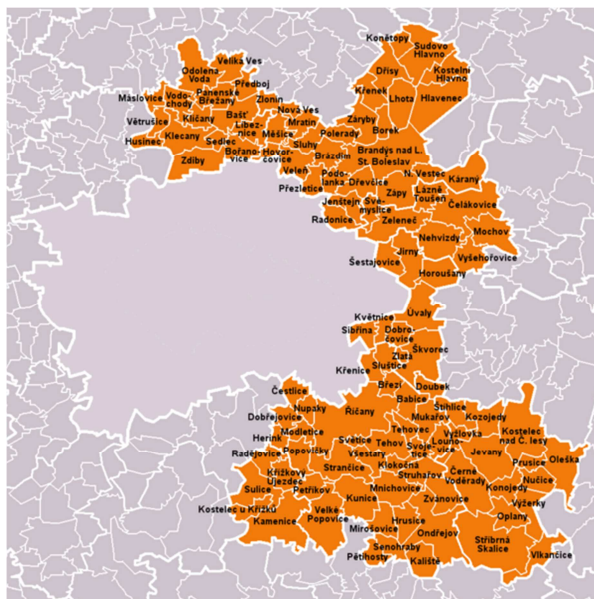
Praha je 14 největším městem Evropské unie, denně do ní dojíždí 300 000 lidí za prací, převážně ze středočeského kraje. Od poloviny 90 let výrazně posilují národní menšiny. V Praze žije odhadem 50 000 Slováků, 50 000 Ukrajinců, 20 000 z bývalých států SSSR, 10 000 z bývalé Jugoslávie a 15 000 Vietnamců a jejich počet stále přibývá. Praha má vysokou míru přistěhovalých i počet vystěhovalých. Mezi přistěhovalými je vysoký počet cizinců, vystěhovalí se nejvíce přemisťují do Středočeského kraje, konkrétně do okresů Praha – východ a Praha – západ.

Nejvyšší procento nových bytů je soustředěno do nově postavených bytových domů v oblastech s přímou návazností na tzv. vnitřní město. Bydlení v rodinných domech na území Prahy ztrácí význam a přesouvá se do okrajových částí a do okolí Hl. m. Prahy.

4.2. Charakteristika Praha – východ

Okres Praha východ je součástí Středočeského kraje, sousedí s Hl. m. Praha. Charakteristická podoba okresu, tvořící půlkruh okolo Prahy. Severní část okresu je nížinného charakteru s nejnižší nadmořskou výškou 166 m v oblasti Labe. Do jižní části okresu zasahuje svými výběžky Středočeská pahorkatina, která je součástí Českého masivu. Zde je terén členitý a nachází se zde nejvyšší vrch Pecný s nadmořskou výškou 546 m.

Rozloha okresu činí 755 km². Hustota obyvatel je 168 obyvatel na km² tím se řadí k nejlidnatějším okresům v Středočeském kraji. V okresu žije 141 216 obyvatel. Do



okresu Praha – východ spadá 110 obcí a 8 měst.

Okres je tradičním zpracovatelem barevných kovů. Dále má v okrese tradici strojírenský průmysl, potravinářský a dřevozpracující. Protože okres je v těsné blízkosti Prahy došlo zde k soustředění několika vědecko-výzkumných pracovišť.

Okres má malý počet chráněných území. Je zde část Národní přírodní památky Voděradské bučiny z kolínského

okresu. Národní přírodní památka Větrušická rokle je známá svými skalnatými srázy na pravém břehu Vltavy. I přesto, že na území okresu nejsou památky, mající celostátní význam, je území na kulturní a historické památky docela bohaté. Jsou zde zajímavé kostely, zámky atd.

4.3. Charakteristika Praha – západ

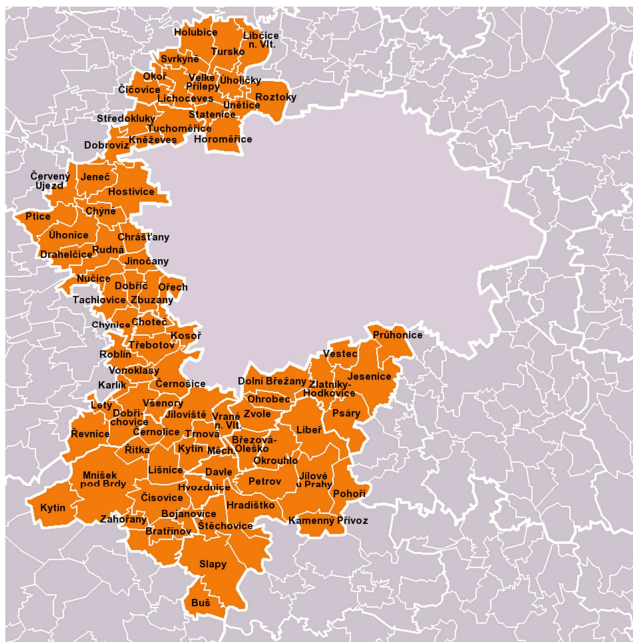
Okres Praha – západ je součástí Středočeského kraje. S Prahou sousedí na východní části. Na severozápadě a jihovýchodě sousedí s okresem Praha východ. Okres tvoří řada vzájemně odlišných geomorfologických oblastí, jsou to Turská, Bělohorská, Pruhonická plošina, pahorkatiny Středočeského kraje a vrchovina Hřebenů. Nejnižší místo je koryto Vltavy a nazývá se Dolan je v nadmořské výšce 169 m naopak nejvyšším místem je Lipový vrch nacházející se u Jílové s nadmořskou výškou 458 m.

Rozloha okresu je 581 m², což z něj činí nejmenším okresem ve Středočeském kraji, zaujímá pouze 5,3 % z jeho rozlohy. Ale mezi okresy je jedním s nejlidnatějších, hustota osídlení je 182 obyvatel na km². V okresu žije 116 739 obyvatel. Do okresu Praha – západ spadá 79 obcí a 9 měst.

Okres nikdy nepatřil mezi průmyslové oblasti středních Čech, ale nacházející se zde rozmanitá a zajímavá řada výrobních kapacit, zejména v odvětví hutnictví neželezných kovů, výroby stavebních hmot.

Okres je významnou rekreační oblastí, v okolí železničních tratí a v povodí řek

vyrostly chatové kolonie. Území patří v hustotě objektů individuální rekreace na přední místo v republice.



V okrese je část Chráněné krajinné oblasti Český kras, nachází se zde i národní památka Medník – rozsáhlý lesní komplex s přirozenou skladbou v kaňonu Sázavy. V tomto okrese se nachází velké množství významných kulturních památek historické ceny, jako například románský kostel v Holubicích, zámek

v Hostivicích, Pruhonický zámek atd.

4.4. Společné pro Prahu – západ a východ

Oba okresy mají v České republice naprosto výjimečné postavení, které dokládá většina sociálně-ekonomických charakteristik. Tyto dva okresy uzavírají ve svém středu Prahu, tvoří spolu s Prahou pražsko středočeskou aglomeraci a slouží Praze jako její zázemí. Je pro hlavní město zdrojem pracovních sil, doplňující průmysl pro Prahu, stavebnictví a služby, zásobují Prahu potravinami, poskytují Praze svůj rekreační potenciál. Naopak na území obou okresů probíhá v posledních desetiletích masivní výstavba především rodinných domků. Probíhá zde proces tzv. suburbanizace, pražské ekonomicky silné obyvatelstvo se stěhuje do zázemí metropole s cílem zlepšení kvality bydlení. V důsledku tohoto suburbanizačního procesu dochází v obou okresech v k významnému nárůstu počtu obyvatel migrací.

5. Vlastní analýza

5.1 Vývoj bytové výstavby

Bytová výstavba se skládá z bytů zahájených, rozestavěných a dokončených, dále velikosti dokončených bytů, počet pokojů v bytech a jejich hodnotu. Údaje o bytech rozestavěných nejsou k dispozici pro všechny sledované roky pro Prahu, a okresy Prahu – východ a Prahu západ, proto nebyl tento ukazatel zahrnut do analýzy. Sledování těchto kategorií lze vytvořit ucelený pohled na tuto problematiku.

5.1.1. Vývoj počtu zahájených bytů

Rok 2009 se nesl s nastoleným trendem, který začal v roce 2005 a to klesajícím trendem v počtu zahajovaných bytů, který nastal po několikaletém růstu. Od roku 2005 až do roku 2007 klesl počet zahajovaných bytů ve sledované části ČR zhruba o 1000 bytů, což představuje pokles o 6,68 %. V roce 2008 byla situace ve sledované části ČR obdobná jako v období 2006 – 2007, bylo zahájeno 11 239 bytů, ale rozdíl byl v Praze – východ kde se naopak zvýšil počet zahájených bytů o 1000 jednotek, a tím se zastavil pokles v celé sledované oblasti. Rok 2009 pokračoval v nastoleném trendu v poklesu zahájených bytů. Míra poklesu počtu zahájených staveb byla rozdílná v Hl. m. Praze a v okresech Prahu – východ a Praha - západ, kde v okresech byl propad zahajovaných bytů dramatičtější. V průměru se ve sledované oblasti zahájilo 8 666 bytů ročně. Ve sledovaném období se celkově zahájilo 112 669 bytů, nejméně bytů se zahájilo v roce 1999 a to jen 4 801 bytů, nejvíce se zahájilo bytů v roce 2005.

Tabulka č. 1 Elementární charakteristiky u počtu zahájených bytů v Hl. m. Praze a okresech Praha – východ, západ

Rok	Počet zahájených bytů	První absolutní diference	Koeficient růstu	Tempo růstu %	Relativní přírůstek	Bazický index (báze = průměr čas. Řady)	Bazický index (báze = 1997)
1997	8089,00					93,33	100,00
1998	5729,00	-2360,00	0,71	70,82	-29,18	66,10	70,82
1999	4801,00	-928,00	0,84	83,80	-16,20	55,40	59,35
2000	6674,00	1873,00	1,39	139,01	39,01	77,01	82,51
2001	5463,00	-1211,00	0,82	81,85	-18,15	63,03	67,54
2002	7891,00	2428,00	1,44	144,44	44,44	91,05	97,55
2003	9176,00	1285,00	1,16	116,28	16,28	105,87	113,44
2004	10396,00	1220,00	1,13	113,30	13,30	119,95	128,52
2005	12004,00	1608,00	1,15	115,47	15,47	138,50	148,40
2006	11678,00	-326,00	0,97	97,28	-2,72	134,74	144,37
2007	11201,00	-477,00	0,96	95,92	-4,08	129,24	138,47
2008	11239,00	38,00	1,00	100,34	0,34	129,68	138,94
2009	8328,00	-2911,00	0,74	74,10	-25,90	96,09	102,95

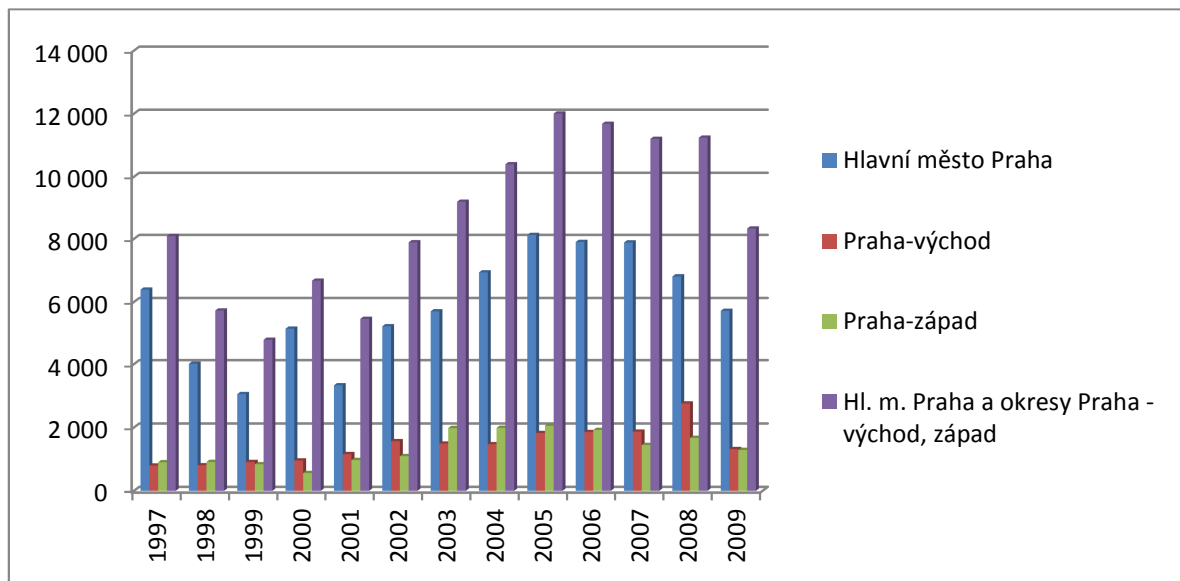
Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Z grafu č. 6 je vidět vývoj v počtu zahájených bytů v Hl. m. Praze. Od roku 1997 do roku 1999 byl trend klesající, počet bytů zahájených v Praze klesl o 3 338, což představuje pokles o 48 %. Od roku 2000 se počet zahajovaných bytů každoročně zvyšoval, až do roku 2005 konkrétně to bylo o 5 071 zahájených bytů více v roce 2005 než v roce 1999, to představuje nárůst o 244 %. Období let 2005 až 2007 se počet zahajovaných bytů v Praze příliš nelišil. Od roku 2008 začal počet zahajovaných bytů v Praze klesat a to o 27 % z důvodů dopadu finanční krize a zvýšení DPH. Investoři se zaměřili na dokončení svých projektů. Průměrně se v Praze zahájilo 5 865 bytů, celkově 76 247 bytů, nejvíce se zahájilo v roce 2005 a to 8 124 nejméně naopak v roce 1999 a to 3 053 bytů.

V bezprostředním okolí Hl. m. Prahy tj. okresy Praha – západ a Praha – východ byl vývoj v zahájených bytech rozdílný. Zatímco v Praze – východ se počet zahajovaných bytů ve sledovaném období stále zvyšoval, až do roku 2008 a to o 1961 zahájených bytů s porovnáním s rokem 1997, což představuje nárůst o 346 %. Toto zvýšení bylo způsobeno vysokým nárůstem v roce 2008, konkrétně v porovnání s rokem 2007 to představovalo konkrétně 890 bytů, což představuje nárůst o 48 %. Rok 2009 představuje v okrese Praha – východ pokles nově zahájených bytů o 1 440 bytů s porovnáním s rokem 2008, ale

s porovnáním s rokem 2007 to představuje pouze 550 bytů, je to dáno vyšší počtem bytů v roce 2008. V okrese Praha – západ byl na začátku sledovaného období vývoj konstantní, zahajovalo se kolem 950 bytů ročně až do roku 2002, kdy se v roce 2003 zvýšil počet bytů o 100 %. V roce 2004 až 2006 se zahajovalo každoročně kolem 2000 bytů. Od roku 2007 až 2009 se počet zahajovaných bytů klesá a to konkrétně v porovnání 2006 až 2009 o 37 %. V Praze – východ se za sledované období zahájilo o 1 142 bytů více než za stejné období v Praze – západ.

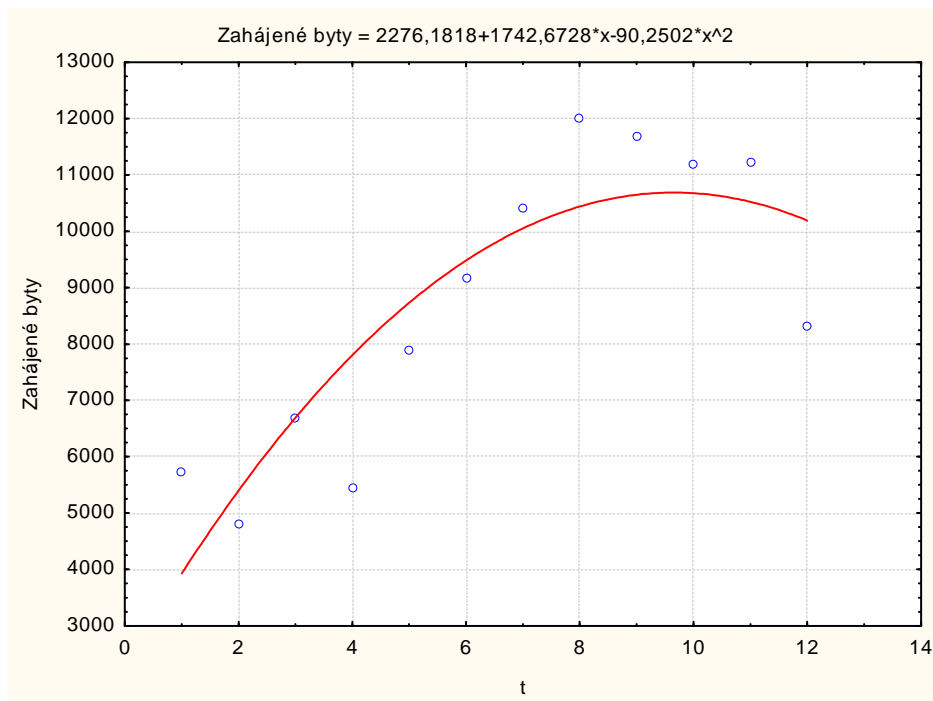
Graf č. 6 Zahájené byty ve sledované oblasti



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Vývoj změn v počtu zahájených bytů ve sledované oblasti v letech 1997 – 2009 popisuje nelineární trendová funkce $Tt = 4467,5175 + 837,2622 * t - 26,3731 * t^2$. Na základě této trendové funkce můžeme vysvětlit změny počtu nově zahájených bytů přibližně z 99 %

Graf. č.7. Trendová funkce zahájených bytů v roce 1998 - 2009

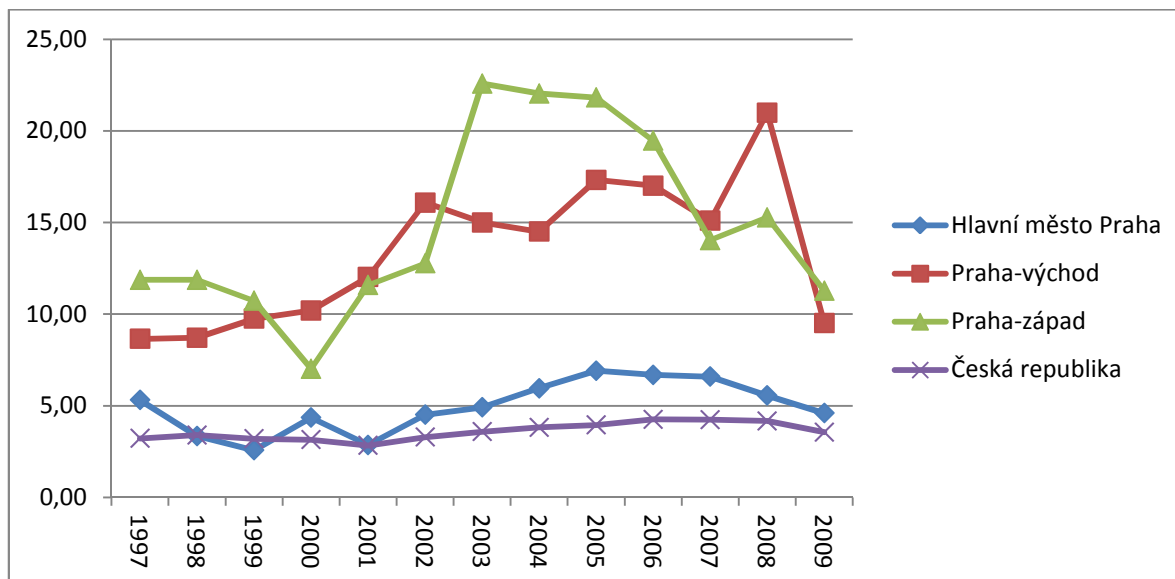


Zdroj: Vlastní výpočty

5.1.2. Vývoj - počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel

Pro srovnání počtu zahajovaných bytů v jednotlivých částech sledované oblasti a celé ČR, byly zahájené byty přepočítány na počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Aby bylo možné srovnávat jednotlivé lokality a případně i jejich vývoj v závislosti na počtu obyvatel jednotlivých okresů a hl. m. Prahy. Česká republika má za sledované období průměrně 3,59 zahájených bytů na 1000 obyvatel. Nejvíce zahájených bytů na 1 000 obyvatel měla ČR v roce 2006 a to 4,26. Praha v počtu zahájených bytů má v průměru více zahájených bytů na 1 000 obyvatel než průměr celé ČR 4,94. Ale zatímco v Praze byl počet zahajovaných bytů přibližně o jeden více na 1000 obyvatel, tak Praze – východ a Praze – západ byl až třikrát tak veliký. Praha – západ má v průměru ve sledovaném období 13,48 zahájeného bytu. Praha – východ má ještě víc a to 14,82 zahájeného bytu na tisíc obyvatel. V Praze západ a východ je s nástupem krize znatelnější úpad až o 50 % v počtu zahájených bytů, zatímco v Praze okolo 1/3 úbytku. Z grafu č. 8 je patrné, že ve sledované oblasti se staví průměrně více bytů v porovnání s průměrem ČR.

Graf č. 8 Zahájené byty na 1000 obyvatel



Zdroj ČSÚ, vlastní výpočty

5.1.3 Vývoj počtu dokončených bytů v ČR

V roce 2009 pokračoval ve sledované oblasti úpadek v počtu dokončených bytů, který začal po roce 2007, kde se dokončilo nejvíce bytů ve sledovaném období. Úpadek nastal po několikaletém růstu počtu dokončených bytů. Tento útlum nastal později než u nově zahájené výstavby, protože investoři se rozhodli raději dostavit byty rozestavěné a nezačínat projekty nové. Vývoj sledovaného období ve sledované části ČR začal velkým skokem dokončených bytů v přelomu roku 1997 – 1998 a to nárůstem o 78,46 % na 4 760 dokončených bytů. Rok 1998 až 2000 představoval stagnaci v počtu dokončených bytů. V roce 2001 byl zaznamenán 10 % pokles dokončených bytů. Od roku 2001 až do roku 2005 se počty dokončených bytů stále zvyšovali a to až o 44,9 %. Rok 2006 zaznamenal pokles dokončených bytů o 15 %. Rok 2007 byl v počtu dokončených bytů nadprůměrný, dosáhl nejvyšší hodnoty v časové řadě a to 13 626 dokončených bytů. Zbývající dva roky zaznamenali útlum v počtu dokončených bytů, ale tento útlum nebyl tak výrazný, jako v bytech zahajovaných. Výrazný útlum se dá očekávat v letech pozdějších.

Tabulka č. 2 Elementární charakteristiky u počtu dokončených bytů v Hl. m. Praze a okresech Praha – východ, západ

Rok	Počet zahájených bytů	První absolutní diference	Koeficient růstu	Tempo růstu %	Relativní přírůstek	Bazický index (báze = průměr čas. Řady)	Bazický index (báze = 1997)
1997	2656					0,37	1,00
1998	4740	2084	1,78	178,46	78,46	0,65	1,78
1999	4834	94	1,02	101,98	1,98	0,67	1,82
2000	4696	-138	0,97	97,15	-2,85	0,65	1,77
2001	4238	-458	0,90	90,25	-9,75	0,58	1,60
2002	5379	1141	1,27	126,92	26,92	0,74	2,03
2003	6319	940	1,17	117,48	17,48	0,87	2,38
2004	9179	2860	1,45	145,26	45,26	1,27	3,46
2005	9429	250	1,03	102,72	2,72	1,30	3,55
2006	8079	-1350	0,86	85,68	-14,32	1,11	3,04
2007	13626	5547	1,69	168,66	68,66	1,88	5,13
2008	10356	-3270	0,76	76,00	-24,00	1,43	3,90
2009	10757	401	1,04	103,87	3,87	1,48	4,05

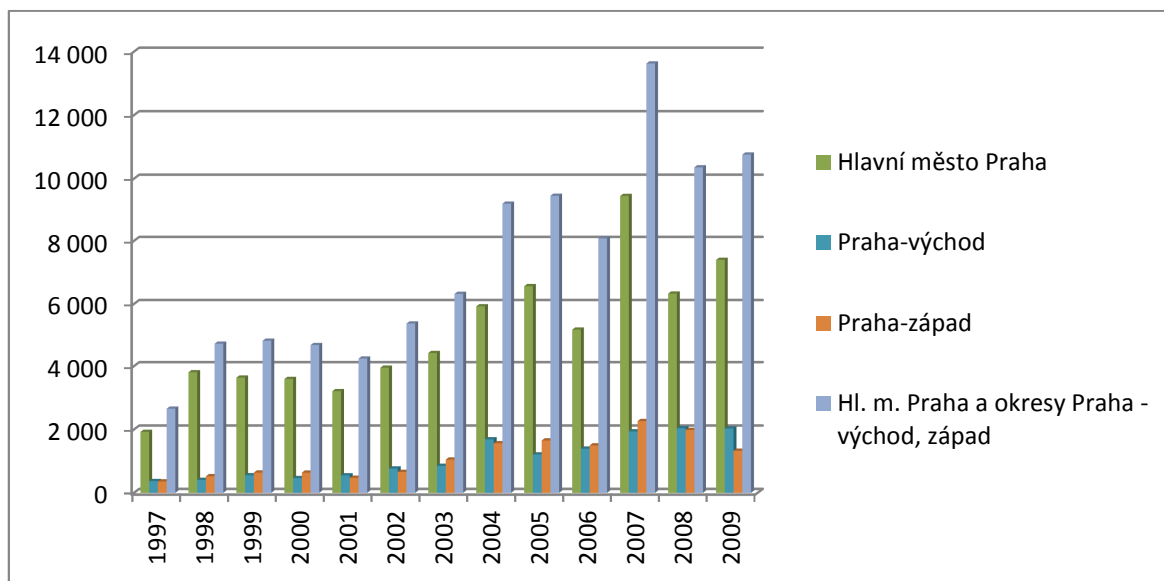
Zdroj ČSÚ, vlastní výpočty

V roce 1997 byl v Praze nejmenší počet (1 025) dokončených bytů ve sledovaném období. Rok 1998 - 2002 byl vývoj počtu dokončených bytů konstantní. Od roku 2003 do roku 2007 byl zvyšující se tendence v dokončovaných bytech a to o 140 %. Rok 2006 byl jediný rok v tomto období, kdy byl zaznamenán pokles. V roce 2008 se počet dokončených bytů snížil a dostal se na hodnoty z roku 2005 tj. 6 328 dokončených bytů. Rok 2009 zaznamenal nárůst dokončených bytů.

V Praze – východ měl ve sledovaném období stále se zvyšující tendenci a to až do roku 2004. Počet dokončených bytů se zvýšil o 356 %. Rok 2005 a 2006 byl zaznamenán v tomto okrese útlum, postavilo se zde o 21 % méně bytů ve srovnání s rokem 2004. Rok 2007 až 2009 byl v počtu dokončených bytů vyrovnaný, v těchto letech se dokončilo kolem 2 000 bytů ročně. Další rok se očekává snížení dokončených bytů z důvodů, snížení počtu zahajovaných bytů. V Praze – západ byl vývoj velice obdobný s okresem Praha – východ, až na konec, kdy v roce 2009 už dopadly důsledky finanční krize a Praha – západ

zaznamenala pokles dokončených bytů o 33 % oproti předešlému roku. Vývoj dokončených bytů v roce v celé ČR ve sledovaném období měl vzestupnou tendenci v počtu dokončených bytů. Nejvíce bytů se dokončilo v roce 2007, bylo 41649, to je nárůst oproti roku 1997 o 147 %. Rok 2008 a 2009 byl v počtu dokončených bytů přibližně stejný, dokončilo se 38 380 bytů za rok.

Graf č. 9 Dokončené byty od roku 1997 - 2009

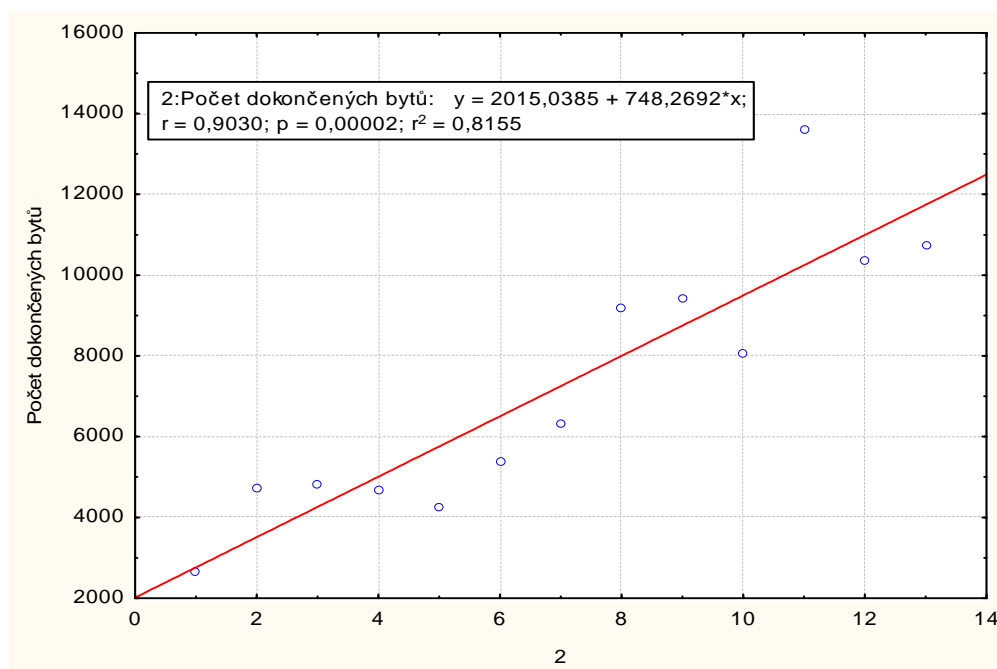


Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Z grafu č. 9 je vidět vývoj dokončených bytů v jednotlivých částech sledované oblasti a celou oblast. Dále je vidět zvyšující se podíl dokončených bytů v Praze – východ, západ na celkovém počtu dokončených bytů ve sledované oblasti.

Vývoj změn v počtu zahájených bytů ve sledované oblasti v letech 1997 – 2009 popisuje lineární trendová funkce $T_t = 2015,0385 + 748,2692 \cdot t$. Na základě této trendové funkce můžeme vysvětlit změny počtu nově zahájených bytů přibližně z 81,5 %

Graf. č.10 Trendová funkce dokončených bytů od roku 1998 - 2009



Zdroj: vlastní výpočty

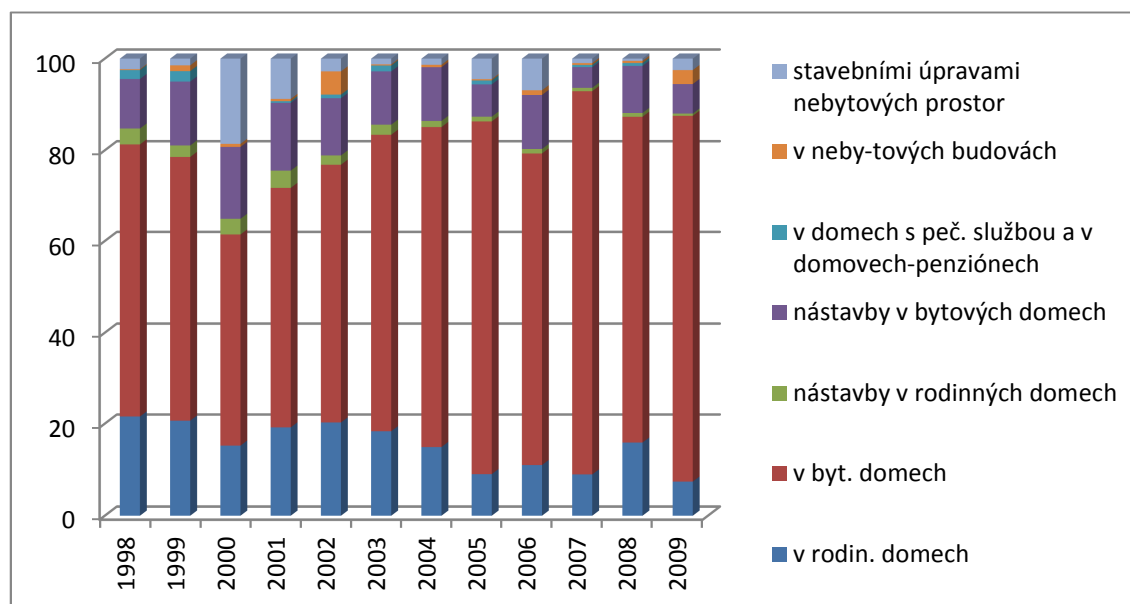
5.1.4 Struktura dokončených bytů

Struktura dokončených bytů ve sledované oblasti nelze její vývoj popsat dohromady, protože zde jsou dvě úplně odlišné oblasti. V Praze se tradičně staví bytové domy z důvodu nedostatku stavebních pozemků. Naopak v okresech Praha – západ a východ se staví převážně byty v rodinných domech.

V Praze vývoj ve struktuře dokončených bytů měl vzestupnou tendenci pro byty v bytových domech, naopak byty v rodinných domech zaujímají stále nižší procento. V roce 1997 zaujímalo procento dokončených bytů v rodinných domech 21,5 %, tak na konci sledovaného období roku 2009 to bylo jen 7,4%. Výrazný pokles v dokončených bytech začal od roku 2004, kdy poklesl o 3,4 %. Výkyv v této tendenci byl zaznamenán v roce 2008, kdy z celkového počtu dokončených bytů, bylo v rodinných domech dokončeno 15,9 %. Nástavby v rodinných domech ve sledovaném období měly sestupnou tendenci, zatímco v roce 1998 zaujímaly 3,5% tak v roce 2009 měly pouze 0,5 %. Nástavby v bytových domech se pohybovali ve sledovaném období kolem 10%, nejvyšší procento zaznamenali v roce 2000, kdy zaujímaly 15,8%, naopak nejnižší procento zaznamenali v roce 2007, kdy dosáhly pouze 4,6 %. Vývoj bytů s pečovatelskou službou, v nebytových budovách a stavebními úpravami nebytových prostor byly počty těchto

nových bytových jednotek ve sledovaném období zanedbatelný. Jen ve výjimečných případech se dostali přes 3 %. V Praze se nejvíce bytů dokončilo na Praze 5, 5000 z 52 000 celkově dokončených bytů za období 1997 - 2009.

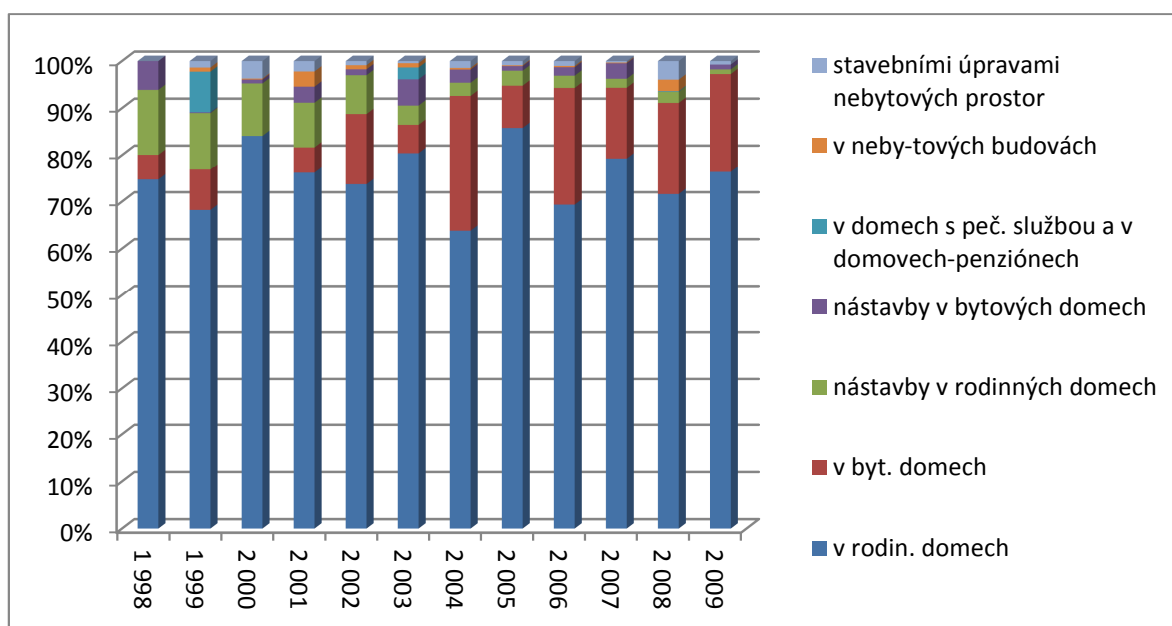
Graf č.11 Struktura dokončených bytů v Praze



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V Praze – východ byl vývoj ve struktuře bytové výstavby odlišný od vývoje v Praze. Zde převládala výstavba v rodinných domech. Nejvyšší procento v rodinných domech bylo zaznamenáno v roce 2005 a to 85,8 %, naopak nejnižší bylo v roce 2004 a to 63,8 %, z tohoto důvodu vzrostlo procento u bytů v bytových domech a to na nejvyšší hodnotu 28,8 %. Další významné procento zaujímají nástavby v rodinných domech. V roce 1998 dosahoval 13,8 %, ale v dalším období stále ztrácejí své procentuální zastoupení, v roce 2004 to bylo už jenom 2,8 %. Od roku 2004 do roku 2009 se nástavby v bytových domech pohybovala okolo 2 %, v roce 2009 to bylo dokonce pod 1 %. Nástavby v rodinných domech zaujímali pouze okolo 1 %. Vyjímky byly zaznamenány v roce 1998 a 2003, kdy zaujímaly přes 5 %.

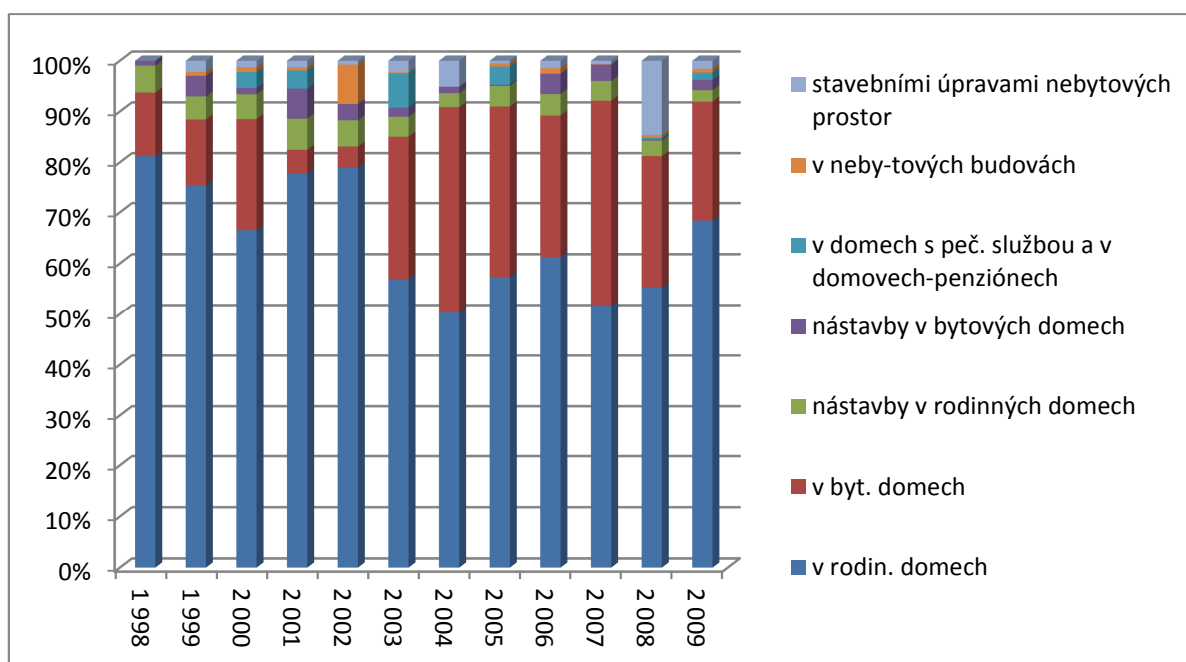
Graf č. 12 Struktura dokončených bytů v Praze – východ



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Praha – západ zaznamenává v prvních letech sledovaného období vysoké procento dokončených bytů v rodinných domech do roku 2002. Rok 2004 zaznamenal nejnižší počet dokončených bytů v rodinných domech, procentuálně vyjádřeno 50,3%. Další roky se tento údaj pohyboval okolo 60%, výjimkou byl rok 2007, kdy to bylo pouze 51,7 %. Vývoj dokončených bytů v bytových domech měl opačný vývoj oproti počtu dokončených bytů v rodinných domech.

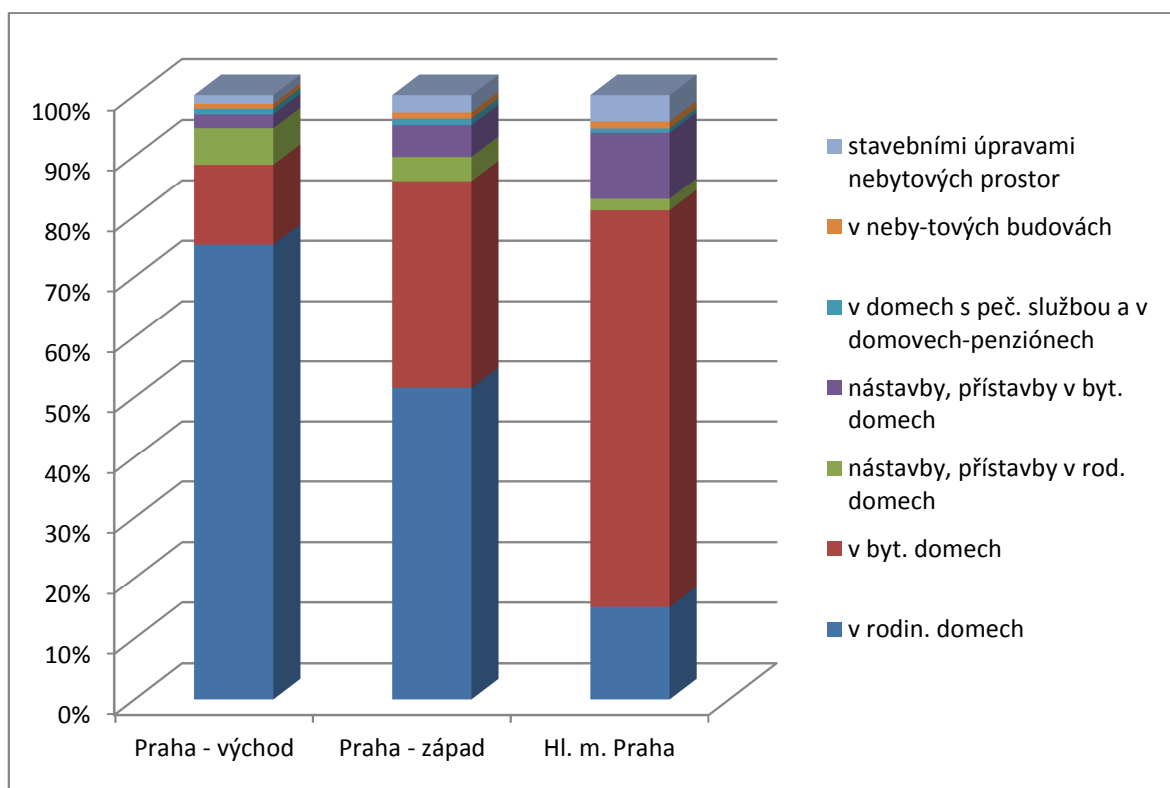
Graf č. 13 Struktura dokončených bytů v Praze – západ



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V grafu č. 14 je vidět rozdíl mezi jednotlivými oblastmi, konkrétně mezi oblastí hl. m. Praha, a okresy Praha – východ, Praha západ. Graf popisuje strukturu v bytové výstavbě v průměru za celé časové období 1998 – 2009. Graf č. 14 ukazuje patrné rozdíly ve struktuře dokončených bytů v bytových domech a rodinných domech. Zatímco v Praze převládá bytová výstavba v bytových domech z 65 %, a k tomu je nutné ještě připočíst 10 % z přístaveb a nástaveb bytových domů. Naopak v Praze - východ dominovala výstavba v rodinných domech z 75% a 6% z nástaveb a přístaveb rodinných domů. V Praze – západ měla největší podíl výstavba rodinných domů a to z 52% oproti v bytových domech z 34%.

Graf č. 14 Celkové dokončené byty ve sledovaném časovém období



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

5.1.5. Průměrná velikost obytné plochy bytů

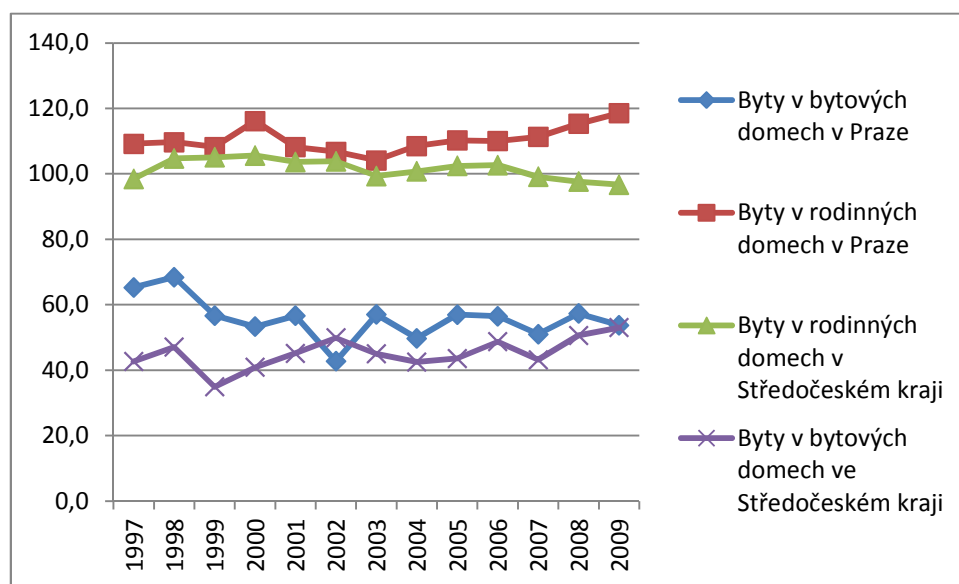
Sledování změn ve vývoji velikosti obytné plochy je důležitá pro analýzu bytové situace. Tento ukazatel ovlivňuje hodnotu bytu a tím zájem o něj. Čím více m² daný byt má, tím je zpravidla dražší. Tento ukazatel byl v analýze sledován v hl. m. Praze a v kraji Středočeském. Samostatná data pro Prahu – východ a západ nejsou k dispozici.

V Hlavním městě Praze byl vývoj velikosti bytů v rodinných domech odlišný než v bytech v bytových domech. Byty v rodinných domech měly trend ve velikosti v prvních 8 letech stagnující, s výjimkou roků 2000 a 2003, v roce 2000 byl ukazatel nadprůměrný a dosahoval 116 m², v roce 2003 byl nejnižší pouze 104 m². Od roku 2005 začala velikost dokončených bytů v rodinných domech stoupat, kdy v roce 2009 dosáhla nejvyšší průměrné obytné plochy 118 m². Průměrná velikost bytů v rodinných domech dosáhla ve sledovaném období 110,5 m². Opačná situace je u bytů v bytových domech, zde v průměru sledovaného období se průměrná plocha zmenšuje. Z důvodů vyššího zájmu potenciálních

kupců, kteří si menší a zpravidla levnější byt mohou dovolit. Nejvyšší průměrná velikost byla v roce 1998, kdy průměrný byt měl 68,4 m². Takto velké byty se stavěli pouze první dva sledované roky. Další roky se stavili byty menší, které svou velikostí byly okolo průměru za celé sledované období 55,8 m². V grafu č. 15 je patrné klesající tendence velikosti dokončovaných bytů.

V Středočeském kraji byl vývoj v oblasti velikosti bytů odlišný. U velikosti bytů v rodinných domech byl na konci sledovaného období klesající trend, jak je vidět na grafu č. 15. Průměrná velikost bytu byla pouze 101,5 m², to je o 9 m² méně než v Praze. Na konci sledovaného období v roce 2009 měl průměrný byt ve Středočeském kraji pouze 87,5 % rozlohy bytu v Praze. Naproti tomu u bytů v bytových domech byla situace opačná než v Praze, zde se ve sledovaném období dokončené byty zvětšovali. Rozdíl mezi rokem 1997 a 2009 byl 10 m². V roce 2009 měl průměrný byt 53 m². Rozdíl ve velikosti oproti Praze byl pouze o 0,9 m². Viz graf. č. 15.

Graf. č. 15 Průměrná velikost bytu v m²



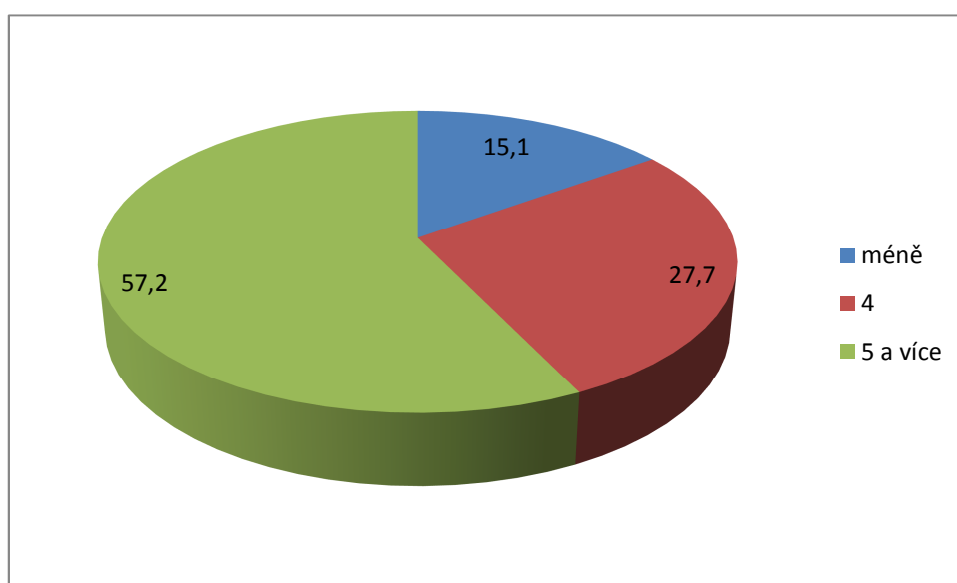
Zdroj: ČSU

5.1.6 Průměrný počet pokojů v dokončených bytech

Další významný ukazatel v oblasti vývoje bytové situace, je počet místností v dokončených bytech. Tento ukazatel byl sledován v Praze a ve Středočeském kraji. Samostatné údaje pro Prahu – východ a západ nebyly k dispozici.

V Praze byl vývoj v počtu místností v rodinných domech ve sledovaném období rozdílný v kategoriích. První kategorie 3 a méně místnosti v časové řadě klesala až o 50 % z hodnoty 21,2 na hodnotu 9,9. Průměrně byla 15,1 %. Druhá kategorie bytů 4 a více pokojů zaujímá 27,7 % z celkového počtu dostavěných bytů v Praze za období 1997 – 2009. Čtvrtou a nejvíce zastoupenou skupinou jsou byty s 5 a více pokoji. Jejich počet za sledované období roste. Průměrně jich bylo dokončeno za sledované období 57,2 %. Jejich počet stoupal na úkor bytů 3 a méně místnostmi v bytě.

Graf č. 16 Procentuální zastoupení podle počtu místností v dokončených bytech v bytových domech 1997 - 2009 v Hl. m. Praze

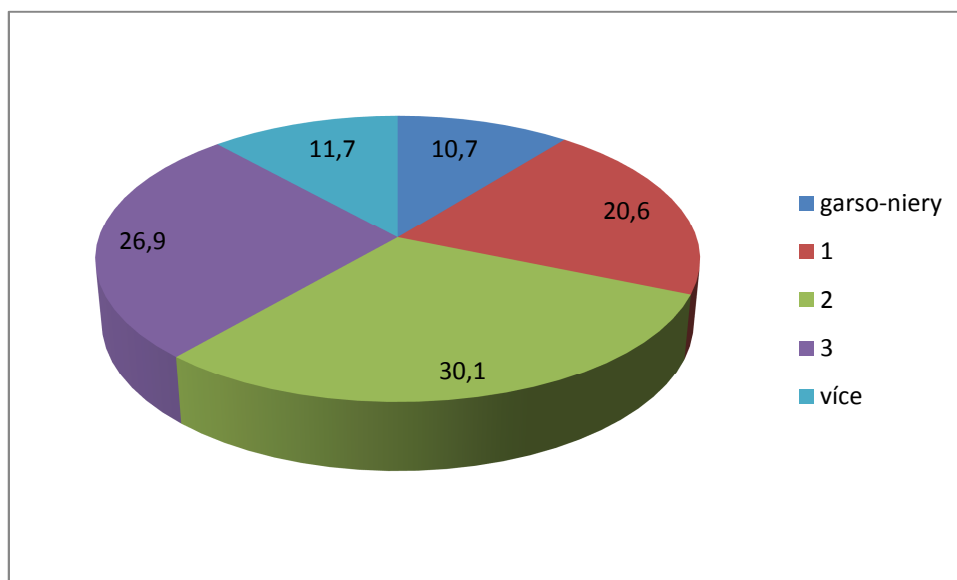


Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Byty v bytovém domě jsou rozděleny do 5 samostatných kategorií. První kategorie jsou garsonky. Vývoj počtu nově dokončených garsonek byl ze začátku období nízký, pohyboval se okolo 7 %. Uprostřed sledovaného období se pohyboval na nejvyšších hodnotách, kdy v roce 2002 a 2004 zaznamenal nejvyšší hodnoty, garsonek se dokončilo v Praze přes 18 %. Na konci sledovaného období procento nově dokončených garsonek kleslo k hodnotám z počátku sledovaného období. Průměrně bylo postaveno 10,7% garsonek. S byty z kategorie 1 pokojových byla situace velice obdobná s tím rozdílem, že průměrně se postavilo 20,6% a tím byl jejich počet více zastoupen nežli v případě garsonek. Kategorie 2 pokojových bytů byla ve sledovaném období nejčastější

dokončovaný byt. V průměru se jich dokončilo 30,1 %. Nejvíce se jich dokončilo v roce 2008. Naopak nejméně na začátku sledovaného období v roce 1999 pouze 14,4 %. U kategorie 3 pokojových bytů byla situace nejvíce odlišná od ostatních, nejvíce se jich dokončilo v roce 1999 a to 34,7 %. Nejméně naopak v roce 2002 pouze 15,2 %. U kategorie 4 a více pokojů byla tendence klesající, kdy největší pokles byl z roku 1998 na 1999, kdy se dokončilo o 50 % méně bytů. Následující roky se toto procento příliš neměnilo, další snížení těchto bytů bylo v přelomu let 2001/2002. Nárůst je zaznamenán až na konci časové řady v roce 2008 a 2009, kdy se počet této kategorie zvedl zhruba o 1 %.

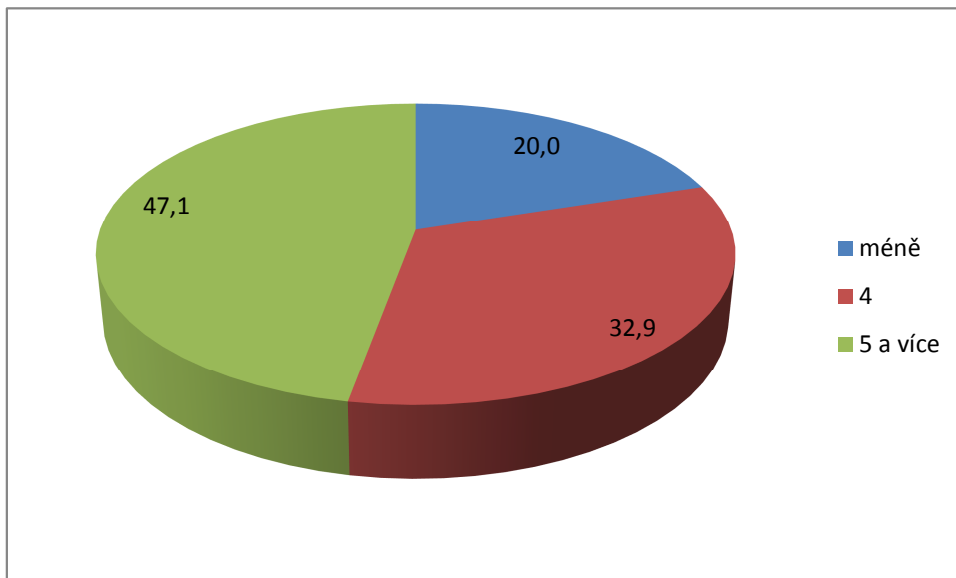
Graf č. 17 Procentuální zastoupení podle počtu místností v dokončených bytech v rodinných domech v letech 1997 - 2009 v HL. m. Praze



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Ve Středočeském kraji byla situace v jednotlivých kategoriích odlišná. Ve vývoji v rodinných domech vznikali byty s menším počtem pokojů. V kategorii 3 a méně vzniklo průměrně za sledované období o 5 % více bytů než v Praze. V kategorii 4 pokojových bytů vzniklo taktéž o 5% více bytů, v této kategorii se počty bytů v časové řadě stále zvyšovaly. Naopak v kategorii 5 a více pokojů bylo v Praze dokončeno o 10 % více bytů nežli v kraji Středočeském a počty dokončovaných bytů se v časové řadě snižovali.

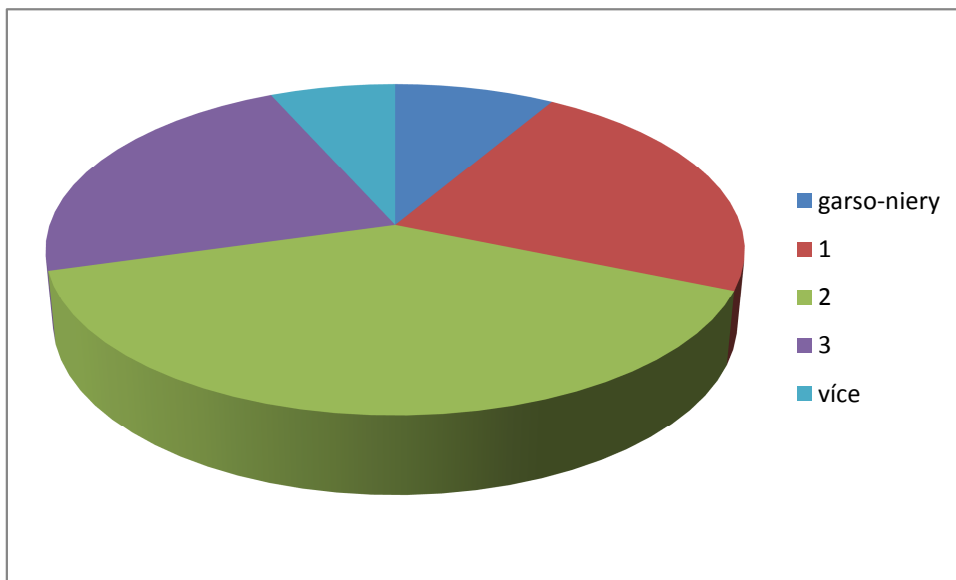
Graf č. 18 Procentuální zastoupení podle počtu místností v dokončených bytech v rodinných domech v letech 1997 - 2009 ve středočeském kraji



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V oblasti bytů v bytových domech byla situace obdobná, jako situace bytů v rodinných domech, ve Středočeském kraji se postavilo více bytů s menším počtem pokojů. Jediná výjimka byla u garsonek, kterých v Praze vzniklo o 2% více. Na grafu č. 15 je vidět nejvíce dokončených bytů s dvěma pokoji s 39 %.

Graf. č. 19 Procentuální zastoupení jednotlivých kategorií v bytových domech za celkové sledované období ve Středočeském kraji



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

5.2. Pořizovací hodnota dokončených bytů

Pro sledování pořizovací hodnoty bytů, byly sledovány dva ukazatele. První ukazatel sleduje průměrnou hodnotu bytů a druhý sleduje pořizovací hodnotu 1 m² obytné plochy. Dále tyto ukazatele byly děleny na byty v rodinných domech a bytových domech. Pro určení vývoje byly vybrány ve sledované oblasti tři oblasti. První oblastí je Hl. m. Praha, druhým je město Černošice jako zástupce Prahy – západ, třetí oblast jsou Brandýs nad Vltavou jako zástupce Prahy – východ. Z Prahy – západ, východ byly vybrány pouze tyto města, protože neexistují data pro celou sledovanou oblast.

Vývoj průměrné pořizovací hodnoty bytů v rodinných domech v Praze. Průměrná hodnota bytu v Praze v roce 1997 činila 3 958 000,- Kč. Další následující dva roky klesala pořizovací hodnota bytů o 7 %. V roce 2000 se opět vrátila na hodnotu z roku 1997, aby v dalších letech zaznamenala ještě větší pokles. Nejnižší hodnota pořizovaného bytu v rodinném domě byla v roce 2002 a činila průměrně pouze 3 390 000,-Kč. Pak následovalo období růstu až do roku 2005, průměrná hodnota bytu narostla oproti roku 2002 o 25%. Do roku 2007 průměrná hodnota bytu stagnovala. Rok 2008 byla průměrná

pořizovací hodnota nejvyšší za sledované období, dosáhla 5 407 000,- Kč. Poslední sledovaný rok zaznamenal mírný pokles hodnoty. Pořizovací hodnota poklesla o 6,6 %. Developeři reagovali na finanční krizi a nabízeli byty za nižší pořizovací cenu. Průměrná hodnota bytu v rodinném domě ve sledovaném období dosáhla 4 049 000,- Kč. V Hl. m. Praze bylo dokončeno vyšší procento bytů v bytových domech nežli v rodinných domech, proto je důležitější druhý ukazatel vývoje hodnoty bytů v bytových domech. Hodnota bytu v bytovém domě v Praze za sledované období činila 50 % hodnoty bytu v rodinném domě. V roce 1997 činila hodnota pořizovaného bytu 2 139 000,- Kč, v roce 1998 byl vývoj hodnoty konstantní. Rok 1999 – 2002 byl zaznamenán pokles hodnoty nových bytů, tento pokles činil 18,5 %. Rok 2003 znamenal nárůst hodnoty, kdy se pořizovací hodnota bytů dostala zpátky na hodnotu z roku 2002. Rok 2003 představoval nejnižší pořizovací hodnotu bytu za sledované období, průměrná hodnota byla pouze 1 677 000, takto nízká pořizovací hodnota se ještě opakovala v roce 2007, kdy mezi těmito nízkými hodnotami, pořizovací hodnota vzrostla až na 2 092 000,- Kč. Poslední dva roky ve sledovaném období představovaly nárůst pořizovací hodnoty, kdy v roce 2009 byla pořizovací hodnota nejvyšší a to 2 434 000,- Kč.

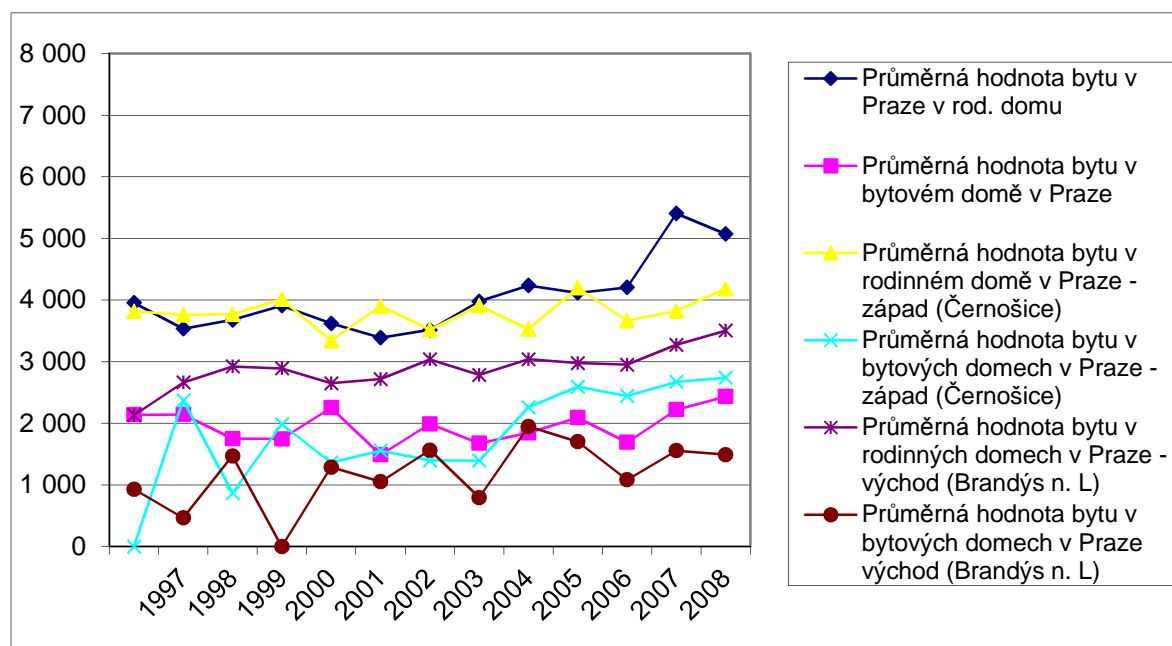
Praha – západ zastoupená městem Černošice měla vývoj v oblasti hodnoty nově dokončených bytů obdobný vývoj jako v Praze viz. graf č. 20, kdy byly hodnoty bytů v rodinných domech velice obdobné, jedinou větší odchylku tvoří roky 2001 a rok 2005, kdy v roce 2001 byla hodnota bytu v Praze nižší o 281 000,- a naopak v roce 2005 vyšší o 707 000,- Kč. V roce 2007 a 2008 ceny pořizovaných bytů v Praze – západ klesaly, a v posledním sledovaném roce se vrátily na hodnotu z roku 2006. Vývoj cen bytů v rodinných domech ve sledovaném městě má nižší vypovídající hodnotu z důvodů nižšího počtu dat. V roce 2001 vzniklo v Černošicích pouze 22 nových bytů. Nejnižší pořizovací hodnotu dosáhly byty v Černošicích v roce 1999 a to pouze 869 000,- Kč naopak nejvyšší pořizovací hodnotu měly v posledním sledovaném období v roce 2009, kdy dosáhly 2 742 000,- Kč. Průměrná pořizovací hodnota bytu byla 1 972 000,- Kč.

Praha – východ zastoupená ve sledované oblasti městem Brandýs nad Vltavou měla nejnižší průměrnou hodnotu nově dokončených bytů, jak v bytových domech, tak i v rodinných domech viz graf č. 20. Průměrná hodnota bytů v rodinných domech měla ve sledovaném období vzestupnou tendenci, kdy v roce 1997 byla průměrná hodnota 2 133 000,- Kč, která je taky nejnižší hodnotou za sledované období, a naopak nejvyšší

hodnotu byla zaznamenána v roce 2009, kdy hodnota dosáhla 3 504 000,-Kč. Průměrné hodnota bytů ve sledovaném období činila 2 888 000,- Kč. Hodnota bytů ve sledovaném městě, má také nižší vypovídající hodnotu, jako tomu je v Černošicích. V roce 2000 zde nevznikl ani jeden nový byt v bytovém domě. Průměrná hodnota bytů ve sledovaném období činila 1 280 000,- Kč.

Ve sledované oblasti mají vyšší hodnotu byty v rodinných domech ve všech třech oblastech. Nejvyšší hodnota nových bytů byla v Praze, následně v Černošicích a nejnižší v Kralupech nad Vltavou. V oblasti hodnoty bytů v bytových domech, byla analýza zaměřena na Hl. m. Prahu, v ostatních dvou oblastech vzniklo ve sledovaných letech málo nových bytů, v některých případech dokonce žádné.

Graf č. 20 Hodnota dokončených bytů



Zdroj: ČSÚ

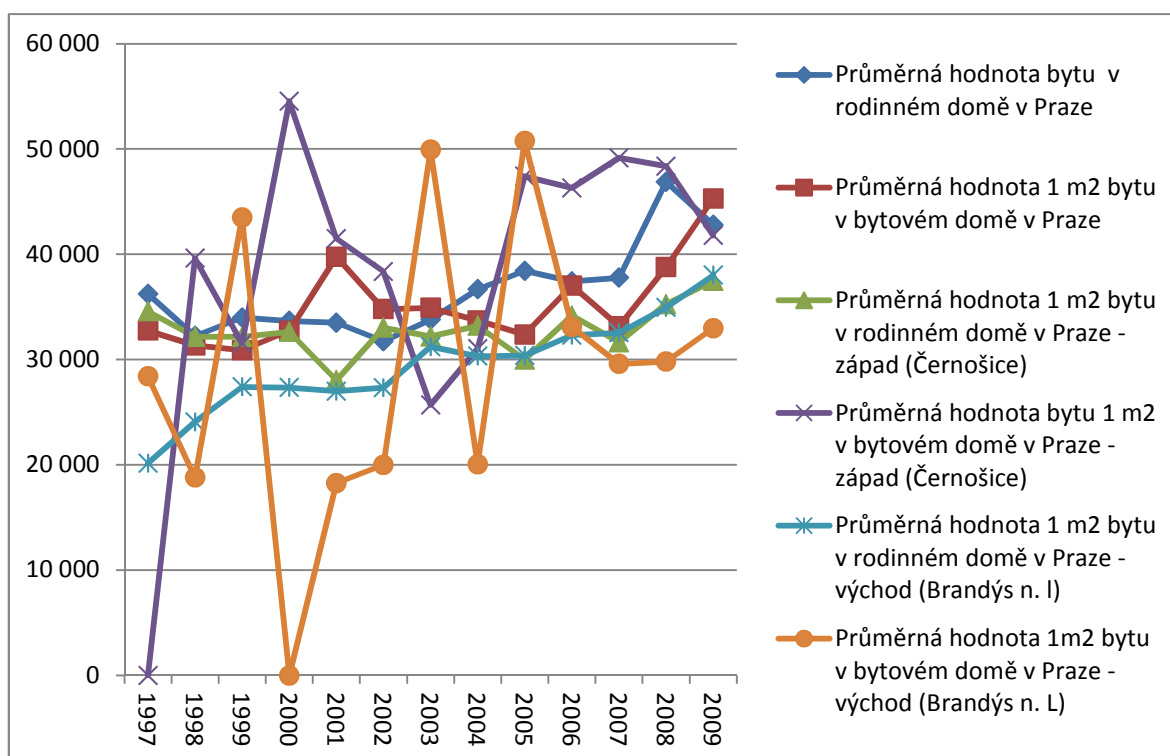
Průměrná pořizovací hodnota 1 m² bytu v Praze, činila v rodinném domě za sledované období 35 546,- Kč. V prvním sledovaném roce dosahovala tato hodnota 36 239,- Kč. V následujícím období tj. 1998 – 2003 byla hodnota 1 m² konstatní a pohybovala se okolo 33 000,- Kč. Od roku 2004 tato hodnota výrazně rostla, až do roku 2008, kdy byla pořizovací hodnota 1 m² nejvyšší ve sledovaném období, činila 46 874,- Kč. Nejvyšší rozdíl byl zaznamenán mezi lety 2007 – 2008, kdy vzrostla cena o 24%. V posledním sledovaném roce dosáhla hodnota 1 m² pořizovaného bytu 42 797, což je pokles o 8,7 %. V Praze je důležitější ukazatel pro vývoj hodnota 1 m² v bytovém domě.

V bytových domech vznikne přes 75 % dokončených bytů. Jak je vidět v předchozích analýzách struktury dokončených bytů. První sledovaný rok dosáhla hodnota 1 m² hodnoty 32 746,- Kč. Následující roky tato hodnota klesla o 6 %, kdy v roce 2000 se dostala zpátky na hodnotu z roku 1997. Rok 2001 představoval vysoký skok ceny nově dokončených bytů, kdy hodnota 1 m² činila 39 761,- Kč, což je v porovnání s rokem 2000 nárůst o 21,5 %. Rok 2002 – 2005 vykazovaly propad hodnoty 1 m², kdy se tímto propadem dostaly ceny zpět na hodnotu z roku 1997. Od roku 2006 hodnota 1 m² prudce stoupala s výjimkou v roce 2007, kdy se dostala až na hodnotu 45 285,-Kč /m² viz graf. °21. Průměrná hodnota bytu v Praze je vyšší bytu v rodinných domech a to o 1 355,- Kč.

V Praze – západ v městě Černošicích, byl vývoj hodnoty 1 m² odlišný oproti Praze, jak je vidět na grafu č. 21. Průměrná hodnota 1 m² bytu v rodinném domě ve sledovaném období byla 32 809,-Kč. Ve sledovaném období se hodnota bytu držela okolo průměrné hodnoty, výjimkou tvořil rok 2001, hodnota klesla na 28 036,-Kč, další pokles, ale ne už tak výrazný byl zaznamenán v roce 2005, kdy hodnota klesla na 30 004,-Kč. V dalších letech následoval růst hodnoty 1 m², kdy v posledním sledovaném roce dosáhla hodnota bytu 37 471,- Kč. Průměrná hodnota bytu v Černošicích v bytovém domě vykazovala vysoké výkyvy, jak je vidět v grafu č. 21. Bylo to dáno menším počtem dat, jak už bylo zmíněno v předešlé analýze průměrné hodnoty bytu. Nejvyšší hodnota 1 m² nově dokončeného bytu v bytovém domě byla zaznamenána v roce 2000 a to 54 531,-Kč, což je hodnota nejvyšší z celé sledované oblasti za sledované období. Průměrná hodnota ve sledovaném období byla 41 271,-Kč, což je o 8 462,-Kč více než u bytů v rodinných domech, zde je situace opačná nežli v Praze.

V Praze – východ ve sledovaném městě Kralupy nad Vltavou měl vývoj hodnoty 1 m² stále stoupající tendenci, nebo tendenci konstatní, jak je vidět v grafu č. 21. Průměrná hodnota za sledované období byla 29 460,-Kč. Nejnižší hodnotu měl rok první ve sledované časové řadě, kdy průměrná hodnota byla 20 145,-Kč, nejvyšší hodnotu měl rok poslední v časové řadě a to 38 009,-Kč. Vývoj hodnoty 1 m² v bytovém domě ve městě Kralupy nad Vltavou byl velice různý, z důvodu malého počtu vznikajících nových bytů v rodinných domech. V roce 2000 nevznikl ani jeden byt. Průměrná hodnota byla 31 263,-Kč. Což je o 1 803,-Kč více než v případě bytu v rodinném domě.

Graf č. 21 Hodnota 1 m² dokončeného bytu



Zdroj: ČSÚ

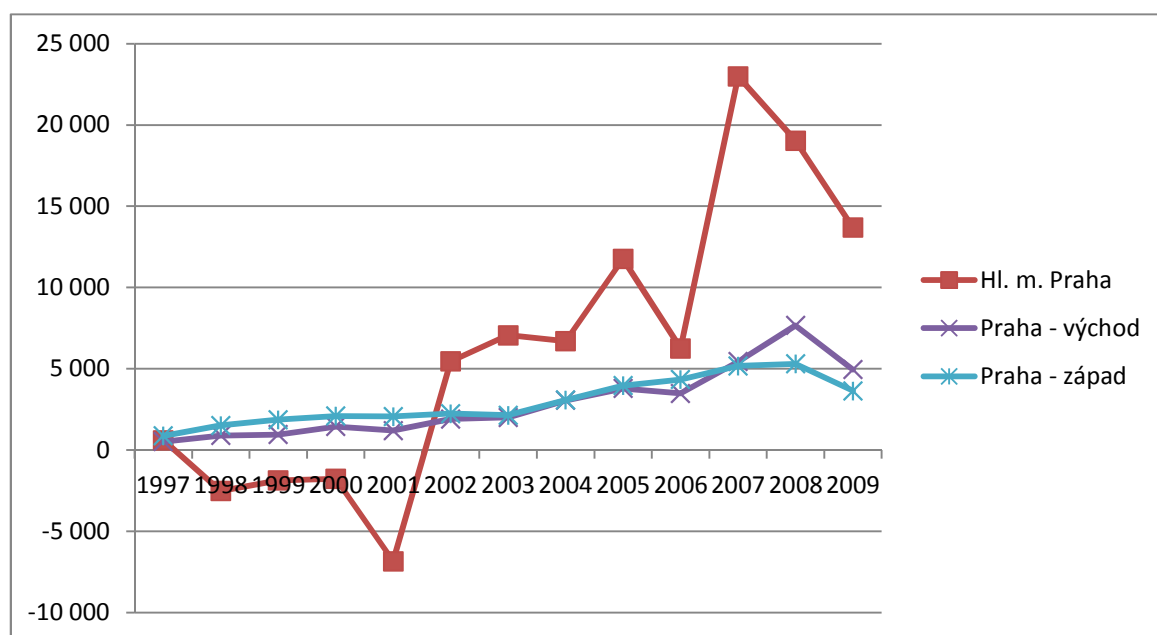
5.3. Migrace

Dalším významným ukazatelem vývoje bydlení ve sledované oblasti je migrace obyvatel v rámci přistěhovalých z jiné části ČR i světa nebo jiných zemích, tak mezi částmi sledované oblasti. První oblastí analýzy bylo sledování absolutního přírůstku/úbytku v jednotlivých oblastech.

V Hl. m. Praze byl vývoj migračního přírůstu obyvatel ve sledovaném období v prvních letech, kromě roku 1997 záporný. Nejvyšší úbytek byl zaznamenán v roce 2001, kdy se odstěhovalo 6 829 obyvatel z Prahy. Od roku 2002 až do konce sledovaného období byl už migrační přírůstek v Praze kladný. Největší byl zaznamenán v roce 2007, kdy přibilo 22 984 obyvatel. Což je o 3 619% obyvatel více než v roce 1997. Od roku 2008 začal přírůstek klesat a v roce 2009 přibilo pouze 13 692 obyvatel, to je o 40,5 % méně než v roce 2007. V Praze – východ byl vývoj odlišný nežli v Praze. Od začátku sledovaného období vzrůstal migrační přírůstek, až do roku 2008. Vyjimku tvořili akorát roky 2001 a 2006 kdy byl mírný pokles migračního přírůstku. V roce 1997 se do Prahy – východ přistěhovalo 521 obyvatel, což byl nejnižší přírůstek, nejvyšší přírůstek zaznamenaly

v roce 2008 a to 7 676 obyvatel, to je o 1 373 % více. V roce 2009 migrační přírůstek klesl o 2 723 obyvatel. V Praze – západ byl migrační přírůstek za sledované období vyšší o 980 obyvatel. Tento údaj mohl být ještě vyšší nebýt roku 2008 kdy v Praze – východ byl migrační přírůstek o 2 369 obyvatel vyšší. Od roku 1997 do 2000 byl migrační přírůstek o 140,5% vyšší. V období roku 2000 – 2003 byl přírůstek konstantní. Od roku 2003 začal prudce stoupat až do roku 2008, přírůstek byl o 147% vyšší než v roce 2003. Rok 2009 zaznamenal jako v ostatních sledovaných částech pokles viz graf. č 22.

Graf č. 22 Migrační přírůstek ve sledovaných částech



Zdroj: ČSÚ

Pro vývoj bytové situace ve sledované části je důležitý další ukazatel nejen celkový migrační přírůstek v jednotlivých sledovaných částech, ale migrace mezi jednotlivými částmi sledované oblasti. Data jsou k dispozici pouze za poslední 3 roky tj. 2007, 2008, 2009. V těchto letech v předešlých analýzách, bylo největší migrační přírůstek. Rok 2007 z hlavního města se odstěhovali do okresu Praha – východ 4443 a do okresu Praha- západ 4555 obyvatel. Naopak z těchto okresů se do Prahy přistěhovalo u Prahy východ 1298 a z Prahy – západ 1303 obyvatel. V tabulce č.1 je vidět vysoký rozdíl v počtu vystěhování z Prahy a přistěhování do Prahy, kdy u Prahy východ je počet přistěhování z Prahy 3,4 x více než obráceně. Podobná situace nastala i s porovnání s Prahou – západ. Migrace mezi Prahou – východ a Prahou západ je zanedbatelná v porovnání s ostatními. viz tabulka č. 1

Tabulka č. 3 Počet přistěhovaných mezi jednotlivými částmi sledované oblasti v roce 2007

2007	Kraj, okres, vystěhování		
Kraj, okres, přistěhování	Hl. m Praha	Praha východ	Praha západ
Hl. m. Praha	x	1298	1303
Praha východ	4443	x	160
Praha západ	4555	99	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V roce 2008 se opakuje situace z roku 2007, jak je vidět v tabulce č. 2. Rodíl počtu přistěhovaných obyvatel/odstěhovaných z Prahy se ještě více prohlubuje. V případě Prahy – východ to činilo 4.9 x více vystěhovaných obyvatel z Prahy do Prahy východ nežli obráceně. viz tabulka č. 2.

Tabulka č. 4 Počet přistěhovaných mezi jednotlivými částmi sledované oblasti roce 2008

2008	Kraj, okres, vystěhování		
Kraj, okres, přistěhování	Hl. m Praha	Praha východ	Praha západ
Hl. m. Praha	x	1179	1275
Praha východ	5777	x	230
Praha západ	5022	125	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V roce 2009 se snížil počet odstěhovaných obyvatel Prahy do Prahy – východ a Prahy západ přibližně 1 000. Naopak se zvýšil počet o 500 obyvatel, kteří se přistěhovali z Prahy – východ do Prahy. Z Prahy – západ se do Prahy přistěhoval zhruba stejný počet, jak v roce 2008 viz tabulka č. 3.

Tabulka č. 5 Počet přistěhovaných mezi jednotlivými částmi sledované oblasti v roce 2009

2009	Kraj, okres, vystěhování		
Kraj, okres, přistěhování	Hl. m Praha	Praha východ	Praha západ
Hl. m. Praha	x	1777	1256
Praha východ	4888	x	194
Praha západ	4179	132	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

5.4 Perspektivy dalšího rozvoje bytové výstavby v Praze a nejbližšího okolí

Z analýzy je patrné, že bytová výstavba v Praze a bezprostředním okolí se stále rozvíjí, ale v posledním roce tj. 2009 je vidět znatelný úbytek nově zahájených bytů. V roce 2009 byl zaznamenán značný úbytek, konkrétně o 3000 zahájených bytů. Tento pokles způsobilo zvýšení daně z 5 % na 9 %. Lidé, kteří měli dostatečné finance a měli zájem o koupi nového bytu, již tak učinili před změnou daňové sazby. Další rána pro poptávku po bytech byla celosvětová finanční krize, která v lidech zapříčinila obavu ze ztráty zaměstnání, zadlužeností a neschopnosti splácet. Z toho důvodu vyplývá snížení poptávky a následné očekávání snížení ceny nemovitostí.

V současné době se stává většina dokončených bytů neprodejných, je důležité vytvářet stále specifitější a zajímavější formy bydlení. Lidé, kteří se rozhodli o koupi nového bytu, si uvědomují, že to není jenom na pár let, ale většinou to pro ně znamená investici na celý život. Z tohoto důvodu jsou zájemci hodně vybíraví, a nekoupí jen tak nějaký nezajímavý byt. Většina lidí je schopna trošku snížit ze svých požadavků na bydlení, případný ústupek musí být vykompenzován finanční slevou nebo jinou hodnotu, které bydlení přinese. V poslední době se staví, v Praze stále menší byty, které jsou dostupnější, tento trend se dá očekávat i v následujících letech, tyto byty jsou zajímavější i pro developerské firmy, protože poptávka je po nich vyšší než po těch větších a luxusnějších. V posledních dvou letech se pozastavil boom, kdy se lidé z Prahy stěhovali

do nejbližší oblasti Prahy a tam stavili své byty v rodinných domech, tady se dá očekávat pokles. Lidé, kteří si mohli dovolit a měli zájem postavit nový byt v rodinných domech, tak už učinili.

Na základě dosavadního vývoje se dá očekávat v budoucnu značný pokles počtu dokončených bytů. Finanční krize v České republice nejvíce postihla právě developerské firmy, které dostaly přísnější požadavky pro získání úvěru. Dá se předpovídat, že většina developerských společností pozastaví nebo zruší své plánované projekty, aby zabránili poklesu cen již dokončených bytových projektů.

Realitní trh se bude dále odvíjet na základě ekonomické situace země. Dopad světové finanční krize na bytovou výstavbu, se ukáže za několik let z důvodů menší flexibility v oblasti výstavby bytů. Pokud dojde ke zlepšení situace a následnému oživení trhu s nemovitostmi, nebudeme očekávat výraznější změny a propady hodnoty nemovitosti. V obráceném případě, kdy ekonomika bude stále v recesi, mohou ceny nemovitosti jít stále dolů.

6. Závěr

Cílem diplomové práce bylo analyzovat situaci na trhu s byty se zaměřením na Hlavní město Praha a dva sousední okresy Prahu – východ a Prahu – západ. Zhodnotit vývojové tendence v bytové výstavbě za období 1997 – 2009 dle vybraných ukazatelů. Vybranými ukazateli se rozumí počet zahájených, dokončených bytů, velikost bytů, počet pokojů v bytě, pořizovací hodnota a migrace obyvatel.

Diplomová práce má dvě části a to část teoretickou a část analytickou. V teoretické části jsou zmíněny hlavní ukazatele bytového a domovního fondu, základní pojmy v oblasti v bydlení a základní ekonomické ukazatele.

Bytová výstavba v hlavním městě odpovídá charakteru města. V Praze je realizována výstavba na relativně malém prostoru, a tak většina nových bytů vzniká v bytových domech, další významné procento vzniká formou nástaveb, přístaveb, modernizací stávajícího bytového fondu a výstavby bytů v původně nebytových prostorách. Naopak u bytové výstavby v Praze – východ, západ je vyšší procento dostavěných bytů v rodinných domech. Je to dáno větším prostorem pro výstavbu bytů a dostupnějšími pozemky.

Vývoj zahájených bytů na konci sledovaného období v roce 2009 ukazuje sestupnou tendenci, bylo to způsobeno dopadem světové finanční krize na náš trh. Developeři se soustředili na dokončení svých už rozdělaných projektů. Banky zpřísnily úvěrové podmínky. Ve vývoji dokončených bytů, nebyl zaznamenán klesající trend na konci období, tak jako u počtu zahájených bytových jednotek. Tento trend je očekáván v pozdějších letech. V roce 2009 se stále ještě dokončovali byty z období roku 2006 -2008, kdy se zahájilo nejvíce bytu ze sledované časové řady.

V další části byl analyzován druh stavby, velikost a s tím související obytná plocha dokončených bytů. V Praze se za sledované období vzniklo více bytů v bytových domech. Naopak v okresech Praha - východ, západ, vznikalo více bytů v rodinných domech. Ve sledovaném období, se velikost bytů v bytových domech v Praze zmenšovala a tím i počet místností, naopak okresy Praha – východ, západ se dostávaly v průběhu svou velikostí a počtem místností blíže k Praze. Obrácená situace nastala v dokončených rodinných domech, v Praze se byty čím dál více zvětšovali naopak v Praze – východ, západ se zmenšovali. V Praze vzniká více větších rodinných domů, které jsou dražší a staví je

investoři s větším kapitálem. Naopak tomu je v okresech Praha – východ, západ. Opačná situace je v bytech v bytových domech, kde v Praze se byty v časové řadě zmenšují naopak v Praze – východ a západ se byty zvětšují.

V další analýze byl použit velmi důležitý ukazatel a tím je hodnota dokončených bytů, pro určení vývoje a srovnání ve sledované oblasti byly použity dva ukazatele. Tím první byl ukazatel celkové hodnoty nově dokončeného bytu. Nejvyšší hodnotu dosahovaly byty v Praze v rodinných domech, které v posledním roce zaznamenali mírný pokles, to bylo způsobeno vysokým skokem mezi roky 2007/2008. K hodnotám bytů v Praze se velice přibližovali byty v Praze – západ, v Praze východ byly byty v průměru o více jak 1 000 000,- levnější. Vývoj u bytů v bytových domech se hodnota pohybovala v Praze v průměru pod 2 000 000,- Kč ve sledovaném časovém období, na konci sledovaného období mírně rostla a dostala se těsně pod hranici 2 500 000,- Kč. Tento ukazatel v budoucnu klesne, investoři se budou snažit vyhovět poptávce po menších a tím i levnějších bytech, o který je v současné době finanční krize vyšší zájem.

Posledním sledovaným ukazatelem byla migrace obyvatel. Byl sledován celkový migrační přírůstek ve sledované oblasti a přírůstek/úbytek mezi jednotlivými částmi. Na začátku sledovaného období se Migrační přírůstek Prahy dostal do záporných hodnot a tam zůstal, až do roku 2001, kdy dosahoval nejnižší hodnoty z Prahy se odstěhovalo 6 829 obyvatel. Od roku 2002 migrační přírůstek byl v kladných číslech a neustále se zvětšoval, kdy dosáhl svého maxima v roce 2007, v posledním období migrační přírůstek klesal. V Praze – východ a západ byla situace vyrovnanější, zde se migrační přírůstek stále zvětšoval až do roku 2008. V roce 2009 začal výrazně klesat. Z analýzy migrace mezi Prahou a okresy Praha – východ, západ vyplývá, že větší procento obyvatel se z Prahy stěhuje do těchto okresů, než obráceně. V těchto okresech jsou nižší ceny bytů v bytových domech i rodinných domech, ale hlavně v těchto oblastech je vyšší množství pozemků pro stavbu rodinných domů, nežli v Praze a tyto plochy jsou levnější než srovnatelné v Praze, dále je tu dobrá dostupnost hromadné dopravy s Prahou. Obyvatelé, kteří hledají klidné místo pro bydlení, mají v Praze velmi malou šanci takové místo najít, zvláště pro byt v rodinném domě se zahradou.

Další vývoj v oblasti bytové výstavby se bude odvíjet od ekonomického vývoje. Pokud dojde ke zlepšení a pomine finanční krize a následně oživení trhu, nebudeme muset očekávat výraznější změny a propady, ale pokud ekonomika bude ještě nějaký čas v recesi,

je velmi pravděpodobné, že ceny a další sledované ukazatele poklesnou ještě o nějaký ten krůček dolů.

7. Seznam použitých zdrojů

1. ARLT, J.: Analýza ekonomických dat s příklady, VŠE Praha 2002, ISBN 80-245-0307-7
2. BRADÁČ, A.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Linde, Praha 1999 ISBN: 80-7201-197-9.
3. CÍSAŘ, J.: Vybrané otázky z trhu nemovitostí, Praha, 1998 SBN: 80-7079-690-1
4. ČERNÝ, P.: Analýza cen bytů v ČR a krajích, diplomová práce, Praha, Vysoká škola ekonomická Praze, Fakulta národohospodářská, 2005
5. DUŠEK, D.: Základy oceňování nemovitostí. 2. Upravené vydání, Nakladatelství Oeconomica 2006. ISBN 80-245-1061-8
6. HALLEROVÁ, a kol.: Oceňování nemovitostí I. Praha: Prestige-M 1994 ISBN 70-7201-119-7
7. HAZLITT, H.: Ekonomie v jedné lekci, Praha, 2005 ISBN 80-86851-18-4
8. HEŘMAN, J.: Oceňování nemovitostí. Praha, Nakladatelství Oeconomica 2005 ISBN 80-245-0967-9
- 9 HINDLS, R.: Statistika pro ekonomy, Professional publishing, Praha 2006, ISBN 80-869-4616-9
10. HOLMAN, R.: Základy ekonomie. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2000, 357 s., ISBN 80-7179-434
11. KONDYSEK, P.: Deník Právo: Mezi odhady nemovitostí jsou rozdíly 2006
12. LUX, M.: Mikroekonomie bydlení, Praha, 2002, přístup z internetu: http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf
13. POLÁKOVÁ, O.: Bydlení a bytová politika, Praha, Ekopress, 2006 ISBN 80-86395-33-3
14. SPĚVÁČEK, V a kol.: Transformace české ekonomiky, Linde, 2002 ISBN 80-86131-32-7
15. STIGLITZ, J.: Ekonomie veřejného sektoru, Grada Publishing, Praha, 1997 ISBN 80-7169-454-1

- 16 SVATOŠOVA, L.: Zdroje a zpracování sociálních a ekonomických dat, PEF ČZU, 2004 ISBN 80-213-1189-4
17. ZAZVONIL, Z.: Oceňování na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK 1996 **ISBN:** 80-902109-0-2
- 18, KOL. AUTORŮ, Statistický software na ČZU. 1. vyd., Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. 107 s. ISBN 978-80-213-2010-9.
19. § 121 úplné znění Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.,
20. § 2 písm. e) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterými se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
21. § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
22. § 5 č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytu)
23. <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>
24. <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/najemni-bydleni/trzni-najemne/>
25. <http://www.finance.cz/zpravy/finance/195113-financni-krize-jak-to-zacalo/>
26. <http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/tiskova-zprava-1>

8. Přílohy

8.1. Seznam grafů

Graf č. 1 Cenový strop regulovaného nájmu

Graf č. 2: Nabídka na trhu s byty v krátkém období

Graf č. 3: Nabídka na trhu s byty v dlouhém období

Graf č. 4. Vytváření rovnováhy na trhu s byty

Graf č. 5 Fungování trhu s byty

Graf č. 6 Zahájené byty ve sledované oblasti

Graf. č. 7 Trendová funkce zahájených bytů v roce 1998 - 2009

Graf č. 8 Zahájené byty na 1000 obyvatel

Graf č. 9 Dokončené byty od roku 1997 - 2009

Graf. č.10 Trendová funkce dokončených bytů od roku 1998 - 2009

Graf č.11 Struktura dokončených bytů v Praze

Graf č. 12 Struktura dokončených bytů v Praze – východ

Graf č. 13 Struktura dokončených bytů v Praze – západ

Graf č. 14 Celkové dokončené byty ve sledovaném časovém období

Graf. č. 15 Průměrná velikost bytu v m²

Graf č. 16 Procentuální zastoupení podle počtu místností v dokončených bytech v bytových domech 1997 - 2009 v Hl. m. Praze

Graf č. 17 Procentuální zastoupení podle počtu místností v dokončených bytech v rodinných domech v letech 1997 - 2009 v Hl. m. Praze

Graf č. 18 Procentuální zastoupení podle počtu místností v dokončených bytech v rodinných domech v letech 1997 - 2009 ve středočeském kraji

Graf. č. 19 Procentuální zastoupení jednotlivých kategorií v bytových domech za celkové sledované období ve Středočeském kraji

Graf č. 20 Hodnota dokončených bytů

Graf č. 21 Hodnota 1 m² dokončeného bytu

Graf č. 22 Migrační přírůstek ve sledovaných částech

8.2. Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Elementární charakteristiky u počtu zahájených bytů v Hl. m. Praze a okresech Praha – východ, západ

Tabulka č. 2 Elementární charakteristiky u počtu dokončených bytů v Hl. m. Praze a okresech Praha – východ, západ

Tabulka č. 3 Počet přistěhovaných mezi jednotlivými částmi sledované oblasti v roce 2007

Tabulka č. 4 Počet přistěhovaných mezi jednotlivými částmi sledované oblasti roce 2008

Tabulka č. 5 Počet přistěhovaných mezi jednotlivými částmi sledované oblasti v roce 2009

8.3. Podkladové tabulky

Tabulka č. 6 Počet zahájených bytů

Kraj, okres		Praha	Praha-východ	Praha-západ	Hl. m. Praha + 2 x okres	Česká republika
Počet zahájených bytů v roce	1997	6 391	797	901	8 089	33 152
	1998	4 011	806	912	5 729	35 027
	1999	3 053	909	839	4 801	32 900
	2000	5 153	958	563	6 674	32 377
	2001	3 331	1 159	973	5 463	28 983
	2002	5 229	1 567	1 095	7 891	33 606
	2003	5 702	1 492	1 982	9 176	36 496
	2004	6 937	1 471	1 988	10 396	39 037
	2005	8 124	1 824	2 056	12 004	40 381
	2006	7 901	1 855	1 922	11 678	43 747
	2007	7 886	1 868	1 447	11 201	43 796
	2008	6 810	2 758	1 671	11 239	43 531
	2009	5 719	1 318	1 291	8 328	37 319

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Tabulka č. 7 Počet dokončených bytů

Kraj, okres		Praha	Praha-východ	Praha-západ	Hl. m. Praha a 2x okres	Česká republika
Počet dokončených bytů v roce	1997	1 925	370	361	2 656	16 757
	1998	3 805	410	525	4 740	22 183
	1999	3 637	555	642	4 834	23 734
	2000	3 593	465	638	4 696	25 207
	2001	3 210	552	476	4 238	24 758
	2002	3 950	767	662	5 379	27 291
	2003	4 415	853	1 051	6 319	27 127
	2004	5 924	1 689	1 566	9 179	32 268
	2005	6 564	1 211	1 654	9 429	32 863
	2006	5 186	1 396	1 497	8 079	30 190
	2007	9 422	1 939	2 265	13 626	41 649
	2008	6 328	2 041	1 987	10 356	38 380
	2009	7 397	2 031	1 329	10 757	38 473

Zdroj: ČSÚ

Tabulka č. 8 Počet dokončených bytů podle druhu

Správní obvod obce s rozšířenou působností, kraj	Rok, období	Počet dokon- čených bytů ¹⁾	v tom byty dokončené:						
			v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách:		v domech s peč. službou a v domovech- penziónech	v neby- tových budovách	stavebními úpravami nebytových prostor
					v rodin. domech	v byt. domech			
Hl. m. Praha	1998	3 805	820	2 273	132	411	74	7	88
	1999	3 637	751	2 106	91	507	83	46	53
	2000	3 593	547	1 660	123	571	0	24	668
	2001	3 210	616	1 689	121	474	12	16	282
	2002	3 950	800	2 236	80	493	31	200	110
	2003	4 415	810	2 872	97	513	57	11	55
	2004	5 924	884	4 156	79	694	0	32	79
	2005	6 564	593	5 072	68	462	57	18	294
	2006	5 186	571	3 542	51	611	0	53	358
	2007	9 422	845	7 908	69	425	45	38	92
	2008	6 328	1 006	4 520	52	650	39	30	31
	2009	7 397	548	5 926	37	476	0	225	185
Praha - východ	1 998	376	281	20	52	23	0	0	0
	1 999	579	395	50	70	1	50	5	8
	2 000	484	407	0	54	4	0	1	18
	2 001	588	448	32	56	20	0	19	13
	2 002	799	589	120	66	10	0	7	7
	2 003	878	706	53	36	49	22	8	4
	2 004	1 716	1 095	494	48	48	0	6	25
	2 005	1 224	1 050	110	39	12	0	2	11
	2 006	1 452	1 007	362	38	26	0	4	15
	2 007	1 939	1 537	292	37	64	0	3	6
	2 008	2 041	1 522	414	50	0	3	52	84
	2 009	2 031	1 551	424	20	21	0	0	15
Praha - západ	1 998	511	415	64	27	5	0	0	0
	1 999	640	482	84	29	26	0	5	14
	2 000	636	423	140	31	8	20	6	8
	2 001	473	368	22	29	28	17	3	6
	2 002	657	519	27	34	21	0	51	5
	2 003	1 050	598	295	41	19	71	2	24
	2 004	1 565	787	635	43	20	0	0	80
	2 005	1 652	947	556	67	4	59	10	9
	2 006	1 493	915	417	63	60	0	16	22
	2 007	2 265	1 171	916	88	73	0	2	15
	2 008	1 987	1 285	605	71	6	8	12	340
	2 009	1 329	909	313	30	27	19	10	21

Zdroj: ČSÚ

Tabulka č. 8 Hodnota dokončených bytů

Správní obvod s rozšířenou působností, kraj	Rok	Rodinné domy ^{1),2)}				Bytové domy ^{1),2)}				
		Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč)		Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč)		
				1 m ² obytné plochy	1 m ² užitkové plochy			1 m ² obytné plochy	1 m ² užitkové plochy	
Hlavní město Praha	1997	639	3 958	36 239	22 464	753	2 139	32 746	22 966	
	1998	820	3 535	32 228	20 147	2 273	2 144	31 341	23 525	
	1999	751	3 678	33 984	20 949	2 106	1 751	30 882	23 301	
	2000	547	3 911	33 670	21 474	1 660	1 746	32 737	23 780	
	2001	616	3 623	33 492	21 858	1 689	2 252	39 761	28 848	
	2002	800	3 390	31 740	20 825	2 236	1 488	34 785	25 394	
	2003	810	3 519	33 786	21 790	2 872	1 991	34 915	27 107	
	2004	884	3 981	36 677	23 969	4 156	1 677	33 704	25 062	
	2005	593	4 237	38 426	23 975	5 072	1 845	32 377	25 362	
	2006	571	4 117	37 416	25 308	3 542	2 092	37 017	28 923	
	2007	845	4 205	37 775	26 381	7 908	1 693	33 163	25 301	
	2008	1 006	5 407	46 874	33 621	4 520	2 223	38 765	30 312	
	2009	548	5 074	42 797	28 921	5 926	2 434	45 285	33 522	
	Černošice, Praha západ	1997	304	3 819	34 574	22 044	0	x	x	x
		1998	415	3 760	32 155	20 304	64	2 375	39 625	30 769
1999		482	3 772	32 166	20 914	84	869	31 520	22 413	
2000		423	4 014	32 630	21 658	140	1 986	54 531	40 816	
2001		368	3 342	28 036	19 289	22	1 364	41 494	21 723	
2002		519	3 903	33 024	22 354	27	1 556	38 356	35 264	
2003		598	3 520	32 189	20 886	295	1 399	25 685	18 258	
2004		787	3 909	33 214	24 022	635	1 395	31 028	23 539	
2005		947	3 530	30 004	21 786	556	2 261	47 403	37 946	
2006		915	4 200	34 169	26 327	417	2 594	46 301	36 209	
2007		1 171	3 666	31 637	23 669	916	2 445	49 148	36 861	
2008		1 285	3 824	35 254	25 945	605	2 673	48 369	39 191	
2009		909	4 189	37 471	27 625	313	2 742	41 786	29 478	
Brandýs n.L.- St.Boleslav		1997	131	2 133	20 145	12 375	30	931	28 403	16 233
		1998	120	2 663	24 065	15 797	6	467	18 792	10 145
	1999	206	2 922	27 402	17 589	46	1 470	43 484	32 697	
	2000	208	2 891	27 338	18 294	0	x	x	x	
	2001	277	2 650	26 995	17 163	32	1 288	18 262	14 100	
	2002	350	2 718	27 319	18 011	120	1 052	20 000	12 793	
	2003	413	3 038	31 211	19 769	23	1 565	49 931	29 103	
	2004	710	2 786	30 313	19 544	446	796	20 053	10 520	
	2005	656	3 041	30 381	20 642	90	1 950	50 752	29 163	
	2006	713	2 977	32 308	22 588	326	1 703	33 109	25 126	
	2007	1 187	2 951	32 544	22 146	279	1 084	29 589	16 637	
	2008	920	3 273	34 947	22 709	312	1 558	29 798	26 183	
	2009	899	3 504	38 009	24 752	343	1 493	32 984	23 519	

Zdroj: ČSÚ

Tabulka č. 9 Migrační přírůstek

Kraj, okres	Hlavní město Praha	Středočeský kraj	Praha-východ	Praha-západ
1990	4 124	-1 594	-243	-152
1991	4 411	-980	-11	103
1992	3 813	616	144	421
1993	3 280	558	106	222
1994	2 113	2 210	272	433
1995	994	2 719	383	497
1996	771	2 469	283	646
1997	618	4 371	521	875
1998	-2 506	5 502	897	1 520
1999	-1 856	6 508	963	1 872
2000	-1 757	6 525	1 452	2 104
2001	-6 829	4 857	1 200	2 073
2002	5 463	6 661	1 910	2 244
2003	7 074	9 538	2 015	2 147
2004	6 708	9 584	3 068	3 084
2005	11 769	14 774	3 793	3 970
2006	6 260	16 472	3 486	4 346
2007	22 984	24 504	5 447	5 177
2008	19 044	25 873	7 676	5 307
2009	13 692	14 345	4 953	3 642

Zdroj: ČSÚ