

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

**Statistická analýza situace na trhu s byty ve
Středočeském kraji a jeho vývojové tendence**

Ladislav Švejda

© 2023 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Ladislav Švejda

Ekonomika a management

Název práce

Statistická analýza situace na trhu s byty ve Středočeském kraji a jeho vývojové tendence

Název anglicky

Statistical analysis of accomodation market situation in the Central Bohemian Region

Cíle práce

Cílem práce je analýza dosavadní situace na trhu s byty ve Středočeském kraji na základě relevantních ukazatelů. V práci bude zkoumán vliv ekonomických, sociálních a demografických faktorů na zkoumané ukazatele a možnostem financování bydlení. Součástí řešení budou též statistické předpovědi některých vybraných Výsledky analýz povedou k formulaci návrhů a doporučení.

Metodika

Práce bude vycházet z dat ČSÚ, z krajské ročenky a z dat developerů bytových projektů. Vytvořená databáze bude zpracována statistickými metodami z oblasti analýzy časových řad.

Harmonogram:

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2022 – 09/2022.

Předložení konečné podoby literární rešerše: 09/2022.

Sběr dat a jejich analýza: 08/2022 – 01/2023.

Předložení konečné podoby bakalářské práce: 15. 2. 2023.

Doporučený rozsah práce

30-50 stran

Klíčová slova

stavebnictví, nemovitost, trh s byty, developer, vlastní bydlení, financování bydlení, hypotéka, úroková míra, časová řada

Doporučené zdroje informací

- ARLT, J. – ARLTOVÁ, M. *Finanční časové řady*. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0330-0.
- BLAŽEK, J. – UHLÍŘ, D. – UNIVERZITA KARLOVA. *Teorie regionálního rozvoje : nástin, kritika, implikace*. Praha: Karolinum, 2011. ISBN 978-80-246-1974-3.
- BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.
- HINDLS, R. – NOVÁK, I. – KAŇOKOVÁ, J. *Metody statistické analýzy pro ekonomy*. Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1.
- HINDLS, R. *Statistika pro ekonomy*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6.
- HORÁK, M. – PEKTOR, P. *Byty, nájemci, nájemné : Podrobný výklad ustanovení právních předpisů*. Praha: Práce, 1992. ISBN 80-900873-6-1.
- KUDA, F. – LUX, M. *Bydlení v regionech : (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.
- LUX, M. *Standardy bydlení 2010/2011 : Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v.v.i., 2011. ISBN 978-80-7330-213-9.
- MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
- SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 22. 6. 2022

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 13. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Statistická analýza situace na trhu s byty ve Středočeském kraji a jeho vývojové tendence" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 13.03.2023

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za její odborné rady, připomínky a vedení při zpracování. Nelze opomenout její vstřícnost, nápomocnost, milý přístup a možnost osobních konzultací.

Statistická analýza situace na trhu s byty ve Středočeském kraji a jeho vývojové tendence

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá analýzou bytové situace na trhu s byty ve Středočeském kraji a jeho okresech. Teoretická část vysvětluje základní pojmy přímo související s oblastí bydlení, druhy financování bydlení a dále specifikuje nástroje státní bytové politiky. V praktické části práce analyzuje výsledky „Sčítání lidu domů a bytů“ Středočeského kraje v letech 2011 a 2021 a dále porovnává jejich vývoj podle obydlenosti a struktury právního důvodu užívání bytů s průměrem České republiky. Bakalářská práce dále analyzuje trh s byty ve Středočeském kraji a jeho okresech mezi lety 2011–2022 a za pomoci statistických metod, časových řad, trendových funkcí a počítá odhady predikcí sledovaných ukazatelů pro následující rok. Mezi sledované ukazatele patří počet dokončených a zahájených bytů, ale i cena bytů za jeden metr čtvereční. Závěr práce je věnován analýze současné ekonomické krizi, návrhům a doporučením pro zlepšení vývoje situace na trhu s byty.

Klíčová slova:

Stavebnictví, nemovitost, trh s byty, developer, vlastní bydlení, financování bydlení, hypotéka, úroková míra, časová řada

Statistical analysis of accomodation market situation in the Central Bohemian Region

Abstract

The bachelor thesis deals with the analysis of the housing market situation in the Central Bohemian Region and its districts. The theoretical part explains the basic terms directly related to housing, types of housing financing and specifies the instruments of state housing policy. The practical part of the the thesis analyses the results of the „Census of Houses and Flats“ of the Central Bohemian Region in the 2011 and 2021 and compares their development according to the inhabitancy and the structure of the legal reason for using flats with the average of the Czech Republic. The bachelor thesis further analyses the housing market in the Central Bohemian Region and its districts between 2011–2022 and, using statistical methods, time series and trend functions, calculates estimates of predictions of the monitored indicators for the following year. The monitored indicators include the number of completed and started flats, as well as the avarage purchase price of flats per one square meter. The thesis concludes with an analysis of the current economic crisis, suggestions and recommendations for improving the situation on the housing market.

Keywords:

Building industry, real estate, housing market, developer, own housing, housing financing, mortgage, interest rate, time series

Obsah

1. Úvod	11
2. Cíl práce a metodika.....	12
2.1 Cíl práce.....	12
2.2 Metodika.....	12
3. Literární rešerše.....	16
3.1 Bydlení a jeho funkce.....	16
3.2 Základní pojmy v oblasti bydlení.....	17
3.3 Formy bydlení.....	20
3.3.1 Nájemní bydlení.....	20
3.3.2 Vlastní bydlení.....	22
3.3.3 Družstevní bydlení	22
3.4 Bytová politika.....	22
3.4.1 Cíle bytové politiky.....	23
3.4.2 Nástroje bytové politiky	24
3.4.3 Bytová výstavba.....	25
3.4.4 Příspěvek na bydlení	26
3.4.5 Dotace a programy	27
3.5 Financování bydlení	30
3.5.1 Hypoteční úvěry.....	31
3.5.2 Stavební spoření.....	32
4. Charakteristika Středočeského kraje	33
5. Analýza dosažených výsledků	34
5.1 Bytový fond Středočeského kraje v komparaci s průměrem České republiky (2011–2021)	34
5.2 Vývoj průměrných kupních cen v jednotlivých okresech Středočeského kraje (2017–2021)	36
5.3 Trh s byty a jeho vývoj ve Středočeském kraji a jeho okresech.....	37
5.3.1 Byty zahájené.....	37
5.3.2 Byty dokončené	41
5.3.3 Průměrné kupní ceny bytů.....	45
5.4 Důsledky krize na hypotečním a nemovitostním trhu.....	46
6. Zhodnocení a doporučení	48
7. Závěr	50
8. Seznam použitých zdrojů	53
8.1 Literární zdroje.....	53

8.2	Internetové zdroje	55
9.	Seznam tabulek, grafů, příloh a použitých zkratk	58
9.1	Seznam tabulek.....	58
9.2	Seznam grafů.....	58
9.3	Seznam použitých zkratk.....	58
10.	Přílohy.....	59

1. Úvod

Bydlení představuje nezastupitelnou součást života všech lidí na světě. Tato potřeba je zřejmá už v dobách pravěku, kdy naši předchůdci hledali útočiště, kde budou moc v bezpečí přenocovat a které jím bude místem, kam se budou moc po náročném lovu vrátit k odpočinku.

I přesto, že historie je již historií, můžeme se z ní spoustu věcí dozvědět a v mnohém ponaučit. Význam pojmu bydlení se postupem času mění. To, co zůstává stejné, je pocit bezpečí, jistoty a klidu, který od bydlení očekáváme, a to se nikdy nezmění.

V České republice je největší podíl ve formě užívání bytu na straně bydlení ve vlastním domě a až poté následuje bydlení nájemní. Trend vlastního bydlení rostl od roku 2001, kdy začala Česká národní banka snižovat úrokové sazby, načež komerční banky začaly boj o potenciální klienty, kterým by mohly poskytnout hypoteční úvěry s minimální úrokovou sazbou. Dalším faktorem, proč si rodiny začaly shánět své vlastní bydlení, byl nastupující trend chtít se osamostatnit a nežít dál po boku svých rodičů, jako tomu je například u dvougeneračních domů. Nájemní bydlení postupem času ubývalo na své popularitě, i přesto dnes představuje útočiště pro pětinu populace a do dalších let se neočekává, že by tato forma bydlení měla klesat, ba naopak.

Situace na trhu nemovitostí je v roce 2023 jiná než v letech předchozích. Vysoká inflace, zvýšené úrokové sazby, vysoké ceny za energie a nedostupný materiál mění dosavadní vývoj českého trhu s bydlením. Neustále rostoucí ceny bydlení z předchozích let se ve druhém čtvrtletí roku 2022 zastavily a ve třetím čtvrtletí začaly dokonce klesat. Doposud vyšší poptávka převyšující nabídku je již minulostí, neboť noví kupující chybí. Objem poskytnutých hypoték oproti předchozímu roku klesl o 60 %. Nové byty dnes tak kupují spíše investoři, kteří na trhu spekulují a hledají možnosti ochrany svého kapitálu před vysokou inflací. Proto se očekává, že podíl nájemního bydlení bude v budoucnu růst, dokud se situace nestabilizuje, nebo stát nezasáhne vhodnými nástroji bytové politiky.

Nejrozšířenějším druhem financování vlastního bydlení jsou hypoteční úvěry a stavební spoření, které stát dotuje maximální částkou 2000 Kč v kalendářním roce. V roce 2023 je však téma udržení podpory stavebního spoření, velmi žhavé. Ekonomové se mezi sebou neshodnou, zda by se jednalo o správný krok, či nikoliv a vláda dále tlačí na snižování státního dluhu na úkor populistických gest.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je analýza bytového fondu v období 2011–2021 a analýza dosavadní situace na trhu s byty ve Středočeském kraji v letech 2011–2022. Zdrojem dat pro analýzu bytového fondu budou nejnovější výsledky ze „Sčítání lidu, domů a bytů“ z roku 2011 a 2021. Použitá data povedou k analýze bytového fondu podle obydlivosti a právního důvodu užívání bytu. Analýza dosavadní situace na trhu s byty ve Středočeském kraji bude provedena na základě ukazatelů, kterými jsou dokončené a zahájené byty, a cena za 1 metr čtvereční. Analýza vývoje počtu zahájených a dokončených bytů ve Středočeském kraji bude provedena mezi lety 2011–2022 a v jednotlivých okresech Středočeského kraje mezi lety 2017–2019. Vývoj cen bytů bude analyzován ve Středočeském kraji mezi lety 2011–2021 a v jednotlivých okresech kraje mezi lety 2019–2021. Rozbor vývoje ukazatelů bude proveden pomocí analýzy časových řad, které budou podkladem pro stanovení predikcí dalšího vývoje. V práci bude zkoumán vliv ekonomických, sociálních a demografických faktorů na zkoumané ukazatele a možnostem financování bydlení. Výsledky analýz povedou k formulaci návrhů a doporučení.

2.2 Metodika

Teoretická část byla zpracována na základě doporučené odborné literatury, nejnovějších dat vycházejících z časopisů developerských firem a internetových zdrojů souvisejících s tématem bakalářské práce. Praktická část vycházela z dat Českého statistického úřadu, dále z dat „Sčítání lidu domů a bytů“ z let 2011 a 2021 a z dat developerů bytových projektů. Vytvořená databáze byla zpracována statistickými metodami z oblasti analýzy časových řad.

Analýza časových řad

Časová řada, v níž jednotlivé úrovně závislé proměnné veličiny Y jsou uvažovány jako funkce času, je posloupnost v čase uspořádaných údajů, zpravidla ve směru minulost – přítomnost, z nichž každý údaj se vztahuje buď k nějakému časovému úseku (interval), nebo k časovému bodu (okamžiku). Definuje se převážně jako množina pozorování kvantitativní charakteristiky uspořádaná v čase.

Elementární charakteristiky časové řady

Základní charakteristiky časových řad poskytují rychlé, však správné informaci o charakteru a chování ukazatele v časové řadě. Pro sledování dynamiky vývoje dané časové řady (sledování změn hodnot ukazatele v závislosti na čase) je možné využít různé statistické charakteristiky. Elementární charakteristiky jsou členěny na: Absolutní charakteristiky a Relativní charakteristiky.

Absolutní charakteristiky, jsou charakteristiky sloužící k porovnání hodnot stejných jednotek (absolutní porovnání) jednotlivých členů časové řady.

- **První absolutní charakteristika.** Vypovídající hodnota první absolutní charakteristiky tkví v informaci o změnách v daném období ku období bezprostředně předcházejícímu (zda – li došlo k absolutnímu přírůstku, nebo úbytku). Výpočet:

$$d_{y_t}^1 = y_t - y_{t-1}, \quad \text{kde } t=2,3,4, \dots, n \quad n-1 \text{ celkových diferencí}$$

- **Druhá absolutní diference**, udává dynamiku vývoje časové řady, zkoumá absolutní zrychlení mezi ukazateli v dané časové řadě, respektive pak zpomalení vývoje ve zkoumané časové řadě. Udává tedy vztah mezi následujícím a předcházejícím přírůstkem (větší x menší). Výpočet:

$$d_{y_t}^2 = d_t^1 - d_{y_{t-1}}^1, \quad t=3, 4, 5, \dots, n, \quad n-2 \text{ celkových diferencí}$$

Relativní charakteristiky

Relativní charakteristiky jsou charakteristikami bezrozměrnými, informují o relativním růstu, nebo poklesu.

Vůdcem relativních charakteristik je koeficient růstu.

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

Koeficient růstu vyjádřený v procentech se nazývá tempo růstu.

$$K_t = (y_t / y_{t-1}) - 1, \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Další relativní charakteristikou je – bazický index, který udává změnu Y v různých obdobích ku období bazickému, tedy výchozímu.

$$k_0 = \frac{y_t}{y_0}$$

Modely časových řad

Analýza časových řad vychází z předpokladu, že každá ČŘ obsahuje tři složky, mezi tyto složky se řadí:

- **trend**

Trend charakterizuje dlouhodobou vývojovou tendencí časové řady – rostoucí, klesající, konstantní.

- **periodické kolísání**

Výsledek periodický působících faktorů, cyklické (období výkyvů, dokola se opakujících je větší, než jeden rok), sezónní (právě jeden rok výkyvy ukazatelů), krátkodobé kolísání (výkyvy ukazatelů kratších jednoho roku)

- **náhodná kolísání**

Působení náhodných faktorů, které jsou neočekávané a zároveň neřízené, drobné nepravidelné výkyvy, které nelze předvídat.

Trendová složka

Analýza vývoje časové řady je nejdůležitějším úkolem analýzy. Analýzou trendové funkce lze následně provádět prognózy časových řad (např. pro následující měsíce, roky.) V bakalářské práci jsou použity následující trendové funkce:

- **Lineární** $T_t = a + b \cdot t$

- **Kvadratická** $T_t = a + b \cdot t + c \cdot t^2$

- **Exponenciální** $T_t = a \cdot b^t$

Parametry a, b, c lze určit metodou nejmenších čtverců ze soustavy normálních rovnic. Standardním a nejvíce používaným ukazatelem, který nám říká, jaký stupeň shody vykazuje daná trendová funkce je: Index determinace I^2 .

$$I^2 = 1 - \frac{\Sigma (y_t - y'_t)^2}{\Sigma (y_t - \bar{y})^2}$$

Index determinace,

je bezrozměrné číslo. Čím vyšší je index determinace, tím výstižněji popisuje model daný jev. Naopak hodnoty blíží se převážně k nule nám říkají, že daný model není v souladu s časovou řadou. V případě tedy, kdy si musíme vybrat nejvhodnější trendovou funkci z daného seznamu a známe Indexy determinace, nejlepší volbou je vybrat právě tu, které Index determinace je nejbližší 1. Důvodem provedení analýzy nejvhodnější trendové funkce dosáhneme závěru, který nám říká, čím vyšší je index determinace, tím přesnější prognózu lze provést pro další časové období.

Predikce časových řad

Analýza časových řad neslouží pouze k popisu zákonitostí vývoje jednotlivých ukazatelů v minulosti, ale zejména k vytváření predikcí budoucího vývoje těchto ukazatelů. Základem statistického prognózování je metoda extrapolace, spočívající v určování trendu ve vývoji sledované veličiny v rámci zvoleného časového období. Užití extrapolacních prognóz má největší význam při konstrukci krátkých předpovědí, neboť extrapolacní prognózy jsou založeny na principu *ceteris paribus* („za jinak stejných podmínek“), čím delší je horizont předpovědí, tím větší chyby můžeme očekávat. Pro vhodnou trendovou funkci jsou sestaveny bodové a intervalové předpovědi.

Bodová predikce – představuje odhad budoucí hodnoty dané časové řady, která je zatížena 0,05 % chybou. Proto je v práci zpracována i intervalová predikce, kde středem intervalu je právě bodová předpověď.

Intervalová predikce, tvar intervalové předpovědi v čase P, kde P je větší, než n je dán vztahem: $T_p - \Delta < T_p < T_p + \Delta$, výraz Δ je označován jako přípustná chyba předpovědi.

3. Literární rešerše

3.1 Bydlení a jeho funkce

Bydlení je jednou ze základních podmínek existence v kulturně vyspělé a civilizované společnosti. Množství jeho funkcí a forem se stále mění. Pokrok společnosti postupně obohacoval život lidí a rozšiřoval pole jejich aktivit a zájmů. Tím vyvolával nové a rozmanitější potřeby, jejichž uspokojování bylo ve značné míře vázáno právě na obytné prostředí. Některé jeho funkce zanikaly, jiné nabývaly odlišný smysl. S rozdílným postavením ve společnosti a rozdílným životním stylem, se prohlubovala diferencovanost jednotlivých typů obydlí. Rozdíl mezi jednotlivými typy obydlí netkví ve vzhledu, ale v účelu. Historický vývoj však vytvářel nejen stále složitější a rozdílnější typy obydlí, ale změnil bydlení z pouhé podmínky života na nedílnou součást životního stylu (Černíková, 2011).

Jako v podstatě každý společenský jev má i tendence k posilování vlastnického bydlení pozitivní a negativní důsledky. Mezi pozitivní v tomto procesu řadíme zvyšující se tendenci jistoty bydlení, která pak za běžných životních podmínek nemůže být narušena. Díky neustálým tendencím zvyšování cen nájemného – (dříve regulovaného), představuje vlastnické bydlení z dlouhodobého hlediska levnější variantu bydlení než nájemné. Jako každé vlastnictví, může být odkázáno vlastníkem potomkům, nebo na základě své vůle jinému subjektu. Vlastník bytu navíc může svébytně měnit vnitřní členění bytu, aniž by potřeboval souhlas jiných subjektů, jak tomu bývá běžnou praxí v nájemném bytu. Hlavním negativem je, omezení mobility vlastníka. Například při pracovním nasazení, neboť je vlastník „připoután“ k určitému místu, svého bydlení. V určitých situacích to pak způsobuje problémy, neboť se vlastník, v rámci zachování svého bydlení rozhoduje k dojíždění do práce, třeba i delších vzdáleností, neboť se nechce bydlení vzdát, a to z části odporuje výhodám. Rodící se program výstavby sociálních bytů svědčí o tom, že i v České republice bude v nejbližší době docházet k posílení nájemného bydlení, které bylo z části oslabeno privatizací obecních bytů a převodu družstev do vlastnictví jejich členů (Helešic, 2010).

Ekonomický růst vytváří materiální základ pro rozvoj společnosti, pro naplnění potřeb lidí a předpoklady pro zvyšování životní úrovně. Se zvyšováním životní úrovně dochází ke zvyšování nároku na samostatné bydlení, které má své nezastupitelné místo v žebříčku lidských potřeb. Samostatné bydlení je v České republice bráno jako krok vedoucí k osamostatnění se. Jedná se však o jeden z nejtěžších životních kroků, neboť

disponovat potřebnými prostředky k dosažení vlastnického bydlení není jednoduché, a tak si lidé často žádají o hypoteční úvěry (Jeníček, 2010).

3.2 Základní pojmy v oblasti bydlení

Bydlení

Bydlení tvoří jednu ze základních lidských potřeb, a proto ho lidé považují za samozřejmost, každodenní skutečnost (Lux, 2002).

I přes tuto skutečnost, je třeba si říct, že jediná pravá definice pro bydlení neexistuje, každý si tento pojem totiž vykládá po svém, a tak se i řídí ve svém vlastním životě. Obecně je však populace schopna se shodnout, na objektivním přijetí označení bydlení, jako obytných jednotek.

Z ekonomického pohledu, odděluje bydlení od spotřebního zboží několik důležitých charakteristik, které je potřeba si zmínit:

- Bydlení je velmi heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Jak domy, tak byty určené k bydlení se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik. Liší se ve velikosti užité plochy, designu, stáří, kvalitě použitých materiálů pro výstavbu, právním důvodu užívání a počtu prostor.
- Bydlení se stává předmětem spotřeby, ale rovněž investicí domácnosti. Všude na světě je cena vlastnického bydlení natolik vysoká, že k jeho pořízení je zpravidla potřeba dlouhodobě splatných hypotečních úvěrů.
- Oproti většině jiných zboží bydlení nemůže být jednoduše přeneseno někam jinam, z jednoho prostoru do jiného. Je tedy zřejmé, že cena bydlení v blízkosti center zaměstnanosti (příkladem centra Prahy) je vyšší, než by byla cena bydlení pro jinak stejnou kvalitu služeb v místě vzdálenějším takového centra (Lux, 2002).

Rozlišuje se:

- **Poptávka po bydlení**

Rozhodnutí o poptávce bydlení nevzniká zpravidla jako rozhodnutí jednoho člověka, ale rozhodnutí celých domácností, rodin. Prvním krokem při hledání bydlení je rozhodnutí tzv. tenure choice neboli rozhodnutí, zdali zamířit na trh s vlastnickým, nebo nájemním bydlení. Ze sociologických výzkumů provedených ve vyspělých zemích zpravidla vyplývá, že lidé poptávají spíše vlastnictví než být nájemníky (Lux, 2002).

Poptávku rozlišujeme na individuální (poptávka udává, jaké množství určitého statku či služby je spotřebitel ochoten a schopen nakoupit při různých cenách), tržní (poptávka všech spotřebitelů po určitém statku či službě), agregátní (poptávka všech spotřebitelů po všech statcích a službách (Pavelka, 2010).

- **Nabídka bydlení**

Nabídka bydlení na finančním trhu je do velké míry ovlivněna jednak specifickým charakterem bydlení, ale i velkou diferenciací výrobku, dobou výstavby, ale i státními zásahy (intervencemi, do kterých řadíme urbanistické plánování, fiskální politiku a jiné...). S expanzí stavebního průmyslu rostou i ceny výrobních vstupů, především pak ceny pozemků. Ceny pozemků rostou rychleji než ceny jiných vstupů. Firmy by se tedy měly snažit nahradit tento vstup za vstup jiný, myšleno vstupem levnějším. Tento fakt nahrává firmám stavět bytové domy s vyšším počtem pater (Poláková, 2006).

Nemovité a movité věci

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Budova

Budovou se rozumí trvalá nadzemní stavba, včetně její podzemní části, spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Byt (bytová jednotka)

Prostorově oddělená část domu (soubor místností, popřípadě jednu obytnou místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na bydlení) a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně neoddělitelné. Jednotka v sobě nově zahrnuje nejenom samostatně oddělenou část domu (tj. byt) ale i to, co bylo dříve pojmenováno jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka se tedy fakticky skládá ze dvou prvků, prostorově oddělitelných částí domu a

spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, což znamená, že může být samostatným předmětem právních vztahů. Všeobecně je v novém občanském zákoníku stanoveno, že to, co je stanoveno o bytu, platí i pro nebytové prostory. Samotný pojem byt nebo bytový prostor pak zákon nedefinuje. V zákoně jsou společné prostory definované jako části, které nelze vyjmout ze společných částí (Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Možnost přenechat určitou část nemovití věci do výlučného užívání některého vlastníka nahradilo dělení společných částí nemovitostí na absolutně společné části (které byly společné všem) a relativně společné části (které byly společné jen některým vlastníkům) (Novotný, 2017).

Nájemce a další oprávněné osoby mají právo využívat společných prostor, ale na druhou stranu také povinnost realizovat svá práva řádně a současně tak, aby nebyla narušena stejná práva ostatních uživatelů. Nájemci jsou povinni vytvářet prostředí, které nebude ostatní narušovat při výkonu jejich práv, a počínat si tak, aby nikomu nevznikala žádná újma (Veselá, 2020).

Dříve byly byty dle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., rozděleny do čtyř kategorií, ovšem ke dni 31.12.2001 byla tato vyhláška zrušena a nebyla nahrazena jiným právním předpisem. Pro určení maximální výše nájemného se byty rozdělovaly podle rozsahu základního vybavení a způsobu vytápění. Zákon, který alespoň stanovil tzv. regulované nájemné pro byty (byty rozdělené do dvou skupin – se sníženou kvalitou a bez snížené kvality), byl zákon č. 107/2006 Sb., ovšem ten přestal plošně platit ke dni 31.12.2012. V současné době je tedy především na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, v jakém stavu a kvalitě, a za jakých podmínek (tj. zejména za jaké nájemné) bude byt či dům pronajat (pokud se nejedná o sociální bydlení) (Veselá, 2020).

Byty zahájené

Jsou byty v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období povolena, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv (Český statistický úřad, 2022).

Byty rozestavěné

Jedná se o místnost, nebo místnosti, které jsou v souladu se stavebním povolením k bydlení. Dům musí být v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Helešič, 2010).

Byty dokončené

Jsou byty v nových budovách, kterým bylo přiděleno číslo popisné/evidenční nebo nově dokončené byty ve stávajících budovách (Česká statistický úřad, 2022).

Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. (Zákon číslo 283/2021 Sb.) Bytovým domem se rozumí obytná budova o čtyřech a více bytech, které jsou přístupné společným prostorem a vstupem z veřejné komunikace (pokud není rodinným domem) (Anton, 2001).

Rodinný dům

Rodinné domy, jsou stavby pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží k bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o dva metry (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Developer

Je fyzická, nebo právnická osoba, která investuje své, nebo zapůjčené peníze do výstavby nemovitosti (byty, bytové domy ale i rodinné domy) za účelem prodeje nebo následného pronájmu nemovitosti (Banky.cz, 2021).

3.3 Formy bydlení

Aby lidi mohli bydlet, mají dvě možnosti: bydlení si pronajmout, nebo si bydlení koupit (Syrový, 2009).

3.3.1 Nájemní bydlení

Nájem bytu či domu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení, kdy zpravidla vlastník nemovitosti – tedy pronajímatel, přenechává potenciálnímu nájemci nemovitost do osobního užívání, může se jednat o pronájem na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání. Nájemce je povinen hradit nájemci tzv. nájemné, které tvoří jeden ze základních znaků nájemného – úplatnost, není nutné stanovit konkrétní výši nájemného

(neboť podle §2246 občanského zákoníku, v případě, že není ujednána výše nájemného, určí se výše nájemného, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek), je však zapotřebí, aby se pronajímatel zavázal za poskytnuté prostory k platbě nájemného (Nováková, 2007).

V posledních měsících je aktuální téma zvyšování nájmu a je-li pronajímatel vůbec oprávněný ke zvyšování nájemného a o kolik procent. Podle §2249 může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného v daném místě, pokud zvýšení, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Nájemní smlouva

Nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou, neurčitou, nebo dokonce na dobu výkonu konkrétní činnosti (většinou práce). Nájemní smlouva končí nejdéle uplynutím doby, na kterou je sjednána. Může však skončit i uzavřením písemné dohody o zániku nájmu nebo písemnou výpovědí pronajímatele. Pronajímatel může vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní době z důvodů uvedených v občanském zákoníku § 2288 a § 2291 (Veselá, 2020).

Byty jsou nejčastěji pronajímány státem, jako forma pronájmu na komunální úrovni obcemi, nebo soukromými subjekty (developery) – za komerčním účelem. Samostatnou kapitolu pak tvoří družstevní bydlení, kde roli pronajímatele tvoří bytové družstvo a nájemce je současně členem bytového družstva (Veselá, 2020).

Sociální bydlení

Jedná se o nájemné bydlení, které je ve vlastnictví obcí nebo státu a je určeno sociálně potřebným skupinám obyvatelstva. Těm umožňuje méně nákladné bydlení než v bytech v soukromém a tržním nájemním sektoru, ve vlastním domě nebo bytě. Základní myšlenkou je dosažení celkové dostupnosti bydlení (Duková, 2013).

Obecně lze konstatovat, že sociální bydlení je takové, které bylo vytvořeno nebo je provozováno pomocí veřejných finančních zdrojů (Krebs, 2015).

Podnájem

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě užívací právo ke konkrétní věci. Byla-li nájemní smlouva uzavřena písemnou formou, vyžaduje i souhlas pronajímatele

písemnou formou. Nestane-li se tak a nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, pak se tato situace dle § 2215 považuje za hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnější újmu. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, pak odpovídá pronajímatel za jednání této osoby stejně, jako by věc užíval sám (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

3.3.2 Vlastní bydlení

Chce-li si občan pořídit byt do vlastnictví, má dvě možnosti. První možností je koupě bytu do osobního vlastnictví, druhou variantou je družstevní bydlení (Blažek, 2019).

Vlastník bytové jednotky v osobním vlastnictví, je přímým majitelem této jednotky a má rovněž podíl na společných částech domu, jako je zastavěná plocha, chodby, schodiště, případně výtah a zahrada. Jméno vlastníka je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví (Málek, 2010).

Přijetím zákona o osobním vlastnictví, č. 52/1966 Sb., bylo v České republice legislativně umožněno vlastnictví. Všichni vlastníci pak tvoří společenství vlastníků bytových jednotek (Poláková, 2006). Aktuální data vlastnické struktury domů ČR viz příloha č. 4.

3.3.3 Družstevní bydlení

Družstevní bydlení oproti bytům v osobním vlastnictví má velkou výhodu a to tu, že mohou „majitelé“ nových družstevních bytů skládat významně nižší vlastní peníze z celkové částky pro pořízení bytového družstva, než tomu je u zájemců o osobní vlastnictví bytu. Navíc tato částka může být financována pomocí úvěru ze stavebního spoření, nebo jen část a zbývající hodnotu může „majitel“ zaplatit formou nájmu (Blažek, 2019).

3.4 Bytová politika

Bytová politika je záměrná činnost, kdy vláda státu používá určité nástroje, aby ovlivnila situaci ve sféře bydlení, kdy trh nefunguje zcela ideálně, ve snaze zabránit tržnímu selhání (Duková, 2013).

Poptávka obyvatel po cenově dostupném bydlení v celé Evropě roste, a s ní i skupina lidí, které z různých možností nemají schopnosti, dovednosti, nebo prostředky k tomu, aby si samy pomoc zajistily, nebo bydlení udržely (Máchová, 2018).

Bytová politika musí být prováděna ve vzájemné součinnosti státu a územních samosprávných celků, jinak nemůže být účinná. Stát zajišťuje funkční právní prostředí, koordinaci bytové politiky na celostátní úrovni nebo dávkovou agendu. Konkrétně pak úkoly na daném místě řeší dle zajištěných potřeb svých obyvatel obce nebo kraje. Povinnost státu však není zajistit každému přiměřenou životní úroveň, včetně bydlení. Úkolem jednotlivých států je vytvořit takové podmínky, které umožní maximální možnou realizaci tohoto práva. Osoby, které splní podmínky cílové skupiny, budou mít právo na pomoc státu pro vyřešení své bytové nouze prostřednictvím realizace nástrojů sociální politiky (mimo jiné sociální služby a sociální dávky) a nástrojů politiky bytové (formou sociálního bydlení) (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2022).

Garantem státní bytové politiky podle zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR). MMR je ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, územního plánování apod. Dále zabezpečuje a spravuje finanční prostředky určené bydlení a koordinuje činnosti ministerstev. Dotační tituly a programy určené k financování výstavby spravuje Státní fond rozvoje bydlení pod správou MMR (Šámalová, 2021).

3.4.1 Cíle bytové politiky

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, zároveň však musí činit kroky pro podporu domácností, které se o své bydlení postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválené vládou představuje strategický dokument, ve kterém jsou stanoveny základní cíle bydlení a jeho vývoj (Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2022).

Část domácností je v oblasti bydlení závislá na státu a jeho intervencích (Krebs, 2015).

Základními cíli státu v oblasti bydlení jsou:

- zajištění dostupnosti přiměřeného a kvalitního bydlení,
- vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení,
- trvalé zvyšování kvality bydlení,
- udržitelný rozvoj bydlení (ochrana životního prostředí, ekonomická efektivita, sociální inkluze a participace, kulturní přiměřenost)
- Progres (modernizace technologií)

- odstranění cenových i právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem (Poláková, 2006).

Uvedené cíle jsou naplňovány právními předpisy (občanský zákoník – informace o nájmu z bytu, zákon o podpoře, výstavby družstevních bytů a podobně), dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení, jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpoře financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahující podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2022).

3.4.2 Nástroje bytové politiky

Stát by měl především poskytovat domácnostem podporu, aby mohly samy definovat a naplňovat z dlouhodobého hlediska svou bytovou potřebu. Nástroje bytové politiky, kterými stát intervenuje do oblasti bydlení lze rozdělit do čtyř skupin:

- regulace,
- poskytování informací, podněcování,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se obvykle týká nájemného, může se jednat o „rent control“, tj. zmrazení dosažené výše nájemného, nebo o „rent regulation“, kdy dochází k nějakému omezení zisku pronajímatele. Formu regulace představuje i přidělování bytů (rationing) podle konkrétních

administrativních pravidel v době akutní nouze, způsobené například spekulací pronajímatelů. Orientaci domácností může zlepšit shromažďování a rozšiřování informací o situaci na trhu s byty, při hledání vhodného bydlení a tím přispět ke zvýšení mobility. Podněcování pak znamená nabádání k tvorbě projektů, s podporou veřejných prostředků, nebo třeba zapojení dalších a dalších lidí na tvorbě bytové politiky, při správě a rozvoji bytového fondu. Posilování konkurence může souviset s realizací projektů výstavby, na poskytovaných obecních pozemcích, nebo prostřednictvím obecného bytového fondu, kde je nájemné na nižší úrovni než tržní. Důsledkem intervencí je tlak na snížení cen bydlení na volném trhu, který je mnohdy vnímán jako zničující pro podnikání developerů, ale i menších podnikajících subjektů v oblasti bydlení. Poskytované subvence jsou administrativně i finančně dost nákladné. Cílem podpory je snížení nákladů na bydlení a zvyšování dostupnosti pro obyvatelstvo. Podpora z veřejných prostředků může být i kontraproduktivní zvyšováním cenové hladiny (Ministerstvo pro místní rozvoje ČR, 2022).

Rozlišují se dva základní typy subvencí:

- na straně nabídky (podpora je poskytována hlavně na výstavbu, tedy nedokáže efektivně zpřístupnit bydlení všem chudším domácnostem, neboť by byla z hlediska veřejného rozpočtu neúnosná
- na straně poptávky (díky příspěvkům zvyšuje kupní sílu domácností, zároveň ale cenu bydlení a nepřispívá ke zvýšení nabídky bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoje ČR, 2022).

3.4.3 Bytová výstavba

Bytovou výstavbu obvykle provádí a podílí se na ni několik subjektů trhu. Subjekty jsou: developéři, investoři, architekti, stavební firmy a stavební inženýři (Taraba, 2008).

Sektor stavebnictví má velký význam pro ekonomiku. Hlavní prim hrají investice při rekonstrukcích a modernizace bytového fondu. Stavebnictví funguje převážně na tržních principech. Objem bytové výstavby je dán především manifestovou, nebo latentní poptávkou po bydlení a očekávanými výnosy z investic do této oblasti. Developéři se snaží na trhu chovat tak, aby se nedostali do situace převisu nabídky, to je stav, kdy se zvyšuje nabídka bydlení při růstu cen v delším časovém období. Na stabilních trzích, kde je nabídka a poptávka relativně vyrovnaná, se objem investic do modernizace bytového fondu často rovná, nebo dokonce překračuje objem investic do nové výstavby. Podpora bydlení je zaměřena především na zvýšení dostupnosti bydlení pro nízkopříjmové skupiny domácností.

Sociálně slabším se dostává, s novou výstavbou, uvolněný starší bytový fond. Podpora výstavby, pouze pro zvýšení zaměstnanosti v dané oblasti je nedostatečně uspokojována poptávkou, v tomto případě je tedy racionální zaměřit se spíš na podporu modernizací, oprav a rekonstrukcí. Mezi nástroje, které mohou snížit ceny pro výstavbu patří například: zvýšení hustoty zástavby (hustota a způsob zastavěných ploch, průměrná výška zástavby, množství a charakter dominantních staveb, v případě vysokých staveb je debata o úsporách diskutabilní, neboť zástavba vysoko podlažních objektů je nákladná na technickou infrastrukturu), dlouhodobý pronájem pozemku namísto jeho odkupu, snížení podlahové plochy bytu či standartu bydlení, využití nových úspor v podobě materiálu a technologií (Ministerstvo pro místní rozvoje ČR, 2022).

3.4.4 Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je poskytován proto, aby oprávněné osobě přispěl na náhradu nákladů na bydlení. Touto dávkou stát přispívá na náklady na bydlení rodinám a jednotlivcům s nízkými příjmy, bez ohledu na to, zda jde o byt obecní, družstevní, v soukromém vlastnictví nebo bydlení ve vlastním domě (Vybíhal, 2022),

Oprávněnou osobou, která může požádat o příspěvek je vlastník, nájemce, nebo podnájemce bytu. Pokud je vlastníkem bytu manžel, nebo manželka, může o příspěvek na bydlení požádat také druhý z manželů na základě bydlení osvobozeného od vlastnického práva druhého manžela. Za vlastníka se považuje osoba, která byt užívá na základě služebnosti celého bytu, zároveň může vzniknout nárok na příspěvek bydlení rovněž vlastníku, který užívá k trvalému bydlení stavbu pro individuální či rodinnou rekreaci. S účinností od 1. října 2022 je umožněno prokazovat čtvrtletní náklady na bydlení a čtvrtletní příjmy rodiny jen dvakrát ročně a příspěvek na bydlení bude vyplácen po období šesti měsíců, každý měsíc ve stejné výši. Povinně se musí dokládat náklady za první a třetí čtvrtletí kalendářního roku. Nárok na výplatu dávky vzniká ode dne podání žádosti a nárok lze uplatnit maximálně tři měsíce zpětně (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2022).

Podmínky nároku:

- náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu vlastníka, nebo nájemce bytu a společně posuzovaných osob o koeficientu 0,3 (v Praze 0,35)

- součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3 (v Praze 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Příspěvek na bydlení je tzv. testovanou dávkou sociální podpory, neboť jeho výše je závislá na rozhodném příjmu rodiny, do kterého se zahrnuje i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek (Vybíhal, 2022).

3.4.5 Dotace a programy

MMR vyhlašuje každým rokem výzvy k podávání žádostí o podpory v oblasti bydlení, na jejímž financování se podílí i Evropská unie. Pro obce platí, že mají na konkrétní dotace nárok a dostávají je pravidelně, aniž by o ně musely žádat – jedná se o tzv. nárokové dotace (Provazníková, 2009).

- **Výstavba pro obce**

Je dotačním a úvěrovým programem pro pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů pro žadatele pověřené výkonem služby obecného hospodářského zájmu spočívajícím v poskytování bydlení v sociálním bytě po dobu nejméně 20 let. Program MMR je realizován Státním fondem rozvoje bydlení.

Dotační program, je hlavním investičním nástrojem státu v oblasti sociálního bydlení, určen pro obce, nebo dobrovolný svazek obcí na území České republiky. Dotaci lze využít na novostavbu sociálního domu nebo část smíšeného domu, nástavbu nebo přístavbu, kterou vznikne sociální byt, stavební úpravu bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne sociální dům, nebo část smíšeného domu, kterou vznikne sociální dům, modernizaci nevyužívaného domu, nebo koupí sociálního bytu, domu, nebo části smíšeného domu (Šámalová, 2021).

Program se řídí nařízením vlády č. 112/2019 Sb., nařízením vlády o podmínkách využití finančních prostředků Státního fondu podpory investic na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných bytů. Podmínky poskytnutí dotace zahrnují: minimální podlahová plocha nájemního bytu je 23 m² a nepřesahuje 120 m², pozemek se nachází mimo záplavové území, výstavby musí probíhat mimo záplavové území, žadatel musí být vlastníkem pozemku, sociální domy nemohou mít více než 12 bytových jednotek a další podmínky nařízení. Výše dotace je až do celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m² podlahové plochy sociálních bytů a průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové

plochy bytu. Nájemné je možné v maximální výši 61,10 Kč za 1 m² (Státní fond podpory investic, 2021).

Úvěrový program,

úvěrový program určený pro žadatele pověřené výkonem obecného hospodářského zájmu. Úvěr lze využít pro novostavbu dostupného domu nebo části smíšeného domu, stavební prostor určený k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne dostupný dům nebo část smíšeného domu nebo dostupný byt, nástavbu nebo přístavbu, kterou vznikne dostupný byt, modernizaci nevyužívaného bytu, nebo domu, který bude využíván, nebo ke koupi dostupného domu, bytu. Výše úvěru je až do celkových způsobilých nákladů investičního záměru s úrokovou sazbou dle Evropské unie pro Českou republiku, vývoj sazby viz příloha č. 1, snížené o 0,5procentního bodu, nejméně však ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru a samotný úvěr je splatný do 30 let. V tomto případě je nájemné ve výši místu obvyklému (Státní fond podpory investic, 2021).

- **Technická infrastruktura**

Dotace pro rok 2022, která je součástí programu 117 06 Podpora bydlení. Cílem výzvy je rozšířit nabídku zainvestovaných stavebních pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Oprávněným žadatelem je obec. Maximální výše dotace je 150 tis. Kč (zároveň je výše alokace pro tuto výzvu 180 mil. Kč) na jeden stavební pozemek zainvestovaný z uvedeného podprogramu, na kterém následně vzniknou rodinné nebo bytové domy. Výše dotace na vybudování nové technické infrastruktury bude určena dle počtu zainvestovaných pozemků napojených na tuto novou budovanou technickou infrastrukturu (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021).

Podpora je poskytována ve formě účelové investiční dotace na konkrétní akci, jejímž předmětem je vybraná technická infrastruktura. Pro účely tohoto podprogramu se technickou infrastrukturou rozumí dopravní a technická infrastruktura, kterou jsou:

- Pozemní komunikace,
- Vodovody,
- Kanalizace (Dotační průvodce, 2021).

- **Ukrajina – rozšíření veřejných ubytovacích kapacit**

Cílem výzvy (z programu 117 74 Ukrajina) vyhlášeného MMR, je rozšířit ubytovací kapacity v nouzovém ubytování pro naléhavé potřeby bydlení uprchlíků z Ukrajiny. Nouzové ubytování je poskytováno bezplatně, není-li stanoveno jinak (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022).

Rozšíření ubytovací kapacity lze provést prostřednictvím:

- bytů, které jsou kolaudovány jako byty podle stavebního zákona, ale jsou aktuálně neobyvatelné,
- nebytových prostorů, které budou upraveny na byty nebo ubytovací jednotky,
- mobilních, nebo modulárních domů užívaných jako bytové nebo ubytovací jednotky.

Oprávněnými žadateli jsou obce a jimi zřizované organizace, kraje a jimi zřizované organizace, hlavní město Praha a jimi zřizované organizace. Účelem musí být poskytování sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů, organizace musela vzniknout před 1.1. 2017 a vykonává činnost nepřetržitě, hlavní činností nesmí být vytváření zisku, činnost musí vykonávat přímo organizace, která žádá o dotaci, nikoli zprostředkovaně. Výše dotace je poskytována do objemu 85 % skutečně vynaložených uznatelných výdajů akce. Uznatelnými výdaji jsou výdaje, které vznikly nejdříve 24. února 2022 do data realizace akce. Na vytvoření kapacity pro jednu ubytovanou osobu v bytě může příjemce dotace obdržet max. 150 tis. Kč z uznatelných výdajů akce. Pro osobu v ubytovacím zařízení max. 40 tis. Kč. Alokace výzvy je 860 mil. Kč + výzva bude ukončena ve chvíli, kdy požadovaný objem dotací přesáhne 1,5násobku výzvy (1 290 000 000Kč) (Svaz měst a obcí České republiky, 2022).

- **Vlastní bydlení**

Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro lidi do 40 let pečující o dítě do 15 let. Program se řídí nařízením vlády č. 1/2021 Sb., v platném znění.

Úvěr lze využít na:

- výstavbu novostavby rodinného domu, nebo koupi domu (nejvýše 3 500 000 Kč, a to výstavbu nejvýše 90 % skutečných nákladů výstavby, nebo koupi, nejvýše 90% ceny sjednané podle zákona o oceňování majetku)

- koupi bytu, koupi družstevního podílu v právním nájmu družstevního bytu (nejvýše 3 000 000 Kč nejvýše však 90 % ceny sjednané)
- modernizaci obydlí (nejméně 50 000 Kč a nejvýše 750 000 Kč).

Výše úvěru je až do celkových způsobilých nákladů investičního záměru s úrokovou sazbou dle Evropské unie pro Českou republiku, viz příloha č. 1, snížené o 0,2procentního bodu za každé dítě do věku 15 let. Úroková sazba a její výše nesmí být nižší, než 1 % p.a. Splatnost úvěru maximálně 10 let v případě úvěru na modernizaci, maximálně 30 let v případě úvěru na pořízení obydlí (Státní fond podpory investic, 2022).

- **Panel 2013+**

Program Panel 2013+ podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu.

Jedná se o úvěr, který lze využít na:

- snížení energetické náročnosti domu,
- opravy poruch domů,
- opravy a modernizace společných prostor,
- modernizace bytových jader,
- důraz je kladen na komplexnost oprav.

Úvěr je poskytován až do 90 % způsobilých výdajů při dodržení limitu de minimis. Úvěr je úročený aktuální úrokovou sazbou EU pro ČR viz příloha č. 1, která je fixovaná po celou dobu splácení úvěru. Splatnost úvěru je 30 let (Státní fond podpory investic, 2021).

3.5 **Financování bydlení**

Otázku financování bydlení si člověk pokládá v době, kdy se chystá vylézt z rodného hnízda a třeba spolu s partnerem se usadit a pořídit si děti. Nejtypičtějšími produkty pro financování bydlení jsou hypotéky, případně úvěry ze stavebního spoření, neboť obě možnosti nabízejí relativně levné úvěrové zdroje (Janda, 2012).

3.5.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry spadají do dlouhodobých, účelově vázaných úvěrů, které jsou nejčastěji využívány ke koupi nemovitosti, či rozsáhlé rekonstrukci stávajícího rodinného zázemí. Jedná se o úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, nejčastěji využívaný k nákupu nemovitosti za účelem bydlení. (Blažek, 2019).

Rozlišují se dva typy hypoték:

- **účelová**, která musí být výhradně použita na bydlení,
- **neúčelová**, někdy nazývána americkou, která může být využita prakticky na cokoliv, stejně jako spotřebitelský úvěr, je třeba si říct, že účelová hypotéka je vždy zvýhodněna oproti té neúčelové (Kohout, 2013).

Pro výpočet hypotéky, je důležitý výpočet úrokové sazby, která udává, jakou finanční odměnu banka či věřitel za vypůjčení požaduje (vývoj úrokových sazeb dle ČNB viz příloha č.2). O úrokových sazbách rozhoduje bankovní rada ČNB. Výše dvoutýdenní reposazby pro listopad 2022 je 7 %, diskontní sazba 6 % a lombardní sazba 8 %. Tyto úrokové sazby rozhodují a ovlivňují úroky komerčních úvěrů, tj. úvěrů, které banky poskytují občanům a firmám. Na základě těchto sazeb stanovují jednotlivé banky například hypoteční úrok nebo úroky k půjčkám. Loan To Value (dále jen LTV) představuje procentní poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Od 1. dubna 2022 banky nesmějí poskytovat úvěry s LTV vyšším než 80 %, tedy nad 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. LTV pro žadatele mladší 36 let je 90 % (Česká národní banka, 2022). Dobu splatnosti hypotečního je dána schopností klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti. Delší doba splatnosti hypotečního úvěru determinuje sice menší a jednotlivé splátky úvěru, ovšem za cenu vyššího objemu placených úroků. Běžné je si volit mezi 5 až 40 lety (Málek, 2010).

Dobu splatnosti hypotečního je dána schopností klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti. Delší doba splatnosti hypotečního úvěru determinuje sice menší a jednotlivé splátky úvěru, ovšem za cenu vyššího objemu placených úroků. Běžné je si volit mezi 5 až 40 lety (Málek, 2010).

Dobu splatnosti hypotečního je dána schopností klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti. Delší doba splatnosti hypotečního úvěru determinuje sice menší a jednotlivé splátky úvěru, ovšem za cenu vyššího objemu placených úroků. Běžné je si volit mezi 5 až 40 lety (Málek, 2010).

Fixace hypotéky je smluvní období, u kterého se po celou dobu jeho trvání nemění úroková sazba ani výše splátky Vašeho úvěru. V současné době klienti uzavírají standartní fixaci na 5, ale i 10 let. Kratší fixace je výnosnější (méně nákladná), ale je rizikovější (Syrový, 2021).

3.5.2 Stavební spoření

Stavební spoření je druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky (stavební spořitelny). V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření (Blažek, 2019).

Klienti stavebních spořitelen u nich ukládají peníze a za to od stavební spořitelny inkasují úroky. Každý klient může dostat státní podporu od státu, ovšem je nutností ponechat veškeré zaslané finance na účtu po dobu minimálně 6 let. Státní podpora je vázána na výši vkladů klienta a tím je omezená. U stavebního spoření docházelo postupně k poklesu výše státní podpory. Aktuálně je výše státní podpory ve výši 10 % z ročních kladů účastníka. Maximálně však z 20 000 Kč ročně, maximální podpora je tedy 2 000 Kč. Stavební spoření je velmi bezpečný produkt. Peníze na stavebním spoření jsou ze zákona pojištěny, a tak nás nemusí trápit kreditní riziko stavební spořitelny. Zároveň je dopředu známé, jaké výnosy budeme mít a jak se bude investice vyvíjet (Syrový, 2021). Podrobnější seznam vývoje podmínek spoření viz příloha č.3.

Doba trvání smlouvy o stavebním spoření se dělí na fázi spoření a fázi úvěru (úcelový úvěr na bydlení), který je možno poskytnout za účelem financování bytových potřeb. Podmínkou získání úvěru je naspoření alespoň 40 % cílové částky, spoření alespoň 2 roky, dosažení hodnoty hodnoticího čísla a předložení důkazů o dostatečné bonitě (Blažek, 2019).

Podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření se bytová potřeba, na niž se poskytuje úvěr, musí nacházet na území České republiky a nárok na stavební spoření mají pouze fyzické osoby, které jsou občanem České republiky nebo Evropské unie s vydaným povolením pobytu v ČR. Právnícké osoby nemohou získat státní podporu (Poláková, 2006).

4. Charakteristika Středočeského kraje

Středočeský kraj je samosprávný celek České republiky ve středních Čechách, který je co do územní rozlohy, počtu obcí i počtu obyvatel (1 415 463) největším krajem České republiky. Jeho rozloha k 1. 1. 2022 činila 10 928,5 km², zabírala téměř 14 % celého území ČR a byla téměř 2x větší než průměrná rozloha kraje v ČR. Dá se říct, že zcela obklopuje hlavní město Prahu a dále sousedí s Jihočeským, Plzeňským, Karlovarským, Ústeckým, Libereckým, Královéhradeckým, Pardubickým krajem i krajem Vysočina. Nejvyšším bodem kraje je vrchol hřebenu Brd v okrese Příbram – Tok (865 m. n. m.).

Středočeský kraj se dělí na 12 okresů s 10 okresními městy. Největším okresem je okres Příbram (14,3 % rozlohy celého kraje), nejmenším je Praha-západ (5,3 % rozlohy celého kraje). Ve středočeském kraji se nachází 26 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, svou velikostí velice rozdílných a na celém území kraje se nachází 1 144 obcí.

Ekonomická charakteristika Středočeského kraje je výrazně ovlivňována svou polohou. Úzká vazba s hlavním městem a hustá dopravní síť činí polohu kraje mimořádně výhodnou. Všechny okresy Středočeského kraje mají sociálně-ekonomické vazby na Prahu a do určité míry tvoří zázemí hlavního města, jedná se o zdroj: pracovních sil, doplnění pražského průmyslu, zásobování potravinami, rekreační příležitosti. Základní průmyslové odvětví tvoří strojírenství, chemie a potravinářství, hlavní prim v českém automobilovém průmyslu hraje firma ŠKODA AUTO a.s. Mladá Boleslav, firma celostátního významu, ale je vhodné zmínit i firmu TPCA Czech, s.r.o. Kolín a jejich výrobu malých aut. V dříve dominantním primárním (zemědělství, lesnictví, rybářství) a sekundárním sektoru (průmysl a stavebnictví) od 90. let ubývá zaměstnanců, kteří se přesunuli do terciálního sektoru, ve kterém roku 2022 pracuje až 60 % zaměstnaných v kraji. Hlavní silniční tahy tvoří síť mezinárodních dálnic a rychlostních komunikací: dálnice D1, D5, D8 D11, rychlostní komunikace: R4, R6, R7, R10. Doprava je však zajišťována i železničními, vodními a tranzitními sítěmi.

5. Analýza dosažených výsledků

5.1 Bytový fond Středočeského kraje v komparaci s průměrem České republiky (2011–2021)

Základní data o bytové situaci v České republice jsou získávána z pravidelného Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen SLBD). Úvodní část práce se věnuje porovnání údajů ze SLBD v letech 2011 a 2021.

V Tabulce č. 1 jsou uvedena důležitá data informující o změnách počtu bytů ve Středočeském kraji, ze sčítání z roku 2011–2021, data jsou pak srovnávána se situací v České republice jako celku. Z dat si lze všimnout rostoucího počtu bytů ve Středočeském kraji, v roce 2021 bylo o 99 563 více bytů, než v roce 2011. V roce 2021 vzrostl celkový počet bytů ve Středočeském kraji oproti sčítání z roku 2011 o 17,1 %. To je pro kraj velmi dobrou zprávou, neboť v celé republice došlo k průměrnému zvýšení počtu bytů o 12,26 %. V porovnání celkového počtu bytů v roce 2021 a 2011 si Středočeský kraj vede nadprůměrně a stává se stále oblíbenějším útočištěm pro lidi hledající levnější bydlení v okolí Prahy, ale ne v samotné Praze. Počet obydlých bytů vzrostl oproti roku 2011 o 78 782 (16,32 %), na konkrétních 561 642, lze si všimnout rostoucího podílu Středočeského kraje na celkovému souboru všech obydlých bytů České republiky. I přes nárůst neobydlých bytů v kraji se podíl neobydlých bytů na celkovém souboru všech krajů snížil v roce 2011 oproti roku 2021 z 15,52 % na 13,98 %.

Tabulka č. 1: Vývoj počtu bytů ve Středočeském kraji a České republice v letech 2011 a 2021

	Středočeský kraj	ČR	Podíl Str. na ČR
Byty celkem (2021)	681 857	5 340 033	12,77 %
Byty celkem (2011)	582 294	4 756 572	12,24 %
Rozdíl mezi roky 2021 a 2011 v počtech bytů	99 563 (17,1 %)	583 461 (12,26 %)	x
Obydlé byty (2021)	561 642	4 480 139	12,54 %
Obydlé byty (2011)	482 860	4 104 635	11,76 %
Rozdíl mezi roky 2021 a 2011 v počtu obydlých bytů	78 782	375 504	
přírůstek obydlých bytů oproti 2011 v %	16,32 %	9,15 %	X
neobydlé byty 2021	120 215	859 894	13,98 %
neobydlé byty 2011	99 434	651 937	15,52 %

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

V Tabulce č. 2 jsou zpracovaná data o podílech jednotlivých právních důvodů užívání bytů na celkovém počtu všech dostupných bytů z roku 2011 a 2021, na území Středočeského kraje, a na území celé České republiky. Bydlení ve vlastním domě je nejčastějším právním důvodem užívání obydlých bytů, jak v analyzovaném kraji, tak celé České republice, nejen v roce 2011, ale i v roce 2021. Středočeský kraj si se svými 49,8 % v roce 2011 a 49,2 % v roce 2021 vede lépe oproti situaci v České republice (v roce 2011: 35,82 % v roce 2021 35,6 %). Toto prvenství mu patří i ve srovnání mezi jednotlivými kraji viz Příloha č. 5. Z výsledků však obecně lze říct, že ekonomická prosperita, nízké úrokové sazby a období bez krizí, se podepsalo v analyzovaném období na právních důvodech užívání, neboť mezi roky došlo ke zvýšení podílů užívání v osobním vlastnictví (růst o 2,15 % a 4,92 %), udržení si pozice bydlení ve vlastním domě a zároveň posílení pozice bezplatného užívání bytu (zvýšení o 2,37 % a 2,38 %), nejen v průměru České republiky, nejen ve sledovaném kraji, ale i v jednotlivých okresech Středočeského kraje. Naopak pokles právního důvodu užívání sledujeme u bydlení v pronájmu (pokles o 1,52 % v kraji, pokles o 2,52 % v průměru všech krajů České republiky), bytech družstevních, ale i jiných právních důvodech. Absolutní hodnoty jsou dostupné v Příloze č. 5

Tabulka č. 2: Struktura trvale obydlených bytů podle právního důvodu užívání v %

Právní důvod užívání bytů	Středočeský kraj		Česká republika	
	2011	2021	2011	2021
Ve vlastním domě	49,8	49,2	35,82	35,6
V osobním vlastnictví	16,75	18,9	20,08	25,0
Družstevní	5,52	1,6	9,39	3,1
Jiné bezplatné užívání bytu	3,93	6,3	3,42	5,8
Pronájem	14,72	13,2	22,42	19,9
Jiný důvod	1,12	2,9	1,09	3,0
Nezjištěno	8,16	7,8	7,78	7,5

Zdroj: Český statistický úřad, 2022

5.2 Vývoj průměrných kupních cen v jednotlivých okresech Středočeského kraje (2017–2021)

Tabulka č. 3 analyzuje informace o cenách jednotlivých okresů Středočeského kraje za posledních 5 let. Jednotlivé okresy a jejich ceny za m² lze pak lépe poměřit s průměrem, jehož vývoj je graficky znázorněn v Příloze č. 6. Rostoucí charakter nemá pouze samotný průměr kraje, ale i jednotlivé okresy, jejichž kupní ceny za jednotlivé roky rostly. Jediným rokem, kdy se cena bytů v některých okresech snížila, jako třeba v Mělníku, Nymburce, či Rakovníku, byl rok 2018, neboť se na trhu poměrně negativně začaly projevovat omezující kroky České národní banky, v jejíž zájmu bylo snížit meziroční nárůst cen. V roce 2017 si první příčku za nejvyšší cenu bytu/m² zasloužil okres Praha – východ (31 686 Kč), na druhém místě byla Praha – západ (28 322 Kč) a třetím Mladá Boleslav (30 981 Kč). Průměrná cena kraje byla 25 036 Kč. Roku 2018 se průměrná cena zvýšila z 25 036 na cenu 26 729, tedy o 1 692 Kč/m². Mezi lety 2018 a 2019 se pak průměrná cena zvýšila o 3 694 Kč/m². V roce 2019 vzrostl zájem o byty v okrese Mělník, především z důvodu velmi nízkých cen předchozích let, ona poptávka vystřelila kupní cenu za m² až na 32 149 Kč, tedy o 21 099 Kč víc za m². Celkově v roce 2019 ceny bytů rostly, s rozdílem okresů v Praha východ a západ, kde se ceny naopak snížily na hranici 30 000 Kč. Mezi lety 2019 a 2020 se průměrná cena opět zvýšila, tentokrát o rekordních 5 722 Kč/m², největší nárůst během let 2017–2020 zaznamenal okres Kladno, který se stal nejdražším okresem Středočeského kraje roku 2020 se svou cenou 44 436 Kč/m², v průměru však rostly všechny ceny jednotlivých okresů bytů, obecně lze z analyzovaných dat soudit, že okresy v nejbližší vzdálenosti od centra Prahy a jejich ceny, rostou rychleji než ceny bytů ve větších vzdálenostech od Prahy. Rok 2020 s cenami bytů všechny překvapil, nastupující epidemie koronaviru oslabující českou ekonomiku, cenu bytů a jejich vyjednávací pozici zvýšila. Poptávka po investičních bytech a objem výhodných hypotečních úvěrů rostl. Prodaných bytů přibývalo, nabízených ubývalo, a to vedlo ke zvýšení cen bytů. Průměrné kupní ceny mezi lety 2020 a 2021 opět rostly. Vysoká poptávka po bytech převyšovala nabídku bytů, neboť lidé hledali možnost ochránit kupní sílu svých peněžních prostředků před nenasytnou, stále se zvyšující inflací. Nabídka bytů se stále snižovala, a to šplhalo kupní cenu nahoru. Průměrná kupní cena¹ za jeden metr² se ve Středočeském kraji zvýšila mezi lety 2020 a 2021 z 36 145 Kč na 44 765 Kč, to znamená zvýšení o 8 620 Kč/m². Nejvyšší cenu lze sledovat opět v okrese

¹ Kupní cena je náležitostí kupní smlouvy a je to sjednaná částka, kterou kupující platí prodávajícímu za předmět koupě (Mikulášková, 2015).

Kladno, které si lidé dojíždějící za prací do Prahy oblíbili. Cena za m² vzrostla na 55 561 Kč. Hranici 50 000 překonal však i okres Praha východ.

Tabulka č. 3: Průměrné kupní ceny bytů v okresech Středočeského kraje v období 2017–2021 (v Kč/m²)

	Období				
	2017	2018	2019	2020	2021
	Kupní cena				
Benešov	22 942	28 634	28 649	35 967	44 070
Beroun	28 798	30 714	32 338	38 181	44 547
Kladno	26 827	30 461	37 796	44 436	55 561
Kolín	20 256	22 932	27 940	34 670	42 731
Kutná Hora	16 050	23 779	25 929	30 215	39 490
Mělník	23 608	11 050	32 149	38 299	44 865
Mladá Boleslav	30 981	34 619	28 871	36 022	46 730
Nymburk	27 399	26 566	31 373	35 228	42 171
Praha-východ	31 686	36 744	31 395	38 838	50 749
Praha-západ	28 322	38 282	31 630	39 639	46 419
Příbram	19 650	21 795	28 186	32 921	42 010
Rakovník	23 915	15 167	28 820	29 322	37 840
Průměr	25 036	26 729	30 423	36 145	44 765
Diference průměrů	x	1 692	3 694	5 722	8 620

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

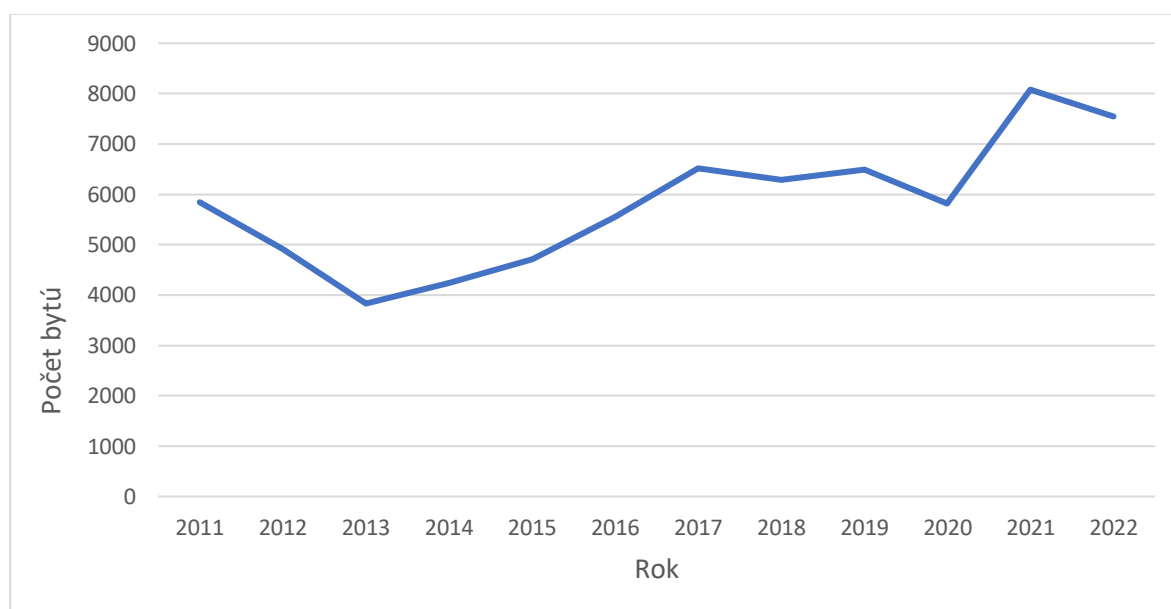
5.3 Trh s byty a jeho vývoj ve Středočeském kraji a jeho okresech

5.3.1 Byty zahájené

Rok 2011 zaznamenal nejen ve vybraném kraji vysoký počet zahájených bytů, ale i v krajích ostatních, byl to silný projev pomalu odeznívající hypoteční krize, která začala roku 2007 v USA. Tak vysoký počet zahájených bytů (5846) však nemohl vydržet věčně, a tak až do roku 2013 klesá počet zahájených bytů na 3831. Od roku 2013 pak počty nově zahájených bytů rostly až do roku 2017, konkrétně bylo v roce 2017 zahájeno 6514 nových bytů. Následující dva roky, do roku 2019, se situace na trhu s byty v kraji nijak zásadně nezměnila, tomu tak už ale nebylo roku 2020, kdy se počet zahájených bytů snížil o 666

bytů, velký podíl na poklesu měla epidemie koronaviru, které výrazně omezila provoz stavebních úřadů a firem. Základy pro hezké vyhlídky do budoucna přinesl rok 2021, kdy se počet zvýšil až na 8079 zahájených bytů. Pozitivní vyhlídky utnul rok 2022, neboť v tomto roce začala válka na Ukrajině, která měla ekonomické dopady nejen v České republice, ale v celé Evropě. V roce 2022 klesnul počet nově zahájených bytů o 528 bytů na hodnotu 7551, což je však stále velmi dobré číslo na počty minulých let. Celkově mezi lety 2011–2022 rozhodly úřady Středočeského kraje o vydání stavebního povolení celkem 69 823 bytům. Grafické znázornění vývoje je v Grafu č. 1.

Graf č. 1: Vývoj počtu zahájených bytů ve Středočeském kraji v období 2011–2022



Zdroj: Český statistický úřad 2022

Tabulka č. 4 obsahuje údaje o nově zahájených bytech v rozmezí let 2011–2022 včetně 1. difference (absolutní přírůstky), které vyjadřují rozdíl mezi dvěma sousedními hodnotami. Tato dynamika určuje, o kolik jednotek se změnila hodnota daného ukazatele oproti minulému období. Nejvyšší kladná difference byla zaznamenána mezi lety 2020–2021, kdy přírůstek dosáhl 2256 nově zahájených bytů. Druhou stranou mince je pak záporná difference, která byla nejvyšší, respektive nejnižší mezi lety 2012–2013, kdy došlo k úbytku o 1083 nově zahájených bytů. Dá se konstatovat, že vývoj zahájených bytů v letech 2011–2022, měl až na menší výjimky rostoucí tendence, které tvoří důležitý ukazatel a předpoklad do budoucna. Druhá difference je dalším ukazatelem dynamiky dané časové řady.

Koeficient růstu/poklesu, popisuje relativní změnu hodnot, v případě situace na trhu s byty, se jedná o změnu nad hodnotu 1, tedy představuje růst počtu zahájených bytů ve Středočeském kraji, nebo změnu pod hodnotu 1, která vyznačuje úbytek počtu oproti roku předchozímu. Nejvyšší nárůst zaznamenal rok 2021, kdy se počet zahájených bytů zvýšil oproti roku předchozímu o 38,74 %. Důvodem růstu byla nízká výstavba v roce 2020, kvůli omezení stavebních úřadů v době koronaviru. V roce 2021 se pak výstavba opět nastartovala. Nejvyšší úbytek oproti předchozímu roku zaznamenal rok 2013, pokles činil 22,04 %. Důvodem tak vysokého poklesu počtu nově zahájených bytů, byla klesající poptávka po bydlení a v tomto případě se developerům nevyplatilo stavět.

Tabulka č. 4: Počet zahájených bytů ve Středočeském kraji v letech 2011–2022

Rok	Zahájené byty	1. Diference	2. Diference	Tempo růstu
2011	5846	-	-	-
2012	4914	-932	-	0,84
2013	3831	-1083	-151	0,78
2014	4239	408	1491	1,11
2015	4706	467	59	1,11
2016	5547	841	374	1,18
2017	6514	967	126	1,17
2018	6284	-230	-1197	0,96
2019	6489	205	435	1,03
2020	5823	-666	-871	0,90
2021	8079	2256	2922	1,39
2022	7551	-528	-2784	0,93
Celkem	69823			x
			Průměr	1,04

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

K vytváření predikcí, jak by se mohla situace na trhu s byty vyvíjet v dalším roce, bylo nutno udělat několik významných kroků. Mezi ty nejdůležitější patřil výběr vhodné trendové funkce, na základě nejvyšší hodnoty vypočteného indexu korelace. Po sestavení

vybraných trendových funkcí bylo zjištěno, že nejvyšší hodnoty indexu korelace nabývá funkce kvadratická (0,8371) viz Tabulka č. 5.

Rovnice funkce je: $y' = 5164,7 - 207,622x + 36,986x^2$.

Bodová předpověď pro rok 2023 se spolehlivostí 95 %, předvídá 8 716 nově zahájených bytů ve Středočeském kraji. Intervalová předpověď při spolehlivosti 95 % je v rozmezí (7349; 10 083).

V následující tabulce č. 5 jsou k dispozici jednotlivé výpočty indexu korelace a indexu determinace, trendových funkcí.

Tabulka č. 5: Vypočtené indexy jednotlivých funkcí pro zahájené byty

Trendové funkce	Index korelace	Index determinace
Lineární (přímka)	0,77	0,60
Kvadratická (parabola)	0,84	0,70
Exponenciální	0,75	0,57

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

V Tabulce č. 6 jsou uvedena data o zahájených bytech v jednotlivých okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021. Nejvyšší počet zahájených bytů lze sledovat v roce 2021, nejnižší počet v roce 2020 a roku 2019 se zahájilo 6489 bytů. Podíly v procentuálním vyjádření, jednotlivých okresů na celkovém souboru jsou k dispozici v Příloze č. 7. V roce 2019 bylo nejvíce zahájených bytů v okrese Praha východ (1379), Praha západ (758) a nejnižší počet zahájených bytů v celém souboru měl okres Rakovník (81). V roce 2020 došlo v celém kraji ke snížení nově zahájených bytů a mezi okresy se podíly nijak markantně nezměnily, důvodem nízké výstavby byl omezený provoz stavebních úřadů a zvyšující se ceny za stavební materiál. V roce 2021 došlo k nejvyššímu nárůstu v zahájených bytech v okrese Kladno na počet 1426, tedy o 874 bytů víc než v roce předchozím. V průběhu let je zajímavým faktem, snižující se podíl počtu zahájených bytů v okresech Praha východ a Praha západ na celém souboru, je tomu tak díky již vysokému procentu zástavby a limitujícímu prostoru pro novou výstavbu. Například podíl Prahy východ na počtu celkem se snížil z 21 % (roku 2019) na 14 % v roce 2021 a v průběhu let převzal první příčku s nejvyšším počtem zahájených bytů okres Kladno, který se mimo jiné stal oblíbeným útočištěm pro dojíždějící lidi za prací do Prahy.

Tabulka č. 6: Vývoj počtu zahájených bytů v okresech Středočeského kraje mezi lety 2019–2021

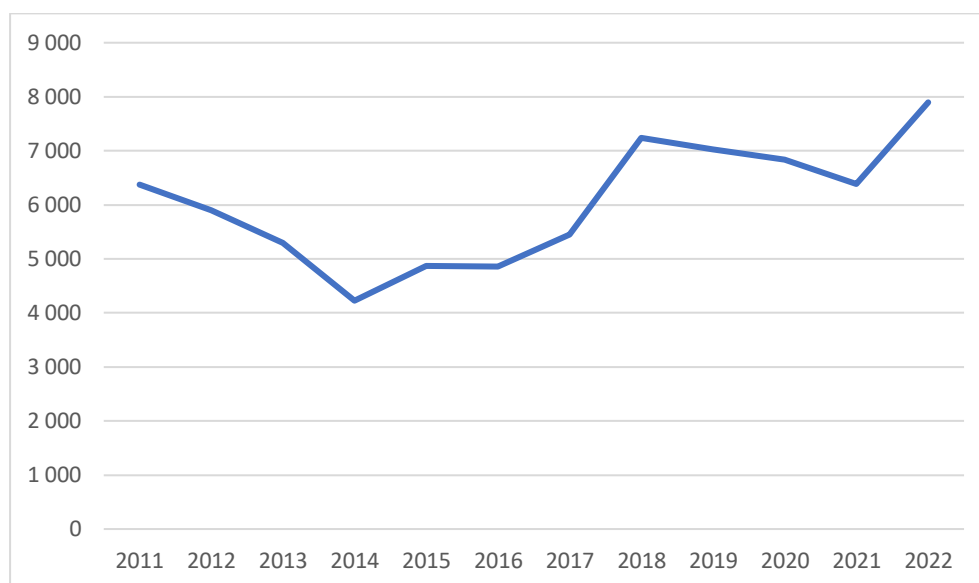
Zahájené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021			
Okres	2019	2020	2021
Benešov	384	465	584
Beroun	489	458	659
Kladno	529	552	1 426
Kolín	400	441	646
Kutná Hora	311	228	472
Mělník	543	344	385
Mladá Boleslav	568	619	797
Nymburk	666	475	700
Praha-východ	1 379	1 113	1 147
Praha-západ	758	667	714
Příbram	381	339	403
Rakovník	81	122	146
Celkem	6 489	5 823	8 079
Průměr zahájených bytů	541	485	673

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

5.3.2 Byty dokončené

Stejně tak důležitým ukazatelem jako jsou počty bytů zahájených, jsou počty bytů dokončených viz Graf č. 2. Ze zjištěných dat vyplývá klesající počet dokončených bytů od roku 2011, až do roku 2014, kdy bylo ve Středočeském kraji dokončeno pouze 4226 bytů, tedy o 2150 bytů méně, než tomu bylo v roce 2011. Důvodem byla doznívající krize na trhu se nemovitostmi a nedostatek investic do stavebnictví. Po roce 2014 dochází ke zlepšení situace, kdy roste počet dokončených bytů až do roku 2018. Rok 2018 je významný ve zkoumaném souboru, neboť až do tohoto roku rostl počet dokončených bytů, v tomto roce bylo dokončeno 7244 bytů. Poté až do roku 2021 dochází k mírnému poklesu dokončených bytů. V roce 2022 vzrostl počet dokončených bytů až na 7896, neboť poptávka po práci ve stavebnictví po vypuknutí války vzrostla, urychlil se tím proces dokončování bytu, který je závislý na počtu pracujících v oboru. V Grafu č. 2 je k nahlédnutí grafické znázornění vývoje dokončených bytů.

Graf č. 2: Vývoj počtu dokončených bytů ve Středočeském kraji v období 2011–2022



Zdroj: Český statistický úřad, 2022

V Tabulce č. 7 jsou data o dokončených bytech v rozmezí let 2011–2022 včetně elementárních charakteristik

Nejnižší hodnota 1. difference byla zaznamenána v roce 2014, kdy byl rozdíl sousedních hodnot záporný - 1069. Příčinou rozdílu byly dobíhající důsledky ekonomické krize, kdy dochází k prodlužování doby výstavby a nečinnost a nepodpora stavebnictví po doznívající krizi. Naopak nejvyšší hodnoty 1. difference dosáhl rok 2018, v tomto roce se dokončilo o 1795 více bytů než v roce předchozím. Celkově bylo ve Středočeském kraji dokončeno 72 369 nových bytů, tedy o 2546 víc než bytů zahájených.

Výsledky hodnot 2. difference, dynamiky zkoumané časové řady, nemluví jasně o tom, zda by mělo v budoucnu dojít ke zvýšení dynamiky dokončených bytů, či zpomalení, neboť se kladné hodnoty, víceméně na přeskáčku, střídají s hodnotami zápornými.

K nejvyššímu růstu dokončených bytů ve Středočeském kraji došlo v roce 2018, kdy se počet dokončených bytů zvýšil oproti roku 2017 o 32,94 %. Vysoký nárůst dokončených bytů není dán jedním okresem, který by výrazně ovlivnil průměr kraje, ale pozitivním směrem, kterým se vydaly všechny okresy svou bytovou výstavbou v době konjunktury. Nejnižší hodnota růstu byla zaznamenána v roce 2014, kdy došlo k poklesu oproti předchozímu roku o 20,19 % díky důsledkům krize na trhu nemovitostí. Průměrné tempo růstu je dle dat nad hodnotou 1 a vyjadřuje dlouhodobý růst počtu dokončených bytů.

Tabulka č. 7: Počet dokončených bytů ve Středočeském kraji v letech 2011–2022

Rok	Dokončené	1. Diference	2. Diference	Tempo růstu
2011	6 376	-	-	-
2012	5 900	-476	-	0,93
2013	5 295	-605	-129	0,90
2014	4 226	-1069	-464	0,80
2015	4 872	646	1715	1,15
2016	4 860	-12	-658	1,00
2017	5 449	589	601	1,12
2018	7 244	1795	1206	1,33
2019	7 035	-214	-2009	0,97
2020	6 836	-194	20	0,97
2021	6 385	-451	-257	0,93
2022	7 896	1511	1962	1,24
Celkem	72369		Průměr	1,03

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

I pro dokončené byty byl popsán trend třemi trendovými funkcemi. Nejvyšší hodnoty indexu korelace nabývá parabola (0,782) a z toho důvodu jsem zvolil funkci kvadratickou pro následující predikce.

Rovnice funkce je: $y' = 6332,18 - 463,81x + 50,1x^2$. Rovnice byla využita pro bodovou předpověď. Bodová předpověď pro rok 2023 se spolehlivostí 95 %, predikuje 8 770 dokončených bytů. Intervalová předpověď dokončených bytů při spolehlivosti 95 % je v rozmezí (7 493; 10 047). V Tabulce č. 8 jsou uvedeny vypočtené indexy korelace a determinace pro všechny uvažované trendové funkce.

Tabulka č. 8: Vypočtené indexy jednotlivých funkcí pro dokončené byty

Trendové funkce	Index korelace	Index determinace
Lineární (přímka)	0,61	0,37
Kvadratická (parabola)	0,78	0,61
Exponenciální	0,58	0,34

Zdroj: Vlastní zpracování

V Tabulce č. 9 jsou uvedeny údaje o počtu dokončených bytů jednotlivých okresů Středočeského kraje mezi lety 2019-2021. Nejvyšší počet dokončených bytů v roce 2019 byl zaznamenán v okrese Praha východ, kde bylo dokončeno 1534 nových bytů, druhý nejvyšší počet dokončených bytů byl v okrese Praha západ: 1116 bytů. Naopak nejnižší počet dokončených bytů bylo v okrese Rakovník a Kutná Hora, kde můžeme sledovat příkladnou závislost mezi počty zahájených a dokončených bytů. Mezi lety 2019 a 2020 se snížil počet dokončených bytů o 199. Nejvyšší nárůst lze sledovat v okrese Nymburk, kde se zvýšil počet bytů o 158, na hodnotu 652 mimo jiné díky nově dokončené bytové rezidenci. Ostatní okresy v tomto roce víceméně stagnovaly, nebo mírně klesaly jejich počty, ale jen o pár jednotek v závislosti na poptávce po bydlení. V následujícím roce se snížil počet nově dokončených bytů o 451 jednotek. Nejvyšší úbytek lze sledovat v okrese Praha východ, kde se snížil počet dokončených bytů o 439, následoval okres Beroun, kde se počet nově dokončených bytů snížil o 156. Naopak růst zaznamenaly okresy jako Kolín, kde se zvýšil počet bytů o 100, okres Kutná Hora, Mladá Boleslav, Mělník, Nymburk a Kladno. Podíly jednotlivých okresů na celém souboru jsou zpracovány v Příloze č. 8.

Tabulka č. 9: Vývoj počtu dokončených bytů v okresech Středočeského kraje mezi lety 2019-2021

Dokončené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2019-2021			
Okres	2019	2020	2021
Benešov	481	414	402
Beroun	689	654	498
Kladno	639	504	553
Kolín	460	398	498
Kutná Hora	187	210	289
Mělník	464	383	455
Mladá Boleslav	442	500	579
Nymburk	494	652	676
Praha-východ	1 534	1 447	1 008
Praha-západ	1 116	1 148	1 008
Příbram	413	362	332
Rakovník	116	164	87
Celkem dokončených bytů za rok	7 035	6 836	6 385
Průměr dokončených bytů za rok	586	570	532

Zdroj: Český statistický úřad, 2022

5.3.3 Průměrné kupní ceny bytů

Ceny bytů ve Středočeském kraji jsou díky lukrativní poloze a blízkosti hlavního města oproti jiným krajům nadprůměrné. Do Prahy dojíždí až 20 % Středočechů za prací. Ta jim nabízí lépe placené pracovní pozice a výběr mezi atraktivnějšími zaměstnavateli. Bydlení v Praze je však pro mnohé nedostupné, a tak mnozí volí cestu levnějšího bydlení, výměnou za daň dojíždění do práce v určité dojezdové vzdálenosti, třeba ze Středočeského kraje.

Tabulka č. 10 ukazuje přehled průměrných, kupních cen za jeden metr čtvereční ve Středočeském kraji. Jediný pokles cen za m² můžeme sledovat mezi lety 2011–2013, kdy se cena snížila na pouhých 19 878 Kč/m². Od roku 2013 se však zvyšování cen nezastavilo a spousta zájemců o bydlení se do dnes nestačí divit. Ceny za m² začaly skokově stoupat a jeden z nejvyšších skoků, a zároveň nejvyšší 1. diference ve zkoumaném souboru, byl v roce 2021, kdy se ceny zvýšily až o 9 118 Kč/m² na hodnotu 46 444 Kč/m². Nejnižší hodnotu 1. diference můžeme sledovat v roce 2013, jinak však ceny bytů rostly. Průměrné meziroční navýšení cen je 2509,7 Kč/m². Výsledky výpočtu druhých diferencí naznačují zrychlující trend vývoje hodnot.

Co se týče tempa růstu, tak nejvyšší hodnoty kopírují výsledky 1. diferencí, stejně tak tedy můžeme sledovat nejvyšší hodnotu tempa růstu v roce 2021, kdy došlo k nárůstu cen o 24, 43 % a naopak nejnižší hodnotu v roce 2013, kdy ceny poklesly oproti roku předchozímu o 3,02 %. Průměrný, meziroční nárůst kupní ceny za m² vychází 8,44 %.

Tabulka č. 10: Vývoj průměrných kupních cen Středočeského kraje v období 2011–2021

Rok	Kč/m ²	1. Diference	2. Diference	Tempo růstu
2011	21347	-	-	-
2012	20703	-644	-	0,97
2013	19878	-825	-181	0,96
2014	21135	1257	2082	1,06
2015	21541	406	-851	1,02
2016	22576	1035	629	1,05
2017	25799	3223	2188	1,14
2018	29227	3428	205	1,13
2019	31208	1981	-1447	1,07
2020	37326	6118	4137	1,20
2021	46444	9118	3000	1,24
Průměr	2509,7			1,08

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

Pro výpočet trendové funkce jsem opět využil dispozic lineární, exponenciální a kvadratické funkce. Hodnoty jednotlivých indexu korelací vyšly: lineární (0,8787), exponenciální (0,9123) a kvadratická (0,9916). Nejvíc vhodnou pro výpočet bodové a intervalové predikce je tedy funkce kvadratická s rovnicí: $y' = 24\,484,15 - 2794,337x + 419,535x^2$. Stejně tak jako v případě dokončených a zahájených bytů, byly predikce počítány se spolehlivostí 95 %. Po dosazení do rovnice dostávám výsledek bodové předpovědi pro rok 2022, kdy kupní cena za jeden m² ve Středočeském kraji nabude hodnoty 51 365 Kč. A se spolehlivostí 95 % se bude cena pohybovat v intervalu (48 773; 53 957) Kč/m².

Tabulka č. 11: Vypočtené indexy jednotlivých funkcí pro průměrné kupní ceny

Trendové funkce	Index korelace	Index determinace
Lineární (přímka)	0,88	0,77
Kvadratická (parabola)	0,99	0,98
Exponenciální	0,91	0,83

Zdroj: Vlastní výpočty

5.4 Důsledky krize na hypotečním a nemovitostním trhu

Rok 2022 přinesl na hypotečním trhu změnu. Poptávka po hypotečních úvěrech klesla a zájemců o nové bydlení ubylo. Snížený zájem o hypotéky vyvolal změnu nálady na trhu s nemovitostmi, jejichž cenový růst se začal snižovat ve druhé polovině roku 2022. Vývoj hypotečního trhu ovlivnil růst úrokových sazeb viz Příloha č. 2, jejichž zvýšením Česká národní banka očekává stabilizaci a následné snížení vysoké inflace, jedná se o takzvaný protiinflační opatření. Nejen však inflace ovlivnila hypoteční trh, mezi další důvody patří od dubna 2022 nové hodnoty ukazatelů, jako třeba LTV (Loan to value), jehož hodnota se snížila na 80 %, tzn., že lidé potřebují k získání půjčky více vlastního kapitálu, dále pak vývoj nezaměstnanosti a příjmy domácností. I když zatím nejsou k dispozici všechny finální statistiky za rok 2022, Československá obchodní banka zveřejnila odhad viz Příloha č. 10, ve kterém můžeme sledovat pokles objemu nových hypotečních úvěrů, ze 427 miliard za rok 2021, na 163 miliard pro rok 2022, což je pouze 38 % objemu roku předchozího. Jedná se o nejhorší výsledek za posledních osm let.

Ještě před rokem 2022 byla dvoutýdenní repo sazba zveřejněná Českou národní bankou 3,75 %, a úroky nově sjednaných hypoték, které se odvíjí od dvou týdenní repo sazby, se pohybovaly pod třemi procenty. V roce 2022 však rostla na 7 % a banky poskytovaly úvěry na úrovni 6 %. Splátky hypoték díky tomu vzrostly o několik tisíc korun. Vývoj dvoutýdenní repo sazby je zachycen v Příloze č. 2. Ke zvýšení úrokových sazeb došlo v roce 2022 čtyřikrát, neboť vývoj inflace se nezastavoval a rostl až do konce roku na prosincovou hodnotu 15,8 %. Vývoj inflace je k dispozici v Příloze č. 11

Nižší zájem o hypoteční úvěry a nemovitosti snížil mimo jiné, doposud nevídaně rychlý růst životních nákladů kvůli energetické krizi a doznívajícím dopadům covidové epidemie. Obyvatelé České republiky se obávají budoucnosti, neboť ve svém životě pocítují extrémní míru inflace. Ekonomika se dostává do recese a zanedlouho je možné očekávat vyšší nezaměstnanost. Snížená poptávka po vlastním bydlení je dle dostupných dat na poklesu a rodiny začínají přehodnocovat myšlenku nutně drahého bydlení (úvěrů) za bydlení nájemní.

Dostupná data o cenách bydlení za rok 2022 se dají očekávat do roka, odhady jsou však jisté, po dlouholetém růstu cen nastává zvrát, tedy začátek poklesu cen bytů a rodinných domů. Developeři se však snaží ceny nesnižovat, a tak namísto slev, nabízí ve formě bonusů například parkovací místo, nebo vybavení do kuchyně. Zatím dochází ke snižování cen na trhu starších nemovitostí o několik jednotek procent.

6. Zhodnocení a doporučení

Dle analýz jsem zpracovával vývojové tendence na trhu s byty ve Středočeském kraji, svou rozlohou největším kraji v České republice. Ve shrnutí jednotlivých ukazatelů, kterými byly dokončené i zahájené byty a ceny za ně, lze až na několik výpadků, sledovat rostoucí trend počtů i cen ve zkoumaném období. Mezi lety 2011–2021 se ekonomice dařilo, a tak se pozitivně projevila i do trhu s nemovitostmi. V roce 2022 se začala na trhu s byty projevovat krize a počty i cena začaly klesat.

Dovolit ufinancovat své vlastní bydlení z vlastních zdrojů může dnes opravdu málokdo. Zkušenosti s půjčkou má 74 % Čechů z toho 73,6 % všech půjček tvoří hypotéky viz Příloha č. 9.

- **Snížení úrokových sazeb České národní banky a podpora státu**

Mezi lety 2011–2016 měly úrokové sazby klesající trend a toho domácnosti hojně využívaly, úrokové sazby se dostávaly na celosvětová minima a nabídka i poptávka úvěrů v České republice rostla. V roce 2022 se však situace v České republice a celé Evropě zásadně změnila. Roztočila se inflace a Česká národní banka, plnící funkci monetární politiky země, se svými intervencemi snaží mírnit inflaci zvyšováním úrokových sazeb, které ovlivňují ceny hypoték. Momentální sazba je na úrovni 7 % a v roce 2022 to mělo za důsledek snížení objemu nových hypoték o 60 %. Myslím si, že pokud by se situace ve světě stabilizovala, tak by Česká národní banka mohla začít postupným snižováním úrokových sazeb a tím by došlo ke snížení úroků hypotečních úvěrů, tedy zlevňování hypoték.

- **Obnovení programu Vlastní bydlení**

I přes navyšující se státní dluh by měla Česká republika obnovit program podporující bydlení pro mladé, jako byl třeba program Vlastní bydlení. Tento program byl pozastaven z důvodu vyčerpání rozpočtu podpory již v dubnu 2022, v roce 2023 se dle nejnovějších zpráv neobnoví. Podpora vlastnického bydlení je však velmi důležitou součástí státní sociální podpory a domnívám se, že je to téma k diskusi současné a budoucí vlády.

- **Zlepšení vymezení a vyhodnocení státní podpory bydlení**

K provedení tohoto doporučení by určitě pomohl zákon o sociálním bydlení, který v České republice ani po letech diskusí a programových slíbech v kampaních jednotlivých politických stran, usilujících o získání moci v republice, stále nemáme. Problém s dostupností bydlení začíná mít totiž i střední třída a s tímto modelem doposud nikdo nepočítal. Státní podpora bydlení ve formě dávek sice pomáhá snižovat počet chudobných, ovšem neřeší onu příčinu chudoby dostatečně. Podle zpráv Národního kontrolního úřadu

navíc dochází ke zneužívání podpory, neboť ze ztráty bydlení postižených osob profitují pronajímatelé nemovitostí. Stát by měl motivovat občany ke shánění si bydlení, aby si jej zajistili sami a podporovat znevýhodněné a ohrožené sociálním vyloučením, které bude zpětně lépe vyhodnocovat a na základě toho postupy zlepšovat.

- **Udržení podpory stavebního spoření**

Narůstající dluh České republiky, který se během krizí za poslední dva roky zvýšil z 28 % na 41 % HDP, chce vláda řešit intervencemi, mezi které by mohlo patřit zrušení, nebo omezení státní podpory stavebního spoření. Stavební spoření využívá kolem 3,2 milionu lidí a státní podpora stojí stát přes čtyři miliardy ročně. Argumentem pro zrušení státní podpory je jednak úspora státního rozpočtu a druhá nevyužívání stavebního spoření pro účely financování bydlení. Zda-li peníze ze stavebního spoření využívají lidé jen k financování vlastního bydlení, je však otázka velmi sporná. I kdyby to tak bylo, v tom případně lze hledat cesty, které nastaví omezení pro lidi, kteří by chtěli spoření využívat opravdu k financování bydlení. Zrušení podpory stavebního spoření je velmi diskutované téma, na kterém se analytici a ekonomové neshodují. Na čem se však shodují, je nutná pokračující podpora vlastního bydlení pro občany v dlouhodobém plánu, včetně omezení podpory stavebního spoření výměnou za jiný program, který bude spadat do promyšlené státní podpory. Stavební spoření využívají lidé jako protiinflační opatření a je to jeden z nejvyužívanějších nástrojů ke zhodnocování peněz pro konzervativní skupiny lidí a v lidech probouzí zvědavost po zhodnocování svých peněz.

7. Závěr

Bakalářská práce se zabývala situací na trhu s byty ve Středočeském kraji a jeho vývojovými tendencemi. Práce pomocí metod z oblasti časových řad analyzovala bytový fond Středočeského kraje a České republiky v letech 2011–2021. Dále práce analyzovala strukturu počtu zahájených a dokončených bytů ve Středočeském kraji mezi lety 2011–2022 a také okresů Středočeského kraje mezi lety 2017–2019. V práci byla provedena analýza průměrných kupních cen bytů ve Středočeském kraji mezi lety 2011–2022 a v jednotlivých okresech kraje mezi lety 2019–2021. Práce pomocí trendových funkcí stanovuje predikce do budoucna pro počty dokončených a zahájených bytů, včetně jejich cen. Závěru obsahuje návrhy a doporučení.

Bytový fond Středočeského kraje má významný podíl na celém souboru všech bytů České republiky. Počet bytů vzrostl roku 2021 na hodnotu 681 857 bytů. Podíl na celém souboru se zvýšil na 12,77 % tj., o 99 563 bytů více než v roce 2011 (582 294 bytů). Značný vliv měl na tento nárůst počet obydlených bytů, který se oproti roku 2011 zvýšil o 78 782 bytů na počet 561 642. Naopak podíl neobydlených bytů se snížil v roce 2021 o 1,54 %, na hodnotu 120 215 bytů. Nejčastějším právním důvodem užívání bytu ve Středočeském kraji bylo bydlení ve vlastním domě. Doba nízkých úrokových sazeb mezi roky 2011 a 2021 ovlivnila také nárůst podílu právního důvodu užívání obydlených bytů v osobním vlastnictví. Touto formou bydlelo v roce 2021 o 2,15 % více domácností, než v roce 2011. Nárůst bydlení v osobním vlastnictví se projevil poklesem právního důvodu užívání bytů v bydlení družstevním, jehož podíl se snížil o 3,92 %.

Z analýzy časových řad vyplývá, že počet zahájených bytů ve Středočeském kraji mezi lety 2011–2022 rostl. Největší výjimky, kdy lze pozorovat jistý propad v počtu nově zahájených bytů, byly zaznamenány v letech 2013, 2020 a 2022. Velkému poklesu v počtu nově zahájených bytů v roce 2013, kdy bylo zahájeno o 1083 bytů méně než v roce předchozím, předcházela finanční krize na trhu s nemovitostmi předchozích let, jejíž důsledkem byla klesající poptávka po bydlení. V roce 2020 vypukla po celém světě epidemie koronaviru, která významně ovlivnila počet nově zahájených bytů. Důsledkem bylo snížení počtu zahájených bytů oproti předchozímu roku o 666 bytů. Mezi důvody snížení výstavby patřilo omezení provozu stavebních úřadů a navýšení cen stavebního materiálu. V roce 2022 vyvolala pokles výstavby nových bytů válka na Ukrajině, jejíž důsledky se projeví ve vysokých cenách materiálu, a především pak jeho nedostatek. Mezi další důvody patřily také zvyšující se úrokové sazby a vysoká inflace. V práci je,

pomocí trendové funkce vypočtena predikce pro nadcházející rok, která počítá s růstem nově zahájených bytů, jako tomu bylo před krizí. V jednotlivých okresech Středočeského kraje bylo mezi lety 2019–2021 zahájeno 20 391 bytů. Nejvyšší nárůst v tomto rozmezí byl zaznamenán v okrese Kladno, který se stal díky své poloze a dostupnými podmínkami k výstavbě, velmi oblíbeným okresem k výstavbě nových bytů. V roce 2021 bylo v tomto okrese zahájeno 1426 bytů, nejvíce ze všech okresů kraje. Nejméně bytů bylo zahájeno v okrese Rakovník.

Provedená analýza počtu dokončených bytů vykázala proměnlivé hodnoty počtu dokončených bytů mezi roky 2011–2022. Celkově bylo dokončeno 72 369 bytů. Nejvyšší hodnoty dokončených bytů byly zaznamenány v roce 2018, kdy bylo dokončeno 1795 bytů. Počet dokončených bytů těžil v roce 2018 z vysokého tempa zahájených bytů z předchozích let. Ve srovnání jednotlivých krajů si vedl Středočeský kraj nejlépe. Nejnižší počet dokončených bytů byl zaznamenána v roce 2014, v tomto roce bylo dokončeno pouze 4 226 bytů. Důvodem byla doznívající krize na trhu s nemovitostmi spojené s nízkou výstavbou v roce předchozím. Stanovené predikce pro následující rok počítá s rostoucím počtem dokončených bytů. Každoroční nárůst počtu dokončených bytů mezi lety 2019–2021 zaznamenal okres Nymburk a Mladá Boleslav, známá svým automobilovým průmyslem a vysokou nabídkou pracovních pozic. Nejnižší hodnoty dokončených bytů vykazoval okres Rakovník. V roce 2021 bylo v tomto okrese dokončeno pouze 87 bytů.

Dalším velmi důležitým faktorem v provedené analýze byla průměrná kupní cena bytů za metr čtvereční. Ceny bytů ve Středočeském kraji mezi lety 2011 a 2021 rostly s výjimkou let 2012 a 2013. Tento pokles cen je však v celkovém měřítku růstu cen zanedbatelný. V roce 2011 byla průměrná kupní cena 21 347 Kč/m². Ta postupně vzrostla až na 46 444 Kč/m². Nejvyšší rozdíl v cenách byl zaznamenán v roce 2021, kdy se cena zvýšila o 9 118 Kč/m². Důvodem tak vysokého růstu cen v roce 2021 byla zvýšená poptávka po vlastním bydlení ale i investičních bytech a výhodné půjčky poskytované bankami. Celkový objem hypoték v roce 2021 dosáhl rekordních 427 miliard korun. Lidé i firmy chtěli tímto způsobem ochránit své peníze před rostoucí inflací, která začala růst už v polovině roku 2021. Nejvyšších cen v roce 2021 dosahovaly okresy: Kladno (55 561 Kč/m²), Praha-východ (50 749 Kč/m²) a Mladá Boleslav (46 730Kč/m²). Hlavním důvodem vysokých cen je atraktivní poloha okresů v blízkosti hlavního města Prahy a vysoká nabídka pracovních míst ze strany zaměstnavatelů.

Ceny bytů v posledních letech rostly nezadržitelným způsobem. V budoucích letech lze očekávat, že trh bude přesycen a ceny začnou stagnovat, nebo dokonce padat. Velkou hrozbou pro trh s nemovitostmi je projevující se krize a její důsledky v posledních měsících. Krize svými důsledky negativně ovlivnila objem poskytovaných úvěrů a tím poptávku po bydlení.

8. Seznam použitých zdrojů

8.1 Literární zdroje

1. ANTON, Petr a Stanislav GOLLER, 2001. Byty a bytové domy: provoz, údržba a opravy: průvodce pro majitele, provozovatele a uživatele. Praha: Svoboda Servis. ISBN 80-863-2017-0.
2. BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ, 2019. Finanční gramotnost. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu. ISBN 978-80-87839-99-7.
3. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA, 2004. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde. ISBN 80-720-1441-2.
4. ČERNÍKOVÁ, Helena, 2011. Malometrážní byty: úpravy a rekonstrukce. Praha: Grada. ISBN 978-802-4735-238.
5. DUKOVÁ, Ivana, Martin DUKA a Ivanka KOHOUTOVÁ, 2013. Sociální politika: učebnice pro obor sociální činnost. Praha: Grada. ISBN 978-802-4738-802.
6. HELEŠIC, František, 2010. Bydlení ve vlastním bytě. V Praze: C.H. Beck. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-807-4003-486.
7. JANDA, Josef a Jaroslava DURDISOVÁ, 2012. Zajištění na stáří: jak se co nejlépe připravit na podzim života. Praha: Grada. Finance pro každého. ISBN 978-802-4744-001.
8. JENÍČEK, Vladimír a Jaroslav FOLTÝN, 2010. Globální problémy světa: v ekonomických souvislostech. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-807-4003-264.
9. KOHOUT, Pavel, 2013. Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. Brno: BizBooks. Partners (BizBooks). ISBN 978-802-6501-275.
10. KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ, 2015. Sociální politika. Praha: Codex Bohemia. ISBN 978-80-7357-585-4.
11. KUNEŠ, Zdeněk, 2020. DPH ...: výklad s příklady. Praha: Grada Publishing. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-802-7110-315.
12. LUX, Martin, 2002. Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. Praha: Oeconomica. ISBN 80-245-0338-7.
13. MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH, 2010. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-802-1051-577.

14. MIKULÁŠKOVÁ, Petra a Mirek SEDLÁK, 2015. Jak vytvořit úspěšný a výdělečný internetový obchod. Brno: Computer Press. ISBN 978-802-5143-834.
15. NOVÁKOVÁ, Helena, 2007. Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování. Vyd. 2. Praha: BOVA POLYGON. ISBN 978-80-7273-140-4.
16. NOVÁKOVÁ, Helena, 2007. Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd., aktualiz. a dopl. Praha: BOVA POLYGON. ISBN 978-807-2731-442.
17. NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ, 2017. Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-802-7106-103.
18. PAVELKA, Tomáš, 2010. Mikroekonomie: základní kurz. 2., aktualiz. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu. ISBN 978-80-86730-52-3
19. POLÁKOVÁ, Olga, 2006. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress. ISBN 80-869-2903-5.
20. PROVAZNÍKOVÁ, Romana a Olga SEDLÁČKOVÁ, 2009. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). ISBN 978-802-4727-899.
21. SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2021. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Finance (Grada). ISBN 978-802-7131-235.
22. SYROVÝ, Petr, 2009. Financování vlastního bydlení. 2009. Grada. ISBN 978-80-247-6625-6.
23. TARABA, Milan, 2008. Rádce nájemníka bytu. 6., aktualiz. vyd. Praha: Grada. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-802-4725-925.
24. VESELÁ, Lenka, 2020. Jak bydlet a podnikat v nájmu. Praha: Grada. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-802-7125-906.
25. VYBÍHAL, Václav, 2022. Mzdové účetnictví: praktický průvodce. 25. Praha: Grada. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-802-7135-929.

8.2 Internetové zdroje

1. Banky.cz: Developer [online], 2021. Praha [cit. 2022-11-02]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/developer/>
2. Česká národní banka: Nástroje měnové politiky [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>
3. Český statistický úřad: Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2017–2019 [online], 2021. Praha [cit. 2022-11-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/ceny-nemovitosti-ve-stredoceskem-kraji-v-letech-20172019>
4. Český statistický úřad: Metodika – stavebnictví, byty [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xc/metodika_stavebnictvi
5. Český statistický úřad: Vlastnická struktura domů [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/vlastnicka-struktura-domu>
6. MÁCHOVÁ, Lenka, 2018. Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace [online]. Praha [cit. 2022-11-04]. Dostupné z: http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Analyzy/Prehled_systemu_socialniho_bydeni.pdf
7. Ministerstvo práce a sociálních věcí: Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025 [online], 2015. Praha [cit. 2022-11-03]. Dostupné z: http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydeni_CR_2015-2025.pdf
8. Ministerstvo práce a sociálních věcí: Příspěvek na bydlení [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-04]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydeni#obecne-informace>
9. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Bytová politika [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-03]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>
10. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Bytová politika [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-04]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>
11. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Bytové politiky v zemích Evropské unie [online], 2000. [cit. 2022-11-04]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/analyzy-a->

odborne-texty-z-oblasti-bydleni/ostatni-odborne-texty/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian

12. Ministerstvo pro místní rozvoj: Program: Ukrajina – rozšíření veřejných ubytovacích kapacit [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/ec5c352f-bc38-4589-a268-da263be041ea/2022_117741_priloha_vyzva_zmena_2_zasady-programu_akt.pdf.aspx?ext=.pdf
13. Ministerstvo pro místní rozvoj: Výzva k podávání žádostí o poskytnutí dotace pro rok 2022 z podprogramu 117D063 Technická infrastruktura [online], 2021. Praha [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: https://mmr.cz/getmedia/25ceec3f-3531-45a0-8578-f889ac466b2e/1_vyzva-Technicka-infrastruktura-pro-2022.pdf.aspx?ext=.pdf
14. Nařízení vlády č.366/2013 Sb.: Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, 2013. In: Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Praha. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366#cast2>
15. Sčítání lidu, domů a bytů: Plocha bytů [online], 2021. Praha [cit. 2022-11-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/plocha-bytu>
16. Sčítání lidu, domů a bytů: Počet bytů [online], 2021. Praha [cit. 2022-11-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pocet-bytu>
17. Sčítání lidu, domů a bytů: Právní důvod užívání bytů [online], 2021. Praha [cit. 2022-11-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pravni-duvod-uzivani-bytu>
18. Státní fond podpory investic: Panel 2013+ [online], 2021. [cit. 2022-11-07]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>
19. Státní fond podpory investic: Výstavba pro obce [online], 2021. [cit. 2022-11-07]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>
20. Stavebky.cz: Státní podpora – historie vývoje podmínek stavebního spoření [online], 2020. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>
21. Svaz měst a obcí České republiky: Dotace – program Ukrajina – rozšíření veřejných ubytovacích kapacit [online], 2022. Praha [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <https://www.smocr.cz/cs/novinky/pomoc-pro-ukrajinu/a/dotace-%E2%80%93-program-ukrajina-%E2%80%93-rozsireni-verejnych-ubytovacich-kapacit>

22. Zákon číslo 283/2021 Sb.: Stavební zákon, 2021. In: 283/2021. Praha, 124/2021.
Dostupné také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283/zneni-20230701#p334_f7205767

9. Seznam tabulek, grafů, příloh a použitých zkratk

9.1 Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Vývoj počtu bytů ve Středočeském kraji a České republice v letech 2011 a 2021.....	34
Tabulka č. 2: Struktura trvale obydlených bytů podle právního důvodu užívání v %.....	35
Tabulka č. 3: Průměrné kupní ceny bytů v okresech Středočeského kraje v období 2017–2021 (v Kč/m ²)	37
Tabulka č. 4: Počet zahájených bytů ve Středočeském kraji v letech 2011–2022	39
Tabulka č. 5: Vypočtené indexy jednotlivých funkcí pro zahájené byty.....	40
Tabulka č. 6: Vývoj počtu zahájených bytů v okresech Středočeského kraje mezi lety 2019–2021	41
Tabulka č. 7: Počet dokončených bytů ve Středočeském kraji v letech 2011–2022	43
Tabulka č. 8: Vypočtené indexy jednotlivých funkcí pro dokončené byty.....	43
Tabulka č. 9: Vývoj počtu dokončených bytů v okresech Středočeského kraje mezi lety 2019–2021	44
Tabulka č. 10: Vývoj průměrných kupních cen Středočeského kraje v období 2011–2021	45
Tabulka č. 11: Vypočtené indexy jednotlivých funkcí pro průměrné kupní ceny.....	46

9.2 Seznam grafů

Graf č. 1: Vývoj počtu zahájených bytů ve Středočeském kraji v období 2011–2022.....	38
Graf č. 2: Vývoj počtu dokončených bytů ve Středočeském kraji v období 2011–2022.....	42

9.3 Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

LTV – Loan to value

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

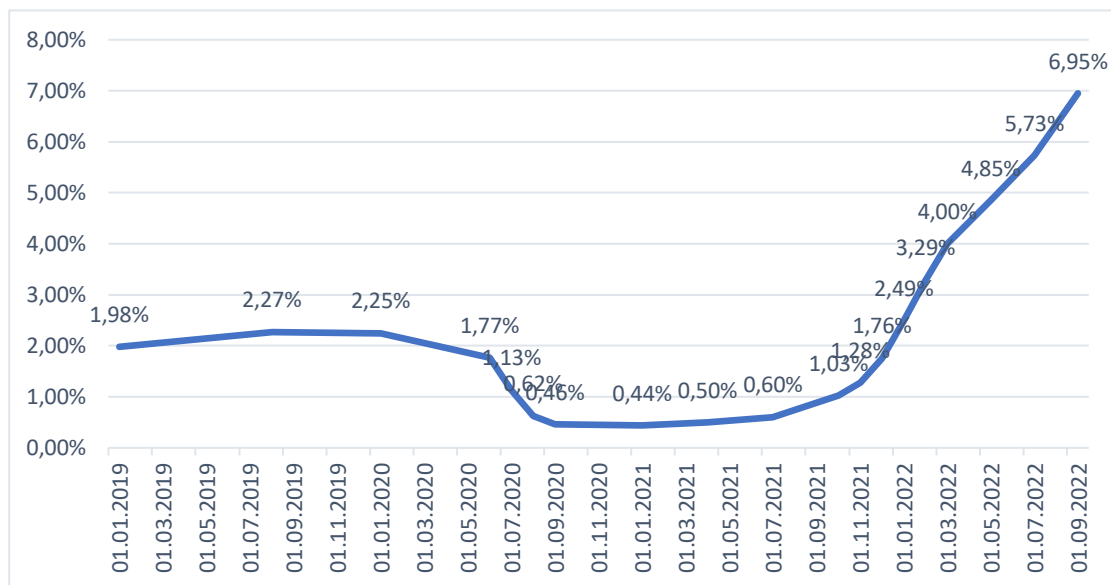
SFPI – Státní fond podpory investic

SLBD – Sčítání lidu, domů a bytů

10. Přílohy

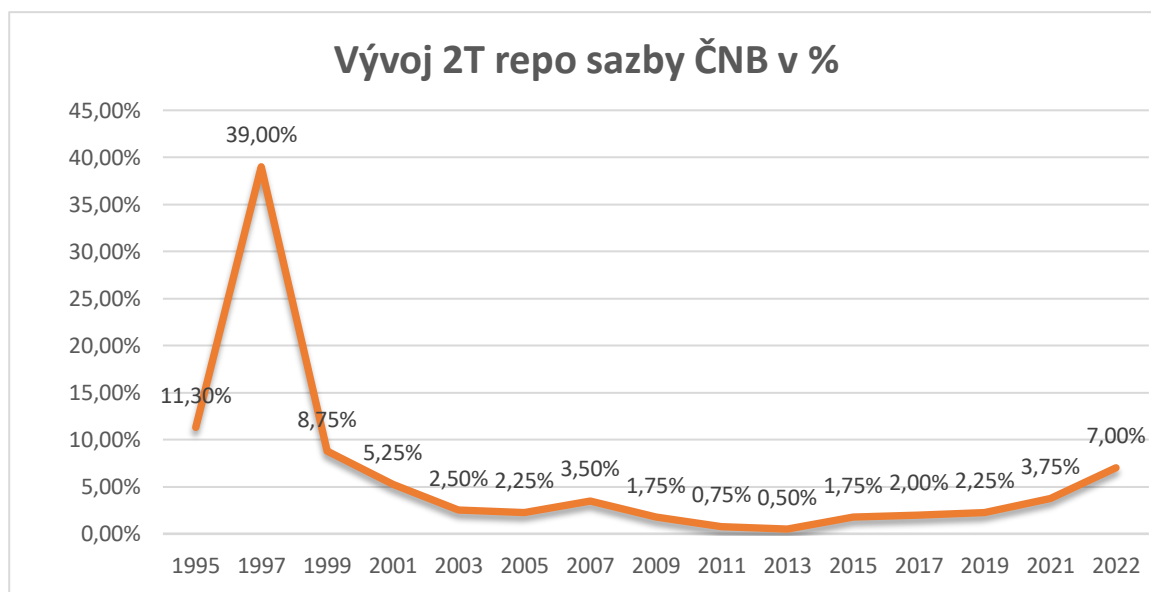
Příloha č. 1: Vývoj základní sazby EU pro ČR od 2019 do 2022.....	60
Příloha č. 2: Vývoj základních úrokových sazeb ČNB mezi lety 1995–2022.....	60
Příloha č. 3: Státní podpora – historie vývoje podmínek stavebního spoření	61
Příloha č. 4: Vlastnická struktura domů ČR 2022	61
Příloha č. 5: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v roce 2011 a 2021	62
Příloha č. 6: Průměrné kupní ceny Středočeského kraje v letech 2017–2021	62
Příloha č. 7: Podíl zahájených bytů v okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021 .	63
Příloha č. 8: Podíl dokončených bytů v okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021	63
Příloha č. 9: Druhy úvěrů a půjček domácností v roce 2021	64
Příloha č. 10: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů a vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2010–2022.....	64
Příloha č. 11: Vývoj míry inflace za jednotlivé měsíce roku 2022.....	65

Příloha č. 1: Vývoj základní sazby EU pro ČR od 2019 do 2022



Zdroj: Státní fond podpory investic, 2022

Příloha č. 2: Vývoj základních úrokových sazeb ČNB mezi lety 1995–2022



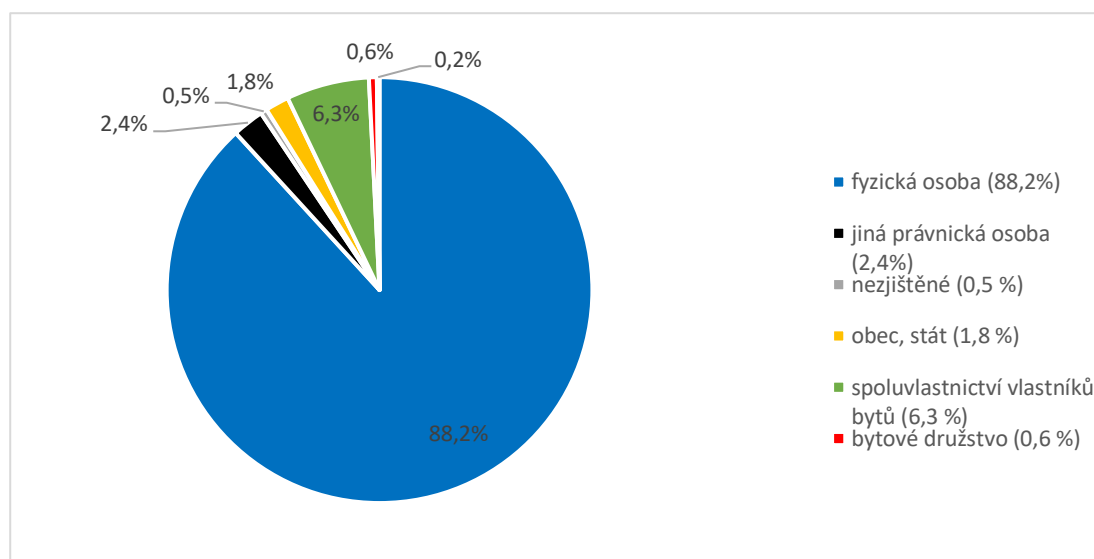
Zdroj: Česká národní banka, 2022

Příloha č. 3: Státní podpora – historie vývoje podmínek stavebního spoření

Období	1993–2003	2004–2010	2011 a později
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	ne	ano	ano

Zdroj: Stavebky.cz, 2020

Příloha č. 4: Vlastnická struktura domů ČR 2022



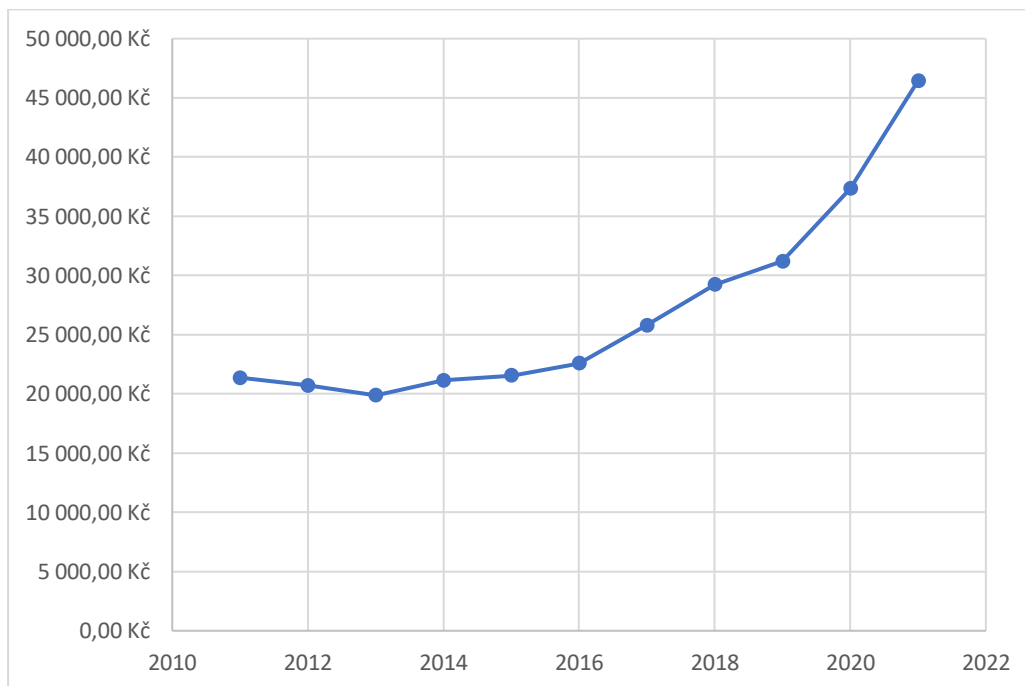
Zdroj: Český statistický úřad, 2022

Příloha č. 5: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v roce 2011 a 2021

Právní důvod užívání bytu	Středočeský kraj		Česká republika	
	2011	2021	2011	2021
Ve vlastním domě	240 462	276 434	1 470 174	1 595 698
V osobním vlastnictví	80 876	106 306	824 076	1 121 375
družstevní	26 659	8 916	385 601	140 821
Jiné bezplatné užívání bytu	18 963	35 220	140 348	260 225
pronájem	71 088	74 312	920 405	890 802
Jiný důvod	5 418	16 556	44 645	133 474
Nezjištěno	39 394	43 898	319 386	337 744
Celkem	482 860	561 642	4 104 635	4 480 139

Zdroj: Český statistický úřad, 2022

Příloha č. 6: Průměrné kupní ceny Středočeského kraje v letech 2017–2021



Zdroj: Český statistický úřad, 2022

Příloha č. 7: Podíl zahájených bytů v okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021

Zahájené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021			
Okres	2019	2020	2021
Benešov	6 %	8 %	7 %
Beroun	8 %	8 %	8 %
Kladno	8 %	9 %	18 %
Kolín	6 %	8 %	8 %
Kutná Hora	5 %	4 %	6 %
Mělník	8 %	6 %	5 %
Mladá Boleslav	9 %	11 %	10 %
Nymburk	10 %	8 %	9 %
Praha-východ	21 %	19 %	14 %
Praha-západ	12 %	11 %	9 %
Příbram	6 %	6 %	5 %
Rakovník	1 %	2 %	2 %
Celkem	100 %	100 %	100 %

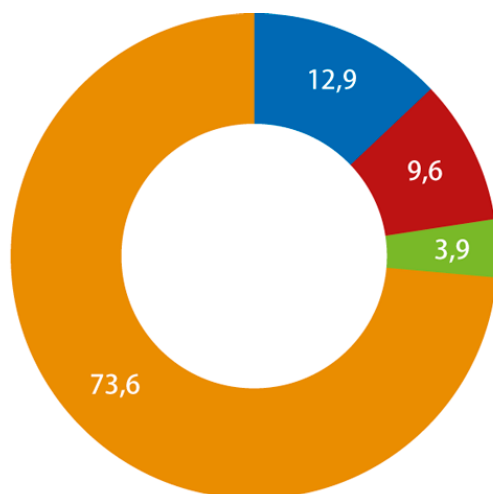
Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

Příloha č. 8: Podíl dokončených bytů v okresech Středočeského kraje v letech 2019–2021

Dokončené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2019-2021			
Okres	2019	2020	2021
Benešov	7 %	6 %	6 %
Beroun	10 %	10 %	8 %
Kladno	9 %	7 %	9 %
Kolín	7 %	6 %	8 %
Kutná Hora	3 %	3 %	5 %
Mělník	7 %	6 %	7 %
Mladá Boleslav	6 %	7 %	9 %
Nymburk	7 %	10 %	11 %
Praha-východ	22 %	21 %	16 %
Praha-západ	16 %	17 %	16 %
Příbram	6 %	5 %	5 %
Rakovník	2 %	2 %	1 %
Celkem	100 %	100 %	100 %

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

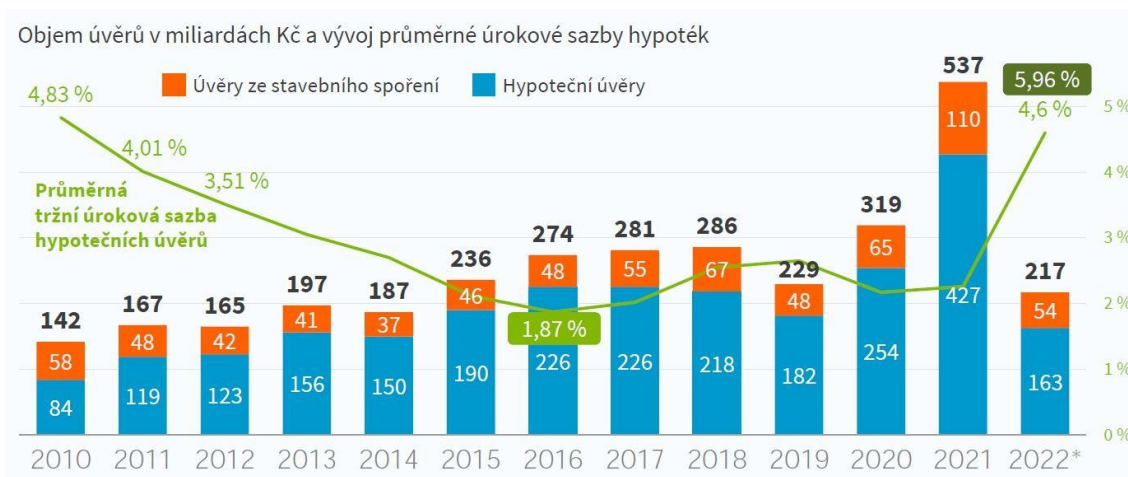
Příloha č. 9: Druhy úvěrů a půjček domácností v roce 2021



- hypotéka, úvěr na dům/byt
- spotřebitelský úvěr, nákup na splátky, leasing
- obojí současně
- žádná půjčka

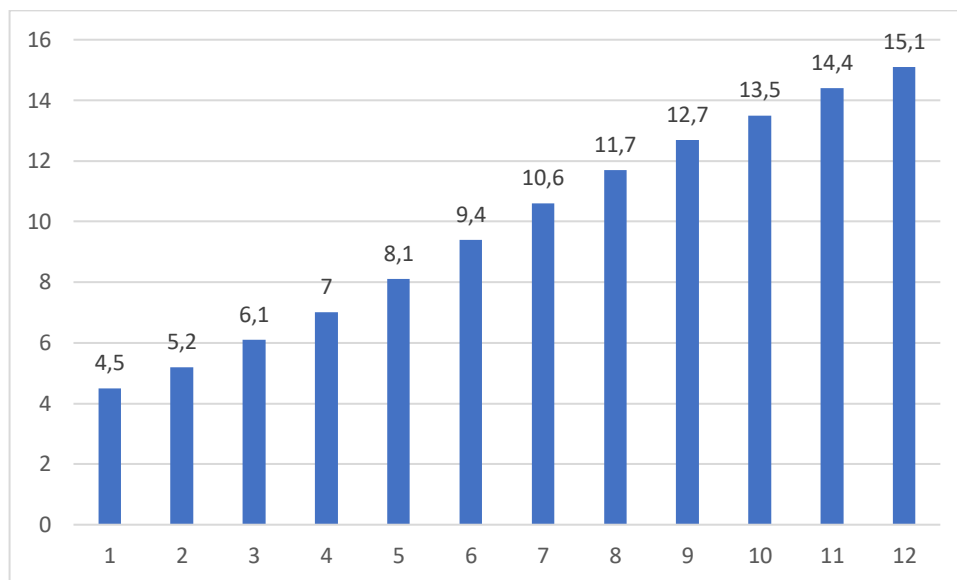
Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

Příloha č. 10: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů a vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2010–2022



Zdroj: Československá obchodní banka, 2022

Příloha č. 11: Vývoj míry inflace za jednotlivé měsíce roku 2022



Zdroj: Český statistický úřad, 2022