

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



## **Bakalářská práce**

**Ekonomická analýza vývoje cen nemovitostí v ČR v  
období let 2000–2020**

**Jan Kaňka**

© 2022 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Kaňka

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Litoměřice

Název práce

**Ekonomická analýza vývoje cen nemovitostí v ČR v období let 2000 – 2020**

Název anglicky

**Economic analysis of the development of real estate prices in the Czech in the period 2000 – 2020**

---

### Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je analyzovat vývoj cen nemovitostí od roku 2000 do roku 2020. Práce je rozdělena do několika časových období, které odrážejí konkrétní situace ovlivňující vývoj cen nemovitostí (např. vstup do EU, hospodářské krize 2008, apod.). Práce si klade dále za cíl zaměřit se především na ceny bytů, domů a pozemků v regionu Praha a blízké okolí. Cílem práce je také podrobněji popsat realitní trh.

Dílčím cílem práce je zhodnotit dopad COVID-19 pandemie na současný a budoucí vývoj cen nemovitostí a hledat podobnosti s již proběhlými historickými událostmi.

Cílem bude také zjistit názor laické veřejnosti na vývoj cen nemovitostí a zmapovat faktory (např. vzdělání, socioekonomický status, místo bydliště, apod.), které ovlivňují daná očekávání.

### Metodika

Bude provedena analýza dat z datové základny Českého statistického úřadu, datové základy Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a dalších důvěryhodných internetových zdrojů. Budou využity statistické metody z oblasti analýzy časových řad – dlouhodobé tendence vývoje cen vybraných nemovitostí a následná predikce. Bude popsána dynamika změn pomocí elementárních charakteristik časových řad.

Názor laické veřejnosti na vývoj cen nemovitostí bude zjišťován pomocí vlastního výzkumu formou dotazníkového šetření. Dotazník bude vyplňován on-line pomocí platformy Qualtrics survey a bude šířen prostřednictvím sociálních sítí a webové stránky najdibyt.cz. Dotazníkové šetření bude mít charakter explorativní studie.

K analýze získaných dat budou využity odpovídající parametrické či neparametrické testy zvolené na základě charakteristiky jednotlivých proměnných.

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

## Klíčová slova

Byty, Česká republika, ekonomická krize, domy, hypoteční trh, inflace, nemovitá věc, pozemky, realitní kancelář, realitní krize, realitní trh, reálná úroková míra, recese

---

## Doporučené zdroje informací

ARTL, Josef; ARTLOVÁ, Markéta: Finanční časové řady. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2003. 220 s. ISBN 80-247-0330-0.

BRČÁK, J. – SEKERKA, B. – SVOBODA, R. *Mikroekonomie : teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-453-4.

BROWN, Nathan: Czech point Keys to Lucrative Property Invest. 2. vydání. Praha: CZECH POINT 101, 2013-2016. 180 s. ISBN 978-8090544802.

KIYSAKI, Robert: Rich dad poor dad, 2. vydání. New York, USA: Pleasure Boat Studio, 2017. 274 s. ISBN 978-1-61268-001-9.

ORT, Petr: Analýza realitního trhu, 1. vydání. Praha: Leges, 2019. 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3

ORT, Petr a ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, Olga: Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vydání. Praha: Leges, 2017. 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9

OUŘEDNÍČEK, M. – TEMELOVÁ, J. *Sociální proměny pražských čtvrtí*. Praha: Academia, 2012. ISBN 978-80-200-2064-2.

SMITH, A. *Pojednání o podstatě a původu bohatství národů*. Praha: Liberální institut, 2001. ISBN 80-86389-15-4.

---

## Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

## Vedoucí práce

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 18. 7. 2021

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 11. 02. 2022

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Ekonomická analýza vývoje cen nemovitostí v ČR v období let 2000–2020" 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 14. března 2022

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval doc. Ing. PhDr. Lucii Severové, Ph.D. a dále své manželce, svému otci, matce, svým čtyřem dětem, své sestře Ivě, spolužákům a studijním přátelům, všem profesorům (profesorkám) a celému administrativnímu zázemí Provozně ekonomické fakulty, zejména Katedry ekonomických teorií. Všem výše uvedeným velmi děkuji za trpělivost, snahu, odvahu, odborné i laické konzultace a přátelství, děkuji své školitelce za výborně a odborně vedenou přípravu a konzultace při tvorbě této práce, děkuji za pozitivní atmosféru a toleranci.

# Ekonomická analýza vývoje cen nemovitostí v ČR v období let 2000–2020

## Abstrakt

Bakalářská práce zpracovává dvacetileté období vývoje cen nemovitostí v souvislostech událostí České republiky. Cílem práce je zhodnotit dvacetiletý vývoj realitního trhu. Dílčím cílem je identifikovat faktory působící na vývoj cen nemovitostí a na základě získaných dat predikovat vývoj cen do budoucnosti. Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou vymezeny a vysvětleny základní pojmy o nemovitostech a faktory, které vývoj jejich cen ovlivňují. Dále jsou v této části popsány události, které ovlivňovaly preference obyvatelstva a vývoj cen nemovitostí v jednotlivých časových etapách.

V praktické části je pomocí statistické analýzy časových řad popsán a graficky znázorněn vývoj ceny vybraných základních typů nemovitostí. Pro zpracování praktické části bakalářské práce jsou využita data získaná z dostupné datové základny Českého statistického úřadu a je použit Deloitte real index. Pomocí trendové funkce je modelován trend růstu cen bytů v Praze k prodeji v letech 2000 až 2020 a byly odhadnuty hodnoty budoucího vývoje cen v letech 2022 až 2025. V závěru bakalářské práce jsou shrnuty výsledky. V praktické části jsou dále zpracovány výsledky rozsáhlého dotazníkového šetření, které proběhlo od 26. 7. 2021 do 30. 10. 2021 na vzorku 407 respondentů.

**Klíčová slova:** byty, Česká republika, ekonomická krize, domy, hodnota, inflace, nemovitá věc, pozemky, realitní kancelář, realitní krize, realitní trh

# **An economic analysis of the development of real estate prices in the Czech Rep. during the period 2000–2020**

## **Abstract**

The following thesis examines twenty years of prices in the Czech real estate market in the historical context of the Czech Republic. The aim of this thesis is to generally describe and analyze the development of prices and to predict its future development based on the obtained data. The work is divided into theoretical and practical areas. The theoretical part defines and explains basic terms of the real estate market and the factors that affect its development. This section also describes the development of prices and historical and economical events that affected the preferences of the population in each time period.

In the practical section of this thesis, a statistical analysis of time series was used to describe and graphically represent the development of prices in the Czech real estate market. The data were obtained from the available database of the Czech Statistical Office. Using the trend function, the trend in years 2000 to 2020 is modelled on the cost of selected basic groceries and the values of the future development of prices of flats, and for the years 2021 to 2025 an estimation is used. At the end of the thesis, the results are summarized. The practical section further analyzes and processes the results of an extensive questionnaire survey, which took place from 1. 8. 2021 to 1. 10. 2021 using a sample of 407 respondents.

**Keywords:** flats, Czech Republic, economic crisis, houses, value, inflation, real estate, land, real estate agency, real estate crisis, real estate market

# Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce.....	12
2.2 Metodika.....	13
2.2.1 Analýza časových řad vývoje cen nemovitostí.....	13
2.2.2 Metodika vědeckého výzkumu .....	16
<b>3 Teoretická část .....</b>	<b>18</b>
3.1 Definice základních pojmů.....	18
3.1.1 Členění nemovitostí .....	20
3.1.2 Vlastnictví nemovitostí.....	22
3.1.3 Definice pojmů spojených s oceňováním nemovitostí.....	23
3.2 Základní principy a faktory působící na cenu nemovitostí.....	24
3.3 Teorie hodnoty .....	27
3.4 Hospodářské cykly .....	28
3.4.1 Hospodářské cykly a realitní trh .....	29
3.5 Cenové bubliny na realitním trhu.....	30
3.6 Realitní trh .....	30
3.6.1 Trh s pozemky .....	30
3.6.2 Trh se stavbami.....	32
3.7 Historie a vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2000-2020 .....	33
3.7.1 Události ovlivňující vývoj cen nemovitostí v letech 2000–2007 .....	34
3.7.2 Události ovlivňující vývoj cen nemovitostí v letech 2008–2015 .....	35
3.7.3 Události ovlivňující vývoj cen nemovitostí v letech 2016–2020 .....	35
3.8 Současnost realitního trhu (rok 2021-2022) .....	36
3.8.1 Daně související s nemovitostmi (platnost k 8.2.2022) .....	38
3.8.2 Dopad COVID-19 pandemie na realitní trh .....	38
3.8.3 Nový stavební zákon .....	39
<b>4 Analytická část.....</b>	<b>40</b>
4.1 Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR v letech 2000-2020 .....	40
4.1.1 Analýza vývoje průměrných cen bytů v Praze v letech 2000–2020 .....	42
4.1.2 Trend a predikce vývoje cen bytů v Praze.....	45
4.2 Dotazníkové šetření.....	46
4.2.1 Charakteristika souboru respondentů a statistické hypotézy .....	47
4.2.2 Typ bydlení a nákup nemovitosti.....	49
4.2.3 Názory na vývoj cen nemovitostí .....	50
4.2.4 Makroekonomie a COVID-19 pandemie .....	52



4.2.5	Faktory ovlivňující názory na vývoj cen nemovitostí.....	54
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse.....</b>	<b>60</b>
5.1	Analýza časových řad.....	60
5.2	Dotazníkové šetření.....	61
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>64</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>66</b>
<b>8</b>	<b>Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek .....</b>	<b>69</b>
8.1	Seznam obrázků .....	69
8.2	Seznam tabulek .....	69
8.3	Seznam grafů .....	69
8.4	Seznam použitých zkratek .....	70
<b>Přílohy.....</b>		<b>71</b>
	Datové zdroje, tabulka 1 až 12 .....	71
	Dotazník .....	83

# 1 Úvod

Potřeba bydlet je základní lidskou potřebou již od počátku lidstva. Postupem času byly kladeny stále větší nároky na kvalitu bydlení a dostupnost dalších služeb vedoucích k uspokojení potřeb jedince v blízkosti bydlení (například potřeba zajistit si v blízkosti bydliště zaměstnání, sport, koníček, vztah... apod.). Způsob zajištění bydlení se měnil a vyvíjel, ze základní potřeby bydlet se stalo právo (možnost) vlastnit nemovitost a dále též i právo na bydlení.

Nemovitosti jsou svou podstatou zboží jako jakékoli jiné zboží a i zde se uplatňuje zákon nabídky a poptávky a reakce na různé změny tržního prostředí i mimoekonomické faktory, jako je například změna politického či právního prostředí. Realitní trh prošel dlouhým vývojem. V souvislosti s očekáváním společnosti však většinou reagoval na různé události (např. historické, politické, ekonomické apod.) se zpožděním.

Trh s nemovitostmi určenými k bydlení v České republice vznikl postupně od 90. let minulého století. Devadesátá léta dvacátého století byla obdobím zvýšené, zpočátku až pádivé inflace (pádivá inflace = dvouciferný růst inflace). To samé platilo i pro ceny nemovitostí. Oficiální statistikou cen nemovitostí disponuje Český statistický úřad až od roku 1998, kdy se však prudký růst cen nemovitostí zcela zastavil. Ekonomiku ČR totiž v roce 1997 postihla měnová krize a následovala hospodářská recese až do roku 1999. Mezitím se trh uklidnil, došlo k ukončení transformace české ekonomiky a příliv zahraničního kapitálu zpevnil kurz koruny a snížil inflaci na úroveň blízkou zemím západní Evropy. Došlo k vytvoření hypotečního trhu a ceny bytových nemovitostí se začaly podřizovat podobným pravidlům, jako ve vyspělých zemích. Na trhu s nemovitostmi došlo celkem ke třem výrazným vrcholům cen. První vyvrcholil roku 2003 – před vstupem ČR do Evropské unie (květen 2004), a to zejména s očekáváním zájmu zahraničních kupců o české nemovitosti. Po jistém zklamání z vývoje vstupu zahraničních investorů ceny nemovitostí krátkodobě stagnovaly. Od roku 2005 byl očekáván celosvětový ekonomický růst a vlna optimismu se šířila i v ČR. Následně začaly ceny nemovitostí opět růst. Koncem roku 2008 přišla světová finanční krize, která byla i krizí hypotečního trhu. Ceny bytů začaly klesat a klesly (2009–2010) o dramatických 18,1 %, ovšem ceny domů pouze o 4,6 %. Poté nastala stagnace. Ceny nemovitostí se vrátily na svoji úroveň roku 2009 teprve až v roce 2016 v souvislosti s výrazným oživením ekonomiky a rostly dále o průměrně 10,7 % až do konce roku 2019. Rok 2020 se nesl spíše ve znamení mírného růstu a očekávání poklesu cen

nemovitostí, avšak zejména vlivem rekordně nízkých hypotečních sazeb a zrušením daně z nabytí nemovitých věcí i v roce 2020 byl zaznamenán růst cen bytových nemovitostí.

Celý vývoj cen nemovitostí prošel velmi dynamickými změnami. Jejich opakovaný trend by tak mohl velmi dobře sloužit k stanovení průměrných cen nemovitostí v následujících letech. Tato predikce by mohla být využita k rozhodování o pořízení vlastního bydlení.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnotit dopady různých faktorů na vývoj cen nemovitostí v průběhu období 2000–2020. Analýza končí rokem 2020, neboť zanikl datový zdroj, kterým byla daň z nabytí nemovitých věcí (ke dni 26. září 2020 došlo ke zrušení této daně). Na základě této daně byla založena publikace Českého statistického úřadu (ceny sledovaných druhů nemovitostí).

Teoretická část bakalářské práce si klade za cíl identifikovat základní pojmy běžně používané na realitním trhu a dále zhodnotit vývoj definice těchto pojmů v průběhu času a změny právních předpisů určených k definici uvedených pojmů. Dalším cílem je shrnout hlavní faktory, které ovlivňovaly vývoj cen nemovitostí v letech 2000–2020.

Praktická část bakalářské práce je následně ještě rozdělena na 2 samostatné oddíly: analýza vývoje cen nemovitostí a dotazníkové šetření. Cílem analýzy vývoje cen nemovitostí je s využitím dat z datové základny Českého statistického úřadu sestavit časové řady a graficky znázornit průběh vývoje cen nemovitostí. Dílčím cílem práce je následně modelovat trend vývoje cen bytů k prodeji v hlavním městě Praha v letech 2000 až 2020 a predikovat jejich úroveň v letech 2022 až 2025.

Cílem dotazníkového šetření je v souvislosti s probíhající pandemií COVID-19 zhodnotit názor laické veřejnosti na minulý a očekávaný vývoj cen nemovitostí jako celku, ale i jednotlivý názor na vývoj cen bytů, domů, pozemků a rekreačních objektů, a to jak v celé České republice, tak pouze v Praze. Cílem bude dále identifikovat názory respondentů na vývoj vybraných makroekonomických ukazatelů v souvislosti s COVID-19 pandemií. V rámci explorační analýzy bude cílem otestovat následující statistické hypotézy zaměřené na faktory, které by mohly ovlivňovat názory respondentů:

1. Pohlaví ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
2. Věk ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
3. Vzdělání ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
4. Velikost bydliště ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
5. Socioekonomický status ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.

## 2.2 Metodika

Bakalářská práce byla rozdělena do dvou samostatných oddílů: na část teoretickou a praktickou. Teoretická část byla zpracována formou literární rešerše a deskripce, studia odborné literatury, právních předpisů, podkladových dat vybrané realitní kanceláře (souhlasem ke zpracování disponuji) a odkazů internetových stránek.

V praktické části bakalářské práce byla provedena analýza dat. Byly využity statistické metody z oblasti analýzy časových řad: dlouhodobé tendence vývoje cen vybraných typů nemovitostí a následná predikce a popis trendu. Dále byla v praktické části provedena studie formou dotazníkového šetření.

### 2.2.1 Analýza časových řad vývoje cen nemovitostí

#### *Zdroj dat*

Analýza časových řad vývoje cen nemovitostí byla studována v letech 2000–2020. Jako zdroj dat pro roky 2000–2019 byly použity údaje o cenách nemovitostí z datové základny Českého statistického úřadu (ČSÚ), jehož datovým zdrojem byla daň z nabytí nemovitých věcí. Pro rok 2020 byl zdrojem dat Deloitte real index, který data čerpá z datové základny příslušného Katastrálního úřadu, zejména z kupních cen uvedených v kupních smlouvách. Přesné údaje srovnatelné s předchozím obdobím v cenách bytových nemovitostí zaznamenává ČSÚ od roku 1998, a proto byl tento rok navíc zvolen v jedné dílčí analýze, tj. Analýze vývoje cen nemovitostí v ČR v letech 2000–2020 sledovaným rokem „0“.

#### *Vymezení časových řad*

Za účelem analýzy dynamiky vývoje cen nemovitostí byla použita analýza časových řad. Časová řada se obecně definuje jako množina pozorování kvantitativních ukazatelů uspořádaných v čase. Dle Svatošové a Káby (2016, s. 38) je jedna z nejdůležitějších statistických úloh proces zkoumání jevů v čase.

Hančová a Tvrdý (2003, s. 3) konstatují, že cílem analýzy časových řad je ve většině případů konstrukce vhodného modelu. Sestrojením dobrého modelu je umožněno lépe porozumět mechanismu, dle kterého vznikají hodnoty časové řady, a dále pochopení podmínek a vazeb působících na vznik hodnot. Na základě těchto poznatků lze modelovat budoucí vývoj. Tyto principy jsou založeny na tom, že se historické ekonomické situace cyklicky opakují. Toto je v praxi splněno s různou úrovní přesnosti, a proto je vhodné

u předpovědi v časových řadách následně provádět i výpočet spolehlivosti získaného výsledku a hodnotit úspěšnost predikce.

Na základě informací o dělení časových řad dle periodicity sledovaného ukazatele, jak uvádí Svatošová a Kába (2016, s. 38), byly pro analýzy časových řad vývoje cen nemovitostí použity dlouhodobé časové řady s ukazatelem 1 rok.

### *Charakteristiky časových řad*

Pro stanovení dynamiky vývoje časových řad, v souladu s dílem Svatošové a Káby (2016, s. 38–40), byla použita první absolutní charakteristika, pomocí které lze porovnávat hodnoty jednotlivých členů časové řady. Jedná se o charakteristiku nazývanou „**první diference ( $dy_t$ )**“ nebo též „absolutní přírůstek“. Jsou-li označeny hodnoty časové řady jako  $y_t$ ,  $t = 1, \dots, n$ , je možné definovat první absolutní diferenci jako rozdíl sousedních pozorování časové řady,  $dy_t = y_t - y_{t-1}$ , kde  $t = 2, 3, \dots, n$ ,  $y_t$  je hodnota období,  $y_{t-1}$  je hodnota předcházejícího období. Pomocí výše uvedené diference byl charakterizován absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele (průměrné ceny bytu v Praze vyjádřený v Kč/m<sup>2</sup>). Prvních absolutních diferencí je celkem  $n-1$ , tedy pro tuto práci 19.

Pro informaci, o kolik byl přírůstek následujícího roku větší nebo menší než předcházející, bylo použito **druhé absolutní diference ( $d^{(2)}y_t$ )**, kterou je možné získat rozdílem dvou sousedících absolutních přírůstků: prvních absolutních diferencí, které charakterizují absolutní zrychlení nebo zpomalení vývoje ve zkoumané časové řadě. Udává, o kolik byl následující přírůstek větší nebo menší než předcházející;  $d^{(2)}y_t = dy_t - dy_{t-1}$ , kde  $t = 3, \dots, n$ , kterých je celkem  $n-2$ ,  $dy_{t-1}$  je první absolutní diference předcházejícího období.

Vedle výše uvedených absolutních charakteristik byly použity relativní charakteristiky růstu nebo poklesu. Tyto charakteristiky jsou bezrozměrnými veličinami, jakou je například koeficient růstu  $k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}}$ , kde  $t = 2, 3, \dots, n$ ,  $y_t$  je hodnota sledovaného období,  $y_{t-1}$  je hodnota předcházejícího období. Pro charakteristiku relativní posloupnosti rychlosti změny průměrné ceny bytu v Praze v časové řadě byl použit **koeficient růstu**. Pokud je takto vypočtený koeficient vyjádřen v procentech, hovoříme o **tempu růstu**. Navíc byl vypočten **bazický index ( $I_{i/0}$ )**, pomocí něhož jsme porovnali hodnoty průměrných cen bytů v Praze v daném období vůči nejprve roku 1998 a následně i roku 2000.  $I_{i/0} = \frac{q_i}{q_0}$ , kde

$q_i$  je hodnota poměřovaného roku,  $q_0$  je hodnota roku braného jako báze. Rozdílem hodnot je absolutní přírůstek:  $\Delta = q_i - q_0$ .

Pro odhad budoucího vývoje průměrných cen bytů v Praze byl použit výpočet pomocí průměrného koeficientu růstu:

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}} ; y_n \cdot \bar{k} \quad (1)$$

### *Způsob stanovení trendu časové řady a predikce vývoje cen nemovitostí*

Jak v díle *Analýza ekonomických časových řad* uvádí Arlt, Arltová, Rublíková (2002, s. 20–21), běžná analýza ekonomických časových řad vychází z předpokladu, že časovou řadu  $y_t$  pro  $t = 1, 2, \dots, T$  je možné rozložit na čtyři složky: trendovou, cyklickou, sezónní a náhodnou. Dlouhodobou tendenci vývoje zkoumaného jevu vyjadřuje zejména trendová složka ( $T_t$ ), která byla využita pro stanovení trendové funkce časové řady vývoje cen bytů.

Při analýze dynamiky vývoje neperiodické časové řady vývoje cen bytů v Praze byla v této práci využita polynomická trendová funkce 3. stupně, která dále sloužila k predikci budoucího vývoje zkoumaných hodnot (tj. vývoje cen bytů v Praze). Správný výběr trendové funkce je podmíněn znalostí, která z funkcí nejlépe vystihuje sledované hodnoty v minulosti a z objektivních tendencí vývoje dané hodnoty v budoucnosti. Dle výše uvedeného byla jako vhodná určena polynomická trendová funkce 3. stupně.

Adekvátnost použitého modelu trendové funkce byla ověřena pomocí indexu determinace  $I^2$ ,

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

$\bar{y}$  je aritmetický průměr empirických hodnot časové řady  $y_1, \dots, y_n$ . Index determinace je bezrozměrné číslo nacházející se v intervalu  $0 \leq I^2 \leq 1$ . Pro správný popis modelu zkoumaného jevu je nezbytné, aby se hodnota  $I^2$  blížila jedné. V případě, kdy se hodnoty  $I^2$  blíží více nule, je signalizován menší soulad modelu s časovou řadou.

Svatošová a Kába (2016 s. 52–53) uvádějí, že analýza časových řad slouží nejen k popisu vývoje daného ukazatele (v této práci vývoje cen bytů) v minulosti, ale lze ji využít i k tvorbě předpovědi budoucího vývoje.

Kvalita prognózy byla dle Artla, Artlové, Rublíkové (2002, s. 28) ověřena pomocí výpočtu relativní chyby prognózy:  $r p = \frac{y'_i - y_i}{y_i} * 100$  [ % ],  $y'_i$  je výpočet odhadu,  $y_i$  je skutečná hodnota. Pokud je výpočet do hladiny  $\pm 6$  %, lze říct, že prognóza budoucího vývoje cen nemovitostí má vypovídající hodnotu.

### 2.2.2 Metodika vědeckého výzkumu

Vliv názorů laické veřejnosti na vývoj cen nemovitostí v důsledku probíhající pandemie COVID-19 byl studován pomocí prospektivního dotazníkového on-line šetření. Dotazníkové šetření bylo provedeno formou jednorázového sběru dat, který proběhl v období od 26. 7. 2021 do 30. 10. 2021. Respondenti byli osloveni on-line pomocí platformy Qualtrics. Prostřednictvím sociálních sítí metodou sněhové koule byli vyzváni, aby se anonymně zúčastnili výzkumu, který je zaměřený na vývoj cen nemovitostí. Podmínkou pro vyplnění dotazníku byl dosažený věk 18 let. Data byla shromažďována a zpracovávána v souladu s pravidly vymezenými zákonem 101 Sb. (O ochraně osobních údajů). Veškerá data byla sbírána anonymně a v takto anonymní podobě byla i zpracovávána.

#### *Dotazník*

Vyplňování dotazníku trvalo přibližně 10 minut. Dotazník obsahoval 4 základní části:

- 1) základní sociodemografické otázky (věk, pohlaví, vzdělání, místo bydliště, rodinný stav, zaměstnání, výše příjmů),
- 2) otázky související s vývojem cen nemovitostí v důsledku pandemie COVID-19,
- 3) otázky zaměřené na HDP, inflaci a nezaměstnanost,
- 4) otázky související s pandemií COVID-19.

Celý dotazník je k práci přiložen jako Příloha č. 2. Pro účely této bakalářské práce byla analyzována pouze část sesbíraných dat. K testování statistických hypotéz byla využita jen data v přímé souvislosti s tématem. Ostatní nasbíraná data byla zahrnuta v popisné statistice a dále budou použita pro případný navazující výzkum (diplomovou práci).



## *Statistika*

Analýzy dat byly provedeny v programu jamovi (verze 1.6.16) (The jamovi project, 2021), data byla upravována v MS Excel. Pro charakteristiku souboru respondentů byly použity základní popisné statistické metody. Normalita proměnných byla otestována pomocí Shapiro-Wilk testů normality. Na základě výsledků těchto testů, které ukázaly, že žádná z proměnných (včetně věku) nemá normální rozdělení, byly následně použity odpovídající neparametrické testy. Vliv věku, pohlaví, velikosti bydliště a socioekonomického statusu na názory týkající se vývoje cen nemovitostí byl analyzován pomocí neparametrické Kendallovy korelace. Vliv vzdělání na názory týkající se vývoje cen nemovitostí byl analyzován pomocí parciální Kendallovy korelace s odfiltrováním vlivu věku, který byl do modelu přidán jako kovariáta. Vliv pohlaví na názory týkající se vývoje cen nemovitostí byl analyzován pomocí neparametrické obdoby T-testu, pomocí Mann-Whitney testu. Ve všech případech byly všechny proměnné, které se týkají názorů na vývoj cen nemovitostí, zvoleny jako závislé proměnné faktory, a ty proměnné, které by tyto názory mohly ovlivňovat, byly zvoleny jako nezávislé proměnné. Hladina statistické signifikance byla 0,05;  $p < 0,05$  bylo hodnoceno jako statisticky významný efekt. Síla efektu byla měřena pomocí Cohena  $d$ , jehož hodnoty odpovídají efektu slabému pro  $d = 0,2$ , střednímu  $d = 0,5$ , velkému pro  $d = 0,8$  a velmi velkému pro  $d > 1$ .

## 3 Teoretická část

### 3.1 Definice základních pojmů

**Nemovitosti** jsou ve své podstatě zboží, které je velmi podobné jakémukoliv jinému zboží. Na běžném realitním trhu (trhu s nemovitostmi) reaguje nabídka s poptávkou na různé faktory trhu a ceny nemovitostí mají svůj vlastní cyklický vývoj (velmi podobně jako v případě běžného hospodářského cyklu se jedná o recesi, expanzi, konjunkturu, a depresi). Ort (2019, s. 9–12) uvádí, že nemovitosti jsou zbožím svým způsobem jedinečným a jedinečný je i trh s nemovitostmi (*sui generis*). Za nemovitou věc lze dle Syručka a Sabotinova (2018) považovat pozemky, na kterých je postavena stavba a je s nimi spojena pevným základem. Nemovitá věc je trvalý porost, vodní plochy a jiné plochy, které jsou součástí pozemku.

Pro objasnění dále uvedených pojmů vycházíme ze základního členění věcí na věci movité a věci nemovité (též dále i nemovitosti). Všeobecně je možné uvést, že původní zákonná úprava platná do roku 2014 (definovaná dle starého občanského zákona č. 40/1964) vycházela z možnosti definovat věc dle toho, zda je možné s věcí pohybovat, tedy **věc movitá** (*se moventes*), a věc, která je pevným základem spojena se zemí, tedy s ní není možné pohybovat, je **věc nemovitá** (tj. nemovitost).

Naproti tomu současná právní úprava (definovaná dle nového občanského zákona č. 89/2012) původně stanovený princip definice movitých a nemovitých věcí zcela zvrátila návratem starořímské zásady „*superficies solo cedit*“ tedy „*povrch ustupuje půdě*“, laicky známé spíše jako: stavba je součástí pozemku. Dle uvedené nově používané zásady je majitel pozemku téměř vždy zároveň majitelem veškerých staveb na pozemku. Nadále však stále platí, že s nemovitými věcmi nelze pohybovat, a lze je určit i tak, že je (pokud jsou definovány jiným zákonem) není možné přenést z místa na místo bez jejich porušení. Nově mohou však být věcmi nemovitými i věcná práva k nemovitostem (například právo stavby). Veškeré ostatní věci jsou dle nového občanského zákoníku věcmi movitými. Ne každá nemovitost musí být nutně stavbou, a ne každá stavba nemovitostí. Pozemek je nemovitá věc, ale není stavbou, jedná se o přírodní zdroj, nikoliv o stavební dílo. Dle stavebního zákona § 2 odst. 3. (zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a*

*konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“*

**Katastr nemovitostí** je definován v § 1 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí v platném znění jako veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Součástí katastru je evidence vlastnických a věcných práv k nemovitosti. Podle § 3 výše uvedeného zákona se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, budovy, bytové jednotky vymezené dle občanského zákoníku, práva staveb a nemovitosti, o nichž to stanovuje právní předpis. Díky tomu je katastr nemovitostí zdrojem informací sloužících jak k ochraně vlastnických i jiných práv, tak také pro daňové, poplatkové a evidenční účely. Katastr nemovitostí je v omezené míře přístupný veřejnosti bez poplatků na internetové adrese [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (blíže § 1 a § 2 katastrálního zákona č. 256/2013). Od 1. 1. 2005, kdy v platnost vešla novelizace zákona č. 359/1992 (zákon České národní rady o zeměměřičských a katastrálních orgánech), je v každém kraji právě jeden katastrální úřad, tedy celkem má Česká republika 14 katastrálních úřadů (definováno v příloze č. 2 k zákonu č. 359/1992 Sb.):

***Územní působnost a sídla katastrálních úřadů:***

- 1. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze,*
- 2. Katastrální úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích,*
- 3. Katastrální úřad pro Karlovarský kraj se sídlem v Karlových Varech,*
- 4. Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové,*
- 5. Katastrální úřad pro Liberecký kraj se sídlem v Liberci,*
- 6. Katastrální úřad pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni,*
- 7. Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích,*
- 8. Katastrální úřad pro Středočeský kraj se sídlem v Praze,*
- 9. Katastrální úřad pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem,*
- 10. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně,*
- 11. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě,*
- 12. Katastrální úřad pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci,*
- 13. Katastrální úřad pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě,*
- 14. Katastrální úřad pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně.“*

Velmi problematicky definovatelnou oblastí jsou stavby na cizím pozemku nebo na budově jiného vlastníka. Se stavbou na cizím pozemku je možné si poradit ve smyslu nové zákonné úpravy tím, že jakmile se majitel stavby na pozemku jiného majitele stane jednou osobou s majitelem pozemku (ztotožní se v jedné osobě), bude dále stavba součástí pozemku (ve smyslu pododdílu 3 – Právní poměry z práva stavby, zákona č. 89/2012). Zcela odlišně byly vyřešeny stavby na budově jiného vlastníka. Tyto tzv. nástavby vznikaly zejména v 80. letech minulého století jako tzv. družstevní nástavby a tehdejší družstevníci si je tak, jak bylo té době obvyklé, sami socialisticky vystavěli. Tyto družstevní nástavby (stavby na budově jiného vlastníka) byly díky rozsáhlým restitučním zejména v 90. letech minulého století upraveny samostatnou zákonnou úpravou (zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, zákonné opatření předsednictva federálního shromáždění č. 297/1992, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, a následně roku 1999 novým zákonem č. 144/1999 Sb.), kterou došlo k zřízení věcného břemene práva užívání nástaveb (jako náhrada za vlastnictví) pro zřízené bytové družstvo ze zákona. Uživatel vystavěného bytu se tímto stává družstevníkem s právem nájmu k předmětnému bytu, avšak byt je dále ve vlastnictví původního majitele.

### 3.1.1 Členění nemovitostí

Podle aktuálně platné legislativy, a to zejména § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jsou za **nemovité věci** považovány pozemky a podzemní stavby. Volněji lze z tohoto paragrafu odvodit, že za nemovité věci se rovněž počítají jednotky (bytové, nebytové), budovy a zvláštní typy věcných práv (například právo stavby).

Za **pozemek** je možné dle katastrálního zákona (§ 2 katastrálního zákona č. 256/2013) považovat „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Dle Orta (2019, s. 10)

je vhodnější definicí to, že pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, exkluzivní svým umístěním v čase a ploše. Základem ceny pozemku je jeho exkluzivita a neopakovatelnost.

Definice pojmu **stavba** je objasněna v občanském zákoníku, zákonu o oceňování majetku, stavebním zákonu (například zákon č. 183/2006 Sb. uvádí „stavbou je každé stavební dílo bez ohledu na účel užívání, dobu trvání stavby a stavební konstrukci“) apod., avšak je velmi obtížné přesněji pojem stavba definovat.

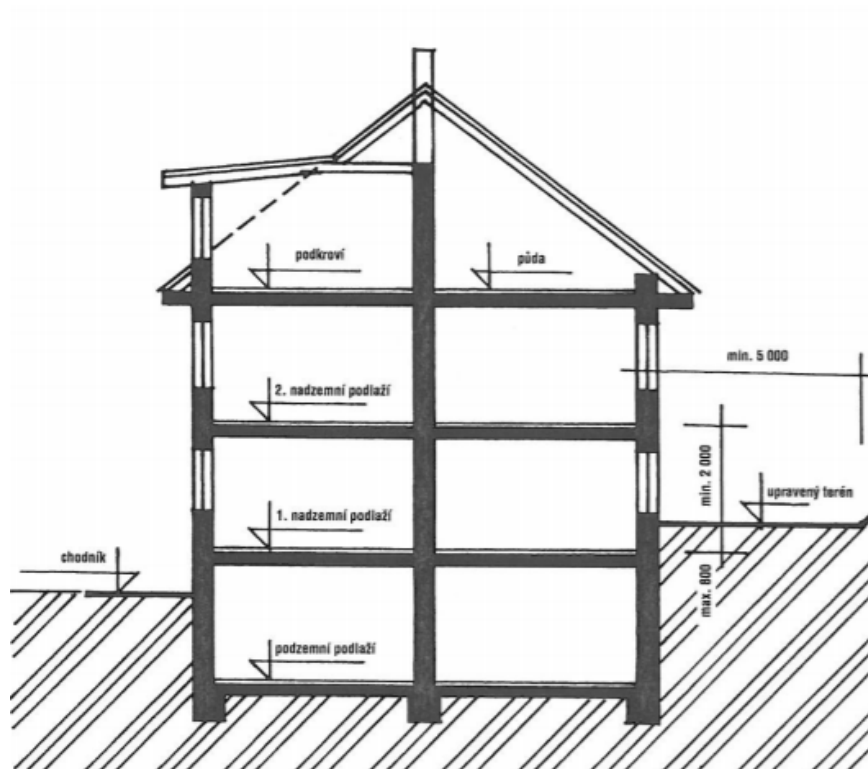
Za **budovu** je považována taková stavba, která je prostorově umístěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitnými plochami. Dále je uváděn příklad, že nejjednodušší stavbou je třeba autobusová zastávka, která je ze tří stran ohraničena obvodovými konstrukcemi. Budovy se evidují v katastru nemovitostí, vyjma tzv. drobných staveb.

Pojem **byt** je blíže definován v § 2236 zákona č. 89/2012 Sb. „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ Tuto definici upravuje Ort (2019, s. 13) pouze „Byt je samostatná místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k užívání tedy bydlení“. V této definici Ort vychází, z již zrušeného zákona č. 72/1994 (zákon o vlastnictví bytů), tato definice je však v realitní praxi stále běžně využívána.

**Nebytový prostor** je samostatná místnost nebo skupina (soubor) místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k užívání za účelem bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru nebo společné části domu. I v této definici vycházíme z již zrušeného předpisu, a to konkrétně § 2 odst. c) zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), výše uvedená definice je však nejčastěji využívanou definicí v současné realitní praxi.

**Rodinný dům** je možné definovat jako stavbu v souladu s ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., která slouží, tzn. je užívána více než z 50 % k bydlení. Rodinný dům může mít maximálně tři bytové jednotky. Rodinný dům může mít maximálně jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví (viz obrázek 1). Zajímavostí však je, že dle definice bankovních institucí může rodinný dům obsahovat neomezené množství nebytových prostor (viz. definice vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Obrázek 1. Objekt rodinného domu (schéma, rozlišení podlaží)



Zdroj: Praktická příručka požadavků na výstavbu (2022), vlastní tvorba

### 3.1.2 Vlastnictví nemovitostí

Vlastnictví nemovitosti může mít na rozdíl od vlastnictví jiných statků několik různých typů, jak blíže uvádí Bohuslav Petr (2011, s. 14). **Osobní či výlučné vlastnictví** lze definovat jako vlastnictví nemovitosti jednou osobou, která je právně způsobilá držet práva k nemovitosti. Nejčastěji se tento typ vlastnictví objevuje v případě svobodných mužů či žen. Jednou osobou vlastníci nemovitost může být jak fyzická, tak právnická osoba.

**Družstevním vlastnictvím** se laicky nazývá vlastnictví družstevního podílu s právem k nájmu bytu. Na rozdíl od ostatních typů vlastnictví vlastník nevlastní nějakou nemovitou věc, avšak vlastní pouze podíl v družstvu.

**Spoluvlastnictví**, také nazývané jako částečné vlastnictví nemovitosti, je situace, kdy stejnou nemovitost vlastní dvě a více osob. Každá osoba má na nemovitosti podíl, který určuje výši jejího práva na rozhodování, ale také povinnosti, které pro něj jako vlastníka vyplývají. Z pohledu nakládání s nemovitostí se nejedná o nejvhodnější typ vlastnictví. Běžně využívaným právnickým rčením v této souvislosti bývá věta spoluvlastnictví jest d'áblovo dílo.

**Společné jmění manželů (SJM)** je typ spoluvlastnictví, který může vzniknout pouze mezi manžely a který má vlastní úpravu odlišnou od obecného spoluvlastnictví. V případě sjednání manželství podle jiného práva se jedná o tzv. manželé cizího práva „Marriage Community Property” (MCP). Nemovitost, kterou manželé nabyli za trvání manželství, užívají a udržují oba společně. Nejde-li o běžné záležitosti (např. využití nemovitosti k podnikání, pronájem), je potřeba souhlasu obou manželů. K závazkům k nemovitosti patřící do společného jmění jsou oba zavázáni společně a nerozdílně.

Pojem **autonomní vlastnictví** byl v ČR zaveden společně se vstupem svěrenských fondů. Svěrenský fond je druh správy cizího majetku a vzniká vyčleněním nemovitostí z vlastnictví majitele a zachováním jeho plné anonymity. Nemovitost se takto stává majetkem bez právní subjektivity, tedy „bez vlastníka“. S majetkem nakládá pověřený správce, který zastupuje daný svěrenecký fond.

**Nabývací titul** je právním dokumentem, na jehož základě současný vlastník nabyt nemovitost, a který prokazuje vlastnictví nemovitosti (např. kupní smlouva, rozhodnutí o dědictví a jiné).

### 3.1.3 Definice pojmů spojených s oceňováním nemovitostí

**Trh** je podle Brčáka, Sekerky, Severové, Svobody (2018, s. 32) místo setkání nabídky a poptávky v reálném čase. Představuje místo setkání mezi kupujícím a prodávajícím. Na trhu je hlavním cílem kupujícího domluvit s prodávajícím kupní cenu různých statků a služeb.

**Tržní hodnota** dle Orta (2019, s. 17) vyjadřuje průměrnou (obvyklou) cenu, za kterou by mohla být nemovitá věc prodána na základě smluvního vztahu mezi prodávajícím a kupujícím v den ocenění, a za předpokladu, že prodávaná nemovitost byla dostatečně dlouho veřejně inzerována k prodeji a že podmínky trhu dovolují prodej za běžných tržních podmínek a že obě strany jednájí na základě znalostí opatrně a ze své vlastní vůle. Definice vychází z § 2 odst. 4. zákona č. 151/97 (zákon o oceňování majetku).

**Tržní cena** je konkrétní údaj v konkrétním okamžiku, cena dosažená prodejem určité nemovitosti ve smyslu definice Brčáka, Sekerky, Severové, Svobody (2020, s. 32).

**Obvyklá cena** je definována v § 2 zákona č. 151/97 (zákon o oceňování majetku). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo

obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen. Obvyklá cena je synonymem pojmu tržní hodnota.

Při jednotlivých definicích používaných při oceňování majetku (stanovení tržních cen) vycházíme zejména ze zákona č. 151/97 Sb. (zákon o oceňování majetku).

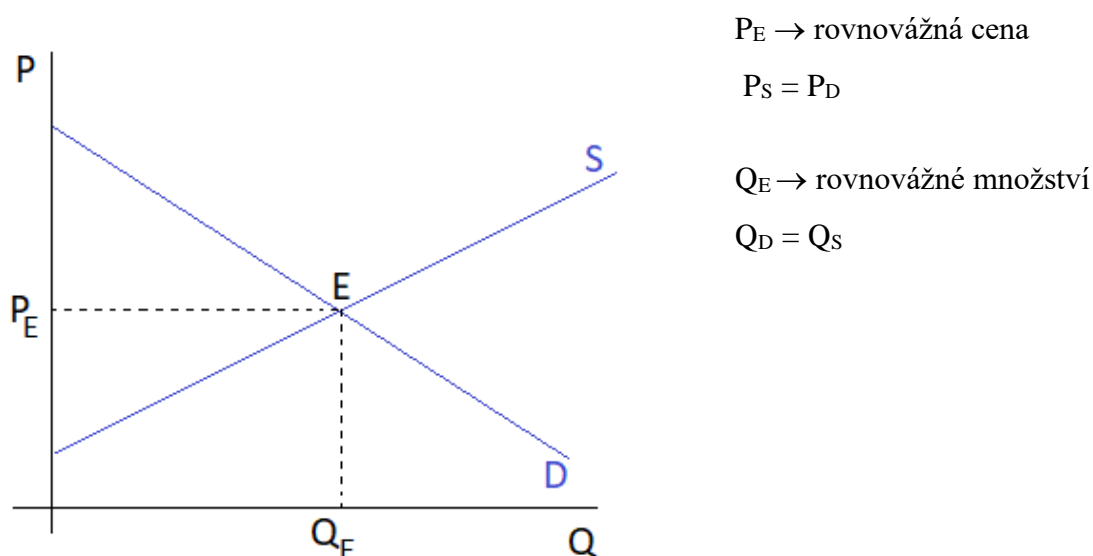
### **3.2 Základní principy a faktory působící na cenu nemovitostí**

Na trhu s nemovitostmi (realitním trhu) platí většina platných ekonomických zákonů a tržních principů. Velmi často se na trhu s nemovitostmi projeví jedinečné aplikace, a to zejména vlivem nepřemístitelnosti nemovitostí. Základní uplatňované principy na realitním trhu budou představeny níže.

**Princip nabídky a poptávky** spočívá v tom, že specifickým rysem realitního trhu je ve většině případů počet nabízejících sjednocený s počtem nabízených nemovitostí a naopak. Obecně i na realitním trhu platí, že pokud se zvýší poptávka po určitém typu nemovitosti (avšak za jinak stejných podmínek – „ceteris paribus“ ve smyslu definice tržní poptávky po statku Brčák Josef (2013, s. 33), ceny nemovitostí mají charakter růstu za předpokladu, že se nabídka nemovitostí nezvyšuje stejným tempem. Teoreticky by dle charakteristik fungování trhu a tržních mechanismu Brčák (2013, s. 57–65) mělo dojít k tržní rovnováze, v praxi však nikdy k žádné rovnováze nedošlo (viz obrázek 2).



**Obrázek 2. Rovnováha na trhu jednoho statku**



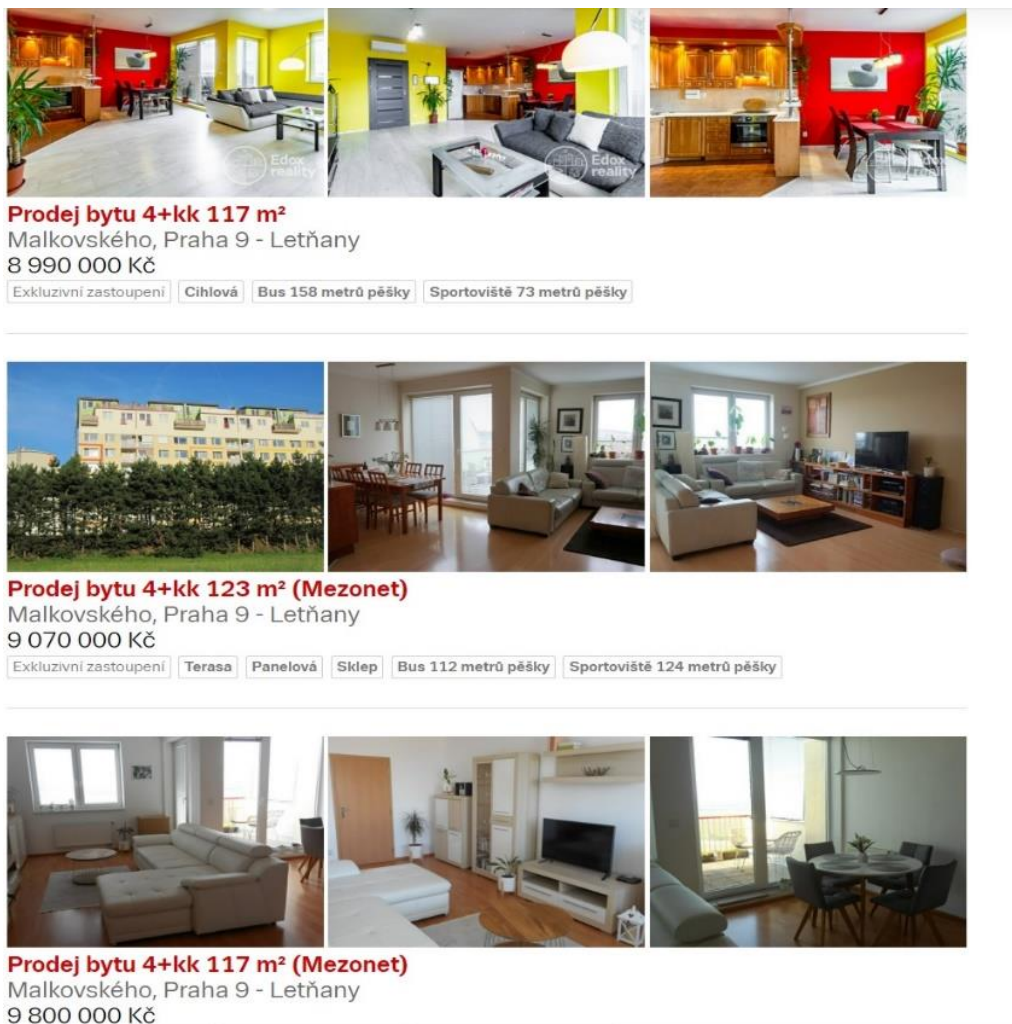
Zdroj: Prezentace CZU 2021, vlastní tvorba

Stavebnictví je obor s dlouhými produkčními lhůtami, stavební řízení trvala v roce 2019 v průměru 246 dní (Finance.cz, 2020). Jediným výraznějším vlivem státu na vývoj nabídky nemovitostí bylo se zpětnou platností od 1. 12. 2019 zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to zákonem č. 386/2020 Sb., uvedeného pod názvem „zákon, kterým se ruší zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy.“

**Princip očekávání**, Ort (2019, s. 22), tento princip nám říká, že hodnota (obvyklá cena) nemovitosti je přímo závislá na velikosti očekávaného prospěchu, který kupující nákupem nemovitosti očekává. Kupující je v takovém případě ochoten za nemovitost zaplatit vyšší cenu. Například očekávání zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

**Princip substituce**, substituční efekt v rámci ekonomické teorie Brčák (2013, s. 35–38) uvádí předpoklad, že nabízíme dva substituční statky (A, B). Dojde-li ke zdražení statku B, budou spotřebitelé místo tohoto statku nakupovat raději substituční statek A. Z definice nemovitostí jasně vyplývá, že nemovitosti nikdy nemohou být dokonalými substituty. Nemovitosti se vždy liší alespoň svojí polohou. Přesto však v běžné realitní praxi existují příklady, kdy se substitutům blíží. Například garáže, typové bytové jednotky v bytových domech a jiné (viz obrázek 3).

Obrázek 3. Příklad blížících se substitučních bytů



**Prodej bytu 4+kk 117 m<sup>2</sup>**  
Malkovského, Praha 9 - Letňany  
8 990 000 Kč  
Exkluzivní zastoupení | Cihlová | Bus 158 metrů pěšky | Sportoviště 73 metrů pěšky

**Prodej bytu 4+kk 123 m<sup>2</sup> (Mezonet)**  
Malkovského, Praha 9 - Letňany  
9 070 000 Kč  
Exkluzivní zastoupení | Terasa | Panelová | Sklep | Bus 112 metrů pěšky | Sportoviště 124 metrů pěšky

**Prodej bytu 4+kk 117 m<sup>2</sup> (Mezonet)**  
Malkovského, Praha 9 - Letňany  
9 800 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz> (2022), vlastní tvorba

**Princip dynamiky a změny** je založen na tom, že realitní trh oproti např. komoditnímu či akciovému trhu je velmi málo aktivní a likvidní, což je způsobeno menší četností obchodů. Měřitelnou změnu cen nemovitostí nelze zhodnotit v intervalu kratším tří měsíců. Ort (2019, s. 23) uvádí, že ke zvýšení dynamiky dochází z makroekonomického hlediska např. při prudké změně kurzu koruny vůči světovým měnám, z právního hlediska při snížení regulace nájemného nebo při zákazu krátkodobých pronájmů. Z daňového hlediska při změně majetkových daní apod. Vlivem změny mikroekonomické úrovně je možné způsobit změnu ceny nemovitostí například změnou dopravní obslužnosti, dokončením většího souboru staveb, otevřením většího počtu pracovních míst, změnou socioekonomického statutu obyvatelstva. V této souvislosti Kiyosaky (2001, s. 86) uvádí, že lidé považují svou nemovitost za investici, a filozofie, že vyšší finanční příjem je znakem

toho, že si můžete koupit luxusnější dům nebo víc utrácet, je základem dnešní zadlužené společnosti.

**Princip obětované příležitosti**, Brčák (2013, s. 31) uvádí, že nákladem obětované příležitosti je hodnota toho, o co jsem přišel v rámci pořízení jiného statku či služby. Náklady obětované příležitosti představují pro zájemce o koupi nemovitosti náklady na druhou nejlepší variantu.

**Kontribuční princip** se projevuje tím, že hodnota aktiv (jako celku) je teoreticky součtem dílčích částí. Ort (2019, s. 24) uvádí jako příklad automobil složený z motoru + karoserie + kol + autorádia, ... atd. Jednotlivé komponenty mohou ovlivňovat celkovou hodnotu s různými vahami i různou intenzitou. Tento princip je uplatňován zejména u nemovitostí, které tvoří jeden funkční celek, například kolna u rekreační chalupy.

**Balanční princip** vychází z předpokladu, že jednotlivé komponenty nemovitosti se stabilizují v jistém vyváženém vztahu. Například velikost domu a pozemku, u bytu velikost obývacího pokoje k celkové ploše bytu a podobně.

**Princip konformity** je vyjádřením efektu „zkvalitňování“ prostředí bydlení. Např. v intravilánu (obydlená část obce) menších obcí dochází postupně k útlumu chovu drobného zvířectva, k přechodu topení z tuhých paliv na energeticky úspornější a ekologičtější variantu, k umístování průmyslových staveb vně intravilánu obce a jiné

**Princip gradace** je speciálním principem vyskytujícím se výhradně na realitním trhu. Je způsoben nemožností přemístění nemovitostí na jiné místo. Ort (2019, s. 25) uvádí „ceny nemovitostí mají růstový potenciál směrem k epicentru výhody.“ Například pokud vznikne nové obchodní centrum.

**Princip optimální kvality a kvantity** je pravidlem, dle kterého platí, že s množstvím stejného produktu se snižuje cena. Toto platí i u nemovitostí. Klasickým příkladem jsou malometrážní byty, u kterých je cena propočtená na m<sup>2</sup> vždy vyšší.

Spolu s výše uvedenými základními principy ovlivňujícími cenu nemovitosti jich existuje řada dalších. Je nutné si však uvědomit, že žádný princip nefunguje samostatně (*ceteris paribus*), ale vždy v kombinaci s principy ostatními.

### 3.3 Teorie hodnoty

Dle Brčáka, Sekerky a Svobody (2013, s. 75) je tato teorie též označována jako tzv. „paradox hodnoty“. Tento paradox blíže vysvětluje již v roce 1776 v díle *Pojednání o bohatství národů* uvádí Adam Smith v kap. IV (s. 27) definici slova hodnota. Hodnota má

dle něj dva odlišné významy. Někdy vyjadřuje hodnotu určité komodity a jindy možnost pořizovat si různé věci pouhým vlastnictvím dané věci. První význam je možné nazvat užitnou hodnotou a druhý význam směnnou hodnotou. Věci s nejvyšší užitnou hodnotou mají obvykle velmi nízkou či nulovou hodnotu na trhu a naopak věci s nejvyšší směnnou hodnotou mají často nízkou či žádnou užitnou hodnotu. Nic není více užitečného než voda, ale je nemožné vodou platit, stejně jako ji za cokoli směnit. Na druhou stranu diamant nemá téměř žádné využití, ale dá se za něj obvykle směnit téměř cokoli.

Teorii hodnoty je možné aplikovat i na realitní trh. Původní užitečnost nemovitosti je dána účelem její výstavby. Např. důlní přístroje u dolů na stříbro v Příbrami měly svůj užitek v době vzniku v 19. století, není ale pravidlo, že mají svůj užitek i na současném trhu. Analýza skutečného užitku je jedním ze základních podmínek pro analýzu tržní ceny nemovitostí.

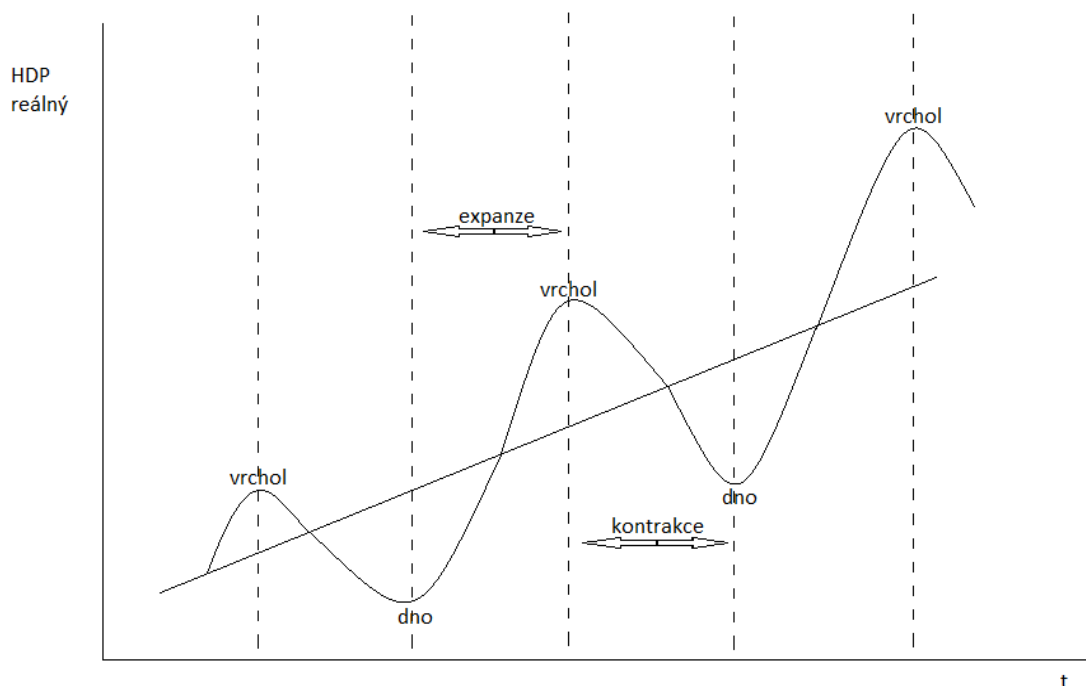
### **3.4 Hospodářské cykly**

Dle Brčáka, Sekerky, Severové, Staré (2018, s. 210–217) je pojem hospodářské cykly možné charakterizovat jako výkyvy (fluktuace) v aktivitě v podobě reprodukováného kolísání reálného produktu, zaměstnanosti, investic, inflace a ostatních veličin. Výkyvy ekonomického růstu jsou obecněji pojmenovány cykly. Tyto cykly, které se pravidelně opakují, jsou dále nepředvídatelné.

Jednou ze zvláštností realitního trhu je vliv hospodářských cyklů na ceny nemovitostí. V této souvislosti Ort (2019, s. 35) uvádí, že se projevuje paradox anticyklického chování trhu nemovitostí ve vztahu k trendům ekonomiky.

Hospodářské cykly jsou cyklicky se opakující posloupnosti několika fází, Brčák a kol. (2018, s. 212) uvádí, že čtyřfázový model ekonomického cyklu sestává z expanze, vrcholu, kontrakce (recese) a dna (sedlo), viz obrázek 4.

**Obrázek 4. Čtyřfázový model ekonomického cyklu**



Zdroj: data z Brčák, a kol. (2018, s.212), graf vlastní tvorba

### 3.4.1 Hospodářské cykly a realitní trh

Ort ve své publikaci *Analýza realitního trhu* (2019, s. 38) uvádí, že během období novodobých dějin lze pozorovat jeden zajímavý fenomén, kterým je do určité míry proticyklické chování trhu nemovitostí. Jinak řečeno, i ve fázi přepjaté expanze (konjunktury), kdy ceny zboží (např. ropa, akcie) prudce rostou, ceny nemovitostí mohou růst mírnějším tempem. Tento jev je způsoben často i nadprůměrnou mírou zhodnocení dlouhé řady různých typů aktiv, kdy má investor opravdu na výběr, jak a do čeho investovat svůj kapitál, a proto není nucen nutně investovat do nemovitostí. Naopak v období recese nám údaje Českého statistického úřadu naznačují, a Ort to i potvrzuje (2019, s. 38), že na rozdíl od poklesu cen komodit vlivem snížené spotřeby ceny nemovitostí rostou. Toto má tři základní důvody:

- 1) vzácnost nemovitostí,
- 2) malá rizikovost,
- 3) dlouhá životnost.

### **3.5 Cenové bubliny na realitním trhu**

Dle Strouhala (2019, s. 19) je za bublinu považováno nafouknutí ceny nad její objektivní vnitřní hodnotu. Stejný autor dále uvádí, že když prasknou velké bubliny, mohou zasáhnout celou ekonomiku a nastane krize, recese a deprese. Definice od Orta (2019, s. 40) hovoří o tom, že cenovou bublinu lze obecně popsat jako výbušně a asymetricky vytvořenou odchylku tržní hodnoty aktiva od jeho základní hodnoty s reálnou možností náhlé a významné cenové korekce.

Fundamentální hodnota je u nemovitosti chápána jako hodnota pozemkové parcely spolu s nákladovou cenou stavby. Cenová bublina může vzniknout na trhu s nemovitostmi, pokud se nemovitost obchoduje za vyšší částky, než je její fundamentální hodnota. Ort (2019, s. 40) dále jako příčinu vzniku cenových bublin na realitním trhu vnímá rámcově tyto faktory: ekonomické faktory, psychologické faktory, reklama a PR.

### **3.6 Realitní trh**

#### **3.6.1 Trh s pozemky**

Dle Orta (2019, s. 69) jsou pozemky jediným typem nemovitostí, který nelze reprodukovat. Počet nabízených pozemků je tedy omezen a nereaguje na žádné změny trhu. Pro definici pozemku je možné dále použít termín půda, v ekonomickém pojetí jako primární zdroj přírody. Brčák (2013, s. 228–230) uvádí půdu jako příklad unikátního výrobního faktoru. Nabídka jedinečných faktorů je omezená, stálá, nelze ji změnit (viz obrázek č. 5).

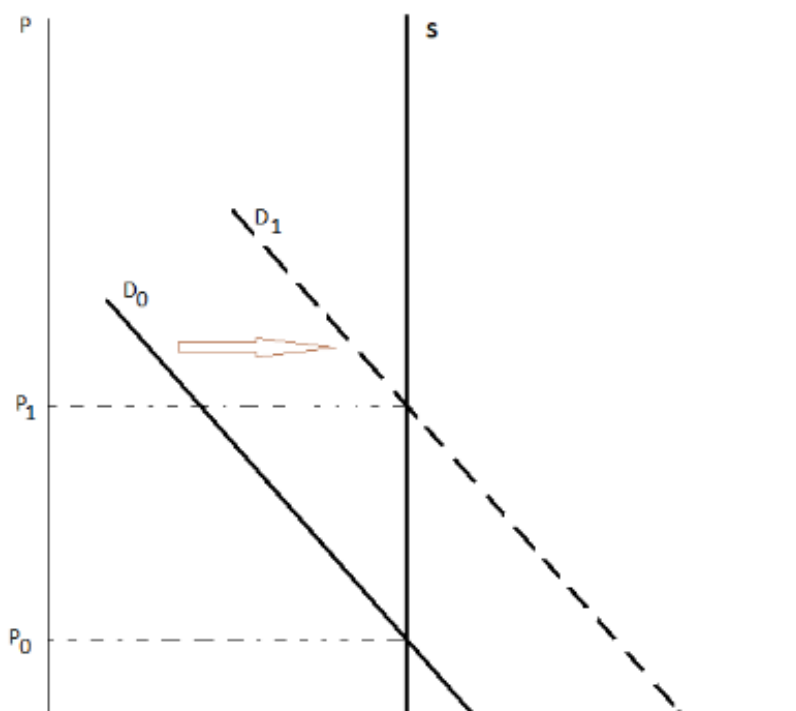
Dále Brčák (2013, s. 255) uvádí, že půda není statkem volným, je jí omezené množství, nelze ji uměle vyprodukovat. Nelze ji považovat za homogenní výrobní faktor. Všechny pozemky mají každý zvlášť dle Brčáka (2013, s. 255–257) své výjimečné vlastnosti, a to polohu, množství úrody a rozsah.

Pro každého investora čili potenciálního kupujícího, jsou při nákupu pozemků důležité základní rozhodovací faktory:

- způsob využití pozemku (ke stavbě, zahrada, orná půda) a jeho zastavitelnost je dána schváleným územním plánem,
- lokace pozemku,
- cena pozemku – obvykle je stanovena na m<sup>2</sup>,
- možnost napojení na inženýrské sítě,

- možnost případného dělení pozemku,
- dopravní obslužnost a jiné.

**Obrázek 5. Trh unikátního výrobního faktoru (změna poptávky)**



Zdroj: Brčák (2013, s.229), vlastní tvorba

Dle Orta (2019, s. 71) zisk z pozemku obvykle plyne ze změny hodnoty (míry návratnosti), málokdy ze sumarizovaných výnosů z nájmu.

Důležitým pojmem v souvislosti s trhem s pozemky je pozemková renta, dle Brčáka (2013, s. 28) se jedná o důchod plynoucí z půdy. Zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník (NOZ) upravuje užívání zemědělského pozemku samostatným pojmem „pacht“. Na rozdíl od nájemního vztahu je u pachtu předpoklad, že pachtýř bude věc obhospodařovat samostatně tak, aby přinášela výnos. V NOZ (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) je tento pojem upraven obecně upraven v pododdílu 1 a konkrétně zemědělský pacht pododdílu 2.

NOZ nově zavedl další pojmy jako například **pachtovné**, což je v širším kontextu možné chápat jako pozemkovou rentu. Doslova NOZ v § 2332, odst. 1. uvádí „*pachtovní smlouvou*

*se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a používání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“* **Propachtovatele**, ve smyslu předchozího odstavce, (tj. NOZ, § 2332) je možné chápat jako „pronajímatele“, tj. majitele pozemku. **Pachtýř**, je ve smyslu NOZ, § 2332 chápán jako „nájemce“ nebo též uživatel pozemku. **Pachtovní rok** je definován odlišně od kalendářního roku, délka pachtovního roku je sice stejná (tj. 12 kalendářních měsíců), nicméně se od kalendářního roku liší počátkem a koncem. NOZ pachtovní rok definuje v § 2339, odst. 2 jako „*Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.*“

Na realitním trhu je možné pozemky dále rozčlenit na **stavební pozemky** (územním plánem určeny k zástavbě, dosahují nejvyšší hodnoty, což vyplývá z míry výnosnosti pozemku), **zemědělské pozemky** (zejména orná půda, pozemky určeny k obhospodařování a pěstování plodin či chovu zvířectva), **ostatní pozemky** (vše ostatní, co nespadá do výše uvedených, tj. například rybníky, lesy, městská zeleň, jezera a jiné).

### **3.6.2 Trh se stavbami**

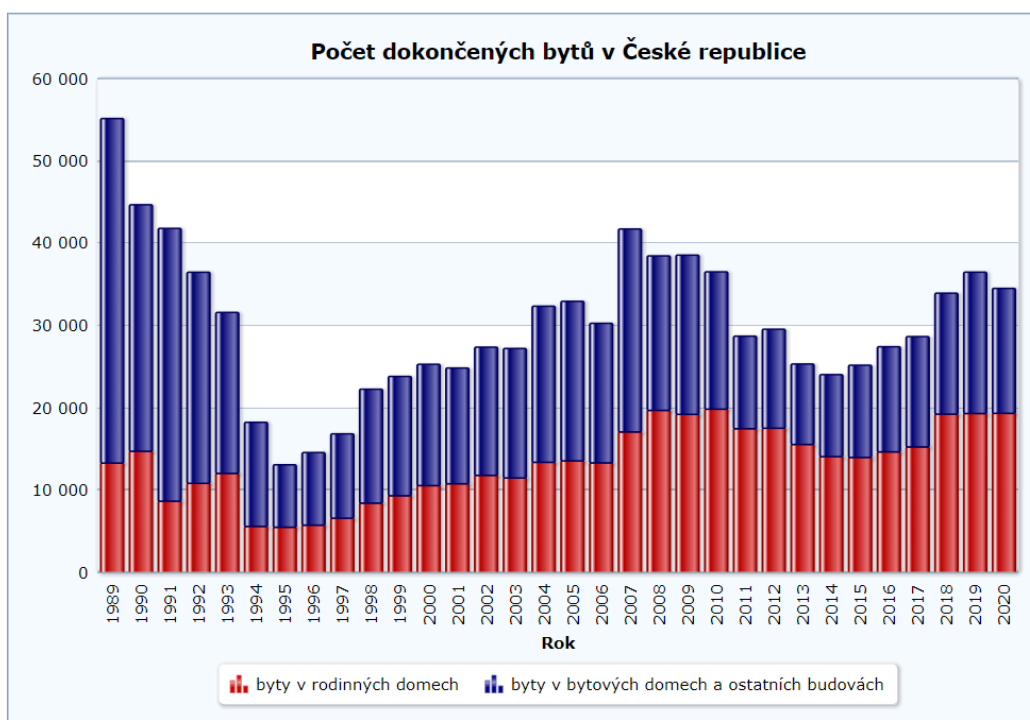
Ort (2019, s. 81) uvádí, že veškeré stavby jsou (odlišně od pozemků) jednak znovu postavitelné a jednak jsou s jejich umístěním spojeny větší možnosti změn jejich parametrů. Dle zákona č. 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon) definujeme stavbu ve smyslu (§ 2, odst. 3) jako jakékoliv dílo, které vznikne stavební nebo montážní činností, bez brání zřetele na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Na realitním trhu je možné stavby dále rozčlenit na rezidenční stavby a korporátní (nerezidenční) stavby. Rezidenční stavby jsou stavby, které svým účelem slouží k zajištění bydlení. Do rezidenčních staveb patří zejména byty (bytové jednotky, tento pojem vzniká až rozdělením bytového domu na samostatné jednotky tzv. prohlášením vlastníka budovy), rodinné domy, objekty pro individuální rekreaci (chaty, chalupy a jiné) ve smyslu Ortovy definice (2019, s. 83) a ostatní stavby (např. garáže, garážová stání, komunikace, pomníky). Mezi korporátní stavby jsou řazeny výrobní a skladové objekty (stavby svým charakterem typické pro výrobu a skladování), občanská vybavenost (stavby určené pro veřejnost, např. školy, knihovny a jiné), administrativní a obchodní objekty (kancelářské a jiné administrativní) a komerčně využitelné objekty (restaurace, obchody).



Obrázek č. 6 ukazuje snížení počtu dokončených bytů po roce 1989 včetně následného vývoje sledované časové řady 2000–2020. Počet dokončených bytů po roce 1989 prudce klesal až do roku 1995, kdy se trend začal postupně obracet k růstové tendenci. Zvrat opět nastal až vlivem událostí roku 2008, kdy se hospodářská krize kvůli krachu na americkém trhu hypoték projevila s ročním zpožděním, a to snížením počtu dokončených bytů i v ČR.

**Obrázek 6. Zahájené a dokončené byty**



Zdroj: databáze ČSÚ 2022), vlastní tvorba

### 3.7 Historie a vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2000-2020

Dle autorů Ouředníček a Temelová (2012, s.13) Hlavní město Praha, jeho okolí, ale i ostatní města zaznamenala po pádu komunismu podstatné změny v uspořádání své struktury. Zejména vlivem nových tržních mechanismů, vstupem zahraničních společností a globálních procesů. Též zde působily nově vzniklé ekonomické síly (podnikatelé, firmy, domácnosti), instituce (samosprávní celky, občanská sdružení atp.). Dalším faktorem působícím změnu bylo otevření hranic, obnova tržní ekonomiky a trhu s nemovitostmi, což přilákalo nové investory, zahraniční firmy, turisty a začaly sem pronikat vlivy cizích kultur. Tyto vlivy měly pozitivní, ale i negativní dopad na obyvatele měst a jejich okolí. Přinášely

nové příležitosti a možnosti rozvoje bydlení, ale také s sebou přinášely problémy jako například zhuštění dopravy, zahraniční i vnitrostátní migraci, stárnutí obyvatel či rostoucí kriminalitu. Decentralizace moci, privatizace a omezení bytové výstavby byly následovány výraznými změnami v oblasti bydlení. Nejvíce byla viditelná změna po pádu komunismu v počtu zahájených a dokončených bytů v České republice.

### **3.7.1 Události ovlivňující vývoj cen nemovitostí v letech 2000–2007**

V tomto období byl naprostý nedostatek nemovitostí, probíhala urbanizace do větších měst a zejména v Praze ceny nemovitostí strmě stoupaly vzhůru. Řada firem sháněla nová sídla a ubytování pro zaměstnance. V tomto období autor této práce působil coby realitní makléř v jedné z největších realitních kanceláří té doby, u společnosti MAXIMA REALITY. Zájem o nemovitosti byl enormní, panovala všeobecná euforie, z možnosti vlastnit a dále pronajímat. Zároveň nebyl vůbec žádný problém financovat kupní cenu hypotečním úvěrem až do výše 120 % tržní ceny nemovitosti. Tedy peníze ležely doslova na ulici. Probíhala rozsáhlá privatizace bytového fondu. Stát podporoval nákup nemovitosti pro vlastní bydlení státním příspěvkem ve smyslu zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Většina podnikatelů nosila bílé ponožky a v ruce kufřík.

Nejvýraznějším zásahem státu, který ovlivňoval ceny nemovitostí v tomto období, bylo bezesporu prodloužení stavu regulovaného nájemného, vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Smyslem vyhlášky bylo narovnání výše nájemného s výší tržního nájemného. Tato vyhláška dále určila maximální výši nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Další významnou událostí, ovlivňující ceny nemovitostí byl vstup ČR do EU, stalo se tak na základě celorepublikového referenda dne 1. května 2004.

Bohužel zejména vlivem levných a dostupných úvěrů pro každého se začal od r. 2003 pomalu zadrhávat bankovní trh. A tuzemské bankovní i nebankovní ústavy začaly pociťovat nedostatek likvidity. Některé banky nebyly schopny dostát svým závazkům, některým byla dokonce Českou národní bankou odebrána bankovní licence (např. Moravia Banka vedla od roku 1992 téměř 120 tisíc účtů a spravovala klientům devět miliard korun). Krach Ostravské Union banky v r. 2003 znamenal pohromu pro realitní trh v Ostravském regionu – zajímavostí je, že tuto banku poslal Soudce Berka do konkurzu na základě padělaných dokumentů (Uplynulo dvacet let od krachu Moravia banky, 2019). Další banky byly nuceně

převzaty jinými bankami (např. Investiční a poštovní banka) za účasti státu, stát se snažil restrukturalizovat stávající bankovní systém, což se mu i částečně podařilo a trh s hypotečními úvěry se znovu rozběhl.

### **3.7.2 Události ovlivňující vývoj cen nemovitostí v letech 2008–2015**

Přehled událostí charakteristických pro toto období uvádí ve svém prvním vydání rezidenční studie Deloitte (2009). Patří mezi ně například končící privatizace bytového fondu, deregulace nájemného, dlouhodobě podporované majetkové bydlení, snižující se podíl nájemního bydlení, nízké úroky z hypotečních úvěrů, omezení podpory stavebního spoření, regulatorní omezení investičních možností investorů, zejména penzijních fondů, politická a daňová nestabilita České republiky, ohlašovaný propad ekonomiky spojený s propouštěním.

Událostí, která nejvýrazněji ovlivnila ceny nemovitostí v ČR, byl bezesporu dne 15. září 2008 krach 4. největší investiční banky USA – Lehman Brothers (Pád Lehman Brothers před 10 lety šokoval svět. Krize se začala šířit jako epidemie, 2018). Tento krach prakticky odstartoval celosvětovou hospodářskou krizi. Nejprve nastal naprostý zmatek na trhu s nemovitostmi, který se dále rozvinul v dosud největší realitní krizi. V roce 2008 autor této práce již působil ve své vlastní realitní kanceláři, v letech 2009–2010 za celý rok prodala jeho realitní kancelář pouhé 2 nemovitosti, developeři prakticky zbrzdili výstavbu nových bytů, byl zaznamenán pokles o 35,3 % oproti roku 2008 v hodnotách stavebních zakázek (Bytová výstavba, stavební povolení a zakázky, 2009). Řada realitních kanceláří a menších developerských společností zkrachovala. Ceny nemovitostí se v prvních 4 letech od vypuknutí krize propadly o 9,1 % (zdroj: <https://www.czso.cz/>). Realitní trh se vrátil zpět do původních hodnot až začátkem roku 2016.

### **3.7.3 Události ovlivňující vývoj cen nemovitostí v letech 2016–2020**

Nejvýrazněji toto období ovlivnil praktický vliv NOZ (platnost od 1. 1. 2013) a dále nově zavedená pravidla ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů – platnost od 1. 10. 2018. Ceny nemovitostí raketově rostly díky velmi nízkým sazbám a dostupnosti hypotečních úvěrů. Průměrná sazba hypotečního úvěru se v této době pohybovala okolo 2 % (zdroj: [hypindex.cz](http://hypindex.cz)).

### **3.8 Současnost realitního trhu (rok 2021-2022)**

Realitní trh v roce 2022 zažívá na jedné straně vlivem nedostatečné nabídky nemovitostí (zejména v hlavním městě Praha) trend zvyšujících se cen nemovitostí, na druhé straně vlivem COVID-19 pandemie odliv zájemců o krátkodobé ubytování, a tím snižující se ceny nájemních bytů (zejména v Praze). Současnou situaci na realitním trhu dále ovlivňují zvyšující se ceny stavebních materiálů (místy až o 30 %) a dále zvyšující se inflace spolu se zvyšujícími se sazbami hypotečních úvěrů (v průběhu publikace této práce se sazby hypotečních úvěrů pohybovaly ke dni 12. 2. 2022 okolo 4,0 % (zdroj: hypindex.cz). Trh nových bytů v Praze v období od března do dubna 2021 znázorňuje obrázek č. 7.

Bohužel významný vliv na vývoj cen nemovitostí má i invaze ruských vojsk na Ukrajinu ze dne 24. února 2022. Exodus ukrajinského obyvatelstva a jeho migrace směrem do zemí EU. Vlivem přílivu uprchlíků z Ukrajiny do ČR, byl zaznamenán rostoucí zájem o nemovitosti a to zejména o pronájem nemovitostí určených k bydlení. K datu 9.3. 2022 bylo dle zpravodajského serveru ČT 24 v Praze přijato 19 tisíc uprchlíků (ČT 24, 2022).

Obrázek 7. Vývoj cen nemovitostí v Praze září–říjen 2021

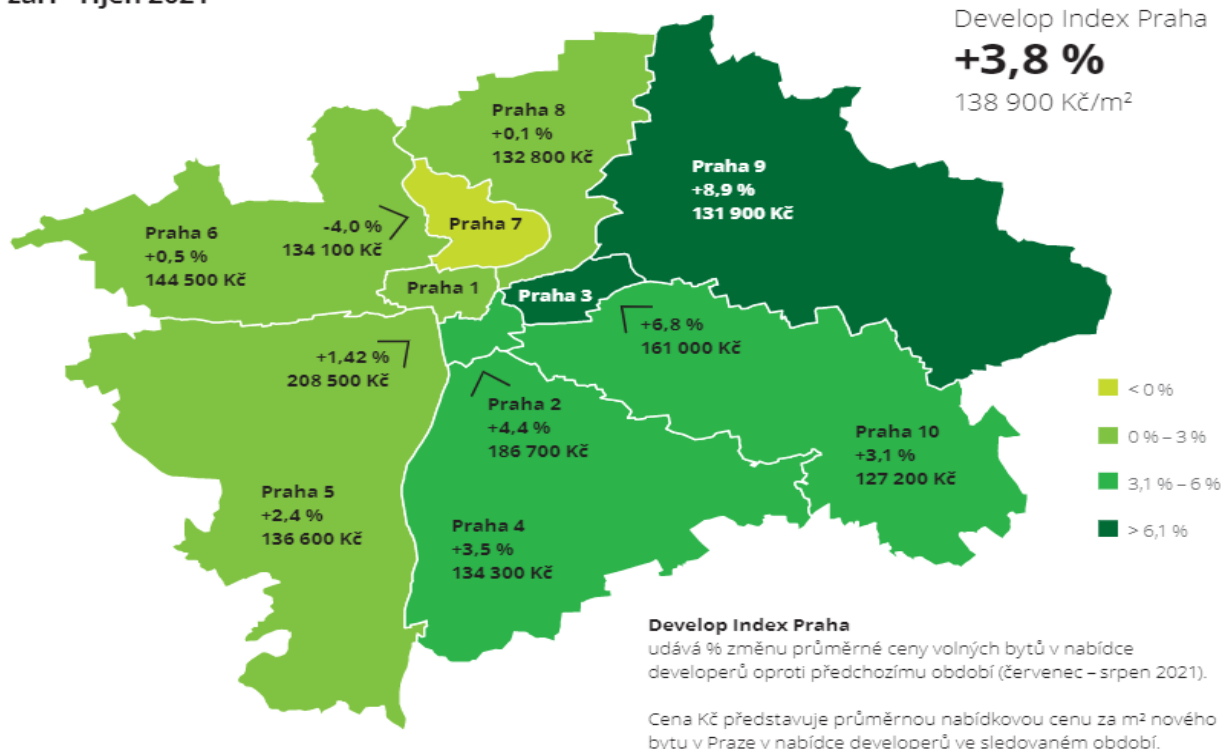
**Deloitte.**

Powered by  CenovaMapa.org

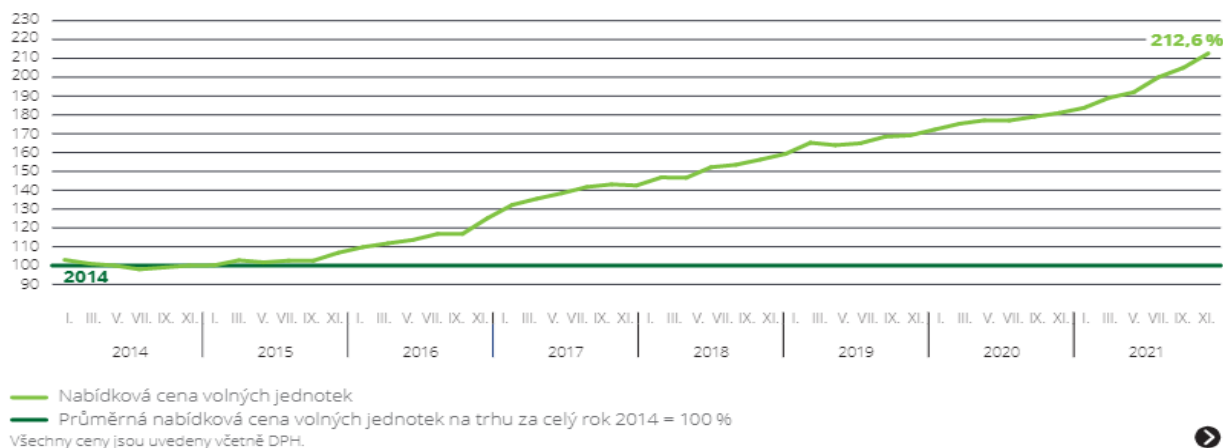
## Deloitte Develop Index

### Nabídkové ceny nových bytů v Praze

září – říjen 2021



Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze



Zdroj: Deloitte Develop Index, Cenovamapa.org (2022), vlastní zpracování

### 3.8.1 Daně související s nemovitostmi (platnost k 8.2.2022)

Nemovitosti v ČR byly v období mezi lety 2000 až 2020 mimo jiné zatíženy níže uvedenými typy základních nemovitostních daní:

- 1) **Daň z nemovitosti** (tato daň je vázána na vlastnictví nemovitosti, nově též nazývána **daň z nemovitých věcí**). Je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Jak uvádí Kukulová, Moravec, Šulcová – Seidlová (2021, s. 70–83) je účelem daně z nemovitých věcí zejména zdanění pozemků, staveb a bytů (jednotek) nacházejících se na území České republiky. A právě proto daň z nemovitých věcí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.
- 2) **Daň z nabytí nemovitých věcí** (dříve daň z převodu nemovitosti) je vázána na změnu vlastníka nemovitosti. V historii se tato daň měnila, nejprve byl poplatníkem daně prodávající (viz zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí), avšak ručitelem za platbu daně byl kupující. Od roku 2013 (zákonné opatření senátu č. 340/2013 o dani z nabytí nemovitých věcí) byl nově poplatníkem ustanoven kupující.
- 3) **Daň z příjmu** je jedinou daní, kterou musí v roce 2021 odvést běžný prodávající (fyzická osoba). Platí se z rozdílu mezi původní kupní cenou nemovitosti a nově dosaženou kupní cenou, při sazbě daně 15 % (blíže viz zákon č. 586/1992).
- 4) **Daň z přidané hodnoty (DPH)**, tato daň se především týká právnických osob (developerů), při prodeji bytů a domů je nutné daň hradit jen do 5 let od jejich dokončení. V současné době nastalo jedno z vůbec nejvýhodnějších období z hlediska platby daně z nabytí nemovitých věcí, na základě účinnosti zákona č. 386/2020 Sb. došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ve všech případech, kdy právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikly dne 26. 9. 2020 a později. To znamená u všech případů prodeje nemovitostí, které katastrální úřad převedl nejpozději do 26. 9. 2020. Katastrální úřad zapisuje vlastnictví zpětně k datu, kdy mu byla doručena žádost o změnu vlastnictví (viz katastrální zákon č. 256/2013 Sb.).

### 3.8.2 Dopad COVID-19 pandemie na realitní trh

COVID-19 pandemie uvěznila v karanténě bezmála celý svět, 2,6 miliard lidí. Země uzavřely své hraniční přechody. Propukla všeobecná anarchie, která od konce světové války neměl období. Téměř přes noc byly k zániku odsouzeny platformy krátkodobého ubytování

cizinců typu Booking.com či Airbnb. Obrovské množství jindy krátkodobě pronajímaných bytů zůstalo volné a vstoupilo na běžný trh s dlouhodobými nájmy. Tato situace vytvořila cenový paradox. Již začátkem epidemie bylo možné získat k pronájmu v jinak luxusních čtvrtích Prahy vysoce kvalitní byty za velmi nízké ceny. Pro příklad byt 3+1 v Praze 1, ulice ve Smečkách, jindy zcela běžně pronajímaný za měsíční nájemné 35 000 Kč realitní kancelář CONSULT REALITY nabízela za měsíční nájemné 11 800 Kč. A oproti tomu ta samá realitní kancelář nabízela ještě v dubnu roku 2020 byt na periferii Kladna, ulice Antonína Fouska, o dispozici také 3+1 za částku měsíčního nájemného 15 000 Kč (zdroj: [www.najdibyt.cz](http://www.najdibyt.cz)). Všeobecná očekávání realitních makléřů v souvislosti s dopady COVID-19 pandemie byla skeptická, většina makléřů kvůli stále klesajícím cenám nájemních bytů spekulovala o tom, že ceny nemovitostí k prodeji budou klesat.

Avšak jak píše Ort (2019, s. 75–76), v etapě ekonomické deprese velmi obvykle dochází k paradoxnímu jevu. Investoři prodávají své cenné papíry a kupují do portfolia nemovité věci pro snížení celkového rizika, a to i za cenu snížení zisku a likvidity investice. Právě k této situaci během pandemie docházelo. Lidé hledali jistotu a kupovali nemovitosti, což mělo za následek zvýšení ceny nemovitostí. Blíže bude graficky znázorněno v analýze časové řady pro toto období v praktické části této práce (kapitola 4.1.).

### **3.8.3 Nový stavební zákon**

Dne 14. 7. 2021 Poslanecká sněmovna přehlasovala veto Senátu, a tím poslanci schválili nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb). Nabíhat účinnost bude zákon od 1. července 2023. Nejdůležitějšími změnami v nové právní úpravě jsou zejména:

1. jednotná soustava stavebních úřadů a jejich oddělení od samospráv,
2. zjednodušení a zrychlení stavebního řízení, konec úředního přenášení kompetencí,
3. změny v územním plánování a změny v požadavcích na výstavbu,
4. plánovací smlouvy ošetří vztahy obcí a investorů,
5. přísnější odstraňování a dodatečné povolování staveb.

## 4 Analytická část

### 4.1 Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR v letech 2000-2020

V období od roku 2000 do roku 2020 došlo k celkem třem významnějším změnám v cenách nemovitostí. Ve třetím čtvrtletí roku **2003**, vlivem událostí uvedených v kapitole 3.7.1, byl zaznamenán trend rostoucí ceny bytů, a to v průměru více než dvojnásobný oproti průměru roku 1998 (index 203,2 %). Index cen rodinných domů oproti stejnému období roku 1998 dosáhl hodnoty 159,3 %. V letech 2004 a 2005 pak ceny bytů mírně stagnovaly až klesaly.

Po malé stagnaci počaly od roku 2005 ceny bytů opět velmi rychle růst. Vrcholu dosáhly ceny bytů až ve třetím čtvrtletí roku **2008**, od původně zmiňovaného roku 2003 se jednalo o celkový nárůst o 62,7 % (index vzhledem k roku 1998 dosáhl 330,7 %). Ceny rodinných domů se zvýšily o 33,1 % (index vzhledem k roku 1998 činil 212,0 %).

Poté následovalo období tzv. velké hospodářské krize (blíže viz kapitola 3.7.2). Koncem roku **2009** klesly ceny bytů o výrazných 18,1 %, avšak ceny rodinných domů pouze o 4,6 %. V následujících letech došlo k výrazné stagnaci v cenách nemovitostí trvající přibližně 3 roky.

V následujícím období se začaly ceny bytů opět mírně zvyšovat (bezmála o 3,5 % ročně) a až v roce **2016** v souvislosti s výrazným oživením domácí ekonomiky rostly ceny nemovitostí mnohem rychleji (průměrně o 10,7 % ročně do konce roku **2019**). Index cen bytů (k základu roku 1998) v posledním čtvrtletí roku 2019 dosáhl hodnoty 425,2 %. V roce 2020 se ceny bytů rekordně zvýšily v průměru o 19 % ročně (zdroj: [www.cenovemapy.org](http://www.cenovemapy.org), Deloitte develop index, Deloitte real index).

ČSÚ již daty pro srovnatelné statistiky za rok 2020 nedisponuje, neboť došlo ke zrušení daně z nabytí věcí nemovitých. Pro statistiku v tomto roce byla využita datová základna z portálu [www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org) (Deloitte real index), který zpracovává informace o výši kupních cen nemovitostí z kupních smluv evidovaných příslušným katastrálním úřadem.

Na základě těchto veřejně dostupných zdrojů je zřejmé, že růst cen bytů pokračoval i v posledním čtvrtletí 2020 a dosáhl meziroční hodnoty 12,6 %.

Ceny rodinných domů vzrůstaly od konce roku 2012 mírnějším tempem, průměrně o 2,7 % ročně. Mezi lety 2018 a 2019 však vývoj akceleroval na průměrných 6,4 % ročně. Index cen



rodinných domů (k základu roku 1998) tak v posledním čtvrtletí roku 2019 dosáhl hodnoty 267,0 %.

Podobně jako u bytů, ani pro vývoj cen rodinných domů, již nejsou k dispozici srovnatelná data pro rok 2020. Z jiných zdrojů ČSÚ ovšem vyplývá, že v roce 2020 se růst cen rodinných domů ještě více zrychlil.

Cenový růst bytových nemovitostí není rovnoměrný, vliv může mít měnící se atraktivita jednotlivých lokalit v rámci ČR. Zatímco za celou ČR byl průměrný růst mezi roky 1998 a 2020 u bytů o něco málo více než čtyřnásobný, v krajích Moravskoslezském, Plzeňském a Vysočina se ceny zvýšily cca 4,7krát a ve Středočeském dokonce více než pětkrát. V Libereckém kraji vzrostla průměrná cena bytu jen 3,5krát. Výjimkou ve srovnání je Ústecký kraj, kde ceny bytů vzrůstaly výrazně pomaleji, od roku 2000 do roku 2020 se zde cenová hladina zvýšila o 93 %, tedy méně než dvakrát.

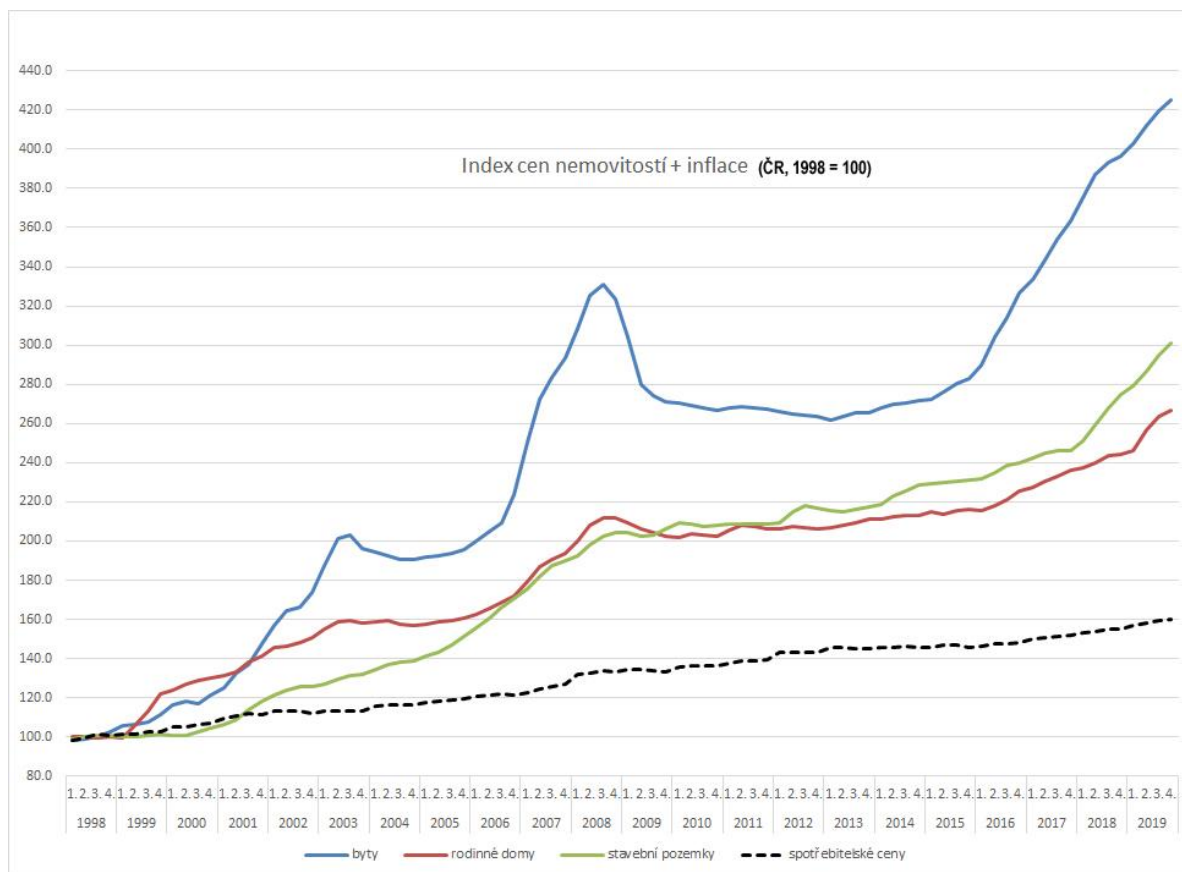
Dlouhodobý růst cen rodinných domů nevykazuje takové regionální rozdíly jako růst cen bytů. Ceny rodinných domů v průměru za celou ČR vzrostly mezi roky 2000 a 2020 skoro 2,6krát, přitom rozdíl mezi kraji s nejnižší hodnotou (Pardubický a Olomoucký – 2,45krát) a s nejvyšší (Jihomoravský – 2,85krát) není až tak významný. Zajímavostí je, že v Ústeckém kraji vzrostla cenová hladina nadprůměrně – téměř 2,8krát. Rychlejší růst cen bytů ve srovnání s rodinnými domy může souviset zejména s trendy migrace za prací do určité kategorie měst. Nejvíce mezi roky 2000 a 2020 vzrostly ceny bytů ve větších městech s 10 až 50 tisíci obyvateli, a to 4,8krát. Zdroj: ČSÚ, cenová mapa.org.

Nejvyšší průměrné ceny bytů za roky 2000 až 2020 byly v Praze, v roce 2020 přes 77 800 Kč/m<sup>2</sup> (v roce 2021 se blížily ceny 80 100 Kč/m<sup>2</sup>), zdroj: Deloitte real index. S velkým cenovým odstupem pak byly vysoké ceny bytů v Brně – téměř 45 000 Kč/m<sup>2</sup> (v roce 2021 skoro 50 000 Kč/m<sup>2</sup>). Na dalších místech se nacházely okresy Praha-východ, Mladá Boleslav a Hradec Králové s cenami okolo 33 000 Kč/m<sup>2</sup>, cen kolem 30 000 Kč/m<sup>2</sup> dosahovaly ještě okresy Plzeň-město, Olomouc a širší zázemí Prahy (okresy Praha-západ, Beroun, Kladno) a Brno (Brno-venkov a do jisté míry Blansko). V jednotlivých krajích byly vždy nejvyšší ceny v okrese s krajským městem, s výjimkou krajů historicky zatížených těžkým průmyslem. V Ústeckém kraji byly ceny nejvyšší v okrese Litoměřice, v Moravskoslezském kraji v okrese Opava.

Velice nízké hladiny průměrných cen bytů pak v letech 2017 až 2019 dosahovaly dlouhodobě se vylidňující zejména venkovské správní celky na periferiích jako Jeseník, Prachatice, Domažlice (12 000–13 000 Kč/m<sup>2</sup>) a zejména Bruntál (přes 9 000 Kč/m<sup>2</sup>).

Zdrojem pro výše uvedenou analýzu dat byly tabulky 1 až 9 uvedené v příloze č. 2. Vývoj – index cen nemovitostí včetně inflace znázorňuje následující graf číslo 1.

**Graf 1. Index cen nemovitostí v období let 1998 až 2019 dle analýzy ČSÚ**

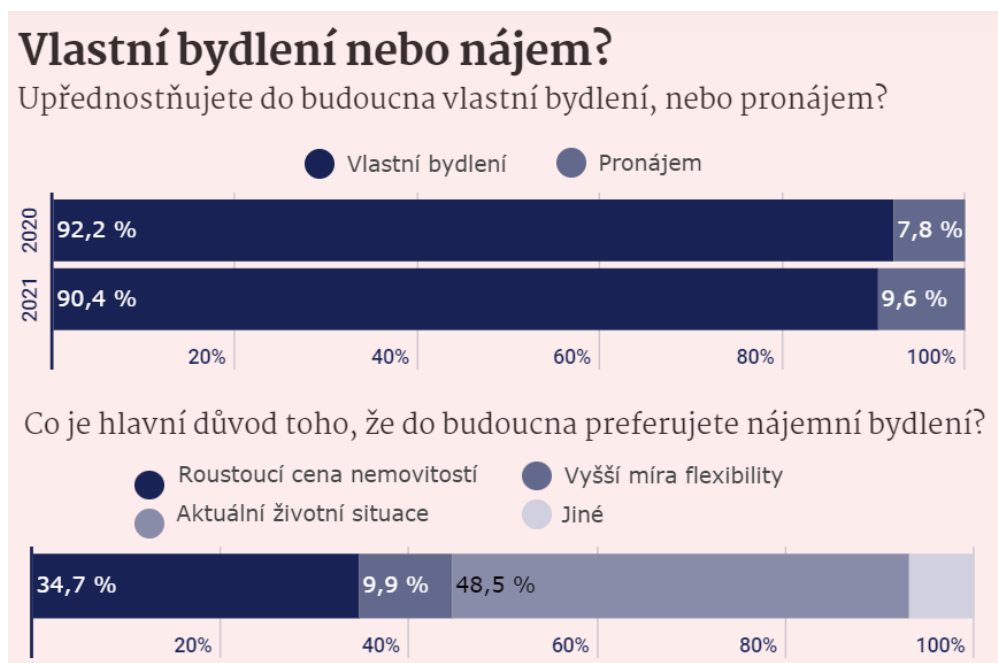


Zdroj: ČSÚ (2022), vlastní tvorba. Datový zdroj tabulka 1-12 příloha č. 2

#### 4.1.1 Analýza vývoje průměrných cen bytů v Praze v letech 2000–2020

Byty sloužící k zajištění vlastního bydlení, ale i ke konzervativní investici, jsou pro českou populaci tradičním typem komodity. Dle Průzkumu společnosti Generali Investments CEE (Karolína Štuková, 2022), který probíhal v září 2021 na reprezentativním vzorku 1050 dotázaných ze všech krajů České republiky ve věku 18–65 let, je možné konstatovat, že je všeobecně rozšířeným trendem v České republice, že lidé upřednostňují byt (určený pro vlastní potřebu) vlastnit, než si jej najímat od jiného vlastníka jak uvádí obrázek č. 8.

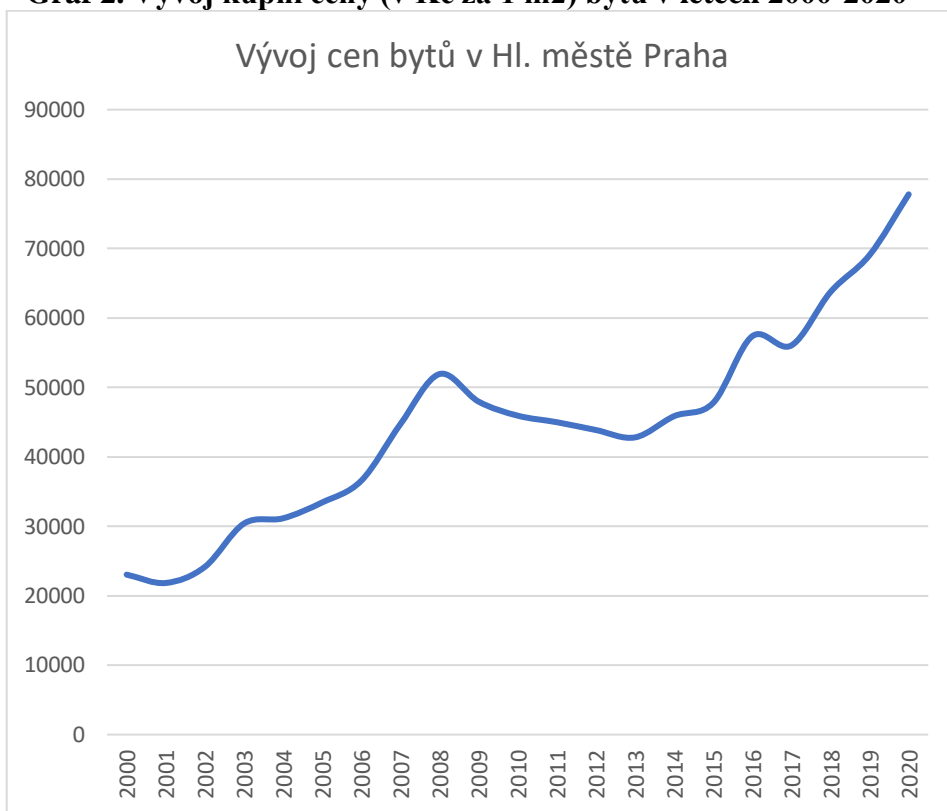
Obrázek 8. Dotazník vlastní bydlení nebo nájem



Zdroj: průzkum Generali Investments CEE (2022), vlastní tvorba

Jak je patrné z níže uvedeného grafu č. 2 a grafu č. 3, vývoj cen bytů v hlavním městě Praze byl v uplynulých 20 letech velmi dynamický. Z původní průměrné ceny bytu v roce 2000 ve výši 23 035,83 Kč za m<sup>2</sup> vystoupala průměrná cena bytu v roce 2020 na 77 800 Kč za m<sup>2</sup>. Nejvyšší meziroční pokles zaznamenaly ceny bytů v roce 2009, kdy se po počátku světové hospodářské krize, viz kapitola 3.7.2, ceny bytů v Praze propadly o necelých 8 % a na svou původní hodnotu vzrostly až roku 2016, což byl zároveň rok s nejvyšším meziročním růstem cen bytů (až o 20 % průměru roku 2015). Růst cen se ani v následujících letech 2017 až 2020 nezastavil a průměrná cena 1 m<sup>2</sup> bytu se v roce 2020 v hl. m. Praze prodávala za průměrných 77 800 Kč.

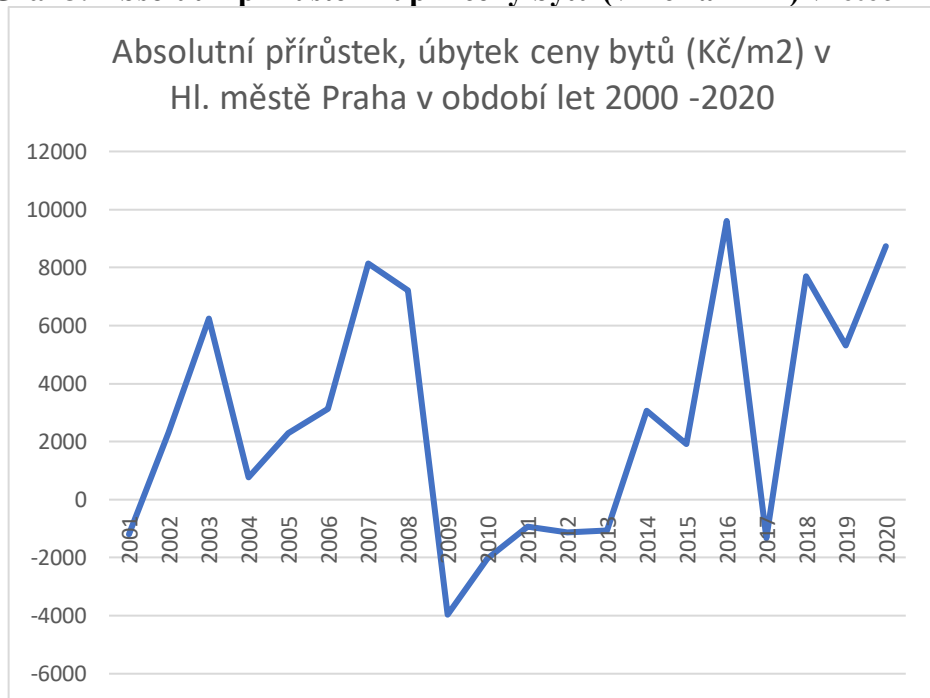
**Graf 2. Vývoj kupní ceny (v Kč za 1 m<sup>2</sup>) bytů v letech 2000-2020**



Cena uvedena v Kč za 1 m<sup>2</sup>

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ – datový podklad příloha – tabulka č. 10

**Graf 3. Absolutní přírůstek kupní ceny bytů (v Kč za 1 m<sup>2</sup>) v letech 2000-2020**



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ – datový podklad – příloha tabulka č. 10

#### 4.1.2 Trend a predikce vývoje cen bytů v Praze

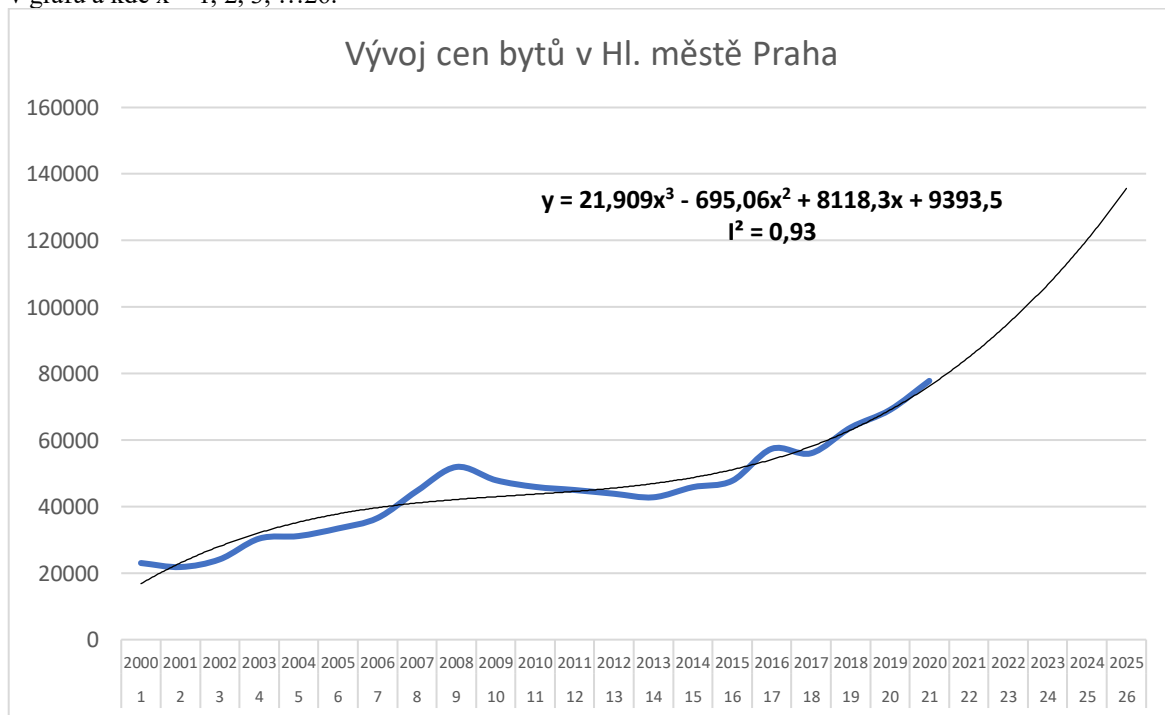
Na základě vývoje průměrné ceny m<sup>2</sup> bytu předchozího období mezi roky 2000 až 2020 byla vytvořena predikce vývoje ceny do roku 2025. Vzhledem k tomu, že realitní trh v letech 2009–2015 reagoval na světovou hospodářskou krizi a průměrné ceny bytů reagovaly mimořádným výkyvem, není optimální predikci vývoje cen nemovitostí určit na základě lineární trendové funkce, do které bychom zahrnuli vývoj cen od roku 2000 do roku 2020. Proto byla pro predikci vývoje ceny nemovitostí použita polynomická funkce 3. stupně.

Pro další vývoj výše kupní ceny bytů stanovené na m<sup>2</sup> předpokládáme dle této predikce další růst. Vývoj a popis trendu je znázorněn v následujícím grafu č. 4.

#### Graf 4. Popis trendu (2015-2020) průměrné ceny bytů za 1 m<sup>2</sup> v Praze

Modrá křivka znázorňuje reálné změny průměrných cen bytů.

Černá křivka je grafem odhadnuté polynomické funkce stupně 3 trendu 2000–2025, jejíž rovnice je uvedena v grafu a kde  $x = 1, 2, 3, \dots, 26$ .



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ – datový podklad – příloha tabulka 15

Trend vývoje ceny bytů v lokalitě hlavního města Prahy byl popsán polynomickou trendovou funkcí 3. stupně ve tvaru  $u_i = 21,909 \cdot t_i^3 - 695,06 \cdot t_i^2 + 8118,3 \cdot t_i$ , která z 93,2 % vystihuje skutečný vývoj této ceny. Vhodnost funkce byla ověřena na základě relativní chyby prognózy uvedené v tabulce číslo 1. Znázorněná predikce vývoje cen bytů v tabulce

č. 1 ukazuje, že průměrná cena bytů bude mezi roky 2022 až 2024 růst. Za tři roky se roční cena bytů v Praze zvýší průměrně téměř o 11 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 1 – Výpočet relativní chyby prognózy**

t	Rok	Průměrná cena Kč/m <sup>2</sup>	1. dif.	2. dif	Koef. růstu	Tempo růstu	Bazický index	Absolutní přírůstek
20	2019	69061	5325	-2372	1,0835	108,35 %	2,9980	5325
21	2020	77800	8739	3414	1,1265	112,65 %	3,3773	8739
22	2021	84874	predikce					
23	2022	94994	predikce					
24	2023	106748	predikce					
25	2024	120266	predikce					
26	2025	135681	predikce					

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2021) – datový podklad tabulka 12

V průběhu zpracování bakalářské práce zveřejnila společnost Deloitte data o průměrné ceně bytu za rok 2021 (Deloitte real index). Tento rok byl využit pro výpočet relativních chyb prognóz. Díky tomuto roku bylo zjištěno, že relativní chyba prognózy dosahuje hodnoty do  $\pm 3$  %. Zvolená trendová funkce se proto jeví jako vhodná pro tvorbu krátkodobých prognóz (viz tabulka č. 2).

**Tabulka 2 – Výpočet relativní chyby prognózy pro rok 2021**

	Ceny bytů
Predikce roku 2021	84874,092
Skutečnost roku 2021 (vyhlašováno listopad r. 2021)	84300
Relativní chyba prognózy v %	1

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2022) – datový podklad tabulka 12

## 4.2 Dotazníkové šetření

Cílem dotazníkového šetření bylo v souvislosti s probíhající pandemií COVID-19 analyzovat názor laické veřejnosti na minulý a očekávaný vývoj cen nemovitostí jako celku, ale i jednotlivý názor na vývoj cen bytů, domů, pozemků a rekreačních objektů, a to jak v celé České republice, tak pouze v Praze. Cílem bylo dále popsat názory respondentů na vývoj vybraných makroekonomických ukazatelů v souvislosti s COVID-19 pandemií (podrobněji se ovšem těmito názory bude zabývat až případná navazující diplomová práce). V explorační analýze bylo dále cílem otestovat statistické hypotézy zaměřené na faktory,

kteře by mohly ovlivňovat sledované názory respondentů. V této práci byly testovány následující hypotézy:

1. Pohlaví ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
2. Věk ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
3. Vzdělání ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
4. Velikost bydliště ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.
5. Socioekonomický status ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí.

#### **4.2.1 Charakteristika souboru respondentů a statistické hypotézy**

Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 407 respondentů ve věku 18–86 let (průměrný věk 37 let, SD = 13,9), z nichž 158 bylo mužů a 249 žen. Distribuci věku podle pohlaví znázorňuje graf 4. Většina respondentů (n = 235, 57,9 %) byla z hlavního města Praha, 69 (17 %) respondentů byla ze Středočeského kraje, 40 (9,9 %) byla z Ústeckého kraje, 13 (3,2 %) z Vysočiny a 10 (2,5 %) z Plzně. Počty respondentů z ostatních krajů byly menší než 10, nicméně každý kraj byl zastoupen alespoň jedním respondentem. Velmi málo respondentů (n = 22) mělo základní vzdělání (19 z nich uvedlo, že jsou studenti), 23 střední bez maturity (žádný z nich nebyl student), 187 střední s maturitou (55 z nich uvedlo, že jsou studenti) a 174 vysokoškolské vzdělání (37 z nich uvedlo, že jsou studenti). Vzhledem k tomu, že výzkum byl zaměřený na vývoj cen nemovitostí, respondenti byli dotázáni, zdali je součástí jejich povolání oblast nemovitostí (např. realitní makléř, bankovníctví, správa, stavebnictví atd.). Na tuto otázku odpovědělo kladně 34 (8,6 %) respondentů. Podrobná charakteristika celého souboru osob, včetně separátní charakteristiky pro muže a ženy, shrnující základní sociodemografické údaje je shrnuta v tabulce č. 3.

**Tabulka 3. Charakteristika souboru respondentů**

V závorce u proměnných, které budou následně použity pro testování stanovených hypotéz, jsou uvedena čísla, jak byla daná proměnná kódována (z důvodu interpretace výsledků korelačních koeficientů)

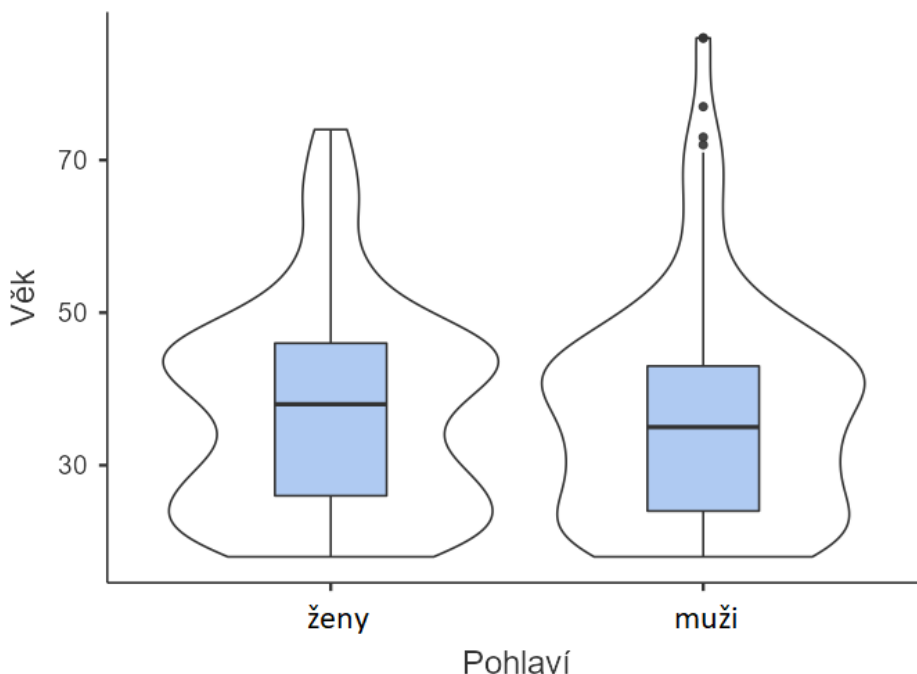
		<b>Celý soubor</b>	<b>Muži</b>	<b>Ženy</b>
<b>N</b>		407	158 (38,8 %)	249 (61,2 %)
<b>Věk</b>	Průměr (SD)	37 (13,9)	36,6 (14,3)	37,2 (13,6)
	min-max	18-86	18-86	18-74
<b>Rodinný stav</b> n (%)	Svobodný/á	204 (50,4 %)	84 (53,5 %)	120 (48,4 %)
	Ženatý/vdaná	172 (42,5 %)	60 (38,2 %)	112 (45,2 %)
	Rozvedený/á	26 (6,4 %)	13 (8,3 %)	13 (5,2 %)
	Vdovec/vdova	3 (0,7 %)	0 (0 %)	3 (1,2 %)
	Nevyplněno	2	1	1
<b>Vzdělání</b> n (%)	Základní (1)	22 (5,4 %)	12 (7,6 %)	10 (4 %)
	SŠ bez maturity (2)	23 (5,7 %)	16 (10,2 %)	7 (2,8 %)
	SŠSŠ s maturitou (3)	187 (46,1 %)	58 (36,9 %)	129 (51,8 %)
	Vysokoškolské (4)	174 (42,9 %)	71 (45,2 %)	103 (41,4 %)
	Nevyplněno	1	1	0
<b>Velikost obce současného bydliště (počet obyvatel v tisících)</b> n (%)	<1 (1)	36 (10,5 %)	13 (9,6 %)	23 (11,1 %)
	1-5 (2)	46 (13,4 %)	15 (11,1 %)	31 (14,9 %)
	5–50 (3)	54 (15,7 %)	18 (13,3 %)	36 (17,3 %)
	50–500 (4)	20 (5,8 %)	8 (5,9 %)	12 (5,7 %)
	> 500 (5)	187 (54,5 %)	81 (60 %)	106 (51 %)
	Nevyplněno	64	23	41
<b>Socioekonomický status rodiny (sebehodnocení)</b> n (%)	Rozhodně nižší třída (1)	6 (1,5 %)	1 (0,6 %)	5 (2 %)
	Spíše nižší třída (2)	48 (11,9 %)	15 (9,6 %)	33 (13,4 %)
	Střední třída (3)	285 (70,9 %)	114 (73,1 %)	171 (69,5 %)
	Spíše vyšší třída (4)	55 (13,7 %)	21 (13,5 %)	34 (13,8 %)
	Rozhodně vyšší třída (5)	8 (2 %)	5 (3,2 %)	3 (1,2 %)
	Nevyplněno	5	2	3
<b>Počet ekonomicky aktivních členů domácnosti</b> n (%)	1	106 (26,3 %)	45 (28,9 %)	61 (24,6 %)
	2	244 (60,5 %)	91 (58,3 %)	153 (61,9 %)
	3	39 (9,7 %)	16 (10,3 %)	23 (9,3 %)
	> 3	14 (3,4 %)	4 (2,5 %)	10 (4 %)
	Nevyplněno	4	2	2
<b>Ekonomický status (možno více odpovědí pro každého)</b> n (%)	Zaměstnaný/á	249 (61,2 %)	94 (59,5 %)	155 (62,2 %)
	Podnikatel/ka	61 (15 %)	36 (22,8 %)	25 (10 %)
	Student/ka	111 (27,3 %)	42 (26,6 %)	69 (27,7 %)
	Mateřská/rodičovská	20 (4,9 %)	0 (0 %)	20 (8 %)
	Neppracující důchodce	15 (3,7 %)	4 (2,5 %)	11 (4,4 %)
	Invalidní důchodce	7 (1,7 %)	2 (1,3 %)	5 (2 %)
	Nezaměstnaný	9 (2,2 %)	1 (0,6 %)	8 (3,2 %)

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření, vlastní zpracování



### Graf 5. Distribuce věku podle pohlaví

Houslový graf s boxplotem zobrazující distribuci dat („minimum“, první kvartil (Q1), medián, třetí kvartil (Q3) a „maximum“).



Zdroj: Graf byl vytvořen v programu jamovi (verze 1.6.16), vlastní tvorba

#### 4.2.2 Typ bydlení a nákup nemovitosti

V otázkách zaměřených na nemovitosti respondenti odpovídali, v jakém typu bydlení v současné době žijí. Většina z nich (66,3 %) uvedla, že žije v bytě nebo domě v osobním vlastnictví, 8 % v bytě nebo domě v družstevním vlastnictví a 23,9 % v nájmu. Dále jsme zjišťovali, zda mají zájem v následujících 12 respektive 24–32 měsících koupit nějakou nemovitost, a pokud uvedli ano, doptávali jsme se na účel této koupě – konkrétně nás zajímalo, zda je účelem koupě investice. Zajímavé výsledky přinesly názory respondentů na to, zda je v současné době výhodné koupit nebo prodat nemovitost. V této souvislosti nebyl pozorován převažující názor. Výsledky ukázaly, že 30 % respondentů odpovědělo, že je výhodné v současné době nemovitost koupit, 29,7 % si myslí, že je výhodné ji prodat, a 25,2 % zaškrtnulo „nic z uvedeného“. Podobně nebyl pozorován ani převažující názor na to, zda je v současné době výhodné investovat do koupě rekreačního objektu. Podrobné odpovědi respondentů včetně jejich procentuálního zastoupení jsou shrnuty v tabulce č 4.

**Tabulka 4. Bydlení a nákup nemovitostí (četnosti odpovědí)**

		n (%)	n	
<b>Současné bydlení</b>	Byt/dům v osobním vlastnictví	264 (66,3 %)		
	Byt/dům v družstevním vlastnictví	32 (8 %)		
	Byt/dům v nájmu	95 (23,9 %)		
	jiné	7 (1,8 %)		
	Nevyplněno	0		
<b>Plán koupit nemovitost v následujících 12 měsících</b>	Ne	316 (78,6 %)		
	Ano	86 (21,4 %)	Byt	40
			Dům	26
			Pozemek	13
			Rekreační objekt	12
		Jiné	9	
<b>Koupě v následující 12 měsících za účelem investice</b>	Byt	17 (48,6 %)		
	Dům	5 (14,3 %)		
	Pozemek	8 (22,8 %)		
	Rekreační objekt	5 (14,3 %)		
<b>Plán koupit nemovitost v následující 24-32 měsících</b>	Ne	286 (72,6 %)		
	Ano	108 (27,4 %)	Byt	58
			Dům	37
			Pozemek	13
			Rekreační objekt	14
		Jiné	9	
<b>Koupě v následujících 24-32 měsících za účelem investice</b>	Byt	21 (36,8 %)		
	Dům	7 (18,9 %)		
	Pozemek	5 (23,1 %)		
	Rekreační objekt	3 (21,4 %)		
<b>Domníváte se, že v současné době je výhodné nemovitost:</b>	Koupit	107 (30 %)		
	Prodat	106 (29,7 %)		
	Nic z uvedeného	90 (25,2 %)		
	Nevím	54 (15,1 %)		
<b>Domníváte se, že v současné době je výhodné investovat do rekreačního objektu:</b>	Ano	142 (39,7 %)		
	Ne	134 (37,4 %)		
	Nevím	82 (22,9 %)		

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření, vlastní zpracování

#### 4.2.3 Názory na vývoj cen nemovitostí

V další části dotazníku respondenti odpovídali na otázky zaměřené na vývoj cen nemovitostí. V prvním bloku otázek měli odpovědět, jak si myslí, že ovlivnila současná pandemie COVID-19 vývoj cen konkrétních nemovitostí na prodej/pronájem v ČR/Praze. Odpovědi respondentů shrnuje tabulka č. 5. V druhém bloku otázek respondenti vyplňovali

svůj názor na to, jak si myslí, že se budou ceny nemovitostí na prodej/pronájem v ČR/Praze vyvíjet v roce 2022. Odpovědi na tyto otázky shrnuje tabulka č 6.

**Tabulka 5. Názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí v ČR (četnosti odpovědí)**

V tabulce jsou zahrnuty všechny vyplněné odpovědi, někteří respondenti na některé otázky neodpověděli.

n (%)	<b>Klesly o více než 10 %</b>	<b>Klesly o 6-10 %</b>	<b>Klesly maximálně o 5 %</b>	<b>Zůstaly stejné</b>	<b>Vzrostly maximálně o 5 %</b>	<b>Vzrostly o 6-10 %</b>	<b>Vzrostly o více než 10 %</b>
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Na Likertově škále kódováno jako</b>							
<b>Ceny nemovitostí na prodej v ČR</b>	4 (1 %)	12 (3,1 %)	10 (2,6 %)	16 (4,2 %)	45 (11,7 %)	124 (32,2 %)	174 (45,2 %)
<b>Ceny bytů do 50 m2 na prodej v ČR</b>	2 (0,5 %)	9 (2,4 %)	11 (2,9 %)	23 (6,1 %)	63 (16,8 %)	106 (28,3 %)	160 (42,8 %)
<b>Ceny bytů nad 50 m2 na prodej v ČR</b>	4 (1,1 %)	6 (1,6 %)	10 (2,7 %)	23 (6,2 %)	70 (18,9 %)	113 (30,5 %)	145 (39,1 %)
<b>Ceny domů na prodej v ČR</b>	3 (0,8 %)	9 (2,5 %)	8 (2,2 %)	30 (8,2 %)	50 (13,7 %)	114 (31,2 %)	151 (41,4 %)
<b>Ceny pozemků na prodej v ČR</b>	0 (0 %)	4 (1,7 %)	8 (3,4 %)	27 (11,6 %)	34 (14,7 %)	66 (28,4 %)	93 (40,1 %)
<b>Ceny rekreací na prodej</b>	3 (1,3 %)	7 (3 %)	6 (2,6 %)	16 (6,9 %)	33 (14,2 %)	42 (18,1 %)	125 (53,9 %)
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v ČR</b>	14 (3,8 %)	36 (9,8 %)	53 (14,4 %)	75 (20,4 %)	81 (22,1 %)	68 (18,5 %)	40 (10,9 %)
<b>Ceny nemovitostí na prodej v Praze</b>	6 (1,6 %)	4 (1,1 %)	10 (2,7 %)	28 (7,5 %)	54 (14,5 %)	105 (28,2 %)	166 (44,5 %)
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v Praze</b>	18 (4,9 %)	29 (7,9 %)	46 (12,5 %)	61 (16,6 %)	72 (19,6 %)	73 (19,8 %)	69 (18,8 %)

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření, vlastní zpracování

**Tabulka 6. Názor, jaký bude vývoj cen nemovitostí v ČR v roce 2022 (četnosti odpovědí)**

V tabulce jsou zahrnuty všechny vyplněné odpovědi, někteří respondenti na některé otázky neodpověděli.

n (%)	Klesnou o více než 10 %	Klesnou o 6-10 %	Klesnou maximálně o 5 %	Zůstanou stejné	Vzrostou maximálně o 5 %	Vzrostou o 6-10 %	Vzrostou o více než 10 %
Na Likertově škále kódováno jako	1	2	3	4	5	6	7
<b>Ceny nemovitostí na prodej v ČR</b>	1 (0,3 %)	2 (0,6 %)	13 (3,6 %)	51 (14,1 %)	135 (37,4 %)	111 (30,7 %)	48 (13,3 %)
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v ČR</b>	1 (0,3 %)	3 (0,8 %)	9 (2,5 %)	93 (26 %)	145 (40,5 %)	73 (20,4 %)	34 (9,5 %)
<b>Ceny nemovitostí na prodej v Praze</b>	0 (0 %)	0 (0 %)	8 (2,3 %)	43 (12,2 %)	113 (32 %)	117 (33,1 %)	72 (20,4 %)
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v Praze</b>	0 (0 %)	3 (0,9 %)	8 (2,3 %)	68 (19,4 %)	139 (39,6 %)	85 (24,2 %)	48 (13,7 %)

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření, vlastní zpracování

#### 4.2.4 Makroekonomie a COVID-19 pandemie

Část otázek v dotazníku byla zaměřena na vývoj vybraných ekonomických ukazatelů. V předložené práci bude shrnuta pouze popisná statistika těchto odpovědí, neboť vývojem makroekonomických ukazatelů se bude blíže zabývat případná navazující diplomová práce.

Jedním z těchto ukazatelů je HDP. Přibližně třetina respondentů (n = 115; 32,2 %) uvedla, že HDP vyjadřuje bohatství státu, 195 (54,6 %) uvedlo, že HDP bohatství státu nevyjadřuje a 47 (13,2 %) odpovědělo, že neví. Většina respondentů (n = 333; 93,3 %) je názoru, že COVID-19 pandemie ovlivnila za poslední rok HDP, a podobně i 311 (87,1 %) respondentů uvedlo, že pandemie ovlivní vývoj HDP i v roce 2022.

Na otázku vztahující se k vývoji makroekonomických ukazatelů uvedlo 330 (92,4 %) respondentů, že COVID-19 pandemie ovlivnila za poslední rok vývoj inflace. Na posuvné

lišťe od 0 do 60 respondenti průměrně označili, že ceny zboží a služeb vzrostly o 11,6 % (SD = 9,3). Většina respondentů (n = 296; 83,1 %) je také názoru, že COVID-19 pandemie ovlivní inflaci v roce 2022. Na posuvné liště od 0 do 60 průměrně uváděli, že ceny zboží a služeb vzrostou o 10,6 % (SD = 9,95).

Dalším ekonomickým měřítkem, které bylo použito v dotazníku, byla nezaměstnanost. Většina respondentů (n = 270,75,6 %) uvedla, že nezaměstnanost v důsledku pandemie COVID-19 vzrostla, 9 (2,5 %) z nich uvedlo, že nezaměstnanost klesla, 55 (15,4 %) si myslí, že pandemie nezaměstnanost neovlivnila, a 23 (6,4 %) neví. Ti, kteří uvedli, že nezaměstnanost vzrostla, odpovídali průměrně na posuvné liště od 0 do 30, že vzrostla o 7,2 % (SD = 6,4). Ti, kteří uvedli, že nezaměstnanost klesla, odpovídali průměrně na posuvné liště od 0 do 30, že klesla o 7,4 % (SD = 9,55). Stejně jako u předešlých ukazatelů i v tomto případě respondenti uváděli názor, jak pandemie ovlivní nezaměstnanost v roce 2022. Třetina respondentů (n = 113,31,7 %) uvedla, že nezaměstnanost v roce 2022 vzroste, 82 (23 %) z nich uvedlo, že nezaměstnanost klesne, 54 (15,2 %) si myslí, že se nezaměstnanost nezmění, a 107 (30,1 %) neví. Ti, kteří uvedli, že nezaměstnanost vzroste, odpovídali průměrně na posuvné liště od 0 do 30, že vzroste o 5,6 % (SD = 4,95). Ti, kteří uvedli, že nezaměstnanost klesne, odpovídali průměrně na posuvné liště od 0 do 30, že klesne o 4,8 % (SD = 4,6).

Na otázku „Očekáváte v období následujícím po skončení COVID-19 pandemie změnu celkové daňové zátěže?“ odpovědělo 276 (77,6 %) lidí, že se daně zvýší, 4 (1,1 %), že se daně klesnou, 28 (7,8 %) lidí si myslí, že zůstanou stejné, a 49 (13,7 %) neví. Většina z těch, co uvedla, že se daňová zátěž zvýší, si myslí, že se zvýší maximálně o 5 % (n = 142; 51,8 %) nebo o 6–10 % (n = 124; 45,3 %).

Přibližně 30 % respondentů (n = 109) uvedlo, že již prodělali onemocnění COVID-19. Pandemie ovlivnila finanční situaci u 112 (31,4 %) respondentů, u 93 (83,8 %) se finanční situace zhoršila a u 18 (16,2 %) se zlepšila. Malé procento respondentů (n = 31,8,7 %) uvedlo, že kvůli pandemii museli změnit zaměstnání, 39 (10,9 %) uvedlo, že musel ze stejného důvodu změnit zaměstnání někdo z jejich rodiny. Většina respondentů (n = 250,70 %) uvedlo, že jsou očkováni na COVID-19 již 2 dávkami, 33 (9,2 %) z nich jednou dávkou, 74 (20,7 %) z nich očkováno není. Padesát respondentů na tuto otázku neodpovědělo.

#### 4.2.5 Faktory ovlivňující názory na vývoj cen nemovitostí

Z důvodu nenormálního rozložení proměnných byl vliv jednotlivých faktorů na názory týkající se vývoje cen nemovitostí na prodej či pronájem v důsledku pandemie COVID-19 analyzován pomocí neparametrické Kendallovy korelace. Výsledky analýz ukázaly, že věk signifikantně ovlivňoval názory lidí, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej a bez ohledu na to, o jaký typ nemovitosti se jednalo nebo zda se jednalo o prodej v ČR nebo jen v Praze. Distribuci dat názorů na vliv COVID-19 pandemie na prodej cen nemovitostí v ČR podle věku znázorňuje graf |6. S rostoucím věkem se respondenti více přikláněli názoru, že ceny nemovitostí na prodej v důsledku pandemie více vzrostly. Podobný vliv věku však nebyl pozorován na názory týkající se vývoje cen nemovitostí na pronájem. V tomto případě efekt věku signifikantní nebyl.

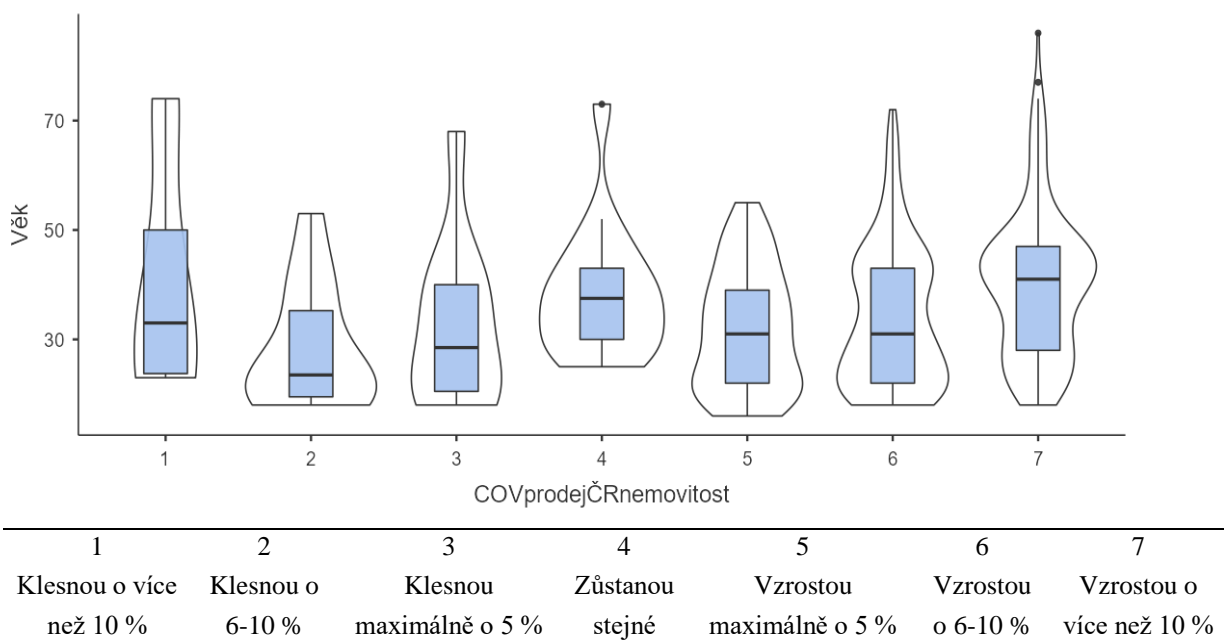
Dalším faktorem, který výrazně ovlivňoval názory týkající se vývoje cen nemovitostí v důsledku pandemie COVID-19, bylo vzdělání. Lidé s vyšším vzděláním uváděli častěji, že ceny nemovitostí na prodej v důsledku pandemie více vzrostly. Tento efekt nebyl statisticky významný pouze pro vývoj cen domů na prodej v ČR. Lidé s vyšším vzděláním dále uváděli mnohem častěji, že ceny nemovitostí na pronájem v důsledku pandemie více klesly, a to jak v ČR, tak i v Praze.

Do modelu hodnotícího efekt vzdělání byla přidána jako kovariáta proměnná věk, čímž byl odfiltrován možný související efekt věku, který by mohl působit v tomto vztahu, neboť mladší lidé často ještě studují, a tudíž doposud nedosáhli výsledného vzdělání. Vliv vzdělání na názor, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej a pronájem v ČR znázorňuje graf č.7.

Nebyl prokázán žádný vliv pohlaví ani socioekonomického statusu rodiny na vývoj cen nemovitostí v důsledku pandemie. Na druhou stranu analýzy ukázaly signifikantní efekt velikosti bydliště. Lidé, kteří žili v obcích s menším počtem obyvatel, uváděli prokazatelně vyšší růst cen nemovitostí na prodej v ČR, cen domů na prodej v ČR, a cen pronájmů v ČR i v Praze (graf č. 8). Efekt bydliště nebyl pozorován u cen malometrážní bytů a bytů nad 50 m<sup>2</sup> ani u pozemků a rekreačních objektů. Výsledky všech analýz jsou shrnuty v tabulce č. 7.

**Graf 6. Distribuce dat názorů na vliv COVID-19 pandemie na prodej cen nemovitostí v ČR podle věku.**

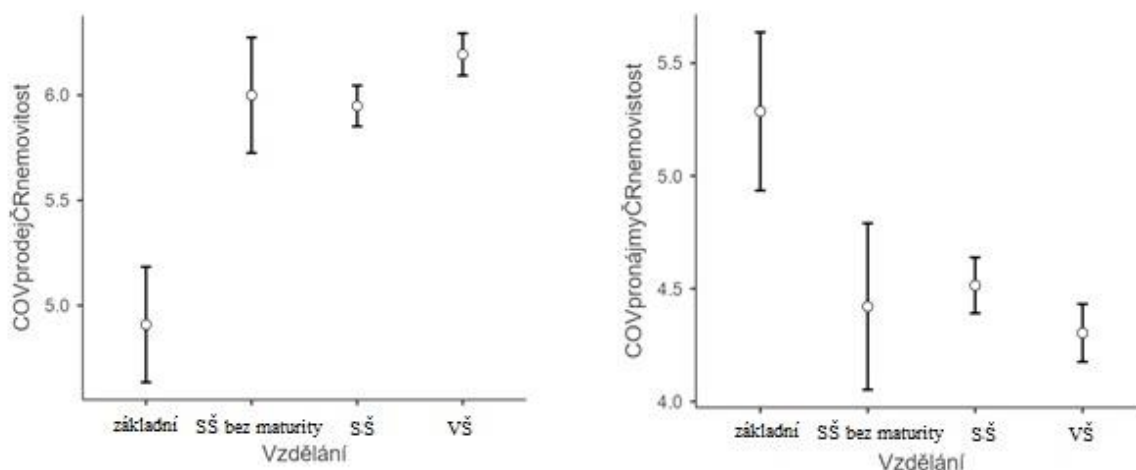
Houslový graf s boxplotem zobrazující distribuci dat („minimum“, první kvartil (Q1), medián, třetí kvartil (Q3) a „maximum“).



Zdroj: Graf byl vytvořen v programu jamovi (verze 1.6.16), vlastní tvorba

**Graf 7. Vliv vzdělání na názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej a pronájem v ČR.**

Na ose y jsou odpovědi, které byly kódovány: 1= klesnou o více než 10 %, 2= klesnou o 6-10 %, 3=klesnou maximálně o 5 %, 4=zůstanou stejné, 5=vzrostou maximálně o 5 %, 6=vzrostou o 6-10 %, 7=vzrostou maximálně o 10 %. Grafy znázorňují průměr a střední chybu průměru (tykadla).



Zdroj: Graf byl vytvořen v programu jamovi (verze 1.6.16), vlastní tvorba

**Tabulka 7. Faktory ovlivňující názor, jak pandemie ovlivnila vývoj cen nemovitostí**

	Věk	Pohlaví	Velikost bydliště	Vzdělání	Socioekonomický status rodiny
<b>Ceny nemovitostí na prodej v ČR</b>	n = 385 Tau = 0,189 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,60	n = 385 U = 17220 p = 0,819 d = 0,04	n = 326 Tau = -0,116 <b>p = 0,002</b> d = 0,51	n = 385 Tau = 0,115 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,37	n = 384 Tau = 0,034 p = 0,322 d = 0,11
<b>Ceny bytů do 50 m<sup>2</sup> na prodej v ČR</b>	n = 374 Tau = 0,254 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,81	n = 374 U = 15992 p = 0,617 d = 0,08	n = 320 Tau = -0,023 p = 0,542 d = 0,07	n = 374 Tau = 0,117 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,37	n = 373 Tau = -0,020 p = 0,443 d = 0,06
<b>Ceny bytů nad 50 m<sup>2</sup> na prodej v ČR</b>	n = 371 Tau = 0,192 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,61	n = 371 U = 15668 p = 0,508 d = 0,10	n = 319 Tau = -0,058 p = 0,122 d = 0,19	n = 371 Tau = 0,110 <b>p = 0,002</b> d = 0,35	n = 370 Tau = 0,032 p = 0,357 d = 0,10
<b>Ceny domů na prodej v ČR</b>	n = 365 Tau = 0,164 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,52	n = 365 U = 15455 p = 0,750 d = 0,05	n = 314 Tau = -0,114 <b>p = 0,003</b> d = 0,37	n = 365 Tau = 0,055 p = 0,120 d = 0,18	n = 364 Tau = 0,001 p = 0,974 d = 0,00
<b>Ceny pozemků na prodej v ČR</b>	n = 232 Tau = 0,293 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,94	n = 232 U = 6340 p = 0,760 d = 0,06	n = 199 Tau = -0,021 p = 0,656 d = 0,06	n = 232 Tau = 0,125 <b>p = 0,005</b> d = 0,40	n = 231 Tau = 0,011 p = 0,804 d = 0,04
<b>Ceny rekreačních objektů na prodej</b>	n = 232 Tau = 0,302 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,97	n = 232 U = 6450 p = 0,900 d = 0,03	n = 200 Tau = -0,022 p = 0,648 d = 0,07	n = 232 Tau = 0,143 <b>p = 0,001</b> d = 0,46	n = 231 Tau = -0,031 p = 0,484 d = 0,10
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v ČR</b>	n = 367 Tau = 0,013 p = 0,727 d = 0,04	n = 367 U = 14948 p = 0,292 d = 0,16	n = 311 Tau = -0,136 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,44	n = 367 Tau = -0,108 <b>p = 0,002</b> d = 0,35	n = 366 Tau = -0,063 p = 0,073 d = 0,20
<b>Ceny nemovitostí na prodej v Praze</b>	n = 373 Tau = 0,158 <b>p &lt; 0,001</b> d = 0,51	n = 373 U = 15927 p = 0,618 d = 0,08	n = 316 Tau = 0,029 p = 0,445 d = 0,09	n = 373 Tau = 0,092 <b>p = 0,008</b> d = 0,29	n = 372 Tau = 0,053 p = 0,128 d = 0,17
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v Praze</b>	n = 368 Tau = -0,017 p = 0,658 d = 0,05	n = 368 U = 14878 p = 0,268 d = 0,16	n = 311 Tau = -0,088 <b>p = 0,020</b> d = 0,28	n = 368 Tau = -0,090 <b>p = 0,010</b> d = 0,29	n = 367 Tau = -0,048 p = 0,168 d = 0,15

Tabulka shrnuje výsledky Kendalovy korelace (Kendalovo Tau B, označeno jako Tau) pro vliv věku, velikosti bydliště a socioekonomický status rodiny a výsledky parciální Kendalovy korelace s odfiltrováním efektu věku pro vliv vzdělání. Vliv pohlaví byl hodnocen pomocí neparametrického Mann-Whitney testu (Mann Witney U, v tabulce označeno jako U). Síla efektu byla měřena pomocí Cohena d (slabý efekt: d = 0,2, střední efekt: d = 0,5, velkému efekt: d = 0,8 a velmi velký efekt d > 1).

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření, vlastní zpracování



Mezi faktory, které ovlivňovaly názor na to, jak se budou vyvíjet ceny nemovitostí na prodej a pronájem v ČR a Praze v roce 2022 v důsledku pandemie COVID-19, se ukázal nejvýznamnější vliv pohlaví. Muži signifikantně častěji udávali, že se ceny nemovitostí na prodej i pronájem, a to jak v celé ČR, tak v Praze budou více zvyšovat (graf č. 9). Věk signifikantně ovlivňoval pouze názor na vývoj cen nemovitostí na prodej v Praze; mladší lidé častěji uváděli vyšší růst těchto cen. Lidé žijící ve větších obcích uváděli signifikantně vyšší růst cen pronájmů nemovitostí v ČR a lidé s vyšším vzděláním uváděli signifikantně vyšší růst cen nemovitostí v Praze (graf č. 8). Socioekonomický status rodiny neměl vliv na to, jak respondenti hodnotili vývoj cen nemovitostí pro rok 2022. Podrobné výsledky jsou uvedeny v tabulce č. 8.

**Tabulka 8. Faktory ovlivňující názor na to, jaký bude vývoj cen nemovitostí v ČR v roce 2022**

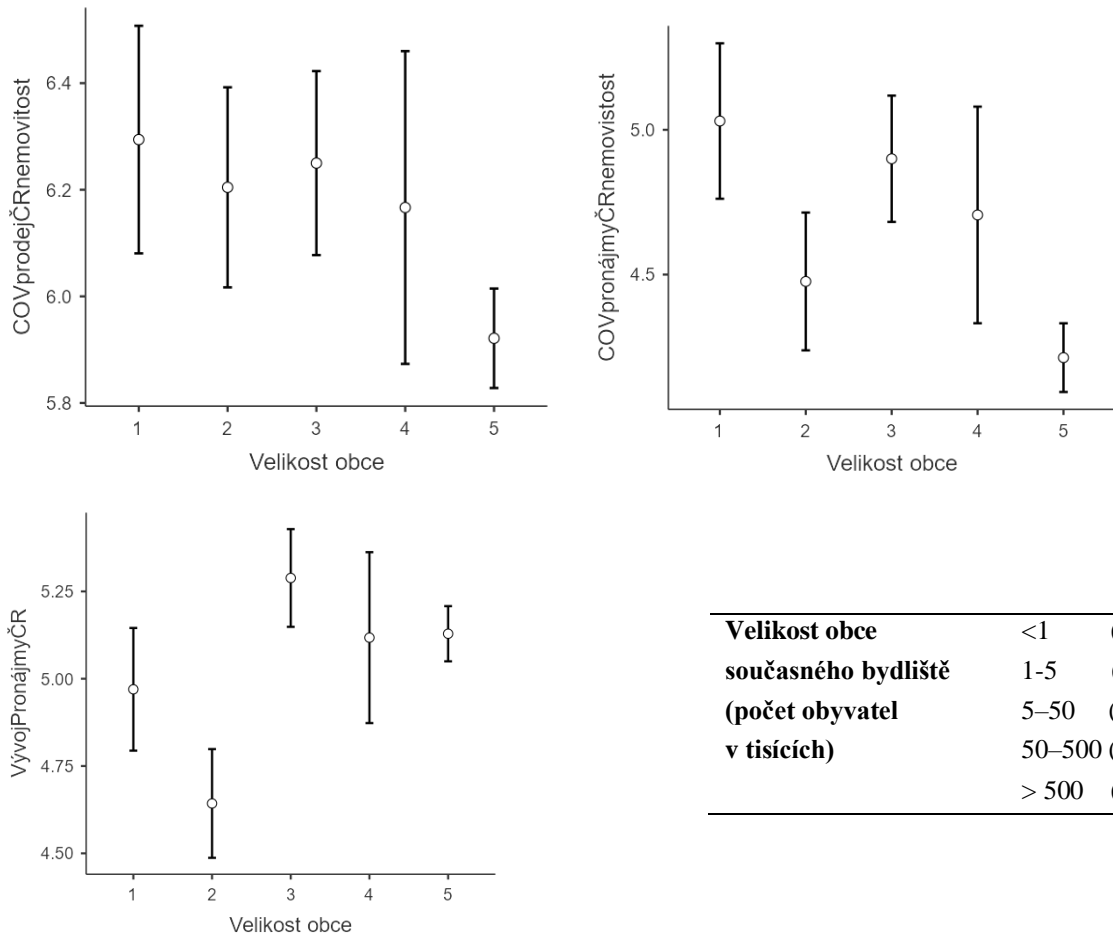
Tabulka shrnuje výsledky Kendalovy korelace (Kendalovo Tau B, v tabulce označeno jako Tau) pro vliv věku, velikosti bydliště a socioekonomický status rodiny a výsledky parciální Kendalovy korelace s odfiltrováním vlivu věku jako kovariáty pro vliv vzdělání. Vliv pohlaví byl hodnocen pomocí neparametrického Mann-Whitney testu (Mann Witney U, v tabulce označeno jako U). Síla efektu byla měřena pomocí Cohenova d (slabý efekt:  $d = 0,2$ , střední efekt:  $d = 0,5$ , velkému efekt:  $d = 0,8$  a velmi velký efekt  $d > 1$ ).

	Věk	Pohlaví	Velikost bydliště	Vzdělání	Socioekonomický status rodiny
<b>Ceny nemovitostí na prodej v ČR v roce 2022</b>	n = 361 Tau = -0,022 p = 0,541 d = 0,07	n = 361 U = 13175 <b>p = 0,021</b> d = 0,36	n = 310 Tau = 0,056 p = 0,141 d = 0,18	n = 361 Tau = 0,033 p = 0,354 d = 0,11	n = 360 Tau = -0,060 p = 0,090 d = 0,19
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v ČR v roce 2022</b>	n = 358 Tau = -0,101 <b>p = 0,004</b> d = 0,32	n = 358 U = 12993 <b>p = 0,023</b> d = 0,36	n = 307 Tau = 0,086 <b>p = 0,025</b> d = 0,28	n = 358 Tau = 0,008 p = 0,831 d = 0,03	n = 357 Tau = -0,000 p = 0,989 d = 0
<b>Ceny nemovitostí na prodej v Praze v roce 2022</b>	n = 353 Tau = 0,006 p = 0,870 d = 0,02	n = 353 U = 12569 <b>p = 0,021</b> d = 0,36	n = 304 Tau = 0,044 p = 0,257 d = 0,14	n = 353 Tau = 0,072 <b>p = 0,045</b> d = 0,23	n = 352 Tau = -0,042 p = 0,234 d = 0,13
<b>Ceny pronájmů nemovitostí v Praze v roce 2022</b>	n = 351 Tau = -0,062 p = 0,082 d = 0,20	n = 351 U = 11756 <b>p = 0,002</b> d = 0,49	n = 302 Tau = 0,044 p = 0,251 d = 0,14	n = 351 Tau = -0,010 p = 0,770 d = 0,03	n = 350 Tau = 0,012 p = 0,740 d = 0,04

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření, vlastní zpracování

**Graf 8. Vliv velikosti obce na názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej a pronájem v ČR a jak ovlivní vývoj pronájmů v ČR v roce 2022.**

Na ose y jsou odpovědi, které byly kódovány: 1= klesnou o více než 10 %, 2= klesnou o 6-10 %, 3=klesnou maximálně o 5 %, 4=zůstanou stejné, 5=vzrostou maximálně o 5 %, 6=vzrostou o 6-10 %, 7=vzrostou maximálně o 10 %. Grafy znázorňují průměr a střední chybu průměru (tykadla).

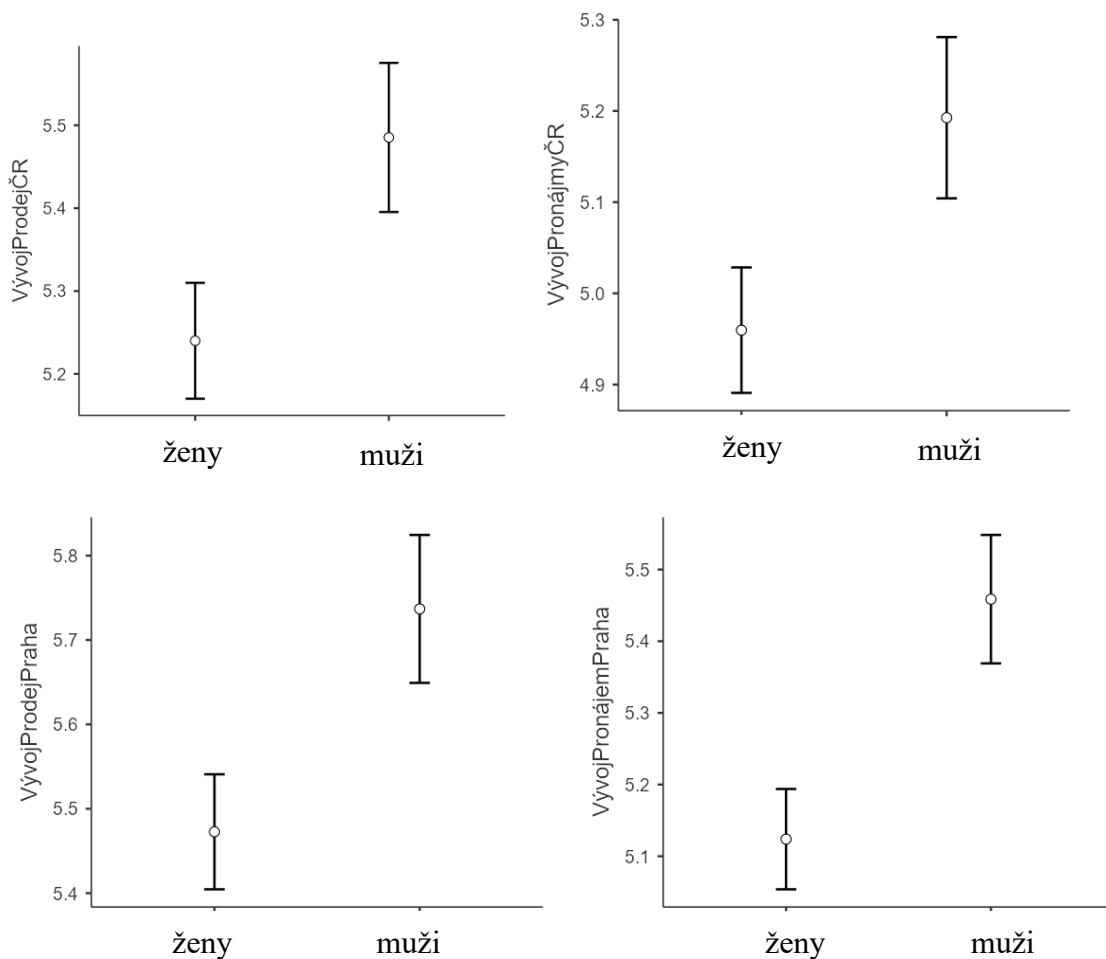


<b>Velikost obce</b>	<1	(1)
<b>současného bydliště</b>	1-5	(2)
<b>(počet obyvatel</b>	5-50	(3)
<b>v tisících)</b>	50-500	(4)
	> 500	(5)

Zdroj: Graf byl vytvořen v programu jamovi (verze 1.6.16), vlastní tvorba

**Graf 9. Vliv pohlaví na názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivní vývoj prodeje a pronájmů nemovitostí v ČR a v Praze v roce 2022**

Grafy znázorňují průměr a střední chybu průměru (tykadla). Na ose y jsou odpovědi, které byly kódovány: 1= klesnou o více než 10 %, 2= klesnou o 6-10 %, 3=klesnou maximálně o 5 %, 4=zůstanou stejné, 5=vzrostou maximálně o 5 %, 6=vzrostou o 6-10 %, 7=vzrostou maximálně o 10 %.



Zdroj: Graf byl vytvořen v programu jamovi (verze 1.6.16), vlastní tvorba

## 5 Výsledky a diskuse

### 5.1 Analýza časových řad

Jedním z cílů této části práce bylo analyzovat průběh vývoje cen nemovitostí v letech 2000 až 2020. Podle očekávání se ukázalo, že vývoj realitního trhu prošel za posledních dvacet let zásadními změnami, které měly vliv na následný vývoj cen nemovitostí. Cenu nemovitostí ve sledovaném období ovlivňovaly různé politicko-hospodářské faktory jako například vstup ČR do EU (rok 2004), světová ekonomická krize (rok 2008) a v posledních letech, tj. v roce 2020 a 2021, se ukázal dosud neznámý faktor, jenž může zásadním způsobem ovlivnit zvyklosti a chování obyvatel, které mají dopad i na vývoj cen nemovitostí. Opatření pro zvládnutí pandemie COVID-19 uzavřela většinu populace v domovech, ovlivnila myšlení a chování spotřebitelů a jejich rozhodování o koupi či prodeji nemovitosti. Z důvodu vysokých nákladů na zamezení škod způsobených touto pandemií byla většina států včetně ČR nucena se zadlužit. Tím se zpomalil hospodářský a ekonomický vývoj dotčených států a samotných občanů. Lze spekulovat, že vlivem pandemie COVID-19 lidé více investovali do realit z důvodu obavy o znehodnocení měny. Lze dále uvažovat o tom, že se v ČR v letech 2020 až 2022 vlivem zastavení mobility obyvatel ve světě zvýšil zájem o rekreační objekty. Je zajímavé sledovat, viz graf 1, zcela odlišný vývoj cen nemovitostí oproti vývoji inflace.

Dalším cílem analýzy časových řad bylo predikovat vývoj cen bytů v Praze pro roky 2022, 2023, 2024 a 2025. Dle vypočtené predikce bude průměrná cena bytu v Praze o dispozici 3+1 a ploše 78 m<sup>2</sup> v letech:

2022 .....	7.409.532 Kč
2023 .....	8.326.344 Kč
2024 .....	9.380.748 Kč
2025 .....	10.583.118 Kč

Tato predikce byla popsána pomocí polynomicke trendové funkce 3. stupně. Byl predikován další růst cen nemovitostí pro následující období, což může být dáno již zmiňovanou preferencí obyvatelstva, přístupem k pořízení vlastního bydlení a dále postupnou změnou životního stylu. Navíc zejména vlivem zvyšující se inflace lidé volí z obavy o znehodnocení úspor konzervativní investici v nemovitostech, blíže viz kapitola 3.4.1. Na základě zjištěných odhadů lze vyvozovat, jak by se daná predikce mohla blížit skutečnosti. Vývoj cen nemovitostí pravděpodobně bude ovlivňovat nejistá

socioekonomická situace v ČR a zároveň i nedostupnost nabídky nemovitostí. Nadále se bude zvyšovat zájem o rekreační objekty a pozemky. Poroste cena stavebních materiálů, a tím i cena novostaveb.

## 5.2 Dotazníkové šetření

Hlavním cílem dotazníkového šetření bylo zjistit názor veřejnosti na vývoj cen nemovitostí v důsledku pandemie COVID-19. Následně byly testovány hypotézy, že tyto názory ovlivňují faktory, jako je věk, pohlaví, vzdělání, velikost bydliště nebo socioekonomický status rodiny.

Respondenti, kteří vyplnili dotazník, bydleli převážně v nemovitosti v osobním vlastnictví (66,3 %), dále 23,9 % uvedlo, že užívá nemovitost v nájmu, a pouze 8 % uvedlo, že bydlí v družstevním vlastnictví. Je možné pouze spekulovat o tom, že lidé žijící v nájemných bytech tento typ bydlení vyhledávají z důvodu nemožnosti financování vlastního bydlení (například z důvodu nedostatečných příjmů), nebo zda se jedná o preferování nájemního bydlení tzv. bez závazku.

Zajímavé výsledky přinesly plány respondentů na koupi nemovitosti. Přibližně 1/5 respondentů (21,4 %) uvedla, že mají v plánu koupit v následujících 12 měsících nějakou nemovitost, a dokonce 27,4 % respondentů uvedlo, že mají v plánu koupit nemovitost v následujících 24 až 32 měsících. Nejžádanějším typem nemovitosti ke koupi se ukázal být byt. Druhým nejčastějším poté rodinný dům. Z respondentů, kteří uvedli, že plánují nákup nemovitosti v následujících 12 měsících, respektive v následujících 24 až 32 měsících, 40,7 %, respektive 33,3 %, uvedlo, že chtějí tuto nemovitost na investici. Lze spekulovat o tom, zda lidé vlivem COVID-19 pandemie očekávali znehodnocení úspor, a proto uvažovali o nákupu nemovitosti jako tzv. krizové investice. Lze diskutovat o názorech respondentů, avšak brát ohled na to, že dotazníkové šetření proběhlo v období od 26. 7. 2021 do 30. 10. 2021. V té době byly hypoteční úvěry snadno dostupné, úroková sazba se pohybovala okolo 2 % p. a. a nabídka nemovitostí byla širší, než je tomu nyní, tj. na jaře roku 2022. Je velmi pravděpodobné, že pokud bychom dotazníkové šetření znovu zopakovali například na podzim roku 2022, pravděpodobně by výsledky byly zcela odlišné. V další části dotazníkového šetření jsme zjišťovali názory respondentů na to, jak COVID-19 pandemie ovlivnila vývoj cen nemovitostí k prodeji v ČR. Jak podrobně ukazuje tabulka 4, většina respondentů zastává názor, že ceny nemovitostí na prodej v celé ČR i v Praze vzrostly. Dokonce okolo 40 % respondentů zastávalo názor, že vzrostly o více než 10 %.

Tyto názory byly jednotné pro ceny malometrážních bytů (do 50 m<sup>2</sup>) i bytů větších rozměrů, domů i pozemků. Názor respondentů na vliv COVID-19 pandemie ovlivnilo zejména očekávané skokové zdražení téměř všech komodit. Nejvyšší růst cen respondenti zaznamenali u rekreačních objektů, 54 % uvedlo, že jejich ceny vzrostly o více než 10 %. Tento názor pravděpodobně ovlivnil vládou vyhlášený zákaz cestování mimo území ČR. Ve skutečnosti ceny rekreačních objektů vzrostly až o 30 % (Barbora Buřinská, 7. 4. 2021, 9:23, Novinky.cz).

V názorech, jak COVID-19 pandemie ovlivnila vývoj cen nemovitostí k pronájmu, již takto respondenti jednotní nebyli. Na Likertově škále od 1 do 7, kdy 1 = ceny klesly o více než 10 %, 4 = zůstaly stejné, 7 = vzrostly o více než 10 % (viz tabulka 4), volili své odpovědi různě s lehkou převahou toho názoru, že ceny nemovitostí k nájmu rostly. Což svědčí o tom, že respondenti měli větší přehled o tom, jak se vyvíjely ceny nemovitostí k prodeji, než jaké změny nastaly v cenách nemovitostí k pronájmu. Toto může být také důsledek toho, že pouze 24 % respondentů uvedlo, že bydlí v nájmních bytech. U těchto respondentů lze očekávat přehled o cenách nemovitostí k pronájmu.

Co se týče názorů, jaký bude vývoj cen nemovitostí v ČR v roce 2022, se respondenti ve většině shodují. Většina respondentů je toho mínění, že u nemovitostí k prodeji či pronájmu v celé ČR i v Praze budou ceny růst nebo zůstanou stejné (viz tabulka 5). Pokud však respondenti uváděli, že ceny porostou, jen menší procento z nich si myslelo, že ceny nemovitostí vzrostou o více než 10 %. Je velmi zajímavé, že v této části názorů respondenti příliš nerozlišují změny vývoje cen nemovitostí k prodeji či pronájmu. Ve skutečnosti vidíme na jedné straně výrazný růst cen nemovitostí k prodeji, a to až o 15 % v posledních 6 měsících (k únoru 2022), a naopak ceny nemovitostí k pronájmu ve stejném období klesly až o 17 % (Deloitte analýza nájmného, 2022).

Součástí dotazníkového šetření bylo také testování hypotéz zaměřených na faktory ovlivňující názory veřejnosti na ceny nemovitostí. Bylo potvrzeno, že věk respondentů signifikantně ovlivňoval názory, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej v ČR. S rostoucím věkem respondenti uváděli, že ceny nemovitostí na prodej vzrostly. Pozorované efekty byly převážně velké. Nebyl však potvrzen vliv věku na vývoj cen nemovitostí na pronájem v ČR. Důvodem by mohlo být to, že většina starších lidí má již více zkušeností s nákupem nějaké nemovitosti, a to by se mohlo odrazit i v jejich názorech, které se více blížily skutečnosti. Podobně také starší lidé přesněji odhadovali vývoj cen nemovitostí k pronájmu v celé ČR (nikoli však v Praze) v roce 2022, neboť bylo prokázáno,

že věk negativně koreloval s tím, jaký měli respondenti názor na vývoj cen nemovitostí k pronájmu. Starší lidé méně častěji volili variantu, že ceny nemovitostí k nájmu porostou ve vyšších procentech (viz tabulka 5 a 7). Nebyla potvrzena hypotéza, že věk ovlivňuje názor, jaký bude vývoj cen nemovitostí.

Nebyla potvrzena hypotéza, že pohlaví ovlivňuje názor, jak COVID-19 pandemie ovlivnila vývoj cen nemovitostí. Byla však prokázána hypotéza, že pohlaví ovlivňuje názor, jak se budou ceny nemovitostí vyvíjet. Muži častěji udávali, že se ceny nemovitostí na prodej i pronájem v ČR i v Praze se budou více zvyšovat. Je však nutné poznamenat, že se jedná spíše o střední či slabší efekt, a na základě grafu 8, ve kterém jsou vyneseny průměrné hodnoty odpovědí na Lickertově škále pro muže a ženy, lze pozorovat, že rozdíl jejich názorů dosahuje malého rozsahu.

Byly potvrzeny hypotézy, že velikost bydliště a vzdělání ovlivňují názory na vývoj cen nemovitostí. Lidé s vyšším vzděláním uváděli častěji, že ceny nemovitostí na prodej v důsledku pandemie COVID-19 více vzrostly. Toto neplatilo pouze pro ceny domů v ČR na prodej. Lidé s vyšším vzděláním také uváděli, že ceny nemovitostí na pronájem nevzrostly o tolik. Jak je patrné z grafu 6, tento efekt byl způsoben hlavně názory respondentů, kteří uváděli, že mají pouze základní vzdělání. Tuto skupinu respondentů tvořili zejména studenti středních škol. U názoru na to, jaký bude vývoj cen nemovitostí v roce 2022, byla potvrzena pouze hypotéza, že vzdělání ovlivňuje názor na vývoj cen nemovitostí na prodej v Praze.

Lidé žijící ve větších obcích uváděli, že očekávají vyšší růst cen nemovitostí k pronájmu v roce 2022 v celé ČR. Lidé žijící v menších obcích si myslí, že ceny nemovitostí jak na prodej, tak k pronájmu, v celé ČR vlivem COVID-19 pandemie více vzrostly. Speciálně byl prokázán vliv velikosti na názor, jak pandemie ovlivnila ceny domů na prodej. Tento výsledek může být způsoben tím, že polovina respondentů pocházela z Prahy. A jak je vidět na grafu 7, lidé žijící v obcích nad 500 tisíc obyvatel se názorově odlišovali od ostatních. Tento výsledek může být důsledkem omezení poskytovaného krátkodobého ubytování Airbnb, zejména ve větších obcích nad 500 tisíc obyvatel.

Nebyly potvrzeny hypotézy, že pohlaví a socioekonomický status rodiny ovlivňují názory na vývoj cen nemovitostí.

Výsledky otázek zaměřených na vývoj vybraných ekonomických ukazatelů a to, jak je COVID-19 pandemie ovlivnila, budou diskutovány v případné navazující diplomové práci. V předložené bakalářské práci je ponecháno pouze jejich základní shrnutí.

## 6 Závěr

Hlavním cílem této práce bylo zhodnotit dopady vybraných faktorů na vývoj cen nemovitostí v průběhu období let 2000–2020. Dílčími cíli bylo identifikovat základní pojmy používané na realitním trhu a zhodnotit vývoj definic těchto pojmů v průběhu času. Dalším dílčím cílem bylo s využitím dat z datové základny ČSÚ graficky znázornit průběh vývoje cen nemovitostí a predikovat jejich další vývoj pro roky 2022 až 2025. Posledním dílčím cílem bylo v souvislosti s probíhající pandemií COVID-19 zhodnotit názor laické veřejnosti na minulý a očekávaný vývoj cen nemovitostí jako celku, ale i jednotlivý názor na vývoj cen bytů, domů, pozemků a rekreačních objektů, a to jak v celé České republice, tak pouze v Praze. Výše uvedený hlavní cíl i dílčí cíle předložené práce byly splněny.

V teoretické části byly podrobně popsány faktory, které měly zásadní vliv na vývoj cen nemovitostí ve sledovaném období. Mezi faktory, které nejvíce ovlivnily vývoj cen nemovitostí, byly zejména vstup ČR do EU (rok 2004), světová ekonomická krize (rok 2008) a v posledních letech, tj. v roce 2020 a 2021, COVID-19 pandemie. V teoretické části byly dále zhodnoceny definice (včetně jejich vývoje) základních používaných pojmů na realitním trhu, a to zejména: dělení věcí na věci movité a nemovité, byt, společné jmění manželů, dům, věcné břemeno užívání bytu (byl zhodnocen vznik tzv. družstevních nástaveb dle § 28d zák. č. 42/1992 Sb.), nebytový prostor, pacht, pozemek, zástavní právo, plocha bytu, realitní zákon, prohlášení vlastníka budovy a další. Dále byla blíže vyhodnocena změna v základním principu definice nemovitosti, a to návratem ke staré římskoprávní zásadě „*superficies solo cedit*“ (v překl. *povrch ustupuje půdě*), v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, stává součástí pozemku.

Na konci teoretické části byly na základě studia odborné literatury blíže specifikovány daně spojené s nemovitostmi, a to zejména: daň z nemovitosti, daň z nabytí nemovitých věcí (u této daně bylo upozorněno na její zánik), daň z příjmu, daň z přidané hodnoty.

V analytické části byl nejprve pomocí statistických metod z oblasti analýzy časových řad – dlouhodobé tendence vývoje cen vybraných typů nemovitostí (koeficient růstu, tempo růstu, bazický index, absolutní přírůstek) obecně popsán a graficky znázorněn vývoj průměrných cen nemovitostí ve sledovaném období. Nejvyšší meziroční tempo růstu bylo zaznamenáno v roce 2016, kdy ceny nemovitostí vzrostly až o 20 % a absolutní přírůstek cen byl ve výši 9505 Kč / m<sup>2</sup>. Následně pomocí trendové funkce (polynomická trendová funkce 3. stupně) byl predikován vývoj cen nemovitostí pro roky 2022, 2023, 2024 a 2025.



Dle vypočtené predikce byla mimo jiné odhadnuta průměrná cena bytu v Praze o dispozici 3+1 a ploše 78 m<sup>2</sup> v roce 2022 na 7.409.532 Kč, v roce 2023 na 8.326.344 Kč, v roce 2024 na 9.380.748 Kč, v roce 2025 na 10.583.118 Kč

V rámci explorační analýzy formou dotazníkového šetření, které proběhlo na vzorku 407 respondentů bylo prokázáno, že věk, velikost bydliště i vzdělání ovlivnili názor na to, jak COVID-19 pandemie ovlivnila vývoj cen nemovitostí. Názor na budoucí vývoj cen nemovitostí v roce 2022 kromě těchto faktorů ovlivnilo navíc ještě pohlaví respondentů. Socioekonomický status neměl vliv na názor na vývoj cen nemovitostí. Téměř 30 % respondentů uvedlo, že plánuje v následujících 12 až 32 měsících koupit nemovitost. Okolo 40 % respondentů zastávalo názor, že ceny nemovitostí vlivem COVID-19 pandemie vzrostly o více než 10 %.

Pro budoucí výzkum vývoje cen nemovitostí je nutné sledovat dílčí makroekonomické ukazatele. Bohužel významný vliv na vývoj cen nemovitostí bude mít i invaze ruských vojsk na Ukrajinu ze dne 24. února 2022, a tím způsobený exodus místního obyvatelstva a jeho možná migrace směrem do zemí EU.

V jakémkoli budoucím výzkumu je možné navázat na závěry této práce a dále ověřit predikci vývoje cen nemovitostí i použitou trendovou funkci, v čemž je spatřován hlavní přínos této bakalářské práce.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje:

ARTL, Josef; ARTLOVÁ, Markéta: Finanční časové řady. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2003. 220 s. ISBN 80-247-0330-0.

BOHUSLAV, Petr. Nabývání vlastnictví originálním způsobem. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2011, 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5

BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav a SVOBODA, Roman. Mikroekonomie: teorie a praxe. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s. [1 a]. ISBN 978-80-7380-453-4

BRČÁK, Josef; SEVERKA, Bohuslav; SEVEROVÁ, Lucie; SVOBODA, Roman: Mikroekonomie – teorie a aplikace. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2020. 310 s. ISBN 978-80-7380-818-1.

BRČÁK, Josef; SEVERKA, Bohuslav; SEVEROVÁ, Lucie; STARÁ, Dana: Makroekonomie – Makroekonomický přehled. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. 262 s. ISBN 978-80-7380-708-5.

BROWN, Nathan: Czech point Keys to Lucrative Property Invest. 2. vydání. Praha: CZECH POINT 101, 2013-2016. 180 s. ISBN 978-8090544802.

HANČLOVÁ, JANA; TVRDÝ, Lubor: Úvod do analýzy časových řad. 2003: VŠB-TU, Ostrava.

KIYOSAKI, Robert T. a LECHTER, Sharon L.: Bohatý táta, chudý táta: co bohatí učí svoje děti a chudí a střední vrstvy ne, [Díl první]. Hodkovičky: Pragma, 2001. 221 s. ISBN 80-7205-822-3

KUKALOVÁ, Gabriela; MORAVEC, Lukáš; ŠULCOVÁ-SEIDLOVÁ, Marta: Systém a správa daní v ČR, 5. Vydání. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze Provozně ekonomická fakulta, 2021, 179 s. ISBN 978-80-213-3133-4

ORT, Petr: Analýza realitního trhu, 1. vydání. Praha: Leges, 2019. 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

ORT, Petr a ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, Olga: Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vydání. Praha: Leges, 2017. 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9.

OUŘEDNÍČEK, Martin a TEMELOVÁ, Jana: Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha: Academia, 2012. 304 s. ISBN 978-80-200-2064-2.

SMITH, Adam: Pojednání o podstatě a původu bohatství národů. Praha: Liberální institut, 2001. 986 s. [1a]. ISBN 80-86389-15-4.

STROUHAL, Dominik: Ekonomické bubliny. Praha: Grada Publishing, a.s., 2019. 240 s. ISBN 978-80-271-2685-9

SVATOŠOVÁ, Libuše; KÁBA, Bohumil: Statistické metody I. 1. vydání. Praha: PEF, ČZU, 2014. 134 s. ISBN 978-80-213-1672-0.

SVATOŠOVÁ, Libuše; KÁBA Bohumil: Statistické metody II. 1. vydání. Praha: PEF, ČZU, 2016. 107 s. ISBN 978-80-213-1736-9.

SYRUČEK, Vladimír; Vencislav, SABOTINOV: Realitní právo. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-701-9

### **Elektronické zdroje:**

Budoucnost je v nájmu. Sen o vlastním bytu vzdává čím dál víc lidí – Seznam Zprávy. Seznam Zprávy [online]. [cit. 08.02.2022], dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/smirte-se-s-najmem-na-vlastni-bydleni-vetsina-lidi-nedosahne-174823>

Bytový výstavba stavební povolení a zakázky, [online], [cit. 2021-20-11], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/bytova-vystavba-stavebni-povoleni-a-zakazky-4-ctvrtleti-2009-yxt42dkv4m>

Ceny sledovaných druhů nemovitostí, [online], [cit. 2021-08-11], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahtxd9pq>

Ceny sledovaných druhů nemovitostí, [online], [cit. 2021-08-11], dostupné z: <https://www.cenovemapy.org>

Ceny chat a chalup strmě rostou - Novinky.cz. Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu [online], [cit. 09.02.2022]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/clanek/ceny-chat-a-chalup-strme-rostou-40356189>

Data vybrané realitní kanceláře CONSULT REALITY, s.r.o., [online], [cit. 2021-08-20], dostupné z: <https://www.najdibyt.cz>

Deloitte analýza nájemného 2022 [online], [cit. 2022.02. 2022], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate>

Deloitte – Property\_Index\_2020.pdf (Develop Index, Real Index) [online], [cit. 2021-07-116], dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property\\_Index\\_2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_Index_2020.pdf)

Jak dlouho trvá vyřízení stavebního povolení, [online], [cit. 2021-07-116], dostupné z: <https://www.finance.cz/532711-jak-dlouho-trva-vyrizeni-stavebniho-povoleni/>

HPI, definice[online], [cit. 2021-08-18], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti>

Pád Lehman Brothers před 10 lety šokoval svět. Krize se začala šířit jako epidemie, 2018. Aktualne.cz [online]. 14.9.2018 [cit. 2022-01-30]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/pad-lehman-brothers-pred-deseti-lety-sokoval-svet-financni-k/r~0a51b5dab72c11e895620cc47ab5f122/>

Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN, [online], [cit. 2021-07-20], dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje.aspx>

Souhrnné informace o cenových mapách zpracovaných na území České republiky určené pro soudní znalce, odhadce, banky, investory a zástupce státní správy a samosprávy CenoveMapy.cz, Cenová mapa stavebních pozemků Hl. M. Prahy[online], [cit. 2021-07-26], dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>  
[https://europa.eu/european-union/about-eu/countries/member-countries/czechia\\_cs](https://europa.eu/european-union/about-eu/countries/member-countries/czechia_cs)

Uplynulo dvacet let od krachu moravia banky, [online], [cit. 2021-08-20], dostupné z Zdroj: [https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy\\_region/z-historie-regionu-uplynulo-dvacet-let-od-krachu-moravia-banky-20190427.html](https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/z-historie-regionu-uplynulo-dvacet-let-od-krachu-moravia-banky-20190427.html)

Pád Lehman Brothers před 10 lety šokoval svět. Krize se začala šířit jako epidemie, [online], [cit. 2021-08-28], dostupné z:<https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/pad-lehman-brothers-pred-deseti-lety-sokoval-svet-financni-k/r~0a51b5dab72c11e895620cc47ab5f122/>

### **Právní předpisy:**

Česko. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

Česko. Zákon č. 338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí

Česko. Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Česko. Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Česko. Zákon č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování

Česko. Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

Výše uvedené právní předpisy [online], [cit. 2021-08-11], dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>, <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/8144-5-zasadnich-zmen-ktere-prinese-novy-stavebni-zakon>

The jamovi project. (2021). *Jamovi* (1.6) [Computer software].

## 8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

### 8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1. Objekt rodinného domu (schéma, rozlišení podlaží).....	22
Obrázek 2. Rovnováha na trhu jednoho statku .....	25
Obrázek 3. Příklad blížících se substitučních bytů .....	25
Obrázek 4. Čtyřfázový model ekonomického cyklu.....	29
Obrázek 5. Trh unikátního výrobního faktoru (změna poptávky) .....	30
Obrázek 6. Zahájené a dokončené byty.....	33
Obrázek 7. Vývoj cen nemovitostí v Praze březen – duben 2021 .....	37
Obrázek 8. Dotazník vlastní bydlení nebo nájem .....	43

### 8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 – Výpočet relativní chyby prognózy.....	46
Tabulka 2 – Výpočet relativní chyby prognózy.....	46
Tabulka 3. Charakteristika souboru respondentů.....	48
Tabulka 4. Bydlení a nákup nemovitostí (četnosti odpovědí) .....	50
Tabulka 5. Názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí v ČR (četnosti odpovědí).....	51
Tabulka 6. Názor, jaký bude vývoj cen nemovitostí v ČR v roce 2022 (četnosti odpovědí) .....	52
Tabulka 7. Faktory ovlivňující názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí v ČR.....	56
Tabulka 8. Faktory ovlivňující názor na to, jaký bude vývoj cen nemovitostí v ČR v roce 2022.....	57

### 8.3 Seznam grafů

Graf 1. Index cen nemovitostí v období let 1998 až 2019 dle analýzy ČSÚ.....	42
Graf 2. Vývoj kupní ceny bytů v letech 2000-2020.....	44
Graf 3. Absolutní přírůstek kupní ceny bytů v letech 2000-2020.....	44
Graf 4. Popis trendu (2015-2020) průměrné ceny bytů za 1 m <sup>2</sup> v Praze.....	45
Graf 5. Distribuce věku podle pohlaví .....	49
Graf 6. Distribuce dat názorů na vliv COVID-19 pandemie na prodej cen nemovitostí v ČR podle věku.....	55
Graf 7. Vliv vzdělání na názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej a pronájem v ČR. ....	55
Graf 8. Vliv velikosti obce na názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivnila vývoj cen nemovitostí na prodej a pronájem v ČR a jak ovlivní vývoj pronájmů v ČR v roce 2022. ....	58
Graf 9. Vliv pohlaví na názor na to, jak pandemie COVID-19 ovlivní vývoj prodeje a pronájmů nemovitostí v ČR a v Praze v roce 2022.....	59

## 8.4 Seznam použitých zkratk

SJM	společné jmění manželů
HDP	hrubý domácí produkt
ČSÚ	český statistický úřad
ČR	Česká republika
NOZ	nový občanský zákoník – Zákon č. 89/2012 Sb.
EU	evropská unie

# Přílohy

## Datové zdroje, tabulka 1 až 12

**Tabulka 1 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2000-2002 v závislosti na velikosti obce**

PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2000-2002 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Tab. č. 1												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů 00-02	Kupní cena 00-02	Odhadní cena 00-02	Prům.vel. bytů v m <sup>2</sup> 00-02	Průměrné opotř. v % 00-02	variční koef. 00-02	typové 00-02	netypové 00-02	Průměrná kupní cena rok 2000	rok 2001	rok 2002
Hlavní město Praha	Praha 1	193	<b>50512</b>	26302	81	36,0	51		50512	46485	53118	52769
	Praha 2,6,7	632	<b>27451</b>	17816	73	35,2	44	19342	27941	28320	25989	27274
	Praha 3-5, 8-28	1279	<b>16518</b>	9989	61	37,4	57	14740	18135	14899	16316	18621
<b>Hlavní město Praha</b>		<b>2104</b>	<b>22920</b>	<b>13836</b>	<b>67</b>	<b>36,6</b>	<b>69</b>	<b>14996</b>	<b>26423</b>	<b>23036</b>	<b>21833</b>	<b>24150</b>
Středočeský	do 1999 obyv.	174	<b>3383</b>	3176	72	34,8	64	3238	3796	2443	3425	4514
	2000-9999 obyv.	300	<b>5528</b>	3168	65	39,4	61	5599	5207	4756	5870	5957
	10000-49999 obyv.	1062	<b>5574</b>	4471	58	37,9	68	5412	6731	4053	5912	6668
	50000 obyv. a více	551	<b>9048</b>	5669	51	34,0	40	8926	10706	8171	8528	10400
<b>Celkem Středočeský</b>	<b>2087</b>	<b>6302</b>	<b>4492</b>	<b>58</b>	<b>36,8</b>	<b>63</b>	<b>6274</b>	<b>6494</b>	<b>5117</b>	<b>6375</b>	<b>7368</b>	
Jihočeský	do 1999 obyv.	360	<b>2005</b>	2141	71	36,1	70	1879	2600	1824	2404	1939
	2000-9999 obyv.	624	<b>3121</b>	2888	64	39,8	62	3079	3902	3119	2854	3513
	10000-49999 obyv.	585	<b>4924</b>	4164	64	39,4	78	4347	7005	4998	4294	5569
	50000 obyv. a více	417	<b>5104</b>	5218	64	34,3	73	4545	11613	8471	7484	4710
<b>Celkem Jihočeský</b>	<b>1986</b>	<b>3866</b>	<b>3618</b>	<b>65</b>	<b>37,8</b>	<b>83</b>	<b>3534</b>	<b>6124</b>	<b>3740</b>	<b>3650</b>	<b>4084</b>	
Plzeňský	do 1999 obyv.	110	<b>2844</b>	2392	73	33,1	52	3085	2169	2408	2667	3160
	2000-9999 obyv.	163	<b>4262</b>	3618	63	32,8	58	4109	5029	3122	4690	4756
	10000-49999 obyv.	79	<b>5082</b>	4535	64	33,5	56	5297	3410	4329	4988	5352
	50000 obyv. a více	409	<b>7458</b>	5693	60	35,7	51	7373	7819	6886	7535	9726
<b>Celkem Plzeňský</b>	<b>761</b>	<b>5860</b>	<b>4651</b>	<b>63</b>	<b>34,5</b>	<b>62</b>	<b>5858</b>	<b>5869</b>	<b>5701</b>	<b>6033</b>	<b>5851</b>	
Karlovarský	do 1999 obyv.	56	<b>3041</b>	2820	63	42,8	55	3035	3068	3000	3335	2879
	2000-9999 obyv.	201	<b>3435</b>	2815	59	44,8	69	3459	3208	2670	3367	3971
	10000-49999 obyv.	1103	<b>3971</b>	3587	62	41,4	75	3834	4992	3248	3421	5154
	50000 obyv. a více	111	<b>9612</b>	5876	70	43,6	57	8249	11939	9436	8364	11063
<b>Celkem Karlovarský</b>	<b>1471</b>	<b>4288</b>	<b>3625</b>	<b>62</b>	<b>42,1</b>	<b>81</b>	<b>3995</b>	<b>6129</b>	<b>3574</b>	<b>3805</b>	<b>5312</b>	
Ústecký	do 1999 obyv.	14	<b>2594</b>	1874	68	42,7	52	2761	1594	2906	3375	1710
	2000-9999 obyv.	64	<b>3563</b>	2560	56	49,4	43	3599	3214	3524	3770	3398
	10000-49999 obyv.	137	<b>2642</b>	2704	58	45,1	49	2581	3412	1974	2697	2840
	50000 obyv. a více	747	<b>3195</b>	3671	59	52,2	47	3134	3456	3108	3322	3158
<b>Celkem Ústecký</b>	<b>962</b>	<b>3132</b>	<b>3434</b>	<b>59</b>	<b>50,8</b>	<b>48</b>	<b>3074</b>	<b>3421</b>	<b>2997</b>	<b>3269</b>	<b>3106</b>	
Liberecký	do 1999 obyv.	14	<b>3323</b>	2444	65	45,7	47	3466	1456	2633	3070	4039
	2000-9999 obyv.	85	<b>3247</b>	3177	63	42,6	63	3069	4753	3143	2923	3683
	10000-49999 obyv.	132	<b>4835</b>	3509	66	41,5	59	5042	4262	3009	4179	5893
	50000 obyv. a více	2										
<b>Celkem Liberecký</b>	<b>233</b>	<b>4189</b>	<b>3330</b>	<b>65</b>	<b>42,1</b>	<b>63</b>	<b>4163</b>	<b>4298</b>	<b>3036</b>	<b>3514</b>	<b>5198</b>	
Královéhradecký	do 1999 obyv.	56	<b>3520</b>	2461	74	37,4	62	4165	2776	3621	3806	3352
	2000-9999 obyv.	169	<b>4828</b>	3554	65	42,3	55	4967	4588	3546	4667	5475
	10000-49999 obyv.	371	<b>6046</b>	3603	61	41,6	50	6102	5901	5655	5642	6767
	50000 obyv. a více	355	<b>9148</b>	6019	59	36,0	51	9249	8808	6352	8304	11306
<b>Celkem Královéhradecký</b>	<b>951</b>	<b>6839</b>	<b>4429</b>	<b>62</b>	<b>39,4</b>	<b>60</b>	<b>7109</b>	<b>6168</b>	<b>5419</b>	<b>6455</b>	<b>7999</b>	
Pardubický	do 1999 obyv.	78	<b>2143</b>	2716	68	33,6	88	1954	2544	2837	1312	3560
	2000-9999 obyv.	224	<b>4200</b>	2956	62	54,1	52	4356	3686	3799	3683	4956
	10000-49999 obyv.	285	<b>6349</b>	4597	62	38,3	51	6068	7339	5757	5717	7036
	50000 obyv. a více	240	<b>4614</b>	3733	59	46,2	71	4470	5457	3295	5376	6931
<b>Celkem Pardubický</b>	<b>827</b>	<b>4867</b>	<b>3725</b>	<b>62</b>	<b>44,4</b>	<b>65</b>	<b>4779</b>	<b>5192</b>	<b>3950</b>	<b>4438</b>	<b>6102</b>	
Vysočina	do 1999 obyv.	139	<b>3067</b>	2517	72	40,0	60	3069	3062	2805	3209	3129
	2000-9999 obyv.	286	<b>4362</b>	3646	63	34,3	53	4523	3846	3555	4075	5120
	10000-49999 obyv.	412	<b>5022</b>	4009	62	34,4	56	4872	6011	3900	5108	7001
	50000 obyv. a více	194	<b>7648</b>	4061	56	35,5	55	7471	11269	5912	7211	9014
<b>Celkem Vysočina</b>	<b>1031</b>	<b>5069</b>	<b>3717</b>	<b>63</b>	<b>35,3</b>	<b>63</b>	<b>5150</b>	<b>4680</b>	<b>4017</b>	<b>4852</b>	<b>6358</b>	
Jihomoravský	do 1999 obyv.	50	<b>4282</b>	3162	72	27,8	46	4526	3945	3773	3560	4728
	2000-9999 obyv.	699	<b>3339</b>	2901	58	45,7	70	3238	4225	2610	3107	5728
	10000-49999 obyv.	344	<b>5977</b>	4106	62	38,9	54	6099	5605	5419	5579	6594
	50000 obyv. a více	682	<b>11349</b>	6949	63	40,2	43	11406	11299	10742	10837	12221
<b>Celkem Jihomoravský</b>	<b>1775</b>	<b>6955</b>	<b>4697</b>	<b>61</b>	<b>41,8</b>	<b>74</b>	<b>5980</b>	<b>9178</b>	<b>5799</b>	<b>6163</b>	<b>9053</b>	
Olomoucký	do 1999 obyv.	40	<b>2872</b>	2334	72	39,4	45	2939	2730	2811	2999	2766
	2000-9999 obyv.	71	<b>4412</b>	3341	65	35,4	48	4825	3101	3074	4272	4967
	10000-49999 obyv.	270	<b>6110</b>	4454	64	35,8	52	5499	7790	6642	5444	6248
	50000 obyv. a více	33	<b>8197</b>	6185	78	36,4	46	7562	8609	6619	7913	8720
<b>Celkem Olomoucký</b>	<b>414</b>	<b>5672</b>	<b>4196</b>	<b>66</b>	<b>36,1</b>	<b>57</b>	<b>5229</b>	<b>6731</b>	<b>5921</b>	<b>5162</b>	<b>5952</b>	
Zlínský	do 1999 obyv.	33	<b>3028</b>	2598	78	29,4	47	2972	3064	2505	3534	2670
	2000-9999 obyv.	252	<b>5167</b>	3778	63	34,1	51	5108	5389	4851	4775	5652
	10000-49999 obyv.	1029	<b>6299</b>	4234	57	36,5	51	6230	6640	4914	6018	7543
	50000 obyv. a více	261	<b>8275</b>	6406	61	35,6	49	7949	9619	7477	7392	10323
<b>Celkem Zlínský</b>	<b>1575</b>	<b>6377</b>	<b>4487</b>	<b>59</b>	<b>35,8</b>	<b>54</b>	<b>6304</b>	<b>6687</b>	<b>5415</b>	<b>5981</b>	<b>7463</b>	
Moravskoslezský	do 1999 obyv.	36	<b>2940</b>	2346	82	32,2	58	2604	3704	1771	3035	4437
	2000-9999 obyv.	139	<b>2915</b>	2502	66	38,4	69	2846	3286	2617	2702	3493
	10000-49999 obyv.	199	<b>3609</b>	3011	63	40,8	49	3679	3383	3131	3932	3737
	50000 obyv. a více	678	<b>4857</b>	3690	62	39,6	52	4609	6212	4220	4268	5478
<b>Celkem Moravskoslezský</b>	<b>1052</b>	<b>4299</b>	<b>3359</b>	<b>63</b>	<b>39,4</b>	<b>57</b>	<b>4150</b>	<b>4996</b>	<b>3474</b>	<b>3965</b>	<b>4997</b>	
<b>Celkem ČR</b>	<b>17229</b>	<b>7477</b>	<b>5248</b>	<b>62</b>	<b>39,1</b>	<b>117</b>	<b>5573</b>	<b>13201</b>	<b>7684</b>	<b>7116</b>	<b>7663</b>	

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 2 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2001-2003 v závislosti na velikosti obce**

PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2001 - 2003 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obce	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř. v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2001	rok 2002	rok 2003
											Tab. č. 2	
Hlavní město Praha	Praha 1	167	53319	31668	78	37,8	43	x	53319	53118	49908	58039
	Praha 2,6,7	501	28949	15438	72	50,0	48	x	29584	26448	28338	33201
	Praha 3-5,8-2	1601	19406	12002	60	38,6	50	17702	21092	16266	18728	26055
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>2269</b>	<b>24009</b>	<b>14208</b>	<b>64</b>	<b>41,1</b>	<b>63</b>	<b>17932</b>	<b>21092</b>	<b>21006</b>	<b>23080</b>	<b>30386</b>
Středočeský	do 1 999 oby.	206	4233	4601	72	33,6	49	4076	4812	3441	4531	4632
	2 000 - 9 999	291	6453	4068	64	40,5	54	6612	5828	5862	6067	7674
	10 000 - 49 999	1195	7575	6322	58	38,6	56	7504	8254	5873	6737	9708
	50 000 oby.	601	11635	8176	52	36,1	45	11576	12189	8528	10304	15017
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>2293</b>	<b>8196</b>	<b>6367</b>	<b>59</b>	<b>37,7</b>	<b>59</b>	<b>8223</b>	<b>7997</b>	<b>6332</b>	<b>7349</b>	<b>10488</b>
Jihočeský	do 1 999 oby.	405	2426	2787	70	37,8	71	2260	3066	2404	2054	3122
	2 000 - 9 999	755	3746	4090	63	39,3	68	3694	4482	2854	3524	4771
	10 000 - 49 999	712	6226	6037	63	38,8	65	6005	7284	4277	5617	8138
	50 000 oby.	875	7417	8069	63	39,7	72	7020	12618	7484	5055	9828
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>2747</b>	<b>5363</b>	<b>5670</b>	<b>64</b>	<b>39,1</b>	<b>81</b>	<b>5177</b>	<b>6782</b>	<b>3644</b>	<b>4246</b>	<b>7377</b>
Píseňský	do 1 999 oby.	128	3161	3225	72	32,5	52	3309	2358	2667	3157	3852
	2 000 - 9 999	231	5181	5190	64	33,7	50	5192	5122	4690	4694	5767
	10 000 - 49 999	192	6319	5693	63	32,3	58	6419	5350	4988	5827	7447
	50 000 oby.	277	9128	6249	61	34,7	48	9146	9047	7535	9064	14216
<b>Celkem Píseňský</b>		<b>828</b>	<b>6453</b>	<b>5357</b>	<b>64</b>	<b>33,5</b>	<b>63</b>	<b>6487</b>	<b>6256</b>	<b>6033</b>	<b>5844</b>	<b>7589</b>
Karlovarský	do 1 999 oby.	62	3303	3141	63	46,1	62	3031	4439	3335	2771	4103
	2 000 - 9 999	265	4035	3783	58	46,1	57	4052	3864	3331	4085	4459
	10 000 - 49 999	1140	4918	4666	61	41,5	67	4851	5423	3441	5275	6741
	50 000 oby.	137	10119	6890	66	44,0	53	8945	12517	8123	10578	12676
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>1604</b>	<b>5154</b>	<b>4651</b>	<b>61</b>	<b>42,6</b>	<b>72</b>	<b>4918</b>	<b>6679</b>	<b>3814</b>	<b>5508</b>	<b>6469</b>
Ústecký	do 1 999 oby.	24	2899	2730	69	43,9	48	3045	1873	3375	2078	3568
	2 000 - 9 999	64	3816	3525	60	47,1	47	3881	3189	3770	3398	4260
	10 000 - 49 999	226	2887	3445	59	47,4	46	2832	3789	2697	2836	2986
	50 000 oby.	853	3487	4076	58	53,1	49	3377	3925	3322	3158	4210
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>1167</b>	<b>3377</b>	<b>3896</b>	<b>59</b>	<b>51,5</b>	<b>49</b>	<b>3281</b>	<b>3861</b>	<b>3269</b>	<b>3101</b>	<b>3832</b>
Liberecký	do 1 999 oby.	15	3271	2823	62	50,4	49	3540	i.d.	3070	4039	2614
	2 000 - 9 999	99	3713	3918	62	40,9	57	3620	4536	2923	3782	4612
	10 000 - 49 999	174	6130	5182	64	39,9	49	6202	5896	4179	5893	7386
	50 000 oby.	18	10856	9675	65	36,9	30	10473	i.d.	0	i.d.	11261
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>306</b>	<b>5486</b>	<b>4921</b>	<b>63</b>	<b>40,6</b>	<b>59</b>	<b>5421</b>	<b>5781</b>	<b>3514</b>	<b>5187</b>	<b>7068</b>
Královéhradecký	do 1 999 oby.	71	3368	2947	70	40,1	56	3570	2972	3806	3368	3227
	2 000 - 9 999	204	5580	4557	62	40,6	47	5780	5154	4716	5482	6444
	10 000 - 49 999	372	6759	4607	61	42,0	49	6855	6496	5642	6742	8543
	50 000 oby.	445	12072	9057	59	34,4	44	12287	11134	8304	11306	15819
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>1092</b>	<b>8483</b>	<b>6303</b>	<b>61</b>	<b>38,5</b>	<b>61</b>	<b>8880</b>	<b>7282</b>	<b>6469</b>	<b>7929</b>	<b>11073</b>
Pardubický	do 1 999 oby.	103	2822	3044	67	39,0	89	2960	2530	1310	3431	4399
	2 000 - 9 999	388	4680	4854	62	46,8	53	4669	4748	3683	4989	5065
	10 000 - 49 999	416	7055	5770	61	40,4	52	6913	7552	5401	6999	8193
	50 000 oby.	411	7817	7940	59	42,5	61	7860	7525	5381	6958	9037
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>1318</b>	<b>6263</b>	<b>5964</b>	<b>61</b>	<b>42,8</b>	<b>64</b>	<b>6286</b>	<b>6155</b>	<b>4370</b>	<b>6196</b>	<b>7349</b>
Vysočina	do 1 999 oby.	132	3308	2607	73	40,0	56	3271	3407	3209	3198	3694
	2 000 - 9 999	342	5032	4339	62	34,1	51	5202	4306	4075	5179	5954
	10 000 - 49 999	385	6618	4957	61	33,7	46	6631	6517	5091	6833	8305
	50 000 oby.	291	9834	5519	56	35,5	51	9818	9950	7176	8975	12939
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>1150</b>	<b>6580</b>	<b>4646</b>	<b>61</b>	<b>35,0</b>	<b>62</b>	<b>6732</b>	<b>5773</b>	<b>4869</b>	<b>6624</b>	<b>8433</b>
Jihomoravský	do 1 999 oby.	78	4715	4025	70	29,8	45	5032	4001	3560	4670	5341
	2 000 - 9 999	601	4230	3373	61	43,0	69	4049	5284	3110	5852	6201
	10 000 - 49 999	509	7096	6263	62	38,9	53	7184	6817	5566	6494	8591
	50 000 oby.	974	12121	9618	63	40,5	49	11584	12773	10730	10857	14994
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>2162</b>	<b>8477</b>	<b>6890</b>	<b>63</b>	<b>40,5</b>	<b>68</b>	<b>7604</b>	<b>10405</b>	<b>6172</b>	<b>8740</b>	<b>11010</b>
Olomoucký	do 1 999 oby.	74	2432	3502	69	37,9	49	2352	2649	2999	2672	2150
	2 000 - 9 999	98	4838	4227	64	38,2	46	5190	3547	4272	4931	5107
	10 000 - 49 999	349	6403	5851	63	38,2	50	6361	6608	5470	6243	6995
	50 000 oby.	74	10581	8774	71	39,5	41	11093	9871	7913	8749	11896
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>595</b>	<b>6171</b>	<b>5655</b>	<b>65</b>	<b>38,3</b>	<b>60</b>	<b>6138</b>	<b>6287</b>	<b>5176</b>	<b>5900</b>	<b>6793</b>
Zlínský	do 1 999 oby.	32	3176	2634	77	32,5	49	3015	3260	3534	2949	2644
	2 000 - 9 999	353	5951	4753	63	35,9	45	6102	5362	4776	5680	6971
	10 000 - 49 999	1252	7624	5356	57	35,5	46	7600	7757	5878	7319	9654
	50 000 oby.	311	10480	7835	62	35,1	45	10205	11730	7354	10124	12914
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>1948</b>	<b>7704</b>	<b>5598</b>	<b>59</b>	<b>35,4</b>	<b>50</b>	<b>7720</b>	<b>7627</b>	<b>5880</b>	<b>7293</b>	<b>9692</b>
Moravskoslezský	do 1 999 oby.	35	3505	2420	88	40,8	51	3740	3283	2758	3596	4244
	2 000 - 9 999	110	3183	2708	65	40,1	65	3156	3305	2702	3338	4231
	10 000 - 49 999	189	4295	3711	65	41,8	49	4508	3527	4000	3669	6065
	50 000 oby.	776	5633	4681	61	41,1	50	5339	7134	4270	5464	7476
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>1110</b>	<b>5095</b>	<b>4249</b>	<b>63</b>	<b>41,1</b>	<b>54</b>	<b>4956</b>	<b>5708</b>	<b>3969</b>	<b>4896</b>	<b>6993</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>20589</b>	<b>8499</b>	<b>6524</b>	<b>62</b>	<b>39,8</b>	<b>101</b>	<b>7016</b>	<b>13587</b>	<b>7326</b>	<b>8015</b>	<b>10096</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)



**Tabulka 3 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2003-2005 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2003 - 2005 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obce	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř.v %	variální koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2003	rok 2004	rok 2005
Hlavní město Praha	Praha 1	359	<b>56 376</b>	41 026	78	38,2	41	x	56 323	53 856	58 449	56 603
	Praha 2, 6, 7	720	<b>37 084</b>	26 909	72	34,3	41	28 680	38 179	34 744	37 358	39 332
	Praha 3-5, 8-	2 907	<b>27 055</b>	20 655	60	28,3	36	25 010	29 268	25 659	26 990	28 316
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>3 986</b>	<b>31 507</b>	<b>23 619</b>	<b>64</b>	<b>30,3</b>	<b>49</b>	<b>25 233</b>	<b>35 693</b>	<b>30 498</b>	<b>31 260</b>	<b>32 748</b>
Středočeský	do 1 999 oby	526	<b>7 353</b>	7 077	64	29,8	68	7 546	6 250	6 379	7 625	7 681
	2 000 - 9 999	675	<b>12 760</b>	8 941	60	27,2	45	12 698	13 154	10 136	12 384	14 263
	10 000 - 49 999	2 593	<b>13 895</b>	11 838	59	27,1	43	13 522	18 456	10 091	13 864	15 436
	50 000 obyv.	866	<b>16 569</b>	12 863	54	27,7	29	16 649	15 881	15 155	17 065	17 124
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>4 660</b>	<b>13 489</b>	<b>11 071</b>	<b>59</b>	<b>27,5</b>	<b>46</b>	<b>13 348</b>	<b>14 787</b>	<b>10 829</b>	<b>13 411</b>	<b>14 801</b>
Jihočeský	do 1 999 oby	426	<b>5 195</b>	5 065	70	31,4	85	4 272	7 391	3 845	4 822	6 250
	2 000 - 9 999	1 093	<b>6 477</b>	6 719	61	31,4	62	6 439	7 116	5 166	6 083	8 456
	10 000 - 49 999	1 137	<b>9 783</b>	9 521	61	29,9	46	9 715	10 128	9 125	9 135	10 990
	50 000 obyv.	1 144	<b>12 103</b>	11 964	63	38,0	49	11 788	14 791	9 923	12 383	14 431
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>3 800</b>	<b>9 016</b>	<b>8 951</b>	<b>63</b>	<b>33,0</b>	<b>61</b>	<b>8 841</b>	<b>10 184</b>	<b>7 889</b>	<b>8 543</b>	<b>10 630</b>
Plzeňský	do 1 999 oby	270	<b>5 650</b>	6 003	71	27,3	68	5 690	5 371	4 205	6 182	5 604
	2 000 - 9 999	634	<b>8 652</b>	7 367	62	27,5	69	7 536	14 909	5 663	7 618	11 022
	10 000 - 49 999	416	<b>10 104</b>	8 661	62	23,5	41	9 358	13 240	9 265	10 128	10 723
	50 000 obyv.	530	<b>14 593</b>	13 224	62	26,9	31	14 173	15 719	14 109	15 082	14 547
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>1 850</b>	<b>10 242</b>	<b>9 137</b>	<b>63</b>	<b>26,4</b>	<b>56</b>	<b>9 366</b>	<b>13 945</b>	<b>9 490</b>	<b>9 831</b>	<b>11 063</b>
Karlovarský	do 1 999 oby	119	<b>5 150</b>	5 291	65	35,2	56	4 948	6 089	3 965	5 449	5 512
	2 000 - 9 999	432	<b>6 120</b>	6 150	58	36,6	53	5 929	8 506	4 898	6 153	6 945
	10 000 - 49 999	1 517	<b>8 573</b>	8 285	60	34,1	48	8 258	10 055	7 166	8 769	9 494
	50 000 obyv.	263	<b>16 281</b>	13 073	67	32,0	43	14 388	18 644	13 123	16 187	16 884
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>2 331</b>	<b>8 813</b>	<b>8 277</b>	<b>61</b>	<b>34,4</b>	<b>59</b>	<b>8 067</b>	<b>12 055</b>	<b>6 827</b>	<b>8 928</b>	<b>10 037</b>
Ústecký	do 1 999 oby	49	<b>4 493</b>	4 264	65	36,4	46	4 377	4 853	3 551	4 407	4 932
	2 000 - 9 999	207	<b>5 454</b>	5 176	59	36,7	43	5 692	3 867	4 636	5 120	5 830
	10 000 - 49 999	804	<b>4 472</b>	4 963	60	41,3	62	4 436	5 549	3 082	4 412	4 968
	50 000 obyv.	1 843	<b>5 630</b>	5 232	59	42,2	45	5 566	5 817	4 681	5 442	6 113
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>2 903</b>	<b>5 278</b>	<b>5 137</b>	<b>59</b>	<b>41,5</b>	<b>50</b>	<b>5 185</b>	<b>5 685</b>	<b>4 225</b>	<b>5 124</b>	<b>5 747</b>
Liberecký	do 1 999 oby	103	<b>6 732</b>	5 496	64	34,2	67	6 264	8 117	4 598	7 672	6 755
	2 000 - 9 999	275	<b>6 633</b>	5 738	60	32,8	75	5 885	12 313	5 026	6 912	6 929
	10 000 - 49 999	545	<b>7 926</b>	7 607	62	32,2	41	7 824	8 464	6 451	7 762	8 781
	50 000 obyv.	717	<b>12 026</b>	10 957	62	28,3	36	11 921	12 682	8 827	11 827	13 259
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>1 640</b>	<b>9 427</b>	<b>8 626</b>	<b>62</b>	<b>30,7</b>	<b>50</b>	<b>9 214</b>	<b>10 643</b>	<b>6 938</b>	<b>9 767</b>	<b>10 281</b>
Královéhradecký	do 1 999 oby	119	<b>5 888</b>	4 832	70	31,8	84	4 438	7 820	5 268	4 466	8 236
	2 000 - 9 999	360	<b>7 753</b>	7 047	62	29,5	43	7 876	7 233	6 600	8 068	8 045
	10 000 - 49 999	752	<b>9 604</b>	8 229	61	30,8	39	9 699	9 323	8 462	9 551	9 942
	50 000 obyv.	740	<b>17 527</b>	15 059	60	23,8	26	17 408	18 280	16 022	17 951	17 978
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>1 971</b>	<b>12 016</b>	<b>10 372</b>	<b>61</b>	<b>28,0</b>	<b>50</b>	<b>12 287</b>	<b>10 987</b>	<b>11 085</b>	<b>12 095</b>	<b>12 354</b>
Pardubický	do 1 999 oby	176	<b>6 763</b>	5 004	66	32,0	57	7 430	5 369	5 540	6 687	7 466
	2 000 - 9 999	490	<b>7 455</b>	7 092	61	30,7	56	7 311	8 140	5 266	8 715	9 521
	10 000 - 49 999	665	<b>10 006</b>	8 697	61	29,4	42	10 110	9 643	8 264	10 013	11 074
	50 000 obyv.	1 414	<b>12 524</b>	11 715	61	28,5	47	12 398	14 243	9 171	12 333	13 953
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>2 745</b>	<b>10 639</b>	<b>9 728</b>	<b>61</b>	<b>29,4</b>	<b>52</b>	<b>10 773</b>	<b>9 825</b>	<b>7 518</b>	<b>10 838</b>	<b>12 309</b>
Vysočina	do 1 999 oby	165	<b>4 542</b>	3 950	76	31,3	56	4 812	3 986	3 880	4 429	4 976
	2 000 - 9 999	375	<b>7 311</b>	6 127	60	26,7	42	7 523	6 216	6 002	7 417	8 262
	10 000 - 49 999	761	<b>9 682</b>	8 096	61	22,7	36	9 612	10 223	7 828	9 326	10 846
	50 000 obyv.	491	<b>13 458</b>	9 386	58	26,7	33	13 860	11 589	12 756	13 251	13 996
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>1 792</b>	<b>9 747</b>	<b>7 656</b>	<b>61</b>	<b>25,4</b>	<b>47</b>	<b>9 963</b>	<b>8 623</b>	<b>8 395</b>	<b>9 453</b>	<b>10 738</b>
Jihomoravský	do 1 999 oby	148	<b>6 890</b>	5 753	69	26,3	61	6 176	8 424	5 622	5 505	8 691
	2 000 - 9 999	984	<b>9 076</b>	7 469	61	25,7	62	8 404	10 732	7 827	7 945	10 759
	10 000 - 49 999	811	<b>10 166</b>	10 056	61	30,8	37	10 175	10 124	8 634	9 537	11 879
	50 000 obyv.	1 746	<b>18 001</b>	16 395	62	30,0	36	16 935	19 256	16 048	17 560	19 327
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>3 689</b>	<b>13 452</b>	<b>12 193</b>	<b>62</b>	<b>28,9</b>	<b>53</b>	<b>12 138</b>	<b>15 941</b>	<b>11 796</b>	<b>12 558</b>	<b>15 123</b>
Olomoucký	do 1 999 oby	118	<b>3 940</b>	4 426	70	32,5	84	3 360	4 729	2 304	4 314	5 542
	2 000 - 9 999	201	<b>5 974</b>	5 866	64	31,9	43	6 370	4 602	5 073	5 419	6 798
	10 000 - 49 999	816	<b>8 860</b>	8 260	62	30,2	37	8 641	9 496	7 244	8 739	9 789
	50 000 obyv.	420	<b>14 596</b>	12 129	64	27,9	30	13 966	15 589	12 261	13 632	15 719
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>1 555</b>	<b>9 663</b>	<b>8 704</b>	<b>64</b>	<b>30,0</b>	<b>51</b>	<b>9 243</b>	<b>10 641</b>	<b>6 982</b>	<b>9 424</b>	<b>11 034</b>
Zlínský	do 1 999 oby	38	<b>6 695</b>	5 321	71	25,4	68	6 211	7 524	4 521	5 604	9 106
	2 000 - 9 999	568	<b>8 587</b>	6 905	62	29,7	47	8 507	8 894	7 905	8 357	9 313
	10 000 - 49 999	1 746	<b>10 712</b>	8 218	56	27,9	35	10 788	10 189	9 605	10 732	11 395
	50 000 obyv.	710	<b>14 634</b>	10 746	61	26,6	30	14 330	16 275	12 800	14 714	15 414
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>3 062</b>	<b>11 178</b>	<b>8 525</b>	<b>59</b>	<b>27,9</b>	<b>40</b>	<b>11 168</b>	<b>11 233</b>	<b>9 803</b>	<b>11 153</b>	<b>12 037</b>
Moravskoslezský	do 1 999 oby	95	<b>5 314</b>	4 450	67	32,3	75	3 987	8 189	8 538	5 129	4 535
	2 000 - 9 999	233	<b>5 611</b>	5 251	62	32,8	57	5 665	5 137	5 048	5 114	6 359
	10 000 - 49 999	690	<b>6 556</b>	6 555	60	32,5	50	6 677	5 861	5 732	5 923	7 394
	50 000 obyv.	1 609	<b>8 422</b>	7 942	61	33,3	35	8 221	9 484	7 429	8 107	8 994
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>2 627</b>	<b>7 570</b>	<b>7 213</b>	<b>61</b>	<b>33,0</b>	<b>44</b>	<b>7 446</b>	<b>8 240</b>	<b>7 053</b>	<b>6 989</b>	<b>8 225</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>38 611</b>	<b>12 486</b>	<b>10 604</b>	<b>61</b>	<b>30,6</b>	<b>79</b>	<b>10 817</b>	<b>18 291</b>	<b>11 489</b>	<b>12 474</b>	<b>13 047</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 4 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2004-2006 v závislosti na velikosti obce**

**2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2004 - 2006 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBČI A STUPNI OPOTŘEBĚNÍ (v Kč/m<sup>2</sup>)**

Název kraje	Název okresu	Období 2004 - 2006			Období			Období 2004 - 2006				Období 2004 - 2006			
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	VELIKOST OBČI (obyvatel)			PÁSMO OPOTŘEBĚNÍ (%)				
								2000 - do 1999	10000 - 9999	50000 - 49999 a více	0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 - 100	
					Kupní cena			Kupní cena			Kupní cena				
Hlavní město Praha	Praha 1	43 594	<b>55 289</b>	368	55 411	54 780	55 566	x	x	x	55 289	75 529	66 606	55 579	42 750
	Praha 2, 6, 7	29 744	<b>38 127</b>	710	37 697	37 551	39 003	x	x	x	38 127	53 793	39 902	37 191	29 871
	Praha 3-5, 8-28	23 309	<b>29 694</b>	2 745	27 571	30 013	31 726	x	x	x	29 694	38 705	30 141	26 859	25 002
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>26 457</b>	<b>33 724</b>	<b>3 823</b>	<b>31 145</b>	<b>33 426</b>	<b>36 555</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>33 724</b>	<b>42 904</b>	<b>33 932</b>	<b>31 782</b>	<b>29 272</b>
Sředočeský	Benešov	9 908	<b>10 143</b>	371	10 170	9 084	11 075	5 910	10 242	11 538	x	16 038	12 773	7 907	8 393
	Beroun	11 484	<b>16 899</b>	1 154	14 276	18 169	18 361	9 229	14 944	19 834	x	24 836	17 302	14 938	12 074
	Kladno	13 151	<b>17 391</b>	1 554	16 379	16 392	18 567	8 415	15 320	15 127	18 123	21 392	19 149	16 530	13 288
	Kolín	11 283	<b>14 311</b>	258	11 424	14 933	15 988	9 449	9 407	15 246	x	18 433	16 146	14 685	7 157
	Kulná Hora	11 192	<b>12 473</b>	325	11 742	12 082	13 146	5 308	11 121	13 028	x	18 571	14 283	11 712	8 521
	Mělník	12 206	<b>14 548</b>	130	11 302	13 661	16 297	9 694	7 355	16 295	x	18 587	16 267	11 364	7 641
	Mladá Boleslav	12 866	<b>15 144</b>	800	13 507	14 097	16 520	8 821	13 184	15 620	x	20 537	16 339	13 333	7 129
	Nymburk	11 311	<b>15 951</b>	588	13 542	15 712	17 164	7 766	16 891	15 680	x	18 799	17 496	13 968	12 159
	Praha-východ	11 933	<b>18 478</b>	116	17 662	20 609	17 178	18 761	19 124	18 349	x	23 213	19 423	15 729	15 382
	Praha-západ	11 340	<b>22 584</b>	23	19 224	23 247	22 893	21 963	22 983	x	x	27 424	23 237	20 488	8 853
	Příbram	10 155	<b>11 456</b>	887	10 127	11 206	12 329	4 511	11 080	12 155	x	13 961	14 081	11 266	8 336
	Rakovník	10 814	<b>13 315</b>	406	11 415	12 090	15 468	6 785	15 498	14 923	x	19 663	15 849	11 717	8 954
<b>Celkem Sředočeský</b>		<b>11 719</b>	<b>15 071</b>	<b>6 612</b>	<b>13 426</b>	<b>14 772</b>	<b>16 258</b>	<b>8 410</b>	<b>14 648</b>	<b>15 290</b>	<b>18 123</b>	<b>21 301</b>	<b>16 903</b>	<b>13 619</b>	<b>10 517</b>
Jihočeský	Česká Budejovice	11 486	<b>13 115</b>	1 461	11 045	13 460	14 806	9 897	8 075	x	14 276	20 735	16 015	12 529	10 001
	Český Krumlov	7 367	<b>7 454</b>	564	6 246	8 166	8 276	5 358	6 307	10 261	x	18 802	10 387	6 540	3 761
	Jindřichův Hradec	7 834	<b>7 984</b>	887	6 294	8 419	9 452	3 707	6 585	9 914	x	14 342	10 962	8 205	4 984
	Písek	8 188	<b>10 742</b>	393	9 230	10 518	11 949	6 779	7 949	12 871	x	20 339	12 900	9 747	5 595
	Prácheň	5 922	<b>6 518</b>	110	5 264	6 834	7 367	6 881	5 408	7 390	x	6 875	8 867	6 538	4 897
	Střakonice	8 512	<b>9 857</b>	397	8 798	9 613	10 679	4 400	9 065	11 178	x	14 759	11 107	9 577	7 044
	Tábor	7 723	<b>9 826</b>	406	8 580	9 893	10 612	4 275	8 843	11 675	x	16 014	11 228	9 357	7 223
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>9 073</b>	<b>10 243</b>	<b>4 218</b>	<b>8 537</b>	<b>10 571</b>	<b>11 585</b>	<b>5 839</b>	<b>7 555</b>	<b>10 901</b>	<b>14 276</b>	<b>18 557</b>	<b>12 611</b>	<b>9 729</b>	<b>7 454</b>
Přelocký	Domálice	5 904	<b>7 036</b>	216	6 955	6 429	8 169	4 946	7 421	9 826	x	-	9 976	7 275	4 748
	Klatovy	10 278	<b>13 322</b>	333	11 010	15 560	13 499	8 745	21 601	11 799	x	20 908	12 908	8 494	4 754
	Píseň	7 229	<b>8 573</b>	127	7 235	7 692	9 778	4 313	8 748	x	x	14 318	11 008	7 211	6 895
	Píseň-město	13 135	<b>15 848</b>	1 018	14 418	15 888	17 122	7 696	10 681	x	16 049	19 691	17 428	15 415	9 659
	Píseň-sever	6 642	<b>7 930</b>	210	6 266	6 944	10 311	5 233	9 308	x	x	12 965	11 385	6 850	6 129
	Rokycaň	6 789	<b>9 164</b>	198	7 746	11 530	8 658	8 293	8 703	9 451	x	15 499	13 199	8 742	6 774
	Tachov	7 414	<b>8 496</b>	635	7 836	8 399	9 060	5 463	8 389	9 858	x	13 134	10 787	7 435	5 893
<b>Celkem Přelocký</b>		<b>9 656</b>	<b>11 708</b>	<b>2 739</b>	<b>9 803</b>	<b>12 993</b>	<b>11 464</b>	<b>6 237</b>	<b>9 816</b>	<b>10 366</b>	<b>16 049</b>	<b>19 193</b>	<b>13 705</b>	<b>10 571</b>	<b>6 916</b>

**2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2004 - 2006 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBČI A STUPNI OPOTŘEBĚNÍ (v Kč/m<sup>2</sup>)**

Název kraje	Název okresu	Období 2004 - 2006			Období			Období 2004 - 2006				Období 2004 - 2006			
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	VELIKOST OBČI (obyvatel)			PÁSMO OPOTŘEBĚNÍ (%)				
								2000 - do 1999	10000 - 9999	50000 - 49999 a více	0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 - 100	
					Kupní cena			Kupní cena			Kupní cena				
Karlovarský	Cheb	8 698	<b>10 344</b>	1 164	9 901	10 432	10 724	7 790	8 334	10 745	x	22 829	12 248	10 030	6 660
	Karlovy Vary	10 842	<b>12 956</b>	805	11 602	13 298	13 596	5 417	8 214	9 150	16 818	25 247	18 135	11 888	10 430
	Sokolov	7 398	<b>7 289</b>	1 222	6 498	7 293	7 903	4 596	5 687	8 119	x	15 263	9 268	7 697	5 108
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>8 741</b>	<b>9 833</b>	<b>3 191</b>	<b>9 073</b>	<b>9 848</b>	<b>10 467</b>	<b>5 868</b>	<b>6 806</b>	<b>9 502</b>	<b>16 818</b>	<b>23 351</b>	<b>13 690</b>	<b>9 385</b>	<b>7 207</b>
Ústecký	Děčín	5 977	<b>7 001</b>	568	6 441	6 618	7 566	3 823	5 185	5 289	7 795	-	9 305	7 788	5 527
	Chomutov	4 893	<b>4 306</b>	777	3 996	4 155	4 566	3 575	4 145	4 454	x	-	6 978	4 618	4 066
	Litoměřice	7 796	<b>9 545</b>	323	8 662	8 481	10 475	6 083	7 872	11 255	x	15 008	11 738	8 703	4 536
	Louny	7 133	<b>7 048</b>	274	5 034	7 248	7 919	4 377	5 262	7 547	x	i.d.	8 283	6 969	4 274
	Most	3 698	<b>3 655</b>	1 122	3 767	4 344	3 206	-	3 274	3 733	3 653	-	12 821	6 062	3 371
	Teplice	3 933	<b>3 966</b>	453	4 130	3 653	4 110	1 967	4 264	3 534	6 872	i.d.	i.d.	6 182	5 319
	Ústí nad Labem	6 487	<b>7 475</b>	1 213	6 285	7 317	8 278	4 137	6 227	x	7 587	i.d.	11 002	7 967	5 034
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>5 384</b>	<b>5 772</b>	<b>4 730</b>	<b>5 173</b>	<b>5 789</b>	<b>6 031</b>	<b>4 670</b>	<b>6 106</b>	<b>5 493</b>	<b>5 882</b>	<b>14 345</b>	<b>10 606</b>	<b>7 278</b>	<b>3 925</b>
Liberecký	Česká Lípa	6 803	<b>6 905</b>	490	5 544	6 669	8 093	3 360	4 399	7 689	x	-	10 490	7 397	4 674
	Jablonec nad Nisou	7 732	<b>9 755</b>	391	9 105	9 469	10 495	7 478	7 516	10 737	x	15 264	12 020	9 795	5 961
	Liberec	10 705	<b>12 345</b>	1 050	11 363	12 217	13 716	7 237	8 906	x	13 156	18 759	16 584	12 109	8 364
	Semily	7 419	<b>10 908</b>	145	11 843	8 572	13 522	11 242	10 734	11 081	x	21 477	12 789	9 498	4 405
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>8 990</b>	<b>10 464</b>	<b>2 081</b>	<b>9 788</b>	<b>10 199</b>	<b>11 413</b>	<b>7 532</b>	<b>7 520</b>	<b>8 980</b>	<b>13 156</b>	<b>19 817</b>	<b>14 232</b>	<b>10 443</b>	<b>6 166</b>
Královéhradecký	Hradec Králové	15 231	<b>18 239</b>	905	17 654	17 566	19 549	12 562	10 393	x	18 643	22 540	19 259	16 822	14 300
	Jičín	8 332	<b>10 478</b>	207	9 749	9 399	11 921	5 563	9 964	14 760	x	16 242	12 848	8 349	6 705
	Náchod	7 764	<b>9 449</b>	477	8 250	9 195	10 768	4 939	7 626	10 202	x	17 010	11 600	9 398	7 159
	Rychnov nad Kněžnou	7 624	<b>9 270</b>	269	8 600	9 285	9 733	5 749	8 641	11 148	x	12 706	10 580	9 190	6 930
	Trutnov	8 110	<b>9 888</b>	683	8 278	9 524	11 115	9 163	8 116	10 393	x	12 900	12 195	9 630	6 142
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>10 548</b>	<b>12 783</b>	<b>2 541</b>	<b>12 107</b>	<b>12 341</b>	<b>13 698</b>	<b>6 972</b>	<b>8 714</b>	<b>10 678</b>	<b>18 643</b>	<b>18 688</b>	<b>15 346</b>	<b>11 847</b>	<b>7 712</b>
Pardubický	Chrudim	8 986	<b>11 226</b>	610	9 857	10 919	12 577	6 924	8 571	12 742	x	16 095	12 419	10 609	5 909
	Pardubice	11 414	<b>14 055</b>	1 972	11 943	13 713	16 300	10 180	11 660	x	14 502	18 889	16 576	12 388	11 239
	Svitavy	8 078	<b>9 348</b>	465	8 361	9 040	10 221	5 982	8 278	10 293	x	13 456	11 810	8 395	5 486
	Ústí nad Orlicí	7 576	<b>8 205</b>	220											

**Tabulka 5 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2007-2009 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2007 - 2009 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obce	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2007	rok 2008	rok 2009
Hlavní město Praha 1		580	70 438	65 832	76	29,8	32	51 723	70 767	65 131	76 547	73 354
	Praha 2, 6, 7	1 232	53 738	46 430	70	19,9	32	46 171	54 616	50 056	58 386	53 417
	Praha 3-5, 8-	4 382	43 549	35 073	61	14,4	29	40 758	46 504	39 412	47 364	43 916
<b>Celkem Hlavní město Pra</b>		<b>6 194</b>	<b>48 093</b>	<b>40 212</b>	<b>64</b>	<b>16,9</b>	<b>35</b>	<b>41 094</b>	<b>52 497</b>	<b>44 697</b>	<b>51 918</b>	<b>47 953</b>
Středočeský	do 1 999 oby	845	14 609	11 263	69	17,6	58	14 346	15 799	12 114	14 105	18 125
	2 000 - 9 999	1 973	21 916	15 737	59	14,3	36	21 433	24 836	19 840	23 392	23 193
	10 000 - 49 999	4 549	22 242	17 888	60	16,2	34	22 293	21 579	20 350	23 646	23 217
	50 000 obyv.	1 778	26 071	20 746	53	17,2	27	26 310	22 141	25 006	27 585	25 468
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>9 145</b>	<b>22 211</b>	<b>17 368</b>	<b>60</b>	<b>16,1</b>	<b>37</b>	<b>22 266</b>	<b>21 677</b>	<b>20 430</b>	<b>23 432</b>	<b>23 155</b>
Jihočeský	do 1 999 oby	676	7 863	6 800	67	19,3	70	7 601	8 538	8 219	7 963	7 440
	2 000 - 9 999	1 251	11 705	9 598	63	18,2	47	11 896	10 623	10 263	11 876	12 979
	10 000 - 49 999	1 508	16 588	13 868	62	16,3	33	16 181	18 533	15 092	17 560	17 136
	50 000 obyv.	1 405	21 458	17 849	63	17,3	30	20 990	23 002	18 598	23 026	22 878
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>4 840</b>	<b>15 521</b>	<b>12 933</b>	<b>63</b>	<b>17,5</b>	<b>48</b>	<b>15 265</b>	<b>16 549</b>	<b>14 082</b>	<b>16 448</b>	<b>15 960</b>
Plzeňský	do 1 999 oby	362	10 028	7 984	66	18,1	61	9 780	12 019	8 621	9 907	11 778
	2 000 - 9 999	826	14 654	11 602	63	16,5	43	14 394	17 223	12 227	16 259	15 988
	10 000 - 49 999	702	15 093	12 376	61	16,1	33	14 836	17 892	13 038	16 899	15 889
	50 000 obyv.	1 630	24 799	19 065	61	14,5	25	24 669	25 081	22 301	27 273	25 276
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>3 520</b>	<b>18 963</b>	<b>14 840</b>	<b>62</b>	<b>15,7</b>	<b>43</b>	<b>18 025</b>	<b>22 834</b>	<b>16 640</b>	<b>20 652</b>	<b>20 026</b>
Karlovarský	do 1 999 oby	349	7 251	5 851	61	25,9	62	6 701	10 392	5 323	7 851	8 421
	2 000 - 9 999	908	9 272	8 313	59	23,4	45	9 187	9 989	7 778	9 506	10 314
	10 000 - 49 999	2 646	13 085	11 485	62	21,4	37	12 977	13 554	11 267	14 099	13 769
	50 000 obyv.	1 031	23 945	21 588	66	20,7	36	21 842	25 849	20 789	24 910	26 029
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>4 934</b>	<b>14 240</b>	<b>12 614</b>	<b>62</b>	<b>21,9</b>	<b>55</b>	<b>12 817</b>	<b>18 731</b>	<b>12 235</b>	<b>15 282</b>	<b>14 988</b>
Ústecký	do 1 999 oby	178	6 967	5 501	64	24,4	65	7 193	6 184	6 848	6 271	7 608
	2 000 - 9 999	702	9 838	8 755	59	21,2	51	9 974	8 608	8 947	10 442	9 972
	10 000 - 49 999	2 789	9 169	8 055	60	26,3	60	8 797	15 611	7 250	9 510	10 724
	50 000 obyv.	3 276	10 217	8 512	60	25,3	45	10 117	10 527	8 507	11 236	11 175
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>6 945</b>	<b>9 674</b>	<b>8 276</b>	<b>60</b>	<b>25,3</b>	<b>52</b>	<b>9 441</b>	<b>10 964</b>	<b>8 017</b>	<b>10 300</b>	<b>10 760</b>
Liberecký	do 1 999 oby	153	14 009	12 979	61	19,8	59	11 161	17 386	11 822	16 273	13 769
	2 000 - 9 999	521	12 326	10 371	60	20,6	52	11 828	15 381	11 086	12 561	13 434
	10 000 - 49 999	825	14 812	11 396	62	19,6	36	14 766	15 098	12 411	16 251	16 187
	50 000 obyv.	987	22 557	18 313	60	15,4	29	22 820	20 350	20 437	25 062	21 731
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>2 486</b>	<b>17 316</b>	<b>14 025</b>	<b>61</b>	<b>18,1</b>	<b>44</b>	<b>17 349</b>	<b>17 126</b>	<b>14 418</b>	<b>19 016</b>	<b>18 246</b>
Královéhradecký	do 1 999 oby	272	11 517	8 655	71	20,6	63	10 552	13 568	8 951	10 764	14 467
	2 000 - 9 999	879	14 185	11 063	61	18,9	40	14 361	13 519	12 690	15 040	14 943
	10 000 - 49 999	1 303	17 014	13 184	61	19,3	36	17 535	15 094	14 968	18 060	17 948
	50 000 obyv.	1 358	27 208	21 090	60	13,9	29	27 200	27 246	25 381	28 749	27 213
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>3 812</b>	<b>19 601</b>	<b>15 188</b>	<b>61</b>	<b>17,4</b>	<b>46</b>	<b>20 010</b>	<b>17 973</b>	<b>17 414</b>	<b>20 443</b>	<b>20 799</b>
Pardubický	do 1 999 oby	358	10 745	8 369	68	19,9	58	10 765	10 707	9 811	10 409	12 019
	2 000 - 9 999	608	15 459	11 616	62	17,5	42	15 985	14 057	13 409	15 976	17 538
	10 000 - 49 999	1 064	17 080	13 626	61	16,2	35	17 437	15 741	15 155	18 434	17 847
	50 000 obyv.	1 631	24 278	17 600	62	15,6	31	24 034	25 257	21 488	26 654	25 175
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>3 661</b>	<b>19 398</b>	<b>14 548</b>	<b>62</b>	<b>16,5</b>	<b>43</b>	<b>19 704</b>	<b>18 367</b>	<b>17 222</b>	<b>20 832</b>	<b>20 461</b>
Vysočina	do 1 999 oby	192	8 789	6 795	71	13,7	50	9 217	7 931	8 010	10 051	8 513
	2 000 - 9 999	566	12 496	10 117	61	15,1	34	12 669	11 349	10 602	13 101	13 667
	10 000 - 49 999	1 255	16 728	14 031	60	11,2	29	16 776	16 441	14 345	18 138	17 377
	50 000 obyv.	860	20 261	16 449	59	14,4	26	20 449	19 608	19 356	22 209	19 289
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>2 873</b>	<b>16 421</b>	<b>13 500</b>	<b>60</b>	<b>13,1</b>	<b>36</b>	<b>16 550</b>	<b>15 826</b>	<b>14 641</b>	<b>17 904</b>	<b>16 622</b>
Jihomoravský	do 1 999 oby	258	13 094	10 961	71	13,8	54	11 194	16 047	12 818	12 042	14 418
	2 000 - 9 999	1 180	17 803	14 553	61	14,0	41	16 741	20 259	14 983	18 519	19 683
	10 000 - 49 999	1 813	18 857	15 172	61	13,4	32	18 565	19 959	16 670	20 257	19 418
	50 000 obyv.	4 227	31 852	26 082	61	13,1	25	31 215	32 542	28 890	34 093	32 153
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>7 478</b>	<b>25 837</b>	<b>21 096</b>	<b>61</b>	<b>13,3</b>	<b>39</b>	<b>24 016</b>	<b>28 770</b>	<b>22 772</b>	<b>27 827</b>	<b>26 597</b>
Olomoucký	do 1 999 oby	262	9 164	7 342	68	22,5	59	8 948	9 448	8 865	8 366	10 290
	2 000 - 9 999	373	11 907	8 767	65	19,1	48	12 587	9 293	9 539	13 857	12 399
	10 000 - 49 999	1 832	16 135	12 584	62	17,0	32	16 144	16 102	13 609	17 733	17 123
	50 000 obyv.	2 081	24 177	19 342	63	14,7	26	23 798	24 776	22 297	26 293	23 573
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>4 548</b>	<b>19 067</b>	<b>15 061</b>	<b>63</b>	<b>16,4</b>	<b>40</b>	<b>18 559</b>	<b>20 220</b>	<b>16 827</b>	<b>20 865</b>	<b>19 332</b>
Zlínský	do 1 999 oby	47	13 318	8 876	70	14,1	44	13 206	13 469	10 396	15 015	14 465
	2 000 - 9 999	779	16 510	12 768	62	16,5	36	16 366	16 979	14 441	17 522	17 487
	10 000 - 49 999	2 351	18 611	14 567	58	15,4	31	18 547	18 997	16 185	20 190	19 882
	50 000 obyv.	1 195	23 928	18 872	61	17,3	24	23 871	24 125	22 215	25 710	23 378
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>4 372</b>	<b>19 633</b>	<b>15 362</b>	<b>60</b>	<b>16,1</b>	<b>32</b>	<b>19 523</b>	<b>20 121</b>	<b>17 232</b>	<b>21 349</b>	<b>20 358</b>
Moravskoslezský	do 1 999 oby	174	7 452	6 333	67	25,0	64	7 057	9 347	5 696	7 848	9 671
	2 000 - 9 999	538	10 991	8 486	62	19,8	55	10 324	14 354	8 494	11 786	12 905
	10 000 - 49 999	1 547	13 698	10 520	61	17,9	38	13 759	13 314	11 211	15 363	14 782
	50 000 obyv.	3 668	17 373	13 150	60	16,2	32	17 236	17 916	15 115	19 417	17 212
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>5 927</b>	<b>15 543</b>	<b>11 840</b>	<b>61</b>	<b>17,2</b>	<b>39</b>	<b>15 339</b>	<b>16 474</b>	<b>12 875</b>	<b>17 313</b>	<b>16 165</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>70 735</b>	<b>20 841</b>	<b>16 835</b>	<b>61</b>	<b>17,4</b>	<b>62</b>	<b>18 717</b>	<b>27 468</b>	<b>18 693</b>	<b>22 243</b>	<b>21 590</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 6 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2009-2011 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2009 - 2011 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř.v %	variální koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2009	rok 2010	rok 2011
Hlavní město Praha	Praha 1	462	<b>68 476</b>	67 000	69	22,8	33	57 710	68 547	72 896	70 409	63 206
	Praha 2, 6, 7	1 735	<b>51 422</b>	46 470	66	17,7	31	44 430	52 432	53 231	50 330	50 924
	Praha 3-5, 8-28	5 690	<b>42 517</b>	37 696	60	9,6	28	39 822	45 364	43 616	42 777	41 038
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>7 887</b>	<b>45 996</b>	<b>41 343</b>	<b>62</b>	<b>12,2</b>	<b>33</b>	<b>40 160</b>	<b>49 867</b>	<b>47 078</b>	<b>45 928</b>	<b>44 987</b>
Středočeský	do 1 999 obyv.	895	<b>18 124</b>	17 114	69	11,2	53	18 267	17 573	17 803	18 400	18 149
	2 000 - 9 999 obyv.	1 971	<b>22 608</b>	20 277	62	9,9	34	21 925	25 334	23 350	22 340	22 247
	10 000 - 49 999 obyv.	4 227	<b>22 499</b>	20 362	61	10,5	30	22 235	24 361	23 218	22 907	21 500
	50 000 obyv. a více	1 328	<b>24 124</b>	21 820	55	11,3	24	24 138	23 180	25 468	24 319	22 193
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>8 421</b>	<b>22 316</b>	<b>20 227</b>	<b>61</b>	<b>10,6</b>	<b>33</b>	<b>22 123</b>	<b>23 565</b>	<b>23 103</b>	<b>22 545</b>	<b>21 395</b>
Jihočeský	do 1 999 obyv.	568	<b>9 086</b>	8 731	67	13,3	68	8 881	9 781	7 832	10 292	9 847
	2 000 - 9 999 obyv.	1 204	<b>13 223</b>	12 007	63	10,5	46	13 300	12 924	12 894	13 083	13 681
	10 000 - 49 999 obyv.	1 639	<b>16 785</b>	14 980	64	9,6	32	16 446	18 470	17 106	16 716	16 622
	50 000 obyv. a více	1 387	<b>22 212</b>	19 860	62	7,4	28	21 622	23 589	22 455	22 059	22 135
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>4 798</b>	<b>16 549</b>	<b>14 905</b>	<b>64</b>	<b>9,6</b>	<b>44</b>	<b>16 096</b>	<b>18 132</b>	<b>16 465</b>	<b>16 755</b>	<b>16 819</b>
Plzeňský	do 1 999 obyv.	386	<b>10 734</b>	9 797	68	13,9	59	10 569	11 702	11 447	9 473	11 272
	2 000 - 9 999 obyv.	903	<b>15 509</b>	13 863	63	11,2	36	15 194	18 354	15 847	15 462	15 272
	10 000 - 49 999 obyv.	725	<b>15 669</b>	14 042	61	9,9	29	15 256	18 166	15 898	15 436	15 722
	50 000 obyv. a více	2 104	<b>23 578</b>	20 473	61	10,0	23	23 372	24 202	25 276	23 567	22 392
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>4 118</b>	<b>19 212</b>	<b>16 890</b>	<b>62</b>	<b>10,6</b>	<b>37</b>	<b>18 617</b>	<b>21 802</b>	<b>19 866</b>	<b>19 291</b>	<b>18 632</b>
Karlovarský	do 1 999 obyv.	351	<b>7 969</b>	6 988	64	18,9	57	7 468	10 259	8 242	7 529	8 297
	2 000 - 9 999 obyv.	914	<b>9 384</b>	8 999	59	17,0	43	9 281	10 269	10 216	9 354	8 365
	10 000 - 49 999 obyv.	2 611	<b>12 518</b>	11 819	61	15,5	38	12 526	12 485	13 418	12 413	11 610
	50 000 obyv. a více	1 048	<b>22 805</b>	21 561	63	14,4	34	20 933	24 962	25 872	22 009	21 283
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>4 924</b>	<b>13 802</b>	<b>13 025</b>	<b>61</b>	<b>15,8</b>	<b>53</b>	<b>12 685</b>	<b>17 516</b>	<b>14 565</b>	<b>13 416</b>	<b>13 396</b>
Ústecký	do 1 999 obyv.	249	<b>6 906</b>	6 502	64	17,4	56	7 039	6 416	7 465	6 374	7 035
	2 000 - 9 999 obyv.	956	<b>9 784</b>	9 475	60	17,0	46	9 897	8 919	9 956	10 241	9 169
	10 000 - 49 999 obyv.	3 963	<b>8 357</b>	8 670	60	13,8	70	8 071	14 260	10 530	6 533	9 456
	50 000 obyv. a více	3 675	<b>10 531</b>	9 617	60	13,4	42	10 056	12 753	11 190	10 450	10 063
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>8 843</b>	<b>9 374</b>	<b>9 089</b>	<b>60</b>	<b>14,1</b>	<b>56</b>	<b>9 008</b>	<b>12 264</b>	<b>10 673</b>	<b>8 242</b>	<b>9 638</b>
Liberecký	do 1 999 obyv.	196	<b>14 742</b>	14 645	65	19,6	65	11 748	18 493	19 460	13 510	12 098
	2 000 - 9 999 obyv.	556	<b>11 970</b>	12 204	60	18,2	48	11 525	14 863	13 340	11 445	11 089
	10 000 - 49 999 obyv.	992	<b>14 425</b>	12 666	62	12,3	32	14 319	15 225	16 145	14 573	13 118
	50 000 obyv. a více	758	<b>20 966</b>	18 741	61	9,6	26	21 209	19 188	21 731	20 354	19 064
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>2 502</b>	<b>15 886</b>	<b>14 559</b>	<b>62</b>	<b>13,3</b>	<b>42</b>	<b>15 710</b>	<b>16 905</b>	<b>18 327</b>	<b>15 456</b>	<b>13 274</b>
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	269	<b>13 880</b>	12 447	68	14,4	54	13 267	14 608	14 233	13 784	13 597
	2 000 - 9 999 obyv.	871	<b>14 467</b>	12 847	61	13,5	35	14 734	13 763	14 817	14 073	14 508
	10 000 - 49 999 obyv.	1 342	<b>16 705</b>	14 875	61	14,1	31	17 320	15 176	17 955	16 407	15 989
	50 000 obyv. a více	1 692	<b>26 018</b>	22 333	60	8,9	24	25 911	26 661	27 204	25 906	25 096
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>4 174</b>	<b>19 831</b>	<b>17 319</b>	<b>61</b>	<b>11,9</b>	<b>39</b>	<b>20 536</b>	<b>17 556</b>	<b>20 727</b>	<b>19 777</b>	<b>19 116</b>
Pardubický	do 1 999 obyv.	359	<b>12 289</b>	9 992	65	14,5	47	12 615	11 669	11 942	12 552	12 439
	2 000 - 9 999 obyv.	613	<b>16 104</b>	14 325	61	13,7	35	16 348	15 356	17 410	15 983	15 152
	10 000 - 49 999 obyv.	1 095	<b>16 836</b>	15 251	62	12,1	32	17 138	15 648	17 900	16 212	16 438
	50 000 obyv. a více	1 683	<b>23 510</b>	20 162	61	10,7	25	23 398	23 859	25 154	22 782	22 747
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>3 750</b>	<b>19 276</b>	<b>16 801</b>	<b>62</b>	<b>11,9</b>	<b>36</b>	<b>19 439</b>	<b>18 767</b>	<b>20 332</b>	<b>18 948</b>	<b>18 611</b>
Vysočina	do 1 999 obyv.	243	<b>9 344</b>	7 813	71	10,3	46	9 297	9 421	8 513	9 261	10 158
	2 000 - 9 999 obyv.	625	<b>13 370</b>	11 843	61	10,5	32	13 547	12 524	13 639	12 977	13 441
	10 000 - 49 999 obyv.	1 556	<b>16 964</b>	15 286	60	7,8	26	16 841	17 569	17 342	16 932	16 676
	50 000 obyv. a více	1 070	<b>18 566</b>	16 939	60	10,3	25	18 437	18 879	19 302	18 485	18 069
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>3 494</b>	<b>16 282</b>	<b>14 657</b>	<b>61</b>	<b>9,2</b>	<b>32</b>	<b>16 243</b>	<b>16 419</b>	<b>16 605</b>	<b>16 187</b>	<b>16 100</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	348	<b>14 189</b>	13 314	72	12,4	53	13 895	14 739	14 297	14 186	14 118
	2 000 - 9 999 obyv.	1 486	<b>19 755</b>	18 710	62	11,4	37	18 693	21 922	19 586	19 942	19 716
	10 000 - 49 999 obyv.	2 389	<b>18 666</b>	16 715	61	10,4	32	18 259	20 266	19 295	18 768	18 026
	50 000 obyv. a více	5 463	<b>31 813</b>	28 937	62	9,3	23	30 792	32 786	32 054	31 970	31 438
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>9 686</b>	<b>26 087</b>	<b>23 792</b>	<b>62</b>	<b>10,0</b>	<b>37</b>	<b>23 929</b>	<b>29 302</b>	<b>26 550</b>	<b>26 154</b>	<b>25 613</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	265	<b>9 571</b>	9 325	69	15,8	55	9 136	10 194	10 290	8 893	9 604
	2 000 - 9 999 obyv.	455	<b>12 250</b>	11 097	65	14,1	39	12 394	11 836	12 487	12 185	12 160
	10 000 - 49 999 obyv.	1 718	<b>15 685</b>	14 366	63	12,8	28	15 531	16 168	17 123	15 606	14 472
	50 000 obyv. a více	2 339	<b>22 246</b>	19 985	63	10,7	25	21 170	23 991	23 716	21 491	21 660
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>4 777</b>	<b>18 231</b>	<b>16 526</b>	<b>63</b>	<b>12,0</b>	<b>36</b>	<b>17 411</b>	<b>19 967</b>	<b>19 597</b>	<b>17 689</b>	<b>17 547</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	85	<b>13 317</b>	11 783	73	9,8	36	13 789	12 898	14 465	12 312	13 516
	2 000 - 9 999 obyv.	835	<b>16 650</b>	15 510	61	13,4	33	16 328	17 592	17 476	16 930	15 632
	10 000 - 49 999 obyv.	2 661	<b>18 405</b>	16 693	59	10,9	26	18 363	18 597	19 846	17 981	17 690
	50 000 obyv. a více	1 282	<b>22 246</b>	19 497	60	12,1	25	22 081	22 605	23 378	21 970	21 537
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>4 863</b>	<b>19 027</b>	<b>17 143</b>	<b>60</b>	<b>11,6</b>	<b>29</b>	<b>18 852</b>	<b>19 597</b>	<b>20 309</b>	<b>18 710</b>	<b>18 284</b>
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	178	<b>9 168</b>	8 919	68	17,6	44	9 096	9 417	9 620	8 354	9 670
	2 000 - 9 999 obyv.	584	<b>12 263</b>	11 059	64	13,4	45	11 860	14 017	12 779	11 888	12 188
	10 000 - 49 999 obyv.	1 656	<b>13 745</b>	12 500	62	13,7	31	13 762	13 642	14 720	13 255	13 344
	50 000 obyv. a více	5 052	<b>16 362</b>	14 844	60	12,5	28	16 139	17 459	17 240	16 118	15 892
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>7 470</b>	<b>15 290</b>	<b>13 887</b>	<b>61</b>	<b>12,9</b>	<b>32</b>	<b>15 113</b>	<b>16 184</b>	<b>16 136</b>	<b>14 989</b>	<b>14 886</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>79 707</b>	<b>20 805</b>	<b>18 837</b>	<b>61</b>	<b>11,8</b>	<b>60</b>	<b>18 409</b>	<b>27 643</b>	<b>21 948</b>	<b>20 366</b>	<b>20 280</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 7 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2011-2013 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2011 - 2013 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )													
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř.v %	variční koef. KC	Průměrná kupní cena					
								typové	netypové	rok 2011	rok 2012	rok 2013	
Hlavní město Praha	Praha 1	444	63 806	63 180	72	25,2	35	-	63 806	63 210	62 691	67 112	
	Praha 2, 6, 7	1 567	49 919	45 655	67	19,2	32	42 312	50 950	50 967	50 662	46 180	
	Praha 3-5, 8-28	4 876	40 249	36 989	61	12,5	28	37 192	43 721	41 148	39 261	39 851	
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>6 887</b>	<b>43 968</b>	<b>40 649</b>	<b>63</b>	<b>14,8</b>	<b>34</b>	<b>37 536</b>	<b>48 322</b>	<b>44 619</b>	<b>43 863</b>	<b>42 798</b>	
Středočeský	do 1 999 obyv.	832	17 109	16 173	67	14,1	51	17 312	16 291	17 961	16 880	16 066	
	2 000 - 9 999 obyv.	1 844	22 027	21 047	63	12,1	35	21 134	25 366	22 204	22 167	21 604	
	10 000 - 49 999 obyv.	4 512	20 698	19 498	61	14,1	31	20 437	22 503	21 510	20 625	19 746	
	50 000 obyv. a více	966	21 395	20 579	55	15,6	24	21 387	22 261	22 193	21 074	20 593	
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>8 154</b>	<b>20 715</b>	<b>19 637</b>	<b>61</b>	<b>13,8</b>	<b>34</b>	<b>20 415</b>	<b>22 574</b>	<b>21 347</b>	<b>20 703</b>	<b>19 878</b>	
Jihočeský	do 1 999 obyv.	553	10 109	9 043	68	15,7	59	9 491	12 222	10 207	10 357	9 780	
	2 000 - 9 999 obyv.	1 229	13 051	12 156	64	12,2	42	12 604	15 438	13 583	12 841	12 648	
	10 000 - 49 999 obyv.	1 772	15 748	14 621	63	11,6	31	15 269	18 266	16 576	15 384	15 167	
	50 000 obyv. a více	1 409	21 956	20 509	63	8,8	30	20 994	23 890	22 164	21 855	21 837	
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>4 963</b>	<b>16 214</b>	<b>15 061</b>	<b>64</b>	<b>11,4</b>	<b>43</b>	<b>15 309</b>	<b>19 507</b>	<b>16 769</b>	<b>15 988</b>	<b>15 837</b>	
Plzeňský	do 1 999 obyv.	425	11 144	10 105	68	16,8	63	10 510	14 304	11 879	11 002	10 304	
	2 000 - 9 999 obyv.	888	14 245	13 376	64	14,9	33	14 255	14 092	14 991	13 879	13 799	
	10 000 - 49 999 obyv.	762	14 896	13 712	62	13,9	28	14 636	16 259	15 711	14 524	14 405	
	50 000 obyv. a více	2 060	21 929	20 477	61	13,0	23	21 607	22 643	22 392	22 095	20 975	
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>4 135</b>	<b>17 874</b>	<b>16 639</b>	<b>62</b>	<b>14,0</b>	<b>37</b>	<b>17 136</b>	<b>20 572</b>	<b>18 552</b>	<b>17 948</b>	<b>16 854</b>	
Karlovarský	do 1 999 obyv.	271	8 043	7 385	64	18,3	60	7 188	11 404	7 921	8 570	7 510	
	2 000 - 9 999 obyv.	750	8 162	8 089	59	19,5	43	8 092	9 018	8 446	8 306	7 570	
	10 000 - 49 999 obyv.	1 979	11 233	11 015	62	19,3	41	11 036	12 105	11 743	11 340	9 738	
	50 000 obyv. a více	1 211	19 997	19 228	66	19,3	39	17 664	22 638	21 238	20 087	18 735	
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>4 211</b>	<b>13 001</b>	<b>12 622</b>	<b>63</b>	<b>19,3</b>	<b>56</b>	<b>11 474</b>	<b>17 633</b>	<b>13 147</b>	<b>13 021</b>	<b>12 737</b>	
Ústecký	do 1 999 obyv.	210	6 865	6 495	62	21,0	64	6 689	7 445	6 828	6 354	7 369	
	2 000 - 9 999 obyv.	892	8 460	8 607	60	21,4	48	8 574	7 420	9 161	7 716	8 398	
	10 000 - 49 999 obyv.	2 756	8 994	8 536	60	16,4	57	8 865	11 359	9 429	9 501	8 017	
	50 000 obyv. a více	3 577	9 093	8 604	61	17,4	48	8 516	11 630	10 058	8 859	8 042	
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>7 435</b>	<b>8 918</b>	<b>8 519</b>	<b>60</b>	<b>17,6</b>	<b>52</b>	<b>8 619</b>	<b>10 978</b>	<b>9 617</b>	<b>8 857</b>	<b>8 054</b>	
Liberecký	do 1 999 obyv.	214	12 567	12 371	66	24,5	62	11 463	14 613	12 764	12 342	12 572	
	2 000 - 9 999 obyv.	703	10 325	10 184	60	22,8	54	9 579	14 822	10 802	10 389	9 825	
	10 000 - 49 999 obyv.	995	12 669	11 715	62	17,3	33	12 720	12 292	13 123	12 483	12 275	
	50 000 obyv. a více	613	17 656	16 619	63	15,0	26	17 695	17 511	18 972	17 914	17 002	
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>2 525</b>	<b>13 218</b>	<b>12 535</b>	<b>62</b>	<b>18,9</b>	<b>43</b>	<b>12 884</b>	<b>14 887</b>	<b>13 188</b>	<b>13 344</b>	<b>13 138</b>	
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	270	12 749	13 394	66	22,5	57	12 633	12 914	13 688	11 833	12 865	
	2 000 - 9 999 obyv.	867	13 679	12 728	63	17,3	33	13 988	12 915	14 491	13 304	12 997	
	10 000 - 49 999 obyv.	1 336	15 087	14 029	60	18,1	31	15 613	13 989	16 100	14 685	14 241	
	50 000 obyv. a více	1 670	24 585	22 597	62	12,4	25	24 440	26 459	25 036	24 273	24 409	
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>4 143</b>	<b>18 468</b>	<b>17 169</b>	<b>62</b>	<b>15,9</b>	<b>40</b>	<b>19 393</b>	<b>15 202</b>	<b>19 114</b>	<b>18 122</b>	<b>18 054</b>	
Pardubický	do 1 999 obyv.	270	11 544	10 531	65	16,4	42	12 160	10 546	12 401	11 257	10 308	
	2 000 - 9 999 obyv.	653	14 531	13 978	62	17,3	33	14 799	13 510	15 015	14 657	13 687	
	10 000 - 49 999 obyv.	802	15 925	14 852	62	15,4	31	16 524	13 912	16 527	15 729	15 175	
	50 000 obyv. a více	1 685	21 879	20 266	62	13,7	24	21 788	22 359	22 805	21 426	21 345	
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>3 410</b>	<b>18 253</b>	<b>17 018</b>	<b>62</b>	<b>15,0</b>	<b>34</b>	<b>18 670</b>	<b>16 616</b>	<b>18 616</b>	<b>18 200</b>	<b>17 821</b>	
Vysočina	do 1 999 obyv.	197	10 118	8 669	70	10,2	39	10 279	9 805	10 158	10 919	9 032	
	2 000 - 9 999 obyv.	578	12 997	12 255	62	12,5	32	13 017	12 900	13 476	12 651	12 671	
	10 000 - 49 999 obyv.	1 325	16 412	15 411	61	9,7	25	16 256	17 299	16 671	16 474	15 881	
	50 000 obyv. a více	1 134	17 337	16 712	61	13,0	27	17 181	17 748	18 024	17 332	16 560	
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>3 234</b>	<b>15 742</b>	<b>14 892</b>	<b>62</b>	<b>11,4</b>	<b>31</b>	<b>15 645</b>	<b>16 110</b>	<b>16 093</b>	<b>15 794</b>	<b>15 176</b>	
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	366	14 120	13 020	72	14,0	49	13 421	15 161	13 970	15 039	13 175	
	2 000 - 9 999 obyv.	1 463	19 111	18 318	63	14,0	37	17 658	21 911	19 696	18 787	18 770	
	10 000 - 49 999 obyv.	2 432	17 561	16 649	61	12,8	32	16 937	20 062	17 928	17 396	17 317	
	50 000 obyv. a více	5 618	31 002	29 331	62	11,2	22	30 074	31 994	31 237	30 812	30 917	
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>9 879</b>	<b>25 307</b>	<b>23 974</b>	<b>62</b>	<b>12,1</b>	<b>37</b>	<b>23 246</b>	<b>28 534</b>	<b>25 853</b>	<b>25 198</b>	<b>24 689</b>	
Olomoucký	do 1 999 obyv.	231	9 666	8 563	68	15,0	47	9 261	10 348	9 503	9 412	10 077	
	2 000 - 9 999 obyv.	484	12 049	11 189	64	16,3	36	11 965	12 303	12 341	11 983	11 769	
	10 000 - 49 999 obyv.	1 679	13 805	13 297	63	16,7	28	13 472	14 961	14 469	13 607	13 219	
	50 000 obyv. a více	2 536	20 375	19 559	64	12,7	24	19 170	22 716	21 641	19 340	20 231	
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>4 930</b>	<b>16 818</b>	<b>16 089</b>	<b>64</b>	<b>14,5</b>	<b>35</b>	<b>15 875</b>	<b>19 098</b>	<b>17 533</b>	<b>16 419</b>	<b>16 449</b>	
Zlínský	do 1 999 obyv.	119	13 164	12 391	72	14,4	36	13 083	13 236	13 535	12 202	14 154	
	2 000 - 9 999 obyv.	831	15 045	14 744	63	16,8	34	14 819	15 613	15 625	15 008	14 384	
	10 000 - 49 999 obyv.	2 486	17 017	16 303	60	13,3	25	16 943	17 309	17 698	16 593	16 548	
	50 000 obyv. a více	1 286	20 817	20 012	60	14,7	25	20 200	22 487	21 534	20 573	20 244	
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>4 722</b>	<b>17 608</b>	<b>16 940</b>	<b>61</b>	<b>14,3</b>	<b>29</b>	<b>17 385</b>	<b>18 299</b>	<b>18 279</b>	<b>17 135</b>	<b>17 278</b>	
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	184	8 365	7 805	66	22,8	57	8 177	9 021	9 610	7 355	8 136	
	2 000 - 9 999 obyv.	670	11 491	10 687	63	17,8	44	11 432	11 854	12 112	11 441	10 693	
	10 000 - 49 999 obyv.	1 461	12 519	12 052	63	17,8	31	12 587	12 109	13 383	12 103	11 804	
	50 000 obyv. a více	4 648	14 849	14 079	61	15,8	28	14 639	16 058	15 817	14 553	13 629	
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>6 963</b>	<b>13 866</b>	<b>13 161</b>	<b>61</b>	<b>16,6</b>	<b>33</b>	<b>13 738</b>	<b>14 602</b>	<b>14 831</b>	<b>13 584</b>	<b>12 717</b>	
<b>Celkem ČR</b>		<b>75 591</b>	<b>19 616</b>	<b>18 479</b>	<b>62</b>	<b>14,8</b>	<b>60</b>	<b>17 336</b>	<b>26 236</b>	<b>20 544</b>	<b>19 604</b>	<b>18 343</b>	

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 8 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2013-2015 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2013 - 2015 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2013	rok 2014	rok 2015
Hlavní město Praha	Praha 1	189	<b>65 382</b>	63 782	74	21,2	29	i.d.	65 301	67 083	60 598	69 471
	Praha 2, 6, 7	668	<b>50 182</b>	43 196	67	19,9	32	41 217	51 384	47 645	52 361	54 305
	Praha 3-5, 8-28	2 870	<b>41 000</b>	36 192	61	13,2	28	37 636	43 869	39 880	42 111	44 376
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>3 727</b>	<b>43 882</b>	<b>38 846</b>	<b>63</b>	<b>14,8</b>	<b>33</b>	<b>37 869</b>	<b>47 504</b>	<b>42 213</b>	<b>45 851</b>	<b>47 765</b>
Středočeský	do 1 999 obyv.	483	<b>16 168</b>	15 280	67	13,8	53	14 608	19 952	16 146	16 394	15 940
	2 000 - 9 999 obyv.	1 016	<b>22 146</b>	20 386	63	10,9	37	20 205	28 062	21 561	23 631	21 916
	10 000 - 49 999 obyv.	2 383	<b>20 604</b>	18 074	61	12,5	33	20 596	20 661	19 731	21 334	22 017
	50 000 obyv. a více	508	<b>21 237</b>	19 094	56	12,0	23	21 223	i.d.	20 593	20 427	23 023
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>4 390</b>	<b>20 546</b>	<b>18 419</b>	<b>62</b>	<b>12,2</b>	<b>36</b>	<b>20 049</b>	<b>23 262</b>	<b>19 871</b>	<b>21 135</b>	<b>21 495</b>
Jihočeský	do 1 999 obyv.	380	<b>10 228</b>	8 552	66	15,0	63	9 478	12 508	9 814	10 859	10 538
	2 000 - 9 999 obyv.	734	<b>12 598</b>	11 426	64	12,2	41	12 309	13 953	12 639	11 489	13 691
	10 000 - 49 999 obyv.	1 073	<b>15 189</b>	13 404	63	10,7	33	14 476	18 484	15 180	14 765	15 587
	50 000 obyv. a více	842	<b>22 201</b>	20 274	64	7,5	29	21 388	23 748	21 852	22 277	23 017
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>3 029</b>	<b>15 888</b>	<b>14 226</b>	<b>64</b>	<b>10,7</b>	<b>44</b>	<b>14 938</b>	<b>19 024</b>	<b>15 853</b>	<b>15 624</b>	<b>16 227</b>
Plzeňský	do 1 999 obyv.	269	<b>9 748</b>	8 418	67	16,5	60	9 290	13 540	10 267	9 248	9 406
	2 000 - 9 999 obyv.	679	<b>13 410</b>	11 759	63	12,2	35	13 378	14 143	13 826	12 902	13 427
	10 000 - 49 999 obyv.	564	<b>14 740</b>	12 469	61	10,9	27	14 551	16 186	14 543	14 668	15 234
	50 000 obyv. a více	1 372	<b>22 078</b>	19 289	60	10,2	23	21 993	22 246	20 950	22 406	23 574
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>2 884</b>	<b>17 452</b>	<b>15 168</b>	<b>62</b>	<b>11,4</b>	<b>38</b>	<b>16 612</b>	<b>20 753</b>	<b>16 853</b>	<b>17 978</b>	<b>17 703</b>
Karlovarský	do 1 999 obyv.	188	<b>6 637</b>	6 148	63	15,9	67	6 079	9 074	7 577	5 177	7 606
	2 000 - 9 999 obyv.	457	<b>7 439</b>	6 851	59	16,2	48	7 371	8 093	7 642	7 277	7 220
	10 000 - 49 999 obyv.	1 215	<b>10 690</b>	9 903	62	15,6	45	10 205	12 142	9 959	11 197	11 072
	50 000 obyv. a více	840	<b>19 027</b>	18 377	65	16,9	44	16 835	21 520	18 735	19 776	18 637
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>2 700</b>	<b>12 451</b>	<b>11 761</b>	<b>63</b>	<b>16,1</b>	<b>61</b>	<b>10 807</b>	<b>16 534</b>	<b>12 499</b>	<b>12 642</b>	<b>12 116</b>
Ústecký	do 1 999 obyv.	125	<b>6 861</b>	5 688	61	17,2	74	6 533	8 176	7 295	7 394	5 326
	2 000 - 9 999 obyv.	479	<b>7 793</b>	7 192	60	17,6	48	7 828	7 521	8 312	7 481	6 766
	10 000 - 49 999 obyv.	1 946	<b>7 173</b>	6 303	60	13,0	63	6 980	10 660	7 869	6 785	6 273
	50 000 obyv. a více	2 146	<b>7 827</b>	6 924	60	15,2	55	7 374	9 536	7 889	7 438	8 056
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>4 696</b>	<b>7 527</b>	<b>6 661</b>	<b>60</b>	<b>14,6</b>	<b>58</b>	<b>7 222</b>	<b>9 491</b>	<b>7 913</b>	<b>7 153</b>	<b>7 171</b>
Liberecký	do 1 999 obyv.	181	<b>11 990</b>	11 288	61	22,8	65	10 873	13 340	12 541	11 187	11 956
	2 000 - 9 999 obyv.	469	<b>9 343</b>	8 704	60	20,2	52	8 986	11 372	9 825	8 298	9 342
	10 000 - 49 999 obyv.	671	<b>12 370</b>	10 742	63	15,7	36	12 406	12 199	12 332	11 697	13 241
	50 000 obyv. a více	618	<b>18 108</b>	15 876	62	13,1	26	18 307	17 209	17 010	18 789	19 386
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>1 939</b>	<b>13 431</b>	<b>11 936</b>	<b>62</b>	<b>16,6</b>	<b>45</b>	<b>13 349</b>	<b>13 769</b>	<b>13 156</b>	<b>12 988</b>	<b>14 395</b>
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	222	<b>13 883</b>	13 146	67	19,9	58	13 097	15 223	12 843	11 830	16 517
	2 000 - 9 999 obyv.	475	<b>12 706</b>	11 416	63	15,4	34	12 881	12 076	12 937	12 366	12 528
	10 000 - 49 999 obyv.	666	<b>14 766</b>	12 724	60	16,4	34	15 234	13 451	14 212	14 979	15 959
	50 000 obyv. a více	956	<b>25 638</b>	21 831	62	10,9	26	25 169	28 934	24 354	25 532	28 533
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>2 319</b>	<b>18 741</b>	<b>16 251</b>	<b>62</b>	<b>14,3</b>	<b>44</b>	<b>19 115</b>	<b>17 305</b>	<b>17 942</b>	<b>18 619</b>	<b>20 642</b>
Pardubický	do 1 999 obyv.	140	<b>10 237</b>	8 939	67	14,8	48	10 708	9 333	10 272	9 615	11 093
	2 000 - 9 999 obyv.	430	<b>14 227</b>	12 438	62	14,9	35	14 352	13 627	13 892	14 034	15 120
	10 000 - 49 999 obyv.	431	<b>15 191</b>	13 387	63	14,9	33	15 807	13 395	15 121	14 681	16 013
	50 000 obyv. a více	1 290	<b>22 874</b>	19 448	62	10,8	24	22 685	24 069	21 202	23 499	24 999
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>2 291</b>	<b>19 034</b>	<b>16 350</b>	<b>62</b>	<b>12,6</b>	<b>36</b>	<b>19 352</b>	<b>17 564</b>	<b>17 808</b>	<b>19 425</b>	<b>21 017</b>
Vysočina	do 1 999 obyv.	116	<b>8 741</b>	7 867	76	12,2	43	9 344	7 946	9 041	9 014	7 636
	2 000 - 9 999 obyv.	275	<b>12 181</b>	11 197	64	13,8	38	12 446	11 513	12 684	11 963	10 307
	10 000 - 49 999 obyv.	549	<b>16 299</b>	15 005	63	9,3	27	16 274	16 463	15 813	16 587	17 865
	50 000 obyv. a více	555	<b>17 533</b>	15 910	62	11,8	31	16 929	18 579	16 568	19 027	19 602
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>1 495</b>	<b>15 413</b>	<b>14 086</b>	<b>64</b>	<b>11,3</b>	<b>36</b>	<b>15 375</b>	<b>15 517</b>	<b>15 152</b>	<b>15 391</b>	<b>16 434</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	206	<b>12 308</b>	11 648	73	14,8	54	11 345	13 572	13 024	12 144	10 391
	2 000 - 9 999 obyv.	692	<b>18 679</b>	17 222	64	12,8	38	17 096	21 124	18 902	18 675	17 595
	10 000 - 49 999 obyv.	1 394	<b>17 245</b>	15 223	62	11,9	32	16 879	18 708	17 257	16 805	17 731
	50 000 obyv. a více	2 888	<b>32 103</b>	28 472	62	9,8	23	31 292	32 919	31 129	32 756	33 946
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>5 180</b>	<b>25 524</b>	<b>22 735</b>	<b>63</b>	<b>11,0</b>	<b>40</b>	<b>23 432</b>	<b>28 643</b>	<b>25 089</b>	<b>25 155</b>	<b>27 140</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	170	<b>9 380</b>	7 798	68	14,8	50	8 900	10 051	10 077	8 221	9 398
	2 000 - 9 999 obyv.	336	<b>10 944</b>	9 385	63	15,4	40	10 674	11 882	11 836	10 194	10 180
	10 000 - 49 999 obyv.	1 306	<b>13 130</b>	11 307	63	13,2	31	12 782	14 566	13 227	13 352	12 789
	50 000 obyv. a více	1 366	<b>21 413</b>	18 030	64	11,5	25	20 386	22 808	20 206	21 502	24 502
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>3 178</b>	<b>16 258</b>	<b>13 806</b>	<b>64</b>	<b>12,8</b>	<b>40</b>	<b>15 079</b>	<b>18 903</b>	<b>16 455</b>	<b>15 576</b>	<b>16 604</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	52	<b>13 127</b>	11 987	70	11,4	37	13 624	12 701	14 419	11 185	10 185
	2 000 - 9 999 obyv.	489	<b>13 750</b>	12 989	64	13,6	33	13 831	13 538	14 376	13 089	13 082
	10 000 - 49 999 obyv.	1 248	<b>16 620</b>	14 841	61	11,2	29	16 419	17 244	16 580	16 265	17 161
	50 000 obyv. a více	754	<b>20 401</b>	18 828	61	12,9	26	19 784	23 335	20 247	20 668	20 560
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>2 543</b>	<b>17 118</b>	<b>15 609</b>	<b>62</b>	<b>12,2</b>	<b>32</b>	<b>16 990</b>	<b>17 535</b>	<b>17 313</b>	<b>16 930</b>	<b>16 822</b>
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	100	<b>8 203</b>	7 017	68	18,5	57	7 752	9 713	8 160	8 732	8 080
	2 000 - 9 999 obyv.	370	<b>10 202</b>	9 271	64	17,4	53	10 044	11 315	10 638	8 865	10 592
	10 000 - 49 999 obyv.	715	<b>11 550</b>	10 637	64	17,4	33	11 653	11 049	11 789	11 131	11 378
	50 000 obyv. a více	2 481	<b>14 023</b>	12 623	62	13,1	31	13 832	15 086	13 696	14 082	14 613
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>3 666</b>	<b>12 996</b>	<b>11 745</b>	<b>63</b>	<b>14,5</b>	<b>36</b>	<b>12 868</b>	<b>13 696</b>	<b>12 778</b>	<b>12 990</b>	<b>13 488</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>44 037</b>	<b>18 902</b>	<b>16 787</b>	<b>62</b>	<b>13,1</b>	<b>63</b>	<b>16 597</b>	<b>25 349</b>	<b>19 162</b>	<b>18 505</b>	<b>18 761</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 9 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2015-2017 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2015 - 2017 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř.v %	variální koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2015	rok 2016	rok 2017
Hlavní město Praha	Praha 1	214	73 534	67 515	80	16,4	32	68 738	73 602	74 769	68 981	79 421
	Praha 2, 6, 7	439	61 840	50 740	67	13,1	31	51 550	63 469	53 929	67 520	62 348
	Praha 3-5, 8-21	1 596	48 664	40 759	63	10,2	31	46 974	49 935	44 252	51 711	52 467
<b>Celkem Hlavní město Praha</b>		<b>2 249</b>	<b>53 602</b>	<b>45 253</b>	<b>66</b>	<b>11,4</b>	<b>35</b>	<b>47 428</b>	<b>56 679</b>	<b>49 172</b>	<b>57 370</b>	<b>56 039</b>
Středočeský	do 1 999 obyv.	241	15 479	13 588	71	10,6	56	14 198	19 099	15 978	14 945	15 167
	2 000 - 9 999 obyv.	526	22 193	18 462	63	8,4	39	20 614	27 477	22 155	20 604	24 974
	10 000 - 49 999 obyv.	1 230	23 786	18 503	60	6,8	36	23 985	22 469	21 994	23 737	27 325
	50 000 obyv. a více	403	25 062	19 419	56	5,3	24	25 114	18 162	23 028	25 323	27 855
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>2 400</b>	<b>22 817</b>	<b>18 154</b>	<b>61</b>	<b>7,3</b>	<b>38</b>	<b>22 690</b>	<b>23 560</b>	<b>21 541</b>	<b>22 576</b>	<b>25 746</b>
Jihočeský	do 1 999 obyv.	231	10 257	8 154	66	12,6	72	9 542	12 847	10 631	11 204	8 177
	2 000 - 9 999 obyv.	415	13 630	11 136	64	8,2	44	13 604	13 767	13 678	12 802	14 787
	10 000 - 49 999 obyv.	614	16 737	13 340	64	6,9	34	16 115	19 295	15 586	17 420	18 086
	50 000 obyv. a více	374	24 797	21 166	67	4,1	28	24 073	25 929	23 257	25 704	28 641
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>1 634</b>	<b>16 877</b>	<b>13 838</b>	<b>65</b>	<b>7,4</b>	<b>47</b>	<b>15 914</b>	<b>20 031</b>	<b>16 383</b>	<b>17 444</b>	<b>17 060</b>
Plzeňský	do 1 999 obyv.	181	10 021	8 070	66	12,7	63	9 039	17 920	9 352	10 707	10 183
	2 000 - 9 999 obyv.	402	15 243	11 696	64	8,1	38	15 327	13 071	13 561	16 418	17 891
	10 000 - 49 999 obyv.	290	16 662	12 292	62	6,7	29	16 695	15 519	15 340	17 121	19 358
	50 000 obyv. a více	1 060	26 246	20 922	61	6,3	25	26 344	26 099	24 078	27 485	29 284
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>1 933</b>	<b>21 001</b>	<b>16 505</b>	<b>62</b>	<b>7,3</b>	<b>41</b>	<b>19 693</b>	<b>25 143</b>	<b>19 157</b>	<b>22 465</b>	<b>22 852</b>
Karlovarský	do 1 999 obyv.	64	8 683	6 224	66	11,2	63	7 992	9 630	7 606	9 784	9 464
	2 000 - 9 999 obyv.	208	7 984	6 500	62	10,9	65	7 405	10 146	7 583	9 570	7 010
	10 000 - 49 999 obyv.	667	11 668	10 237	63	10,6	46	11 445	12 052	11 076	11 737	13 329
	50 000 obyv. a více	210	19 103	18 055	65	13,3	49	16 724	21 622	18 637	20 034	22 826
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>1 149</b>	<b>12 194</b>	<b>10 766</b>	<b>63</b>	<b>11,2</b>	<b>59</b>	<b>11 144</b>	<b>14 030</b>	<b>12 139</b>	<b>12 273</b>	<b>12 267</b>
Ústecký	do 1 999 obyv.	57	6 494	4 594	62	13,1	88	5 596	11 284	5 191	5 603	11 342
	2 000 - 9 999 obyv.	228	6 446	5 363	60	13,0	56	6 613	5 425	6 694	5 890	6 663
	10 000 - 49 999 obyv.	1 149	6 660	5 234	60	8,0	66	6 505	9 383	6 255	6 656	7 332
	50 000 obyv. a více	1 325	7 965	6 214	59	11,0	58	7 485	9 498	7 919	7 718	8 379
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>2 759</b>	<b>7 266</b>	<b>5 702</b>	<b>60</b>	<b>10,0</b>	<b>62</b>	<b>6 918</b>	<b>9 208</b>	<b>7 097</b>	<b>7 077</b>	<b>7 810</b>
Liberecký	do 1 999 obyv.	134	12 008	10 542	63	16,6	65	10 104	14 288	11 956	13 072	9 485
	2 000 - 9 999 obyv.	256	10 725	7 667	60	10,0	54	10 133	13 577	9 487	11 461	12 034
	10 000 - 49 999 obyv.	382	14 886	10 816	65	8,5	41	15 324	13 285	13 183	14 092	20 009
	50 000 obyv. a více	360	21 776	17 332	63	8,6	30	21 725	21 980	19 497	24 030	24 566
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>1 132</b>	<b>15 796</b>	<b>12 143</b>	<b>63</b>	<b>9,8</b>	<b>49</b>	<b>15 739</b>	<b>15 988</b>	<b>14 522</b>	<b>16 226</b>	<b>18 059</b>
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	141	14 229	12 584	68	17,0	58	13 687	15 422	16 422	10 883	11 534
	2 000 - 9 999 obyv.	178	13 751	10 778	63	8,9	39	13 864	13 253	12 421	13 466	18 086
	10 000 - 49 999 obyv.	242	16 902	12 927	63	11,4	44	17 674	15 006	15 896	17 813	18 812
	50 000 obyv. a více	308	29 766	22 811	63	8,0	27	29 393	31 011	28 494	32 433	33 393
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>869</b>	<b>20 382</b>	<b>15 934</b>	<b>64</b>	<b>10,6</b>	<b>50</b>	<b>20 498</b>	<b>20 037</b>	<b>20 559</b>	<b>18 244</b>	<b>22 086</b>
Pardubický	do 1 999 obyv.	120	11 082	7 988	67	10,6	54	11 250	10 530	11 320	10 756	11 143
	2 000 - 9 999 obyv.	305	16 672	12 300	63	9,5	38	16 210	18 869	15 193	17 425	17 979
	10 000 - 49 999 obyv.	283	18 922	14 269	64	8,3	35	19 337	17 034	15 922	20 252	20 314
	50 000 obyv. a více	761	27 032	20 818	62	8,1	26	27 079	26 806	25 025	28 794	28 753
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>1 469</b>	<b>22 016</b>	<b>16 740</b>	<b>63</b>	<b>8,6</b>	<b>40</b>	<b>22 111</b>	<b>21 579</b>	<b>20 761</b>	<b>22 945</b>	<b>22 824</b>
Vysočina	do 1 999 obyv.	75	8 737	7 310	78	10,8	49	9 794	7 708	8 219	8 727	9 352
	2 000 - 9 999 obyv.	110	13 091	10 359	65	8,6	38	13 418	12 419	10 391	13 524	15 689
	10 000 - 49 999 obyv.	214	19 016	15 849	63	5,4	27	19 084	18 596	17 519	18 590	21 823
	50 000 obyv. a více	185	21 156	16 621	63	6,6	31	21 346	20 991	19 538	22 508	23 970
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>584</b>	<b>17 258</b>	<b>13 931</b>	<b>65</b>	<b>7,1</b>	<b>41</b>	<b>17 592</b>	<b>16 630</b>	<b>16 221</b>	<b>17 534</b>	<b>18 756</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	93	12 516	10 419	73	11,0	59	10 767	16 014	11 511	12 765	14 157
	2 000 - 9 999 obyv.	267	21 380	17 442	65	8,7	40	19 377	23 588	19 273	23 299	22 991
	10 000 - 49 999 obyv.	580	19 278	15 130	61	9,2	36	19 100	19 838	17 962	18 621	23 062
	50 000 obyv. a více	1 237	37 090	30 631	62	7,4	26	37 344	36 872	33 953	38 421	42 533
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>2 177</b>	<b>29 368</b>	<b>24 020</b>	<b>62</b>	<b>8,2</b>	<b>43</b>	<b>27 302</b>	<b>31 972</b>	<b>27 075</b>	<b>29 711</b>	<b>33 908</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	102	9 359	7 297	72	14,1	65	9 349	9 368	9 398	8 442	10 039
	2 000 - 9 999 obyv.	160	11 945	8 813	65	11,7	52	12 273	11 202	10 180	13 621	13 053
	10 000 - 49 999 obyv.	803	14 354	11 039	62	8,4	36	14 141	15 354	12 800	15 222	17 226
	50 000 obyv. a více	466	26 121	18 572	64	8,5	24	25 936	26 308	24 502	28 292	30 502
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>1 531</b>	<b>17 351</b>	<b>12 850</b>	<b>64</b>	<b>9,1</b>	<b>47</b>	<b>16 316</b>	<b>19 673</b>	<b>16 527</b>	<b>18 595</b>	<b>17 864</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	23	12 454	9 904	68	8,1	49	12 266	12 659	10 465	13 984	-
	2 000 - 9 999 obyv.	225	14 225	12 004	63	8,2	38	14 452	13 491	13 140	15 896	14 782
	10 000 - 49 999 obyv.	595	18 001	14 130	60	6,9	28	17 908	18 281	16 954	18 603	20 122
	50 000 obyv. a více	269	22 889	18 594	63	8,3	32	22 280	25 255	20 609	24 483	26 584
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>1 112</b>	<b>18 305</b>	<b>14 692</b>	<b>62</b>	<b>7,5</b>	<b>36</b>	<b>18 232</b>	<b>18 534</b>	<b>16 802</b>	<b>19 881</b>	<b>19 588</b>
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	58	9 378	6 328	67	9,3	63	9 404	9 278	8 080	8 942	14 143
	2 000 - 9 999 obyv.	196	11 138	8 383	65	11,8	65	11 076	11 546	10 592	11 009	12 285
	10 000 - 49 999 obyv.	301	11 616	9 325	63	12,0	38	11 799	11 095	11 217	11 785	12 179
	50 000 obyv. a více	1 375	15 501	12 551	63	8,4	36	15 278	16 673	14 629	15 827	17 080
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>1 930</b>	<b>14 268</b>	<b>11 437</b>	<b>63</b>	<b>9,3</b>	<b>42</b>	<b>14 174</b>	<b>14 718</b>	<b>13 539</b>	<b>14 453</b>	<b>15 620</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>22 928</b>	<b>21 543</b>	<b>17 387</b>	<b>63</b>	<b>8,9</b>	<b>72</b>	<b>18 525</b>	<b>29 146</b>	<b>19 840</b>	<b>22 552</b>	<b>23 924</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 10 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2017-2019 v závislosti na velikosti obce**

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2017 - 2019 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m <sup>2</sup> )												
Average prices of flats in the Czech Republic in 2017 - 2019 by municipality population size (CZK/m <sup>2</sup> )												
Název kraje	Velikost obcí (počet obyvatel)	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m <sup>2</sup>	Průměrná opotř. v %	Průměrná variace koef. KC PP	Průměrná kupní cena / typové byty	Průměrná kupní cena / netypové byty	rok 2017	rok 2018	rok 2019
Name of the Region	Municipality	Number of transfers	Purchase price	Assessed value	Average size of a flat	Average wear and tear (%)	PP variation coefficient	Typical flats	Atypical flats	Year 2017	Year 2018	Year 2019
Hlavní město Praha												
	Praha 1 / P	103	74 109	69 886	74	26	35	-	74 109	77 500	64 868	81 721
	Praha 2,6,7	348	70 670	58 849	68	16	33	65 152	71 866	65 789	72 996	74 885
	Praha 3-5,6	1 225	59 146	48 902	63	11	31	57 398	60 580	53 575	60 985	66 410
<b>Celkem hlavní město Praha</b>												
<b>Hlavní město Praha</b>												
<b>Region (the Capital City of Prague), total</b>		<b>1 676</b>	<b>62 459</b>	<b>52 257</b>	<b>65</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>58 181</b>	<b>64 932</b>	<b>57 600</b>	<b>63 736</b>	<b>69 061</b>
Sředočeský	do 1 999											
	up to 1 999	143	17 564	12 758	72	10	56	16 543	20 490	16 416	16 132	20 504
	2 000 - 9 999	262	26 754	20 792	65	8	37	26 395	28 394	24 970	27 483	28 784
	10 000 - 49 999	720	29 729	22 844	62	7	32	29 770	29 523	27 333	31 219	31 686
	50 000+	212	32 043	24 595	58	5	31	32 301	23 208	27 855	33 972	35 854
<b>Celkem Sředočeský</b>												
<b>Region, total</b>		<b>1 337</b>	<b>28 212</b>	<b>21 641</b>	<b>63</b>	<b>7</b>	<b>37</b>	<b>28 347</b>	<b>27 479</b>	<b>25 799</b>	<b>29 227</b>	<b>30 728</b>
Jihočeský	do 1 999											
	up to 1 999	136	8 228	7 532	76	11	74	7 835	9 169	8 268	7 147	9 898
	2 000 - 9 999	238	15 440	11 654	60	7	48	15 334	16 051	14 791	15 331	16 410
	10 000 - 49 999	307	21 561	16 275	64	6	37	21 191	23 083	18 070	23 327	24 382
	50 000+	139	30 657	23 348	66	5	30	30 794	30 449	28 555	30 121	34 144
<b>Celkem Jihočeský</b>												
<b>Region, total</b>		<b>820</b>	<b>19 115</b>	<b>14 683</b>	<b>65</b>	<b>7</b>	<b>55</b>	<b>18 549</b>	<b>20 991</b>	<b>17 072</b>	<b>19 505</b>	<b>21 530</b>
Píseňský	do 1 999											
	up to 1 999	102	11 503	9 008	69	13	68	10 180	20 560	9 897	11 794	14 704
	2 000 - 9 999	215	19 614	14 024	61	9	37	19 852	16 662	17 855	19 630	22 203
	10 000 - 49 999	136	21 157	15 006	64	7	35	21 167	i.d.	19 171	21 420	23 615
	50 000+	496	31 996	25 144	62	7	25	32 388	31 504	29 425	33 810	33 712
<b>Celkem Píseňský</b>												
<b>Region, total</b>		<b>949</b>	<b>25 435</b>	<b>19 437</b>	<b>62</b>	<b>8</b>	<b>42</b>	<b>23 824</b>	<b>29 938</b>	<b>22 851</b>	<b>26 706</b>	<b>27 914</b>
Karlovarský	do 1 999											
	up to 1 999	49	9 422	5 858	65	15	70	8 313	11 030	9 464	11 179	7 730
	2 000 - 9 999	149	9 089	6 548	59	12	73	8 618	11 963	7 010	9 998	9 640
	10 000 - 49 999	385	14 832	11 512	63	9	44	15 053	14 431	13 361	15 074	15 896
	50 000+	133	23 005	19 232	69	13	41	20 740	24 327	22 445	23 053	23 065
<b>Celkem Karlovarský</b>												
<b>Region, total</b>		<b>716</b>	<b>14 785</b>	<b>11 526</b>	<b>63</b>	<b>11</b>	<b>58</b>	<b>13 422</b>	<b>17 146</b>	<b>12 336</b>	<b>15 159</b>	<b>16 048</b>
Ústecký	do 1 999											
	up to 1 999	25	10 277	5 721	67	10	80	8 289	20 712	11 342	9 266	9 536
	2 000 - 9 999	172	8 306	6 096	59	14	68	8 775	5 993	6 413	7 626	12 314
	10 000 - 49 999	847	8 749	5 864	61	8	66	8 632	10 139	7 286	8 636	10 879
	50 000+	807	9 416	6 975	58	11	63	8 943	10 849	8 089	9 644	11 415
<b>Celkem Ústecký</b>												
<b>Region, total</b>		<b>1 851</b>	<b>9 019</b>	<b>6 368</b>	<b>59</b>	<b>10</b>	<b>65</b>	<b>8 762</b>	<b>10 353</b>	<b>7 650</b>	<b>8 949</b>	<b>11 197</b>
Liberecký	do 1 999											
	up to 1 999	58	12 227	10 659	69	19	87	9 677	16 108	9 581	15 426	12 421
	2 000 - 9 999	141	13 544	9 559	65	11	56	13 177	14 382	12 298	13 960	15 181
	10 000 - 49 999	174	21 182	13 794	64	6	36	21 734	19 270	20 009	20 691	23 492
	50 000+	222	25 533	19 284	65	12	35	27 644	21 558	23 946	27 399	24 984
<b>Celkem Liberecký</b>												
<b>Region, total</b>		<b>595</b>	<b>20 122</b>	<b>14 533</b>	<b>65</b>	<b>11</b>	<b>49</b>	<b>20 757</b>	<b>18 684</b>	<b>18 476</b>	<b>21 625</b>	<b>20 813</b>
Královéhradecký	do 1 999											
	up to 1 999	81	12 929	12 705	72	19	60	13 016	12 773	11 534	14 361	12 158
	2 000 - 9 999	115	17 681	12 877	67	10	46	18 544	14 571	18 126	17 708	17 224
	10 000 - 49 999	126	20 316	15 732	64	12	46	22 022	17 350	18 812	20 989	21 607
	50 000+	139	35 638	27 461	65	10	30	36 389	34 649	33 393	37 809	35 738
<b>Celkem Královéhradecký</b>												
<b>Region, total</b>		<b>461</b>	<b>22 980</b>	<b>18 024</b>	<b>67</b>	<b>12</b>	<b>55</b>	<b>23 197</b>	<b>22 573</b>	<b>22 070</b>	<b>23 708</b>	<b>23 152</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)



**Tabulka 11 - Průměrné ceny bytů v Hl. městě Praha v letech 2000-2020**

Rok	Měrná jednotka	cena/m2	1. Dif.	2. Dif.	Koeficient růstu	Tempo růstu %	Bazický index	Absolutní přírůstek
			[2.1]	[2.2]	[2.3]		[2.4]	[2.5]
2000	cena	23035,83	x	x	x	x	x	x
2001	cena	21833,488	-1202	x	0,9478	94,78%	0,9478	-1202
2002	cena	24149,892	2316	3519	1,1061	110,61%	1,0484	2316
2003	cena	30386,388	6236	3920	1,2582	125,82%	1,3191	6236
2004	cena	31145	759	-5478	1,0250	102,50%	1,3520	759
2005	cena	33426	2281	1522	1,0732	107,32%	1,4510	2281
2006	cena	36555	3129	848	1,0936	109,36%	1,5869	3129
2007	cena	44697	8142	5013	1,2227	122,27%	1,9403	8142
2008	cena	51918	7221	-921	1,1616	116,16%	2,2538	7221
2009	cena	47953	-3965	-11186	0,9236	92,36%	2,0817	-3965
2010	cena	45928	-2025	1940	0,9578	95,78%	1,9938	-2025
2011	cena	44987	-941	1084	0,9795	97,95%	1,9529	-941
2012	cena	43863	-1124	-183	0,9750	97,50%	1,9041	-1124
2013	cena	42798	-1065	59	0,9757	97,57%	1,8579	-1065
2014	cena	45851	3053	4118	1,0713	107,13%	1,9904	3053
2015	cena	47765	1914	-1139	1,0417	104,17%	2,0735	1914
2016	cena	57370	9605	7691	1,2011	120,11%	2,4905	9605
2017	cena	56039	-1331	-10936	0,9768	97,68%	2,4327	-1331
2018	cena	63736	7697	9028	1,1374	113,74%	2,7668	7697
2019	cena	69061	5325	-2372	1,0835	108,35%	2,9980	5325
2020	cena	77800	8739	3414	1,1265	112,65%	3,3773	8739
Průměr	cena	47014,88	2738,2085	497,06706	1,0669147	1,0669147	1,9909458	2738,20852

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

**Tabulka 12 – polynomičká trendová funkce 3. stupně , stanovení přesnosti modelu**

	Rok	Měrná jednotka	cena/m2	1. Dif.	2. Dif.	Koeficient růstu	Tempo růstu %	Bazický index	Absolutní přírůstek
1	2000	cena	23035,8296	x	x	x	x	x	x
2	2001	cena	21833,4884	-1202	x	0,9478	94,78%	0,9478	-1202
3	2002	cena	24149,8918	2316	3519	1,1061	110,61%	1,0484	2316
4	2003	cena	30386,3882	6236	3920	1,2582	125,82%	1,3191	6236
5	2004	cena	31145	759	-5478	1,0250	102,50%	1,3520	759
6	2005	cena	33426	2281	1522	1,0732	107,32%	1,4510	2281
7	2006	cena	36555	3129	848	1,0936	109,36%	1,5869	3129
8	2007	cena	44697	8142	5013	1,2227	122,27%	1,9403	8142
9	2008	cena	51918	7221	-921	1,1616	116,16%	2,2538	7221
10	2009	cena	47953	-3965	-11186	0,9236	92,36%	2,0817	-3965
11	2010	cena	45928	-2025	1940	0,9578	95,78%	1,9938	-2025
12	2011	cena	44987	-941	1084	0,9795	97,95%	1,9529	-941
13	2012	cena	43863	-1124	-183	0,9750	97,50%	1,9041	-1124
14	2013	cena	42798	-1065	59	0,9757	97,57%	1,8579	-1065
15	2014	cena	45851	3053	4118	1,0713	107,13%	1,9904	3053
16	2015	cena	47765	1914	-1139	1,0417	104,17%	2,0735	1914
17	2016	cena	57370	9605	7691	1,2011	120,11%	2,4905	9605
18	2017	cena	56039	-1331	-10936	0,9768	97,68%	2,4327	-1331
19	2018	cena	63736	7697	9028	1,1374	113,74%	2,7668	7697

20	2019	cena	69061	5325	-2372	1,0835	108,35%	2,9980	5325
21	2020	cena	77800	8739	3414	1,1265	112,65%	3,3773	8739
22	2021	cena	84874,092	<b>predikce</b>					
23	2022	cena	94994,463	<b>predikce</b>					
24	2023	cena	106748,156	<b>predikce</b>					
25	2024	cena	120266,625	<b>predikce</b>					
26	2025	cena	135681,324	<b>predikce</b>					

Zdroj: Vlastní zpracování z databáze ČSU (2022)

# Dotazník

08.11.21 18:50

Qualtrics Survey Software

## ÚVOD



### Vývoj cen nemovitostí

Velice Vám děkujeme, že jste se rozhodl/a zapojit do tohoto projektu! Dotazníkové šetření připravil student ČZÚ věnující se vývoji cen nemovitostí na reálním trhu. Budete v něm odpovídat na základní sociodemografické otázky a na otázky související s vývojem cen nemovitostí a základních makroekonomických ukazatelů. Vyplňování dotazníku většině lidí zabere cca 10 minut. Modrý pruh na horním okraji obrazovky ukazuje, jaká část testu Vám ještě zbývá. Studie je anonymní a získaná data budou použita výhradně pro vědecké účely. Spolupráce je z Vaší strany zcela dobrovolná a kdykoli ji můžete ukončit zavřením webové stránky. Také můžete přeskočit otázky, jejichž vyplňování by Vám bylo nepříjemné (prosím, tyto otázky raději přeskočte, než abyste vyplnili nepravdu).

Dotazník je určen osobám starších 18 let.

Jestliže jste připraven/a a souhlasíte s účastí ve výzkumu, stiskněte tlačítko "Pokračovat" vpravo dole.

### Socio-demograf

Vaše pohlaví:

(Na tuto otázku je nutno odpovědět.)

- muž
- žena

Váš věk:

(Na tuto otázku je nutno odpovědět.)

Jaký je Váš rodinný stav?

- svobodný/á
- ženatý/vdaná
- rozvedený/á
- vdovec/vdova

Kolik osob (včetně Vás a všech dětí) žije celkově ve Vaší domácnosti?

Kolik osob ve věku 0-18 let žije celkově ve Vaší domácnosti?

Kolik má Vaše domácnost ekonomicky aktivních členů?

V jakém kraji Vaše domácnost bydlí?

- (Hl. m.) Praha
- Středočeský kraj
- Jihočeský kraj
- Plzeňský kraj
- Karlovarský kraj
- Ústecký kraj
- Liberecký kraj
- Královéhradecký kraj

- Pardubický kraj
- Vysočina
- Jihomoravský kraj
- Olomoucký kraj
- Zlínský kraj
- Moravskoslezský kraj

Nyní žijete v obci:

- do 1000 obyvatel
- do 5 tisíc obyvatel
- do 50 tisíc obyvatel
- do 100 tisíc obyvatel
- do 500 tisíc obyvatel
- nad 500 tisíc obyvatel
- V Praze

Váš nejvyšší dosažený stupeň vzdělání:

- základní
- základní, ale studuji střední školu
- střední včetně vyučení (bez maturity)
- úplné střední či vyšší odborné (maturita či absolutorium)
- úplné střední či vyšší odborné, ale studuji bakalářské
- bakalářské (Bc., BcA.)
- bakalářské (Bc., BcA.), ale studuji magisterské
- magisterské (Ing., Mgr., MUDr., JUDr., PhDr., aj.)
- magisterské (Ing., Mgr., MUDr., JUDr., PhDr., aj.), ale studuji doktorské
- doktorské (PhD, ThD, CSc. DrSc.)

V současné době jste  
(můžete vybrat více možností):

- zaměstnaný/á
- soukromý/á podnikatel/ka
- student/ka
- na mateřské/rodičovské dovolené

- nepracující důchodce
- v invalidním důchodu
- nezaměstnaný/á

Vyberte jednu z následujících odpovědí:

- Zaměstnaný bez podřízených
- Zaměstnanec - nižší vedoucí (1-5 podřízených)
- Zaměstnanec - vyšší vedoucí (6 a více podřízených)
- Zaměstnanec - vrcholový manažer, ředitel podniku

Vyberte jednu z následujících odpovědí:

- Soukromý podnikatel bez zaměstnanců (OSVČ)
- Soukromý podnikatel s 1-5 zaměstnanci
- Soukromý podnikatel s 6 a více zaměstnanci

Vaše hlavní životní povolání nebo oblast pracovní činnosti:

Jiné - vypište:

Je součástí Vašeho povolání oblast nemovitostí (např. realitní makléř, bankovníctví, správa, stavebnictví atd.)

- ANO
- NE

Vypište konkrétně, o kterou oblast se jedná:

Jaký je současný čistý měsíční příjem Vaší domácnosti (v Kč)?

Bydlíte v současné době:

- bytě/domě v osobním vlastnictví
- bytě/domě v družstevním vlastnictví
- v bytě/domě v nájmu
- jiné

Domníváte se, že socioekonomický status Vaší domácnosti patří do:

- rozhodně nižší třídy
- spíše nižší třídy
- střední třídy
- spíše vyšší třídy
- rozhodně vyšší třídy

### Vývoj cen nemovitostí

Následujících několik otázek bude zaměřeno na **vývoj cen na trhu nemovitostí**.



Plánujete **v následujících 12 měsících** pořídit některou z níže uvedených nemovitostí?

(můžete zaškrtnout více možností)

- byt
- dům
- pozemek
- rekreační objekt
- jiný, vypište:
- nic z výše uvedeného

Za jakým účelem plánujete koupit byt?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici
- jiný, vypište:

Za jakým účelem plánujete koupit dům?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici
- jiný, vypište:

Za jakým účelem plánujete koupit pozemek?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici
- jiný, vypište:

Za jakým účelem plánujete koupit rekreační objekt?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici



jiný, vypište:

Plánujete v následujících 24-32 měsících pořídit některou z níže uvedených nemovitostí?

(můžete zaškrtnout více možností)

- byt
- dům
- pozemek
- rekreační objekt
- jiný, vypište:
- nic z výše uvedeného

Za jakým účelem plánujete koupit byt?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici
- jiný, vypište:

Za jakým účelem plánujete koupit dům?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici
- jiný, vypište:

Za jakým účelem plánujete koupit pozemek?

- k bydlení
- k rekreaci
- k investici
- jiný, vypište:

Za jakým účelem plánujete koupit rekreační objekt?

- k bydlení

- k rekreaci  
 k investici  
  jiný, vypište:

Následující otázky se budou týkat vašeho názoru na vývoj cen nemovitostí v celé ČR.



Označte, jak si myslíte, že ovlivnila současná pandemie COVID-19 ceny níže uvedených nemovitostí v ČR.

	klesly o více než 10 %	klesly o 6-10 %	klesly maximálně o 5 %	zůstaly stejné	vzrostly maximálně o 5 %	vzrostly o 6-10 %	vzrostly o více než 10 %
<b>celkově ceny nemovitostí na prodej</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ceny malometrážních bytů (do 50 m <sup>2</sup> ) na prodej	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ceny bytů nad 50m <sup>2</sup> na prodej	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ceny domů na prodej	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	klesly o více než 10 %	klesly o 6-10 %	klesly maximálně o 5 %	zůstaly stejné	vzrostly maximálně o 5 %	vzrostly o 6-10 %	vzrostly o více než 10 %
ceny <b>pozemků</b> na prodej	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ceny <b>rekreačních objektů</b> na prodej	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Označte, jak si myslíte, že ovlivnila současná pandemie COVID-19 **ceny pronájmů nemovitostí v ČR.**

	klesly o více než 10 %	klesly o 6-10 %	klesly maximálně o 5 %	zůstaly stejné	vzrostly maximálně o 5 %	vzrostly o 6-10 %	vzrostly o více než 10 %
<b>celkové ceny pronájmů nemovitostí</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Následující otázky se budou týkat vašeho názoru na vývoj **cen nemovitostí pouze v hlavním městě Praha.**



Označte, jak si myslíte, že ovlivnila současná pandemie COVID-19 **ceny nemovitostí v Praze.**

	klesly o více než 10 %	klesly o 6-10 %	klesly maximálně o 5 %	zůstaly stejné	vzrostly maximálně o 5 %	vzrostly o 6-10 %	vzrostly o více než 10 %
<b>celkové ceny nemovitostí na prodej v Praze</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Označte, jak si myslíte, že ovlivnila současná pandemie COVID-19 **ceny pronájmů nemovitostí v Praze**.

	klesly o více než 10 %	klesly o 6-10 %	klesly maximálně o 5 %	zůstaly stejné	vzrostly maximálně o 5 %	vzrostly o 6-10 %	vzrostly o více než 10 %
<b>celkové ceny pronájmů nemovitostí v Praze</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Další otázky se budou týkat Vašeho názoru na **vývoj cen nemovitostí v roce 2022**.



Označte, jak si myslíte, že se budou vyvíjet **ceny nemovitostí v celé ČR v roce 2022**.

	klesnou o více než 10 %	klesnou o 6-10 %	klesnou maximálně o 5 %	zůstanou stejně	vzrostou maximálně o 5 %	vzrostou o 6-10 %	vzrostou o více než 10 %
<b>celkové ceny nemovitostí na prodej v ČR</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Označte, jak si myslíte, že se budou vyvíjet **ceny nemovitostí na pronájem v celé ČR v roce 2022.**

	klesnou o více než 10 %	klesnou o 6-10 %	klesnou maximálně o 5 %	zůstanou stejně	vzrostou maximálně o 5 %	vzrostou o 6-10 %	vzrostou o více než 10 %
<b>celkové ceny pronájmů nemovitostí v ČR</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Označte, jak si myslíte, že se budou vyvíjet **ceny nemovitostí v Praze v roce 2022.**

	klesnou o více než 10 %	klesnou o 6-10 %	klesnou maximálně o 5 %	zůstanou stejně	vzrostou maximálně o 5 %	vzrostou o 6-10 %	vzrostou o více než 10 %
<b>celkové ceny nemovitostí na prodej v Praze</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Označte, jak si myslíte, že se budou vyvíjet **ceny nemovitostí na pronájem v Praze v roce 2022.**

	klesnou o více než 10 %	klesnou o 6-10 %	klesnou maximálně o 5 %	zůstanou stejně	vzrostou maximálně o 5 %	vzrostou o 6-10 %	vzrostou o více než 10 %
<b>celkové ceny pronájmů nemovitostí v Praze</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Domníváte se, že v současné době je výhodné nemovitost:

- koupit
- prodat
- nic z uvedeného
- nevím

Domníváte se, že je v současné době výhodné investovat do koupě rekreačního objektu?

- ANO
- NE
- NEVÍM

### Makroekonomie

Následující otázky budou zaměřeny na vývoj vybraných ekonomických ukazatelů. **Jedním z těchto ukazatelů je HDP.**

HDP je tržní hodnota veškerých finálních statků a služeb produkovaných na určitém území za dané časové období (zjednodušeně: **hodnota všeho, co se u nás za dané časové období vyrobilo**).

Domníváte se, že HDP vyjadřuje bohatství státu?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Domníváte se, že současná pandemie COVID-19 ovlivnila za poslední rok vývoj HDP v ČR?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Domníváte se, že současná pandemie COVID-19 ovlivní v roce 2022 vývoj HDP v ČR?

- ANO
- NE
- NEVÍM

Domníváte se, že současná pandemie COVID-19 ovlivnila za poslední rok vývoj INFLACE (růst cen zboží a služeb) v ČR?

- ANO  
 NE  
 NEVÍM

Posunutím kurzoru nastavte, o kolik procent.

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60  
%

Domníváte se, že současná pandemie COVID-19 ovlivní v roce 2022 vývoj INFLACE (růst cen zboží a služeb) v ČR?

- ANO  
 NE  
 NEVÍM

Posunutím kurzoru nastavte, o kolik procent.

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60  
%

Domníváte se, že současná pandemie COVID-19 ovlivnila za poslední rok vývoj NEZAMĚSTNANOSTI v ČR:

- ANO, počet nezaměstnaných vzrostl  
 ANO, počet nezaměstnaných klesl  
 neovlivnila  
 NEVÍM

Posunutím kurzoru nastavte, o kolik procent si myslíte, že počet nezaměstnaných vzrostl.

0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30  
%

Posunutím kurzoru nastavte, o kolik procent si myslíte, že počet nezaměstnaných klesl.

0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30

0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30  
%

Domníváte se, že současná pandemie COVID-19 ovlivní v roce 2022 vývoj NEZAMĚSTNANOSTI v ČR:

- ANO, počet nezaměstnaných vzroste
- ANO, počet nezaměstnaných klesne
- neovlivnila
- NEVÍM

Posunutím kurzoru nastavte, o kolik procent si myslíte, že počet nezaměstnaných vzroste.

0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30  
%

Posunutím kurzoru nastavte, o kolik procent si myslíte, že počet nezaměstnaných klesne.

0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30  
%

Očekáváte v období následujícím po skončení pandemie COVID-19 změnu celkové daňové zátěže?

- ANO, daně se zvýší
- ANO, daně klesnou
- vše zůstane stejné
- NEVÍM

O kolik % si myslíte, že se zvýší celková daňová zátěž?

- maximálně o 5 %
- o 6 - 10 %
- o 11 - 20 %
- o více než 20 %



O kolik % si myslíte, že se sníží celková daňová zátěž?

- maximálně o 5 %
- o 6 - 10 %
- o 11 - 20 %
- o více než 20 %

### COVID-19

Posledních několik otázek se bude týkat onemocnění COVID-19.

Prodělal/a jste již onemocnění COVID-19

- ANO
- NE

Ovlivnila současná pandemie COVID-19 finanční situaci Vaší domácnosti?

- ANO
- NE

Vaše finanční situace se:

- výrazně zhoršila
- trochu zhoršila
- trochu zlepšila
- výrazně zlepšila

Musel/a jste kvůli současné pandemii COVID-19 změnit Vaše zaměstnání?

- ANO
- NE

Musel někdo jiný z Vaší domácnosti kvůli současné pandemii COVID-19 změnit zaměstnání?

- ANO
- NE

Byl/a jste již očkován/a proti COVIDu-19?

- ano, kompletně
- ano, částečně
- ne

Pokud ne, chcete se nechat očkovat?

- ano
- ne

## ZÁVĚR

Děkuji za vyplnění dotazníku, Vaší účasti si velmi vážím.

Powered by Qualtrics