

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, odvalu, 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

1 Úvod	10
2 Cíl práce a metodika	12
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
3 Teoretická část	18
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
4 Analytická část.....	40
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
5	Výsledky a diskuse	60
5.1	Analýza časových řad	60
5.2	Dotazníkové šetření	61
6	Závěr	64
7	Seznam použitých zdrojů	66
8	Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk	69
8.1	Seznam obrázků	69
8.2	Seznam tabulek	69
8.3	Seznam grafů	69
8.4	Seznam použitých zkratk	70
Přílohy.....	71
	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 Tvrđý (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 difference byl charakterizován absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele (průměrné ceny bytu v Praze vyjádřený v Kč/m²). 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 ± 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 oslovováni 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 (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 Vysočimu 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.

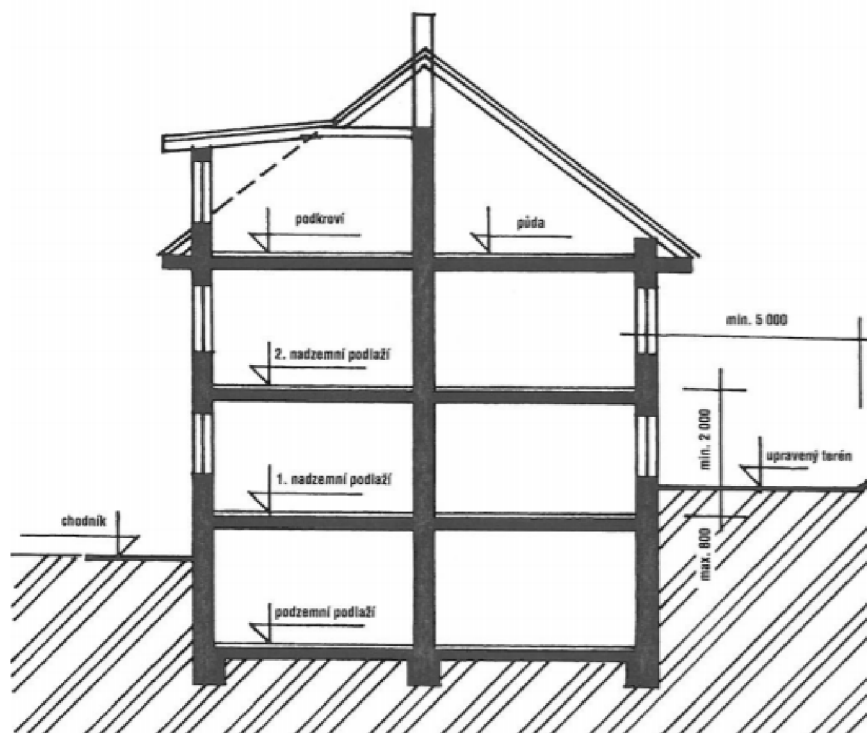
Za **budovu** je považována taková stavba, která je prostorově umístěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitnými plochami. Dále je uváděn příklad, že nejjednodušší stavbou je třeba autobusová zastávka, která je ze tří stran ohraničena obvodovými 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 svěřenských fondů. Svěřenský 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 svěřenecký 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 jednají 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 přikládána 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.

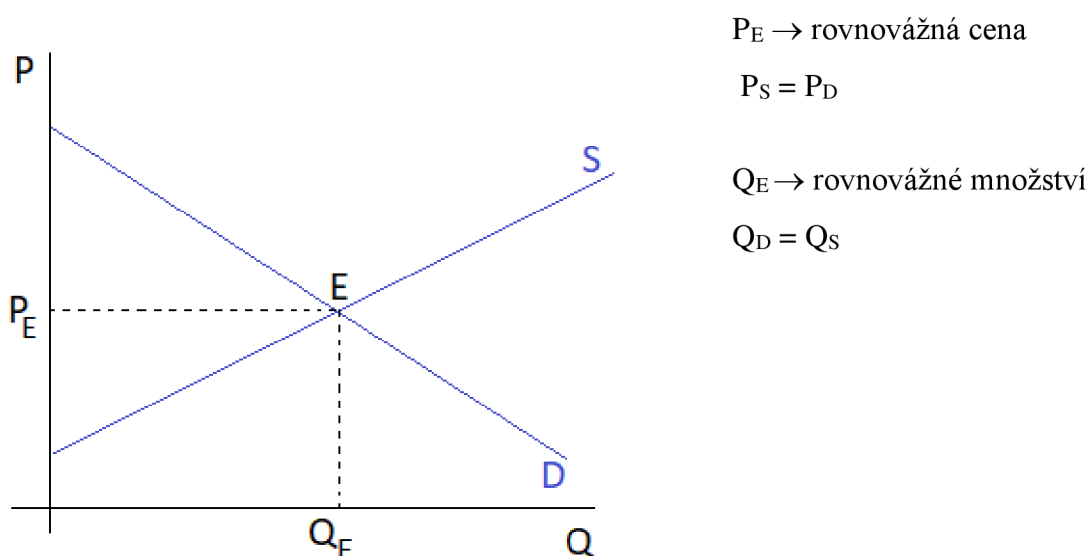
Při jednotlivých definicích používaných při oceňování majetku (stanovení tržních cen) vycházíme zejména ze zákona č. 151/97 Sb. (zákon o oceňování majetku).

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 m²
Malkovského, Praha 9 - Letňany
8 990 000 Kč
Exkluzivní zastoupení | Cihlová | Bus 158 metrů pěšky | Sportoviště 73 metrů pěšky

Prodej bytu 4+kk 123 m² (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 m² (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 reálném 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 m² 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 užítku je jedním ze základních podmínek pro analýzu tržní ceny nemovitostí.

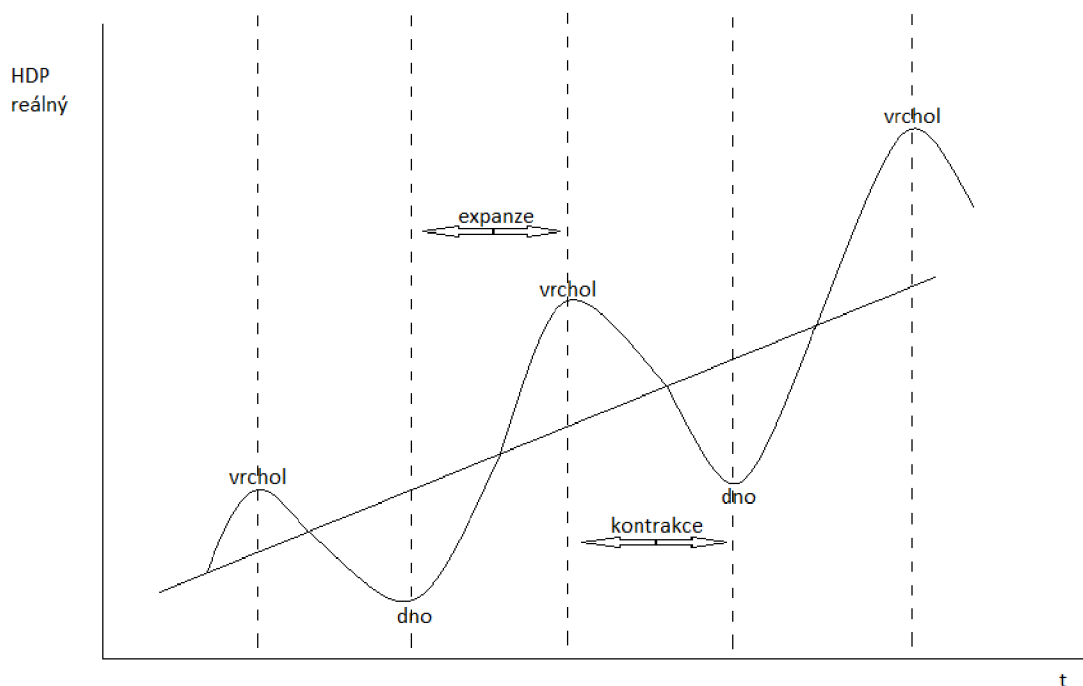
3.4 Hospodářské cykly

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).

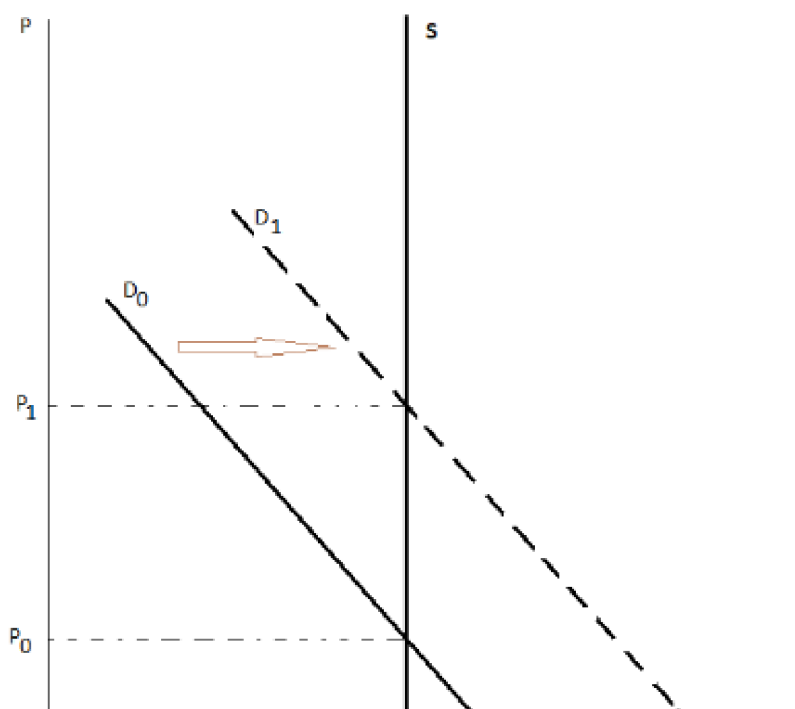
Dále Brčák (2013, s. 255) uvádí, že půda není statkem volným, je jí omezené množství, nelze ji uměle vyprodukovat. Nelze ji považovat za homogenní výrobní faktor. Všechny pozemky mají každý zvlášť dle Brčáka (2013, s. 255–257) své výjimečné vlastnosti, a to polohu, množství úrody a rozsah.

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 m²,
- 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).

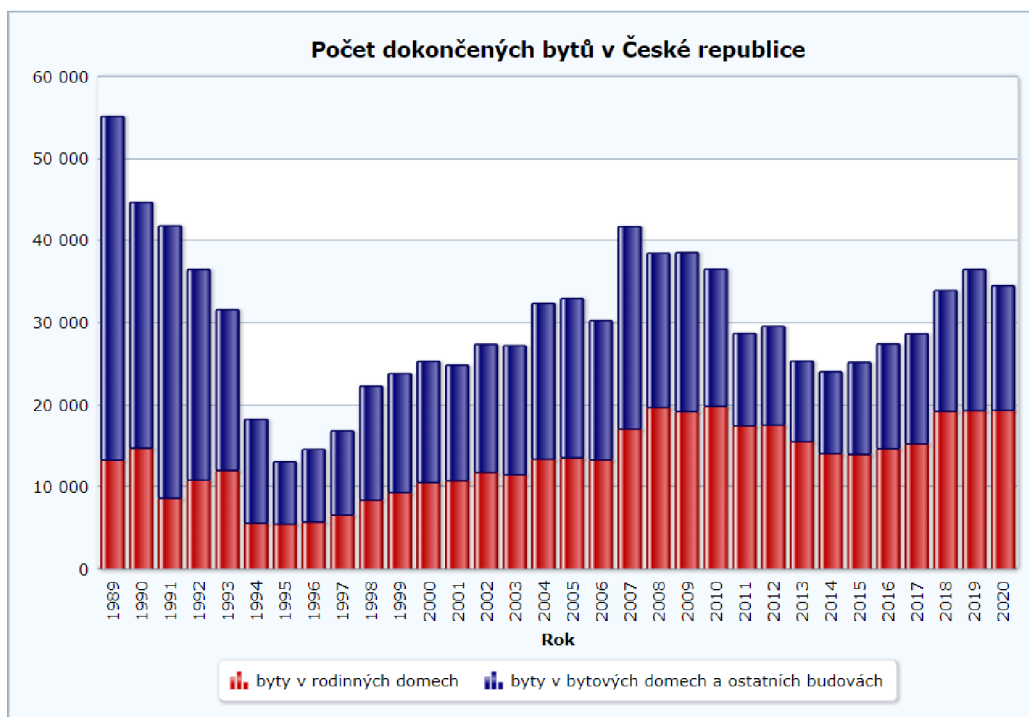
3.6.2 Trh se stavbami

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).

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

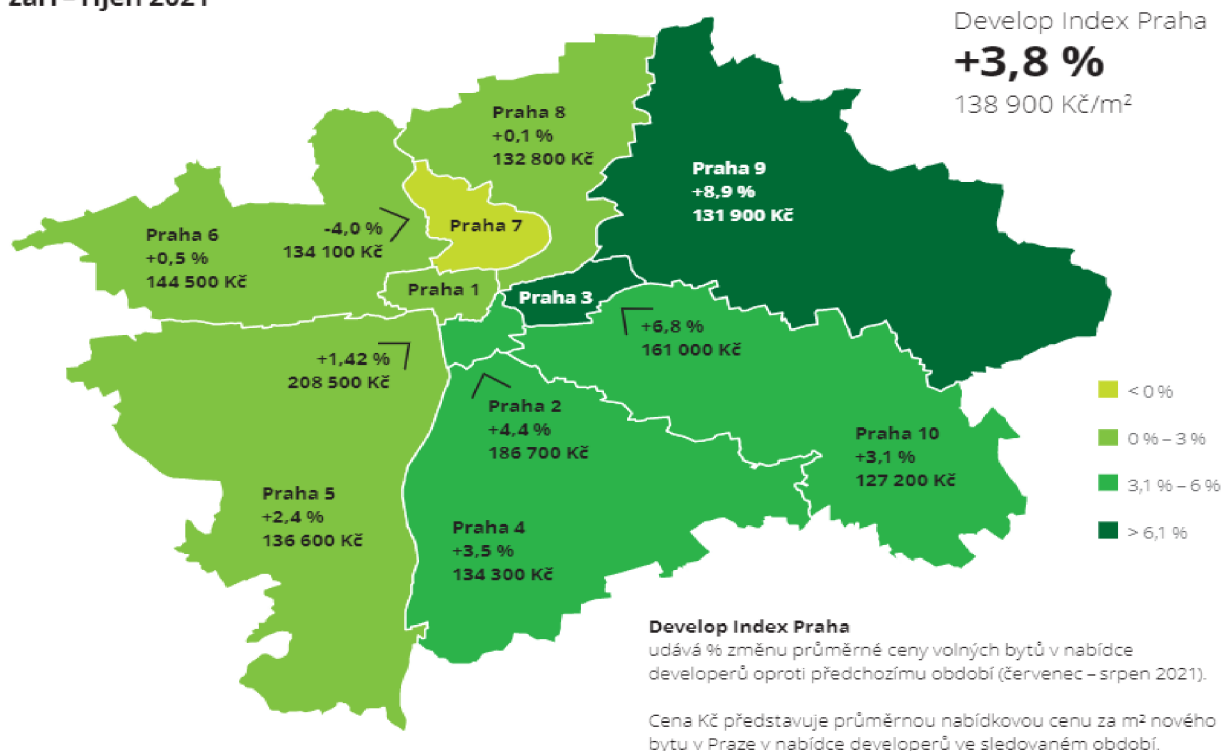
Deloitte.

Powered by  CenovaMapa.org

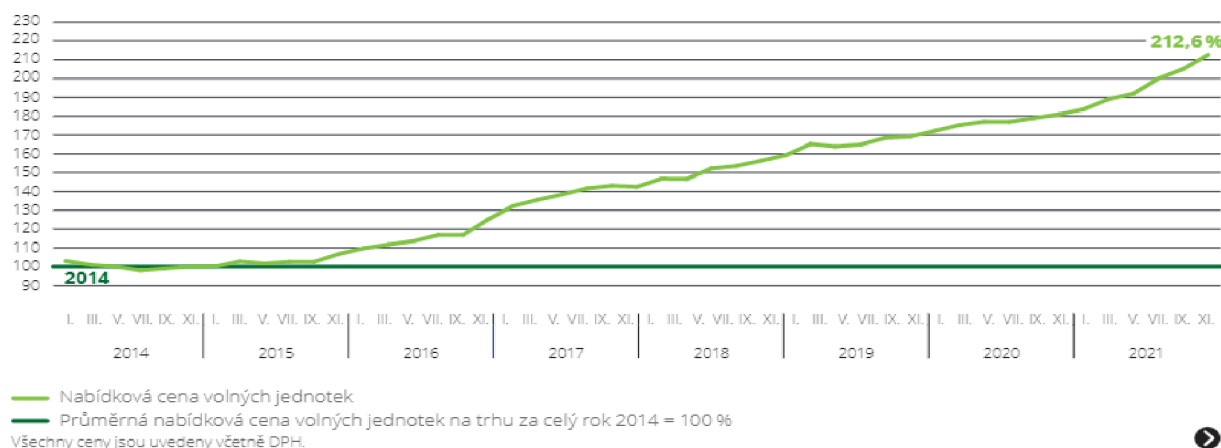
Deloitte Develop Index

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). 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, 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 (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.

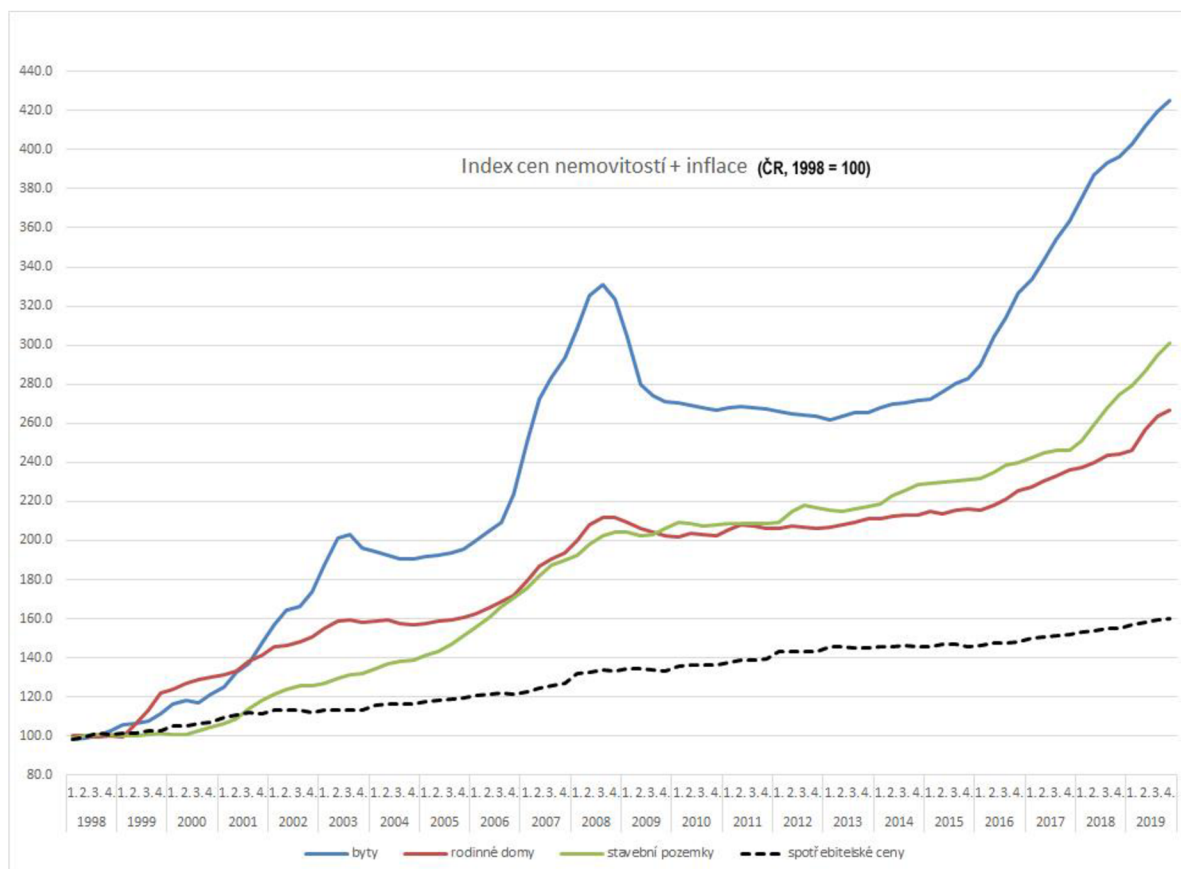
Dlouhodobý růst cen rodinných domů nevykazuje takové regionální rozdíly jako růst cen bytů. Ceny rodinných domů v průměru za celou ČR vzrostly mezi roky 2000 a 2020 skoro 2,6krát, přitom rozdíl mezi kraji s nejnižší hodnotou (Pardubický a Olomoucký – 2,45krát) a s nejvyšší (Jihomoravský – 2,85krát) není 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/m² (v roce 2021 se blížily ceny 80 100 Kč/m²), zdroj: Deloitte real index. S velkým cenovým odstupem pak byly vysoké ceny bytů v Brně – téměř 45 000 Kč/m² (v roce 2021 skoro 50 000 Kč/m²). Na dalších místech se nacházely okresy Praha-východ, Mladá Boleslav a Hradec Králové s cenami okolo 33 000 Kč/m², cen kolem 30 000 Kč/m² 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/m²) a zejména Bruntál (přes 9 000 Kč/m²).

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

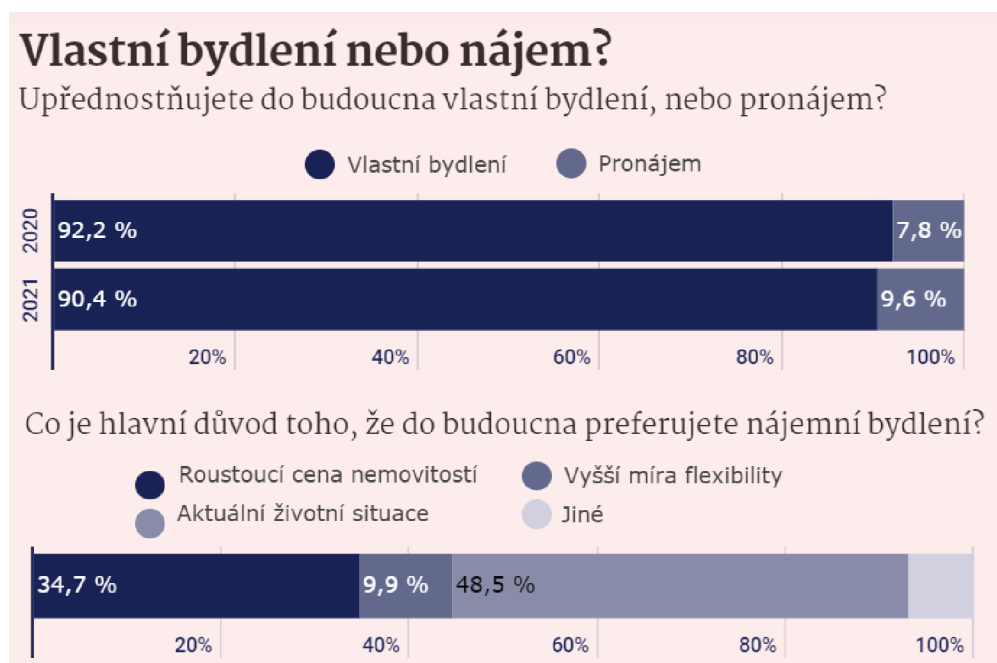


Zdroj: ČSÚ (2022), vlastní tvorba. Datový zdroj tabulka 1-12 příloha č. 2

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.

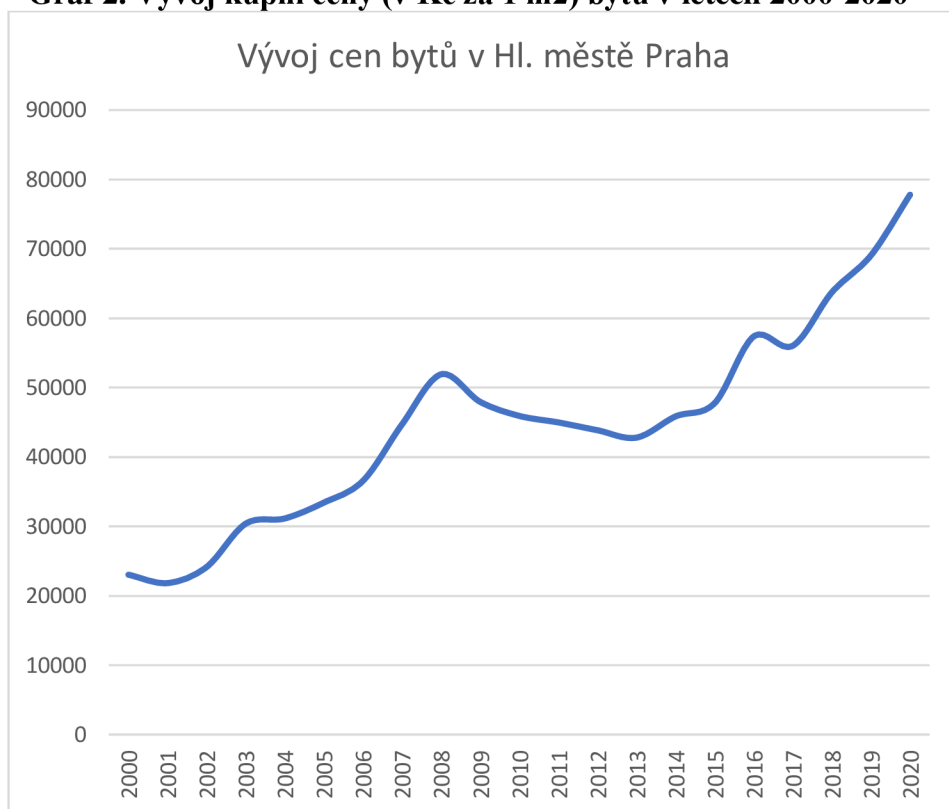
Obrázek 8. Dotazník vlastní bydlení nebo nájem



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 m² vystoupala průměrná cena bytu v roce 2020 na 77 800 Kč za m². 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 m² bytu se v roce 2020 v hl. m. Praze prodávala za průměrných 77 800 Kč.

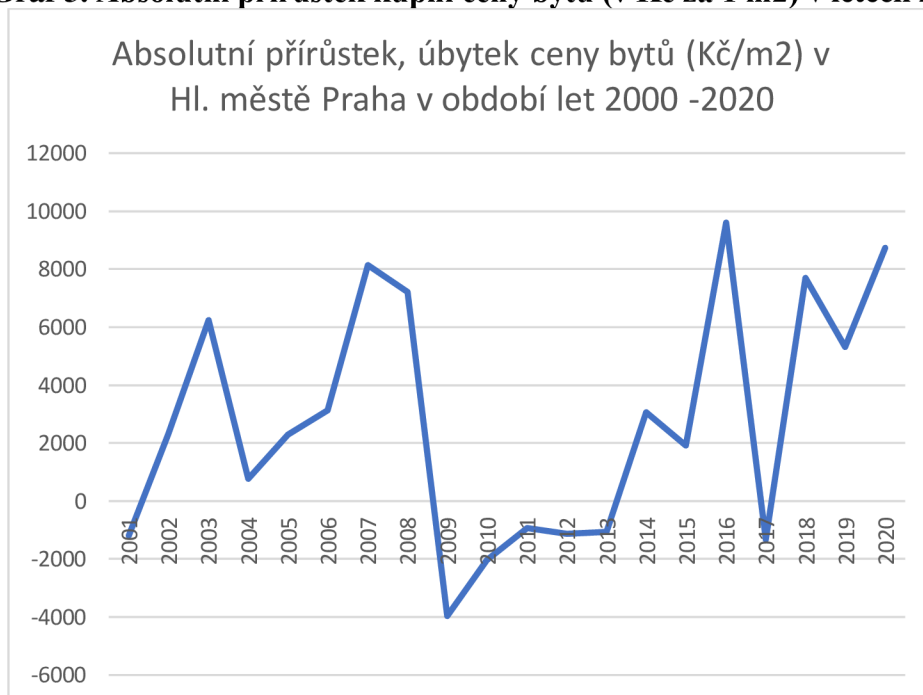
Graf 2. Vývoj kupní ceny (v Kč za 1 m²) bytů v letech 2000-2020



Cena uvedena v Kč za 1 m²

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

Graf 3. Absolutní přírůstek kupní ceny bytů (v Kč za 1 m²) 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

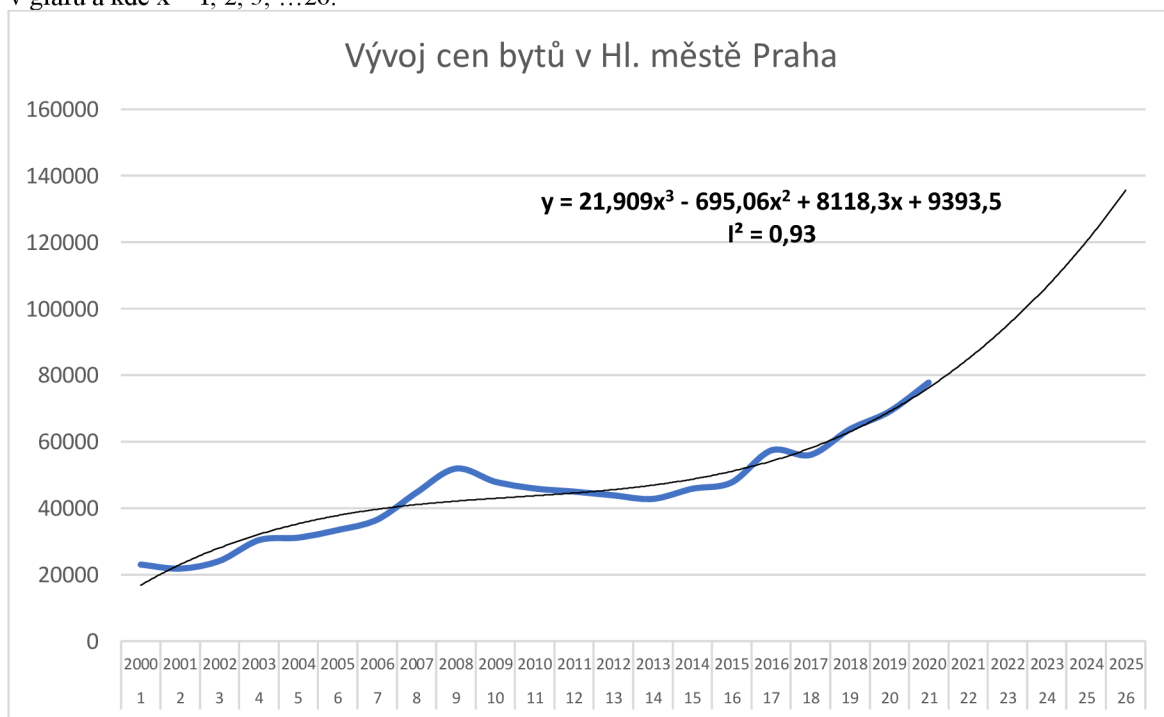
Na základě vývoje průměrné ceny m² bytu předchozího období mezi roky 2000 až 2020 byla vytvořena predikce vývoje ceny do roku 2025. Vzhledem k tomu, že realitní trh v letech 2009–2015 reagoval na světovou hospodářskou krizi a průměrné ceny bytů reagovaly mimořádným výkyvem, není optimální predikci vývoje 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 m² 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 m² 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 $u_i = 21,909 \cdot t_i^3 - 695,06 \cdot t_i^2 + 8118,3 \cdot t_i + 9393,5$, 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/m².

Tabulka 1 – Výpočet relativní chyby prognózy

t	Rok	Průměrná cena Kč/m ²	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 ± 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,

které 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. Vzdelání 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

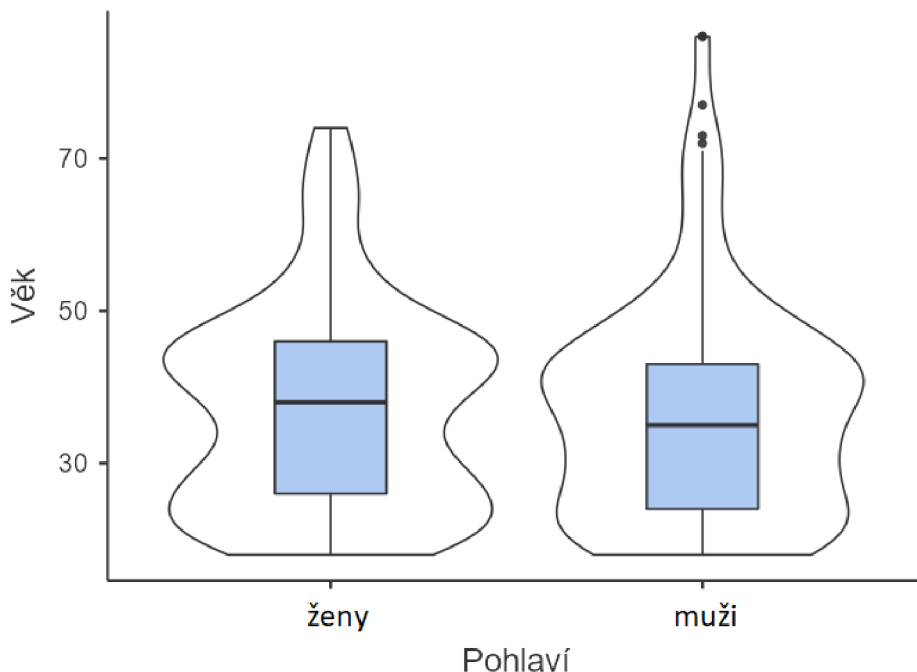
V závorce u proměnných, které budou následně použity pro testování stanovených hypotéz, jsou uvedena čísla, jak byla daná proměnná kódována (z důvodu interpretace výsledků korelačních koeficientů)

N		Celý soubor	Muži	Ženy
		407	158 (38,8 %)	249 (61,2 %)
Věk	Průměr (SD)	37 (13,9)	36,6 (14,3)	37,2 (13,6)
	min-max	18-86	18-86	18-74
Rodinný stav 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
Vzdělání 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
Velikost obce současného bydliště (počet obyvatel v tisících) 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	
Socioekonomický status rodiny (sebehodnocení) 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	
Počet ekonomicky aktivních členů domácnosti 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
Ekonomický status (možno více odpovědí pro každého) 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 %)
	Nepracující 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
Současné bydlení	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		
Plán koupit nemovitost v následujících 12 měsících	Ne	316 (78,6 %)		
	Ano	86 (21,4 %)	Byt	40
			Dům	26
			Pozemek	13
			Rekreační objekt	12
			Jiné	9
Koupě v následující 12 měsících za účelem investice	Byt	17 (48,6 %)		
	Dům	5 (14,3 %)		
	Pozemek	8 (22,8 %)		
	Rekreační objekt	5 (14,3 %)		
Plán koupit nemovitost v následující 24-32 měsících	Ne	286 (72,6 %)		
	Ano	108 (27,4 %)	Byt	58
			Dům	37
			Pozemek	13
			Rekreační objekt	14
		Jiné	9	
Koupě v následujících 24-32 měsících za účelem investice	Byt	21 (36,8 %)		
	Dům	7 (18,9 %)		
	Pozemek	5 (23,1 %)		
	Rekreační objekt	3 (21,4 %)		
Domníváte se, že v současné době je výhodné nemovitost:	Koupit	107 (30 %)		
	Prodat	106 (29,7 %)		
	Nic z uvedeného	90 (25,2 %)		
	Nevím	54 (15,1 %)		
Domníváte se, že v současné době je výhodné investovat do rekreačního objektu:	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 (%)	Klesly o více než 10 %	Klesly o 6-10 %	Klesly maximálně o 5 %	Zůstaly stejné	Vzrostly o 5 %	Vzrostly o 6-10 %	Vzrostly o více než 10 %
Na Likertově škále kódováno jako	1	2	3	4	5	6	7
Ceny nemovitostí na prodej v ČR	4 (1 %)	12 (3,1 %)	10 (2,6 %)	16 (4,2 %)	45 (11,7 %)	124 (32,2 %)	174 (45,2 %)
Ceny bytů do 50 m2 na prodej v ČR	2 (0,5 %)	9 (2,4 %)	11 (2,9 %)	23 (6,1 %)	63 (16,8 %)	106 (28,3 %)	160 (42,8 %)
Ceny bytů nad 50 m2 na prodej v ČR	4 (1,1 %)	6 (1,6 %)	10 (2,7 %)	23 (6,2 %)	70 (18,9 %)	113 (30,5 %)	145 (39,1 %)
Ceny domů na prodej v ČR	3 (0,8 %)	9 (2,5 %)	8 (2,2 %)	30 (8,2 %)	50 (13,7 %)	114 (31,2 %)	151 (41,4 %)
Ceny pozemků na prodej v ČR	0 (0 %)	4 (1,7 %)	8 (3,4 %)	27 (11,6 %)	34 (14,7 %)	66 (28,4 %)	93 (40,1 %)
Ceny rekreací na prodej	3 (1,3 %)	7 (3 %)	6 (2,6 %)	16 (6,9 %)	33 (14,2 %)	42 (18,1 %)	125 (53,9 %)
Ceny pronájmů nemovitostí v ČR	14 (3,8 %)	36 (9,8 %)	53 (14,4 %)	75 (20,4 %)	81 (22,1 %)	68 (18,5 %)	40 (10,9 %)
Ceny nemovitostí na prodej v Praze	6 (1,6 %)	4 (1,1 %)	10 (2,7 %)	28 (7,5 %)	54 (14,5 %)	105 (28,2 %)	166 (44,5 %)
Ceny pronájmů nemovitostí v Praze	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
Ceny nemovitostí na prodej v ČR	1 (0,3 %)	2 (0,6 %)	13 (3,6 %)	51 (14,1 %)	135 (37,4 %)	111 (30,7 %)	48 (13,3 %)
Ceny pronájmů nemovitostí v ČR	1 (0,3 %)	3 (0,8 %)	9 (2,5 %)	93 (26 %)	145 (40,5 %)	73 (20,4 %)	34 (9,5 %)
Ceny nemovitostí na prodej v Praze	0 (0 %)	0 (0 %)	8 (2,3 %)	43 (12,2 %)	113 (32 %)	117 (33,1 %)	72 (20,4 %)
Ceny pronájmů nemovitostí v Praze	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 HPD. 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.

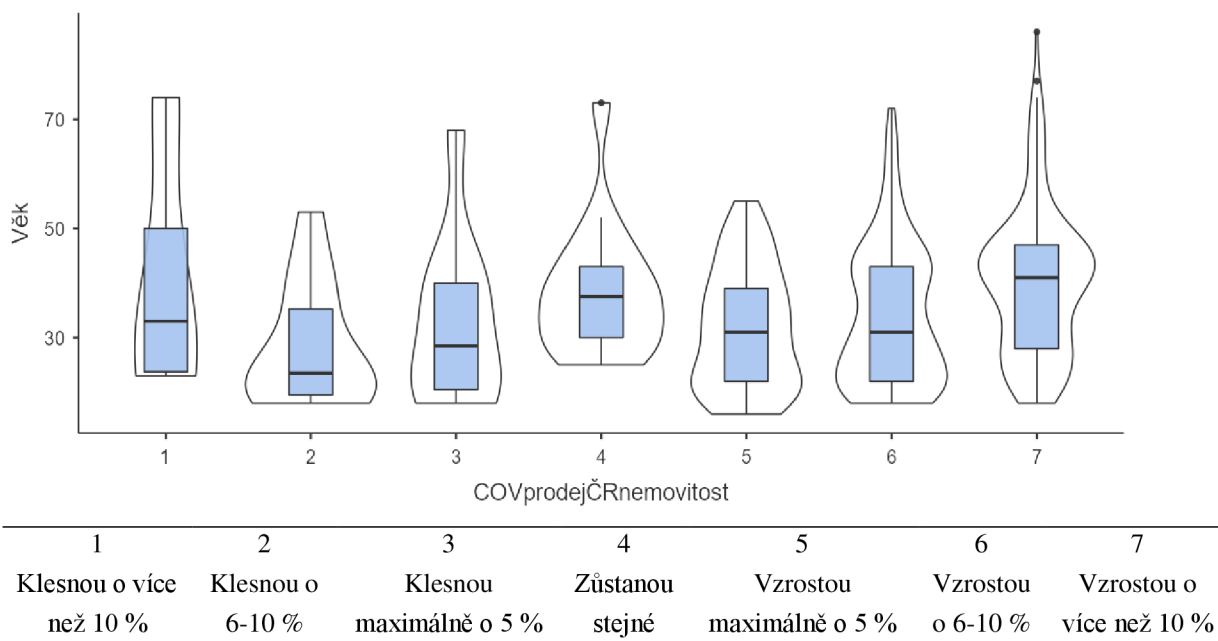
Dalším faktorem, který výrazně ovlivňoval názory týkající se vývoje cen nemovitostí v důsledku pandemie COVID-19, bylo vzdělání. Lidé s vyšším vzděláním uváděli častěji, že ceny nemovitostí na prodej v důsledku pandemie více vzrostly. Tento efekt nebyl statisticky významný pouze pro vývoj cen domů na 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 m² 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.

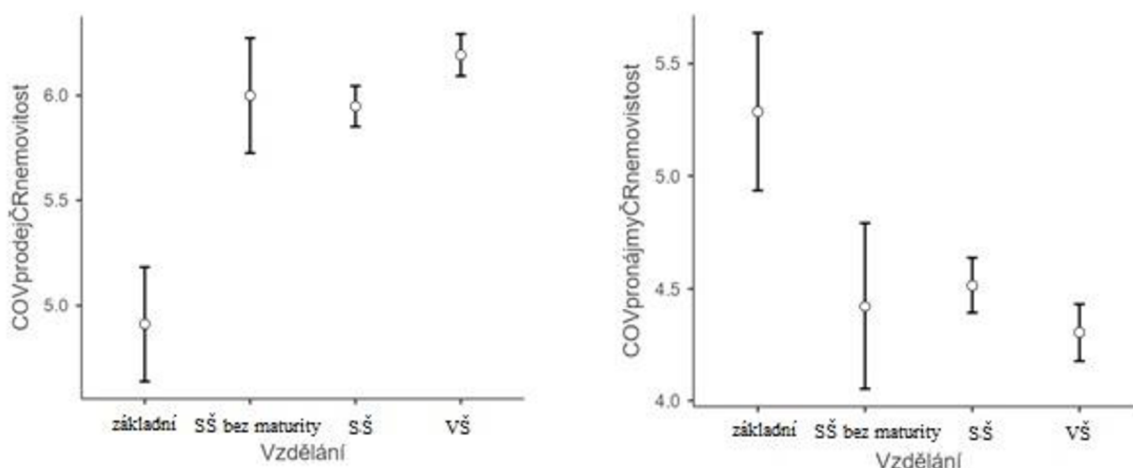
Houslový graf s boxplotem zobrazující distribuci dat („minimum“, první kvartil (Q1), medián, třetí kvartil (Q3) a „maximum“).



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
Ceny nemovitostí na prodej v ČR	n = 385 Tau = 0,189 p < 0,001 d = 0,60	n = 385 U = 17220 p = 0,819 d = 0,04	n = 326 Tau = -0,116 p = 0,002 d = 0,51	n = 385 Tau = 0,115 p < 0,001 d = 0,37	n = 384 Tau = 0,034 p = 0,322 d = 0,11
Ceny bytů do 50 m² na prodej v ČR	n = 374 Tau = 0,254 p < 0,001 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 p < 0,001 d = 0,37	n = 373 Tau = -0,020 p = 0,443 d = 0,06
Ceny bytů nad 50 m² na prodej v ČR	n = 371 Tau = 0,192 p < 0,001 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 p = 0,002 d = 0,35	n = 370 Tau = 0,032 p = 0,357 d = 0,10
Ceny domů na prodej v ČR	n = 365 Tau = 0,164 p < 0,001 d = 0,52	n = 365 U = 15455 p = 0,750 d = 0,05	n = 314 Tau = -0,114 p = 0,003 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
Ceny pozemků na prodej v ČR	n = 232 Tau = 0,293 p < 0,001 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 p = 0,005 d = 0,40	n = 231 Tau = 0,011 p = 0,804 d = 0,04
Ceny rekreačních objektů na prodej	n = 232 Tau = 0,302 p < 0,001 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 p = 0,001 d = 0,46	n = 231 Tau = -0,031 p = 0,484 d = 0,10
Ceny pronájmů nemovitostí v ČR	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 p < 0,001 d = 0,44	n = 367 Tau = -0,108 p = 0,002 d = 0,35	n = 366 Tau = -0,063 p = 0,073 d = 0,20
Ceny nemovitostí na prodej v Praze	n = 373 Tau = 0,158 p < 0,001 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 p = 0,008 d = 0,29	n = 372 Tau = 0,053 p = 0,128 d = 0,17
Ceny pronájmů nemovitostí v Praze	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 p = 0,020 d = 0,28	n = 368 Tau = -0,090 p = 0,010 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

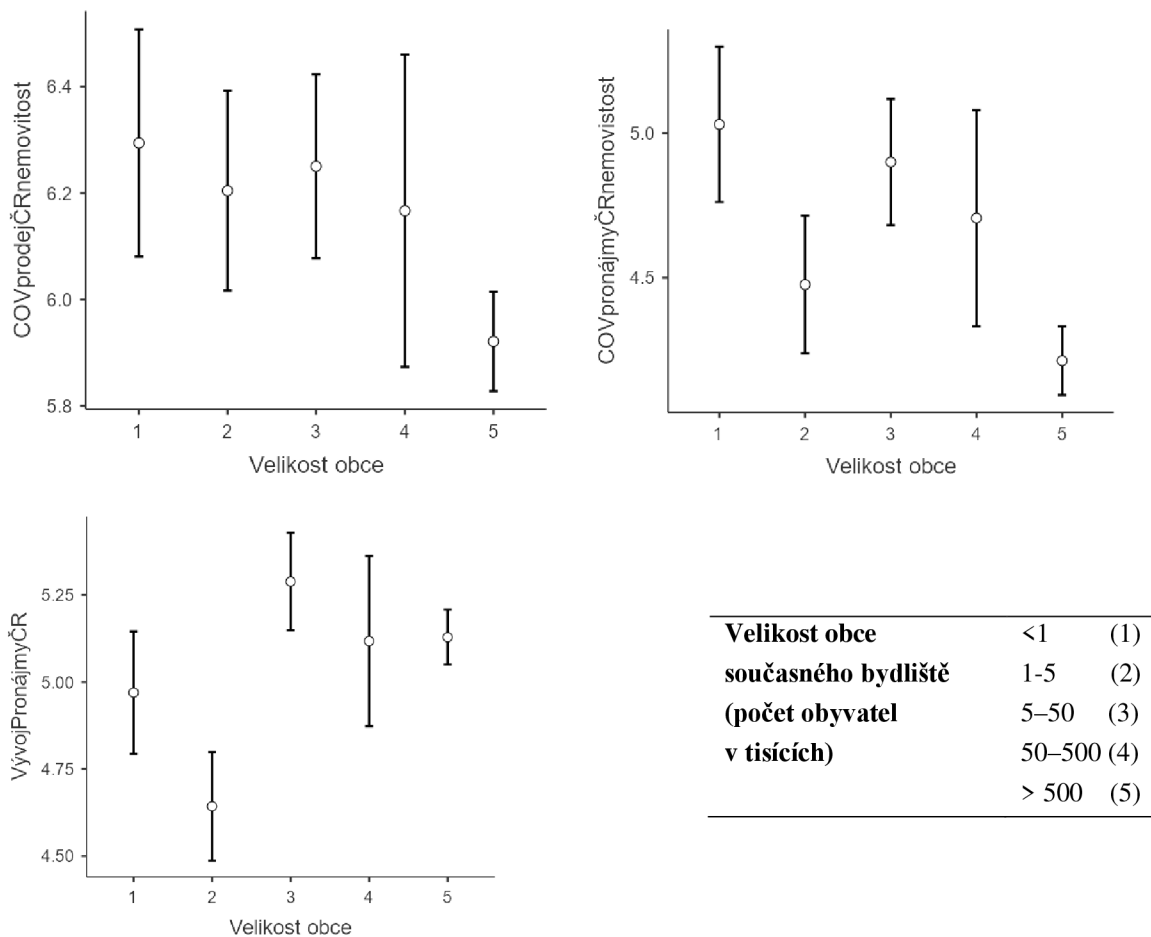
Tabulka shrnuje výsledky Kendalovy korelace (Kendalovo Tau B, v tabulce označeno jako Tau) pro vliv věku, velikosti bydliště a socioekonomický status rodiny a výsledky parciální Kendalovy korelace s odfiltrováním vlivu věku jako kovariáty pro vliv vzdělání. Vliv pohlaví byl hodnocen pomocí neparametrického 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
Ceny nemovitostí na prodej v ČR v roce 2022	n = 361 Tau = -0,022 p = 0,541 d = 0,07	n = 361 U = 13175 p = 0,021 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
Ceny pronájmů nemovitostí v ČR v roce 2022	n = 358 Tau = -0,101 p = 0,004 d = 0,32	n = 358 U = 12993 p = 0,023 d = 0,36	n = 307 Tau = 0,086 p = 0,025 d = 0,28	n = 358 Tau = 0,008 p = 0,831 d = 0,03	n = 357 Tau = -0,000 p = 0,989 d = 0
Ceny nemovitostí na prodej v Praze v roce 2022	n = 353 Tau = 0,006 p = 0,870 d = 0,02	n = 353 U = 12569 p = 0,021 d = 0,36	n = 304 Tau = 0,044 p = 0,257 d = 0,14	n = 353 Tau = 0,072 p = 0,045 d = 0,23	n = 352 Tau = -0,042 p = 0,234 d = 0,13
Ceny pronájmů nemovitostí v Praze v roce 2022	n = 351 Tau = -0,062 p = 0,082 d = 0,20	n = 351 U = 11756 p = 0,002 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.

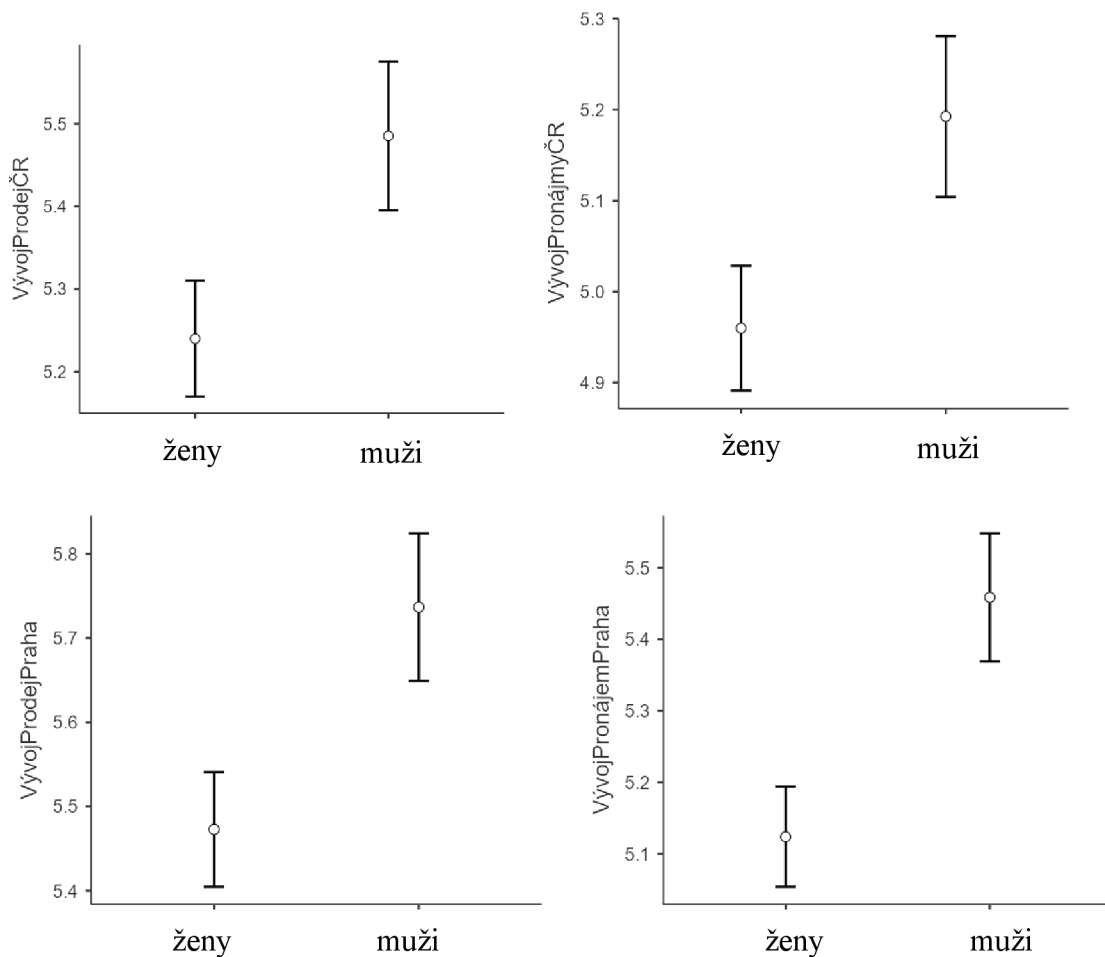
Na ose y jsou odpovědi, které byly kódovány: 1= klesnou o více než 10 %, 2= klesnou o 6-10 %, 3=klesnou maximálně o 5 %, 4=zůstanou stejné, 5=vzrostou maximálně o 5 %, 6=vzrostou o 6-10 %, 7=vzrostou maximálně o 10 %. Grafy znázorňují průměr a střední chybu průměru (tykadla).



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 m² 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 polynomické 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 m²) 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 / m². 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 m² 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. [Ia]. 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/cri/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-uahytxd9pq>

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

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

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

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 ² 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

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 ²)												
Average prices of flats in the Czech Republic in 2017 - 2019 by municipality population size (CZK/m ²)												
Název kraje	Velikost obcí (počet obyvatel)	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m ²	Průměrné opotř. v %	Variační koef. KC PP	Průměrná kupní cena / typové byty	Průměrná kupní cena / netypové byty	rok 2017	rok 2018	rok 2019
Name of the Region	Municipality population size	Number of transfers	Purchase price	Assessed value	Average size of a flat	Average wear and tear (%)	Coefficient of variation	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
Celkem hlavní město Praha												
Hlavní město Praha												
Region (the Capital City of Prague), total		1 676	62 459	52 257	65	13	33	58 181	64 932	57 600	63 736	69 061
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
Celkem Sředočeský												
Region, total		1 337	28 212	21 641	63	7	37	28 347	27 479	25 799	29 227	30 728
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
Celkem Jihočeský												
Region, total		820	19 115	14 683	65	7	55	18 549	20 991	17 072	19 505	21 530
Plzeňský	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
Celkem Plzeňský												
Region, total		949	25 435	19 437	62	8	42	23 824	29 938	22 851	26 706	27 914
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
Celkem Karlovarský												
Region, total		716	14 785	11 526	63	11	58	13 422	17 146	12 336	15 159	16 048
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
Celkem Ústecký												
Region, total		1 851	9 019	6 368	59	10	65	8 762	10 353	7 650	8 949	11 197
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
Celkem Liberecký												
Region, total		595	20 122	14 533	65	11	49	20 757	18 684	18 476	21 625	20 813
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
Celkem Královéhradecký												
Region, total		461	22 980	18 024	67	12	55	23 197	22 573	22 070	23 708	23 152

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	predikce					
23	2022	cena	94994,463	predikce					
24	2023	cena	106748,156	predikce					
25	2024	cena	120266,625	predikce					
26	2025	cena	135681,324	predikce					

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 realitním 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:

https://cuhumanities.az1.qualtrics.com/Q/EditSection/Blocks/Ajax/GetSurveyPrintPreview?ContextSurveyID=SV_55aJrc1ifk4PGaa&ContextLibr... 1/17

(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 %
celkové ceny nemovitostí na prodej	<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 ²) 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 50m² 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 pozemků na prodej	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ceny rekreačních objektů 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 %
celkové ceny pronájmů nemovitostí	<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.**



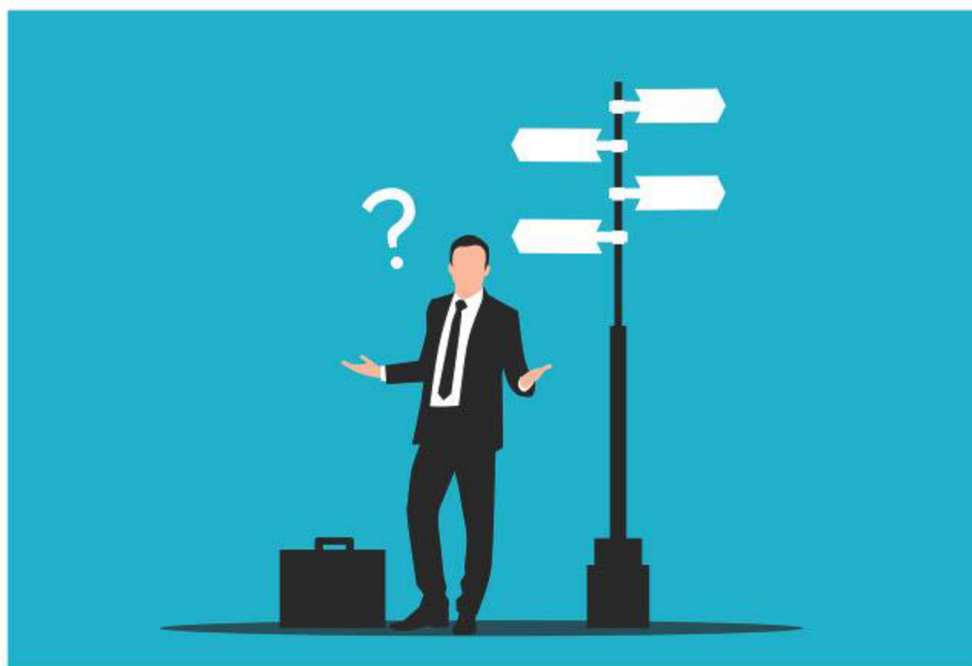
Označte, jak si myslíte, že ovlivnila současná pandemie COVID-19 **ceny nemovitostí v Praze.**

	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 %
celkové ceny nemovitostí na prodej v Praze	<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 %
celkové ceny pronájmů nemovitostí v Praze	<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 celé ČR 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 %
celkové ceny nemovitostí na prodej v ČR	<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 %
celkové ceny pronájmů nemovitostí v ČR	<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 %
celkové ceny nemovitostí na prodej v Praze	<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 %
celkové ceny pronájmů nemovitostí v Praze	<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