

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

**Statistická analýza vývoje trhu s byty v České republice
a jeho perspektivy**

Petr Hrnčír

© 2016 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALAŘSKÉ PRÁCE

Autor práce:	Petr Hrnčář
Studijní program:	Systemové inženýrství a informatika
Obor:	Systemové inženýrství
Vedoucí práce:	doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.
Garantující pracoviště:	Katedra statistiky
Název práce:	Statistická analýza vývoje trhu s byty v České republice a jeho perspektivy
Název anglicky:	Statistical analysis of the development of the housing market in the Czech Republic and its prospects
Cíle práce:	Cílem práce je analyzovat na základě vybraných ukazatelů situaci na trhu s byty v ČR z dlouhodobého hlediska. Řešení se zaměří zvláště na sociálně ekonomické faktory ovlivňující ceny bytů. Pomocí statistických metod budou charakterizovány dlouhodobé vývojové tendence zvolených ukazatelů a bude odhadnut jejich budoucí vývoj s ohledem na očekávanou ekonomickou situaci ve společnosti.
Metodika:	Podkladové údaje budou získány z databáze ČSÚ a z odborné literatury. Vytvořená databáze bude vyhodnocena pomocí statistických metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Doporučený rozsah 30-50 stran

práce:

Klíčová slova: Bytová jednotka, trh s byty, bydlení, osobní vlastnictví, pronájem, privatizace

Doporučené zdroje informací:

1. BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA a Dana STARÁ. *Makroekonomie - teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.
2. BRADÁČ, A. -- FIALA, J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.
3. ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA STATISTIKY, -- SVATOŠOVÁ, L. -- PRÁŠILOVÁ, M. *Statistické metody v příkladech*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007. ISBN 978-80-213-1673-7.
4. ČESKO. ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTŮ (1994, NOVELA 2005), -- PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek : praktická příručka*. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-587-7.
5. FIALA, J. -- BRADÁČ, A. *Rádce majitele nemovitostí*. Praha: Linde, 1998. ISBN 80-7201-094-8.
6. FIALA, J. *Základy účetní evidence. - Abeceda účetních vědomostí*. PRAHA: ORBIS, 1955.
7. HINDLS, R. *Statistika pro ekonomy*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6.
8. KUBA, B. -- OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-545-1.
9. KUBA, B. -- VEČEŘE, K. -- VILÍMEK, A. -- VÁVROVÁ, M. -- OLIVOVÁ, K. *Byty a katastr nemovitostí*. Jihlava: Vilímek, 1995. ISBN 80-85811-09-.

10. SEDLAČÍK, M. -- NEUBAUER, J. -- KŘÍŽ, O. *Základy statistiky : aplikace v technických a ekonomických oborech*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4273-1.

Předběžný termín 2015/16 LS - PEF
obhajoby:

Elektronicky schváleno: 21. 10. 2015
prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.
Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno: 10. 11. 2015
Ing. Martin Pelikán, Ph.D.
Děkan

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci: „Statistická analýza vývoje trhu s byty v České republice a jeho perspektivy" 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 literatury 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 15.11.2016

Poděkování

Děkuji paní doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. vedoucí mé bakalářské práce, za cenné připomínky a za významnou pomoc při zpracování.

Statistická analýza vývoje trhu s byty v České republice a jeho perspektivy

Souhrn

V bakalářské práci je analyzován vývoj trhu s byty od roku 2005 až do roku 2014 pomocí časových řad a indexní analýzy. Podrobněji je v práci rozebrán rok 2015, jelikož zobrazuje současnou situaci na trhu s byty a lze s ním porovnávat minulé data ze sledovaného období. Analýza je zaměřena na ceny bytů, dokončený počet bytů, výdaje domácností na bydlení, změnu inflace, změnu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a výdaje státu na bydlení. Výdaje státu na bydlení je velmi důležitý ukazatel, kde jsou charakterizovány nejdůležitější produkty na podporu bydlení, které ČR používá, jako je podpora stavebního spoření, příspěvek na bydlení, zelená úsporám, úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let a program PANEL. Závěr práce obsahuje shrnutí výsledků, odhadnutí budoucího vývoje trhu s byty a následný návrh či doporučení, co by se mělo na trhu s byty změnit.

Klíčová slova:

Bytová jednotka, trh s byty, bydlení, osobní vlastnictví, pronájem, privatizace.

Statistical analysis of the development of the housing market in the Czech Republic and its prospects

Summary

In the bachelor thesis is analyzed historic devevelopment of housing market from 2005 to 2014 by using time series and index analysis. In the work is analyzed year 2015 and its situation at the housing market, because it shows current situation in housing market and provide compare it with previour data from the period. The analysis is focused on housing prices, the number of completed dwellings, household expenditure on housing, the change in inflation, changes in interest rates on mortgage loans and state spending on housing.

State spending on housing is very important indicator, where they are analyzed important products to support housing individually, which the Czech Republic uses, such as support for savings, housing allowance, green to savings, loans for the purchase of housing for young people up to 36 years old and the program PANEL. The conclusion contains a summary of the results and the estimation of future developments in the housing market. And the subsequent proposal or recommendation, what should the housing market change.

Key words:

Housing unit, housing market, living, personal ownership, lease, privatization.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Cíl práce a metodika	12
2.1	Cíl práce	12
2.2	Metodika	12
2.2.1	Časové řady.....	12
3	Literární rešerše	16
3.1	Charakteristika bydlení a vymezení základních pojmů	16
3.2	Definice bytové jednotky	18
3.3	Byt jako investice.....	18
3.4	Odhad ceny bytu	19
3.5	Fungování trhu s byty	20
3.6	Bytová politika.....	20
3.6.1	Efektivita bytové politiky	21
3.6.2	Nástroje bytové politiky.....	22
4	Charakteristika trhu s byty v ČR pro rok 2015	26
5	Analýza vývoje trhu s byty v ČR v letech 2015 - 2014.....	29
5.1	Vývoj trhu s byty v ČR.....	29
5.1.1	Vývoj cen bytů.....	29
5.1.2	Vývoj počtu dokončených bytů	31
5.1.3	Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jeho souvislost s podporou státu na úvěry	33
5.1.4	Vývoj inflace a úrokových sazeb u poskytnutých hypoték	35
5.2	Výdaje domácností na bydlení.....	37
5.3	Výdaje státu na bydlení v ČR	38
5.3.1	Analýza vývoje nejvýznamnějších produktů státu na podporu bydlení	39
5.4	Perspektivy vývoje trhu s byty v ČR	41
6	Závěr	43
7	Seznam použitých zdrojů.....	46
7.1	Seznam literatury	46
7.2	Internetové zdroje	46
7.3	Legislativa.....	48
8	Přílohy.....	49

Seznam grafů

Graf č. 1: Průměrné nájemné za rok 2011 Kč/m²/měsíc

Graf č. 2: Průměrná kupní cena bytu v Kč/m² v roce 2011

Graf č. 3: Vývoj nabídkových cen bytů v letech 2005-2014 index, 2010 = 100

Graf č. 4: Dokončené byty v období 2005-2013 v ČR v %

Graf č. 5: Poskytnuté hypoteční úvěry občanům od hlavních 9 bank vydané podpory státu na úvěry (hlavně stavební spoření) v ČR v letech 2005-2014 v %, index 2013=100

Graf č. 6: Inflace a úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2005-2014 v %

Graf č. 7: Čisté peněžní vydání na osobu v letech 2005-2014 v %

Graf č. 8: Výdaje na bydlení státu v letech 2005-2014 v %

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Příspěvky na bydlení

1 Úvod

Trh s byty je jeden s nejdůležitějších trhů statků, respektive služeb, které jsou v ČR obchodovány. Bydlení patří mezi základní lidské potřeby domácností. Bydlení slouží většině obyvatel k odpočinku a uspokojení dalších základních lidských potřeb (jídlo, pití, spánek atd.). Zajistit si bydlení je hlavním úkolem každé domácnosti, tudíž se na trhu s byty a jeho problematikou jednou setkají všechny domácnosti. Byt se stal postupem času pro každého bezpečným místem, kde by se měl cítit bezstarostně. Není to jenom místo, kde se jenom nají a vyspí. Je tedy velmi důležité si pořídit správné bydlení, jelikož to není statek, který je možné jednoduše vyměnit za jiný. Každá domácnost si musí dobře promyslet, kde chce strávit většinu svého života. Hodně často se místo spojí se zaměstnáním a tím je problém vyřešen. Takovýto problém řeší domácnosti, které si mohou dovolit pořídit byt a převést ho do osobního vlastnictví. Výhodou je, že vlastníci bytů nemusí platit nájem a už něco vlastní a mohou s tím nakládat, jak uznají za vhodné.

Další možností je bydlení v pronájmu. Lidé jsou zvyklí platit vysoké sumy (většinou měsíční) za pronájem bytu. Pro mnoho lidí je to v podstatě jediná přijatelná možnost, jelikož se nechtějí trvale usazovat nebo nevědí, zda se nebudou chtít časem přestěhovat. Bydlení v pronájmu je typické pro mladé lidi, kteří ještě nevědí, co s životem a nenašli svoji vysněnou práci či zaměření.

Nakonec existují domácnosti, které si nemohou dovolit byt koupit ani pronajmout a v takových případech je na řadě stát, který by měl těmto domácnostem nabídnout pomocnou ruku. Zajistit bydlení všem obyvatelům v zemi je velmi důležitým úkolem státu, jestliže stát nezakročí ve správnou dobu a nepomůže sociálně slabším domácnostem, může dojít k velice vážným problémům, jako je nárůst nezaměstnanosti či nespokojenosti obyvatel. Bytovou politiku má na starosti v ČR správa Ministerstva pro místní rozvoj.

Trh s byty se velmi rychle mění, ceny nemovitostí stoupají a klesají. S tím je spojena spousta dalších cenových ukazatelů, jako je úroveň inflace či úrokových sazeb. Ceny bytů a jejich kvalita se velmi liší podle umístění daného bytu. Například v Praze bývají byty jedny z nejdražších v ČR naopak na severu Čech už se ceny bytů pohybují v mnohem nižších cenách. Jelikož jsou ceny bytů v Praze dražší, tak bývají i co se týče zařízení na vyšší úrovni než v ostatních krajích.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je analyzovat na základě vybraných ukazatelů situaci na trhu s byty v ČR v období 2005-2014 z dlouhodobého hlediska.

V práci je vyhodnocená situace na trhu s byty v roce 2015. Rok 2015 nám charakterizuje současnou situaci na trhu s byty a dává nám možnost srovnávat současnost s minulostí.

Dalším důležitým cílem je v řešení analyzován vývoj cen bytů, počet dokončených bytů, výdaje domácností na bydlení, změna úrovně inflace, změnu úrovně úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a výdaje státu na bydlení v jednotlivých letech. Pomocí statistických metod budou charakterizovány dlouhodobé vývojové tendence zvolených ukazatelů a bude odhadnut jejich budoucí vývoj s ohledem na očekávanou ekonomickou situaci ve společnosti. Nakonec bude navrženo doporučení, co by se mělo na trhu s byty změnit.

2.2 Metodika

Teoretická část je vypracovaná pomocí odborné literatury a publikací na internetu o dané problematice. V praktické části byla použita především elementární charakteristika časových řad.

2.2.1 Časové řady

Hančlová (2003) tvrdí že, časovou řadou rozumíme posloupnost hodnot ukazatelů, měřených v určitých časových intervalech. Tyto intervaly jsou zpravidla rovnoměrné (ekvidistantní), a proto je lze zapsat následujícím způsobem:

$$y_1, y_2, \dots, y_n \text{ neboli } y_t, t = 1, \dots, n,$$

kde y značí analyzovaný ukazatel, t je časová proměnná s celkovým počtem pozorování n .

Grafické zobrazení časových řad

Ve většině případů budeme časové řady analyzovat na základě grafického zobrazení, které nám dává velmi dobrý pohled o vývoji dané časové řady, kde jsou nakumulované jednotlivé hodnoty za určité časové období pro kterou je časová řada vytvořena. [8]

V práci budou použity spojnicové, sloupcové a krabičkové grafy.

Použité elementární charakteristiky časových řad

Absolutní přírůstek (první diference)

Patří mezi základní určující míry dynamiky časových řad, které nám pomáhají určit chování časových řad. Jednoduše řečeno vyjadřuje rozdíl mezi aktuální hodnotou a minulou hodnotou v časové řadě. [8]

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

Průměrný absolutní přírůstek

$$\bar{\Delta} = \frac{y_T - y_1}{T - 1}$$

Koeficient růstu (tempo růstu)

Vyjadřuje změnu hodnoty t od hodnoty $t-1$, jestliže vypočítanou hodnotu vynásobíme stem, tak nová hodnota vyjadřuje procentuální hodnotu v závislosti od předešlé hodnoty. [8], [5]

$$k_t = y_t / y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, T.$$

Průměrný koeficient růstu

$$\bar{k} = \sqrt[T-1]{\frac{y_T}{y_1}}$$

Relativní přírůstek

Jeho hodnota nás informuje o rychlosti růstu. Při vynásobení relativního přírůstku stem, nám udává procentuální změnu současné hodnoty od minulé. [8]

$$\Delta_t = \Delta y_t / y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, T.$$

Lineární prognóza trendu

Používá se u jednoduchých lineárních množin dat. Jednoduše řečeno by měli data naznačovat trasu přímky. Po aktivaci je v grafu zobrazena přímka, které označuje růstový či klesající trend. [27]

$$y_t = a_0 + a_1 t, \quad a_1 = \text{přírůstek hodnoty } y \text{ připadající na jednotkovou změnu časové proměnné.}$$

Logaritmická prognóza trendu

Dobře se uplatňuje u časových řad, které mají velmi vysoký náhlý růst či pokles a poté se data vyrovnávají. [27]

$$y_t = a_0 + a_1 \ln t.$$

Polynomická prognóza trendu

Polynomickou prognózu je dobré použít u dat, které mají nastavené hranice maxima a minima a kolísají mezi těmito dvěma hranicemi. [27]

$$y_t = a_0 + a_1 t + a_2 t^2 + \dots + a_k t^k.$$

Mocninná prognóza trendu

Vhodné použití mocninné prognózy je u dat, které stále stoupají a hodnoty dat se neustále zvyšují. [27]

$$y_t = a_0 * t^a.$$

Exponenciální prognóza trendu

Používá se u časových řad, kde mezi sebou mají hodnoty stále větší rozestupy, respektive klesají či rostou stále vyšší rychlostí. [27]

$$y_t = a_0 * a_1^t, \quad a_1 = \text{průměrný přírůstek hodnot } y_t.$$

Klouzavý průměr

Vykreslený klouzavý průměr vyhlazuje kolísání dat a zobrazuje trend, který je podle dat velmi nečitelný, čitelněji. [27]

Spolehlivost spojnice trendu

Všechny prognózy (spojnice trendu) jsou vhodné použít na základě spolehlivosti (značíme R). Prognóza trendu je tak dobrá, jako její hodnota spolehlivosti. Čím blíže se hodnota R blíží nule, tím je zvolená prognóza vhodnější.

Forecast (předpověď)

Forecast je indikátor, kterým lze spočítat, respektive odhadnout budoucí hodnotu dané časové řady. Forecast je v práci propočítána pomocí programu Microsoft Excel.

Index cen bydlení

Index cen bydlení, anglicky House Price Index (HPI), slouží k měření cenové hladiny nemovitostí. Je to ukazatel, který je harmonizovaný podle normy evropské unie. Jeho velkou výhodou je tedy velmi snadná srovnatelnost mezi zeměmi Evropské unie, jelikož všechny státy Evropské unie používají stejný ukazatel HPI. Ukazatel HPI ve svých datech zahrnuje, jak nové, tak i staré nemovitosti. Data použitá v této metodě vycházejí ze skutečných tržních transakcí (nejsou zde zahrnuty netržní ceny). Počítá se na základě váhového průměru cen za každé období. [10]

3 Literární rešerše

3.1 Charakteristika bydlení a vymezení základních pojmů

Potřeba bydlení patří mezi základní lidské potřeby. V odvětví trhu s byty se dobře orientuje většina domácností. Důvodem je, že každá domácnost si musí zařídit bydlení, aby měla takzvaně „střechu nad hlavou“. Informace na téma bydlení jsou všude kolem nás, noviny, plakáty, odkazující realitní kanceláře, které se hledáním a prodáváním bytových prostorů specializují. Lux (2002) poukazuje na to, že kvantita neznamená kvalitu. Velký počet expertů ještě nemusí vést ke skutečně správnému řešení. Vzhledem k tomu, že na trhu s byty existuje mnoho takzvaných expertů na bydlení (realitních makléřů, analytiků atd.), je zajímavé, že trh nefunguje úplně přesně, tak jak by měl. Aby fungoval trh s byty (např. koupě, prodej, vytváření nájemní smlouvy atd.) je nutné mnoho věcí přehlížet, či přímo zamlčovat, aby se dalo na trhu s byty normálně fungovat. [1]

Domácnosti tráví ve svých domovech, respektive bytech velkou část svého života, a tudíž se každá domácnost snaží svoje bydlení dostat na co nejvyšší úroveň (standard). Se zvyšující úrovní bydlení se také zvyšují výdaje domácností na bydlení. Samotný rozvoj bydlení je velice přínosný pro rozvoj daného státu, při investování do bydlení vznikají nové pracovní příležitosti, jak už ve stavebnictví či realitní oblasti. Zároveň rozvoj bydlení výrazně ovlivňuje fiskální politiku, jelikož stát musí vytvářet například nové infrastruktury mezi novými zabydlenými prostory. Vzhledem k tomu, že náklady na bydlení tvoří velkou část příjmů většiny domácností v ČR, znamená to, že mnoho rodin potřebuje v této oblasti pomoc od státu, který se jim snaží tuto pomoc zajistit. [3], [6]

Ukazatelé bydlení

Neexistují dva naprosto stejné byty, každý byt má jiné ukazatele (přednosti), které ho zvýhodňují či znevýhodňují. Mezi základní ukazatele patří užitná plocha, design, stáří bytu, kvalita použitých materiálů při výstavbě, právní důvody užívání, počet a kvalita přidružených prostor (garáž, sklep, zahrada). Všechny ukazatelé a je jich daleko více daný byt zvýhodňují či znevýhodňují a od toho se odvíjí cena bytu. Kvalita okolního prostředí je velmi silným, respektive váženým ukazatelem, podle kterého hledá mnoho domácností vlastní bydlení. Sociální prostředí v okolí domu, hlučnost okolí, kvalita veřejného prostředí,

dostupnost do centra, školy, zdravotní zařízení atd., to všechno vytváří cenu daného bytu a určuje jeho kvality. [1]

Definice základních pojmů týkajících se trhu s byty

Pronájem

Pronájem vyjadřuje vztah mezi majitelem bytu (domu) a domácností, která má zájem o bydlení v něm.

Nájem

Základem nájmu je nájemní smlouva, která má dvě strany pronajímatele a nájemce. Pronajímatel je vlastník pronajímané nemovitosti a nájemce je tedy domácnost, která má zájem platit nájem za výměnu bydlení.

Podnájem

Majitel poskytuje nájemníkovy pronajímat byt dalším domácnostem. Podnájem musí mít nájemník od majitele povolený, a tudíž zanesený do smlouvy o podnájmu.

Inflace

Brčák, Sekerka a Stará (2014) tvrdí, že inflace je definována jako projev ekonomické nerovnováhy, jejíž vnějším znakem je růst cenové hladiny.

Zvyšování cenové hladiny má za následek zvýšení cen statků a služeb (potravin, plyn, voda). Opakem inflace je deflace, což značí snižování cenové hladiny. Stát, respektive Česká národní banka se snaží držet hladinu inflace na 1-2 %. [4]

Úroková míra

Úroková míra je cena za vypůjčení cizího kapitálu, její hodnota se mění v závislosti na objemu půjčených peněz či doby splatnosti. Úroková míra je vyjádřena v procentech, hodnota procenta vyjadřuje, kolik procent zaplatí dlužník navíc. [4]

3.2 Definice bytové jednotky

Dle § 2236/1 a 2 nového občanského zákoníku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, přičemž 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; skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. [28]

Druhy bytů podle vlastnictví

Družstevní byt

Družstevní byt je takový byt, který vlastní družstvo a družstevníkovi vzniká jenom právo daný byt používat či pronajímat. [26]

Koupí družstevního bytu, kupující získá pouze podíl v družstvu a stává se členem daného družstva. S koupí družstevního bytu, respektive družstevního podílu, může družstevník koupit i nevědomě, také podíl na dluhu daného družstva. [9].

Komunální (obecní) byt

Komunálním bytem se rozumí takový byt, který vlastní a dále jej pronajímají obce pro vlastní zisk či podporu slabších či mladších, právě začínajících domácností. Komunální byty mívají často státem regulované nájemné, právě aby plnily funkci tzv. rozjezdových bytů. [9]

Individuální (osobní) byt

Vlastnická práva jsou plně napsána a zavedena v katastru nemovitostí právě na vlastníka bytu. Byt je celý ve vlastnictví fyzické či právnické osoby a může s ním podle toho být zacházeno. Domácnost s bytem v osobním vlastnictvím může byt prodat, darovat či pronajímat. [9]

3.3 Byt jako investice

Byt nebo dům lze vlastnit nebo pořídit také za účelem investice. Při takové investici většina investorů potřebuje pomoc vypůjčením peněz od banky. Cena nemovitostí je vzhledem ke mzdám či platům, tak vysoká, že málokterá domácnost, respektive investor

dokáže nahromadit takovou sumu, hodnotu peněz. Mezi důležité aspekty, které musíme při výběru vhodné investice vyhodnotit je hlavně poloha, kde se investice nachází, jelikož nemovitost už nelze přesouvat. Když porovnáme nemovitosti s ostatními finančními aktivy, tak zjistíme, že se jedná pravděpodobně o nejméně likvidní investici. Prodávání nemovitosti zabere u některých případů i roky, vše záleží hlavně na správně zvolené ceně nemovitosti. Zvolení ceny může být u některých bytů veliký problém, ale existují organizace, které se přímo na hodnocení nemovitostí specializují. Jelikož jsou nemovitosti málo likvidní a s pořízením nemovitosti vznikne většině domácností obrovský závazek v podobě splácení úvěru, je velice důležité si rozmyslet, do jaké nemovitosti budeme investovat. Obrovský rozdíl je při výběru nemovitosti na investici a na vlastní bydlení. Při výběru nemovitosti na investici, nemáme tak velké nároky a byt nemusí úplně přesně sedět podle našich představ a hlavní prioritou je cena nemovitosti, naopak u výběru na vlastní bydlení hledáme perfektní budoucí domov a cena je až na druhém místě. Investice do nemovitostí, například koupě bytu patří mezi nejméně rizikové investice. [1], [6], [7]

Existuje reálná šance pořídit vlastní byt, splácet úrok a zůstat na stejných nákladech, jako u bydlení v pronájmu, dokonce může být bydlení ve vlastním bytě ještě levnější. Hlavní výhoda koupě bytu nastává až po splacení celého úvěru, kdy budeme byt celý vlastnit. Rozhodnutí je ovlivněno očekáváním domácností, pokud zrovna roste na trhu cena nemovitostí rychleji než úroková míra, tak je vhodné si nemovitost vzít na hypotéku a naopak. Zde je samozřejmě nutné si uvědomit, že při koupi nemovitosti, už nebude tak jednoduché se stěhovat a budeme muset zůstat určitý čas na stálém místě. [1]

3.4 Odhad ceny bytu

Odhadnout cenu bytu není vůbec jednoduché, na byt nelze pohlížet jako na jednu jednotku zboží, jelikož cena bytu se liší podle velikého množství ukazatelů. Cena bytu se v průběhu let mění, hlavně v závislosti na tom, jak se mění právě konkrétní ukazatele, například, místo, kde se byt nachází je velmi silný ukazatel. Každá vesnice, respektive město se vyvíjí jiným tempem, to znamená, že cena bytu v jednom městě, roste rychleji než v městě jiném. [1]

3.5 Fungování trhu s byty

Pro individuální tržní rovnováhu (jeden spotřebitel, jedna firma) se mezní užitek ze spotřeby bydlení plynoucí pro spotřebitele musí rovnat mezním nákladům na jejich produkci a mezní užitek ze spotřeby stejně jako mezní náklady produkce bydlení se pak odráží v jednotné rovnovážné tržní ceně (Lux, 2002).

Agregátní poptávka i agregátní nabídka vzniká pak horizontálním součtem individuálních poptávkových a nabídkových křivek, tedy horizontálním součtem křivek mezního užtku všech spotřebitelů na trhu a horizontálním součtem rostoucí části křivky mezních nákladů všech firem působících na trhu. V místě, kde se agregátní křivky nabídky i poptávky protínají, je cena i množství kontraktovaného zboží optimální (rovnovážná cena a rovnovážné množství).

Z definice tržní rovnováhy lze odvodit, že trh s nemovitostmi se postupem času vyvíjí podle toho, jak se mění různé ukazatele, které zhodnocují či znehodnocují cenu bytu. [1]

3.6 Bytová politika

Obecně by měl stát jenom vytvářet fungující legislativu pro bydlení, ale v praxi tomu je jinak. [3] Stát se snaží odstranit tržní problémy, které zabraňují efektivnímu fungování trhu s byty. Dále se snaží zajistit rovné podmínky bydlení, aby ani jedna strana, jak investoři, tak spotřebitelé nebyli znevýhodněni. Stát by měl být ve věci zasahování do trhu s byty velmi opatrný, každý zásah státu někomu přilepší, ale zároveň se druhé straně situace zhorší. Stát by se měl hlavně snažit, aby na trhu s byty nevznikali monopoly či oligopoly. [1]

Stát se může řídit podle tří bytových systémů, a to systém liberální, korporativní a univerzalistický systém. [3]

Liberální systém

Liberální systém je založený na zásluze, což v podstatě znamená, že každá domácnost se musí prosadit samostatně, podle svých možností. Z liberálního systému se může jednoduše stát velice nevyrovnaný systém, jelikož každá domácnost si zabezpečuje bydlení podle trhu a svých finančních možností, a tedy podle svých osobních nároků. V tomto systému stát nezasahuje příliš mnoho do průběhu trhu s bydlením. [3]

Kooperativní systém

Kooperativní systém je založen na solidaritě domácností. Stát velmi koriguje podmínky na trhu, využívá zdroje od silnějších jedinců k usnadnění bydlení pro slabší domácnosti. Stát vybírá více peněz do veřejného rozpočtu, které pak používá na pomoc slabším domácnostem.

V ČR není kooperativní systém příliš rozvinut. [3]

Univerzalistický systém

Univerzalistický systém je ještě více založený na solidaritě než předešlý systém, stát v tomto systému zajišťuje bydlení z veřejných zdrojů za velmi nízké ceny pro domácnosti. V univerzalistickém systému je bydlení chápáno jako sociální služba, která by měla být dostupná pro každého.

Univerzalistický systém je pro stát finančně velmi náročný a je nutno dodat, že zajišťované bydlení je opravdu na minimální úrovni. Bytovou politiku daného státu je potřeba vždy složit ze všech třech systémů dohromady na ideální formu, která se hodí k danému státu. [3]

3.6.1 Efektivita bytové politiky

Efektivní bytová politika je jeden z hlavních cílů státu, je to komplexní celek všech institucí či organizací, které se starají o efektivitu trhu s bydlením nebo zajištěním všem obyvatelům dostačující bydlení. Mezi úkoly těchto organizací například patří určování norem, respektive hranic nájemních smluv, možnosti nájemníku a podnájemníků. Organice mohou poskytovat pomoc nižším příjmovým skupinám. [3]

Dalším hlavním cílem státu je zajištění efektivnosti trhu s bydlením a zajistit bydlení co nejvíce lidem za normálních (přijatelných) podmínek. Stát zastává na trhu dvě role, racionálního ekonoma a chápavého paternalisty. Podle racionálního ekonoma je cíl rozdělování a přerozdělování statků, tak aby se určité části účastníků zvýšil užitek, ale zároveň žádnému jinému užitek neklesl. Příklad, kdy se některé domácnosti zvýší užitek a nikde jinde neklesne, není prakticky možné, ale je možné, aby domácnosti, kteří jsou na tom finančně nadprůměrně dobře, pomohli těm, kteří jsou na tom hůře. Stát jako chápající paternalista se věnuje rozdělováním statků, které závisí hlavně na politického systému v daném státě. [1]

3.6.2 Nástroje bytové politiky

Hlavním cílem všech těchto nástrojů je, pomoci zajistit bydlení všem, kteří pomoc opravdu potřebují. Nástroje bytové politiky lze rozdělit na univerzální a selektivní nástroje bytové politiky. Univerzální se zaměřují na všechny typy domácností, kdežto selektivní se většinou zaměřují na sociálně slabší domácnosti. [3]

Programy na výstavbu nájemních bytů pro nižší a střední třídy a technické infrastruktury

V roce 1995 vznikl program, který měl za úkol zapojit obce k podpoře výstavby nových relativně cenově dostupných nájemních bytů. Cílem bylo pomoci mladým, právě začínajícím rodinám či naopak už starším obyvatelům. Obce začali vystavovat technické zázemí a nové infrastruktury pro nové bydlení a vystavovat nové byty za pomoci státní podpory. Program osvětlil mnoho podnikatelů, kteří by se do programu rádi přidali za účelem vlastního zisku. A tak tedy v roce 1996 proběhla modifikace tohoto programu a možnost soukromým investorům, investovat do těchto dotovaných bytů. Stát umožnil investorům dotace za podmínek stanovení velikosti nájemného. Tímto podporuje soukromé investory k výstavbě panelových či bytových domů, které potom pronajímají za nižší než obvyklé ceny pronájmu.

Úroveň těchto bytů nebývá vysoká, ale i tak je o nízkoprahové byty velký zájem a stává se, že za těmito byty míří i středně silné domácnosti, které by podporu na bydlení vůbec nepotřebovali. To znamená, že přílišné množství těchto programů je spíše na škodu. Dalším úskalím tohoto programu bylo, že nebyli stanoveny žádné standardy, které by určovali kvalitu jednotlivých bytů či dispoziční velikost. To znamenalo, že existovali obrovské rozdíly mezi jednotlivými byty, a tedy i velká rozdílnost kvality. Původním cílem bylo zajistit rodinám levné bydlení a poté následný prodej těchto bytů domácnostem. Po 20 letech nájmu (většinou po skončení splácení úvěru) měl přijít na řadu prodej, ale stávalo se, že investoři, majitelé těchto bytů nechtěli prodat a preferovali další pronajímání jako vlastní pasivní zisk. [3]

Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou

Program je určený pro starší domácnosti (důchodce a zdravotně postižené), kteří už se o sebe nedokážou sami postarat a je nutná pomoc od ostatních. Program se začal rozvíjet

v roce 1991 a od té doby je u nás již více než 16 tisíc takovýchto domů s pečovatelskou službou. V těchto zařízeních musí být dodržováno mnoho norem, podle kterých se provádí výstavba. Většinu těchto zařízení vlastní se 100% podílem obce. Nájemné v těchto domech je vyhlášeno vyhláškou ministerstva financí, které nesmí přesáhnout trojnásobek regulovaného nájemného. Program má za úkol nejenom se postarat o nesoběstačné obyvatelstvo, ale také nepřímým učiněním uvolnit byty od starších obyvatel, pro mladší generaci. Obce tedy vyřeší dva problémy najednou, nejen že zajistí místo pro nesoběstačné obyvatelstvo za dotované nižší ceny, ale dále uvolní místo v již normálních bytech, kde získá nájemné za tržní ceny. [3]

Zákon o stavebním spoření se státní podporou

Zákon byl schválen v roce 1993 a hned v tomto roce se začali uzavírat smlouvy. V roce 1995 proběhla novelizace tohoto zákona, tak, že se státní podporu mohli dostat kromě fyzických osob i právnické osoby za účelem zlepšení kvality bytových standardů. Novela povolovala právnickým osobám využívat státní podpory jenom do bytových fondů či družstev na rekonstrukce či zlepšení bytového standardu. Stavební spoření je velice zajímavý druh spoření pro domácnosti, jelikož jim dává možnost zhodnotit za určité období svoje úspory a poté je použít například k vylepšení vlastní úrovně bydlení či pořízení úplně nového bydlení s využitím těchto úspor a hypotéky. [3]

Podpora hypotečního úvěrování

Podpora v tomto programu spočívá v tom, že za relativně nízkou částku se může domácnost nastěhovat do nového bydlení s velmi nízkým úročením, které je právě státem podporováno, v zásadě je nižší přibližně o 3% než při běžném komerčním využití úvěru, jelikož bance nehrozí relativně žádná rizikovost. Hypoteční úvěry poskytují banky i do 90% ceny nemovitosti, podmínkou je, že majitelé ručí danou nemovitostí bance, takže v případě nemožnosti splácení, bance případně daná nemovitost, tímto mizí bance skoro všechna rizika, proto může banka nabízet tak nízké úrokové sazby. Další výhodou hypotečních úvěrů je možnost, odečíst si z daňového základu zaplacené úroky. Hypoteční typy úvěrů jsou velice dlouhodobé, v některých případech i na 30 let, záleží na věku dané domácnosti. [3], [7]

Dotace

Stát poskytuje dotace na výstavbu bytových domů, rekonstrukci bytů nebo úpravu bytů pro bezbariérový přístup. [3]

Příspěvky na bydlení – sociální státní podpora

Jako řešení pro domácnosti s neschopností platit nájem, přišel stát v roce 1994 s tak zvaným příspěvkem na hrubé nájemné pro občany bydlící v bytech. Program neměl dlouhého trvání, jako hlavní cíl bylo pomoci slabším domácnostem alespoň částečně kompenzovat velké zvýšení nájmů. Dalším cílem bylo zajistit jistotu pro nájemníky a pro majitele bytových domů (získání jistoty zaplacení nájmu). Příspěvky na bydlení jsou vyměřeny individuálně podle typu domácnosti. To znamená podle počtu členů rodiny, příjmů rodiny atd. Zároveň nesmí být příspěvek na bydlení příliš velký, jinak zaniká snaha některých domácností snažit se zvyšovat svoje příjmy a tím i snaha o společenský růst.

Krebs a Durdisová (2010) tvrdí, že za příjmově slabší domácnosti se považovaly domácnosti, jejichž čistý peněžní příjem nepřesahoval životní minimum o 30 %.

Příspěvek na bydlení byl v roce 1996 změněn na dávku státní sociální podpory. [3]

Příspěvek na bydlení podporuje většinou bydlení v pronájmu, z čehož vyplývá, že těmito příspěvky stát podporuje bydlení v pronájmu více než bydlení ve vlastním. Na druhou stranu bydlení ve vlastním bytě podporuje státní podpora u stavebního spoření, kde stát pomáhá šetřit na budoucí rekonstrukce či pořízení nového bydlení. [1]

Daňové úlevy

Daňové úlevy se uplatňují formou slevy na dani z příjmu, tedy se počítá při výpočtu ročního zúčtování daně z příjmu. Při dlouhodobých hypotečních úvěrech na vlastní bydlení stát také pomáhá snižováním měsíčních splátek z úvěrů. [3]

Regulace nájemného

Nájemné v ČR je poměrově velmi vysoko. V západních zemích Evropy je nájem přibližně 2,5 až 5násobek ročního příjmu. Zato v ČR je poměr o hodně vyšší, a to je hlavní problém trhu s byty v ČR. [3]

Regulace nájemného se snaží poměr nájmu vůči příjmům snížit. V ČR není zatím regulace nájemného zavedena, protože není jasně prokázáno, že na trhu s byty existuje monopol, který by si určoval svoje vlastní ceny nájmu a tím pádem existuje dostatečné množství konkurenceschopnosti, aby se nájemné udržovalo na přijatelné hodnotě. [1]

Limit nájemného v podporovaných a sociálních bytech.

Účelem tohoto limitu není stanovení konkrétní hodnoty, která bude stanovena v nájemní smlouvě, důvodem je stanovení hranice, kterou nájemníci nesmějí v takto vystavených bytech přesáhnout. [11]

Zelená úsporám

Program Zelená úsporám slouží k podpoře využívání obnovitelných zdrojů energie a investic do takových zařízení, které podporují obnovování zdrojů energie a zajišťují šetření energie. Program přispívá na rekonstrukce, nízkoenergetických novostaveb, kvalitní zateplování, instalaci solárně termických kolektorů atd. [22]

Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let

Cílem programu bylo poskytnout mladým lidem do 36 let nízkouročené úvěry na pořízení bydlení. Výše úvěru byla stanovena na 300 tisíc Kč splatný do 20 let. Úvěr lze použít na rekonstrukci, stavbu nebo koupě nového bydlení. [23]

Program PANEL

Cílem programu bylo motivovat majitele bytových domů k rekonstrukcím, pomocí dotovaných úroků. V ČR existuje 200 tisíc panelových domech, které zahrnují přibližně 1,2 mil. bytů, z čehož polovina není opravena. [24]

Dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby

Program podporoval výstavbu bytů pro příjmově vymezené osoby pomocí poskytování dotací obcím z prostředků státního fondu rozvoje bydlení. [25]

4 Charakteristika trhu s byty v ČR pro rok 2015

Makroekonomické hodnoty

Hrubý domácí produkt byl v roce 2011, 4 550 mld. Kč. Průměrná roční inflace byla na hranici 0,3 %. Stanovený limit v podporovaných a sociálních bytech byl v roce 2011 na úrovni 57,2 Kč/m². [14]

Bytový fond

V roce 2015 zahrnoval bytový fond ČR celkem 4,76 mil. bytů z nichž, 4,1 mil. trvale obydlených. 55,9 % trvale obydlených bytů bylo v osobním vlastnictví, zatímco nájemní byty tvořily 22,4 %. Družstevní bydlení obydluje 9,4 % českých domácností.

V roce 2015 bylo dokončeno v ČR 25 094 bytů, z nichž 13 890 v rodinných domech a 7 368 v bytových domech. Což značí, že v roce 2015 bylo dokončeno 0,4 bytů na 1000 obyvatel. Nejvíce bytů bylo vystaveno ve Středočeském kraji a v Praze, kde bylo dokončeno 20 % všech bytů na území ČR. Plocha dokončených bytů v ČR měla průměr 78 m². Průměrná obytná plocha jednoho bytu je v roce 2015 65 m². V ČR žije ve vlastním domě 35,8 % obyvatel, 22,4 % žije v nájemu, 20,1% bydlí v osobním vlastnictví. Na území ČR je 13,7 % neobydlených bytů.[11], [14], [16]

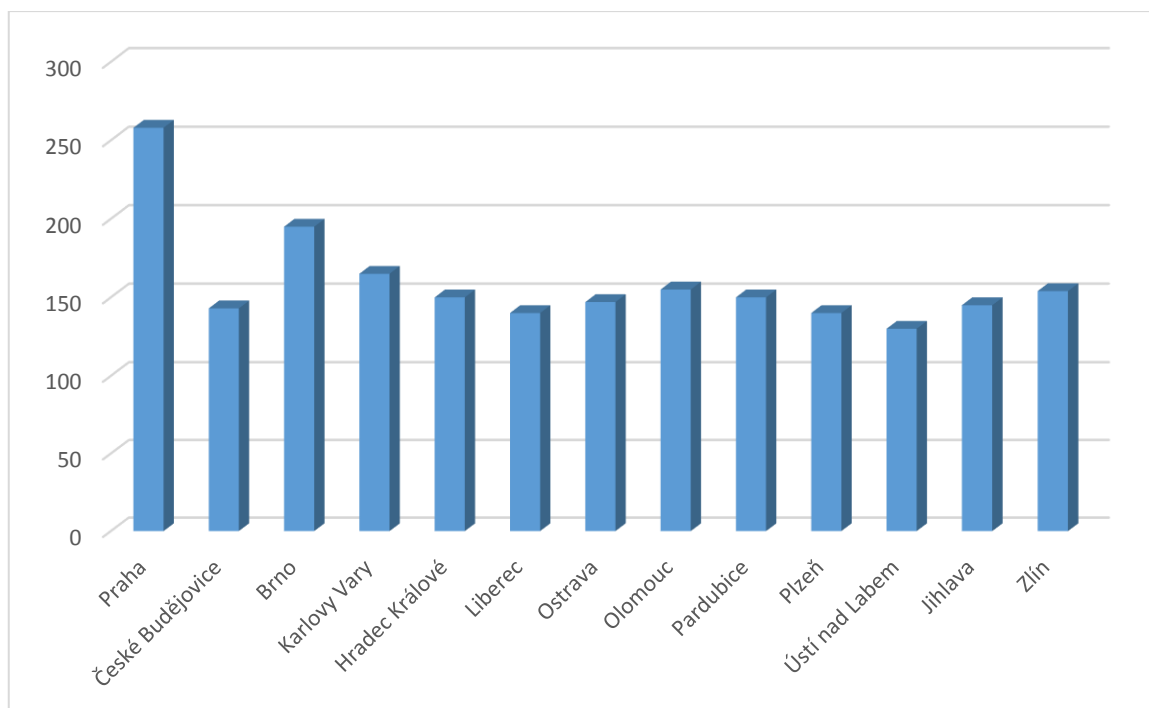
Výdaje státu celkem tvořily v roce 2015 22 965 mil. Kč. Největší podíl výdajů státu na bydlení tvořily sociální dávky na bydlení 14 350 mil. Kč. [14]

Průměrné nájemné v ČR

Průměrné nájemné je důležitým ukazatelem. Nájem je jedním z největších nákladů domácností a tudíž jeho vývoj je pro hodnocení významný.

Nájemné se velmi liší v závislosti na poloze, ve které jednotlivé domácnosti bydlí. Z grafu č.1 a dat v příloze č. 1 je jasně patrné, že nejdražší nájemné platí domácnosti v Praze a to přibližně 258 Kč/m²/měsíc, to je o 100 Kč/m²/měsíc více než ve většině městech. Brno je po Praze na druhém místě v ceně nájemného s cenou okolo 195 Kč/m²/měsíc a ostatní kraje mají velmi srovnatelné hodnoty pohybující se v intervalu od 130 do 155 Kč/m²/měsíc.

Graf č. 1: Průměrné ceny nájemného za rok 2015 Kč/m²/měsíc ve větších městech



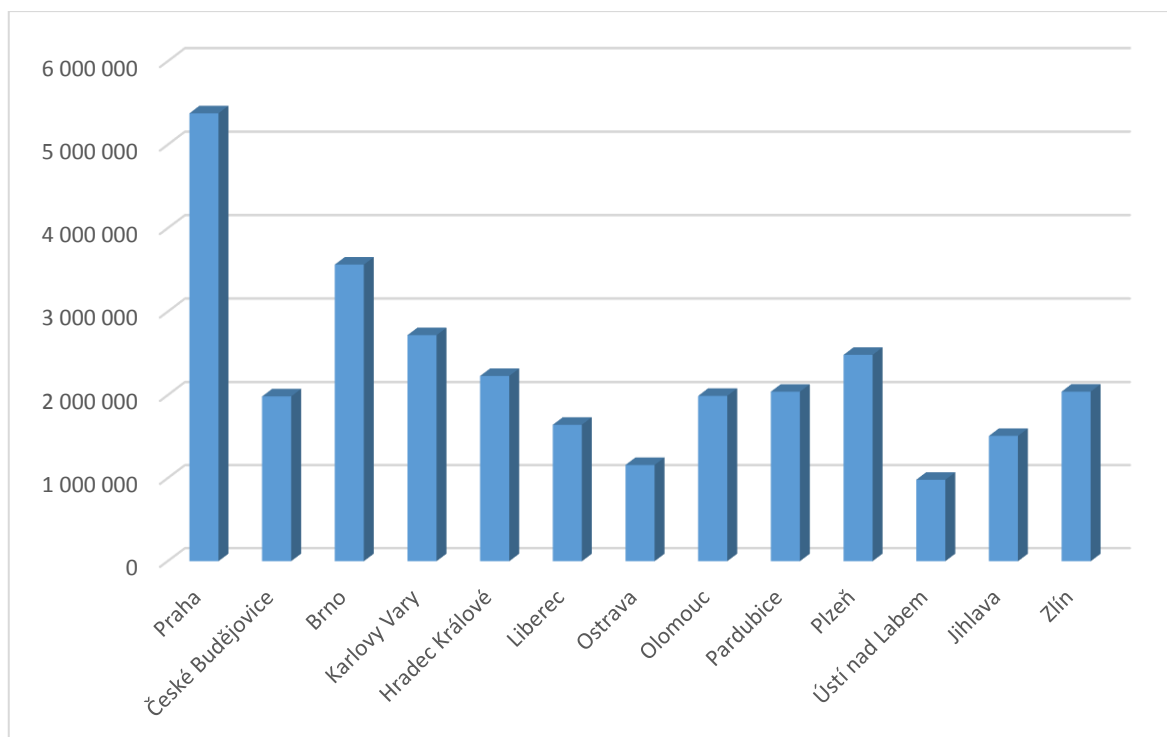
Zdroj: <http://www.mmr.cz>, <https://www.czso.cz>

Průměrné mzdy činily v roce 2015 26 467 Kč/měsíc, z čehož tvoří náklady na nájemné pro průměrnou domácnost s bytem o velikosti 55 m² přibližně 5 600 Kč, kde nejsou zahrnuty spotřební výdaje (voda, plyn, elektřina). [15], [13]

Průměrné ceny bytů v ČR

Vzhledem ke grafu a příloze č. 1 by se dalo říci, že průměrné ceny bytů jsou podle grafu a přílohy č. 2 přímo úměrné k cenám nájmu a proto jsou ceny bytů na tom velmi podobně jako v grafu č. 1. Nejdražší byty jsou v Praze, kde se pohybují v průměru za 5,4 mil. Kč, dalším silným krajem je jihomoravský kraj, kde cenu zvyšuje hlavně další velkoměsto, které se může měřit s Prahou a tím je Brno. Cena se v Brně pohybuje v průměru okolo 3,5 mil. Kč. Ostatní města už se pohybují v intervalu od 1 mil. do 2,2 mil. Kč.

Graf č. 2: Průměrná kupní cena bytu v Kč/m² v roce 2011 ve větších městech



Zdroj: <https://www.czso.cz>

5 Analýza vývoje trhu s byty v ČR v letech 2015 - 2014

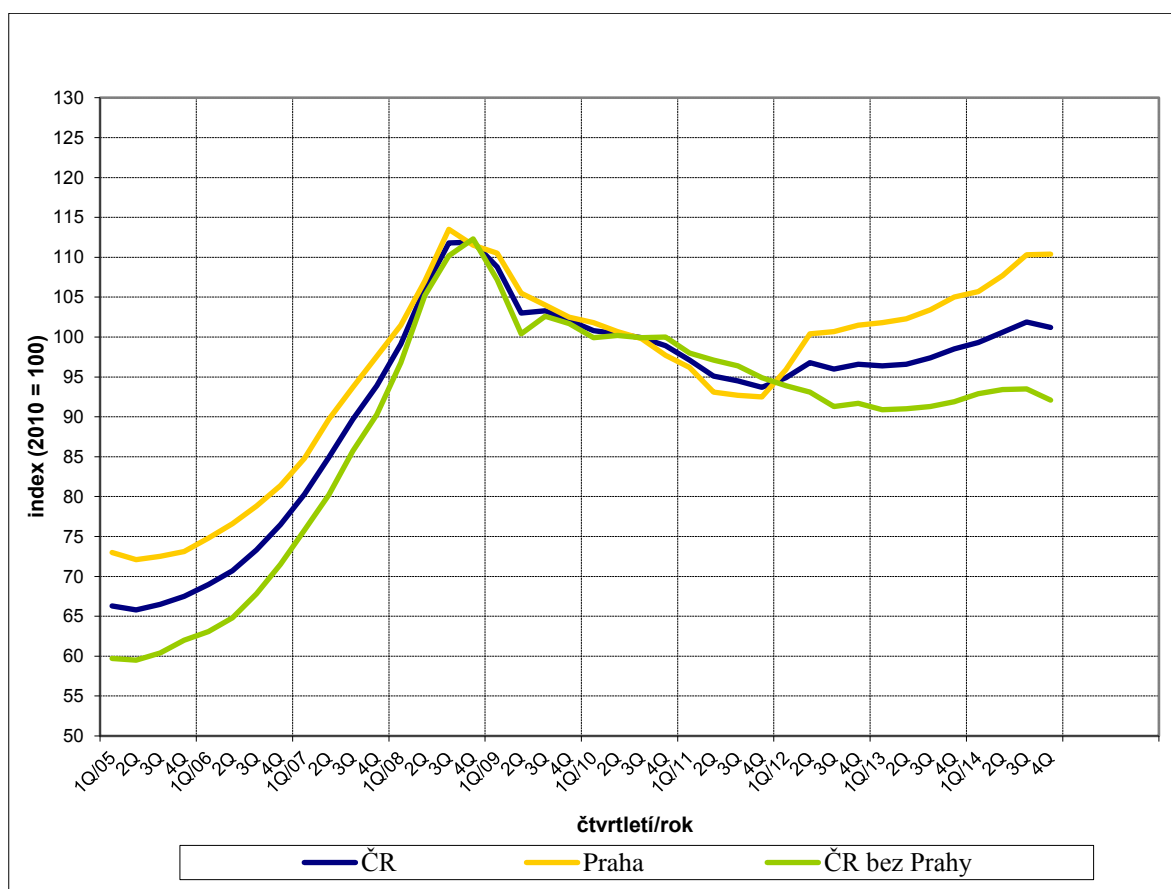
Praktická část práce je zaměřena na analýzu vývoje cen bytů v ČR od roku 2005 až do roku 2014. Analýza je zaměřena hlavně na změnu cen bytů, jejichž ceny se v průběhu let velmi liší v závislosti na jednotlivých ukazatelích. Řešení práce se zaměří zvláště na ukazatele, které ovlivňují ceny bytů nejvíce, jako je lokalita bytu, rozvoj bytového fondu v dané lokalitě, počet poskytnutých hypotečních úvěrů, výše úrokových sazeb a inflace.

5.1 Vývoj trhu s byty v ČR

5.1.1 Vývoj cen bytů

V grafu č. 3 je možné vidět vývoj nabídkových cen bytů v letech 2005 až 2014. Graf č. 3 je sestaven z přílohy č. 3, data v této tabulce vycházejí z nabídkových cen bytů z vybraných velkých měst ČR. Kategorie ČR bez Prahy zahrnuje obce nad 50 tisíc obyvatel (12 měst + Kladno a Opava) celé republiky a další střední obce od 10-50 tisíc obyvatel (9 + Praha-východ a Praha-západ), které spadají do Středočeského kraje. Posledními zahrnutými městy jsou Domažlice, Náchod a Znojmo. V kategorii Praha je samostatně celá Praha a v poslední kategorii ČR je celá ČR. [21]

Graf č. 3: Vývoj bazických indexů nabídkových cen bytů ve čtvrtletních letech 2005-2014 index, 2010 = 100



Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu.

Vývoj nabídkových cen bytů v celé ČR

Z grafu a přílohy č. 3 je patrné že, už v druhém čtvrtletí roku 2005, začal trend cen stoupat a to až do začátku roku 2009, kde začal trh cen bytů klesat. V roce 2013 se trend otočil a pokračoval ve stoupání. Konec sledovaného období značí začínající pokles trhu.

V měřeném období (2005-2015), lze zaznamenat dvě velké změny na trhu s byty. Podle indexu **HPI** se od roku 2005 do konce roku 2008 nabídkové ceny bytů v ČR zvýšily podle dat z přílohy č.3 o 45,6%. Od roku 2009 do začátku roku 2013, ceny bytů klesly o 15,5% ale následovalo další zvýšení skoro na stejnou hranici jako v roce 2009 a to o 14,5%.

Analýza grafu č. 3 je zameřená na celou ČR. V Praze jsou vyšší ceny bytů, než jsou průměrně v celé ČR, lze považovat Prahu za zkreslující oblast, takže uděláme analýzu grafu č. 3 bez Prahy a poté zanalyzujeme samostatně jenom Prahu.

Vývoj nabídkových cen bytů v ČR bez Prahy

Od roku 2005 do konce roku 2008 se nabídkové ceny bytů v ČR bez Prahy podle dat z přílohy č. 3, zvýšily o 52,6%. Od roku 2009 do poloviny roku 2013, klesly ceny o 16,2%. V roce 2014 se ceny držely stále na přibližně stejné cenové hladině.

Vývoj nabídkových cen bytů v Praze

Stejně jako u předchozích dvou analýz byl trend od roku 2005 do konce roku 2008 podle přílohy č. 3 a indexu HPI, stoupající. Hladina vzrostla o 38,5%. Cena v Praze klesla do roku 2011 o 19%, kde cena nabrala růstoucího charakteru až do konce sledovaného období (2014).

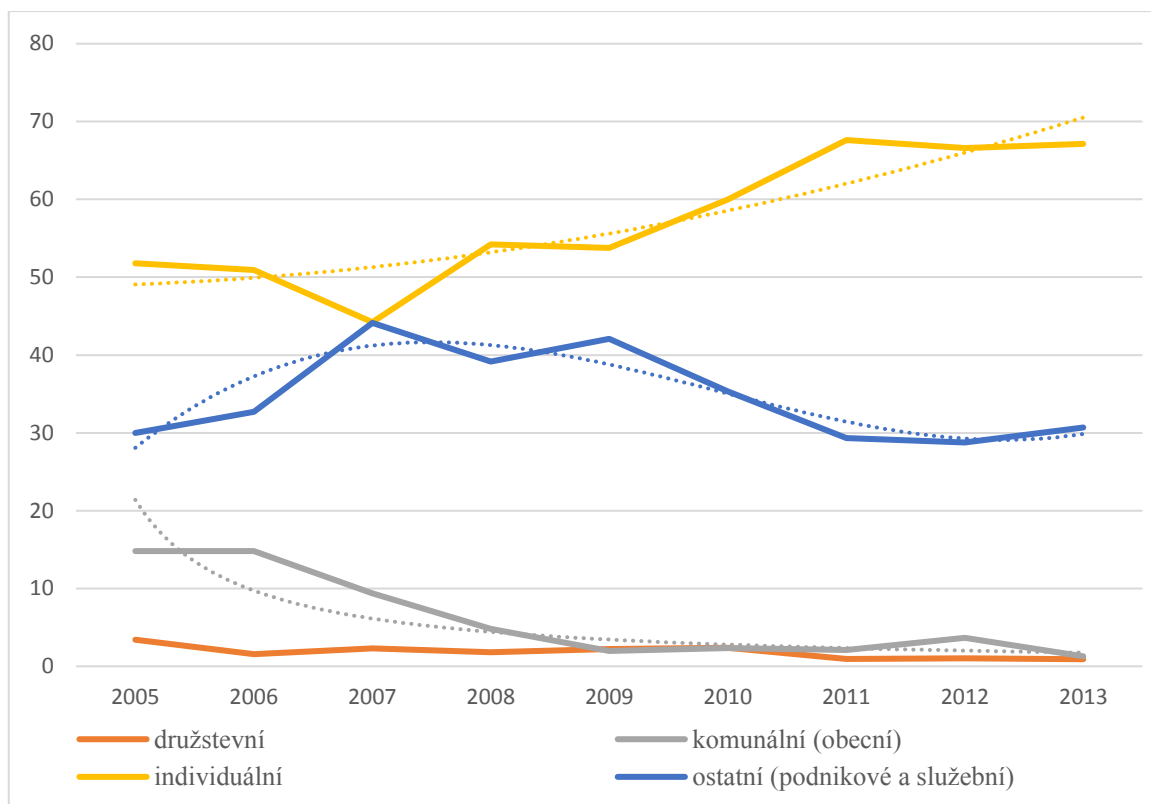
Srovnání vývoje nabídkových cen ve všech lokalitách.

Od roku 2005 do konce roku 2008 se situace na trhu s byty v ČR bez Prahy vyvíjela lépe než v Praze o 7%, ale i tak v celé ČR měl trh s byty velmi silný rostoucí trend. Od roku 2009 trh začal v celé ČR klesat. Ceny klesaly do roku 2011, kde se udál zvrát a v Praze začaly ceny růst, ale ve zbytku republiky stále probíhal pokles až do poloviny roku 2013. Podle dat z přílohy č.3 lze říci, že Praha se stala po roce 2012 více perspektivnější na trhu s cenami bytu než celá ČR.

5.1.2 Vývoj počtu dokončených bytů

Ukazatel počtu dokončených bytů charakterizuje rozvoj bydlení v daném státu. Výstavba nových bytů celkově podporuje vývoj daného státu. Při výstavbě vznikají nové pracovní příležitosti, takže je podporována například zaměstnanost ve stavebnictví či realitních službách. Navíc při vzniku nových bytů investoři používají svoje úspory, čímž podporují snižování hodnoty inflace. Mezi dílčí úlohu státu patří výstavba nových bytů pro slabší domácnosti, které pomoc od státu potřebují. Vývoj počtu dokončených bytů v období 2005 až 2013 je možné vidět v grafu č. 4, který je vytvořen z přílohy č. 4.

Graf č. 4: Dokončené byty v období 2005-2013 v ČR v %



Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/cr_od_roku_1989_byty

V grafu č. 4 jsou zobrazeny vybrané indikátory časových řad, které pomáhají porozumět dané problematice. U individuálních a ostatních dokončených bytů lze vidět dvě polynomičké linie prognózy trendu, které jsou spočítány pomocí programu Microsoft Excel. U individuálních a ostatních bytů byl vybrán polynomičkový trend, jelikož hodnota R se nejvíce přibližovala k jedničce oproti jiným druhům.

Rovnice trendu pro individuální byty: $y = 0,2612x^2 + 0,0685x + 48,736$ s hodnotou spolehlivosti $R^2=0,8067$. Prognóza trendu značí silný rostoucí trend u individuálních bytů, což může naznačovat, že většina domácností má v oblibě bydlení ve vlastním.

Rovnice trendu pro ostatní byty: $y = 0,2223x^3 - 3,9462x^2 + 19,462x + 12,331$ s hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,801$. Prognóza polynomičkého trendu naznačila silný nárůst a poté postupné vyrovnávání směrem dolů, zakončené mírným růstem.

U komunálních či obecních bytů jsem zvolil exponenciální prognózu trendu, která nám zobrazuje mírně klesající trend. Rovnice trendu pro komunální byty: $y = 18,538e^{-0,295x}$ s hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,7839$. Družstevní byty by se dali označit konstantním

trendem (popravdě je velmi slabě klesající, lze to vidět podle dat v příloze č.4), jelikož neexistují ve sledovaném období přílišné rozdíly.

Z uvedených výsledků lze vyvodit či odhadnout, že v budoucnu můžeme očekávat nárůst počtu dokončených individuálních bytů a pokles komunálních a družstevních bytů. Naopak budoucnost podnikových a služebních bytů nelze tak jednoduše odhadnout, ale je možný mírný nárůst.

Srovnání všech druhů dokončených bytů

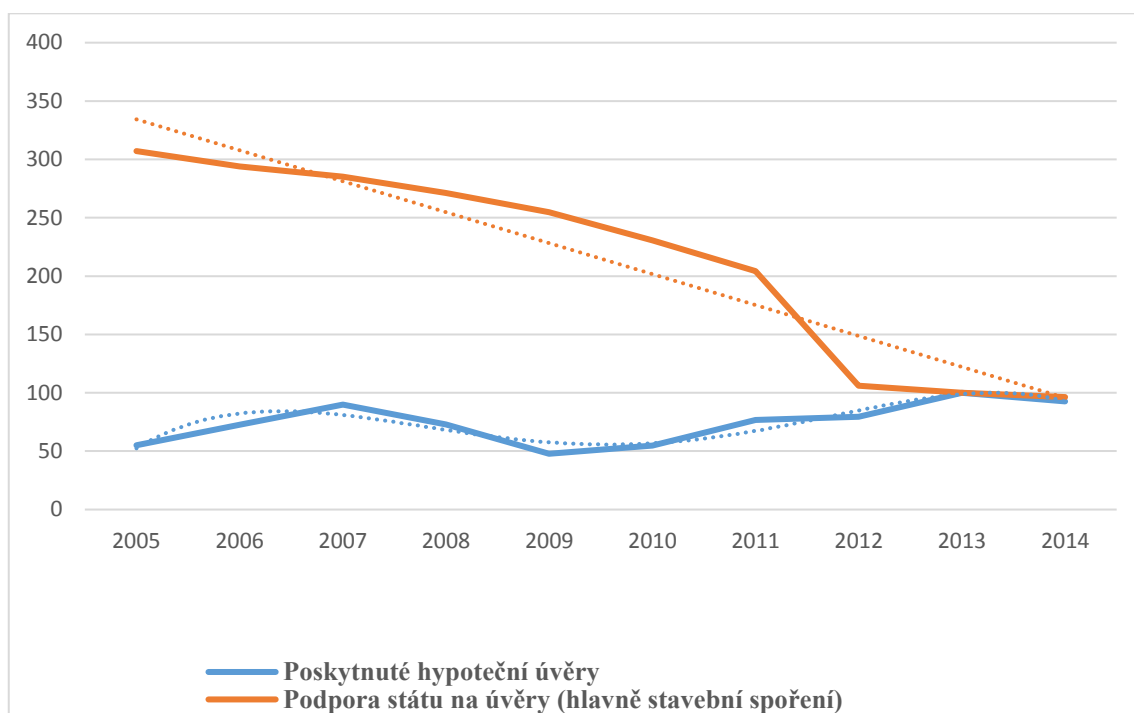
Z grafu č. 4 a přílohy č. 4 lze vyčíst, že v roce 2007 se dokončilo přibližně stejně individuálních a podnikových bytů a největší rozdíl v počtu dokončených bytů byl v roce 2011, kde se dokončilo o skoro 40% více individuálních bytů. Družstevní byty se drží pořád na stejné úrovni. Z vývoje komunálních bytů bychom mohli odhadnout, že v letech 2005-2007 stát respektive obce dokončily větší množství bytů na podporu bydlení. Snaha se ovšem postupně vytrácela a před koncem roku 2009 byla na minimální hranici a na této hranici se s menšími výkyvy držela až do konce sledovaného období.

5.1.3 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jeho souvislost s podporou státu na úvěry

Graf č. 5 vychází z příloh č. 5 a 8 a charakterizuje vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty fyzickým i právnickým osobám v letech 2005-2014, pro účely bydlení. U hypotečních úvěrů je nutnost ručit nemovitostí dané bance. V ČR existuje v zásadě devět hlavních bank, které poskytují nejvíce hypotečních úvěrů, graf č. 5 sestrojen právě z těchto hlavních bankami poskytnuté hypoteční úvěry.

Graf č. 5 ukazuje i účinnost podpory státu v oblasti úvěrů. Mezi sledované podpory patří tři nejvýznamnější, a to podpora stavebního spoření (cca 90 % veškeré podpory státu na úvěry), úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let a program PANEL.

Graf č. 5: Poskytnuté hypoteční úvěry občanům od hlavních 9 bank a výdaje státu na podporu úvěrů (hlavně stavební spoření) v ČR v letech 2005-2014 v %, index 2013=100



Zdroj: Hypoteční banky, MMR, SFRB, MF, MPSV, MV, MŽ

Poskytnuté hypoteční úvěry občanům od hlavních 9 bank v ČR byly v roce 2013 92 608 kusů a stát vydal na podporu programů, které podporují hypoteční úvěry 5 851,46 milionů Kč.

Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů se ve sledovaném období lišil od zvoleného indexu v roce 2013 podle přílohy č. 5 za celé období maximálně o 52 % a to v roce 2009, kdy klesl počet poskytnutých hypotečních úvěrů na nejnižší hranici 44 tis. poskytnutých hypotečních úvěrů. Průměrná hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů byla ve sledovaném období 68 743,9 tis. kusů.

Pro vyhodnocení trendu měla hodnota spolehlivosti nejbližší jedné polynomická prognóza, která je znázorněna v grafu č. 5 tečkovaně. Polynomická prognóza se musela vytvořit čtyř úrovně, jelikož hypoteční úvěry zaznamenaly veliké výkyvy v letech 2005 až 2014. Rovnice trendu pro hypoteční úvěry: $y = -0,2511x^4 + 5,7896x^3 - 44,031x^2 + 125,18x - 34,245$ s hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,846$. Lze říci, že počet poskytnutých hypotečních úvěrů mírně stoupal. V roce 2007 lze zaznamenat silný pokles až do roku 2009, následovaný

silným růstem. Podle nástroje forecast, lze odhadnout pokles v roce 2015 následný dlouhodobý růst počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR.

Vývoj podpory státu na úvěry (hlavně stavební spoření)

Výše podpory klesla od začátku sledovaného období (2004) ke zvolenému indexu v roce 2013 podle tabulky č. 8 o 207 %. Pro zjištění trendu byla použita lineární prognóza, která nám jednoznačně znázorňuje budoucí vývoj podpory státu na úvěry. Rovnice lineárního trendu: $y = -26,514x + 360,81$ s hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,9077$ je velmi blízko jedné. Trend podpory státu na úvěry je silně klesající. V roce 2012 se klesání trochu ustálilo, ale stále podpora klesala. Budoucí klesající trend nám potvrzuje i nástroj forecast, podle kterého během tří let všechny sledované programy na podporu úvěrů vymizí a buďto je nahradí jiný produkt státu anebo stát úvěry zcela přestane podporovat.

Spojitost mezi poskytnutými hypotečními úvěry a podporou státu na úvěry

Lze postřehnout, že od roku 2007 měli oba ukazatele až do roku 2009 klesající trend, je možné, že právě nižší státní podpora, snížila zájem o hypoteční úvěry. Naopak spojitost vyvrací fakt, že i když podpora státu na úvěry stále klesá, tak od roku 2009 se počet poskytnutých hypotečních úvěrů vysoce zvýšil. Závěrem lze usoudit, že spojitosti nelze přikládat velikou váhu.

5.1.4 Vývoj inflace a úrokových sazeb u poskytnutých hypoték

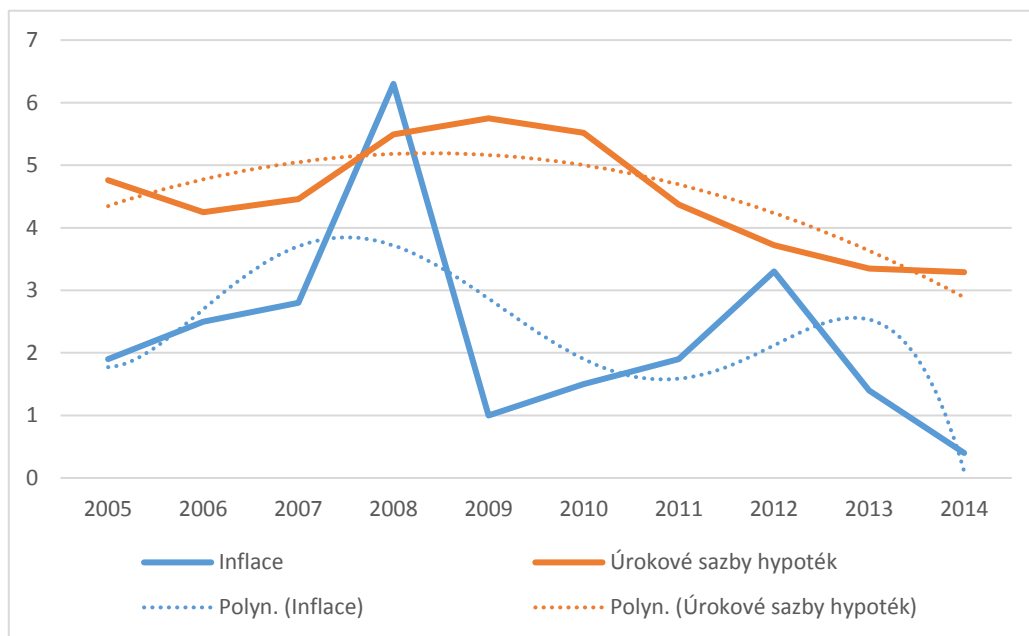
Na cenu bytů mají velký vliv inflace i úrokové sazby hypoték. Jestliže majitel bytu zjistí, že se zvyšuje inflace, je velmi pravděpodobné, že zvýší při prodeji cenu své nabízené nemovitosti, jelikož hodnota peněz, za kterou nabízel nemovitost předtím, už pro něho nemá takovou hodnotu.

Jestliže zvýší majitel cenu své nemovitosti a potenciální zájemce si požádá o hypoteční úvěr, už ve zvýšené hodnotě, banky mu nabídnou vyšší úrokovou sazbu, vzhledem k vyšší hodnotě nemovitosti, než by mu nabídly před zvyšováním inflace.

Dalo by se tedy říci, že zvýšení inflace má za následek zvýšení úrokové sazby a cen nemovitostí. Vysoká inflace je ve většině případů výhodná pro prodávajícího a nevýhodná

pro kupujícího. Změny inflace a úrokových sazeb za sledované období 2005 až 2014 jsou zobrazeny v grafu č.6 podle dat v příloze č.6.

Graf č. 6: Inflace a úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2005-2014 v %



Zdroj: <https://www.czso.cz>

Graf č. 6 zobrazuje vývoj inflace a úrokových sazeb hypoték v letech 2005-2014.

Vývoj inflace

Inflace se pohybovala ve sledovaném období podle přílohy č. 6 v poměrně vysokém intervalu od 0,4 do 6,3%. Úplného maxima dosáhla inflace v roce 2008 6,3%, kdy dosahoval také největších hodnot koeficient růstu 2,25, navýšení bylo oproti minulému roku o 125%, takto vysoké hodnoty byli způsobeny několika faktory, jako bylo zvýšení sazby DPH z 5% na 9% u většiny zboží a služeb, zvýšení spotřební daně u tabákových výrobků, zvýšení cen energií atd. Naopak největšího poklesu dosahovala inflace v letech 2013 a 2014, kdy byl relativní přírůstek v roce 2013 -0,58 a v roce 2014 -0,71, což mělo za následek snížení inflace až na hodnotu 0,4% dohromady to dělá snížení oproti roku 2012 o 129% během dvou let. Inflace ve sledovaném období zažívala obrovské výkyvy, ale podle vybrané spojnice trendu můžeme s nadsázkou říci, že trend je stále mírně klesajícího charakteru. Nejblíže se spolehlivosti přiblížila polynomiální prognóza trendu, jejíž rovnice trendu je: $y = -0,0049x^5 + 0,1243x^4 - 1,1013x^3 + 3,9853x^2 - 5,0327x + 3,8$ s hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,423$.

Hodnota spolehlivosti je velmi nízká, jelikož se hodnoty inflace měnily velice rychle. Bylo nutné použít pěti úrovnovou polynomicou prognózu, jelikož u inflace docházelo k obrovským výkyvům. Inflaci velmi silně ovlivňuje ČNB, která se snaží její hladinu udržet na hranici 1-2%, tudíž je velmi těžké odhadnout budoucí růst či pokles, ale na konci sledovaného období už nemá hotnota inflace skoro možnost více klesnout, takže je více než pravděpodobné, že její hodnota půjde nahoru. Potvrzuje to i nástroj forecast. Hodnota inflace by měla v následujících letech stoupat, ale jelikož má ČNB velmi silné metody, jak hladinu inflace udržovat, nelze dlouhodobě inflaci správně s jistotou odhadnout.

Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů

Oproti linii inflace je linie úrokových sazeb hypotečních úvěrů daleko stabilnější. Maximální sazby hypotečních úvěrů byly ve sledovaném období na úrovni 5,75% v roce 2009 a minimální na hodnotě 3,29% v roce 2014. Taktéž jsme zvolili polynomicou prognózu trendu, který nám krásně znázornil plynulý nárůst až do roku 2009 a následný plynulý pokles. Rovnice trendu je: $y = -0,0733x^2 + 0,6433x + 3,7783$ s hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,7035$. Hodnota spolehlivosti není nejbližší k jedné, tudíž nelze přesně odhadnout budoucí průběh, ale trendová spojnice nám naznačuje budoucí pokles. Průměrný koeficient růstu nám to i potvrzuje s hodnotou 0,97, což znamená přibližně 3% průměrný, každoroční pokles. Klouzavý průměr v roce 2007 značí růst úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Před koncem roku lze zaznamenat signál poklesu a v roce 2014 se linie klouzavého průměru dotýká hlavní linie, což by mohlo značit budoucí růst úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

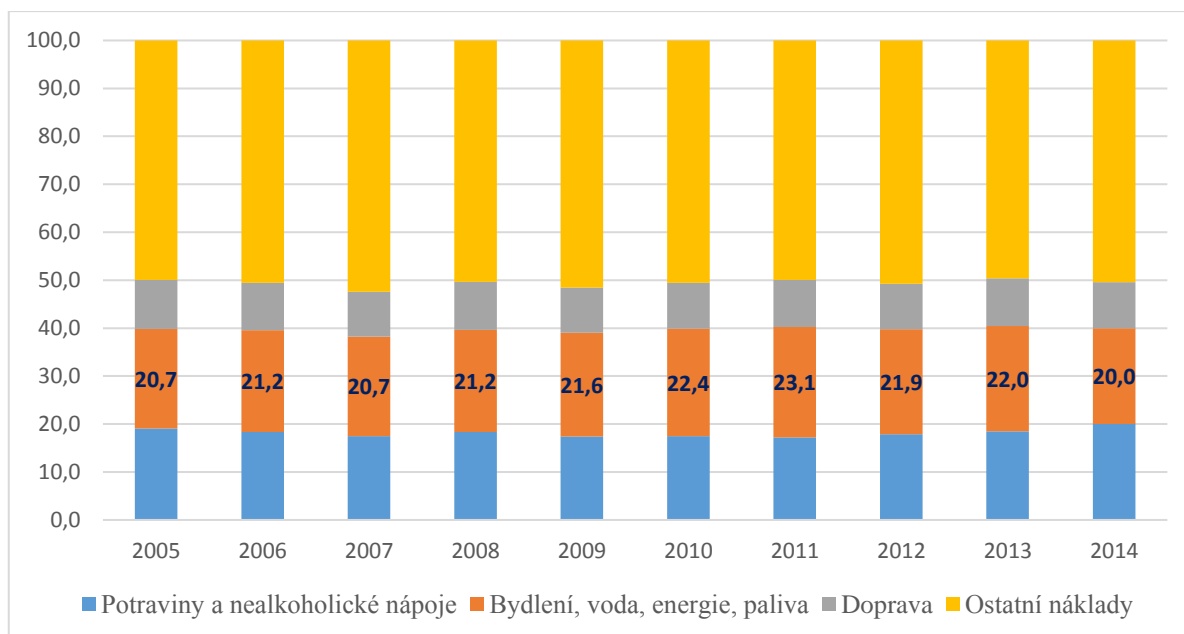
Srovnání inflace a úrokových sazeb hypotečních úvěrů

U vývoje inflace i úrokových sazeb lze najít z grafu č. 6 jistou podobnost. Obě trendové prognózy jsou ze začátku stoupající a poté klesající. Celkové jsou obě spojnice lehce klesajícího charakteru.

5.2 Výdaje domácností na bydlení

Graf č. 7 zobrazuje podíl výdajů na bydlení z celkových výdajů na osobu a rok, vytvořený z dat v příloze č. 7.

Graf č. 7: Čisté peněžní výdaje na osobu v letech 2005-2014 v %



Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-vydaje-a-zivotni-podminky-domacnosti>

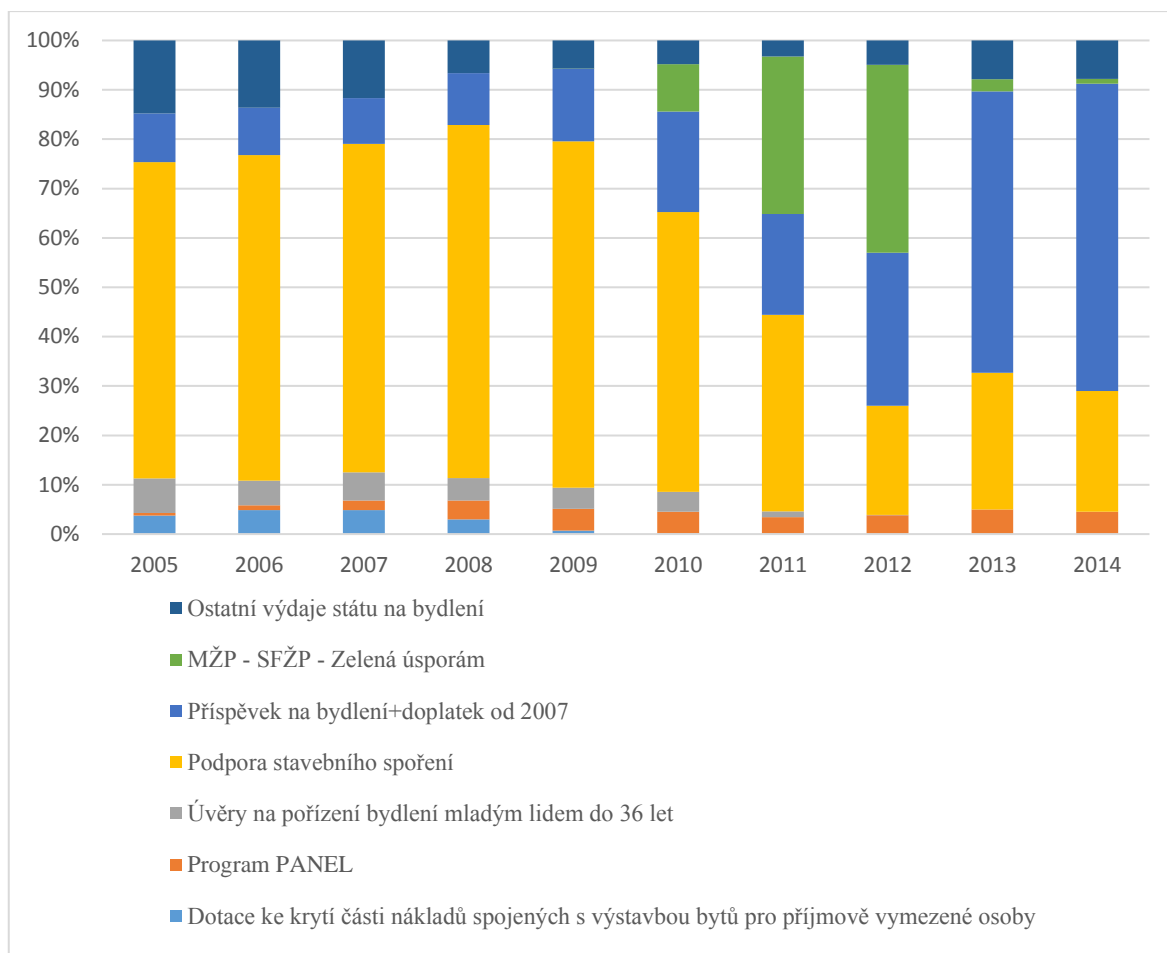
Vývoj výdajů na bydlení domácností

Výdaje na bydlení, vodu, energie a dopravu zaujímají z celkových výdajů podle přílohy č. 7 největší podíl. Hodnoty výdajů na bydlení se ve sledovaném období příliš nezměnila, průměr výdajů na bydlení, vodu, energie a paliva je 21,5%. Dalším velkým údajem s průměrem 18,2% z celkových výdajů domácnosti jsou potraviny a nealkoholické nápoje, posledním velkým výdajem je doprava s průměrem 9,7%. Ostatní výdaje už jsou v menších podílech vizuálně v příloze č. 7.

5.3 Výdaje státu na bydlení v ČR

Výdaje státu na podporu bydlení zaujímaly v rozpočtu ČR od roku 2005-2014 přibližně 1-2% celkových výdajů státu, což je velmi nízká hodnota v porovnání s ostatními státy. V grafu č. 8 jsou zaznamenány pomocí sloupcového grafu hlavní programy státu na podporu bydlení, celkový seznam programů a jejich hodnoty jsou k dispozici v příloze č. 8.

Graf č. 8: Výdaje státu na bydlení v letech 2005-2014 v %



Zdroj: MMR, SFRB, MF, MPSV, MV, MŽP

5.3.1 Analýza vývoje nejvýznamnějších produktů státu na podporu bydlení

Podpora stavebního spoření

Ze sloupcového grafu č. 8 lze vidět, že podpora stavebního spoření zaujímá ve výdajích státu od roku 2005 do roku 2010 největší část výdajů státu. Z grafu č. 8 není však patrné, že celkově hodnoty podpory stavebního spoření každým rokem klesají, lze to vidět v příloze č. 8. V roce 2005 byli výdaje státu na stavební spoření 16 086 mil. Kč a každým rokem hodnota klesala. Pro rok 2014 klesla hodnota až na 4761,23 mil. Kč. Stavební spoření je velmi oblíbenou formou, jak zhodnotit svoje úspory, prakticky u všech domácností. Hlavním důvodem poklesu podpory stavebního spoření je pokles nově založených smluv o stavebním spoření a velké množství končících stavebních spoření. Podle forecastu v roce

2017 nebudou prakticky žádné, respektive velmi malé množství smluv o stavebním spoření, pokud nezmění stát podmínky, respektive nezvýší hodnotu podpory.

Příspěvek na bydlení

Na rozdíl od stavebního spoření, příspěvky na bydlení měli v průběhu sledovaného období stoupající charakter. Od začátku sledovaného období se příspěvky na bydlení zvětšily skoro pětinasobně podle přílohy č. 8. Nejmenší hodnoty dosahovaly v roce 2007 2 088,3 mil. Kč a největší hodnoty na konci sledovaného období v roce 2014 12 092,8 mil. Kč.

Tabulka č. 1: Příspěvky na bydlení

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Podíl domácností pobírajících příspěvek (v %)	6,4	5,1	3	2,3	2,4	2,8
Průměrná výše příspěvku na bydlení domácnosti za rok (v Kč)	9 082	10 607	12 977	14 941	21 270	23 962
Δy_t		1 525	2 370	1 964	6 329	2 692

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/0b00513f9e>

Z tabulky č. 1 je vidět, že se podíl domácností pobírající příspěvky na bydlení do roku 2009 snižoval, což mělo za následek zvyšování hodnoty příspěvku jednotlivým domácnostem. Snižování počtu domácností, kterým byl vyplacen příspěvek byl zaviněn hlavně změnami zákona o získání nároku o příspěvek. Ačkoli největší absolutní přírůstek byl v roce 2009 o 6 329,- Kč na domácnost, tak v roce 2010 klesl absolutní přírůstek na hodnotu 2 692,- Kč, což bylo způsobené zvýšením počtu domácností, které si zažádaly o příspěvek. Průměrný absolutní přírůstek byl za sledované období 2 976,- Kč.

Zelená úsporám

Program byl zahájen přibližně v roce 2014 a ukončen na konci roku 2014, když se vyčerpaly veškeré poskytnuté dotace k programu. Největší aktivitu programu lze zaznamenat v letech 2011 a 2012, kdy stát dotoval dohromady 17 708,34 mil. Kč na podporu šetření energie.

Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let

Program byl zahájen na konci roku 2004 a jak je vidět podle grafu č. 8 byl ukončen v roce 2011. Na dotované nízkourokové sazby byla za celou dobu trvání programu dotováno 7 112,5 mil. Kč podle přílohy č. 8. Největší aktivita byla hned při zahájení programu v prvních třech letech.

Program PANEL

První fáze programu PANEL byla zahájena v roce 2001 a ukončena v roce 2009, kde byl program novelizován a rozšířen. Podle grafu a přílohy č. 8 lze zaznamenat obrovský nárůst využívání programu. Od zahájení programu do roku 2012 se dotace na program PANEL zvýšily více než sedmkrát, pak lze zaznamenat mírný pokles, který by měl pokračovat, jelikož v polovině roku 2011 byly všechny dotace na program vyčerpány. Program by měl úplně skončit v roce 2026, kdy budou všechny dotace plně vyplaceny.

Dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby

Program byl zahájen v roce 2003 a z přílohy č. 8 je vidět, že všechny dotace byly vyčerpány v roce 2011. Největší aktivita proběhla do roku 2008. Celkem bylo použito 3 971, 59 mil Kč.

5.4 Perspektivy vývoje trhu s byty v ČR

Odhadnutí jakéhokoli trhu či vývoje čehokoli je velmi složité a nikdy to není stoprocentní. V práci jsou pro odhad budoucího vývoje trhu s byty použity nástroje Forecast a lineární prognózu, které nabízí program Microsoft Excel.

Podle nástroje forecast a mocninné prognózy trendu s rovnicí $y = 66,637x^{0,1296}$ a hodnotou spolehlivosti $R^2 = 0,7005$, by měly zůstat v budoucnu nabídkové ceny bytů v ČR mírně růst. V Praze by mohly růst o trochu více.

Co se týče počtu dokončených bytů, tak vzhledem k analýzám výše, které jsme provedli jsme zjistili, že lidé postupně přestávají chtít bydlet v pronájmu, ale chtějí žít ve vlastním bytě. To má za následek zvýšení počtu dokončených bytů a nevidím důvod, proč by se to mělo v dohledných letech změnit. Růst naznačuje i velmi silný stoupající trend

dokončených individuálních bytů ve sledovaném období. Naopak výstavba podnikových a služebních bytů je silně klesající a vypadá to, že tomu bude tak i nadále. Društevni a obecní domy už v dnešní době v podstatě nejsou a postupem času podle mého odhadu zcela vymizí.

Počet poskytnutých hypotečních úvěru pořád mírně roste a podle polynomicke progózy se nic nebude měnit a bude počet stále růst. Dokazují to i výpočty nástroje forecast, kde by se v roce 2019 mohl dostat počet poskytnutých hypotečních úvěrů na hodnotu 95 000 kusů. Naopak podpora státu na stavební spoření postupně upadá a vypadá to, že se to nehodlá změnit. Jestliže nenastane zásadní změna, tak podle výpočtů forecastu v roce 2018 by už žádná podpora státu na úvěry být neměla.

Inflace se ve sledovaném období chovala, jako kdyby jela na horské dráze, kvůli tomu je velmi obtížné a možná i nemožné odhadovat její budoucí průběh, dalším důvodem, proč bychom neměli dávat odhadu o budoucím vývoje inflace velký kredit je, že inflaci z velké části řídí Česká národní banka, která by se měla snažit držet inflaci u hladiny 2%. Nicméně podle nástroje forecast a polynomicke prognózy by mohla inflace dále klesat a to až na úroveň 0,013 v roce 2018 a dokonce by mohlo dojít k deflaci a to v roce 2019.

Naopak úrokové sazby mají velmi silný klesající trend a dovolím si říci, že se to minimálně do roku 2020 nezmění, potvrzují to i výpočty v excelu přes nástroj forecast, které nám ukazují, že hodnota úrokových sazeb by mohla být v roce 2020 2,79%, každopádně je to jenom odhad.

6 Závěr

Trh s byty prošel během sledovaného období spousty výkyvy a stále se vyvíjel a měnil.

Podrobněji je v práci rozebrán rok 2015, jelikož zobrazuje současnou situaci na trhu s byty a lze s ním porovnávat minulé data ze sledovaného období. Velmi důležitým ukazatelem v oblasti bydlení je průměrné nájemné. Bylo zjištěno, že cena nájemného se velmi liší v závislosti na poloze bydlení. Nejdražší nájemné se platí bezpochyby v Praze. Nájemné je v Praze přibližně o 100,- Kč/m²/měsíc vyšší než v ostatních městech ČR. V Praze je cena za metr čtvereční měsíčně přibližně 258,- Kč, zatímco například v ostatních městech se ceny pohybuje od 130 do 155 Kč/m²/měsíc. Nájemné tvoří u většiny domácností obrovskou část jejich nákladů, respektive podílu z mezd či platů. Průměrné mzdy činily v roce 2015 26 467 Kč/měsíc z čehož zaplatí v průměru každá domácnost 5 600 Kč jenom za bydlení (bez energií). Z tohoto faktu lze vyvodit, že bydlení hraje v životě velmi důležitou roli a je velmi důležité si správně rozmyslet jakému druhu bydlení dáme přednost.

Co se týče cen bytů v ČR v roce 2015, tak je situace velmi podobná cenám nájmu. Nejdražší byty se pohybují taktéž v Praze a to v průměru za 5,4 mil. Kč. V Praze jsou v cenách bytů obrovské rozdíly, například i byt, který je vzdálený jeden kilometr od druhého může mít úplně jinou hodnotu, i když si budou velmi podobné. Nejdražší byty jsou v Praze 1. Vše záleží na přesné poloze bytu, která je velmi rozhodující. V ostatních krajích jsou ceny bytů i třikrát levnější, zase záleží na poloze, ale rozdíl je vůči Praze obrovský.

Ve sledovaném období 2005 až 2014 ceny bytů v ČR vzrostly o 35 %. Ceny bytů v Praze byly za sledované období oproti ostatním krajům vyšší až na pár výkyvů na konci roku 2010 až do konce roku 2011. Ve zbytku sledovaného období byla Praha, co se týče trhu s byty velmi prosperující, zvláště od roku 2012 se začínaly ceny bytů v Praze velmi zvyšovat oproti ostatním krajům a je tomu tak i nadále.

Počet dokončených bytů je ukazatel podle kterého lze vyhodnotit na jaké úrovni je rozvoj bydlení v daném státu. Z grafu č. 4 je vidět, že individuální byty jasně převládají a pravděpodobně převládat i budou. Družstevní a komunální byty už se skoro nestaví. Kromě individuálních bytů je nutno sledovat podnikové a služební byty, které stále zaujímají velkou část dokončených bytů, ale je vidět, že jsou také pomalu nahrazovány individuálními byty a jejich budoucnost není vůbec jistá.

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů ve sledovaném období byl velmi podobný jako vývoj počtu dokončených individuálních počtů bytů, protože většina domácností si pro výstavbu či koupi bytů vypomůže hypotečním úvěrem. Od roku 2005 do roku 2007 počet poskytnutých hypotečních úvěrů stoupal a poté zaznamenal pokles, který skončil v roce 2009. Od roku 2009 počet hypotečních úvěrů stále roste.

Dále mě zajímalo, jestli vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a podpory státu na úvěry mají hlubší souvislost, zda existuje spojitost mezi těmito dvěma ukazateli. Výsledkem bylo zjištění, že vývoj podpory úvěrů od státu neměl ve sledovaném období příliš velký vliv na počet poskytnutých hypotečních úvěrů, jelikož podpora státu na úvěry od začátku stále klesala a naopak počet poskytnutých úvěrů se stále zvyšoval. Jenom od roku 2007 do roku 2009 měli oba ukazatele klesající trend, z čehož lze vyvodit mírnou spojitost.

Naopak u inflace s úrokovými sazbami názna spojitosti existuje. Hlavním poznatkem zjištění bylo, že oba ukazatelé mají lehce klesajícího trendu, z čehož lze odvodit, že jsou na sobě přímo závislé. Inflace se pohybovala ve sledovaném období ve velmi rozsáhlém intervalu od 0,4 do 6,3 %, což dokazuje, že se jedná o velmi nevypočitatelný ukazatel, který se těžko odhaduje. Oproti tomu hodnoty úrokových sazeb byli trochu ustálenější a dalo by se říci, že v budoucnu budou stále klesat.

Čisté peněžní výdaje domácností na osobu se v průběhu sledovaného období drželi prakticky na přibližně stejné hranici. Průměrně se výdaje na bydlení pohybovali v průměru na 21,5 % na osobu z jejich celkového příjmu. Nutno podotknout, že jsou to výdaje na osobu. To znamená, že když v domácnosti žijí dvě osoby, tak každá osoba vydá 21,5 % ze svého příjmu na bydlení.

Výdaje státu na bydlení zaznamenávaly v průběhu let velmi silné výkyvy u jednotlivých druhů programů, kterými stát podporuje situaci na trhu s bydlením. Celkově jsou výdaje na podporu bydlení na velmi nízké hranici oproti ostatním státům (1-2% z celkového státního rozpočtu). Mezi nejvýznamější programy patřily bezesporu podpora stavebního spoření a příspěvek na bydlení. Podpora státu na stavební spoření rok od roku klesá naopak příspěvek na bydlení stoupá. Od začátku sledovaného období se příspěvek na bydlení skoro zpětinasobil. Zajímavé je, že v průběhu let se podíl domácností, které příspěvek pobírali snižoval, ale to neznamenalo snižování výdajů státu na příspěvky, jelikož se příspěvek pro jednotlivé domácnosti zvýšil v závislosti na snížení domácností, které o příspěvek požádali či měli nárok.

Závěrem lze podle analýz odhadnout, že ceny bytů a hlavně počet dokončených bytů bude dále stoupat, což by samozřejmě mělo způsobit i růst počtu poskytnutých hypoték. Výdaje domácnosti na bydlení by měli zůstat na přibližně stejné hladině a celkové výdaje státu na bydlení by mohly být mírně klesající, což není příliš dobrým znamením. Stát by se měl více snažit a zvýšit podíl výdajů na bydlení. Doporučil rozšířit hlavně podporu stavebního spoření.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Seznam literatury

[1] LUX, M. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: VŠE, 2002. 87 s. ISBN 80-245-0338-7

[2] LUX, M. Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením. Praha: Národnohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2000. 114 s. (studie, nemá ISBN)

[3] KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ. *Sociální politika*. Vyd. 5. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 542 s. ISBN 978-80-7357-585-4.

[4] BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA a Dana STARÁ. *Makroekonomie - teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.

[5] ARLT, Josef, Markéta ARLTOVÁ a Eva RUBLÍKOVÁ. *Analýza ekonomických časových řad s příklady*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2002. ISBN 80-245-0307-7.

[6] MUSIL, Jiří. *Sociologie bydlení*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1971. Sociologická knižnice.

[7] KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8

[8] ARLT, Josef, Markéta ARLTOVÁ a Eva RUBLÍKOVÁ. *Analýza ekonomických časových řad s příklady*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2002. ISBN 80-245-0307-7.

7.2 Internetové zdroje

[9] Družstevní byt. *Jak na bydlení*. [online]. 2007 [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html

[10] Ceny bytů. *Český statistický úřad*. [online]. 5.1.2016 [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

- [11] Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*. [online]. 24.06.2015 [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Ostatni/Najemne-v-bytech-na-jejichz-vystavbu-byla-poskytn>
- [12] Bytová výstavba v roce 2015. *Český statistický úřad*. [online]. 1.1.2015 [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-roce-2015>
- [13] Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2015. *Český statistický úřad*. [online]. 1.1.2015 [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2015>
- [14] Bydlení v ČR v číslech září 2015. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*. [online]. 1.1.2015 [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf)
- [15] Metodika pro doložení příjmů před uzavřením nové nájemní smlouvy. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*. [online]. 24.6.2015 [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Ostatni/Methodika-pro-dolozeni-prijmu-pred-uzavrenim-nove-n>
- [16] Statistika nemovitostí Byty – prodej Průměrná cena za 1 m² bytu. *Reality mix*. [online]. 2016 [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>
- [17] Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností. *Český statistický úřad*. [online]. 2015 [cit. 2016-02-28]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zivotni_uroven_spotreba_domacnosti_prace
- [18] *Česká národní banka*. [online]. [cit. 2016-02-29]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>

- [19] *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. [cit. 2016-02-29]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/home-page/>
- [20] *Ministerstvo životního prostředí*. [online]. [cit. 2016-02-29]. Dostupné z: <http://www.mzp.cz/>
- [21] Ceny bytů – metodika. *Český statistický úřad*. [online]. 7.4.2014 [cit. 2016-03-01]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu_metodika
- [22] Popis programu. *Zelená úsporám*. [online]. 2010 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>
- [23] Úvěr 300. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. 2011 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/podpora-mladych/uver-300/>
- [24] Panel a nový panel – rekapitulace programu. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. 2011 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/bytove-domy/>
- [25] Nařízení vlády 146/2003 Sb.. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. 2011 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/podpora-obci/dotace-na-vystavbu-najemnich-bytu/narizeni-vlady-1462003-sb/>
- [26] Družstevní byt. *iDnes*. [online]. 2016 [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: <http://finance.idnes.cz/druzstevni-byt-0g8-/archiv.aspx?klic=448349>
- [27] Podpora. *Microsoft*. [online]. 26.11.2016 [cit. 2016-11-26]. Dostupné z: <https://support.office.com/cs-cz/article/V%C3%BDb%C4%9Br-nejvhodn%C4%9Bj%C5%A1%C3%AD-spojnice-trendu-u-zadan%C3%BDch-dat-1bb3c9e7-0280-45b5-9ab0-d0c93161daa8>

7.3 Legislativa

- [28] Nový občanský zákoník, § 2236/1 a 2

8 Přílohy

Příloha č. 1: Průměrné nájemné v ČR pro rok 2015 Kč/m²/měsíc

Kraj	Výše nájemného
Praha	258
České Budějovice	143
Brno	195
Karlovy Vary	165
Hradec Králové	150
Liberec	140
Ostrava	147
Olomouc	155
Pardubice	150
Plzeň	140
Ústí nad Labem	130
Jihlava	145
Zlín	154

Zdroj: <http://www.mmr.cz>, <https://www.czso.cz>

Příloha č. 2: Průměrná cena bytu v ČR pro rok 2011 Kč/m² ve větších městech

Kraj	Cena bytu
Praha	5 376 990
České Budějovice	1 985 597
Brno	3 564 598
Karlovy Vary	2 718 908
Hradec Králové	2 229 939
Liberec	1 643 808
Ostrava	1 159 192
Olomouc	1 991 609
Pardubice	2 041 526
Plzeň	2 483 334
Ústí nad Labem	981 152
Jihlava	1 509 698
Zlín	2 042 440

Zdroj: <https://www.czso.cz>

Příloha č. 3: Vývoj cen bytů 2005-2015 v %

Indexy nabídkových cen bytů (průměr roku 2010=100)			
	ČR	ČR bez Prahy	Praha
1Q/05	66,3	59,7	73
2Q	65,8	59,5	72,1
3Q	66,5	60,4	72,5
4Q	67,5	62	73,1
1Q/06	69	63,1	74,8
2Q	70,7	64,8	76,6
3Q	73,3	67,8	78,8
4Q	76,5	71,5	81,4
1Q/07	80,3	75,8	84,8
2Q	84,9	80,2	89,7
3Q	89,7	85,7	93,7
4Q	93,9	90,3	97,6
1Q/08	99,1	96,8	101,5
2Q	106,1	105,2	107
3Q	111,8	110,2	113,5
4Q	111,9	112,3	111,5
1Q/09	108,8	107,2	110,5
2Q	103,0	100,4	105,5
3Q	103,3	102,6	104
4Q	102,1	101,7	102,5
1Q/10	100,8	99,9	101,8
2Q	100,4	100,2	100,7
3Q	99,9	99,9	99,8
4Q	98,9	100	97,7
1Q/11	97,1	98	96,2
2Q	95,1	97,1	93,1
3Q	94,5	96,4	92,7
4Q	93,7	94,9	92,5
1Q/12	94,9	93,9	95,9
2Q	96,8	93,1	100,4
3Q	96	91,3	100,7
4Q	96,6	91,7	101,5
1Q/13	96,4	90,9	101,8
2Q	96,6	91	102,3
3Q	97,4	91,3	103,4
4Q	98,5	91,9	105
1Q/14	99,3	92,9	105,7
2Q	100,6	93,4	107,7
3Q	101,9	93,5	110,3
4Q	101,2	92,1	110,4
1Q/15	102,9	94	111,8
2Q	105,6	96,5	114,7
3Q	108,1	98,5	117,7
4Q	110,9	101,6	120,1

Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Příloha č. 4: Počet a struktura dokončených bytů v období 2005-2014 v ČR v kusech

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dokončené byty celkem	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 442	28 630	29 467	25 238	23 881
družstevní	1 123	476	952	689	850	873	268	298	230	
komunální (obecní)	4 860	4 470	3 904	1 852	20 757	21 850	19 603	19 073	16 325	
individuální	17 022	15 368	18 416	20 812	20 675	21 848	19 358	19 621	16 937	
ostatní	9 858	9 876	18 377	15 027	16 191	12 871	8 401	8 475	7 746	

Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/cr_od_roku_1989_byty

Příloha č. 5: Poskytnuté hypoteční úvěry občanům od hlavních 9 bank v ČR v letech 2005-2014 v kusech

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet hypoték v kusech	51026	67344	83344	67530	44251	50775	71088	73595	92608	85878

Zdroj: Hypoteční banky

Příloha č. 6: Inflace a úrokové sazby hypoték v letech 2005-2014 v %

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Inflace	1,9	2,5	2,8	6,3	1	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4
Úrokové sazby hypoték	4,76	4,25	4,46	5,49	5,75	5,52	4,37	3,72	3,35	3,29

Zdroj: <https://www.czso.cz>

Příloha č. 7: Čisté peněžní vydání na osobu v letech 2005-2014 v %

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Potraviny a nealkoholické nápoje	19,1	18,4	17,5	18,4	17,4	17,4	17,2	17,8	18,5	20,0
Alkoholické nápoje, tabák	3,1	3,1	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,2
Odívání a obuv	5,1	4,9	4,7	4,7	4,5	4,5	4,3	4,2	4,3	4,3
Bydlení, voda, energie, paliva	20,7	21,2	20,7	21,2	21,6	22,4	23,1	21,9	22,0	20,0
Vybavení a provoz domácnosti	7,3	7,2	7,1	7,1	7,1	6,6	6,5	6,1	6,0	5,9
Zdravotnictví	1,8	1,9	2,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4	2,3
Doprava	10,2	9,9	9,3	10,0	9,4	9,5	9,7	9,5	9,9	9,6
Spoje	4,9	4,9	4,7	5,0	5,0	4,9	4,8	4,7	4,6	4,6
Volný čas	9,3	8,8	8,6	8,9	8,6	8,5	8,2	7,8	7,9	7,9
Vzdělání	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
Stravovací a ubytovací služby	4,1	4,0	3,9	4,1	4,0	3,9	3,9	4,1	4,1	4,1
Ostatní zboží a služby	8,2	8,4	8,3	8,5	8,7	8,9	8,8	8,9	9,5	9,9
Jiná vydání	5,7	6,8	9,7	6,0	7,7	7,3	7,5	8,9	7,3	7,8

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-vydaje-a-zivotni-podminky-domacnosti>

Příloha č. 8: Výdaje na bydlení státu v letech 2005-2014 v mil. Kč

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Podpora oprav bytového fondu (vady panelové výstavby)	304,09	14,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Regenerace panelových sídlišť	164,53	178,58	309,68	181,66	183,02	149,98	231,30	180,42	142,39	194,10
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí	496,72	193,19	99,38	89,46	101,07	94,64	37,35	34,37	22,03	13,00
Podpora výstavby podporovaných bytů	476,69	517,52	425,18	118,57	120,58	165,73	124,24	257,36	192,26	241,53
Výstavba bytů Kolín - TI (2006-lokalita Vodárna)	203,00	117,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výstavba bytů Kolín - program 317420		14,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podpora výměny olovených vodovodních rozvodů vody v bytových	0,88	12,50	11,80	24,61	10,84	6,52	5,83	3,21	8,29	9,43
Podpora odstraňování následků povodní	0,00	0,54	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podpora výstavby obecních nájemních bytů pro občany postižené živelní pohromou	0,00	0,00	0,00	0,00	50,60	16,41	11,20	0,00	0,00	0,00
Podpora při zajišťování dočasného náhradního ubytování a dalších souvisejících potřeb v důsledku povodně či jiné živelní pohromy	0,00	0,00	0,00	0,00	64,38	87,77	0,06	0,00	0,00	0,00
Podpora hypotečních úvěrů	414,28	231,24	117,21	47,69	27,46	41,55	47,98	41,88	34,00	21,58
MMR celkem	2060,19	1280,17	964,14	461,99	557,94	562,61	457,95	517,23	398,97	479,64
Dotace na výstavbu nájemních bytů - NV 481/2000 Sb.	356,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace na výstavbu DPS - NV 481/2000 Sb.	158,03	4,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace ke krytí částí nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby - NV 146/2003 Sb.	938,06	1162,66	1094,16	597,92	135,60	31,69	11,50	0,00	0,00	0,00
Dotace obcím na výstavbu NB - INV.POB. - NV 369/2003 Sb.	152,02	125,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace na výstavbu NB+DPS pro obce postižené povodněmi - NV 104/2003 Sb., 145//2003 Sb., 146/2003 Sb.	140,65	11,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace investorům a poskytovatelům nájemního bydlení (sociální bydlení, podpora bydlení v malých obcích)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,89	35,96	7,20	3,30	0,00
Dotace na opravy a modernizace bytů poškozených povodněmi - NV 59/2004 Sb.	0,00	57,11	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Program PANEL - NV 299/2001 Sb. - dotace úroků, novel. NV 325/2006	127,38	226,55	439,31	754,54	827,37	909,84	913,40	919,65	898,07	876,49
Dotace vlastníkům panelových domů a bytů na opravy - NV 63/2006 Sb.	0,00	139,58	389,89	140,00	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace na výstavbu družstevních bytů - zákon 378/2005 Sb., NV 465/2005 Sb.	0,00	0,00	10,80	15,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úvěry na výstavbu družstevních bytů - zákon 378/2005 Sb., NV 465/2005 Sb.	0,00	0,00	59,45	94,98	30,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů - NV 396/2001 Sb.	126,94	50,95	36,37	40,56	15,22	3,16	15,93	13,52	6,98	5,90

Úvěry na výstavbu bytu osobami ml. 36 let - NV 97/2002	13,39	3,51	4,36	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let - NV 616/2004	1757,1 4	1204,7 2	1275,2 0	898,74	815,37	837,72	318,51	5,10	0,00	0,00
Dotace k úvěrům ml. lidem na výstavbu nebo pořízení bydlení	10,95	29,37	49,98	77,88	86,87	96,00	82,09	73,56	55,60	42,21
Úvěry na výstavbu bytu fyz. osobami postiženými povodněmi -	10,59	0,58	2,21	0,12	1,88	6,40	5,60	0,30	0,00	1,00
Úvěry a dotace obcím na opravy a modernizace byt.fondu - povodně 2009, NV 396/2001 Sb.	0,00	0,00	0,00	0,00	90,14	4,30	1,40	0,00	0,00	0,00
Úvěry na modernizaci bytu mladým lidem do 35 let - NV 28/2006 (do 150 tis. Kč)	0,00	932,33	744,15	150,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	40,33
Státní fond rozvoje bydlení - celkem	3791,4 9	3949,4 3	4106,1 3	2772,2 6	2005,3 2	1902,0 0	1384,3 8	1029,1 7	1267,5 6	1706,7 8
Podpora stavebního spoření (skutečnost za leden až červen 2010)	16086, 00	15772, 00	14976, 00	14220, 00	13262, 00	11743, 48	10729, 04	5290,0 5	4953,3 9	4761,2 3
Majetková újma bank (2008-2010 odhad)	610,00	538,00	285,00	250,00	200,00	231,44	199,78	173,77	141,88	123,35
MF celkem	16696, 00	16310, 00	15261, 00	14470, 00	13462, 00	11974, 91	10928, 81	5463,8 2	5095,2 7	4884,5 9
Příspěvek na bydlení+doplatek od 2007	2474,0 0	2287,4 0	2088,3 0	2091,9 2	2791,6 3	4207,1 2	5 491,2	7405,6 0	10216, 70	12092, 80
Příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu	63,50	65,60	62,60	65,60	59,78	53,58	55,97	375,50	787,90	805,40
Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu	8,60	9,20	9,50	9,30	8,84	9,53	9,18	0,00	0,00	0,00
MPSV celkem	2546,1 0	2362,2 0	2160,4 4	2166,8 2	2791,6 3	4270,2 2	5556,3 5	7781,1 0	11004, 60	12898, 20
MV celkem - Zabezpečení integrace azylantů, 2010 - rozpočet	13,50	15,70	11,90	8,80	15,60	12,12	16,06	15,98	16,82	9,56
MŽP - SFŽP - Zelená úsporám	0,00	0,00	0,00	0,00	3,24	1998,8 1	8600,2 4	9108,1 0	431,64	195,30
MMR+SFRB+MF+MPSV+MV+MŽP	25107, 00	23917, 00	22504, 00	19880, 00	18836, 00	20721, 00	26943, 00	23915, 00	18215, 00	20174, 00

Zdroj: MMR, SFRB, MF, MPSV, MV, MŽP

