Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky

Bakalářská práce

Vývoj cen bydlení v České republice

Marcela Kopáčková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Marcela Kopáčková

Provoz a ekonomika

Název práce

Vývoj cen bydlení v ČR

Název anglicky

Development of housing prices in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je analýza vývoje cen bydlení v České republice. Dalším cílem je mezinárodní srovnání v této oblasti a přiblížení koncepce státní bytové politiky.

Metodika

Zdrojová data k hodnocení budou čerpána z Českého statistického úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj, příp. dalších institucí. K mezinárodnímu srovnání budou použita data z Eurostatu. Získaná data budou vyhodnocena pomocí vhodných statistických metod, především teorie časových řad.

Doporučený rozsah práce

30-50 stran textu

Doporučené zdroje informací

KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-808-7576-991.

LUX, Martin, KOSTELECKÝ, Tomáš. Bytová politika, teorie a inovace pro praxi, 1.vyd.; Sociologické nakladatelství (SLON): Praha, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.

Nový občanský zákoník pro každého. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, c2014. ISBN 978-80-89364-55-8.

POLÁKOVÁ, Olga a kol. Bydlení a bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Editor Martin Lux, Tomáš Kostelecký. Praha: Ekopress, 2006, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 80-869-2903-5.

RYSKA, Radovan. Slovník základních pojmů z práva. 1. vyd. Praha: Fortuna, 1998. ISBN 80-716-8554-2.

TARABA, Milan. Rádce pro členy bytových družstev a vlastníků bytů. 1. vyd. Praha: Grada, 2001, 207 s. ISBN 80-716-9982-9.

TARABA, Milan, VESELÁ, Lenka. Rádce nájemníka bytu. 7. vyd. Praha: Grada, 2012, 250 s. ISBN 978-802-4744-056.

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

RNDr. Jan Grosz

Elektronicky schváleno dne 15. 10. 2014

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 10. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vývoj cen bydlení v České republice" jsem vypracovala 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 autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 12. března 2015 _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala RNDr. Janu Groszovi za odbornou pomoc při zpracování mé bakalářské práce.

Vývoj cen bydlení v České republice

Development of housing prices in the Czech republic

Souhrn

Bakalářská práce je zaměřena především na vývoj cen bydlení v ČR a v Praze. Těžištěm této práce je problematika cen vlastnického a nájemného bydlení, a vysvětlení příčin proč došlo ke změnám výše cen v jednotlivých letech.

Práce je rozdělena na teoretickou a analytickou část. V teoretické části jsou popsány jednotlivé sektory bydlení včetně jejich hlavních kladů a záporů. Dále je v teoretické části popsaná problematika bytové politiky, bytové výstavby a regulace nájemného. V praktické části práce jsou porovnány časové řady a popsán vývoj cen nemovitostí a nájemného za příslušné roky ze zjištěných údajů. Časové řady jsou dále proloženy lineární trendovou funkcí a zjištěny další atributy pomocí této funkce.

Klíčová slova: nájemce, pronajímatel, nájem, podnájem, nájemní smlouva, byt, nemovitost, index bytu, družstevní byt, obecní byt, regulace, deregulace, vývoj, bytová politika

Summary

Bachelor thesis is focused first of all on the development of housing prices in the Czech Republic and in Prague. The focus of this work is the issue of prices of ownership and rental housing, and an explanation of the reasons why there was a variation in the level of prices in different years.

The work is divided into theoretical and practical part. The theoretical part describes the various sectors of housing, including their main pros and cons. The theoretical part also describes the problem of housing policy, housing construction and the rent regulation. In the practical part are compared time series and describes the development of real estate prices and rents for the relevant years from collected data. The time series are then smoothed by a linear trend function and other attributes are found using this function.

Keywords tenant, renter, lease, sublet, lease agreement, apartment, property, index flat, cooperative apartment, municipal flat, regulation, deregulation, development housing policy.

OBSAH

ÚVOD 10

CÍL PRÁCE A METODIKA 11

1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA 13

1.1 Bydlení v ČR 13

1.1.1 Bytová výstavba 14

1.2 Trh nemovitostí 17

1.2.1 Trh nemovitostí – charakteristika 17

1.2.2 Nájemní trh 18

1.2.3 Vlastnický trh 22

1.3 Regulace nájemného 24

1.4 Realizované a nabídkové ceny nemovitostí 28

2. ANALYTICKÁ ČÁST 29

2.1 Ceny vlastnického bydlení v čase 29

2.1.1 Vývoj cen vlastnického bydlení v letech 1999-2004 30

2.1.2 Analýza pomocí časových řad; 1999-2004 31

2.1.3 Vývoj cen vlastnického bydlení v letech 2005-2013 33

2.1.4 Analýza pomocí časových řad; 2005-2013 37

2.2 Ceny nájemního bydlení v čase 38

2.2.1 Analýza pomocí časových řad na Praze 3 v letech 2007-2012 42

2.2.2. Analýza pomocí časových řad na Praze 10 v letech 2007-2012 43

2.3 Porovnání regulovaných a tržních cen nájemného 46

2.4 Predikce 49

2.5 Ceny nájemného ve Švédsku 50

2.5.1 Porovnání cen nájemného v České republice a ve Švédsku 51

ZÁVĚR 52
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 55
Literární zdroje 55
Internetové zdroje 56
SEZNAM GRAFŮ 58
SEZNAM TABULEK 59
SEZNAM OBRÁZKŮ 59
SEZNAM PŘÍLOH 59

ÚVOD

Bydlení je jedna z nejdůležitějších věcí a dotýká se každého z nás. Patří mezi základní sociologické potřeby a dodává domácnostem pocit jistoty a bezpečí. Na začátku života většina lidí otázku obydlení nemusí řešit. Postupem času a dospíváním se každý z nás musí rozhodnout jaký zvolit další krok k vlastnímu životu a osamostatnění. V tomto okamžiku je důležité rozhodovat se na základě svých financí a preferencí, jaký druh bydlení si zvolit. Jsou dvě základní formy bydlení vlastnické a nájemní. Každý tento sektor má své výhody a nevýhody. Důležité je vědět, co od bydlení generace očekává. Najít slušné bydlení a za námi přijatelnou cenu není v dnešní době jednoduchá záležitost, jelikož bydlení je jedním z nejdražších základních práv a potřeb člověka.

Ceny bydlení hrají velmi důležitou roli ve výběru. Vzhledem k faktu, že v České republice je vysoká nezaměstnanost obyvatel, malé důchody, stagnace mezd a mnoho sociálně slabých domácností, je pro řadu občanů velice náročné si pořídit vlastní bydlení. Tento problém se nachází i v nájemním bydlení z důvodů poměrně vysokých nájmů.

Ať se jedná o důchodce či mladý pár, každý se snaží minimalizovat své náklady na minimum. Náklady tedy patří mezi rozhodovací kritérium pro výběr budoucího bydlení. Vlastnické bydlení patří mezi nejprestižnější formu. Zde odpadají náklady ve formě pravidelného nájmu, ovšem se musí počítat s náklady ohledně údržby a splácení hypotečního úvěru. Málokterá domácnost v dnešní době a za dnešní ekonomické situace si může dovolit koupit nemovitost ze svých úspor. Volí tedy nejčastěji pomoc u bankovních institucí.

Nájemní bydlení volí občané především pro jeho flexibilitu a mobilitu. Řada studií prokázala, že tento druh bydlení si vybírají lidé, kteří se nechtějí uvázat na jednom místě, a bydlení v nájmu jim zpřístupňuje mobilitu na trhu práce. Většina starších lidí a důchodců se stěhuje za „pohodlnějším“ životem do nájemního bydlení a využívají tak své finanční úspory pro svůj „klidný a spořádaný“ život seniorů. Každý občan České republiky může v průběhu své životní cesty přijít o své zaměstnání, díky kterému je schopen splácet své úvěry a závazky, nebo se dostat do jiné životní situace. V tomto ohledu je tato forma bydlení brána za lepší variantu.

CÍL PRÁCE A METODIKA

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení a popsání vývoje cen bydlení v ČR a v Praze v průběhu několika let. Těžištěm této práce je přiblížení problematiky obou dvou segmentů na trhu s nemovitostmi. Jedná se o nájemní a vlastnický trh. Dále poskytnout základní informace o jednotlivých formách bydlení, jejich klady a zápory. Nezbytnou součástí je nastínění problematiky bytové politiky a regulace nájemného.

Práce se dělí na část teoretickou a analytickou. V první kapitole teoretické části je popsaná problematika bydlení a bytové výstavby v ČR. V další části práce je popsán trh s nemovitostmi a rozdělení tohoto trhu na dva základní segmenty. V dalších jednotlivých podkapitolách jsou uvedeny a popsány základní informace a charakteristiky vlastnického a nájemního trhu. Dále v této části bakalářské práce je přiblížen problém regulace nájemného a jeho příčiny. Teoretickou část zakončuje rozdíl mezi realizovanými a nabídkovými cenami nemovitostí.

V praktické části je použita analýza dat a jejich srovnání. Údaje o cenách jsou zpracovány na základě údajů poskytnutých Českým statistickým úřadem, Ministerstvem pro místní rozvoj a realitní kanceláře Nextreality. Ke zpracování dat jsou použity matematicko-statistické metody, především časové řady.

Základním prostředkem ke zkoumání změn jevů v čase, je časová řada. Zkoumání změn je jednou z nejdůležitějších statistických úloh. Časová řada se obvykle definuje jako množina pozorování ukazatele uspořádaná v čase. Lze je členit podle různých hledisek. Podle charakteru ukazatele na časové řady okamžikové a intervalové. Podle periodicity na časové řady krátkodobé a dlouhodobé. (SVATOŠOVÁ, 2008)

V praktické části jsou propočítány koeficienty růstu, které charakterizují rychlost změny hodnot v časové řadě. Vyjádří-li se koeficient růstu v procentech, hovoří se poté o tempu růstu. Za celou řadu lze určit průměrný koeficinet růstu, definovaný nejčastěji jako geometrický průměr. Průměrný koeficient závisí na krajních hodnotách řady. Počítat tedy tento koeficint má smysl pouze tehdy, když časová řada vykazuje monotónní vývoj (kdy hodnoty stále rostou nebo naopak klesají). (SVATOŠOVÁ, 2008)

Důležité v praktické části je určit, zda daná časová řada obsahuje dlouhodobou celkovou tendenci vývoje, tedy trend.

Při analýze dynamiky vývoje cen bydlení je použita pouze lineární trendová funkce. Ta je vždy popsána rovnicí y = a + b * t. Vlastností lineární funkce je, že absolutní přírůstky sledovaného ukazatele musí být konstantní. (SVATOŠOVÁ, 2008)

Sledování jednotlivých cen a jejich následné porovnání je zobrazeno pomocí grafů a tabulek.

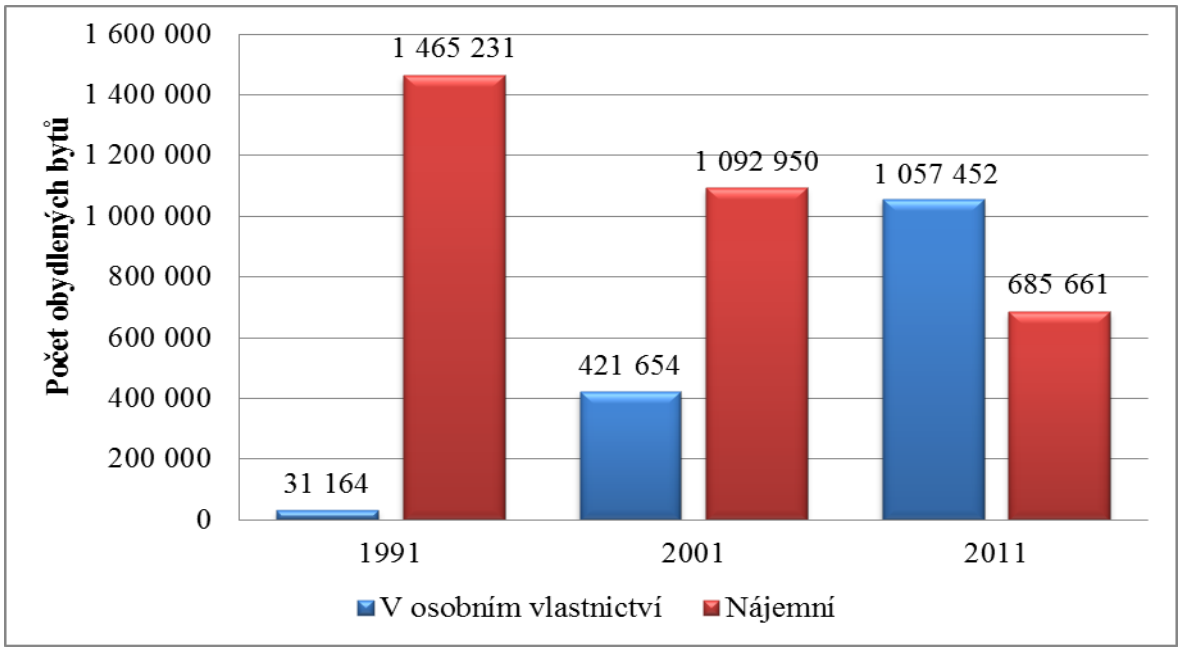
1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 Bydlení v ČR

Tato kapitola se zabývá nájemním bydlením a bydlením v osobním vlastnictví. Všeobecná definice pojmu bydlení v České republice neexistuje. Termíny jako je byt a bydlení jsou používány jako všeobecné označení pro všechny typy obytných jednotek.

Na grafu č. 1 lze vidět vývoj jednotlivých druhů bydlení v letech 1991, 2001, 2011. Je zajímavé sledovat rozdíly mezi jednotlivými trhy. V roce 1991 převažuje razantně nájemní bydlení před vlastnickým. Postupem let se rozvíjelo vlastnické bydlení. Lidé nacházejí výhody této formy. Při posledním sčítání lidu v roce 2011 se projevil tento fakt a bydlení v osobním vlastnictví převládalo nad nájemním. Je tedy zřejmé, že v průběhu 20 let stouplo vlastnické bydlení o cca 1 milion bytů. A naopak nájemní bydlení kleslo o cca 750 000 bytů.

Graf 1 - Nájemné a vlastnické nájemné v ČR, 1991 – 2011



Zdroj: graf vlastní, Ministerstvo pro místní rozvoj,

Díky podpoře státu vzrůstá vlastnické bydlení. Výsledkem je nejen výstavba nových bytů, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. (POLÁKOVÁ a kol, 2006)

Dostupnost bydlení, především pak nájemního, je u nás jedním z největších problémů a to hlavně ve velkých městech. Dnešní situace v oblasti bydlení je provázena řadou negativních jevů jako je například černý trh s byty, systém dvojích cen na trhu, zanedbávaná udržba.

Důsledkem přeregulovaného nájemného a stavu práva v oblasti bydlení je neochota investorů dále stavět nájemní byty. (KŘEČEK et al., 2005)

Negativa, která uvedl Miroslav Škaloud v roce 2005:

1. Vysoká cena nájemného
2. Nedostatečná výstavba bytových nájemních bytů
3. Černý trh s byty
4. Nedostatečná regenerace bytového fondu
5. Nedostatečná mobilita pracovních sil

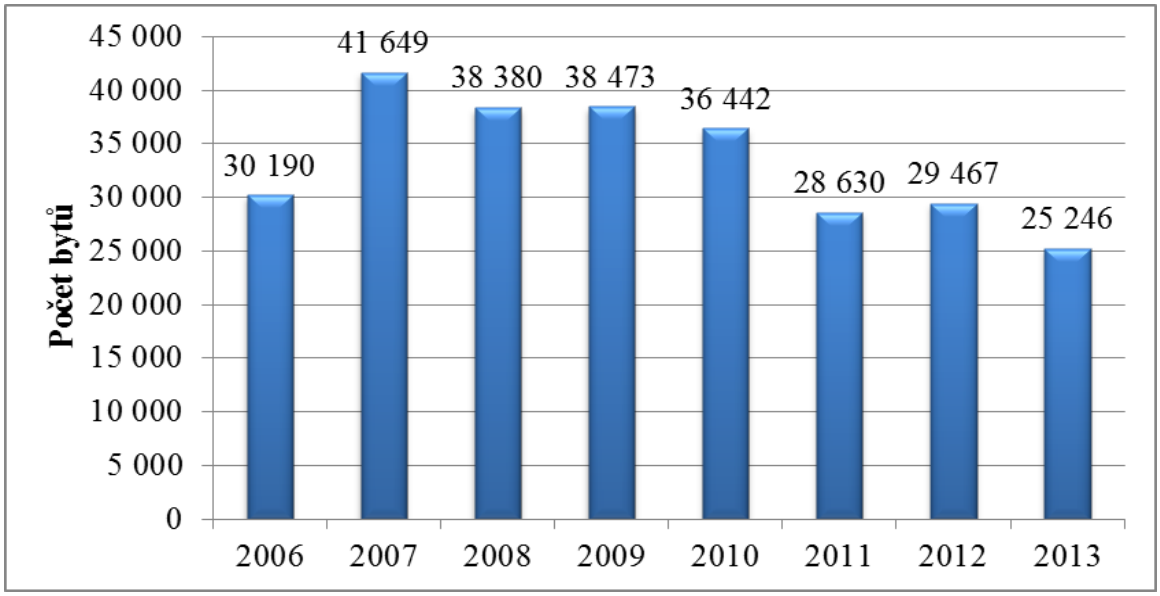
Kromě nástrojů bytové politiky hraje velmi důležitou roli legislativa.

Nový Občanský zákoník, který byl vydán/schválen roku 2014 přináší do bytového práva změny. Tyto změny velmi podstatně ovlivňují postavení jak nájemců prostoru, tak i pronajímatelů.
Bydlení je chápáno jako sociální právo a stát je tedy povinen podle celé řady mezinárodních dohod zákonem umožnit jeho realizaci. (KŘEČEK, 2014)

1.1.1 Bytová výstavba

Nárůst zájmu o vlastnické bydlení zvýšil bytovou výstavbu a nalákal na trh nové investory. Největší rozmach zaznamenaný na grafu č. 2 byl v roce 2007, kdy se dokončilo 41 649 bytů. ČSÚ tento značný přírůstek přisuzuje příznivým podmínkám na trhu stavebního spoření a hypoték. Postupem let se snižovaly počty nově postavených bytových zařízení a v roce 2013 procházela bytová výstavba velkým útlumem. (MMR, 2013)

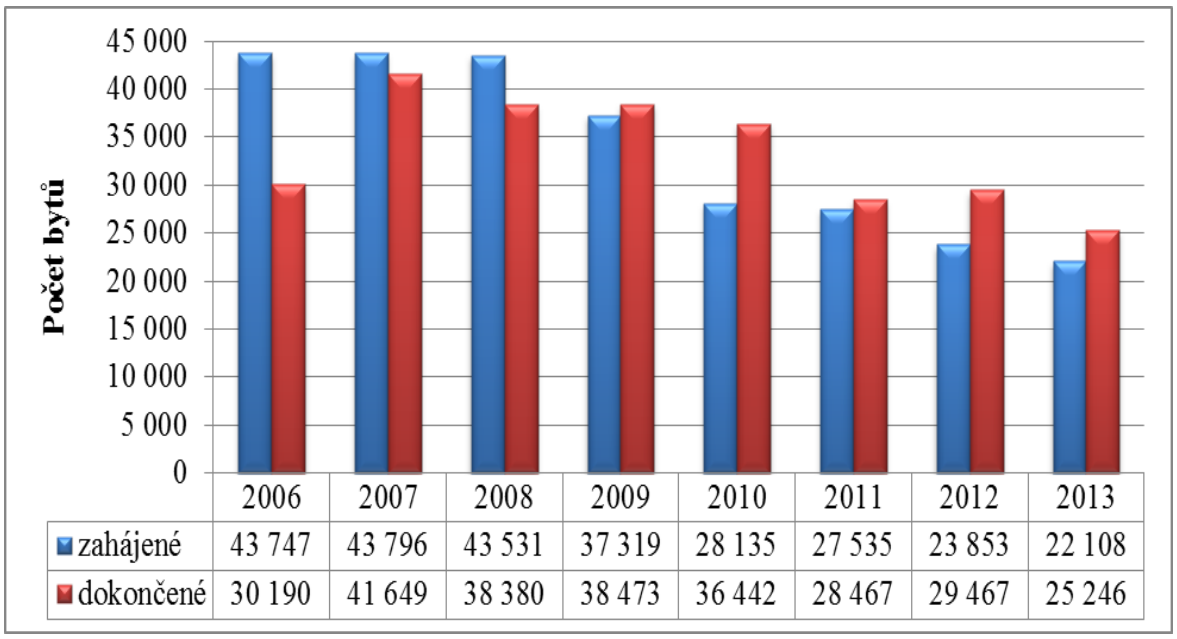
Graf 2 - Bytová výstavba v ČR, 2006-2013



Zdroj: graf vlastní, www.risy.cz

V roce 2013 byla zahájená výstavba 22 108 bytů, což je ve srovnání s rokem 2012 pokles o 7,3%. Je to nejmenší počet zahájení výstavby nových bytů od roku 1998. (MMR,2013)

Graf 3 - Počet rozestavěných a dokončených bytů v ČR, 2006-2013



Zdroj: graf vlastní, www.risy.cz

Z grafu č. 3 je zřejmé, že do roku 2008 bylo vždy více zahájených bytů než dokončených. Zlom nastal v roce 2009, kdy se dokončilo více bytů, než zahájilo. Největší rozdíl byl roku 2010, kdy se zahájilo 28 135 bytů a dokončilo 36 442. Tedy o cca 8000 bytů více.
Postupně se snižuje počet rozestavěných bytů. K 31. 12. 2013 zbývalo 156 815 bytů. A nadále se v dokončování rozestavěných obytných prostor bude pokračovat.

1.2 Trh nemovitostí

Druhá kapitola se zabývá trhem nemovitostí, a to hlavně nájemním a vlastnickým trhem. Tyto trhy se navzájem velmi ovlivňují. Je tedy důležité si na začátek této práce objastnit jaké výhody a nevýhody jednotlivé druhy bydlení přinášejí.

1.2.1 Trh nemovitostí – charakteristika

Nemovitosti jsou dle nového občanského zákoníka č. 89/2012 Sb.: „*Pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Trh nemovitostí je místo, kde se střetává poptávka a nabídka po nemovitosti. Účastníky tohoto trhu jsou lidé, kteří mají zájem koupit nebo prodat pozemek, stavbu, a s tím i práva s nimi spojená. Mohou to být developeři, investoři, uživatelé a další.

Nemovitost jako statek má spoustu vlastností, mezi které patří obchodovatelnost, výjímečnost, a hlavně nepřemístitelnost. Nepřemístitelnost je jedna z hlavních vlastností, která ovlivňuje trh a následně i cenu daného pozemku či stavby. Záleží tedy na tom, v jaké lokalitě se nachazí. Od toho se poté odvíjí nájemní i prodejní cena na trhu.

Byty, domy či pozemky se od sebe navzájem liší ve škále nejrůznějších charakteristik. Může to být velikost zastavěné plochy, design, stáří stavby, kvalita použitých stavebních materiálů, osvětlení, půda, počet a velikost pokojů a především i právní forma užívání (tj. zda jde o byt vlastní, v pronájmu nebo družstevní). (LUX & KOSTELECKÝ, 2011)

Dalším důležitým dělením je bezesporu způsob, jakým je nemovitost využívána. Z tohoto pohledu se dělí na rezidenční – byty určené k bydlení, rodinné domy, obytné stavby. Komerční nemovitosti – kanceláře, průmyslové, hotelové budovy. V neposlední řadě veřejné, kam patří například muzea, technologie i infrastruktura.

1.2.2 Nájemní trh

Nájemní trh, jak už bylo řečeno, patří do trhu nemovitostí. Na tomto trhu je předmětem užívání a využívání nemovitosti. Typ transakce je nájem nebo pronájem.

Nájem bytu je jeden z nejrozšířenějších právních forem bydlení. Vlastník bytu, tedy „pronajímatel“ – přenechává jiné osobě – „nájemci“ – do dočasného užívání byt. Buď na dobu určitou či na dobu neurčitou. Nájemce je povinen platit za užívání bytu tzv. nájemné. (TARABA & VESELÁ, 2012)

Přesné znění zákona č. 89/2012 Sb.:

§2201 Nájem:

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné“.

§2251 Nájemné:

„*Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel“.*

§2237 Nájemní smlouva:

„Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy“.

Je důležité odlišovat od sebe pojmy nájemní smlouva a tzv. „podnájemní smlouva“. Zatímco nájemní vztah je přímo mezi vlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí – „pronajímatelem“ a nájemcem, podnájem je vztah, kdy nájemce bytu tento byt nebo jeho určitou část poskytne do užívání další osobě – „podnájemci“.

(TARABA & VESELÁ, 2012)

Přesné znění zákona č. 89/2012 Sb., §2274 a §2275:

Podnájem:

„ Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele“.

V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo část pouze se souhlasem pronajímatele“.

Předmětem nájmu nebo podnájmu je byt, tedy místnost nebo soubour místností a prostor pod společným uzavřením, který splňuje požadavky na trvalé bydlení.
(TARABA & VESELÁ, 2012)

Na tomto trhu existují dvě možnosti nájmu a to regulované nebo tržní. Je důležité podotknout, že v ČR probíhala v průběhu posledních let tzv. deregulace nájemného, což mnoho věcí ovlivnilo.

Nájemní bydlení má v ČR dlouhou tradici. Již v období první republiky (20. – 30. léta minulého století) bylo součástí bytové politiky a zůstalo dodnes. Významná část bytového fondu, skoro 30% podle výsledků Sčítání lidí, domů a bytů 2001, je tvořena nájemními byty. Z toho 17% jsou byty ve vlastnictví obcí a zhruba 12% nájemní byty ve vlastnictví soukromých pronajímatelů. (POLÁKOVÁ a kol., 2006)

Výhodou nájemního bydlení je volnost. Tento typ vyhovuje lidem, kteří zatím netuší, kde se upnou, kde se usadí a kde najdou své budoucí zaměstnání. Chtějí zůstat mobilní a nevázani na jedno místo. Proto si tento typ vybírá spíše mladá generace obyvatelstva. Je jednodušší opustit byt, kde končí nájemní smlouva než ten, kde se splácí hypotéka. Další výhody jsou například menší starosti s údržbou nemovitosti. O opravy, rekonstrukce, vybavení a pojištění se stará majitel. (SYROVÝ, 2005)

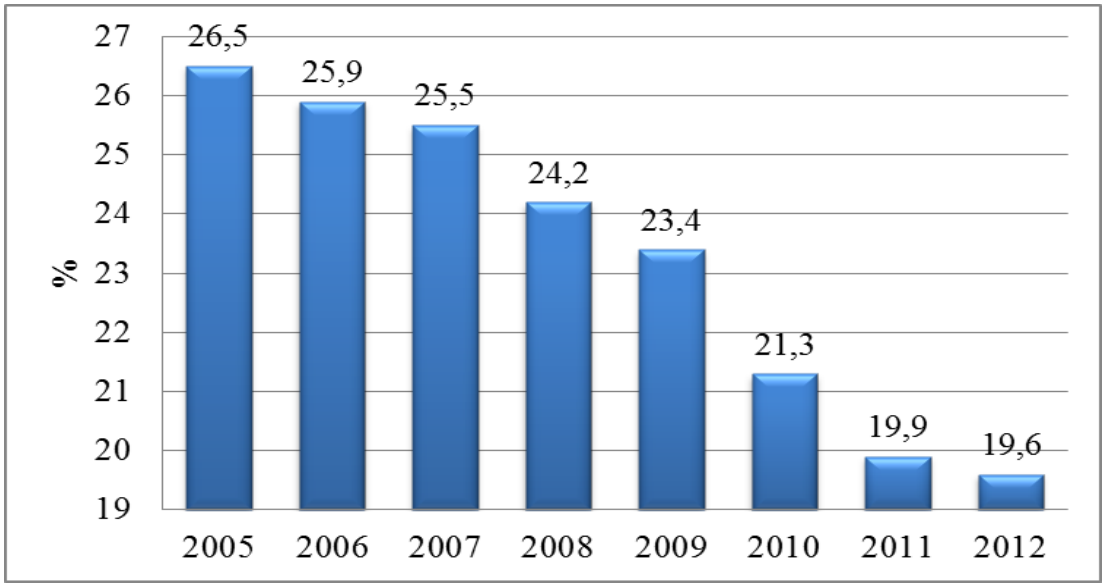
Na druhou stranu má nájemní bydlení i své nevýhody. Především to, že nájemci si nikdy nemohou být jisti. Jedná o cenovou jistotu, kdy může dojít ke zvýšení nájmu, v tom lepším případě snížení. Vše závisí na situaci dané země. Další nevýhodou je závazek platit nájem.

Existují různé druhy nájemního bydlení. Např. nájemní byty, které vlastní ve většině případů obce. Mohou je však vlastnit i neziskové organizace. Toto bydlení je zcela neziskové, tedy sociální bydlení. Tento typ patří do veřejného sektoru.

Další typ patří do soukromého sektoru. Jedná se o bydlení v bytě, který vlastní fyzická nebo právnická osoba a to za účelem dosahování zisku. Často se označuje taktéž jako ziskový nájemní sektor.

Na grafu je zřejmé, že počet domácností využívajících nájemní bydlení klesá. Největším důvodem bude stoupající cena nájemného a velké rozdíly cen u regulovaného a neregulovaného nájemného.

Graf 4 - - Podíl domácností využívajích nájemní byty (%), 2005 – 2012



Zdroj: graf vlastní, Eurostat

Podpora nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení

Podporu nabídky v oblasti nájemního bydlení tvoří zejména podpora, směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů. Nebo jinak ne zcela přesně nazýváno „sociální bydlení“.

Sociálním bydlením rozumíme zpravidla neziskové nájemní bydlení, kde se výše nájemného díky podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného.

Tento druh bydlení je přidělován hlavně rodinám/domácnostem, které by si nemohly dovolit pořídit bydlení na volném trhu. (LUX & KOSTELECKÝ, 2011)

Provoz či výstavba sociálních bytů jsou jistým způsobem finančně podporovány státem nebo obcí, např. vytvářením nejrůznějších výhod pro investory nebo poskytnutí garancí pro použité stavební úvěry. (POLÁKOVÁ a kol., 2006)

Investory a následně i provozovateli sociálního bydlení mohou být bytová družstva, neziskové bytové asociace, soukromí vlastníci, ale i přímo obce zastoupené v obecních bytových společnostech. (LUX & KÁBA, 2002)

Jsou rozlišována tři základní pojetí sociálního bydlení. Vycházejí z typu vlastníka a způsobu financování:

- může být ztotožňováno s veřejným nájemním sektorem, tj. nájemním bytovým fondem ve vlastnictví obcí nebo jiných veřejných subjektů,
- může zahrnovat i nájemní bytový fond vlastněný neziskovými organizacemi a různé druhy družstevního bydlení,
- v nejširším slova smyslu je chápáno sociální bydlení jako jakékoliv bydlení, k jehož výstavbě či provozu byly použity veřejné prostředky.
  (POLÁKOVÁ a kol., 2006)

Podporu poptávky v oblasti nájemního bydlení představuje především příspěvek na bydlení. Tento příspěvek je příjmově testovanou dávkou, jejímž cílem je zvýšit finanční dostupnost bydlení prostřednictvím zvýšení příjmů domácností. Využití není omezeno pouze na sociální bydlení, ale je také poskytován domácnostem, které žijí v soukromém nájemním bydlení. (LUX & KOSTELECKÝ, 2011)

Příspěvek je určen především pro rodiny nebo jednotlivce s nízkými příjmy. Vlastník či nájemce musí být přihlášen k trvalému pobytu v bytě a zároveň se skutečným bydlištěm v bytě. (TARABA & VESELÁ, 2012)

Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník/nájemce bytu pokud:

1. náklady na bydlení (nájemné, náklady za energii, vodné, stočné, odpady, vytápění,…) převyšují součin příjmu a koeficientu 0,30 (Praha 0,35) a zároveň

2. normativní náklady (stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti) na bydlení převyšují součin příjmu a koeficientu 0,30 (MPSV ODBOR 21, 2015)

Příspěvek je poskytován buď ze státního rozpočtu, nebo je spolufinancován z obecních rozpočtů. (KŘEČEK, 2014)

1.2.3 Vlastnický trh

Dalším trhem, který tvoří trh nemovitostí je vlastnický. V tomto případě jde o to nemovitost vlastnit. Funkce stavby, pozemku může být čistě investiční záležitost, tak i předmět užívání.

Přesné znění zákona č. 89/2012 Sb, §1011:
Vlastnictví:

„*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictví“.*

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“.

Jedná se o typ bydlení, kdy uživatel bytu je zároveň vlastníkem. Sektor vlastnického bydlení tvoří v České republice velikou část bytového fondu a ve srovnání s ostatními sektory se za poslední roky nejvíce rozvíjí. Na základě výzkumu ČSÚ (Sčítání lidí, domů a bytů 2011) tvoří tento sektor téměř 47 procent bytového fondu.

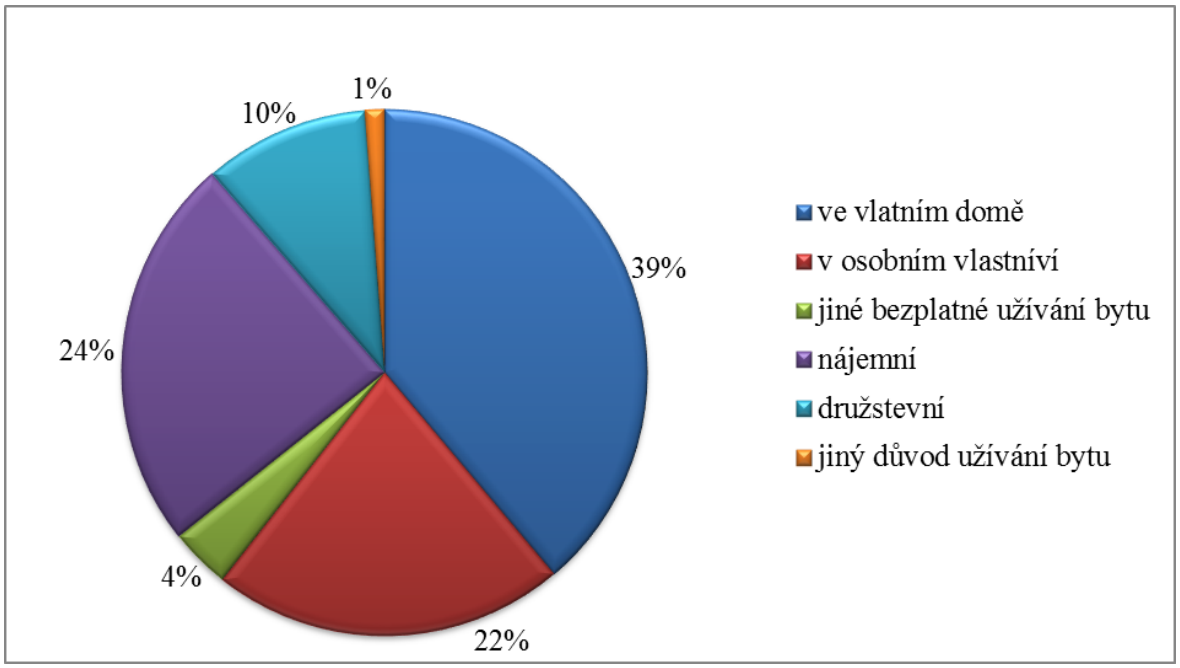
Zahrnuje nejen rodinné domy ve městech a na venkově, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví osob. Dále také zahrnuje výstavbu rodinných domů, činžovních domů v soukromém vlastnictví. (POLÁKOVÁ a kol., 2006)

Při uvažování o vlastnickém bydlení je lákající především ten fakt, že lidé budou investovat do vlastního bydlení. (SYROVÝ, 2005) Po splacení závazku bance nebo jiné společnosti zůstává nemovitost vlastníkovi. S tímto typem bydlení není spojené riziko zvýšení nájemného nebo deregulace.

Ovšem také nese svá rizika, jako například náklady na údržbu a opravu nemovitosti, daň z nemovitosti, a v případě pořízení uvěrem vysoké poplatky a zadlužení se instituci na dlouhá léta.

Ovšem pořízení vlastního bydlení, a zejména nově postaveného, je nákladné. Na tento typ bydlení se orientuje především obyvatelstvo se středními nebo vyššími příjmy, které si může k pořízení bydlení obstarat hypoteční úvěr. (POLÁKOVÁ a kol., 2006)

Graf 5 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR



Zdroj: graf vlastní, ČSÚ

Na grafu je vidět, že v dnešní době je nejrozsáhlejší vlastnické bydlení. 39 % obyvatel žije ve vlastním domě a 22 % a v bytě v osobním vlastnictví. 24% obyvatelstva poté preferuje nájemní byty.

Lidé v dnešní době více důvěřují bankovním institucím než dříve. A banky jsou ochotny půjčovat i více peněz, pokud se prokáže zájemcova platební schopnost a doloží všechny potřebné dokumenty. Poté si budou vkládat peníze do svého bydlení, které jim zůstane i v budoucnu.

1.3 Regulace nájemného

Historie regulace nájemného sahá do minulosti, až do období první světové války, kdy v roce 1917 vláda zmrazila nájemné především pro vojáky s ohledem na nízké příjmy v době války. V období první republiky byl používán již podobný systém regulace. Rok 1964 byl důležitým bodem v historii cenové regulace. V tomto roce byla sjednocena výše regulovaného nájemného a cena za m^2 obytné plochy.
Regulace spočívá zejména v omezení dané výše maximálního možného nájemného. Existuje zde vztah, kdy možnost o podání vypovědi z nájmu má pouze nájemce.
(OSMD, 2009)

Pojem regulace obecně znamená řídící, neboli usměrňující činnost, prováděnou regulátorem nebo osobou. Pomocí regulace se snaží dosáhnout cílů, ke kterým by jinak nedošlo anebo k nim nedošlo v určitém časovém horizontu.

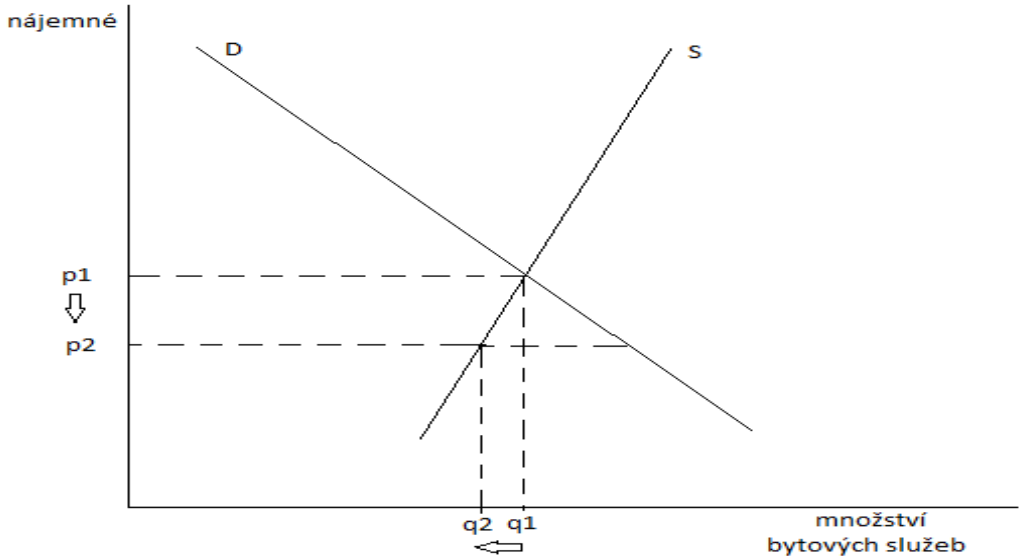
V případě nájemného je regulátorem stát, který se snaží napomáhat jak nájemníkům, tak pronajímatelům. Zpravidla se snaží zabránit poklesu nové bytové výstavby či nabídce nájemních bytů, kterou regulace nájemného vyvolává. (KŘEČEK & KÁBA, 2005)

Forma regulace nájemného v České republice nemá jen velmi negativní ekonomické následky, ale také sociální. Mezi negativní ekonomické následky patří zejména

- Neefektivní alokace bytů
- Vytvoření umělého nedostatku bytů
- Vychýlení tržního nájemného nad úroveň rovnovážného tržního nájemného
- Růst černého trhu s obecním nájemním bydlením. (KŘEČEK & KÁBA, 2005)

Mezi negativní důsledky regulace patří fakt, že zatímco velká část příjmově silnějších domácností užívá nižšího regulovaného nájemného, skutečně potřební jsou často z přístupu do tohoto sektoru prakticky vyloučeni.

Obrázek 1 - Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemním bydlením



Zdroj: Fallis (1985, str. 203)

Obrázek č. 1 zachycuje stav rovnováhy na trhu pro krátkodobou křivku nabídky. Křivka D znázorňuje poptávku po nájemním bydlení a křívka S nabídku nájemního bydlení. Na ose y je vynesena výše nájemného (tj. cena nájemního bydlení), na ose x množství bytových služeb.

Trh je v rovnováze tehdy, kdy je při ceně p1 poptávaného množství q1. Jestliže se stát rozhodne zavést regulaci a snížit cenu nájemného na p2 znamená to, že se sníží nabízené množství z q1 na q2. Tento jev má za následek tržní nerovnováhu danou nadměrnou neuspokojenou poptávkou. (POLÁKOVÁ a kol, 2006)

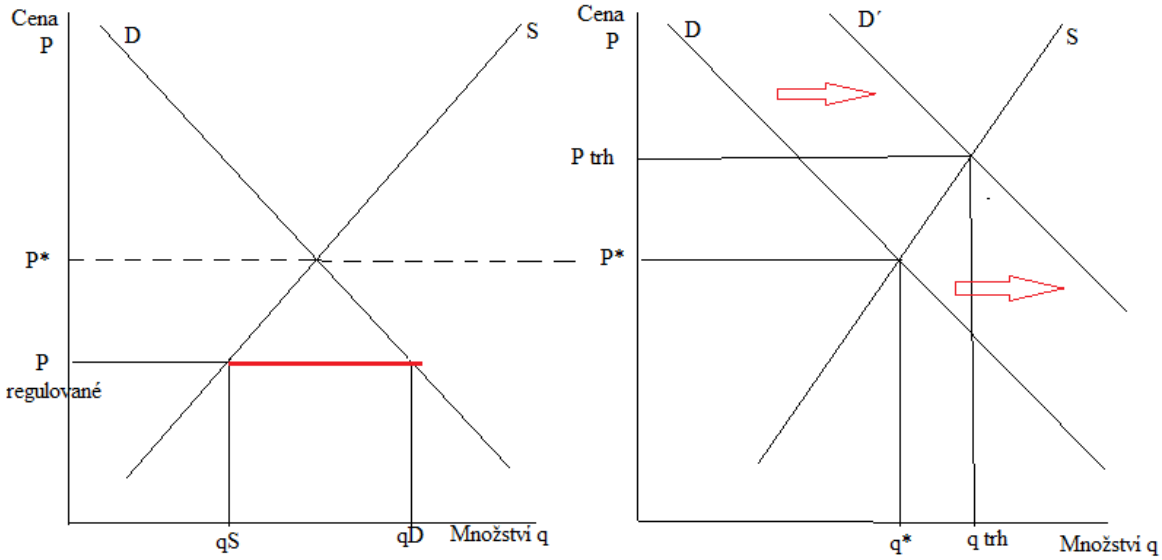
V době regulace se majitelé bytů „nehnali“ pronajímat své byty, ve kterých byl nájem nižší, než tržní. Proč také. Splácení nájemného každý měsíc nečinil ani polovinu splátky hypotéky a do bytu mohli kdykoliv zajít. Udržovali si ho tedy pro svoje vlastní potřeby.

Zrušení regulace byl závažný problém. V bytech s regulovaným nájemným bydleli především senioři a sociálně slabší rodiny, kteří si vyšší nájmy nemohli dovolit.

Díky regulaci se na trhu s nájemním bydlením objevují dva segmenty:

- Segment s regulovaným nájemným
- Segment tržího nájemného

Obrázek 2 - Dopad regulace na cenu tržního nájemného
Zdroj: www.hypoindex.cz



p trh ……. rovnovážná cena na neregulovaném trhu v případě existence regulovaného trhu

q trh ……. rovnovážné množství na neregulovaném trhu v případě existence regulovaného trhu

Na prvním obrázku je znázorněn trh s regulovaným nájemným. Je samozřejmé, že regulované nájemné je o poznání nížší než tržní. Poptáváné množství na regulovaném trhu je větší, než nabízené. Z důvodů toho, že majitelé si své levné byty drží pro svoje potřeby. Pokud by se však pronajímatel rozhodl pronajmout svůj byt za cenu nižší než je tržní nájemné, přišel by tak o část zisku. Regulované nájemné má značný vliv na tržní. Druhý graf na obrázku znázorňuje trh s neregulovaným (tržním) nájemným. Poptávající po bydlení na regulovaném trhu nejsou dostatečně uspokojeni s nabídkou, a tak přechází na neregulovaný trh, tedy trh s tržním nájemným.

To však způsobí navýšení poptávky po bytech a cenu. Zrušení regulace by způsobilo přenesení části poptávky z neregulovaného na regulovaný trh, a tím by se vyrovnala cena.

Způsoby regulace

1. Okamžitá

Tento typ regulace je náhlý a může vyvolat mezi občany nejistotu a tak i zhoršit vztahy mezi jednotlivými nájemníky a majiteli.

2. Postupná

Nejméně problematická je postupná regulace, jelikož je očekávána. Nevýhodou však může být delší trvání přechodného období. Dále existuje regulace s prvním navýšením tzv. skokovým na předem stanovenou hodnotu tržního nájemného.

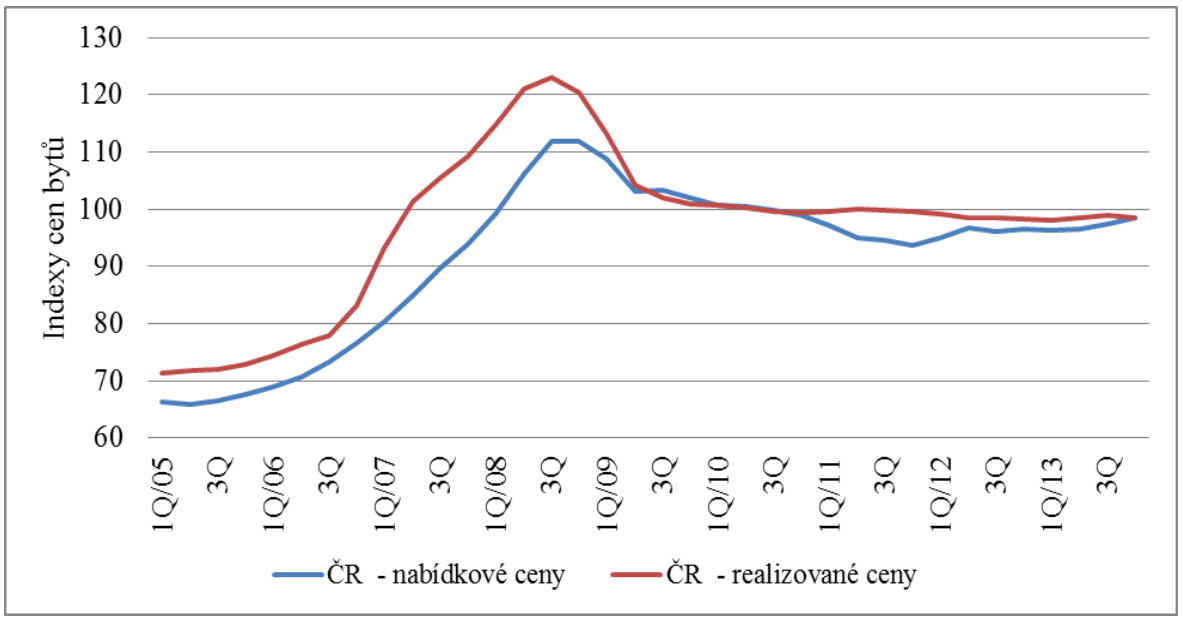
(KŘEČEK & KÁBA, 2005)

1.4 Realizované a nabídkové ceny nemovitostí

Nastává zde problém s dvěmi hodnotami cen. V první řadě jsou to ceny reálné, tedy skutečně realizované. Dokumentuje, uchovává a zpracovává je Český statistický úřad a jsou použity v publikovaných tabulkách. V druhé řadě se jedná o ceny nabídkové, které udávají realitní kanceláře, investoři a developeři. Mezi těmito dvěmi hodnotami může být velký rozdíl. A v důsledku tohoto rozdílu pak vznikají tzv.realitní/cenové bubliny.

Nabídková cena často neodpovídá počáteční představě majitele. Developeři nebo investoři nejdříve velice nadhodnotí cenu dané nemovitosti. Nejsou totiž ochotni nabídnout nemovitost za cenu, za kterou ji lze prodat. Ke zlevnění je „donutí“ až odezva trhu. (Callidoreality.cz, 2011)

Graf 6 - Realizované x nabídkové ceny bytů 2005-2013; 2010 = 100



Zdroj: ČSÚ

Na grafu lze pozorovat, že realizované ceny v období 2005 – 2013 převyšovaly ceny nabídkové. Realizované ceny rostly mnohem rychleji, než ceny nabídkové. Mezi hlavní důvody mohl patřit fakt, že domácnosti chtěly nakoupit byt za každou cenu. Věřily, že budou moci následně prodat nemovitost se ziskem. V přelomu roku 2009/2010 se ceny setkávají, jelikož nabídkové ceny klesaly pomaleji, než ty realizované. V těchto letech se snaží majitelé prodat svojí nemovitost za vyšší cenu nebo alespoň za takovou cenu, za kterou jí pořídili.

2. ANALYTICKÁ ČÁST

Analytická část bakalářské práce poskytuje pohled na vývoj cen bydlení v České republice. Zaměřuje se především na hlavní město Prahu.

„Ceny bydlení můžeme zkoumat ze dvou různých pohledů. Za prvé staticky, tedy v daném časovém okamžiku, kdy se budeme ptát, jaké jsou hlavní faktory tzv. diferenciace. Rozdílnosti cen mezi jednotlivými typy bydlení, lokalitou, regiony, plochou atd. Jinými slovy hledáme odpověď na otázku, co je tou hlavní příčinou rozdílnosti cen v tom daném okamžiku. Proč jsou některé byty levněvnější a jiné dražší. V druhém případě analyzujeme ceny v časových řadách. V tomto případě nás spíše než rozdíly diferenciace zajímá, co jsou hlavní faktory obecného růstu a poklesu cen.“ (LUX a kol., 2005)

2.1 Ceny vlastnického bydlení v čase

Dynamický pohled na ceny má své velké výhody. Sestrojení časové řady nebývá složité a lépe se tedy v cenách orientuje. Z časové řady se vytvoří jednoduchá trendová funkce a zjistí se koeficient růstu, který udává, o kolik procent vzrostla hodnota v určeném okamžiku a období.

Tento pohled je použit v tého kapitole právě díky své jednoduchosti a lepší orientaci. Kvůli zjednodušení a lepšímu zkoumání poklesu či vzestupu cen bydlení je opuštěno dělení cen bydlení na ceny rodinných domů, bytových domů a bytů. Jako základní kritérium jsou použity pouze ceny bytů v České republice a v Praze.

Největší výhodou tohoto modelu cen je možnost předpovědi budoucího vývoje. Důležité však zůstává, jak a kde jsou data zjišťována a zpracována. Zjišťování a zkoumání cen bydlení v ČR je velice složitá záležitost a data z různých zdrojů se zásadně liší. Jako základní zdroj dat k této problematice byl využit index cen bytů ČSÚ. Vstupní údaje pro index pochází z Ministerstva financí ČR. Vytváří je finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí. Jsou to tedy reálné, skutečně placené ceny.

2.1.1 Vývoj cen vlastnického bydlení v letech 1999-2004

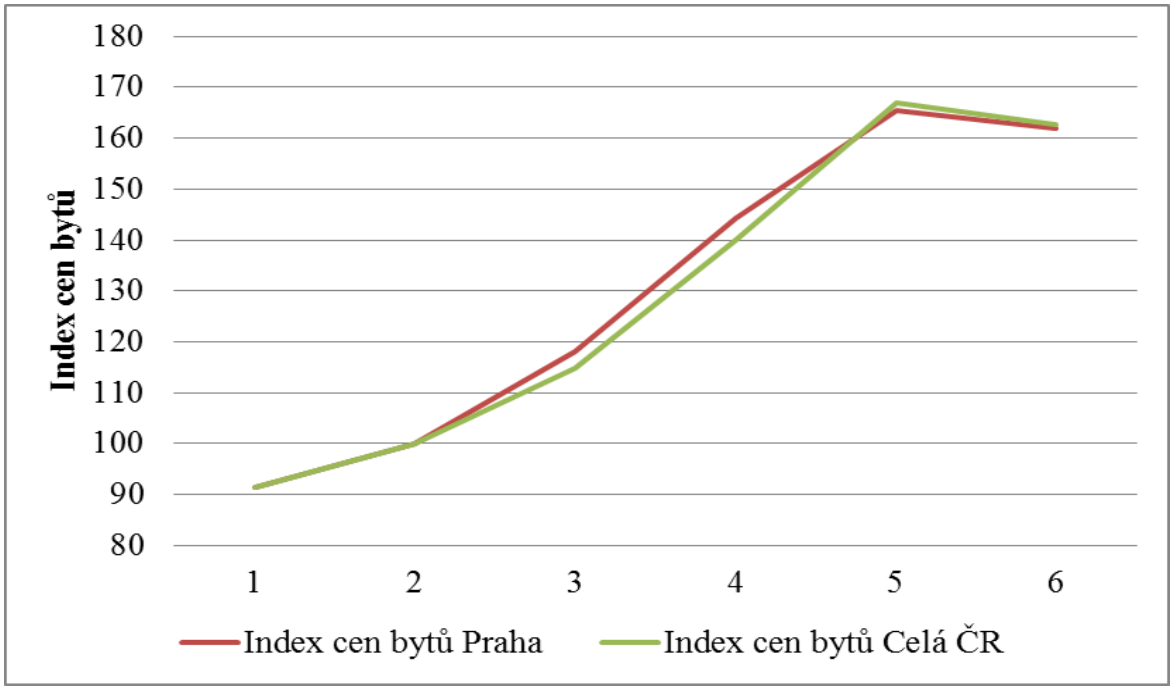
Tabulka č. 2 mapuje vývoj průměrných cen od roku 1999-2004. Pomocí indexu jsou sledovány změny cen bytů. Index je brán jako základní údaj, ze kterého jsou následně dopočtené průměrné kupní ceny bytů za m^2 v ostatních letech.

Tabulka 1 - Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: rok 2000 = 100

Rok	Index cen bytů		Prům. kupní cena Kč/m2	
	Praha	Celá ČR	Praha	Celá ČR
1999	91,3	91,4	16 252,31	5 827,65
2000	100	100	17 801,00	6 375,98
2001	118	114,9	19 177,73	6 695,96
2002	144,3	140	23 452,09	8 158,70
2003	165,4	166,9	26 881,33	9 726,34
2004	162	162,7	26 328,75	9 481,58

Zdroj: vlastní výpočty podle ČSÚ

Graf 7 - Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: 1999 – 2004



Jak graf, tak tabulka ukazuje, že od roku 1999 - 2003 ceny nemovitostí neustále rostly. Cena bytů za metr čtvereční vzrostla v roce 2003 oproti roku 1999 o více než 94%.

V Praze byl tento nárůst o něco menší. Zde průměrná kupní cena bytu vzrostla cca o 80%. V roce 2003 - 2004 dochází k zastavení růstu cen a dá se říci, že dochází k stagnaci cen.

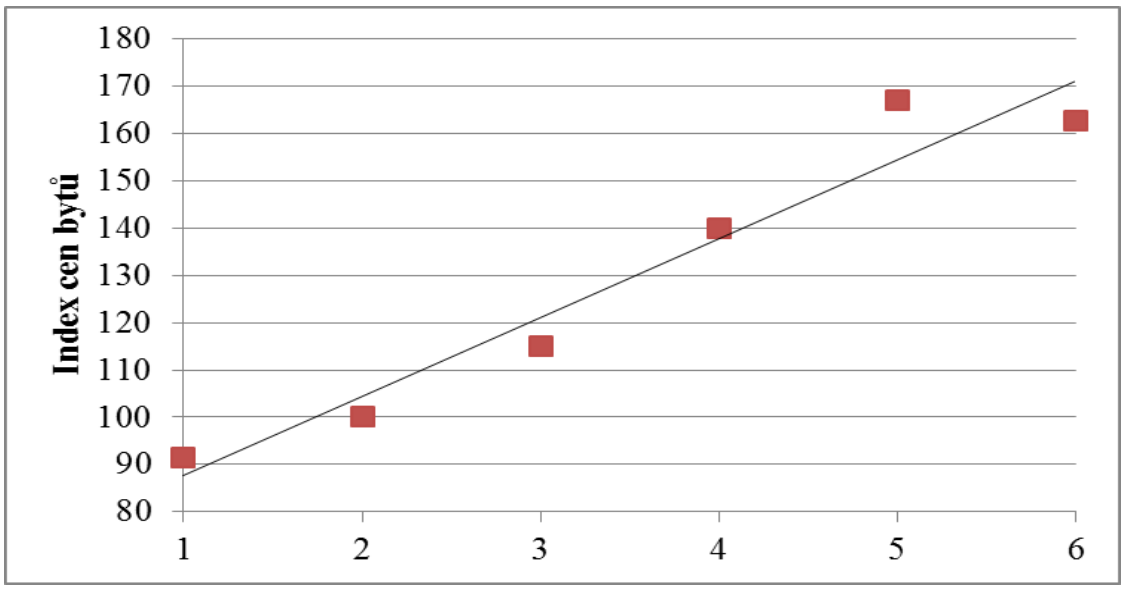
Ceny bytů v Praze jsou několikrát vyšší než v celé ČR, avšak vývoj kopíruje vývoj cen v celé ČR. Ceny nemovitostí rostou nejen v Praze, ale i po celé České republice.

Není jednoduché určit důvod růstu cen v tomto období. Ceny nemovitostí mají ve zvyku kopírovat hospodářský vývoj dané země, avšak v těchto letech se realitní trh zcela vymyká. Mohlo by se jednat o zvyšování životní úrovně obyvatelstva a jejich nutkání získat lepší, kvalitnější a dostupnější bydlení pro následné založení rodiny. Tímto způsobem poptávka po těchto bytech razantně převýšila nabídku, důsledkem je zvýšení ceny nemovitostí na trhu. Další příčinou mohlo být očekávání růstu cen po vstupu do EU. Ceny nemovitostí byly značně nadhodnoceny, vznikla první tzv. cenová bublina na trhu s nemovitostmi.

2.1.2 Analýza pomocí časových řad; 1999-2004

Na základě dat z ČSÚ (tabulka č. 2) o vývoji cen bydlení v celé ČR a zvlášť pro Prahu za dané období 1999-2004, byla pomocí programu Excel sestrojena jednoduchá trendová funkce.

Graf 8 – Trendová lineární funkce pro celou ČR; 1999-2004



Zdroj: vlastní zpracování v programu Excel

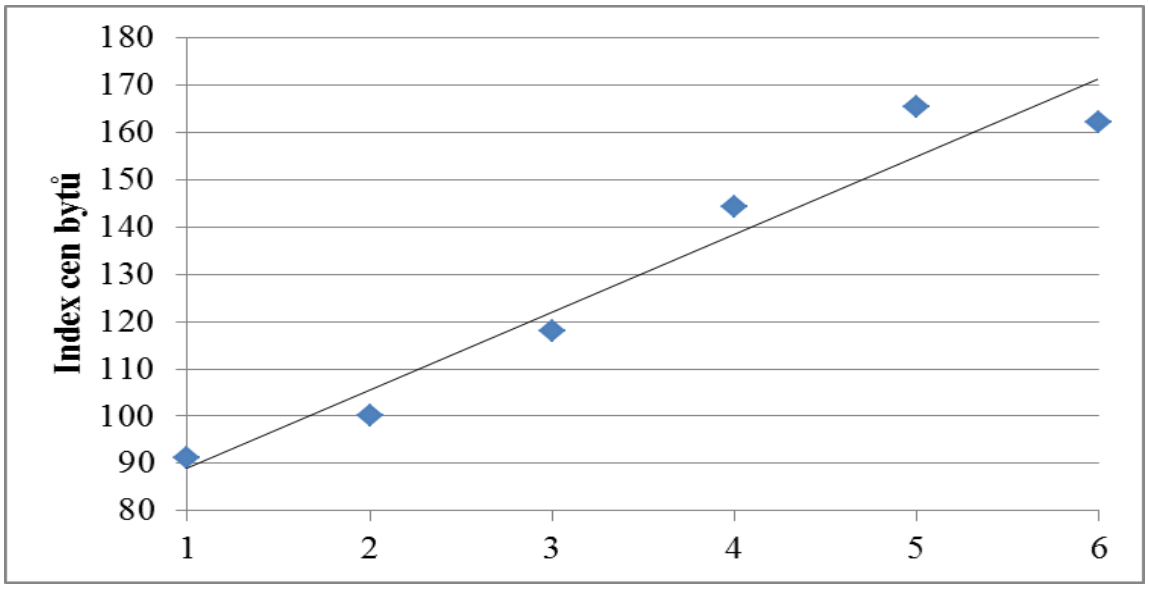
Vzhledem k okolnosti, že jednotlivé hodnoty řady jsou poměrně stabilně rozmístěny okolo přímky, zvolená byla lineární trendová funkce. Lineární trend se používá tehdy, když jsou jednotlivé diference přibližně konstantní.

Lineární funkce je popsána rovnicí y = 71,087 + 16,637 * t, kde t je pořadové číslo daného roku. Za t se následně dosazují pořadová čísla roku, pro která se zjišťuje budoucí hodnota (např. pro rok 2008 bude dosazeno za t číslo 10). Koeficient determinace R^2 ukazuje, zda znázorněný trend je opravdu trend daný udávanými daty. V tomto případě je R^2 cca 94%, tedy vysoká spolehlivost.

Průměrný koeficient růstu cen bytů v celé České republice je 1,12224. Dá se konstatovat, že ceny nemovistí podle dat z ČSÚ v celé ČR za roky 1999-2004 rostly vysokým tempem růstu 12%.

Analogickým způsobem byla vytvořena trendová lineární funkce u dat pro Prahu.

Graf 9 - Trendová lineární funkce pro Prahu; 1999-2004



Zdroj: vlastní zpracování v programu Excel

Lineární funkce v tomto případě je popsaná rovnicí y = 72,567+ 16,457 * t. Koeficient determinace R^2 je zde 94% a průměrný koeficinet růstu cen bytů pro Prahu je 1,1215. Od roku 1999 do roku 2004 stouply průměrné ceny nemovitostí o 12,15%.

V následujících letech trh stále sílil a ceny nemovitostí stoupaly. Nemalý podíl na tom jistě má i vstup České republiky do Evropské unie v roce 2004. Za podstatný faktor, který mohl způsobit růst cen bydlení je samotný fakt růstu spotřebitelských cen.

Růst spotřebitelských cen byl způsoben především harmonizací nepřímých daní a zapojení České republiky do jednotných režimů EU.

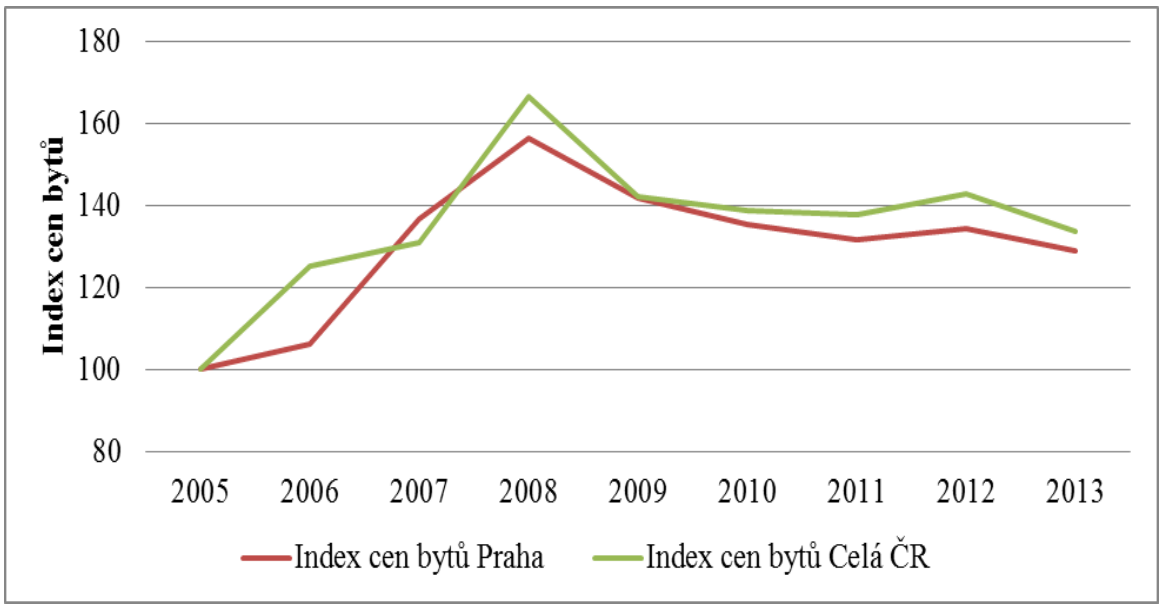
2.1.3 Vývoj cen vlastnického bydlení v letech 2005-2013

Tabulka 2 - Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: rok 2005 = 100

Rok	Index cen bytů		Prům. kupní cena Kč/m2	
	Praha	Celá ČR	Praha	Celá ČR
2005	100	100	33 145,00	13 731,00
2006	106,4	125,2	35 266,28	17 191,21
2007	136,8	131	45 342,36	17 987,61
2008	156,4	166,5	51 838,78	22 862,12
2009	141,8	142,2	46 999,61	19 525,48
2010	135,3	138,7	44 845,19	19 044,90
2011	131,5	137,6	43 585,68	18 893,86
2012	134,3	142,8	44 513,74	19 607,87
2013	129,1	133,6	42 790,20	18 344,62

Zdroj: vlastní zpracování dle dat z ČSÚ

Graf 10 – Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: 2005– 2013



Tabulka i graf popisují růst cen bytů jak v celé České republice, tak pouze v Praze za roky 2005 – 2013. Ceny stoupají závratnou rychlostí. Ceny bytů za metr čtvereční stouply v roce 2008 oproti roku 2005 cca o 78% v Praze a v celé ČR dokonce o 84%.

Největší nárůst byl zaznamenán v letech 2007-2008. Podle paní Heleny Kačerovské, vedoucí oddělení prodeje bytů pražské Maxima Reality, která poskytla rozhovor pro webový týdeník novinky.cz, v roce 2007 rostly převážně ceny panelových bytů. V roce 2006 se zvedly až o 20%. Poptávka po těchto bytech převyšovala nabídku skoro trojnásobně. Pan Miroslav Havelka, jednatel pražské Omega Reality, konstatuje, že rostly také ceny nových bytů. Potvrzuje to i největší společnost v Praze Central Group, která se zabývá právě prodejem nových bytů a domů.

Proč vzrosta v roce 2007 tolik poptávka po bytech a tím vzrostala i jejich cena, může mít za následek mnoho faktů. Jedním z nich mohl být fakt, že silné populační ročníky 25 až 35 let začaly shánět bydlení pro své rodiny. Mnoho lidí se také obávalo avizovaného zvýšení DPH. Není se tedy čemu divit, že lidé nakupovali nemovitosti v tomto roce 2007 ještě před zvýšením DPH. K poslednímu dni roku 2007 přestala platit výjimka EU, která zařazovala bydlení do nižší sazby DPH (5%). Začátkem nového roku 2008 se zvýšilo DPH z 5 na 9% u tzv. sociálního bydlení. U velkých bytů a domů, které nesplňují podmínky sociálního bydlení začala platit nově navýšená sazba DPH, tj. 19%. Velký vliv na zvyšování cen měly také opravy, rekonstrukce, výměna oken, střech, montáže výtahů a zateplování panelových domů. (ČECHLOVSKÝ, 2007)

Toto zvýšení přidané hodnoty mělo také velký dopad na zdražení bytové výstavby. Vzhledem ke zvýšení DPH se zvyšovaly ceny pozemků a stavebních prací. Jednak byl nedostatek pozemků na novou výstavbu, tak i dodavatelské firmy zdražovaly stavební práce meziročně tak o 15%.

Další důležitým faktorem by mohly být i levné a dostupné úvěry. Lidé začali klást velký tlak na bankovní instituce a žádat o hypoteční úvěry. Na základě velkého zájmu o úvěry, banky mezi sebou vedly konkurenční boje, což mělo za následek snižování úrokových sazeb.

Větší růst v letech 2007 – 2008 může mít za následek stabilita a zlepšení ekonomické situace na trhu a v zemi. Narůstaly reálné mzdy a klesala nezaměstnanost. Dalo se předpokládat, že lidé budou shánět vhodné nemovitosti k usazení a založení rodiny.

Studie Mezinárodního měnového fondu z roku 2008 ukázala, že největší růst cen bytů byl do té doby zaznamenán v zemích s pozitivnějším demografickým vývojem, změnou preferencí ve prospěch vlastnického bydlení a neustále se rozvíjejícím hypotečním financováním. (SVAČINA, 2009)

V polovině roku 2008 začala na obyvatelstvo a domácnosti více doléhat předpovídající negativní očekávání (hrozící recese, snížení příjmů domácností, růst nezaměstnanosti). Navíc banky zvyšovaly své úrokové sazby a kladly těžší podmínky k získání hypotečního úvěru. Tyto aspekty vedly ke snížení poptávky po vlastnickém bydlení a následný pokles cen nemovitostí. (SVAČINA, 2009)

Jak bylo řečeno dříve, na trhu s nemovitostmi se utvořila veliká realitní bublina, která byla způsobena ohromným nadhodnocením cen nemovitostí. Cenová bublina praskla v roce 2008 v důsledku hospodářské krize.

Tyto dva faktory nejvíce ovlivnily ceny bytů a na grafu č. 11 je pozorován enormní pokles cen nemovitostí, jak v Praze, tak v celé České republice.

Největší pokles na českém trhu s nemovitostmi nastal roku 2009. O tomto období se hovořilo jako o pádu na dno realitního trhu. V roce 2009 došlo k velkému poklesu zájemců o nemovitosti určené k bydlení. Největší pokles cen byl zaznamenán především u panelových domů. (JEŽKOVÁ, 2011)

Vzhledem k tomu, že během předchozích let poptávka po tomto druhu bydlení ohromně vzrostla a s tím rostly i ceny panelových bytů, muselo dojít k největšímu poklesu cen právě u tohoto typu bydlení.

Od roku 2009 ceny nemovitostí neustále klesaly. Avšak v mírném tempu, dalo by se říci, že spíše stagnovaly. Finanční krize odložila veškeré nákupy a prodeje bytů. Prodával pouze ten, kdo musel. Domácnosti čekaly, zda se hodnota jejich majetku nezvýší.

V roce 2011 nastal po tří leté stagnaci mírný růst cen.

Od roku 2012 opět klesaly. Bylo to způsobené převážně recesí české ekonomiky. Ceny rostou tehdy, když ekonomika expanduje, a klesají, pokud se ekonomice nedaří. (HRUŠKOVÁ, 2013)

Na cenách nemovitostí se neprojevilo ani zvýšení DPH o 1 procentní bod. Podobně jako na počátku roku 2012 se spodní sazba DPH, kam patřily i nové byty, zvýšila z 10 na 14%.

Jednak nedošlo ani ke zvýšení cen bytů, ale ceny nadále klesaly. Byl to následek „mánie“, kterou rozpoutali developeři na konci roku 2011. Snažili se zvýšit poptávku po bytech sloganem „zvýší se DPH, nakupujte“. Domácnosti nakupovaly a řada lidí si předčasným nákupem nemovitostí spíše uškodila. Lidé tedy v tomto roce byli mnohem opatrnější a na podobné volání o zvýšení DPH příliš nereagovali. (LAZAREVIČ, 2013)

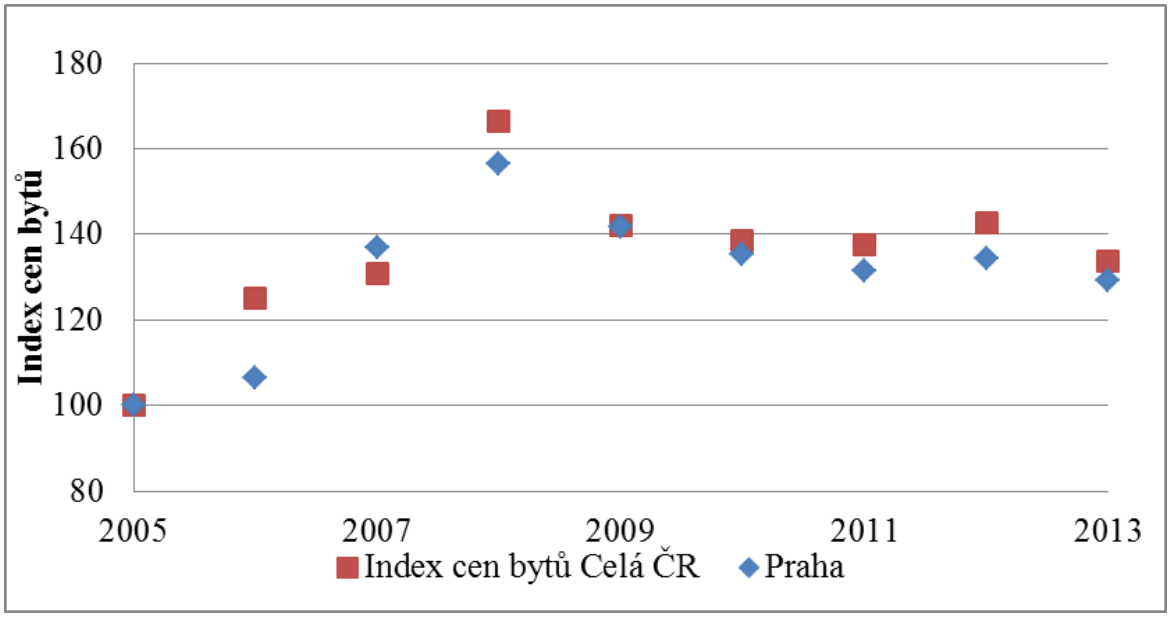
V roce 2013 ceny stále klesaly. Souviselo to s nucenými prodeji bytů, kvůli růstu úvěrů a s poklesem cen bytů celkově. Poklesla ekonomická aktivita, reálné mzdy i disponibilní příjmy domácností. Důležitým faktorem byl také růst nezaměstnanosti. (NĚMEČEK,2012)

Pokles cen nadále pokračoval. Odborníci z oboru vysvětlují tento jev na stránkách hypoindex.cz. Ceny malých bytů budou růst a ceny velkých bytů se ještě více propadnou. Vysvětlovali to tak, že domácnosti z takzvané střední třídy jsou opatrné a při pořizování bytů budou nadále preferovat jistotu v podobě menšího bytu zakoupeného za nižší splátku hypotečního úvěru, nebo si ponechají finanční rezervy pro případ ztráty zaměstnání. (URBÁNEK, 2013)

Snižování cen nemovitostí může být i důsledkem zvýšení daně z převodu nemovitostí. Od roku 2013 se zvýšila tato daň o 1 procentní bod, tedy z 3 na 4%.

2.1.4 Analýza pomocí časových řad; 2005-2013

Graf 11 – Index cen bytů celá ČR



Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ

Vzhledem k tvaru a vývoji cen nemovitostí, nelze proložit časovou řadu lineárním trendem. Spolehlivost v tomto případě by nedosahovala ani 20%. Dá se spekulovat, zda tato časová řada nějaký trend má.

Průměrný koeficient růstu pro celou Českou republiku v letech 2005 – 2008 je 1,18524 a pro Prahu 1,160768. Je tedy zřejmé, že ceny v ČR rostly rychlým tempem růstu 18% a v Praze 16%.

V roce 2008 je zřejmý pokles cen. Spočítaný průměrný koeficient růstu pro ČR je 0,9569. Ceny klesaly meziročně o 4,31%.

V Praze byl pokles nižší tedy jenom o 3,76%. Koeficient růstu byl 0,96236.

2.2 Ceny nájemního bydlení v čase

Zkoumat ceny nájemního bydlení v čase je velmi obtížné. Podle slov pana Ing. Milana Ročka, jednatele společnosti pro Cenové mapy ČR s.r.o., v současné době neexistuje instituce, která by se tímto problémem značně zabývala. Jednak je to velice časově náročné a nejsou k tomu potřebné finanční zdroje.

Dalším závažným problémem je tzv. regulace nájemného, která rozděluje tento specifický trh na dva velké tábory. Je potřeba rozdělit tyto dva segmenty v čase.

31. 12. 2012 skončil proces deregulace nájemného. První etapa byla už v roce 2011. Od 1. 1. 2011 začalo už na většině míst v České republice platit takzvané smluvní nájemné. Druhá etapa započala roku 2013 a to u krajských měst a u měst Středočeského kraje. K roku 2013 není možné jednostranné navyšování nájemného, ale je potřeba, aby se nájemce a pronajímatel na výši nájemného dohodli. (KEŘKOVÁ, 2013)

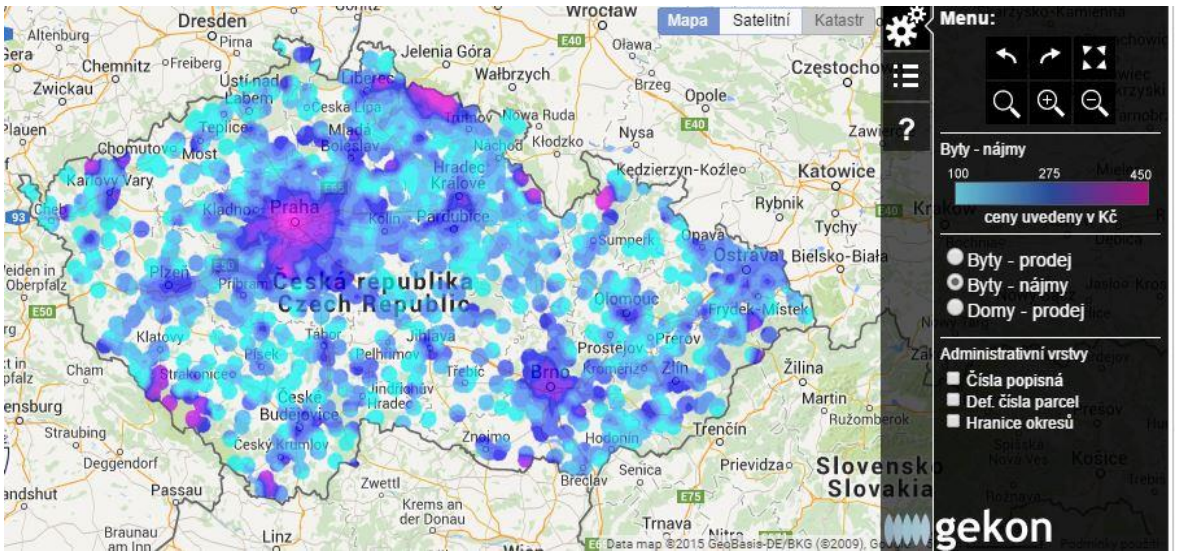
Zde začíná být důležitý pojem obvyklé nájemné. Vysvětlit definici „obvyklá cena“ se snaží mnoho zákonů v ČR. Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je definována takto:

„*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistiti cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází k zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*“

Nájemné jako cena za užívání dané nemovitosti odpovídá definici obvyklé, tedy tržní, obchodovatelné ceny majetku. Obvyklé nájemné je možno zjistit pouze tam, kde je nájemně nově sjednáváno nebo měněno za daných obchodních podmínek. Dá se říci, že pojem „obvyklé nájemné“ je stejný pojem jako „tržní nájemné“. (OSMD, 2011)

Obvyklé nájemné můžeme zjistit několika způsoby. Jednak z map, které sestavovalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Od ledna 2014 byl pro veřejnost zpřístupněn nový portál o bydlení, který provozuje Státní fond rozvoje bydlení. Na tomto portálu se objevuje i mapa nájmeného.

Obrázek 3 - Mapa nájemného



Zdroj: Portál o bydlení, cenovamapa.gekonsro.cz/

Na obrázku je zobrazena mapa nájemného v celé ČR. Tuto cenovou mapu sestavila Asociace realitních kanceláří. Tedy ceny v této mapě jsou nabídkové. Ale nedá se říci, že tyto informace jsou zcela přesné. Mohou však být použity, jako orientační údaj o cenách nájemného. Podle zbarvení rozlišujeme výši nájemného. Fialovou barvu mají oblasti s nejvyšší cenou za metr čtvereční. Můžeme tedy pozorovat, že nejvyšší nájemné bude v Praze a pak u českých hranic s Polskem. Naopak světlejší modrá barva znázorňuje nižší cenu za metr čtvereční.

Výši nájemného mohou ovlivňovat mnohé faktory. Je samozřejmostí, že největší vliv na výši nájemného bude mít lokalita, ve které se byt či jiná nemovitost nachází. Pokud se daný byt bude nacházet v centru města, tj. území historického jádra, dá se předpokládat, že výše nájemného v těchto nemovitostech budou značně dražší, než v okrajových polohách. Dalšími faktory může být technický stav bytu/nemovitosti, dále jedná-li se o byt malý, střední či velký, panelový nebo zděný. Lidé kladou také velký důraz na to, v jakém podlaží se jejich budoucí byt nachází, jak velká je obytná plocha a kolik má daný byt místností (1+kk, 2+kk, 1+1, atd.). Důležitým rozhodovacím kritériem pro domácnosti je i sociální zařízení bytu (samostatné WC, samostatná koupelna).

Data použitá v tabulce č. 3 a grafu č. 12 pocházejí z Ministerstva pro místní rozvoj. Ministerstvo dokumentuje nájemné od roku 2007, tedy přesněji řečeno od doby, kdy vstoupil v platnost zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č. 107/2006. Tento zákon stanovil výši cílového měsíčního nájemného za metr čtvereční podlahové plochy bytu a maximální přírůstek měsíčního nájemného. Tento zákon byl zrušen k 1.1.2013 Novým občasnkým zákoníkem.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m^2 plochy bytu se vyjadřuje Kč/m^2. Zákon určoval přesný vzorec, podle kterérho se nájemné vypočítávalo:

$$CZ = 1/12 * p * ZN$$

CZ = měsíční hodnota nájemného za m^2 plochy bytu,

ZN = základní hodnota za m^2 podlahové plochy bytu,

p = koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu

a. p = 0,026 u bytů se sníženou kvalitou na území Prahy 1,
b. p = 0,0325 u bytů se sníženou kvalitou na území Prahy 2,
c. p = 0,041 u bytů se sníženou kvalitou na území Prahy 6,
d. p = 0,045 u všechn ostatních bytů se s níženou kvalitou,
e. p = 0,029 u ostatních bytů na území Prahy 1,
f. p = 0,0365 u ostatních bytů na území Prahy 2,
g. p = 0,046 u ostatních bytů na území Prahy 6,
h. p = 0,05 u všech ostatních bytů.

Maximální přírůstek se počítal podle vzorce:

$$MP = (\sqrt[4-k+1]{CN/AN} - 1)*100$$

MP = maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

CN = cílová hodnota měsíčního nájemného za 1m^2 podlahové plochy bytu v Kč/m^2

AN = aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1m^2 podlahové plochy bytu v Kč/m^2

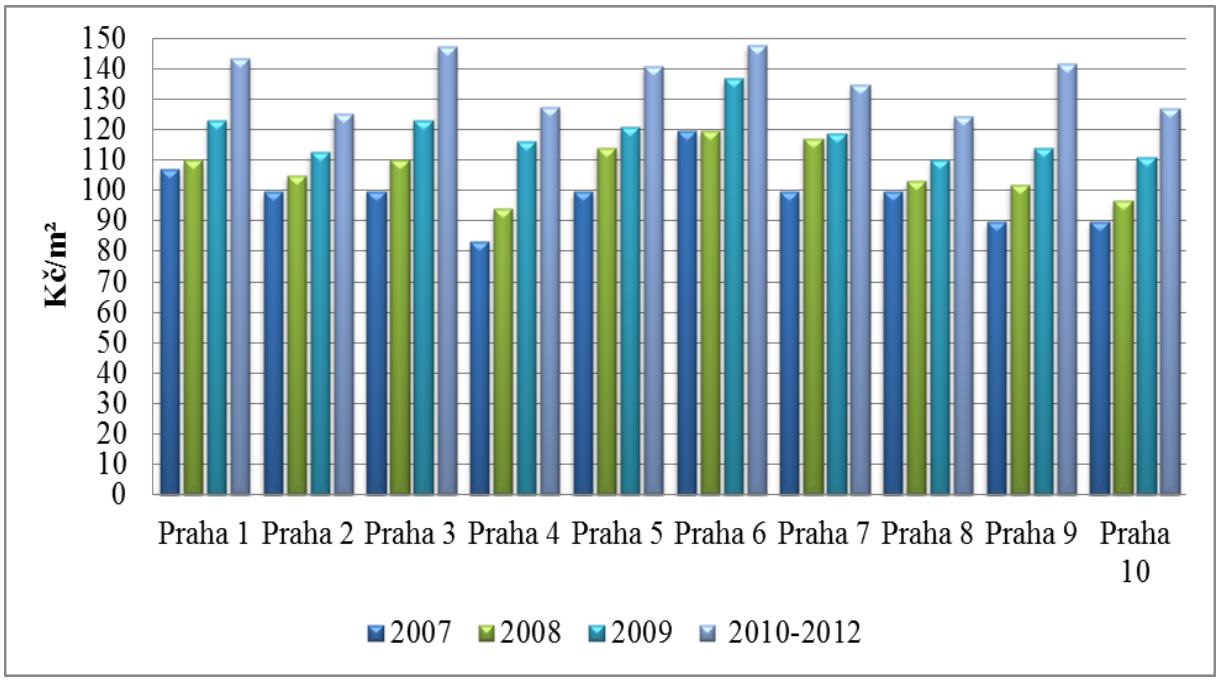
k = roční koeficient v rámci platnosti

Tabulka 3 - Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m^2; 2007-2012

	2007	2008	2009	2010-2012
Praha 1	107	110,05	123,2	143,61
Praha 2	99,64	104,99	112,82	125,36
Praha 3	99,56	110,13	123,17	147,31
Praha 4	83,27	93,89	116,29	127,55
Praha 5	99,56	114,05	120,95	141,02
Praha 6	119,5	119,79	136,87	147,91
Praha 7	99,56	116,85	118,76	134,73
Praha 8	99,56	103,3	110,13	124,26
Praha 9	89,68	101,92	114,08	141,6
Praha 10	89,68	96,64	110,74	127,17

Zdroj: vlastní zpracování dle dat z Ministerstva pro místní rozvoj

Graf 12 - Cílová hodnota měsíčního nájemného; 2007-2012



Zdroj: graf vlastní dle dat z Ministerstva pro místní rozvoj

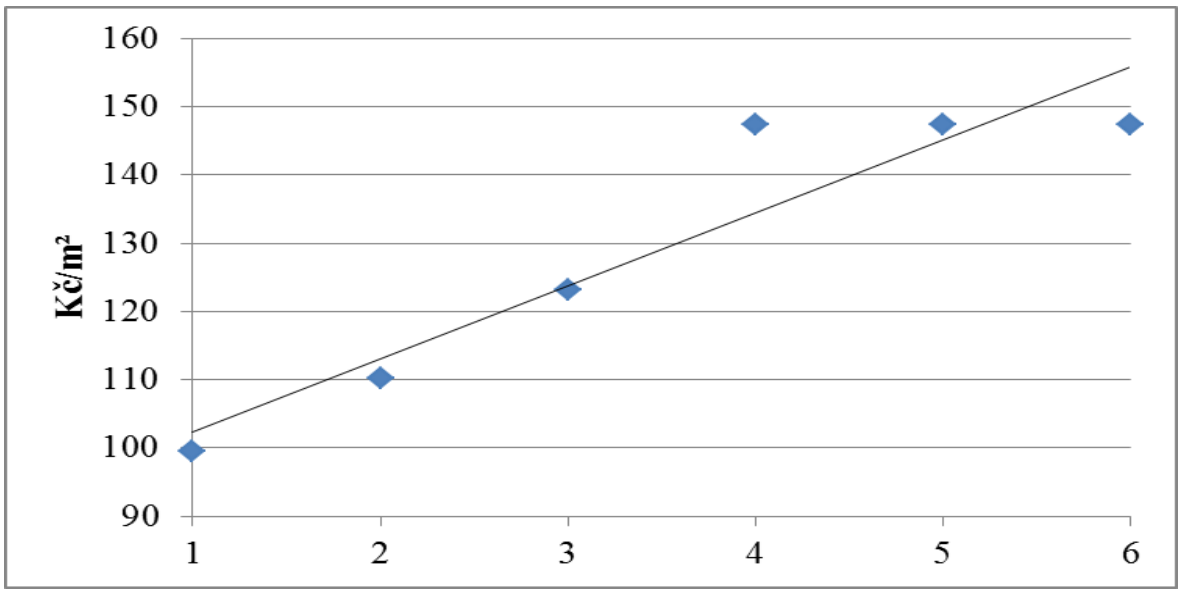
Jak tabulka i graf ukazuje v letech 2007 – 2012, že ceny nájmeného rostly. Za zvyšováním nájemného může i samotný zákon č. 107/2006 Sb., který určuje maximální navýšení měsíčního nájmeného. Pro následující srovnání byla vybraná Praha 1 až Praha 10.

Z grafu lze vyčíst, že mezi nejdražší lokality, co se týče regulovaného nájemného bydlení jsou Praha 3 (Žižkov, část Vinohrad, Strašnic a Vysočan) a Praha 6 (Dejvice, Veleslavín, Ruzyně, Střešovice a část Nebušic, Břevnova, Hradčan).

2.2.1 Analýza pomocí časových řad na Praze 3 v letech 2007-2012

U Prahy 1 – 10 j, že vývoj cen nájemného roste rostoucím tempem. Na základě dat získaných z MMR bylo pomocí programu Excel v Praze 3 sestrojena jednoduchá lineární trendová funkce.

Graf 13 - Trendová lineární funkce pro Prahu 3; 2007-2012



Zdroj: vlastní zpracování v programu Excel, MMR

Vzhledem k tomu, že jednotlivé hodnoty leží poměrně blízko přímky, byla zvolena lineární trendová funkce.

Lineární funkce je v případě Prahy 3 popsána rovnicí y = 91,689 + 10,698 * t. Na ose y jsou jednotlivé roky nahraceny pořadovým číslem. Rok 2007 je znázorněn číslem 1, rok 2008 číslem 2. Obdobně až po rok 2012. Koeficient determinace R^2 je 88,5%. Spolehlivost modelu je vysoká. Průměrný koeficient růstu pro Prahu 3 je 1,081507. Výše nájemného stoupala v Praze 3 za roky 2007-2012 průměrným tempem růstu 8,17%.

2.2.2. Analýza pomocí časových řad na Praze 10 v letech 2007-2012

Na dalším příkladu jsou znázorněna data v Praze 10. Tato data jsou pořízená od domácnosti, která v této části Prahy doopravdy žije. Jedná se o obecní byt Prahy 10 v ulici Limuzská. Plocha totoho bytu činí 70,6 m^2.

Ceny nájemného za m^2 byly přepočítány na základě údajů o výši celkového nájemného za roky 2007-2014. Tento byt patřil do skupiny s regulovaným nájemným od roku 2007. Kvůli zákonu o jednostranném zvyšování nájemného, každý rok zvyšoval majitel, obec Praha 10, nájemné o dané procento. Maximální přírůstek měsíčního nájemného určoval zákon. Záleželo na majiteli, zda použije maximální měsíční přírůstek nájemného nebo zvedne nájemné o nižší procento.

Tabulka 4 - Ceny nájemného Kč/m^2; 2007-2014

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kč/m^2	33,98	48,15	73,03	87,84	96,7	111,88	111,88	111,88

Zdroj: vlastní data

V roce 2007-2008 pronajímatel oznamil nájemci, že na základě usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10 č. 3/26/2007 ze dne 26.6.2006 využil možnosti dané zákonem o jednostranném zvýšení nájemného a zvýšil nájemné o plnou výši maximálního přírůstku. Tedy o 41,7%. Nájemné se zvedlo z 33,98 na 48,18 Kč/m^2.

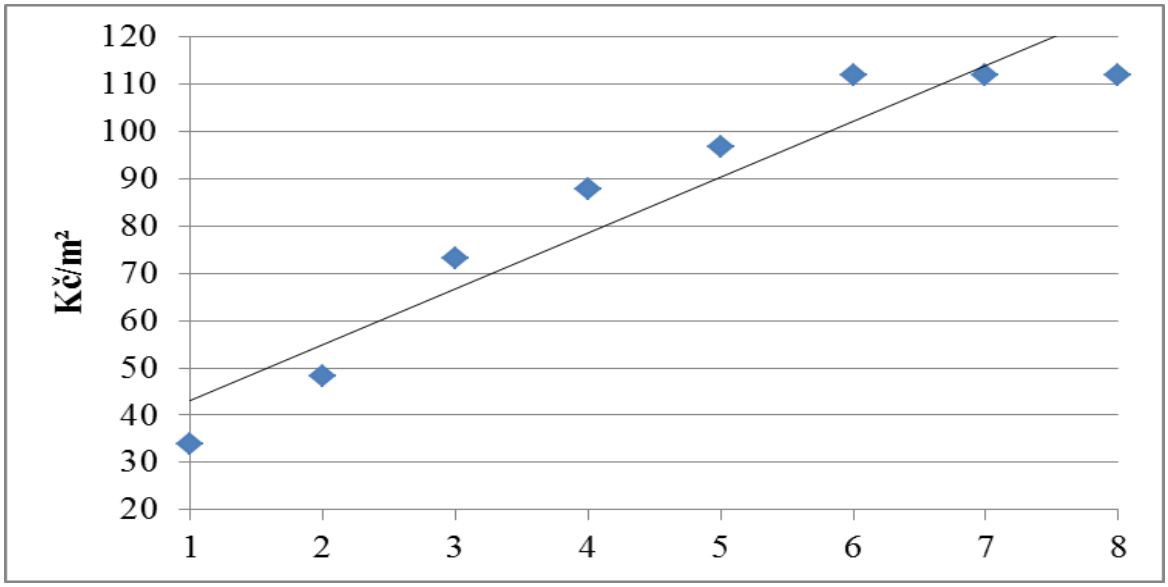
Následující rok 2008-2009 pronajímatel využil taktéž zákona a zvedl nájemné v plné výši maximálního přírůstku pro rok 2008. V tomto roce to bylo o 51,7%. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem 1. ledna 2009.

Od 1.1.2010 nájemce byl povinen zaplatit nájemné zvednuté o 20,3%. Rovněž o plnou výši maximálního přírůstku. Další navýšení nájemného nastalo v polovině roku 2011. Zde pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem a oznámil jednostranně zvýšené nájemné ve výši 50% maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Tedy zvýšení o 10,1%. Nájemné se tedy v tomto okamžiku navýšilo z 33,98 Kč/m^2 na 96,7 Kč/m^2. Zvýšilo se tedy o cca 140% v rozmezí 5 let.

Od konce roku 2012 končí zákon o jednostranném zvyšování nájemného. A pronajímatel, tedy obec Praha 10 se musela dohodnout na nájemném s najímatelem. K žádné dohodě však nedošlo a výše nájemného zůstala na 111,88 Kč/m^2. Tedy následovalo zvýšení nájemnoho o dalších cca 14%. Tato výše se od roku 2012 nezměnila.

Analogickým způsobem je trendová funkce pro námi určený byt v Praze 10. Vzhledem k trendu časové řady je rovněž použita jednoduchá lineární funkce.

Graf 14 – Trendová lineární funkce pro Prahu 10; 2007-2014



Zdroj: vlastní zpracování v programu Excel

Body znázorňují jednotlivé hodnoty nájemného za m^2 v určeném bytě. Za jednotlivé roky byly dosazeny čísla od 1-8. Rok 2007 je na grafu znázorněn číslem 1, 2008 číslem 2. Obdobně u dalších let. Lineární funkce je popsána rovnicí y = 31,416 + 11,778 * t. Koeficient derminace R^2 je 90,8%. Průměrný koeficient růstu u nájemného v tomto obecním bytě je 1,185588. Ceny nájemného v bytě na Praze 10 rostly velice vysokým tempem růstu 18,56%.

Vzhledem k faktu, že došlo ke zrušení regulace nájemného v roce 2012 i u ve zbylých částech Prahy, nedošlo od té doby k zásadním změnám. Vyšel Nový občasnký zákoník, který upravuje některá zásadní ustanovení týkající se pronajímatele a najímatele.

Co se týče výše nájemného platí, že nájemné se sjednává přímou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud se tomu tak nestalo, může pronajímatel poslat písemně návrh o zvýšení nájemci. Pokud ovšem nájemce nebude souhlasit, může se pronajímatel obrátit na místní soud. Ten stanoví na návrh pronajímatele výši nájemného, které je v čase a místě obvyklém.

Nastává zde problém, že někteří pronajímatelé by mohli zvyšovat nájemné do takových výší, které by byly obtížné pro domácnosti splatit.

Proto od roku 2014 v tomto ohledu chrání nájemníky Nový občanský zákoník. Ten stanovuje limit pro zvýšení nájemného. Toto ustanovení je velkým omezením pro pronajímatele, ale na druhou stranu chrání nájemce před dalším skokovým navýšením nájemného. Nový občanský zákoník stanovuje, že pronajímatel může nájemné zvýšit pouze jednou ročně a to pouze do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Důležitou se stává podmínka, že navržené zvýšení i s těmi zvýšeními, ke kterým došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než o 20%.

Je lepší si nejdříve pořádně promyslet, zda zvýšení nájemného po dohodě s pronajímatelem přijmout, či ne. Jelikož nájemné, které určí později soud, může být několikrát větší než návrh pronajímatele. Pro zjištění výše obvyklého nájemného zjistí soud buďto na základě znaleckého posudku nebo z výše nájmu minimálně tří srovnatelných bytů ve stejné lokalitě.

2.3 Porovnání regulovaných a tržních cen nájemného

Jak už bylo řečeno dříve, trh s nájemním bydlením se rozděluje na 2 základní sektory. Na regulované nájemné a tržní. Od roku 2012, kdy byla zrušená tzv. regulace nájemného a s tím skončila platnost zákona o jednostranném navyšování nájemného, regulované nájemné prakticky neexistuje. I když v bytech, které patřily do této kategorie regulovaného nájemného, stále zůstává.

Podle nového zákoníka je dané, že pronajímatel může zvednout nájemné jednou ročně a pokud najímatel nebude souhlasit, může se pronajímatel obrátit na soud, který určí výši nájemného. Problém však nastává v tom, že nevyšel v platnost zákon o cenových mapách nájemného, podle kterých by soud mohl určit obvyklé nájemné v místě a čase. Žádné cenové mapy, podle kterých by soud měl orientovat, neexistují a ani se nepočítá s jejich zavedením.

Výše nájemného se tedy podle Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného v daném místě, v němž § 3 uvadí:

Zjištění srovnatelného nájemného obyklého v daném místě:

1) Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použíjí následující způsoby

a) Pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,

b) Stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelých nájemných.

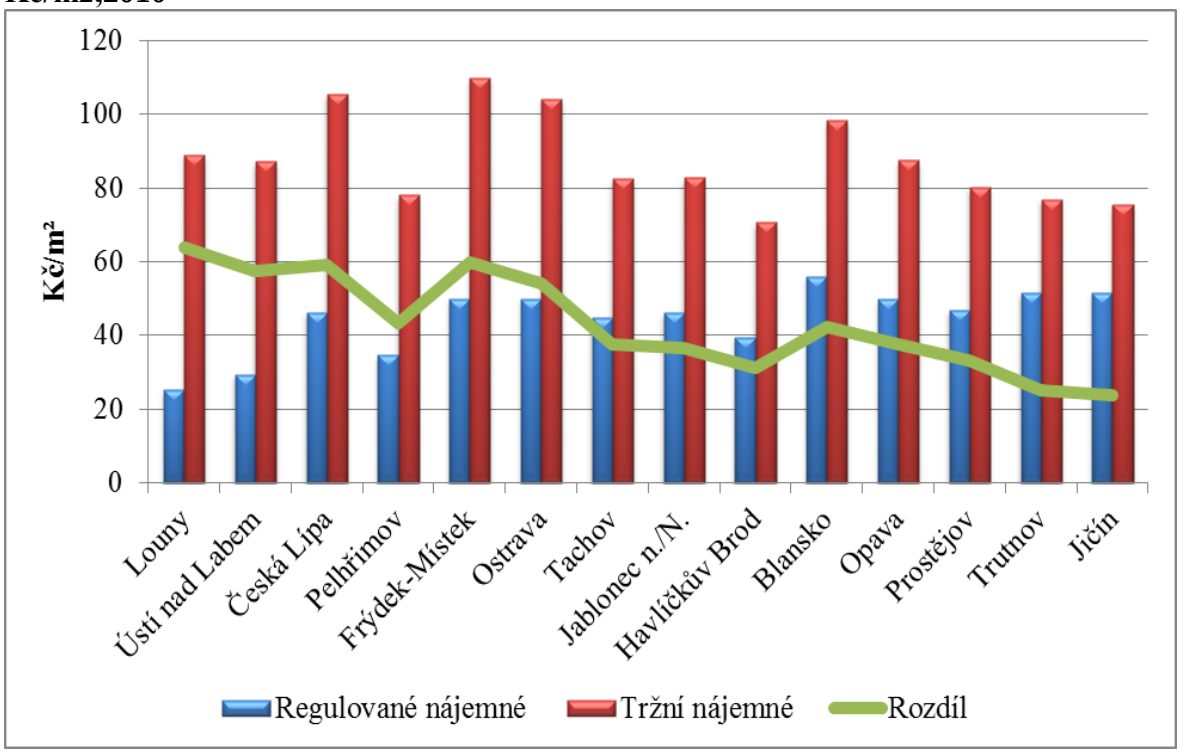
Cenové mapy se tak staly zcela zanedbatelnými a velice finančně náročnými pomůckami k určování nájmeného. Jak bylo řečeno výše (obrázek č. 3) existuje cenová mapa, kterou sestavila Asociace realitních kanceláří. V ní jsou však data pouze pro orientaci v cenách.

Tabulka 5 - Rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným, 2010

Město	Regulované nájemné	Tržní nájemné	Rozdíl
Louny	25,2	88,99	63,79
Ústí nad Labem	29,5	87,13	57,63
Česká Lípa	46,2	105,46	59,26
Pelhřimov	34,7	78,01	43,31
Frýdek-Místek	50	109,93	59,93
Ostrava	50	104,18	54,18
Tachov	44,9	82,49	37,59
Jablonec n./N.	46,2	82,75	36,55
Havlíčkův Brod	39,5	70,67	31,17
Blansko	56	98,25	42,25
Opava	50	87,53	37,53
Prostějov	47	80,25	33,25
Trutnov	51,6	76,89	25,29
Jičín	51,6	75,39	23,79

Zdroj: IRI, Místně obvyklé nájemné

Graf 15 - Rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným ve vybraných městech ČR v Kč/m2,2010



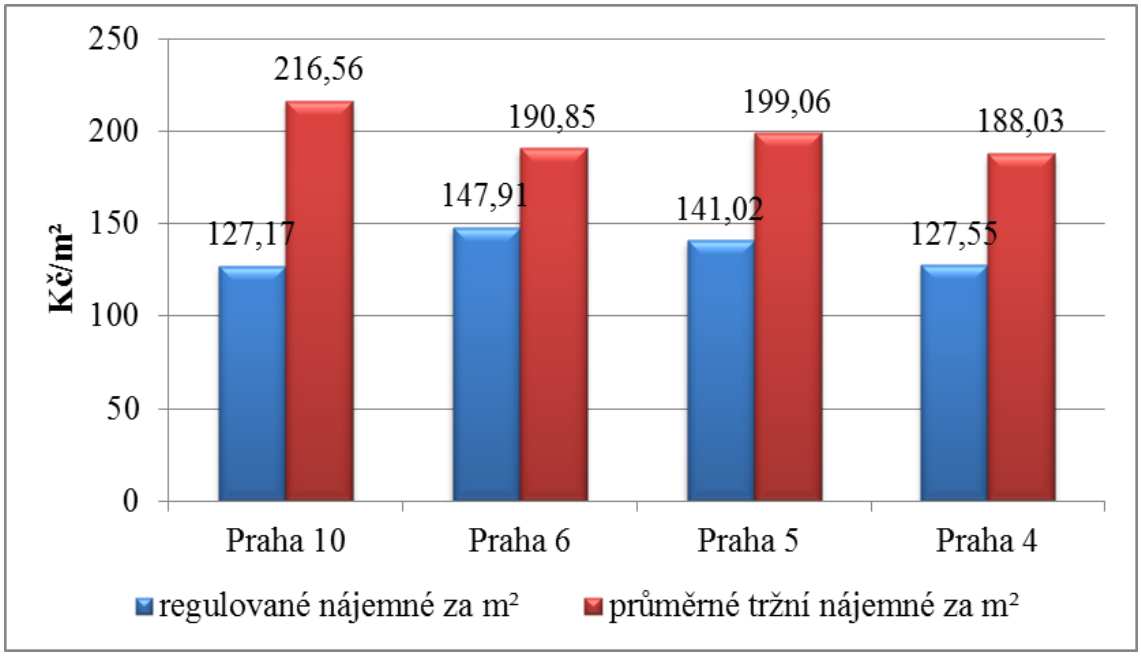
Zdroj: graf vlastní, Místně obvyklé nájemné, IRI

Graf č. 6 zobrazuje města, která byla vybrána z důvodu zrušení regulace nájemného od 1. ledna 2011. Přesněji řečeno od okamžiku zrušení platnosti „deregulačního“ zákona č. 107/2006 Sb. (Zákon o jednodnostranném zvyšování nájemného). Pro ostatní města skončila účinnost toho zákona 31. 12. 2012.

Regulované ceny jsou mnohem menší než ceny tržní. Například ve Frýdku-Místku bylo regulované nájemné o dvojnásobek menší než tržní. V Lounech byl tento rozdíl dokonce trojnásobný.

Pro další příklad porovnání regulovaných a tržních cen jsou vybrány Prahy 4, 5, 6 a 10.

Graf 16 - Regulované x tržní nájemné v Kč/m^2; rok 2014



Zdroj: graf vlastní, Ministertvo pro místní rozvoj, realitní kancelář Nextreality

Data použitá v grafu č. 16 pochází z Ministerstva pro místní rozvoj pro regulovaný trh. Pro neregulovaný trh, tedy průměrné tržní nájemné bylo zjištěno z údajů realitní kanceláře Nextreality a.s. Spočítáno bylo z uskutečněných pronájmů v dané lokalitě (Praha 4, 5, 6, 10). Tyto ceny byly následně přepočítány na metr čvereční a zprůměrovány.

I zde je můžné pozorovat, že jednotlivé trhy se razantně liší. V Praze 10 byty, kterým zůstala stále výše nájemného za doby regulace, přesněji řečeno nenastala u nich žádná změna ve výši nájemného, mají o dost nižší nájemné než byty nové, které vstoupily rovnou na trh s tržním nájemným. A to cca o 40%.

2.4 Predikce

Predikce vývoje cen nemovitostí je velice složitý problém a zabývá se jím spousta špičkových odborníků. Je velive náročné předpovídat vývoj cen jak u vlastnického druhu bydlení, tak u nájemního bydlení. Tato práce se nezabývá nalezením nového způsobu zjišťování budoucího vývoje cen, ale spíše zhodnocuje dosavadní vývoj cen nemovitostí a nájemného v ČR a snaží se o nalezení určitého vhodného trendu.
Pomocí analýzy časových řad je možné odhadnout následující vývoj. A to tak, že za t bude dosazeno pořadové číslo námi zjišťovaného roku. Bohužel tato metoda nebývá přesná.

K predikcím bývají používány jiné mnohem složitější programy a modely. Bohužel v České republice jsou spíše znehodnocovány. Hlavním důvodem je především relevantní nedostatek informací o zjišťovaných cenách nemovitostí. Predikce je velice důležitá pro další složitější modely a jako nutný podklad pro mnoho institucí, který na základě budoucího vývoje cen směřují svůj vlastní cíl.

Práce dokazuje, že vývoj cen nemovitostí a nájemného je velmi zrádný a nevyspitatelný. Odráží se v něm spousta okolností. Například záleží na výši průměrných mezd domácností. Pokud se sníží mzdy, lidé nebudou ochotni nakupovat nemovitosti, tím se sníží poptávka po daných nemovitostech. A to má za následek i snížení cen. Dalšími faktory ovlivňující vývoj cen je růst či pokles nezaměstnanosti, ekonomická situace země i celé EU.

2.5 Ceny nájemného ve Švédsku

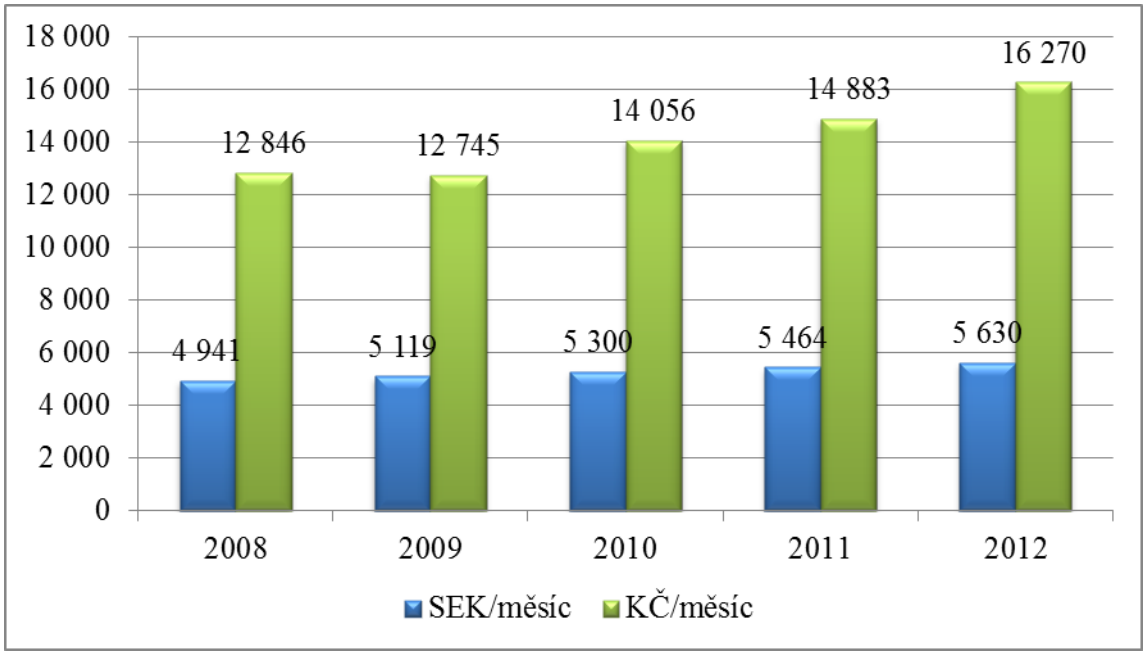
Švédsko je jedním ze severských států ležícím na Skandinávském poloostrově v severní Evropě. Svou rozlohou 449 964 km2 je Švédsko třetí největší zemí Evropské unie. Celkový počet obyvatel činí zhruba 9, 6 milionů. Hustota osídlení je ovšem nízká. Obyvatelstvo Švédska je koncentrováno především v jižní polovině země. Hlavním a zároveň největším městem je Stockholm.

Ve Švédsku existuje cca 1,6 miliónů nájemních bytů a předpokládá se, že jsou obydleny přibližně 3 milióny nájemníků. Existují zde byty státní a komunální se smlouvou na byt od státu nebo soukromé firmy a dále byty s podnájmem od původního nájemníka. Což je velice podobné jako v České republice.

Sverker Thorslund, švédský expert v otázkách bydlení z úřadu pro konzumenty říká, že ceny nájemného stoupají a mnoho lidí je odkázáno na byty, které stojí enormně mnoho. (HARR, 2014)

Na grafu č. 17 je nastíněný vývoj nájemného v letech 2008-2012 v hlavním městě Stockholmu. Data jsou zjištěna ze Statistického úřadu (Statistik om Stockholm). Data jsou přepočítána na české koruny pomocí odpovídajícího kurzu v daném roce.

Graf 17 - Průměrné nájemné ve Stockholmu; 2008-2012



Zdroj:výpočty a graf vlastní, www.statistikomstockholm.se

V roce 2014 požadovaly bytové společnosti zvýšení nájemného o 2,8%. Toto zvyšování se však zastavilo na 1,6%. Důvodem byla nízká inflace a nízké úroky. V dnešní době se počítá s průměrnou cenou 800-1100 SEK/m^2 (2 422 – 3 331 Kč/m^2) za rok. Je důležité nastínit, že nájemného v nových stavbách v populárních částech Stockholmu je 2x až 3x dražší. Nájemné zde může vystoupit až na 2400-3000 SEK/m^2 (7 267 – 9 084 Kč/m^2) za rok. (HARR, 2014)

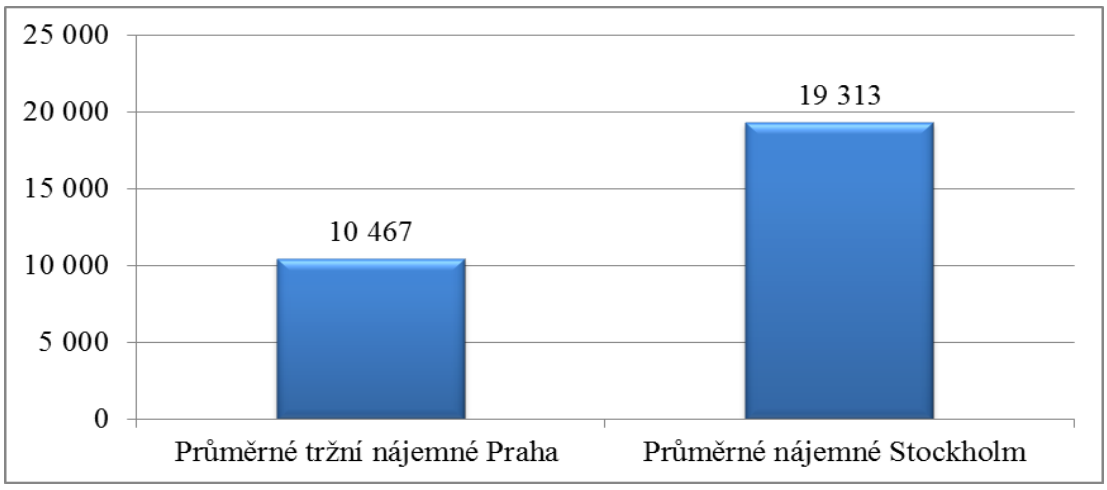
Ve Švédsku nastává stejný problém jako v České republice. Navzdory tomu, že nájemní bydlení je stále vyhledávaná forma bydlení, kvůli jeho výhodám, staví se příliš málo bytů. Podle zpráv z úřadu pro konzumenty se během roku 2013 postavilo o 25% více nájemních bytů, než v roce 2012. Ovšem tato zástavba je stále nedostačující a nové byty, které se staví, mají příliš vysoké nájemné. (HARR, 2014)

Podle slov Pära Svanberga ze Sdružení nájemníků je tento způsob, jak se vyrovnat s nedostatkem bytů chybný. Tato situace by se dala zlepšit především stavbou levnějších nájemních bytů. (HARR, 2014)

2.5.1 Porovnání cen nájemného v České republice a ve Švédsku

Porovnávat ceny nájemného v těchto státech je dosti zavádějící. Graf č. 18 ukazuje, že cena nájemného v České republice je značně nižší než ve Švédsku. Toto je ovšem způsobeno i rozdílnou životní úrovní obyvatelstva, politickou situací a především rozdílnou výší důchodů a mezd.

Graf 18 - Průměrné nájemné Praha x Stockholm Kč/měsíc; 2012



Zdroj: výpočty a graf vlastní, Nextreality, www.statistikomstockholm.se

ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo popsat vývoj cen bydlení vlastnického a nájemního napříč minulými lety a pomocí analýzy časových řad prozkoumat a zhodnotit oba trhy. Nezbytnou součástí bylo poukázat na rozdíly mezi trhem regulovaným a neregulovaným, tedy cenou regulovanou a tržní.

Z dostupných dat z Českého statistického úřadu, Ministerstva pro místní rozvoj a realitní kanceláře byly vytvořeny tabulky a grafy. Pomocí těchto funkcí byl následně proveden výzkum, zkoumající o kolik se jednotlivé ceny zvyšovaly v průběhu let a z jakých příčin.

Pro vlastnické bydlení byl nejdříve zkoumán interval od roku 1999-2004. V těchto letech byl zaznamenán velký nárůst cen nemovitostí, který mohl být způsoben zvyšováním životní úrovně obyvatelstva. Časová řada byla proložena lineární trendovou funkcí a na jejímž základě bylo zjištěno, že ceny nemovitostí v tomto období rostly vysokým tempem.

Další zkoumaný vývoj cen nemovitostí byl v období let 2005-2013. V tomto období rostly ceny nemovitostí pouze do roku 2008, což bylo zakotveno ve spoustě důvodů. V roce 2008 nastala hospodářská krize, a tím i prudký pokles cen nemovitostí. Ceny od tohoto roku klesají nebo stagnují.

V další části bakalářské práce jsou porovnány ceny nájemného. Jedná se především o vývoj nájemného pomocí regulace a za platnosti zákona o jednostranném navyšování nájemného, který skončil na konci roku 2012. Od roku 2007-2012 ceny nájemného stoupaly. To bylo způsobeno daným zákonem, který ročně určoval maximální přírůstek nájemného. Výše nájemného stoupala průměrným tempem 8,17%. Na bytu v Praze 10 byl proveden výzkum ohledně jednostranného navyšování nájemného. Tento výzkum prokázal, že ceny v tomto bytě rostly vysokým tempem 18,56%. A cena nájemného stoupla z 33, 98Kč/m^2 na 111,88Kč/m^2.

V praktické části bakalářské práce jsou mezi sebou porovnány regulované ceny u vybraných měst a ve vybraných částech Prahy. Na základě porovnání bylo prokázáno, že je veliký rozdíl mezi cenami regulovanými a tržními, a to někdy až trojnásobný.

Na základě podrobných analýz cen nemovitostí a nájemného, je velice složité předpokládat další vývoj. Záleží na spoustě faktorů, které ovlivňují, jak se ceny budou nadále vyvíjet.

Je tedy zbytečné pro tyto časové řady propočítávat dlouhé predikce a snažit se znázornit budoucí trend vývoje.

V poslední části praktické práce je nastíněna situace v oblasti nájemného bydlení ve Švédsku, jednotlivé ceny nájemného a jejich vývoj v letech 2007-2012. Tyto ceny byly zjištěny na Statistickém úřadě ve Stockholmu a následně přepočítány na české koruny pomocí průměrných kurzů v daném roce. Je prokázáno, že ceny nájemného rostly i ve Švédsku. V neposlední řadě práce poukazuje na srovnání nájemného v roce 2012. V ČR je nájemné nižší, ale je důležité podotknout na rozdílnou cenovou hranici. Zmíněné zjištění naznačuje, že ve Švédsku jsou až téměř třikrát vyšší náklady na financování bydlení, ale jak tomu přímo úměrně bývá, důchodová politika státu je taktéž na vyspělejší úrovni, a tak občané severských zemí disponují vyššími platy či důchody.

Na závěr je třeba poukázat na jeden z velkých nedostatků v České republice, který způsobila vláda. Po 90. letech nastalo mnoho změn v bytové politice. Velká část obecních bytů byla převedena do vlastnictví osob, čímž do budoucna nastal nedostatek nájemních bytů. To se projevilo především v období 2007 – 2012. V roce 2007 vstoupil v platnost zákon o jednostranném navyšování nájemného č. 107/2006 v obecních bytech, a spolu s tímto zákonem mělo dojít k okamžité výstavbě nových malometrážních sociálních bytů. Záměrem mělo být, aby občané, kteří se dostanou díky poměrně velkému zvyšování nájemného do platební tísně, mohli byt směnit za menší. K výstavě těchto bytů ovšem došlo jenom v malé míře, a to se prokázalo jako veliká chyba. Do velké tísně se v tomto okamžiku dostalo mnoho lidí, kteří neměli možnost zaplatit takto vysoké nájemné. Důsledkem toho bylo nutné zavést příspěvky na bydlení, což značně zatěžuje státní rozpočet.

V dnešní době se stále staví nové byty. Jsou krásné a moderní. Za stavbou těchto bytů jsou především velké developerské společnosti, které si za jeden byt účtují astronomické ceny. Výše těchto cen způsobuje fakt, že developeři do bytů vložili velké investice a očekávají minimálně vrácení svých nákladů, v lepším případě zisk. Otázkou však zůstává, kdo si tyto byty koupí? Samoživitelka, student, mladý pár nebo senior nemají dostatek finančních prostředků na pořízení takového bytu. Počet domácností, které by disponovaly dostatečným rozpočtem, a následně by byly ochotné zaplatit tyto ceny, se velmi zužuje. Lidé jsou dnes rádi, že mají finanční prostředky na základní potřeby, natož na pořízení

nového bytu. Dovolit nový byt si mohou pouze v případě, pokud se upíšou bankovní instituci a pořídí si hypoteční úvěr na dlouhá léta. Ovšem na toto nikdo nebere ohledy a dále se ve výstavbě těchto bytů pokračuje. Na trhu s nemovitosmi nastává situace, kdy nabídka těchto bytů převyšuje poptávku. Proto tyto byty zůstávají často prázdné a lidé i přesto nemají kde bydlet. Tento způsob, jak se vyrovnat s nedostatkem bytů, je špatný. Tuto situaci by mohl zlepšit pouze fakt, že se začnou stavět levnější byty nebo se politika českého státu dostane na vyšší úroveň.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literární zdroje

KŘEČEK, Stanislav, et al. *Deregulace nájemného v ČR: sborník textů mladých konzervativců*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005, 287 s. ISBN 80-245-0847-8.

KŘEČEK, Stanislav, KÁBA, Bohumil. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007: podle novel občanského zákoníku, zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb*. 1. vyd. Praha: Linde, 2006, 186 s. ISBN 80-720-1617-2.

KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-808-7576-991.

LUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu: podle novel občanského zákoníku, zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb.* Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2006, 182 s. Právo pro denní praxi. ISBN 80-251-1115-6.

LUX, Martin, KÁBA, Bohumil. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2002, 287 s. ISBN 80-864-2912-1.

LUX, Martin, KOSTELECKÝ, Tomáš. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*, 1.vyd.; Sociologické nakladatelství (SLON): Praha, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, Martin. a kol.*: Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť*, Praha: Sociologický ústav AV, 2005

Místně obvyklé nájemné. 2. aktualizované vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 84s. ISBN 978-802-6011-637.

Nový občanský zákoník pro každého. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, c2014. ISBN 978-80-89364-55-8.

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika: teorie a inovace pro praxi.* 1. vyd. Editor Martin Lux, Tomáš Kostelecký. Praha: Ekopress, 2006, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 80-869-2903-5.

RYSKA, Radovan. *Slovník základních pojmů z práva*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 1998. ISBN 80-716-8554-2.

SVATOŠOVÁ, Libuše a Bohumil KÁBA. *Statistické metody II*. Vyd. 1. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2008, 107 s. ISBN 978-802-1317-369.

SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. GRADA Publishing, a.s., ISBN 978-80-247-2388-4.

TARABA, Milan, VESELÁ, Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 7. vyd. Praha: Grada, 2012, 250 s. ISBN 978-802-4744-056.

TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníků bytů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2001, 207 s. ISBN 80-716-9982-9.

Internetové zdroje

ČECHLOVSKÝ, Vladimír. *Realitky: ceny bytů dál překvapivě rostou* [online]. 2007.vyd. [cit. 2015-02-15]. Dostupné z:http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/114214-realitky-ceny-bytu-dal-prekvapive-rostou.html

HARR, Tina. *Här höjs hyrorna mest – och minst – i Sverige: Zvyšení cen nájemného v různých oblastech Švédska* [online]. 2014. vyd. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: http://www.expressen.se/nyheter/dokument/har-hojs-hyrorna-mest--och-minst--i-sverige/

Historie regulovaného nájemného. OBČANSKÉ SDRUŽENÍ MAJITELŮ DOMŮ, bytů a dalších nemovitostí v ČR [online]. 2009. vyd. [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: http://www.osmd.cz/regulace-najemnich-vztahu-1404036548.html

HRUŠKOVÁ, Monika. *Ceny bytů budou klesat ještě v příštích dvou letech* [online]. 2013. vyd. [cit. 2015-02-20]. Dostupné z:http://www.hypoindex.cz/ceny-bytu-budou-klesat-jeste-v-pristich-dvou-letech/

JEŽKOVÁ, Monika. *Změny na trhu nemovitostí pro bydlení v souvislosti s ekonomickou krizí* [online]. 2011. vyd. [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/clanek_jezkova_f.pdf

KEŘKOVÁ, Alena. *KONEC REGULACE NÁJEMNÉHO BYTŮ* [online]. 2013. vyd. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z:http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html

LAZAREVIČ, Arsen. *Ceny bytů v roce 2013: Bytů je mnoho, čekejme další pokles* [online]. 2013. vyd. [cit. 2015-03-02]. Dostupné z:http://www.mesec.cz/clanky/ceny-bytu-v-roce-2013-bytu-je-mnoho-cekejme-dalsi pokles/

Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014. *Vybrané údaje o bydlení 2013*. [online]. [cit. 2014-02-13]. Dostupné z :http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf

MPSV ODBOR 21. *Příspěvek na bydlení*. [online]. 2015. vyd. [cit. 2015-02-14]. Dostupné z:http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

NĚMEČEK, Josef. *Realitní trh 2013: Ceny bytů klesnou, pozemky hodnotu zvýší, oživí spekulanti. Co Evropa a USA?* [online]. 2012. vyd. [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: http://www.patria.cz/zpravodajstvi/2215558/realitni-trh-2013-ceny-bytu-klesnou-pozemky-hodnotu-zvysi-ozivi-spekulanti-co-evropa-a-usa.html

Statistika trhu: Rozdíly v nabídkových a realizovaných cenách. CALLIDO FINANCE, s.r.o. [online]. 2011. vyd. [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: http://www.jak-prodat-nemovitost-za-nejvyssi-cenu.cz/statistiky-trhu

SVAČINA, Luboš. *Ceny nemovitostí mohou klesat až do roku 2014* [online]. 2009. vyd. [cit. 2015-02-18]. Dostupné z:http://finance.idnes.cz/ceny-nemovitosti-mohou-klesat-az-do-roku-2014-fky-/uver.aspx?c=A090309_115838_uver_bab

SVAČINA, Luboš. *Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí?* [online]. 2009. vyd. [cit. 2015-02-20]. Dostupné z:http://www.hypoindex.cz/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti/

URBÁNEK, Mojmír. *Kudy se vydá realitní trh v roce 2013* [online]. 2013. vyd. [cit. 2015-02-22]. Dostupné z:http://www.hypoindex.cz/kudy-se-vyda-realitni-trh-v-roce-2013/

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Nájemné a vlastnické nájemné v ČR, 1991 – 2011 13

Graf 2 - Bytová výstavba v ČR, 2006-2013 15

Graf 3 - Počet rozestavěných a dokončených bytů v ČR, 2006-2013 15

Graf 4 - - Podíl domácností využívajích nájemní byty (%), 2005 – 2012 20

Graf 5 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR 23

Graf 6 - Realizované x nabídkové ceny bytů 2005-2013; 2010 = 100 28

Graf 7 - Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: 1999 – 2004 30

Graf 8 – Trendová lineární funkce pro celou ČR; 1999-2004 31

Graf 9 - Trendová lineární funkce pro Prahu; 1999-2004 32

Graf 10 – Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: 2005– 2013 33

Graf 11 – Index cen bytů celá ČR 37

Graf 12 - Cílová hodnota měsíčního nájemného; 2007-2012 41

Graf 13 - Trendová lineární funkce pro Prahu 3; 2007-2012 42

Graf 14 – Trendová lineární funkce pro Prahu 10; 2007-2014 44

Graf 15 - Rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným ve vybraných městech ČR v 47

Graf 16 - Regulované x tržní nájemné v Kč/m^2; rok 2014 48

Graf 17 - Průměrné nájemné ve Stockholmu; 2008-2012 50

Graf 18 - Průměrné nájemné Praha x Stockholm Kč/měsíc; 2012 51

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: rok 2000 = 100 30

Tabulka 2 - Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ: rok 2005 = 100 33

Tabulka 3 - Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m^2; 2007-2012 41

Tabulka 4 - Ceny nájemného Kč/m^2; 2007-2014 43

Tabulka 5 - Rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným, 2010 47

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemním bydlením 25

Obrázek 2 - Dopad regulace na cenu tržního nájemného 26

Obrázek 3 - Mapa nájemného 39

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu

Příloha 2 - Bytová výstavba v České republice

Příloha 3 - Zahájené a dokončené byty v jednotlivých letech 2006–2013

Příloha 4 - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)

Příloha 5 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem

Příloha 6 - Přepočet švédských cen nájemného na Kč

Příloha 7 - Realizované x nabídkové ceny bytů 2005-2013; 2010=100

Příloha 8 - Cílová hodnota nájemného v Kč/m^2 pro Prahu 3, 2007-2012

Příloha 9 - Srovnání regulovaného a průměrného tržního nájemného za rok 2014

Příloha 10 - Průměrné nájemné Praha x Stockholm v Kč/měsíc

PŘÍLOHY

Příloha 1 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu

Rok	Právní důvod užívání	
	V osobním vlastnictví	Nájemní
1991	31 164	1 465 231
2001	421 654	1 092 950
2011	1 057 452	685 661

Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva pro místní rozvoj

Příloha 2 - Bytová výstavba v České republice

Rok	Počet bytů
2006	30 190
2007	41 649
2008	38 380
2009	38 473
2010	36 442
2011	28 630
2012	29 467
2013	25 246

Zdroj: tabulka vlastní, www.risy.cz

Příloha 3 - Zahájené a dokončené byty v jednotlivých letech 2006–2013

Rok	Byty	
	zahájené	dokončené
2006	43 747	30 190
2007	43 796	41 649
2008	43 531	38 380
2009	37 319	38 473
2010	28 135	36 442
2011	27 535	28 467
2012	23 853	29 467
2013	22 108	25 246

Zdroj: tabulka vlastní, www.risy.cz

Příloha 4 - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)

Rok	Podíl domácností v %
2005	26,5
2006	25,9
2007	25,5
2008	24,2
2009	23,4
2010	21,3
2011	19,9
2012	19,6

Zdroj: tabulka vlastní dle dat z Eurostatu

Příloha 5 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem

Právní důvod užívání	Počet bytů
Ve vlatním domě	1 470 174
V osobním vlastníví	824 076
Jiné bezplatné užívání bytu	140 348
Nájemní	920 405
Družstevní	385 601
Jiný důvod užívání bytu	44 645

Zdroj: tabulka vlastní dle dat z ČSÚ

Příloha 6 - Přepočet švédských cen nájemného na Kč

Rok	SEK/rok	SEK/měsíc	Kurz	KČ/rok	KČ/měsíc
2007	57 402	4 784	3,002	172 321	14 360
2008	59 288	4 941	2,600	154 149	12 846
2009	61 422	5 119	2,490	152 941	12 745
2010	63 603	5 300	2,652	168 675	14 056
2011	65 566	5 464	2,724	178 602	14 883
2012	67 558	5 630	2,890	195 243	16 270

Zdroj: výpočty vlastní, www.statistikomstockholm.se

Příloha 7 - Realizované x nabídkové ceny bytů 2005-2013; 2010=100

Indexy cen bytů - ČR - nabídkové vs. realizované (průměr roku 2010 = 100)		
Rok	**ČR**	
	nabídkové ceny	**realizované ceny**
1Q/05	66,3	71,3
2Q	65,8	71,7
3Q	66,5	72
4Q	67,5	72,9
1Q/06	69	74,5
2Q	70,7	76,4
3Q	73,3	77,9
4Q	76,5	83,2
1Q/07	80,3	93,3
2Q	84,9	101,4
3Q	89,7	105,5
4Q	93,9	109,3
1Q/08	99,1	114,7
2Q	106,1	121,1
3Q	111,8	123,1
4Q	111,9	120,4
1Q/09	108,8	113,2
2Q	103	104,2
3Q	103,3	102,1
4Q	102,1	100,9
1Q/10	100,8	100,8
2Q	100,4	100,3
3Q	99,9	99,7
4Q	98,9	99,3
1Q/11	97,1	99,7
2Q	95,1	100
3Q	94,5	99,8
4Q	93,7	99,5
1Q/12	94,9	99,1
2Q	96,8	98,6
3Q	96	98,4
4Q	96,6	98,2
1Q/13	96,4	98
2Q	96,6	98,6
3Q	97,4	99
4Q	98,5	98,6

Zdroj: ČSÚ

Příloha 8 - Cílová hodnota nájemného v Kč/m^2 pro Prahu 3, 2007-2012

Rok	Cílová hodnota nájemného za m^2 pro Praha 3
2007/1	99,56
2008/2	110,13
2009/3	123,17
2010/4	147,31
2011/5	147,31
2012/6	147,31

Zdroj: tabulka vlastní dle dat z Ministerstva pro místní rozvoj

Příloha 9 - Srovnání regulovaného a průměrného tržního nájemného za rok 2014

Praha	Nájemné za m²	
	regulované	průměrné tržní
Praha 10	127,17	216,56
Praha 6	147,91	190,85
Praha 5	141,02	199,06
Praha 4	127,55	188,03

Zdroj: zpracování vlastní, Ministerstvo pro místní rozvoj, NextReality

Příloha 10 - Průměrné nájemné Praha x Stockholm v Kč/měsíc

2012	
Průměrné tržní nájemné Praha v Kč	Průměrné nájemné Stockholm v Kč
10 467	19 313

Zdroj: výpočty vlastní, Nextreality, www.statistikomstockholm.se