

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Bakalářská práce**

**Analýza trhu s byty v Praze**

**Andrea Drábková**

© 2019 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Andrea Drábková

Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza trhu s byty v Praze

Název anglicky

Analysis of accomodation market in Prague

---

### Cíle práce

Cílem práce je analýza současné situace na trhu s byty v Praze. Pozornost bude věnována zahájené a dokončené výstavbě bytů ve vybraných městských částech se zaměřením na developerské projekty. Součástí bude také porovnání počtu prodaných bytů, cen bytů a možností financování bydlení. Výsledky analýz umožní formulace návrhů a doporučení na zlepšení stávající situace. Práce bude vycházet z dat ČSÚ, z krajské ročenky a z dat zjištěných od developerů bytových projektů.

### Metodika

Získaná databáze bude analyzována statistickými metodami z oblasti časových řad a indexní analýzy.

### Harmonogram:

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2018-09/2018

Předložení konečné podoby literární rešerše: 10/2018

Výběr a zpracování dat: 08/2018-01/2019

Předložení konečné podoby bakalářské práce: 15.2. 2019

**Doporučený rozsah práce**

30 – 50 stran

**Klíčová slova**

byty, bydlení, trh nemovitostí, bytový fond, ceny bytů, financování bydlení, byty zahájené, byty dokončené

---

**Doporučené zdroje informací**

GOLLER, Stanislav, PROSTĚJOVSKÁ, Zita, BROŽOVÁ, Lucie. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu – Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3

HINDLS, Richard, HRONOVÁ, Stanislava, SEGER, Jan. Statistika pro ekonomy – 3. dopl. vyd. Praha: Professional Publishing, 2003. ISBN 80-86419-34-7

HINDLS, Richard, KAŇOKOVÁ, Jara., NOVÁK, Ilja. Metody statistické analýzy pro ekonomy. Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1

JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-1653-4

KOSTELECKÝ, Tomáš, LUX, Martin. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi – Vyd. 1. – Praha: Sociologické nakladatelství; Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1

LUX, Martin a Petr SUNEGA. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2006. ISBN 80-86429-56-3

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4

---

**Předběžný termín obhajoby**

2018/19 LS – PEF

**Vedoucí práce**

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

**Garantující pracoviště**

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 24. 1. 2019

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 2. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 02. 03. 2019

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza trhu s byty v Praze" 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 použitých zdrojů 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 13. 3. 2019

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za odborné vedení a cenné rady, které mi poskytla při zpracování této bakalářské práce.

# Analýza trhu s byty v Praze

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá situací na trhu s byty v Praze se zaměřením na developerské projekty v městských částech Praha 3, Praha 5, Praha 6 a Praha 10. Teoretická část je zaměřena na vysvětlení základních pojmů, které se týkají oblasti bydlení, dále pak na formy a financování bydlení či na bytovou politiku. V praktické části práce je provedena analýza vybraných ukazatelů, mezi které patří zahájená a dokončená výstavba bytů v letech 2007 až 2018, počet developerských projektů, počet prodaných bytů a cena bytů v rámci jednotlivých developerských projektů. Součástí analýzy je také predikce vybraných ukazatelů pro rok 2019 a 2020. Rozbor dat je proveden pomocí statistické analýzy z oblasti časových řad a indexní analýzy. Závěr práce obsahuje formulace návrhů a doporučení na zlepšení stávající situace. Práce vychází z dat Českého statistického úřadu, z krajské ročenky a z dat poskytnutých od developerů bytových projektů.

**Klíčová slova:** Byty, bydlení, trh nemovitostí, bytový fond, ceny bytů, financování bydlení, byty zahájené, byty dokončené.

# **Analysis of accomodation market in Prague**

## **Abstract**

This thesis analyzes the accommodation market situation in Prague, focused on development projects in districts of Prague 3, Prague 5, Prague 6 and Prague 10. The theoretic part explains the basic concepts related to housing, ownership, ways of financing or accommodation policy. The analysis is performed on the basis of selected indicators of housing, which are launched and completed construction of flats between the years 2007–2018, the number of development projects, the number of sold flats and the cost of flats in the individual projects. The analysis also provides a prediction of selected indicators for year 2019 and 2020. The analysis is conducted on the basis of statistical analysis of time series and index analysis. The thesis concludes with formulation of proposals and recommendations to improve the current situation. Supportive data was obtained from the Czech Statistical Office, region yearbook and by development companies.

**Keywords:** Flats, housing, accommodation market, housing resources, price, housing finance, launched flats, completed flats.

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>11</b>
2.1 Cíl práce .....	11
2.2 Metodika .....	11
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>13</b>
3.1 Základní pojmy z oblasti bydlení .....	13
3.2 Typy vlastnictví.....	16
3.2.1 Osobní vlastnictví .....	16
3.2.2 Družstevní vlastnictví .....	16
3.2.3 Nájemní bydlení.....	16
3.2.4 Sociální bydlení .....	17
3.3 Financování vlastního bydlení .....	18
3.3.1 Stavební spoření.....	18
3.3.2 Hypoteční úvěr.....	20
3.4 Trh bydlení .....	22
3.4.1 Segmenty na trhu s bydlením.....	22
3.4.2 Specifika trhu s bydlením .....	23
3.5 Bytová politika .....	25
3.5.1 Cíle bytové politiky .....	25
3.5.2 Podpory v oblasti bydlení .....	25
3.6 Developerské společnosti.....	27
<b>4 Charakteristika regionu z hlediska řešené problematiky .....</b>	<b>29</b>
4.1 Hlavní město Praha .....	29
4.2 Charakteristika vybraných městských částí .....	30
<b>5 Výsledky a diskuze .....</b>	<b>34</b>
5.1 Zahájené a dokončené byty .....	34
5.1.1 Zahájené byty.....	34
5.1.2 Dokončené byty .....	39
5.2 Analýza cen nabízených bytů.....	44
5.3 Developerské projekty .....	45
5.3.1 Prodané byty .....	46
5.3.2 Aktuální developerské projekty v Praze 3, 5, 6 a 10 .....	47
5.4 Perspektivy a doporučení .....	49
<b>6 Závěr.....</b>	<b>51</b>
<b>7 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>53</b>



## 8 Přílohy ..... 57

### Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Městské části a katastrální území hl. m. Prahy.....	29
Obrázek č. 2: Analyzované městské části hl. m. Prahy .....	31

### Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Podíl městských částí na celkovém počtu zahájených bytů (%) .....	35
Tabulka č. 2: Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů .....	36
Tabulka č. 3: Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů na Praze 3 a 5.....	36
Tabulka č. 4: Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů na Praze 6 a 10.....	37
Tabulka č. 5: Indexy korelace a determinace trendových funkcí zahájených bytů v Praze	38
Tabulka č. 6: Podíl městských částí na celkovém počtu dokončených bytů (%) .....	40
Tabulka č. 7: Elementární charakteristiky počtu dokončených bytů v Praze .....	41
Tabulka č. 8: Elementární charakteristiky počtu dokončených bytů na Praze 3 a 5 .....	42
Tabulka č. 9: Elementární charakteristiky počtu dokončených bytů na Praze 6 a 10 .....	43
Tabulka č. 10: Indexy korelace a determinace dokončených bytů v Praze .....	44
Tabulka č. 11: Developerské projekty v roce 2018 .....	48

### Seznam grafů

Graf č. 1: Nabídkové ceny nových bytů (v Kč/m <sup>2</sup> ) .....	45
Graf č. 2: Počet prodaných bytů v Praze .....	47

# 1 Úvod

Bydlení představuje jednu ze základních a nezastupitelných potřeb každého člověka, která vytváří pocit životní jistoty. Uspokojením této potřeby je ovlivněna nejen kvalita života, ale také například psychická i fyzická stránka jedince.

Otázku bydlení lze řešit mnoha způsoby, například nájemním či vlastnickým bydlením. V České republice je nejvíce zastoupeno právě nájemní bydlení, které volí hlavně mladší populace. Pro většinu lidí je to ale také jediná přijatelná možnost, jelikož se lidé nechtějí dlouhodobě zadlužit nebo neví, zda se v dané lokalitě chtějí trvale usadit.

Pořízení vlastního bydlení je spojeno s velkým finančním zatížením, nicméně na trhu s bydlením existují produkty, jako je například stavební spoření či hypoteční úvěr, díky kterým lze vlastního bydlení snadněji dosáhnout. Splátka hypotečního úvěru je mnohdy nižší než měsíční splátka nájemného. Problém je ale v tom, že kvůli zvýšeným restrikcím České národní banky dosáhne na hypotéku daleko méně lidí, než tomu bylo v minulých letech. V případě hypotečního úvěru se tak jedná o dlouholetý závazek, a je proto nutné zvážit, zda je pro člověka tento typ produktu dostatečně vhodný.

Pro to, aby byl trh bydlení regulovaný, vstupuje na tento trh také stát, který svými zásahy značně ovlivňuje dění okolo bytové situace. Díky svým koncepcím tak stát pomáhá hlavně zdravotně, sociálně či jinak znevýhodněným občanům natolik, aby si mohli přiměřenou kvalitu bydlení dovolit. Hlavní nástroj, který podporuje rozvoj bydlení v České republice a je v souladu s aktuální Konceptí bytové politiky do roku 2020, se nazývá Státní fond rozvoje bydlení. Mezi další instituce, které se zabývají touto problematikou, patří Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí nebo Ministerstvo práce a sociálních věcí.

Trh s byty se neustále mění, což je také spjato s cenovými ukazateli jako jsou úrokové sazby nebo úroveň inflace. Ceny bytů ovlivňuje mnoho faktorů, ať už je to jejich rozloha nebo lokalita, ve které se nachází. V Praze jsou byty mnohonásobně dražší než v jiných částech republiky, což je zapříčiněno tamější vysokou životní úrovní nebo také velmi nízkou mírou nezaměstnanosti.

Výdaje na bydlení patří aktuálně k nejvyšším položkám výdajů českých domácností. Byty jsou tak považovány za nejdražší druh zboží na trhu. Nabídka bytů by měla proto být cenově rozmanitá natolik, aby si odpovídající bydlení mohlo dovolit co nejvíce lidí, zvláště obyvatelstvo, které patří do kategorie ekonomicky slabších.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zhodnocení situace na trhu s byty v Praze se zaměřením na městské části Praha 3, Praha 5, Praha 6 a Praha 10. Pozornost je zaměřena především na zahájené a dokončené byty za období 2007–2018. Součástí práce je také predikce budoucího vývoje v letech 2019 a 2020. Dále je analýza zaměřena na developerské projekty ve vybraných městských částech, ve kterých je porovnáván počet developerských projektů, počet prodaných bytů a ceny jednotlivých projektů. Výsledky analýz umožňují formulaci návrhů a doporučení na zlepšení stávající situace na trhu s byty v Praze.

### 2.2 Metodika

Teoretická část práce je zpracována na základě prostudování odborné literatury, dokumentů publikovaných Českým statistickým úřadem, developerskými společnostmi a také internetových zdrojů souvisejících s tématem.

Praktická část je provedena na základě analýzy z oblasti časových řad a indexní analýzy. Na veškeré výpočty byly použity programy Microsoft Excel a Statistica.

#### **Analýza časových řad**

Časová řada je posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování, která jsou uspořádaná z hlediska času od minulosti po přítomnost. Analýzou časových řad je pak soubor metod, které slouží k popisu těchto řad a k předvídání jejich budoucího chování.

V bakalářské práci je problematika řešena následujícími elementárními charakteristikami:

*První diference* ( $\Delta^1_t$ ) charakterizuje přírůstek v daném časovém období oproti roku předcházejícímu.

$$\Delta^1_t = y_t - y_{t-1} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

*Tempo růstu* ( $k_t$ ) vyjadřuje rychlost změn ukazatelů v časové řadě.

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

*Průměrné tempo růstu* ( $\bar{k}$ ) vyjadřuje, jak se daný ukazatel v průměru mění.

$$\bar{k} = (k_2 \cdot k_3 \cdot \dots \cdot k_n)^{(1/n-1)}$$

*Bazický index* (I) vyjadřuje, o kolik se změnil vztah ukazatele ve sledovaném období k období bazickému.

$$I = y_t / y_1 \quad t = 2, 3, \dots, n$$

### **Trendová složka**

Základním cílem při analýze časových řad je určení jejich trendu. Nejčastěji se používají funkce lineární, kvadratické, mocninné, logaritmické či hyperbolické. Index determinace  $I^2$  udává, zda je zvolená trendová funkce vhodná pro daný typ modelu a z jaké části je model trendem ovlivněn. V bakalářské práci jsou tyto indexy počítány pomocí statistického programu Statistica.

*Lineární funkce*

$$T_t = \beta_0 + \beta_1 t$$

*Kvadratická funkce*

$$T_t = \beta_0 + \beta_1 t + \beta_2 t^2$$

*Kubická funkce*

$$T_t = \beta_0 + \beta_1 t + \beta_2 t^2 + \beta_3 t^3$$

*Logaritmická funkce*

$$T_t = \beta_0 + \beta_1 \log t$$

$t = 1, 2, \dots, n$  značí časovou proměnou a  $\beta_0, \beta_1, \beta_2$  a  $\beta_3$  jsou neznámé parametry

### **Predikce časových řad**

K odhadu vývoje pomocí trendových funkcí je nejčastěji využívána tzv. extrapolace časových řad. Tento způsob předpokládá neměnnost dosavadního vývoje do budoucna. Předpokládané hodnoty jsou vyjádřeny zpravidla bodovou nebo intervalovou předpovědí.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Základní pojmy z oblasti bydlení

#### Nemovitost

Podle nového občanského zákoníku (dále pouze NOZ) č. 89/2012 Sb. a § 498 se dělí věci na nemovité a movité. „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité*“ (Nový občanský zákoník).

#### Byt

Byt je dle NOZ definován § 2236 odst. 1 takto: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor*“ (Nový občanský zákoník).

#### Byty zahájené

Jsou to byty, které dostaly ve sledovaném období povolení k výstavbě, ale nezáleží na tom, zda byly ve sledovaném období dokončeny (Český statistický úřad, 2018).

#### Byty dokončené

„*Byty dokončené jsou byty v nových budovách, kterým bylo přiděleno číslo popisné/evidenční nebo nově dokončené byty ve stávajících budovách*“ (Český statistický úřad, 2018).

#### Byty rozestavěné

Do roku 2005 spadaly do kategorie rozestavěných bytů pouze byty zahájené ve sledovaném roce nebo dříve, jejichž výstavba nebyla ještě dokončena. Od roku 2006 se počet rozestavěných bytů stanovuje ze součtu rozestavěných bytů ke konci předchozího období a bytů zahájených ve sledovaném období. Dále se pak odečtou byty, které ve sledovaném období byly dokončeny (Český statistický úřad, 2018).

## **Rodinný dům**

*„Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“ (Český statistický úřad, 2009).*

## **Bytový dům**

Bytovým domem označujeme dům, kde více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení. Nezáleží na počtu podlaží, nicméně počet samostatných bytů musí být vyšší než 4 (Český statistický úřad, 2009).

## **Jednotka**

Dle § 1159 z NOZ č. 89/2012 Sb. je jednotka věcí nemovitou. *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné“ (Nový občanský zákoník).*

## **Obytná plocha bytu**

Obytná plocha bytu je podlahová plocha obytných místností. Obytná místnost je definována jako přímo osvětlená a přímo větraná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m<sup>2</sup> a je možné ji přímo nebo dostatečně nepřímou vytápět (Český statistický úřad, 2009).

## **Katastr nemovitostí**

Je to veřejný seznam, který se zabývá evidencí nemovitostí. Katastr nemovitostí je dle Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. *„veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické“ (Katastrální zákon, 2013).*

Katastr nemovitostí je informační systém, který je průběžně aktualizován a jehož předmětem jsou:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy,
- byty a nebytové prostory,
- rozestavěné budovy,
- stavby stanovené zvláštním předpisem (Olivová, 2002).

### **Nájemné**

Dle NOZ č. 89/2012 Sb. „*se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ Nájemné se platí v dohodnuté výši. Pokud nájemné není ujednáno, tak se platí ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy s ohledem na místo a nájem v obdobném bytu (Nový občanský zákoník, 2012).

### **Podnájem**

Pokud pronajímatel souhlasí, tak nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo k věci. Toto právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci. V případě, že nájemce dovolí užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za věc stejně, jako kdyby ji nájemce užíval sám (§ 2215, § 2216). Účastníkem podnájemné smlouvy je tedy pronajímatel, nájemce a podnájemník.

### **Úroková sazba**

Úroková sazba je jedním z hledisek při posuzování úvěru. Stanoví se roční úroková sazba, která je po určitou dobu fixována. Kratší doba fixace představuje nižší úrokovou sazbu a naopak (Vichnarová, 2007).

### **Fixace**

Fixace představuje období, kdy je úroková sazba neměnná. Po uplynutí této doby můžeme úvěr splatit pomocí mimořádné splátky či máme možnost úvěr přefinancovat. Období fixace se pohybuje minimálně v rozmezí jednoho roku a na dané délce je závislá úroková sazba, kterou nám banka poskytne (Hypoconsulting, 1999).

## 3.2 Typy vlastnictví

### 3.2.1 Osobní vlastnictví

Osobní vlastnictví je nejstarší formou bydlení. Tento typ bydlení je považován za finančně náročnější ve srovnání s bydlením nájemním, oproti němu je ale bezpečnější a jistější. Jelikož majitel může s bytem samostatně nakládat (pronajímat, prodat či darovat), je tento typ bydlení řazen k těm nejvýhodnějším. Další výhodou, kterou osobní vlastnictví má, je to, že byt můžeme použít jako zástavu při financování jeho koupě (JUDr. Tomáš Philippi, 2007).

### 3.2.2 Družstevní vlastnictví

Mimo osobní vlastnictví se rozlišuje bydlení ve formě spoluvlastnictví, které se týká především bytových jednotek a mohou být založeny na družstevním principu. Uživatel bytovou jednotku užívá tak, jak uzná za vhodné, ale nesmí narušit práva ostatních vlastníků (Goller, 2009).

Při koupi družstevního bydlení si kupující nekupuje samostatný družstevní byt, ale pouze tzv. družstevní podíl, což představuje členství v družstvu. Družstevník je tedy jen nájemcem, nikoli vlastníkem. Nevýhodou družstevního vlastnictví od toho osobního tedy je, že družstevník byt nemůže prodat ani s ním jinak nakládat. Družstevník má tak pouze právo převést svůj družstevní podíl na někoho jiného. Pokud se členská schůze bytového družstva rozhodne na prodeji bytů, má nájemce ze zákona výhradní právo na odkoupení bytu (JUDr. Tomáš Philippi, 2007).

### 3.2.3 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je druh bydlení, který je vlastněn nebo provozován soukromými, fyzickými nebo právníckými osobami z podnikatelských důvodů. Tento typ bydlení dosáhl svého největšího rozmachu především ve 20. století. Nájemní sektor je financován ze soukromých zdrojů, které zahrnují veškeré půjčky a bankovní úvěry. Podpora tohoto sektoru prostřednictvím přímých dotací je velmi nízká, nicméně daleko větší je podpora nepřímá, která umožňuje daňové úlevy a jiná další zvýhodnění.



I přesto, že je tento sektor soukromý, je z části regulován státem díky legislativním nástrojům, a to především v oblasti určování nájemného, jeho výše a možnosti úprav vztahů mezi vlastníkem a nájemníkem.

Většina zemí EU využívá v soukromém nájemním sektoru smluvní nájemné, na jehož výši se dohodne pronajímatel s nájemníkem. Výše nájemného se může měnit dle indexu spotřebitelských cen, stanovisek centrální vlády, ale také v případě, že majitel objekt zrekonstruuje či provede jinou modernizaci objektu (Goller, 2009).

### 3.2.4 Sociální bydlení

Sociální bydlení se řadí do neziskového sektoru. Jeho cílem není tedy dosažení zisku, ale umožnění bydlení potřebným osobám. To, pro jaké osoby je sociální bydlení určeno, je dáno státní bytovou politikou. Nájemní bydlení v neziskovém sektoru je většinou vlastněno veřejnosprávním subjektem, jako je například obce. Do tohoto sektoru se ale dále řadí neziskové organizace, charity a spolky.

*„Toto bydlení je určeno hlavně znevýhodněným skupinám obyvatelstva, jejichž dočasně nebo trvale ztížená ekonomická situace je spojena s některými fázemi životního nebo rodinného cyklu, se zdravotními problémy apod.“* (Goller, 2009).

Trojí pojetí sociálního bydlení:

- *„sociální bydlení je ztotožňováno s veřejným nájemním sektorem, tj. nájemním bytovým fondem ve vlastnictví obcí nebo jiných veřejnosprávních subjektů,*
- *sociální bydlení zahrnuje i nájemní bytový fond vlastněný neziskovými organizacemi a různé formy družstevního bydlení,*
- *v nejširším slova smyslu je jako sociální bydlení chápáno jakékoli bydlení, k jehož výstavbě či provozu byly použity veřejné prostředky“* (Goller, 2009).

### 3.3 **Financování vlastního bydlení**

Koupě bytu či domu je pro člověka jednou z největších investic, kterou za život udělá. Proto je nezbytně nutné se správně rozhodnout, jakým způsobem vlastní bydlení zafinancuje.

Náklady na koupi vlastního bytu či domu téměř vždy představují několikanásobek ročního příjmu celé domácnosti, a proto jsou jedním z atributů, které ovlivňují volbu formy bydlení. Lidé, kteří se rozhodnou přejít do vlastnického sektoru, nemají většinou dostatek úspor ve výši pořizovací ceny nového domu či bytu, takže se pokouší získat dostatek prostředků na finančních trzích. Na tomto trhu se nesetkávají pouze domácnosti, ale také investoři v oblasti bytové výstavby. Nejčastější formou financování vlastního bydlení je využití hypotečního úvěru nebo stavebního spoření (Sunega, 2002).

#### 3.3.1 **Stavební spoření**

Stavební spoření má v České republice poměrně dlouholetou historii. První stavební spořitelny u nás vznikly v roce 1993, což bylo o rok později než na Slovensku. Jelikož se tento typ spoření stal v ČR velmi populární, tak patřil k hlavním nástrojům financování vlastního bydlení. Nicméně od roku 2004, kdy došlo k prvnímu výraznějšímu snížení státní podpory, oblíbenost stavebního spoření mírně upadá.

V roce 2009 bylo uzavřeno dle Ministerstva financí 575 292 nových smluv o stavebním spoření. Tento trend nadále klesal tak, že v roce 2017 bylo uzavřeno pouze 370 707 nových smluv, což je pokles o téměř 35 %. V 1. čtvrtletí roku 2018 bylo uzavřeno 109 497 smluv s novými klienty (Ministerstvo financí ČR).

Principem stavebního spoření je, že stavební spořitelny u sebe shromažďují finanční prostředky od klientů, kteří si chtějí pouze naspořit určitou částku nebo chtějí finanční prostředky použít na financování bydlení. Tyto prostředky se dále zhodnocují prostřednictvím úroku od stavební spořitelny a díky státní podpoře. Tímto spořitelny z naspořených peněz vyplácí klientům finanční prostředky na financování bytových potřeb klientů (Syrový, 2004).

Aktuálně na českém trhu působí pět stavebních spořitelen, a to: Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot – stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny (Ministerstvo financí ČR).

Při sjednání smlouvy klient uhradí stavební spořitelně poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který se počítá z cílové částky (obvykle 1 %). Pro využití státní podpory je nezbytné, aby se peníze u stavební spořitelny ukládali nejméně po dobu šesti let. Pokud klient bude chtít peníze ze spoření vybrat dříve, tak nárok na státní příspěvek zaniká. Od roku 2011 došlo k poklesu výše státní podpory a momentální výše je 10 % z ročně uspořené částky, maximálně však 2 000 Kč ročně.

V letech 2003–2011 byla státní podpora ve výši 15 % a před rokem 2003 byla podpora dokonce ve výši 25 %. Uspořená částka představuje vklady klienta, úroky po odečtení daně z příjmů a také zahrnuje veškeré poplatky. Pokud je uspořená částka vyšší než 20 000 Kč ročně, tak tento přebytek bude převeden do základu dalšího roku (stavebky.cz).

Klienti, kteří mají sjednané stavební spoření, mají možnost využít dva typy úvěrů – řádný úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Řádný úvěr ze stavebního spoření musí být klienty použit pouze na financování bytových potřeb. Nejkratší možná doba, kdy lze úvěr získat, je daná zákonem na dva roky po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Další podmínku, kterou musí klient splnit pro to, aby mohl využít úvěru ze stavebního spoření, je mít naspořenou určitou minimální výši cílové částky, obvykle je to 40 %. Poslední podmínkou je tzv. hodnotící číslo, které si každá stavební spořitelna počítá jiným způsobem. Čím vyšší hodnotící číslo žadatel získá, tím výše se dostane do pořadníku na úvěr. Platí, že velikost hodnotícího čísla závisí na výši cílové částky, délce spoření a hodnoty vložených prostředků. Pokud žadatel nemá nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření nebo pokud potřebuje finanční prostředky dříve než za dva roky, pak může od stavební spořitelny získat překlenovací úvěr, který má ale také své specifické podmínky.

Většina spořitelen poskytne překlenovací úvěr klientům, kteří si naspořili alespoň jednu pětinu z cílové částky. Vyřízení úvěru se váže s poplatkem, za který si spořitelny většinou účtují 1 % z výše úvěru. Tento typ úvěru není tak výhodný, jelikož si spořitelny nárokují větší úrokové výnosy i poplatky, proto se vyplatí počkat si na řádný úvěr ze stavebního spoření (Jílek, 2009).

### 3.3.2 Hypoteční úvěr

*„Hypoteční úvěry jsou ze zákona úvěry poskytnuté na investici do nemovitosti a zajištěné zástavním právem k nemovitosti“ (Srový, 2004).*

Největší růst hypotečních úvěrů nastal v roce 2003, kdy banky začaly zavádět 100% úvěry. V roce 2017 však ČNB vydala zákaz poskytovat hypoteční úvěry nad 90 %. *„Ze všech hypoték, které banky poskytnou, mohou úvěry s LTV (ukazatel výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti) mezi 80 a 90 % tvořit nejvýše 15 %.“* Od října 2018 vstoupilo v platnost také doporučení o požadavky na výši příjmu. *„Výše dluhu klienta by neměla překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu.“* Dále by pak žadatel neměl na splátku dluhu vynakládat více než 45 % svého měsíčního čistého příjmu. ČNB uvádí, že ve specifických případech bude možné tyto hodnoty překročit, maximálně však ale u 5 % úvěrů (Česká národní banka).

I když je měsíční splátka za hypoteční úvěr většinou o dost nižší než nájemné v dané lokalitě, je třeba počítat s dalšími poplatky, které s hypotékou souvisí. Ještě, než hypoteční úvěr vůbec získáme, tak je nutno zaplatit odhadci, který určí cenu zastavené nemovitosti. Další náklad, který s hypotékou souvisí, je poplatek za zpracování úvěru. Tento poplatek je většinou do výše 1 % z částky, kterou si klient půjčí. Každá banka má však stanovenou dolní i horní hranici. Dalším poplatkem může být poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu, který je obvykle v řádech několika stokorun měsíčně. Některé banky mohou nabízet hypotéku bez poplatků. Tímto se vyhneme ale pouze počátečním nákladům, jelikož tyto poplatky jsou zahrnuty do měsíčních splátek úvěru (Vichnarová, 2007).

#### **Druhy hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry lze dle účelovosti rozlišit na dva typy – účelové a neúčelové (tzv. americké hypoteční úvěry). Účelový hypoteční úvěr je půjčka, která může být použita na pořízení bytu do osobního vlastnictví, pozemku, domu, můžeme ji využít na výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Úvěr je nutno zajistit zástavním právem k nemovitosti. Nemůže být použito jiné zajištění, a to ani na přechodnou dobu (Srový, 2004).

Na druhé straně americká hypotéka je neúčelový úvěr, u kterého dáváme do zástavy nemovitost, ale získané prostředky můžeme použít na cokoli. Nevýhodou americké hypotéky oproti té standardní je poměrně vyšší úroková sazba (Vichnarová, 2007).

## **Splácení hypotečního úvěru**

Nejčastější formou, kterou klienti splácejí hypotéku, je anuitní splácení. Principem je, že se platí splátka ve stále stejné výši. V první řadě je větší část peněz splátkou úroku, zbylá část poté samotného dluhu. Tento poměr se časem mění – úrok se zmenšuje. Klient tedy nejprve platí vyšší úrok, ale o ten si může snížit daňový základ, tudíž ušetří více na daních.

Dalším typem je progresivní splácení. Nejprve je splátka nižší, časem se ale zvyšuje. Tato forma splácení je vhodná zejména pro klienty, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou – například pro ty, kdo jsou na počátku své pracovní kariéry nebo pro páry, kdy je jeden z nich na rodičovské dovolené, ale očekávají, že za pár let budou moci počítat se dvěma příjmy.

Třetí možností, jakou je možné hypoteční úvěr splatit, je metoda degresivního splácení. Tento typ je přesným opakem progresivního splácení. Zpočátku klient bance hradí vysokou splátku, která se postupem času ale snižuje. Metoda degresivního splácení je vhodná pro lidi staršího věku, kteří očekávají, že se jejich příjem postupem času bude snižovat, např. z důvodu odchodu do důchodu (Vichnarová, 2007).

## **Fixace**

Důležitou roli u hypotečního úvěru hraje doba fixace úrokové míry. Fixace určuje období, po které je úroková míra ve stejné výši. Pokud je předpoklad, že v blízké budoucnosti dojde k poklesu výše úrokových sazeb, je vhodná krátkodobá fixace. Pokud je naopak pravděpodobnost, že v budoucnosti úroková míra růst, tak je výhodnější si zafixovat současnou nižší úrokovou míru (Jílek, 2009).

Kratší doba fixace je pro klienta výhodnější, jelikož je úvěr spojen s nižšími náklady spojenými s úroky. Klient, který má u úvěru krátkou dobu fixace, platí nižší úroky než u úvěru s dlouhodobou fixací. Většina hypotečních úvěrů má dobu fixace danou na jeden rok, nicméně banky nabízejí fixace až na 30 let. O tak dlouhou fixaci, ale není ze strany klientů moc velký zájem. Několik týdnů před skončením fixace banka klientovi zašle oznámení o nové úrokové míře. Pokud je nová úroková míra pro klienta nevýhodná, může se dlužník obrátit na banku s požadavkem na snížení úrokové míry nebo může přejít k jiné bance, která mu nabídne výhodnější úrok (Jílek, 2009).

### 3.4 Trh bydlení

Každý spotřebitel vstupuje na jakýkoli druh trhu proto, aby uspokojil své potřeby. A to se týká i trhu bydlení. Cílem je dosažení maximálního užitku ze spotřeby zakoupených statků. Výše užitku je dána subjektivním vztahem spotřebitele ke zboží, jeho preferencemi či zálibami. Dle základní mikroekonomické teorie nemá žádné zboží objektivní hodnotu. Jeho hodnota je dána pouze mírou užitku, kterou může přinést potencionálním kupcům. *„Funkce celkového užitku je přirozeně pro každého spotřebitele omezena jeho rozpočtem, jeho příjmy; toto omezení nazýváme v ekonomické teorii příjmovým (též důchodovým či rozpočtovým) omezením“* (Lux, Kostelecký, 2011).

Bydlení je v naší společnosti založeno na tržním hospodářství. Pokud převažuje nabídka bydlení nad poptávkou, tak se cena za bydlení snižuje, a naopak pokud je poptávka vyšší než nabídka, tak ceny rostou. Ekonomická teorie chápe bydlení jako veřejný statek, ve skutečnosti tomu tak ale vůbec není. Veřejný statek je takový statek, který jeho spotřebou nesnižují užitek spotřeby jiných lidí a nemohu nikoho z užívání takového statku vyloučit (např. vzduch). Bydlení tedy nemůže být veřejným statkem, jelikož pokud na nějakém místě bydlíme, tak máme právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání (Lux, 2006).

Trh bydlení je jak na straně nabídky, tak na straně poptávky velmi konkurenčním prostředím. Konkurence v bytovém developmentu i ve stavebnictví je v posledních letech velmi rozsáhlá. Daleko větší konkurenci však pocítují ti, kteří na trhu nabízejí byty k prodeji či pronájmu (Lux, Kostelecký, 2011).

#### 3.4.1 Segmenty na trhu s bydlením

Na trhu bydlení se rozlišují dva hlavní segmenty. První segment je typ právního vztahu k bytu či domu, což představuje bydlení vlastnické a nájemní. Nájemní bydlení je dáno výší nájemného. Z tohoto hlediska rozlišujeme byty s regulovaným nájemným (např. družstevní byty) a byty s tržním nájemným, které je určeno nabídkou a poptávkou na trhu bydlení. Do prvního typu segmentu patří také podskupina tzv. „nebydlících“, což jsou lidé, kteří žijí na ubytovnách nebo s dalšími lidmi ve společné domácnosti.

Druhý segment trhu je rozdělen na jednotlivé regionální trhy. Odlišnost jednotlivých regionů může být dáno mnoha faktory, např. stářím, rozmístěním bytového fondu, stavem

místní ekonomiky, situací, která panuje na pracovním trhu nebo atraktivností daného regionu pro turisty (Nedomová, 1999).

### 3.4.2 Specifika trhu s bydlením

#### **Komplexnost**

Bydlení je považováno za heterogenní, komplexní a jedno z nejsložitějších typů zboží. Každý dům či byt se liší díky rozsáhlé škále charakteristik. Může se lišit velikostí podlahové plochy, počtem a velikostí jednotlivých pokojů, stylem, stářím dané stavby, použitím odlišných stavebních materiálů či právní formou užívání. Dále se liší také počtem a kvalitou přidružených prostor jako je garáž, sklep či zahrada nebo kvalitou okolního prostředí, sociální strukturou obyvatel, mírou kriminality, úrovní škol či zdravotnických zařízení nebo lokalitou, která jako hlavní faktor určuje výši jeho ceny (Lux, Kostelecký, 2011).

#### **Fixace v prostoru**

Dalším významným atributem bydlení je zakořeněnost (fixace) v prostoru. „*Oproti většině jiných zboží bydlení nemůže být přeneseno jinam, z jednoho prostoru do jiného.*“ Díky fixaci bydlení tak dochází k velké regionální segmentaci na trhu. Ceny bytů jsou obecně daleko vyšší v blízkosti center zaměstnanosti než v místech více vzdálenějších (Lux, Kostelecký, 2011).

#### **Vysoké transakční náklady**

Transakční náklady, které představují nalezení, zařízení a přestěhování, jsou poměrně vysoké náklady, které ale přímo úzce nesouvisí s cenou bydlení. V případě, že koupě bydlení představuje prodej bydlení dosavadního, tak se tyto náklady mohou vyšplhat až do výše 10 % z ceny bytu. Vysoké transakční náklady neodrazují jenom kupujícího, ale také i prodávajícího a může tak dojít k omezení obratu na trhu (Lux, Kostelecký, 2011).

#### **Vlastnické bydlení jako investice**

Každý člověk má ke svému bydlení určitý právní vztah neboli právní důvod užívání bydlení. Rozlišujeme dvě základní formy tohoto právního důvodu, a to bydlení vlastnické a nájemní. Dále pak můžeme rozlišovat určité hybridní formy – např. družstevní bydlení. Pokud se zaměříme na bydlení vlastnické, tak tento typ bydlení není pouze typem zboží pro

dlouholetou spotřebu, ale vnímáme ho jako určitou investici domácnosti s cílem získání potencionálního zisku (Lux, Kostecký, 2011).

## **Externality**

Externalita představuje užitek nebo náklad, který vlastníkovi statku přísluší z důvodu spotřeby jiného statku dalším vlastníkem. „*Ekonomická teorie nazývá externalitou výsledek ekonomické aktivity, který si v případě jeho užitku nemůže původce zcela přivlastnit, nebo který v případě jeho nákladu nelze od původce vymoci.*“ Na trhu bydlení se můžeme setkat jak s externalitami pozitivními, tak i s těmi negativními. Za pozitivní externalitu považujeme například modernizaci bytového fondu v dané lokalitě, kdy z této modernizace nemají užitek jen ti, kteří ji financovali, ale i ti, kteří se jí přímo finančně nezúčastnili. S negativními externalitami se setkáme v případě, kdy dojde k sociální či ekonomické degradaci daného prostředí (Lux, Kostecký, 2011).

## **Stát**

Do trhu bydlení z velké části zasahuje nejen stát, ale také obce. Aby došlo k lepšímu fungování trhu, tak se stát snaží odstranit negativní externality. Ty odstraňuje tím, že vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank či vytváří přehledy o cenách, normy či územní plány, ve kterých určuje využití jednotlivých lokalit. A jelikož je bydlení základní lidskou potřebou, kterou si ne však každý může dovolit, tak se stát snaží jeho dostupnost zvýšit formou dávek, dotací, zvýhodněných půjček nebo přímo pomocí výstavby dotovaných státních či obecních bytů (Lux, Kostecký, 2011).

## **Rigidita a neefektivita trhu**

Rigidita je posilována nejen duálním charakterem vlastnického bydlení, ale také vysokými náklady koupě i výstavby bytů či domů, tržními riziky, dlouhou délkou bytové výstavby, vysokými transakčními náklady, externalitami nebo také informační bariérou. V krátkém období je téměř nemožné dosáhnout efektivní tržní rovnováhy na trhu bydlení, jelikož jen málokdo se rozhodne opustit stávající bydlení z důvodu, že cena vzrostla a bylo by možné na ní vydělat. Stejně tak málokterý developer se rozhodne okamžitě zahájit bytovou výstavbu jen proto, že se cena bydlení zvýšila (Lux, Kostecký, 2011).



### 3.5 Bytová politika

Bytová politika se snaží vytvářet vhodné podmínky pro aktivity všech subjektů na trhu s byty. Jelikož bydlení hraje v současné době velkou roli pro každého z nás, má bytová politika povinnost učinit veškeré kroky k zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro občany České republiky, kteří mají na našem území trvalé bydliště (Goller, 2009).

#### 3.5.1 Cíle bytové politiky

V předešlých letech bylo cílem bytové politiky „*vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny*“ a současně „*zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo*“.

Cíle dnešní bytové politiky zahrnují především:

- *„fungování trhu s byty s odpovídající právní úpravou pro vlastnické, družstevní i nájemní bydlení,*
- *odstranění cenových a právních deformací u nájemního bydlení,*
- *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti včetně sociálních dávek pro rodiny s nižšími příjmy,*
- *zvyšování nabídky bydlení,*
- *zvyšování kvality bydlení,*
- *průběžný monitoring trhu s byty a zjišťování efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů,*
- *podpora vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu*“ (Goller, 2009).

#### 3.5.2 Podpory v oblasti bydlení

Hlavním nástrojem, který má za úkol podporovat rozvoj bydlení v České republice a je v souladu s Koncepcí bytové politiky do roku 2020, se nazývá Státní fond rozvoje bydlení. Cílem tohoto fondu je podporovat bydlení pro zdravotně, sociálně nebo jinak znevýhodněné občany, motivovat vlastníky ohledně péče o své bydlení, či zajištění programu pro podporu

obcí. Další programy, které podporují otázku bydlení, zastřešuje také Ministerstvo pro místní rozvoj (Státní fond rozvoje bydlení).

### **Podpory v oblasti bydlení financované Státním fondem rozvoje bydlení:**

- Program 150 – „*Úvěr až do výše 150 000 Kč pro mladé do 36 let na opravy, rekonstrukce a modernizace jejich domů a bytů.*“ Tento úvěr mohou získat mladé bezdětné rodiny či samoživitelé s nezletilými dětmi, dále pak majitelé či spolumajitelé bytů a domů, kteří chtějí provést modernizaci svého bydlení.
- Program 600 – „*Úvěr až do výše 600 000 Kč na pořízení bydlení, koupi či výstavbou, pro mladé do 36 let pečující o dítě do šesti let.*“ Získané prostředky z úvěru lze využít na koupi bytu či domu, výstavbu domu či získání družstevního podílu v bytovém družstvu.
- Panel 2013+ – „*Výhodný úvěr na opravy a modernizace bytových domů, a to nejen panelových, ale i cihlových.*“ Tímto úvěrem je možné financovat například úpravu vnitřních společných prostor, výtahů, případně úpravy v bytech. „*Program mohou využít družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, města či obce.*“ Podmínkou ale je, že daný subjekt má ve vlastnictví bytový dům.
- Program Výstavby – „*Úvěry se zvýhodněným úročením a až třicetiletou splatností na výstavbu nájemních bytů.*“ Tímto programem chce Státní fond rozvoje bydlení podpořit výstavbu nájemních bytů, které budou určeny seniorům nad 65 let, mladým lidem do věku 30 let a lidem zdravotně či jinak sociálně znevýhodněným. Tento úvěr může být použit na novou výstavbu nebo také na přestavbu starších budov.
- Program Živel – „*Obnova obydlí zcela nebo částečně zničeného živelní pohromou a budování protipovodňových opatření.*“ Úvěr s nízkou úrokovou sazbou určený lidem, kterým živelná pohroma poškodila či zničila majetek.
- Regenerace sídlišť – „*Nový dotační a úvěrový program pro obce, který je zaměřený na regeneraci veřejného prostoru na sídlištích.*“
- Programy pro obce – „*Úvěry s garantovaným úrokem po celou dobu splácení na modernizaci bytového fondu.*“ Získané prostředky může obec poskytnout dalším vlastníkům bytů či rodinných domů na území dané obce a mohou být

využity na modernizaci bytů a domu, ale také na připojení k veřejným sítím (Státní fond rozvoje bydlení).

### **Program Podpora bydlení pro rok 2018 financované Ministerstvem pro místní rozvoj:**

- Podprogram Podporované byty – „Cílem je vznik podporovaných bytů na území ČR sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav“ (Ministerstvo pro místní rozvoj).
- Podprogram Bytové domy bez bariér – „Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady“ (Ministerstvo pro místní rozvoj).

### **Podpory v oblasti bydlení zajišťované jinými institucemi**

Mezi další instituci, která podporuje dostupnost vlastnického bydlení, je díky státním příspěvkům účastníkům stavebního spoření Ministerstvo financí. Tento příspěvek je momentálně ve výši 10 % z naspořené částky, maximálně však 2 000 Kč ročně. V neposlední řadě nelze opomenout Ministerstvo práce a sociálních věcí, které poskytuje sociálně slabým otázku financování bydlení prostřednictvím sociálních dávek či příspěvků na bydlení (Goller, 2009).

## **3.6 Developerské společnosti**

Developer je označení pro společnosti, které se zabývají stavební činností. Developerské společnosti mají kompletně na starost realizaci velkých stavebních projektů. Tyto projekty mohou vzniknout jako výsledek objednávky klienta, ale většinou se jedná o projekty realizované jako investice s plánem budoucího prodeje, ať už celého komplexu nebo prodeje bytových jednotek.

Využití developerské společnosti má pro člověka, který řeší otázku bydlení, velké výhody. V případě, že si klient chce pořídit rodinný dům či byt, tak stačí pouze najít vhodný plánovaný, probíhající nebo již dokončený stavební projekt. Veškeré záležitosti řeší developer a kupující dostane hotovou stavbu do užívání, tudíž neztrácí čas plánováním a ekonomickou realizací stavby.

Developer dokáže zprostředkovat většinu potřebných služeb. Zpočátku vyhledá vhodný pozemek, zajistí veškerá stavební a další povolení, dohlíží na stavbu, zajistí kolaudaci a nezbytnou součástí je také doporučení nejvýhodnějšího způsobu financování projektu. Společnost je ale hlavně zprostředkovatelem dodávaných služeb. V případě opravdu velkých stavebních společností jsou využívány subdodávky od dalších firem působících na stavebním trhu.

Developerské společnosti nejčastěji realizují dva typy projektů. Prvním z nich jsou jednorázové projekty, které tvoří výstavbu bytových domů, kancelářských budov či nákupních center. Druhým typem je tzv. city development, kdy dochází k výstavbě celých městských částí, a ne pouze jednotlivých objektů. V tomto případě je velmi důležité klást důraz na to, aby budoucí zástavba nenarušovala charakter krajiny a aby byly maximálně využity vlastnosti stavebních pozemků. Na počátku je nutné provést urbanistickou studii, ve které je kladen důraz na životní komfort budoucích obyvatel, dále na dostupnost kulturních a sportovních zařízení, škol, zdravotnických zařízení, služeb či dopravní dostupnost (developer.info).

Mezi největší developerské společnosti na pražském trhu nemovitostí patří tzv. Velká trojka, kterou tvoří společnosti Central Group, Finep a Skanska Reality. Tyto tři společnosti aktuálně nabízejí více než třetinu všech bytů v Praze. S přibližně pětiprocentním podílem na trhu v Praze dále působí společnosti Crestyl, Vivus, Avestus či Horizon Holding (denik.cz).

Central Group je největší rezidenčním stavitelem a investorem nejen v Praze, ale i v celé České republice. Na realitním trhu má své místo přes 25 let a za tuto dobu bylo dokončeno přes 170 projektů a prodáno přes 15 000 nemovitostí (central-group.cz).

Společnost Finep je developerská skupina působící na realitním trhu více než 23 let. Zabývá se především novou výstavbou celých městských čtvrtí. Od roku 1995 tato skupina v Praze postavila více než 10 000 nových bytů a realizovala desítky rezidenčních projektů (finep.cz).

Skanska Reality je developer, který v Praze za svých 18 let působení vytvořil 8 000 nových bytů pro přibližně 21 000 lidí. Společnost se mimo rezidenční výstavbu zaměřuje také na komerční a infrastrukturní development (reality.skanska.cz).

## 4 Charakteristika regionu z hlediska řešené problematiky

### 4.1 Hlavní město Praha

Praha jako hlavní město České republiky je přirozeným centrem politiky, mezinárodních vztahů, vzdělávání, ekonomiky a kultury. Historické centrum Prahy je od roku 1992 zapsáno na seznamu kulturního dědictví UNESCO. Dle zákona České národní rady o hlavním městě je Praha statutárním městem. Je spravována Zastupitelstvem hl. m. Prahy, Radou a Magistrátem hl. m. Prahy.

Od roku 2001 je Praha rozdělena na 22 správních obvodů, z hlediska samosprávného ji tvoří 57 autonomních městských částí s vlastními volenými orgány – některé tyto části však nejsou úplně homogenní, patří mezi ně např. městské části příměstského charakteru.

Obrázek č. 1: Městské části a katastrální území hl. m. Prahy



Zdroj: ČSÚ

Hlavní město Praha je největší město v České republice. Její rozloha je 496 km<sup>2</sup>, která představuje pouze 0,6 % území republiky. K 30. 06. 2018 zde bylo evidováno 1 301 132 obyvatel, což představuje přibližně 12 % obyvatel státu. Ještě do roku 2010 byla Praha nejlidnatějším krajem v České republice, momentálně má toto prvenství Středočeský kraj se svými 1 352 795 obyvateli.

Hlavní město Praha je hospodářským centrem státu, sídlí zde všechny hlavní správní orgány a také většina finančních institucí nebo zahraniční firmy. To vše má podíl na ekonomický výkon, který představuje kolem čtvrtiny celostátního hrubého domácího

produktu. Takto vysoký podíl na HDP je u metropolí poměrně typický. Do Prahy za prací dojíždí velká část mimopražských obyvatel, kteří zde vytvářejí přidanou hodnotu. Je to také dáno lokalizací a registrací sídel ekonomických subjektů a zahraničních poboček nadnárodních firem nebo výskytem centrálních orgánů veřejného i privátního sektoru.

Praha představuje největší regionální trh práce v České republice. Je to dáno nejen velkou nabídkou práce, ale také zároveň velikou poptávkou. Praha tak působí na zbylé kraje, především na Středočeský kraj díky dostupnému dojíždění za prací. To pak pozitivně ovlivňuje jeho nezaměstnanost. Pracovní místa na území hlavního města jsou velkou příležitostí pro obyvatele ze širokého okolí.

Ve druhém čtvrtletí bylo v evidenci 59 425 volných pracovních míst. Více než 40 % zaměstnaných jsou osoby s vysokoškolským vzděláním a počet těchto obyvatel se každoročně zvyšuje. Průměrné mzdy v hlavním městě jsou výrazně vyšší než v ostatních krajích. V roce 2013 byla průměrná hrubá mzda v Praze 32 879 Kč, ve druhém čtvrtletí roku 2018 však průměrná hrubá mzda stoupla na 39 309 Kč. Dalším rysem na trhu práce v Praze je i podprůměrná míra nezaměstnanosti, která ve druhém čtvrtletí roku 2018 klesla na 1,1 %

V roce 2016 bylo vydáno 5 147 stavebních povolení, je to o 64 povolení méně, než bylo vydáno v roce 2015. Množství zahájených bytů bylo v roce 2016 o více než polovinu méně oproti roku 2015, a to konkrétně pouze 2 758. Naopak počet dokončených bytů meziročně stoupl o 16,9 % na 6 092 bytů (Český statistický úřad).

## **4.2 Charakteristika vybraných městských částí**

Pro bakalářskou práci byly k analýze vybrány následující čtyři městské části: Praha 3, Praha 5, Praha 6 a Praha 10. (Obrázek č. 2)

Obrázek č. 2: Analyzované městské části hl. m. Prahy



Zdroj: Stěhování J&M, vlastní zpracování

### **Praha 3**

Městská část Praha 3 se nachází východně od centra města. Území Prahy 3 je tvořeno čtvrtí Žižkov a částí Královských Vinohrad (Městská část Praha 3).

Praha 3 se rozléhá na 648 hektarech a žije zde 73 095 obyvatel. V roce 2016 zde bylo zahájeno 30 nových bytů a dokončeno bylo 1 105 bytů, což představuje největší počet dokončených bytů ze všech městských částí (Český statistický úřad – Statistická ročenka hl. m. Prahy 2017).

Aktuálními developerskými projekty jsou Tulipa Třebešín (433 bytů), Rezidenční park Na Vackově (129 bytů) a Panorama Pražáčka (26 bytů) (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy).

### **Praha 5**

Městská část Praha 5 je svou rozlohou a počtem obyvatel jednou z největších v Praze. Nachází se v těsném sousedství historického jádra Prahy, od kterého ji dělí středověké opevnění Hladová zeď. Území bylo osídleno již od pravěku, což je doloženo několika nalezišti. Městská část Praha 5 je tvořena několika původně samostatnými obcemi, kterými jsou Smíchov, Košíře, Motol, Hlubočepy, Radlice, Jinonice-Butovice a výběžek Malé Strany-Újezd. Území je známé jako velmi rozmanité. Nacházejí se zde vilové čtvrtě, nové obytné komplexy, uliční zástavba, továrny nebo několik chráněných přírodních území (Městská část Praha 5).

Dle Českého statistického úřadu má Praha 5 k 31.12.2016 rozlohu 3 509 hektarů a žije zde 87 699 obyvatel. Během roku 2016 bylo zahájena výstavba 364 bytů. Dokončeno bylo 47 bytů (Český statistický úřad).

Co se týče počtu developerských projektů, tak v roce 2018 představovala Praha 5 nejvýznamnější oblast. Bylo tomu tak z důvodu, že v této části je stále nevyčerpán územní potenciál pro bytovou výstavbu. Na Praze 5 je v evidenci 25 aktuálních developerských projektů, což představuje pětinu z jejich celkového počtu v rámci celé Prahy. V rámci těchto developerských projektů byla realizována výstavba 2 079 bytů, a to je od roku 2009 vůbec nejvyšší objem nových bytů v rámci celé Prahy.

Největšími developerskými projekty za rok 2018 jsou Rezidence Waltrovka (343 bytů), Výhledy Barrandov (281 bytů), Aalto Cibulka (250 bytů), Botanica (163 bytů), Klamovka Gardens (116 bytů), Polygon Barrandov (97 bytů), Rezidence Malvazinky (83 bytů) (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy).

## **Praha 6**

Městská část Praha 6 se nachází v severozápadní části Prahy. Toto území je složeno z katastrálních území Bubenče, Břevnova, Dejvic, Hradčan, Liboce, Ruzyně, Střešovic, Veleslavína a Vokovic. Díky velkému podílu zelených ploch a vilové rodinné zástavbě je tato čtvrť velmi vyhledávanou a žádanou městskou částí nejen pražského obyvatelstva (Městská část Praha 6).

Praha 6 se rozléhá na ploše 5 613 hektarů a žije zde 115 358 obyvatel. Během roku 2016 bylo zahájeno 172 nových bytů a dokončeno bylo 156 bytových jednotek (Český statistický úřad – Statistická ročenka hl. m. Prahy 2017).

Aktuálně jsou realizovány např. developerské projekty La Crone (76 bytů), Bytový dům Suchdolské náměstí (26 bytů), Pod Hvězdou (35 bytů), Residenční bydlení Podbaba (77 bytů) či Terasy Břevnov (42 bytů) (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy).



## **Praha 10**

Městská část Praha 10 se nachází v jihovýchodní části hlavního města a je tvořena územními částmi Vršovice, Strašnice, Malešice, Záběhllice, Vinohrady a Michle. Některé oblasti mají tisíciletou historii, ale jako celek je Praha 10 velmi mladá. Na současném území se nachází cca sedm tisíc domů a 55 tisíc bytů (Městská část Praha 10).

Dle Českého statistického úřadu má Praha 10 rozlohu o velikosti 1 861 hektarů a bydlí zde 109 336 lidí. V roce 2016 zde bylo zahájeno 30 nových bytů a dokončeno bylo během roku 2016 245 bytů (Český statistický úřad).

Mezi aktuální developerské projekty na Praze 10 patří 4Blok (210 bytů), Terasy Strašnice (139 bytů), Vila Mrštíkova (23 bytů) a Rezidence Červený dvůr (15 bytů) (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy).

## 5 Výsledky a diskuze

Praktická část práce je rozdělena na dvě hlavní části. První část je věnována analýze zahájených a dokončených bytů celkově v Praze, dále pak konkrétněji ve vybraných městských částech.

Druhá část je věnována rezidenčnímu trhu se zaměřením na developerské projekty, počty prodaných bytů za jednotlivá období a porovnání cen bytů ve vybraných lokalitách.

### 5.1 Zahájené a dokončené byty

#### 5.1.1 Zahájené byty

Zahájené byty jsou byty, na které bylo vydáno stavební povolení. Nezhledňuje se však, zda tyto byty byly v daném roce dokončeny.

V Příloze č. 1 je uveden vývoj počtu zahájených bytů od roku 2007 do roku 2018 v Praze a dále pak konkrétněji v městských částech na Praze 3, 5, 6 a 10. V tomto období bylo nejvíce zahájených bytů v Praze v roce 2007 s celkovým počtem 7 886 bytů. Největší úpadek přišel mezi lety 2009 a 2010, kdy byl v důsledku ekonomické krize zaznamenán meziroční pokles o 49,68 %. Podobný meziroční pokles (o 47,2 %) byl na trhu s byty mezi lety 2015 a 2016. Hlavními důvody tak velkého úbytku byl pokles výstavby v bytových domech, ale také neobvykle vysoký počet zahájených bytů v roce 2015, především ve 2. čtvrtletí. Nejméně zahájených bytů bylo v roce 2011, kdy v Praze bylo zahájeno pouze 2 733 bytů. Za sledované období bylo v Praze zahájeno celkem 52 623 bytů.

Z městských částí, které byly vybrány k této analýze, bylo za celé sledované období nejvíce zahájených bytů na Praze 10, a to 2 809, dále pak na Praze 3 s 2 670 zahájenými byty a poté na Praze 5, kde bylo celkem zahájeno 2 423 bytů. Nejméně zahájených bytů v absolutních hodnotách bylo tedy na Praze 6, kde bylo celkem zahájeno 1 464 bytů.

Tabulka č. 1: Podíl městských částí na celkovém počtu zahájených bytů (%)

Rok	Hl. město Praha	Praha 3	Praha 5	Praha 6	Praha 10
2007	7 886	0,84	4,78	3,26	12,63
2008	6 810	1,38	6,14	1,79	1,42
2009	5 719	9,16	9,62	4,14	3,79
2010	2 878	1,18	4,55	3,27	2,05
2011	2 733	2,74	4,24	7,5	3,48
2012	2 827	9,62	9,27	1,24	8,45
2013	3 352	3,64	0,57	1,4	17,39
2014	4 481	12,77	0,78	0,49	5,13
2015	5 227	15,55	1,59	2,1	4,19
2016	2 758	1,09	13,2	6,24	1,09
2017	3 734	1,82	1,82	4,37	1,18

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Z Tabulky č. 1 vyplývá, kolik procent bytové výstavby bylo zahájeno v jednotlivých městských částech v porovnání s Prahou mezi lety 2007 a 2017. Na počátku sledovaného období, tedy v roce 2007, bylo z hlediska procentuálního zastoupení nejvíce zahájených bytů na Praze 10, kdy zde bylo zahájeno 12,63 % bytů z celkové zahájené výstavby. Největšího podílu z celkové výstavby za sledované období bylo dosaženo v roce 2013 na Praze 10, kdy zde bylo zahájeno 17,39 % z 3 352 zahájených bytů. V následujících dvou letech měla největší podíl na počtu bytů z celkové výstavby Praha 3. V roce 2017 neměla žádná z vybraných městských částí významný podíl na počtu zahájených bytů. V tomto roce byly zahajovány nejvíce byty na Praze 8 a 9.

První absolutní diference zahájených bytů, která je součástí Tabulky č. 2, ukazuje, že největší absolutní pokles byl v Praze zaznamenán v roce 2010, kdy diference byla -2 841. Největší přírůstek byl naopak v roce 2014, kdy je přírůstek oproti minulému roku roven hodnotě 1 129.

Z tempa růstu lze posoudit, že od počátku ekonomické krize v roce 2008 počet zahajovaných bytů klesá. Tempo růstu je zde od tohoto roku nižší než 1 a tento trend trvá až do roku 2011. Změna nastala v roce 2012, kdy byl zaznamenán oproti předchozímu roku růst. Největší změna trendu nastala v roce 2017, kdy došlo k nejvyššímu procentuálnímu růstu, a to o 35 %. V tomto roce byla Praha, co se týče celkem zahájených bytů na třetím místě, hned po Středočeském a Olomouckém kraji.

Bazický index ukazuje, že od roku 2008 do roku 2018 byl počet zahájených bytů v Praze vždy nižší než v roce 2007. Nejnižší hodnoty vykazují roky 2011 a 2016, kdy bylo zahájeno pouze cca 2 700 bytů.

Tabulka č. 2: Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů

Hl. město Praha				
Rok	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007
2007	7 886	x	x	1
2008	6 810	-1 076	0,86	0,86
2009	5 719	-1 091	0,84	0,73
2010	2 878	-2 841	0,5	0,36
2011	2 733	-145	0,95	0,35
2012	2 827	94	1,03	0,36
2013	3 352	525	1,19	0,43
2014	4 481	1 129	1,34	0,57
2015	5 227	746	1,17	0,66
2016	2 758	-2 469	0,53	0,35
2017	3 734	976	1,35	0,47
2018	4 218	484	1,13	0,53
Průměr	4 385	-333,45	0,99	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Tabulka č. 3: Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů na Praze 3 a 5

Rok	Praha 3				Praha 5			
	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007
2007	66	x	x	1	377	x	x	1
2008	94	28	1,42	1,42	418	41	1,11	1,11
2009	524	430	5,57	7,94	550	132	1,32	1,46
2010	34	-490	0,06	0,52	131	-419	0,24	0,35
2011	75	41	2,21	1,14	116	-15	0,89	0,31
2012	272	197	3,63	4,12	262	146	2,26	0,69
2013	122	-150	0,45	1,85	19	-243	0,07	0,05
2014	572	450	4,69	8,67	35	16	1,84	0,09
2015	813	241	1,42	12,32	83	48	2,37	0,22
2016	30	-783	0,04	0,45	364	281	4,39	0,97
2017	68	38	2,27	1,03	68	-296	0,19	0,18
Průměr	243	0,2	2,18	x	220	-30,9	1,47	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Dle Tabulek č. 3 a 4 došlo mezi lety 2007 až 2017 na Praze 3 k největšímu absolutnímu poklesu v počtu zahájených bytů v roce 2016, kdy první diference značí hodnotu -783 oproti roku 2015. Naopak nejvýraznější přírůstek zahájených bytů v této městské části byl mezi lety 2013 a 2014, kdy absolutní přírůstek činil 450 bytů.

Na Praze 5 byl zaznamenán největší absolutní pokles v roce 2010, kdy diference nabyla hodnoty -419. Nejvyšší hodnotu první diference zaznamenala městská část Praha 5 v roce 2016, kdy zde bylo zahájeno o 281 bytů více než předchozí rok.

Tabulka č. 4: Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů na Praze 6 a 10

Rok	Praha 6				Praha 10			
	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007
2007	257	x	x	1	996	x	x	1
2008	122	-135	0,47	0,47	97	-899	0,1	0,1
2009	237	115	1,94	0,92	217	120	2,24	0,22
2010	94	-143	0,4	0,37	59	-158	0,27	0,06
2011	205	111	2,18	0,8	95	36	1,61	0,1
2012	35	-170	0,17	0,14	239	144	2,52	0,24
2013	47	12	1,34	0,18	583	344	2,44	0,59
2014	22	-25	0,47	0,09	230	-353	0,39	0,23
2015	110	88	5	0,43	219	-11	0,95	0,22
2016	172	62	1,56	0,67	30	-189	0,14	0,03
2017	163	-9	0,95	0,63	44	14	1,47	0,04
Průměr	133	-9,4	1,45	x	255	-95,2	1,21	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Stejně tak jako u Prahy 5 byl největší absolutní pokles na Praze 6 zaznamenán v roce 2010. Hodnota první diference zde dosáhla hodnoty -143. Největší přírůstek zde byl v roce 2009, kdy oproti předchozímu roku přírůstek dosahoval hodnoty 115. Na Praze 10 byla zaznamenána nejnižší první diference ze všech analyzovaných městských částí za sledované období. V roce 2008 došlo k absolutnímu poklesu, kdy první diference dosahovala hodnoty -899. Největší přírůstek zahájených bytů na Praze 10 byl oproti předchozímu roku v roce 2013, kdy zde bylo zahájeno o 344 bytů více.

Počet zahajovaných bytů na Praze 3 zaznamenal největší tempo růstu v roce 2009, kdy zde  $k_t$  dosáhlo hodnoty 5,57, což značí, že se 5,57x zahájilo více bytů. Ve sledovaném období dochází spíše ke střídajícímu tempu růstu. Nebyl zaznamenán dlouhotrvající pokles oproti předcházejícím letem. K nejnižšímu tempu růstu došlo v roce 2016, kdy se koeficient rovnal

hodnotě 0,04. Praha 5 dosahovala nejvyššího tempa růstu mezi lety 2014 až 2016, kdy zde byl největší růst v roce 2016 s  $k_t$  hodnoty 4,39. V roce 2013 bylo oproti předchozímu roku tempo růstu nejnižší a to 0,07.

V Praze 6 docházelo v počtu zahájených bytů k pravidelnému střídání tempa růstu. Nejvyšší hodnota  $k_t$  byla zaznamenána v roce 2011, kdy zde oproti roku 2010 bylo zahájeno o 218 % více bytů.

V Praze 10 docházelo ke stoupajícímu tempu růstu v letech 2011 až 2013, kdy nejvyšší růst v počtu zahájených bytů byl v roce 2012, a to o 252 % oproti roku 2011. K nejnižšímu růstu došlo v roce 2008, kdy bylo oproti roku 2007 zahájeno o 90 % méně bytů.

V Praze 3 se nejvíce bytů ve srovnání s prvním sledovaným rokem zahájilo v roce 2015, kdy se hodnota bazického indexu  $I_{t/0}$  2007 zvýšila 12,32x, tedy počet zahájených bytů vzrostl o 747 jednotek. Městská část Praha 5 zaznamenala největší počet zahájených bytů oproti roku 2007 v roce 2009, kdy byl bazický index  $I_{t/0}$  2007 roven hodnotě 1,46. Na Praze 6 a 10 nedošlo ve sledovaném období oproti roku 2007 k žádnému růstu, ale pouze k poklesu počtu zahájených bytů.

Pro to, abychom mohli předpovědět vývoj počtu zahájených bytů v Praze v následujících letech, je nutné nejprve zvolit vhodnou trendovou funkci. V programu Statistica byly vypočteny hodnoty indexu determinace a korelace u lineární, kvadratické, kubické a logaritmické funkce. Následně funkce s nejvyššími hodnotami byla vybrána za nejvhodnější. V tomto případě byla vybrána funkce kubická, jejíž index determinace říká, že 67,99 % změn, které se týkají zahájených bytů v období od roku 2007-2018 je vysvětleno tímto trendem. (Tabulka č. 5)

Tabulka č. 5: Indexy korelace a determinace trendových funkcí zahájených bytů v Praze

Funkce	Index korelace I	Index determinace I <sup>2</sup>
Lineární	0,5843	0,3414
Kvadratická	0,721	0,5199
Logaritmická	0,7083	0,5017
Kubická	0,8246	0,6799

Zdroj: vlastní zpracování

Kubická trendová funkce pro predikci počtu zahájených bytů je  $Tt = 11\,409,3838 - 3449,5534t + 460,3271t^2 - 18,8095t^3$ . Za předpokladu dosavadních vývojových tendencí lze

predikovat, že bodový odhad zahájených bytů za rok 2019 bude 3 036. Pro rok 2020 je předpokládáno pouze 1 726 nově zahájených bytů.

### 5.1.2 Dokončené byty

Počet dokončených bytů patří k jedním z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby. Tyto údaje jsou využívány nejen při hodnocení úspěšnosti bytové politiky, ale také slouží například ke stanovení úrovně bydlení.

Na začátku sledovaného období v roce 2007 bylo podle Přílohy č. 2 celkově v Praze dokončeno 9 422 bytů, z toho nejvíce z analyzovaných městských částí na Praze 10, a to 825 bytů. Právě v roce 2007 došlo k nejvyššímu počtu dokončených bytů za poslední dobu. Hlavní důvod byl ten, že od začátku roku 2008 byla změněna sazba DPH z pěti na devět procent za všechny stavební práce.

Od roku 2008 docházelo k postupnému snižování počtu dokončených bytů, kdy největší propad byl v roce 2011. V tento rok bylo v Praze dokončeno pouze 3 480 bytů. Situace se zlepšila v roce 2012, kdy opětovně došlo k mírnému růstu. Celkem za období od roku 2007 do roku 2018 bylo v hlavním městě dokončeno 67 934 bytů a v průměru zde bylo dokončeno 5 661 bytů za rok.

Z vybraných městských částí bylo za období 2007–2017 nejvíce dokončených bytů na Praze 10 (4 123 bytů) a naopak nejméně dokončených jich vzniklo na Praze 6 s počtem 2 426. Rekordně nejvíce bytů bylo v roce 2016 dokončeno na Praze 3 s celkovým počtem 1 105 dokončených bytů. Naopak nejméně dokončených bytů bylo za sledované období v roce 2014 na Praze 5, kde bylo dokončeno pouhých 16 bytů.

Tabulka č. 6: Podíl městských částí na celkovém počtu dokončených bytů (%)

Rok	Hl. město Praha	Praha 3	Praha 5	Praha 6	Praha 10
2007	9 422	1,41	10,42	5,05	8,76
2008	6 328	1,06	11,22	4,93	4,22
2009	7 397	0,53	7,98	3,37	7,9
2010	6 151	12,16	2,44	3,64	7,67
2011	3 480	0,98	4,97	2,27	4,94
2012	4 024	4,65	7,03	6,14	4,92
2013	3 845	1,04	5,7	2,96	9,99
2014	4 848	3,67	0,33	3,4	4,79
2015	5 211	1	7,81	2,69	7,81
2016	6 092	18,14	0,77	2,56	4,02
2017	5 846	6,81	7,82	4,52	5,76

Zdroj: ČSU, vlastní výpočty

Jak ukazuje Tabulka č. 6, Praha 3 zaznamenala nejúspěšnější období v rámci dokončených bytů v roce 2016, kdy zde bylo dokončeno 18,14 % bytů z celkového počtu dokončených bytů v Praze.

Nejvýznamnějším dokončeným projektem byla v roce 2016 Residence Garden Towers od developera Central Group. V rámci tohoto projektu vzniklo 701 nových bytů. Dalším větším projektem se 107 nově dokončenými byty byl projekt V Zahrádkách, který se nachází na Žižkově. Developerem tohoto projektu byla společnost Skanska. V tomto roce byl na Praze 3 dále realizován například projekt Rezidence Vítkovka, kde bylo dokončeno 74 nových bytových jednotek. Tato rezidence se nachází v ulici Koněvova, která nabízí velmi dobrou občanskou vybavenost.

Pro Prahu 5 byly za sledované období co se týče dokončených bytů nejvýznamnější roky 2007 a 2008. V roce 2007 bylo na Praze 5 dokončeno 10,42 % bytů z celkového počtu dokončených bytů. V tomto období byl například dokončen projekt Rezidence Císařka od společnosti Finep, který se nachází na rozhraní Hřebenek, Motola a Strahova v těsné blízkosti parku Ladronka. Britská čtvrť patří mezi další velmi oblíbený projekt, který se nachází v blízkosti metra Stodůlky, tudíž nabízí velmi dobrou dostupnost do centra. Mezi nejvýznamnější projekty, které byly dokončeny v roce 2008 na Praze 5, patří developerský projekt Barrandov Hills od developerské společnosti Crestyl management a.s, kde bylo dokončeno přes 200 nových bytových jednotek. V tomto roce bylo celkově na Praze 5 dokončeno 11,22 % z celkového počtu dokončených bytů. Projekty, které byly dokončeny na konci sledovaného období na území Prahy 5, jsou projekty Vila Peroutkova ve vilové



čtvrť Malvazinky, dále Panaroma Hlubočepy od developerské společnosti Ledexus s.r.o., v rámci kterého bylo dokončeno přes 30 nových bytů nebo například projekt Rezidence Radotín, který nabídl přes 70 bytů a 6 rodinných domů.

Městská část Praha 6 není z pohledu dokončených bytů za sledované období v rámci Prahy velmi významná. Během let 2007 až 2017 byl vždy dokončen podobný počet bytů a nedocházelo tak k velkým výkyvům. V roce 2012 zde bylo dokončeno 6,14 % z celkového počtu dokončených bytů, což v této městské části představuje největší podíl za sledované období.

Na Praze 10 byl největší procentuální podíl dokončených bytů v rámci Prahy v letech 2007, 2010 a 2013. V roce 2013 zde bylo dokončeno necelých 10 % bytů z celkového počtu dokončených bytů. Největším projektem byla Rezidence Korunní od společnosti Sekyra Group, kde bylo dokončeno 285 nových bytů. Mezi další významné projekty patří projekt od developerské společnosti Geosan Development a.s., a to Zelený Botič v Záběhlicích, kde bylo dokončeno 217 nových bytů. Třetím největším realizovaným projektem se v roce 2013 stal projekt Vilapark Uhříněveská obora od společnosti EKOSPOL, kde nově vzniklo 151 bytů.

Tabulka č. 7: Elementární charakteristiky počtu dokončených bytů v Praze

Hl. město Praha				
Rok	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	$It/0\ 2007$
2007	9 422	x	x	1
2008	6 328	-3 094	0,67	0,67
2009	7 397	1 069	1,17	0,79
2010	6 151	-1 246	0,83	0,65
2011	3 480	-2 671	0,57	0,37
2012	4 024	544	1,16	0,43
2013	3 845	-179	0,96	0,41
2014	4 848	1 003	1,26	0,51
2015	5 211	363	1,07	0,55
2016	6 092	881	1,17	0,65
2017	5 846	-246	0,96	0,62
2018	5 290	-556	0,9	0,56
Průměr	5 661	-376	0,97	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Dle Tabulky č. 7 první absolutní diference dokončených bytů v Praze ukazuje, že největší absolutní pokles byl zaznamenán v roce 2008, kdy diference byla -3 094. Hlavní důvod poklesu byla již zmíněná zvýšená sazba DPH. Největší přírůstek dokončených bytů byl naopak o rok později v roce 2009, kdy přírůstek byl roven hodnotě 1 069.

Dále lze určit, že nejmenší tempo růstu dokončených bytů bylo mezi obdobími 2010 a 2011, kdy se koeficient  $k_t$  rovnal 0,57 a bylo tak dokončeno o 2 671 bytů méně než v předchozím roce. Naopak největší tempo růstu bylo zaznamenáno v roce 2014, kdy oproti roku 2013 bylo dokončeno o 26 % více bytů.

Z bazického indexu lze určit, že od roku 2008 do roku 2018 byl počet dokončených bytů v Praze vždy nižší než v roce 2007. V žádném roce za sledované období nebyl index vyšší než 1. Nejnižší hodnota bazického indexu byla dosažena v roce 2011, kdy bylo dokončeno pouze 3480 bytů, což je o 63 % méně, než bylo dokončeno v roce 2007.

Tabulka č. 8: Elementární charakteristiky počtu dokončených bytů na Praze 3 a 5

Rok	Praha 3				Praha 5			
	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007
2007	133	x	x	1	982	x	x	1
2008	67	-66	0,5	0,5	710	-272	0,72	0,72
2009	39	-28	0,58	0,29	590	-120	0,83	0,6
2010	748	709	19,18	5,62	150	-440	0,25	0,15
2011	34	-714	0,05	0,26	173	23	1,15	0,18
2012	187	153	5,5	1,41	283	110	1,64	0,29
2013	40	-147	0,21	0,3	219	-64	0,77	0,22
2014	178	138	4,45	1,34	16	-203	0,07	0,02
2015	52	-126	0,29	0,39	407	391	25,44	0,41
2016	1 105	1053	21,25	8,31	47	-360	0,12	0,05
2017	398	-707	0,36	2,99	457	410	9,72	0,47
Průměr	271	26,5	5,24	x	367	-52,5	4,07	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Dle Tabulek č. 8 a 9 došlo na Praze 3 k nejmenšímu přírůstku dokončených bytů oproti předchozímu roku v roce 2011, kdy první diference dosáhla hodnoty -714. Naopak k největšímu přírůstku došlo mezi lety 2015 a 2016, kdy zde bylo dokončeno o 1 053 bytů více než předchozí rok.

V Praze 5 byl největší úbytek dokončených bytů zaznamenán v roce 2010, kdy zde bylo oproti roku 2009 dokončeno o 440 bytů méně. Největší absolutní přírůstek byl na konci

sledovaného období, a to v roce 2017, kdy se v této městské části dokončilo o 410 bytů více než v roce 2016.

Nejvyšší pokles dokončených bytů na Praze 6 se dostavil v roce 2008, kdy se oproti roku 2007 dokončilo o 164 bytů méně. Největší nárůst dokončených bytů zde byl v roce 2012, kdy se oproti roku 2011 dokončilo o 168 bytů více. Poslední analyzovaná městská část, tedy Praha 10, zaznamenala nejnižší první diferenci stejně jako Praha 6 v roce 2008, kdy zde oproti roku 2007 došlo k poklesu dokončených bytů o hodnotu 558. Naopak o rok později, v roce 2009 byl na Praze 10 největší růst dokončených bytů, kdy zde bylo oproti roku 2008 dokončeno o 317 bytů více. (Tabulka č. 8, 9)

Tabulka č. 9: Elementární charakteristiky počtu dokončených bytů na Praze 6 a 10

Rok	Praha 6				Praha 10			
	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007	Počet	$\Delta^1_t$	$k_t$	It/0 2007
2007	476	x	x	1	825	x	x	1
2008	312	-164	0,66	0,66	267	-558	0,32	0,32
2009	249	-63	0,8	0,52	584	317	2,19	0,71
2010	224	-25	0,9	0,47	472	-112	0,81	0,57
2011	79	-145	0,35	0,17	172	-300	0,36	0,21
2012	247	168	3,13	0,52	198	26	1,15	0,24
2013	114	-133	0,46	0,24	384	186	1,94	0,47
2014	165	51	1,45	0,35	232	-152	0,6	0,28
2015	140	-25	0,85	0,29	407	175	1,75	0,49
2016	156	16	1,11	0,33	245	-162	0,6	0,3
2017	264	108	1,69	0,55	337	92	1,38	0,41
Průměr	221	-21,2	1,14	x	375	-48,8	1,11	x

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Počet dokončených bytů na Praze 3 dosáhlo nejvyššího tempa růstu v roce 2016, kdy  $k_t$  dosáhlo hodnoty 21,25. Během sledovaného období od roku 2009 dochází k pravidelnému střídání tempa růstu, kdy se střídají hodnoty menší a větší než 1. K nejnižšímu tempu růstu došlo v roce 2011, kdy koeficient  $k_t$  dosáhl hodnoty 0,05, což představuje pokles dokončených bytů oproti roku 2010 o 95 %. K nejnižšímu tempu růstu na Praze 5 došlo v roce 2014, kdy zde oproti roku 2013 bylo dokončeno o 93 % méně bytů. Naopak o rok později byl zde zaznamenán nejvyšší růst, kdy koeficient  $k_t$  nabyl hodnoty 25,44. V městské části na Praze 6 docházelo od roku 2008 do roku 2011 vždy ke klesajícímu tempu růstu. Zlom nastal až v roce 2012, kdy tempo růstu dosáhlo i celkově nejvyšší hodnoty za

sledované období, a to 3,13. U městské části Prahy 10 došlo k nejnižšímu tempu růstu v roce 2008, kdy zde bylo dokončeno o 68 % méně bytů než v předchozím roce. O rok později, v roce 2009, došlo ale k nejvyššímu nárůstu dokončených bytů, kdy zde bylo dokončeno o 317 bytů více než v roce 2008.

Z hodnot bazického indexu lze určit, jak se vyvíjela situace s dokončenými byty v jednotlivých letech oproti roku 2007. Nejvíce bytů se ve srovnání s prvním sledovaným rokem dokončilo na Praze 3 v roce 2016, kdy bazický index  $I_{t/0}$  2007 dosáhl hodnoty 8,31. Na Praze 5, 6 a 10 se už v žádném roce nepodařilo dokončit více bytů, než se dokončilo v roce 2007. (Tabulka č. 8, 9)

Pro stanovení předpovědi počtu dokončených bytů v Praze pro rok 2019 bylo vybíráno mezi funkcí lineární, kvadratickou, logaritmickou a kubickou. Nejprve byly spočítány indexy korelace a determinace (Tabulka č. 10), které mezi sebou byly následně porovnány.

Tabulka č. 10: Indexy korelace a determinace dokončených bytů v Praze

Funkce	Index korelace I	Index determinace I <sup>2</sup>
Lineární	0,4572	0,209
Kvadratická	0,6209	0,3855
Logaritmická	0,6059	0,3671
Kubická	0,7671	0,5886

Zdroj: vlastní výpočty

Nejvyšší hodnoty indexu determinace nabývá funkce kubická. Tudíž zjištěná trendová funkce má tvar  $Tt = 12\,098,697 - 3048,0603t + 378,7314t^2 - 14,0824t^3$ , ze které lze predikovat, že bodový odhad dle dosavadních vývojových tendencí dokončených bytů za rok 2019 bude 5 540. Pro rok 2020 lze předpokládat, že bude dokončeno 5 015 bytů.

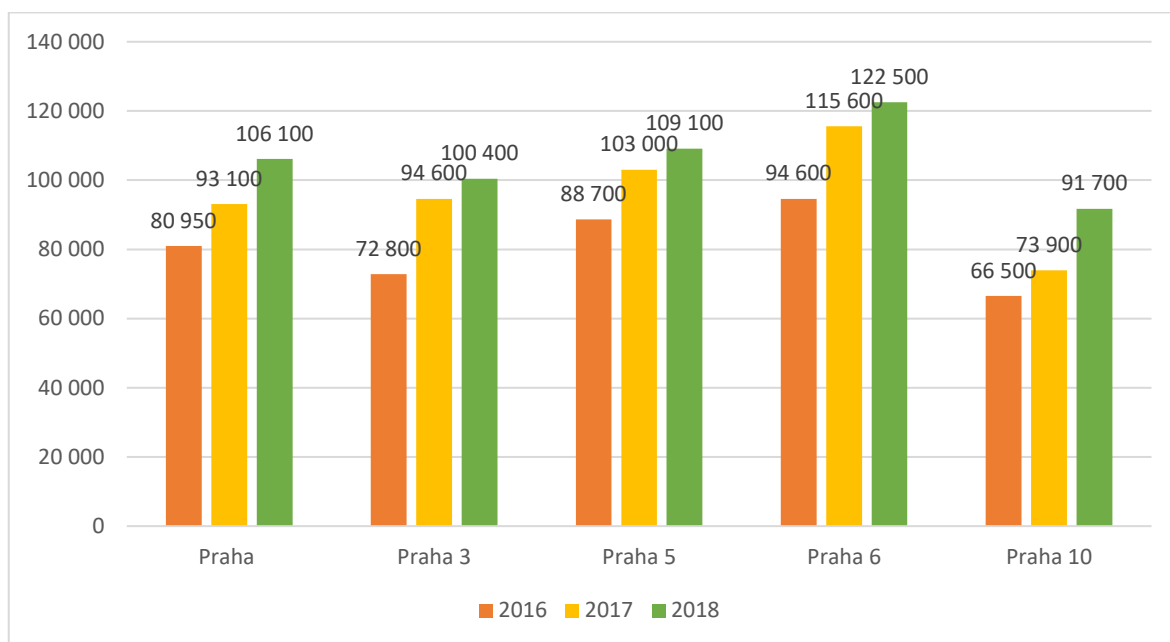
## 5.2 Analýza cen nabízených bytů

Jak vyplývá z Grafu č. 1, tak ceny nově postavených bytů každoročně stoupají. Nejvyšší úrovně dosáhla v roce 2018, kdy průměrná cena bytu v Praze za m<sup>2</sup> přesáhla hodnotu 106 100 Kč. Oproti roku 2016 se cenová hladina pražské nabídky zvýšila o více než 31 %. V rámci Prahy byla nejvyšší nabídková cena na Praze 1, kde cena za m<sup>2</sup> dosáhla hodnoty 196 500 Kč. Z pohledu sledovaných městských částí jsou nejdražší byty v městské části na Praze 6, kde průměrná cena za m<sup>2</sup> dosahuje hodnoty 122 500 Kč. Naopak nejlevnější bydlení lze pořídit na Praze 10, kde kupující zaplatí v průměru 91 700 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejvyšší růst cenové hladiny zasáhly Prahu 3 a 10, kdy oproti roku 2016 ceny za m<sup>2</sup> stouply o téměř 38 %. Na Praze 6 se ceny zvýšily o 30 % a na Praze 5 byl růst cen z analyzovaných městských částí nejmenší, a to o 23 %.

Ceny bytů ovlivňuje mnoho faktorů. Nejdražší byty se nacházejí v blízkosti historického centra Prahy, dále pak jsou to byty, které se nacházejí například v blízkosti metra, zeleně, vzdělávacích zařízení apod.

Graf č. 1: Nabídkové ceny nových bytů (v Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: cenovamapa.org, vlastní zpracování

### 5.3 Developerské projekty

Za rok 2018 bylo evidováno 126 developerských projektů, díky nimž je realizována výstavba 12 502 bytů. I přes to, že přetrvává silná poptávka po nových bytech, tak bytová výstavba v roce 2018 dosahovala meziročního poklesu o více než 5 %.

Nejčastěji se na pražském rezidenčním trhu vyskytují developerské projekty nabízející rozmanitou velikostní škálu bytů, tedy byty 1+kk až 4+kk. Nechybí ani projekty, které nabízejí byty o podlahové ploše vyšší než 100 m<sup>2</sup>. V roce 2018 bylo těchto projektů více než 20. V minulém roce byla průměrná podlahová plocha bytů 80,4 m<sup>2</sup>.

Poptávka po nových bytech je i přes mírně klesající počet prodaných bytů stále vysoká. Mezi hlavní důvody silné poptávky patří hospodářský růst a velmi příznivá situace na pražském trhu práce, což souvisí s růstem mezd a velmi nízkou nezaměstnaností. Dalším

důvodem je to, že investice do pražské výstavby jsou považovány za perspektivní. Je k dispozici široká škála investorů, ať už jsou to velké finanční skupiny nebo fyzické osoby. Nepochybně velkým faktorem silné poptávky je populační růst a zahraniční migrace, kdy se do Prahy každoročně stěhuje více lidí, a právě cizinci představují významnou část poptávky po nových bytech. Posledním důvodem aktuální silné poptávky je to, že lidé očekávají další zdražování cen nových bytů v budoucích letech.

V současné době vzniká nejvíce bytů v severovýchodní části Prahy, nejvíce ve správních obvodech Praha 9, Praha 8 a 18, kde dohromady vzniká 36 % z celkového počtu nově vznikajících bytů. Za druhou nejvýznamnější oblast byla v roce 2018 považována západní část města, kdy v Praze 5 a 13 bylo dohromady realizováno 22 % nově vzniklé výstavby.

Z analyzovaných městských částí bylo nejvíce bytové výstavby realizováno v městské části na Praze 5. Zde byla v rámci 26 developerských projektů realizována výstavba 1 940 bytových jednotek. Pro Prahu 5 jsou typické spíše menší rezidenční projekty, které jsou připojeny do stávající vilové zástavby. Největší komplex, který na Praze 5 vzniká, je Waltrovka v Jinonicích, kde se vytváří nová rezidenční čtvrť.

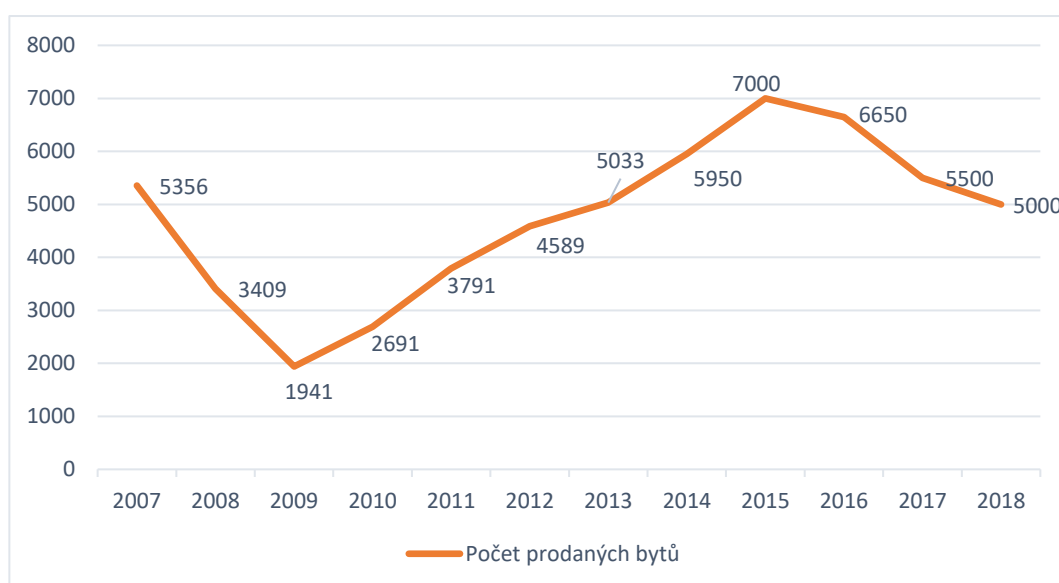
Na Praze 3 byly za rok 2018 realizovány pouze 3 developerské projekty, což je nejméně ze všech analyzovaných správních obvodů. Na Praze 6 probíhalo 10 developerských projektů a vzniká zde 322 bytových jednotek. A ve správním obvodě Prahy 10 bylo realizováno 10 developerských projektů a připravuje se zde 295 bytových jednotek. (IPR Praha)

### 5.3.1 Prodané byty

Dle analýzy trhu realitních developerů Trigema, Skanska Reality a Central group lze pozorovat vývoj počtu prodaných bytů v Praze, který je zachycen na Grafu č. 2. Za období 2007 až 2018 se prodalo nejméně bytů v roce 2009. Lidé neměli dostatek finančních prostředků na nákup nových bytů, což bylo způsobeno ekonomickou nejistotou a hypoteční krizí, kdy většina bank pozastavila financování 100% LTV hypotečních úvěrů a poskytování hypoték bez doložení příjmů. Od roku 2010 do roku 2015 pak docházelo ke každoročnímu růstu prodaných bytů. Naopak nejvíce prodaných bytů bylo v roce 2015, kdy se úroková sazba hypoték pohybovala pouze okolo 2 %. Lidé tak ve velké míře kupovali byty nejen pro sebe, ale také jako investici.

V posledních třech letech prodej bytů klesal, což bylo způsobeno hlavně vyššími úrokovými sazbami, ale také stále stoupajícími cenami bytů. I přes silnou poptávku bylo za rok 2018 prodáno 5 000 nových bytů, což je o 500 bytů méně než v roce 2017. Nejvíce bytů se prodalo na Praze 5 (23 %) a na Praze 10 to bylo 17 % z celkového počtu prodaných bytů. Na Praze 6 se naopak prodalo bytů nejméně, a to pouze 2 % z celkového prodeje. Dle analýzy Trigemy lze i v roce 2019 očekávat stejný počet prodaných bytů jako v roce 2018. (Trigema)

Graf č. 2: Počet prodaných bytů v Praze



Zdroj: Trigema, vlastní zpracování

### 5.3.2 Aktuální developerské projekty v Praze 3, 5, 6 a 10

Pro následující analýzu byly zjištěny developerské projekty, které byly zahájeny během roku 2018 ve vybraných městských částech Prahy. Dále byla provedena analýza cen bytů v rámci developerských projektů. Pro porovnání cen byly vybrány byty situované ve druhém patře, o velikosti 2+kk a o rozloze 50–60 m<sup>2</sup>.

Nejvíce developerských projektů bylo zahájeno na Praze 5, kde vzniká 26 projektů a realizuje se zde 1 940 bytů. Praha 5 je velmi oblíbenou lokalitou a vzniká zde stále více nových bytů. Mezi největší projekty, které jsou na Praze 5 aktuálně realizovány, patří Rezidence Waltrovka, kde vzniká 351 nových bytů, dále pak Aalto Cibulka s 250 novými byty či Kaskády Barrandov s počtem 151 nových bytových jednotek.

V Praze 6 se realizuje 10 nových developerských projektů, ve kterých celkem vzniká 322 bytů. Tato městská část patří k nejvyhledávanějším rezidenčním lokalitám v Praze. Čtvrti jako Dejvice nebo Bubeneč získávají stále více na popularitě a okolí přírodní rezervace Divoké Šárky taktéž. Mezi největší nové projekty patří Šárecký dvůr od společnosti Crestyl Real Estate, s.r.o., kde vzniká 51 nových bytových jednotek. Dále pak projekty Terasy Břevnov se 42 byty, Kratochvíle Stochovská, kde je realizováno 34 nových bytů, Bytový dům Suchdolské náměstí s 26 novými byty, Bubeneč Gardens (10 bytů), Bytový dům Markéta (22 bytů), Na Petřínách 7 (13 bytů) nebo projekt Byty U Obory, kde vzniká 14 nových bytů.

V městské části Praha 10 je aktuálně realizovaných 7 developerských projektů. Jelikož se tato městská část nachází ve velmi dobré dostupnosti do centra, stává se v posledních letech velmi vyhledávanou lokalitou. Mezi největší developery v této městské části patří společnost JRD, s.r.o., která nabízí 80 bytů v projektu Ecocity Malešice III, dále projekt Rezidence Třebešín s 65 novými byty či Rezidence Michelangelova s 27 byty. Dále je zde dokončován projekt Koru Vinohradská, ve kterém vzniká 59 bytových jednotek. Mezi menší projekty lze řadit projekt Sámova 12 (26 bytů) či Vila Mrštíkova (23 bytů).

Z vybraných městských částí se nejméně developerských projektů sice staví na Praze 3, ale v počtu realizovaných bytů je po Praze 5 na druhém místě. Momentálně jsou zde k dispozici 3 developerské projekty. Největším z nich je Tulipa Třebešín od společnosti AFI Europe Czech Republic, s.r.o. díky kterému vzniká 383 nových bytů. Dále je zde aktuální projekt Byty Na Vackově, ve kterém je k dispozici 70 bytů či Panaroma Pražačka s 26 byty.

Tabulka č. 11: Developerské projekty v roce 2018

Městská část	Počet developerských projektů	Počet realizovaných bytových jednotek	Projekt s nejnižší cenou (2+kk, 50-60 m <sup>2</sup> , druhé patro)	Projekt s nejvyšší cenou (2+kk, 50-60 m <sup>2</sup> , druhé patro)
Praha 3	3	479	Byty Na Vackově 4 997 000 Kč	Tulipa Třebešín 5 055 000 Kč
Praha 5	26	1940	Botanica 3 464 000 Kč	Klamovka Gardens 5 740 000 Kč
Praha 6	10	322	Kratochvíle Stochovská 4 829 000 Kč	Byty U Obory 7 073 000 Kč
Praha 10	7	295	Ecocity Malešice 4 950 000 Kč	Koru Vinohradská 5 455 000

Tabulka č. 11 ukazuje nejlevnější bydlení na Praze 3, projekt – Byty na Vackově, naopak nejdražší prodává společnost AFI Europe Czech Republic v projektu Tulipa



Třebešín, kde byt o velikosti 2+kk stojí 5 055 000 Kč. Tento projekt je atraktivní díky skvělé dopravní dostupnosti do centra. V blízkosti se nachází Atrium Flora, sportovní areály či zdravotnická a vzdělávací zařízení.

V městské části na Praze 5 je nabízeno 26 projektů a cenově nejdostupnější je projekt Botanica, kde byt o velikosti 2+kk stojí 3 464 000 Kč. Nejdražší byty v této lokalitě nabízí developer RS Development, který stejně velký byt nabízí za 5 740 000 Kč v projektu Klamovka Gardens, který se nachází v lukrativní části Smíchova.

Na Praze 6 se realizují nejdražší developerské projekty ze všech sledovaných městských částí. Ceny za byty v této lokalitě patří k nejdražším i v rámci celé Prahy. Byt o velikosti 2+kk lze získat v projektu Byty U Obory za 7 073 000 Kč. Dostupnější možností je projekt Kratochvíle Stochovská, kde lze byt pořídit za 4 829 000 Kč

V rámci Prahy 10 lze vybírat ze 7 projektů, kde nejlevnější byt 2+kk nabízí projekt Ecocity Malešice od společnosti JRD s.r.o. za 4 950 000 Kč, naopak nejdražším projektem je Koru Vinohradská od developera YIT STAVO s.r.o., ve kterém je byt o stejné rozloze nabízen za 5 455 000 Kč.

Lze tedy konstatovat, že z aktuálních developerských projektů lze pořídit byt o velikosti 2+kk nejlevněji na Praze 5 a naopak nejdražší byt o stejné velikosti lze koupit na Praze 6.

#### **5.4 Perspektivy a doporučení**

Podle provedených analýz byly zjišťovány vývojové tendence na trhu s byty v hlavním městě Praze. Prvotní analýzy se zaměřily na rozbor zahájených a dokončených bytů jak v Praze, tak i ve vybraných městských částech. Největší úpadek nastal v důsledku hospodářské krize u zahájených i dokončených bytů v roce 2011. Od roku 2012 se poté zahajovalo každoročně více bytů, s výjimkou roku 2016, kdy došlo opětovně k úpadku bytové výstavby, což bylo zapříčiněno velkým počtem zahájených bytů v roce 2015. Od roku 2017 počty zahájených bytů opětovně stoupají. Pro roky 2019 a 2020 byla vytvořena predikce dokončených i zahájených bytů.

Dle developerských společností není výstavba bytů stále dostatečná. Poptávka po nových bytech několikanásobně převyšuje jejich nabídku. Do Prahy se každoročně stěhuje více lidí a zájem investorů je také veliký. Podle strategického plánu by bylo optimální ročně postavit více než 6 tisíc nových bytů. Ale vzhledem k velmi dlouhým povolovacím procesům se jich ročně povolí pouze přibližně 3500.

Vyřešit otázku ohledně nedostatku bytů by mohla změna některých právních předpisů ohledně povolování nových staveb, například stanovení určitých lhůt pro vyjádření ze strany stavebních úřadů.

Zdlouhavé povolovací procesy a rostoucí stavební náklady byly hlavním důvodem, proč také výrazně stouply ceny nových bytů. Od roku 2016 se průměrná cena za m<sup>2</sup> zvýšila o 31 % a překročila tak průměrnou cenu 106 100 Kč/m<sup>2</sup> a vzhledem k nedostatku nových bytů lze očekávat, že ceny bytů buď budou stagnovat nebo se ještě mírně zvýší.

Vzhledem k tomu, že Česká národní banka zpřísnila podmínky pro získání hypotečního úvěru tak nastává situace, kdy si čím dál tím méně lidí může dovolit vlastní bydlení, což zasáhne hlavně mladé rodiny či páry, které nemají naspořeno dostatečné množství finančních prostředků. Žadatelé tak budou muset snížit své požadavky na nemovitost, například v podobě menší rozlohy bytu či umístění nemovitosti dál od centra města. Což nemusí být úplně žádoucí, jelikož tito obyvatelé dojíždí denně do práce a tím ještě více zatěžují už tak nedostačující dopravní infrastrukturu.

Jako hlavní doporučení pro zlepšení situace na trhu s byty je potřeba značně urychlit povolovací stavební procesy tak, aby každoročně mohlo vzniknout požadované množství nových bytů. Je také potřeba stavět nejen byty luxusní, ale i byty cenově dostupné střední třídě obyvatel. Dále by také napomohly shovívavější požadavky ČNB na žadatele, ale jelikož centrální banka i v budoucnu chystá výrazně přísnější opatření při poskytování hypotečních úvěrů, tak je toto poměrně nepravděpodobné. Další možností, jak zlepšit stávající situaci, je snížení úrokových sazeb za hypoteční úvěry, které se oproti minulým rokům opět mírně zvýšily.

## 6 Závěr

Bakalářská práce analyzuje situaci na trhu s byty v hlavním městě Praze se zaměřením na městské části Praha 3, Praha 5, Praha 6 a Praha 10. Pozornost byla zaměřena především na zahájené a dokončené byty za období od roku 2007 až 2018. Dále byl kladen důraz na developerské projekty ve vybraných městských částech, ve kterých byly porovnány počty developerských projektů, počet prodaných bytů a ceny jednotlivých projektů. V rámci časových řad byl odhadnut budoucí vývoj počtu zahájených a dokončených bytů na území Prahy pro rok 2019 a 2020.

Na základě provedené analýzy bylo zjištěno, že nejvíce zahájených bytů bylo na počátku sledovaného období, a to v roce 2007. V roce 2011 došlo k velkému poklesu počtu zahájených i dokončených bytů, což bylo způsobeno hospodářskou krizí. V tomto období se developerské společnosti soustředily především na to, aby co nejdříve dokončily své již rozdělané projekty a neměly tak velký zájem další bytovou výstavbu zahájit.

Za celé sledované období bylo nejvíce zahájených bytů na Praze 10, a to 2 809, dále pak na Praze 3 s 2 670 zahájenými byty a poté na Praze 5, kde se zahájilo 2 423 bytů. Naopak celkem nejméně zahájených bytů vzniklo na Praze 6, kde bylo zahájeno pouze 1 464 nových bytů.

Od roku 2017 počty zahájených bytů v Praze stoupají. Nicméně tento trend nelze s jistotou očekávat i v budoucích letech. Na základě vybrané trendové funkce lze předpokládat, že v roce 2019 bude zahájeno 3 036 nových bytů. Pro rok 2020 je předpokládána výstavba pouze 1 726 bytů. Tato predikce je podpořena i ze strany developerských společností. Dle nich trvají schvalovací procesy na bytovou výstavbu o mnohonásobně delší dobu, než by bylo nutné, a proto počet zahájených bytů bude v nejbližší době mírně klesat.

Mezi nejvýznamnější developerské projekty, které byly za sledované období dokončeny, patří například Residence Garden Towers na Praze 3, ve kterém vzniklo 701 nových bytů. Na Praze 5 byly dokončeny významné projekty, jako jsou Barrandov Hills, kde bylo v roce 2008 realizováno přes 200 nových bytů, dále pak Rezidence Císařka či Britská čtvrť. V této městské části se developeři zaměřují také na výstavbu bytů ve vilových oblastech jako jsou například Malvazinky či Hřebenky. Praha 6 nebyla z pohledu dokončených bytů za sledované období velmi významná. Developeři se zde nezaměřují na velké bytové domy, ale spíše na menší luxusní byty. V Praze 10 za sledované období bylo

dokončeno několik větších bytových domů. Mezi ně patří například Rezidence Korunní či Zelený Botič, kde v každém z projektů bylo dokončeno okolo 200 nových bytů.

Díky tomu, že počet zahájených bytů v posledních letech mírně stoupá, je na základě trendové funkce předpokládáno, že v roce 2019 bude dokončena výstavba 5 540 nových bytů.

Dle developerských společností ale bytová výstavba není stále dostačující. V Praze díky velké poptávce chybí několik tisíc bytů a hlavní příčinou je to, že developerům trvá dlouhou dobu získat stavební povolení od úřadů na realizaci projektů. V důsledku vyšší poptávky po nových bytech se od roku 2016 zvýšila také průměrná cena za m<sup>2</sup>, a to o 31 %, kdy v roce 2018 průměrná cena za m<sup>2</sup> přesáhla hodnotu 106 100 Kč.

V rámci analýzy byl pozorován vývoj prodaných bytů v Praze. Za sledované období se nejméně bytů prodalo v roce 2009, což bylo způsobeno ekonomickou nejistotou a hypoteční krizí, kdy většina bank pozastavila 100% financování hypotečních úvěrů. Naopak nejvíce bytů se v Praze prodalo v roce 2015, kdy úroková sazba hypoték spadla na hranici 2 %. Lidé tak využili nízké úrokové sazby nejen pro nákup bytů k osobní potřebě, ale také jako investici.

Z analýzy bylo zjištěno, že nejvíce developerských projektů vzniká aktuálně na Praze 5, kde se realizuje 26 projektů a vzniká zde výstavba 1 940 nových bytů. Kvůli nedostatku vhodných pozemků je nejméně developerských projektů soustředěno na Praze 3, kde byly aktuální pouze 3 projekty. Nejmenší počet bytů z analyzovaných městských částí vzniká aktuálně na Praze 10, kde se realizuje 295 bytů v rámci sedmi developerských projektů.

Dále byly porovnány ceny bytů o velikosti 2+kk v jednotlivých aktuálních developerských projektech na Praze 3, 5, 6 a 10. Z analýzy vyplývá, že nejdražší byty se nachází na Praze 6, kde byt o velikosti 50–60 m<sup>2</sup> lze koupit v projektu Byty U Obory za přibližně 7 milionů Kč. Naopak nejlevnější byt o této rozloze lze pořídit za 3 464 000 Kč na Praze 5 v rámci projektu Botanica.

Na základě získaných informací byla navržena řešení, která by pomohla aktuální situaci na trhu s byty zlepšit. Z důvodu, že Česká národní banka zpřísňuje podmínky pro získání hypotečního úvěru, dochází k tomu, že si čím dál tím méně lidí bude moci dovolit byty v novostavbách kupovat. Optimální řešení stávající situace by bylo začít stavět více cenově dostupné byty tak, aby si je mohla dovolit širší škála obyvatel.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### **Knižní publikace**

- GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ, 2009. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. Praha: České vysoké učení technické v Praze. ISBN 9788001044193.
- HINDLS, Richard, HRONOVÁ, Stanislava, SEGER, Jan. Statistika pro ekonomy - 3. dopl. vyd. Praha: Professional Publishing, 2003. ISBN 80-86419-34-7.
- HINDLS, Richard, KAŇOKOVÁ, Jara., NOVÁK, Ilja. Metody statistické analýzy pro ekonomy. Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1.
- JÍLEK, Josef, 2009. Finanční trhy a investování. Praha: Grada. Finanční trhy a instituce. ISBN 9788024716534.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed., 2011. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 9788074190681.
- LUX, Martin a Petr SUNEGA. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2006. ISBN 80-86429-56-3.
- NEDOMOVÁ, Alena, ed., 1999. Trh bydlení, jeho regionální diferenciacce a sociální souvislosti. Praha: Sociologický ústav AV ČR. Working papers. ISBN 80-85950-65-0.
- OLIVOVÁ, Květa, Bohumil KUBA a Marta VÁVROVÁ, 2002. Byty a katastr nemovitostí: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. 5. aktualiz. a pozm. vyd. Praha: Linde. ISBN 80-720-1333-5.
- SUNEGA, Petr, 2002. Makroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. Praha: Oeconomica. ISBN 80-245-0337-9.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2004. Finance (Grada). ISBN 8071699780.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 9788073660796.

### **Legislativa**

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.  
Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.

## Elektronické dokumenty

- ČNB zavádí nové limity na hypotéky, Česká národní banka [online]. [cit. 2018-09-20]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/tiskove\\_zpravy\\_cnb/2018/20180612\\_zfs.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html)
- Develop Index, Deloitte [online]. [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>
- Developerské projekty, Zip Realty [online]. [cit. 2019-02-02]. Dostupné z: <http://www.ziprealty.cz/ptags/developerske-projekty-praha/>
- Developerské společnosti, Developeri [online]. [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <http://www.developeri.info/>
- Historie hypotečních úvěrů, Partners [online]. [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- Historie Prahy 6, Městská část Praha 6 [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: [https://www.praha6.cz/praha6\\_historie](https://www.praha6.cz/praha6_historie)
- Historie, Městská část Praha 5 [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: <https://www.praha5.cz/historie/>
- Charakteristika Hl. města Prahy, Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11236/26845779/charakteristika.pdf/bfe5633c-95a5-4a8e-8e19-f3daf5dcf1d8?version=1.2>
- Kdo jsme, Finep [online]. [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://www.finep.cz/cs/kdo-jsme>
- Krátkodobá statistika stavebnictví-Metodika, 2018. Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi\\_metodika](https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi_metodika)
- Metodické vysvětlivky-definice vybraných ukazatelů bytové výstavby, 2009. Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/metodicke\\_vysvetlivky\\_definice\\_vybranych\\_ukazatelu\\_byt\\_ove\\_vystavby](https://www.czso.cz/csu/xb/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_byt_ove_vystavby)
- Nejnovější údaje: Hl. města Praha, Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/1-xa>
- O městské části Praha 3, Městská část Praha 6 [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: <http://www.praha3.cz/radnicni-noviny/o-mc-praha-3>
- O Skanska, Reality Skanska [online]. [cit. 2019-02-02]. Dostupné z: <https://reality.skanska.cz/o-skanska>

- PHILLIP, Tomáš. Byt v osobním vlastnictví. In: Jak na bydlení [online]. [cit. 2019-01-02].  
Dostupné z: [http://www.jaknabydleni.cz/byt\\_v\\_osobnim\\_vlastnictvi.html](http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html)
- PHILLIP, Tomáš. Družstevní byt. In: Jak na bydlení [online]. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: [http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni\\_byt.html](http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html)
- Podprogram Bytové domy bez bariér, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2018-09-28]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018/Podprogram-Bytove-domy-bez-barier-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018/Podprogram-Bytove-domy-bez-barier-(1))
- Podprogram Podporované byty, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2018-09-28]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018/Podprogram-Podporovane-byty-\(1\)](https://www.mmr.cz/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018/Podprogram-Podporovane-byty-(1))
- Proč bydlet s námi, Central Group [online]. [cit. 2019-02-02]. Dostupné z: <http://www.central-group.cz/pagen.aspx?page=proc-bydlet-s-nami&jv=1>
- Programy a podpory, Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2018-09-20]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/programy/>
- Seznámení s městskou částí Praha 10, Městská část Praha 6 [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: <http://www.praha10.cz/mestska-cast/o-praze-10/seznameni-s-mestskou-casti>
- Slovník pojmů, Hypoconsulting [online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: [http://www.hypoconsulting.cz/definice\\_slovník\\_pojmu\\_hypoteka/](http://www.hypoconsulting.cz/definice_slovník_pojmu_hypoteka/)
- Statistická ročenka Hl. města Prahy, Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-12-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46014674/33012017.pdf/4e96571f-c40e-4258-9eff-74a86d9d99dc?version=1.7>
- Statistické ročenky, Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/rocenky\\_souhrn](https://www.czso.cz/csu/czso/rocenky_souhrn)
- Stavební spoření 2018, Stavebky.cz [online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/faq/>
- Stavební spořitelny, Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>
- Top 10 developerů, Deník.cz [online]. [cit. 2019-02-02]. Dostupné z: <https://www.denik.cz/ekonomika/top-10-developeru-velka-trojka-zajistuje-vice-nez-tretinu-trhu-v-metropoli-20180902.html>
- Územní analýza aktuálních developerských projektů, IPR Praha [online]. [cit. 2019-02-06]. Dostupné z:

[http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/uze\\_mni\\_analyza\\_aktualnich\\_developerskych\\_projektu\\_2018.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/uze_mni_analyza_aktualnich_developerskych_projektu_2018.pdf)

Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení, Státní fond rozvoje bydlení [online].

[cit. 2018-09-20]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.3.2018, Ministerstvo financí ČR[online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2018/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-32007>



## **8 Přílohy**

### **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Počet zahájených bytů

Příloha č. 2: Počet dokončených bytů

## Příloha č. 1: Počet zahájených bytů

Rok	Hl. město Praha	Praha 3	Praha 5	Praha 6	Praha 10
2007	7 886	66	377	257	996
2008	6 810	94	418	122	97
2009	5 719	524	550	237	217
2010	2 878	34	131	94	59
2011	2 733	75	116	205	95
2012	2 827	272	262	35	239
2013	3 352	122	19	47	583
2014	4 481	572	35	22	230
2015	5 227	813	83	110	219
2016	2 758	30	364	172	30
2017	3 734	68	68	163	44
2018	4 218	x	x	x	x
Celkem	52 623	2 670	2 423	1 464	2 809
Průměr	4 385	243	220	133	255
Průměrné tempo růstu	0,94	1,12	0,92	0,94	0,91

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

## Příloha č. 2: Počet dokončených bytů

Rok	Hl. město Praha	Praha 3	Praha 5	Praha 6	Praha 10
2007	9 422	133	982	476	825
2008	6 328	67	710	312	267
2009	7 397	39	590	249	584
2010	6 151	748	150	224	472
2011	3 480	34	173	79	172
2012	4 024	187	283	247	198
2013	3 845	40	219	114	384
2014	4 848	178	16	165	232
2015	5 211	52	407	140	407
2016	6 092	1 105	47	156	245
2017	5 846	398	457	264	337
2018	5 290	x	x	x	x
Celkem	67 934	2 981	4 034	2 426	4 123
Průměr	5 661	271	367	221	375
Průměrné tempo růstu	0,94	1	0,84	0,95	0,73

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty