

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Diplomová práce**

**Vývoj cen bydlení v ČR**

**Bc. Jakub Neužil**

© 2017 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jakub Neužil

Podnikání a administrativa

Název práce

**Vývoj cen bydlení v ČR**

Název anglicky

**The development of housing prices in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Diplomová práce se zabývá vývojem cen bydlení v České republice. Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou.

Teoretická část si klade za cíl popsat situaci bydlení v ČR a možností jeho financování, a to jak z pohledu vlastnického, tak z pohledu nájemního bydlení. Dalším cílem teoretické části je nastínění vlivů na cenu bydlení a jejich důsledků, teoretické rozebrání trhu nemovitých věcí.

Hlavní význam praktické části je statistická analýza na základě získaných dat, která si klade za cíl určit faktory mající vliv na cenu bydlení v České republice.

### Metodika

Metodika teoretické části diplomové práce je založena na základě studia odborné literatury, data pro praktickou část budou čerpána z Českého statistického úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj. Získaná data budou zpracována na základě standardních matematicko-statistických metod.

**Doporučený rozsah práce**

cca 80 stran

**Klíčová slova**

Bydlení, nemovitost, byt, nájem, vývoj, dům, cena, vlastnictví, náklady na bydlení

---

**Doporučené zdroje informací**

- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- ELDRED, Gary W. Investing in real estate. 7th ed. Hoboken, N.J.: John Wiley & Sons, Inc., 2012. ISBN 978-1118172971.
- HINDLS, Richard, Ilja NOVÁK a Jara KAŇOKOVÁ. Metody statistické analýzy pro ekonomy. Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1.
- KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
- KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1.
- KUDA, František a Martin LUX (eds.). Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení). Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.
- Nový občanský zákoník pro každého. Bratislava: DonauMedia, 2014. ISBN 978-80-89364-55-8.
- POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2016/17 LS – PEF

**Vedoucí práce**

RNDr. Jan Grosz

**Garantující pracoviště**

Katedra statistiky

---

Elektronicky schváleno dne 30. 3. 2017

**prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 30. 3. 2017

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2017

---

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Vývoj cen bydlení v ČR" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval RNDr. Janu Groszovi za pomoc při vypracování diplomové práce, kvalifikované připomínky, odborné rady a vstřícný přístup.

# Vývoj cen bydlení v ČR

## Souhrn

Diplomová práce se zabývá vývojem cen vlastnického a nájemního bydlení v České republice. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, teoretickou a analytickou.

Hlavním cílem teoretické části je nastínit teoretická východiska trhu s bydlením v České republice, vývoj bydlení a jeho podobu od vzniku Československa až do současnosti. Dále je věnována pozornost roli státu v dostupnosti bydlení a podpoře v oblasti bydlení, trhem nemovitostí, oceňování nemovitostí a možnostech financování vlastního bydlení.

Analytická část práce si pak klade za cíl analyzovat vývoj cen bydlení v České republice z různých pohledů, a to jak celkově od roku 1989, tak posléze detailněji především od vstupu České republiky do Evropské Unie. Pozornost je mimo samostatného vývoje cen bydlení věnována vývoji hodnot bytů v čase, bytové výstavbě a realizovaným a nabídkovým cenám nemovitostí. Dále pak analýze a porovnání cen bydlení s makroekonomickými ukazateli.

Další část analytické části obsahuje srovnání jednotlivých krajů a vývoji cen bydlení v nich, srovnáním ukazatelů bydlení s jinými státy Evropské Unie a stavu sociálního bydlení a vyloučených lokalit. Závěr praktické části je pak vyčleněn pro sestavení ekonometrických modelů pro vývoj cen bydlení a predikcím pro ověření správnosti jejich sestavení.

**Klíčová slova:** bydlení, nemovitost, byt, nájem, vývoj, dům, cena, vlastnictví, náklady na bydlení

# The development of housing prices in the Czech Republic

## Summary

The thesis deals with the development of rental housing property prices in the Czech Republic. This work is divided into two main parts - theoretical and analytic.

The main aim of the theoretical part is to outline the theoretical bases of housing market in the Czech Republic. It is also paying attention to the role of the state in housing affordability and in support of housing, real estate market, real estate valuation and possibilities of financing their own housing.

The analytic part aims to analyze the evolution of housing prices in the Czech Republic from different perspectives; generally, from the year 1989 to later in much more detail. Mainly focusing on the situation after the Czech Republic's entry into the European Union. Attention is among others independent development of housing prices paid to the development of values of flats at a time, housing construction and realized and offer prices of real estate then analyzing and comparing housing prices to macroeconomic indicators.

The next section of the analytic part includes a comparison of individual regions and the development of housing prices in them - comparing housing indicators with other European Union countries, the status of social housing and excluded localities. Final section of the practical part is earmarked to build econometric models for the development of housing prices and predictions for verifying the accuracy of their assembly.

**Keywords:** housing, real estate, flat, rent, development, house, price, ownership, housing costs

## Obsah

1	Úvod.....	13
2	Cíl práce a metodika .....	15
3	Teoretická východiska .....	16
3.1	Vývoj bydlení na území ČR.....	16
3.1.1	Historický vývoj.....	16
3.1.2	Zásah hospodářské krize .....	19
3.2	Stručný vývoj finanční dostupnosti bydlení v ČR.....	20
3.2.1	Měření finanční dostupnosti bydlení.....	20
3.2.2	Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení.....	22
3.3	Základní pojmy z oblasti nemovitostí.....	23
3.4	Trh nemovitostí.....	24
3.4.1	Bytový fond.....	25
3.4.2	Nabídka a poptávka na trhu bydlení.....	26
3.4.3	Subjekty na trhu nemovitostí.....	26
3.5	Vlastnictví, spoluvlastnictví, nájem.....	28
3.6	Regulovaný nájem .....	32
3.7	Družstevní bydlení .....	34
3.8	Podpora nabídky a poptávky.....	35
3.9	Sociální bydlení .....	35
3.10	Státní podpora bydlení .....	38
3.10.1	Ministerstvo pro místní rozvoj .....	38
3.10.2	Státní fond rozvoje bydlení .....	38
3.10.3	Státní fond životního prostředí.....	39
3.10.4	Ministerstvo financí.....	39
3.10.5	Ministerstvo práce a sociálních věcí .....	39



3.11	Oceňování nemovitostí .....	40
3.12	Financování bydlení.....	43
3.12.1	Zdroje vlastní.....	43
3.12.2	Zdroje cizí.....	45
4	Analytická část.....	49
4.1	Analýza vývoje cen bytů.....	50
4.1.1	Vývoj cen bytů v ČR 1999-2005.....	50
4.1.2	Vývoj od roku 2005.....	53
4.1.3	Realizované a nabídkové ceny od roku 2005 .....	54
4.1.4	Vývoj cen bytů pro období od roku 2005.....	56
4.1.5	Ceny bytů od roku 1989 v Kč/m <sup>2</sup> .....	56
4.1.6	Vývoj průměrné hodnoty 1 bytu od roku 1989 .....	60
4.2	Vývoj ostatních ukazatelů bydlení.....	62
4.2.1	Vývoj obytné plochy .....	62
4.2.2	Podíl bytů v bytových a rodinných domech.....	63
4.2.3	Zahájené a dokončené byty .....	64
4.3	Srovnání cen bytů s makroekonomickými ukazateli .....	66
4.3.1	Srovnání cen bytů s mírou inflace.....	66
4.3.2	Srovnání cen bytů s vývojem HDP .....	67
4.3.3	Srovnání vývoje cen bytů s průměrnou mzdou.....	68
4.3.4	Srovnání vývoje cen bytů s vývojem nezaměstnanosti.....	70
4.4	Srovnání cen bytů v krajích .....	71
4.4.1	Ceny bytů v rodinných domech.....	71
4.4.2	Ceny bytů v bytových domech.....	73
4.5	Vývoj nájemního bydlení.....	74
4.6	Srovnání s ostatními státy EU.....	80

4.6.1	Průměrná velikost bytu v Evropské unii v roce 2012 .....	80
4.6.2	Srovnání vlastnického bydlení v EU .....	81
4.6.3	Srovnání cen nových bytů ve vybraných státech Evropy.....	82
4.6.4	Dostupnost vlastního bydlení ve vybraných státech Evropy.....	83
4.7	Vyloučené lokality .....	84
4.8	Dostupnost bydlení a sociální bydlení .....	89
4.1	Ekonometrický model .....	92
4.1.1	Metodika.....	92
4.1.2	Proměnné.....	93
4.1.3	Hypotézy .....	94
4.1.4	Model pro ceny bytů v bytových domech.....	96
4.1.5	Model pro ceny bytů v rodinných domech.....	98
4.1.6	Predikční model pro ceny bytů v bytových domech.....	101
4.1.7	Predikční model pro ceny bytů v rodinných domech.....	103
5	Výsledky a diskuse .....	105
6	Závěr .....	107
7	Seznam použitých zdrojů.....	111

## Seznam grafů

Graf 1 Vývoj indexu cen bytů podle ČSÚ .....	51
Graf 2 Trendové funkce pro index cen bytů v ČR a Praze v letech 1998-2004 .....	52
Graf 3 Nabídkové a realizované ceny bytů v ČR v letech 2005-2016 .....	54
Graf 4 Trendové funkce nabídkových a realizovaných cen bytů v období od roku 2005-2016 .....	55
Graf 5 Index cen bytů v období 2005-2016 pro Prahu, ČR a ČR bez Prahy .....	56
Graf 6 Vývoj ceny za m <sup>2</sup> bytových a rodinných domů v tis. Kč .....	57
Graf 7 Trend cen bytů za m <sup>2</sup> v období 1989-2015 v tis. Kč .....	58
Graf 8 Hodnota bytů v tis. Kč od roku 1989 .....	60
Graf 9 Trend hodnoty 1 bytu v rodinném a bytovém domě .....	61
Graf 10 Vývoj obytné plochy dokončených bytů v m <sup>2</sup> .....	62
Graf 11 Podíl bytů v rodinných domech od roku 1989 .....	63
Graf 12 Počet dokončených bytů v ČR od roku 1995 .....	63
Graf 13 Počet dokončených bytů v letech 1989-2015 .....	64
Graf 14 Index bytové výstavby od roku 1999 .....	65
Graf 15 Poměr zahájených a dokončených bytů od roku 1998 .....	66
Graf 16 Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem inflace od roku 2000 .....	67
Graf 17 Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem HDP od roku 2000 .....	68
Graf 18 Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem průměrné mzdy od roku 2000 .....	69
Graf 19 Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem nezaměstnanosti od roku 2000 .....	70
Graf 20 Vývoj cen za m <sup>3</sup> rodinných domů v jednotlivých krajích od roku 2007 .....	71
Graf 21 Vývoj cen za m <sup>3</sup> rodinných domů v jednotlivých krajích od roku 2007 mimo Prahu .....	72
Graf 22 Vývoj cen za m <sup>2</sup> užitné plochy bytů v bytových domech od roku 2007 v jednotlivých krajích .....	73
Graf 23 Regulované a tržní nájemné ve vybraných městech .....	80
Graf 24 Průměrná velikost bytů v evropských zemích (v m <sup>2</sup> ) .....	81
Graf 25 Průměrná transakční cena nového bytu .....	83
Graf 26 Dostupnost vlastního bydlení – počet průměrných hrubých ročních platů k pořízení standardního bytu (70 m <sup>2</sup> ), rok 2013 .....	84
Graf 27 Počet obyvatel žijících v SVL podle velikosti obce .....	87

Graf 28 Podíl příspěvků na bydlení na celkových nákladech na bydlení.....	88
Graf 29 Mezinárodní srovnání podílu sociálního bydlení .....	92
Graf 30 Test normality reziduí modelu pro byty v bytových domech.....	97
Graf 31 Test normality reziduí pro model cen bytů v rodinných domech.....	100
Graf 32 Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v bytových domech.....	102
Graf 33 Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v rodinných domech.....	104

### **Seznam obrázků**

Obrázek 1 Cenová mapa tržního nájemného .....	76
Obrázek 2 Mapa výskytu identifikovaných sociálně vyloučených lokalit na území ČR ....	85

### **Seznam tabulek**

Tabulka 1 Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ, bazický index 2010 .....	50
Tabulka 2 Indexy cen bytů v ČR od roku 2005 .....	53
Tabulka 3 Vývoj cen tržního nájemného v letech 2014–2016 .....	75
Tabulka 4 Tržní a regulované nájemné v oblastech s nejvyšším nájemným v ČR .....	79
Tabulka 5 Vlastnické bydlení v EU v roce 2014 .....	82
Tabulka 6 Změny počtu SVL v jednotlivých krajích .....	86
Tabulka 7 Údaje za roky, v nichž byly příspěvky domácnostem vyplaceny.....	88
Tabulka 8 Náklady na bydlení a čisté příjmy domácností.....	91
Tabulka 9 Hodnoty indexů vybraných proměnných.....	95
Tabulka 10 Základní statistické vlastnosti proměnných.....	95
Tabulka 11 Výstup modelu pro ceny bytů v bytových domech .....	96
Tabulka 12 Výstup modelu pro ceny bytů v rodinných domech.....	98
Tabulka 13 Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v bytových domech .....	101
Tabulka 14 Odhad a predikce modelu pro ceny bytů v bytových domech.....	101
Tabulka 15 Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v rodinných domech.....	103
Tabulka 16 Odhad a predikce modelu pro ceny bytů v rodinných domech .....	103

# 1 Úvod

Bydlení, jeho stav a úroveň je jeden z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících kvalitu života člověka v moderní společnosti. Úlohu bezpečného místa pro domov a úkryt však bydlení mělo za úkol plnit už od dob našich předků, kteří se začali stavbě prvních primitivních obydlí věnovat. Důvodem pro tento krok byla především expanze lidské společnosti, a tedy nedostatek přirozených míst pro úkryt před nepříznivými vnějšími vlivy, ať živými, tak neživými. Nyní je bydlení považováno za jeden z hlavních ukazatelů životní úrovně člověka, společenství okolo něj i celé společnosti, stále však hraje roli především poskytovatele bezpečí, které je jednou ze základních lidských potřeb. Úroveň bydlení v daném státě pak odráží úroveň, mentalitu a vyspělost společnosti, a to jak materiální, tak mentální. Často je pak bydlení tím hlavním měřítkem společenské vrstvy, prestiže, majetku, blahobytu a sociálního postavení. Stav bydlení pak vypovídá mnohé o osobě, která v něm žije, a jejích schopnostech svůj domov udržovat a tvořit ho přívětivým místem k životu.

V dnešní společnosti pak tvoří trh s bydlením, potažmo trh s nemovitostmi a se stavebnictvím, jeden z největších a nejdůležitějších trhů a faktorů ovlivňujících makroekonomické ukazatele. Podstatný zlom v případě České republiky nastal v roce 1989, kdy došlo k přechodu na tržní ekonomiku a trh s bydlením začal být z větší části volný a neregulovaný, což způsobilo vstup mnoha subjektů na trh s bydlením. Těmito subjekty jsou především finanční instituce, realitní kanceláře, jiní zprostředkovatelé bydlení a jeho financování, developeři a soukromí investoři. Podstatnou roli však stále hraje i stát, a to jak přímo prostřednictvím množství druhů podpor a příspěvků směřovaných k bydlení nebo přímo žadatelům o ně, podporou výstavby nových bytových domů, nepřímo pak podílením se na územních plánech, jejich schvalování a právními úpravami v oblasti možnosti výstavby nemovitostí, jejich převodů a změn.

Dalším podstatným, tentokrát celosvětovým, zásahem do realitního trhu v ČR byla globální ekonomická krize, která měla počátek v roce 2007 v USA, avšak v ČR se začala naplno projevovat až koncem roku 2008, a to prasknutím realitní bubliny a obrovským poklesem nejen cen nemovitostí, ale i makroekonomických ukazatelů a stavu celé ekonomiky, ze kterého vede velmi dlouhá cesta ven. Toto narušení se pak promítlo téměř do všech oblastí života většiny obyvatel, neboť byly značně ztíženy podmínky nejen v případě financování bydlení, ale i životních nákladů obecně. Vzhledem k faktu, že výdaje na bydlení

jsou jedním z nejvyšších výdajů většiny světové populace, je otázka ceny a financování bydlení a přebývání jednou z nejpodstatnějších a prostupuje celým životem jednotlivce.

## 2 Cíl práce a metodika

Diplomová práce se zabývá vývojem cen vlastnického a nájemního bydlení v České republice. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, teoretickou a analytickou.

Hlavním cílem teoretické části je nastínit teoretická východiska trhu s bydlením v České republice, vývoj bydlení a jeho podobu od vzniku Československa až do současnosti, přes změny do roku 1948, poté 1989 a vliv hospodářské krize. Dále je věnována pozornost roli státu v dostupnosti bydlení a podpoře v oblasti bydlení, trhem nemovitostí, oceňováním nemovitostí a možnostmi financování vlastního bydlení včetně možnostmi financování s podporou ze strany státu. Pro tuto část slouží jako podklad odborná literatura.

Analytická část práce si pak klade za cíl analyzovat vývoj cen bydlení v České republice z různých pohledů, a to jak celkově od roku 1989, tak posléze detailněji především od vstupu České republiky do Evropské Unie v roce 2004, kdy je již k dispozici větší množství homogenních dat. Data jsou čerpána především ze zdrojů Českého statistického úřadu, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva práce a sociálních věcí.

Pozornost je mimo samostatného vývoje cen bydlení, a to jak v bytových, tak rodinných domech, věnována vývoji hodnot bytů v čase, vývoji hodnot na jednotku užité plochy bytu, bytové výstavbě a realizovaným a nabídkovým cenám nemovitostí. Dále pak analýze a porovnání cen bydlení s makroekonomickými ukazateli, jako jsou HDP, inflace, nezaměstnanost a průměrná mzda.

Další část obsahuje srovnání jednotlivých krajů a vývoji cen bydlení v nich, srovnáním ukazatelů bydlení s jinými státy Evropské Unie a stavu sociálního bydlení a vyloučených lokalit, což je aktuální otázka zejména v posledních letech.

Závěr praktické části je pak vyčleněn pro sestavení ekonometrických modelů z upravených volně dostupných dat z Českého statistického úřadu. Tyto modely jsou postaveny na základě ovlivňujících proměnných, kterými jsou pro tyto účely především makroekonomické ukazatele. Tato část práce je zpracována v prostředí softwaru Gretl.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Vývoj bydlení na území ČR

#### 3.1.1 Historický vývoj

Bydlení na území dnešní ČR doznalo největších změn po pádu socialismu roku 1989. Cílem první podkapitoly je popsat situaci, která zde panovala před touto velkou změnou a stala se výchozím bodem před vstupem do tržní ekonomiky. Největší změnu znamenala pro bydlení bezesporu restituce bytového fondu, tedy navrácení soukromého majetku zkonfiskovaného socialistickým režimem zpět původním vlastníkům.

Před rokem 1948 bylo hlavní formou bydlení v Československu bydlení nájemné, kdy několik let po vzniku samostatného Československa nastal velký rozmach ve stavebnictví, který byl financován zejména soukromými investicemi na výstavbu nájemných bytů za daňové podpory státu.

V těchto letech byla velmi omezená možnost vytvoření nějakého pevného systému či tradice v oblasti bydlení, podstatné byly pouze dvě změny, a to pozemková reforma, která zásadně změnila vlastnická práva a znamenala konfiskaci půdy především šlechtě a církvi z ciziny a projevila se jako velký politický problém, který trval až do začátku druhé světové války. Druhou změnou pak byl vznik bytových družstev, který byla vytvořena se záměrem kolektivní strategie výstavby bytů, čímž chtěla bojovat proti nedostatečnému počtu bytů (Standardy bydlení, 2011).

Po roce 1948 však nastala změna v podobě vyvlastnění nebo nevýhodného vykoupení těchto nemovitostí a bytová výstavba začala být centrálně řízená státem, hlavním cílem tedy bylo zbavit majetku soukromé osoby a přidělování státních nájemných bytů. Nájemy byly velmi nízké a dotované státem.

Právo na vlastnictví bytu či pozemku bylo v podstatě nahrazeno právem na užívání. Do roku 1955 byla naprostá většina bytových domů již vyvlastněna a individuální vlastnictví existovalo ve velmi omezené míře pouze pro rodinné domy. Po tomto roce byly opět uvedeny formy družstevního a podnikového bydlení, podobně jako v předválečné době, avšak družstva byla nucena slučovat se do velkých celků kontrolovaných státem, jak uvádí Lux (Standardy bydlení, 2011). Stát byl tím, kdo výstavbu plánoval, schvaloval a financoval, samotná výstavba a údržba však již byla v kompetencích obcí. Celý systém byl však



postaven nefunkčně, a i přes mnohé reformy neposkytoval dostatek bydlení (Standardy bydlení, 2011).

Po změnách roku 1989 byla prvním krokem v reformě bydlení právě restituce těchto nemovitostí, kdy proces restituce započal v roce 1991 a týkal se té části nemovitostí, které byly znárodněny mezi lety 1948 a 1990. Restituce postihla přibližně 7 % celkového bytového fondu, přičemž v Praze tento podíl dosáhl až 70 % (Standardy bydlení, 2011).

Problémem při restituci, která byla z největší části dokončena v roce 1993, byl fakt, že navrácené byty byly stále obydleny nájemníky, kteří je obývali před restitucemi a nebylo možné nájemní smlouvy zrušit z těchto důvodů. Byly tedy ponechány nejen legislativní rámce nájmu, ale byla zachována právě i původní regulace nájemného u těchto nemovitostí. Růst nákladů na udržování a správu těchto bytů během 90. let rostl neúměrně rychleji, než rostlo postupné zvyšování regulovaného nájemného, načež se růst výše tohoto nájemného na konci tisíciletí až do doby začátku hypoteční krize v roce 2007 prakticky zastavil. Dalším problémem byla nerovnost, kdy nájemníci restituentů na rozdíl od nájemníků ostatních bytů nemohli později užívaný byt odkoupit za výhodných podmínek v průběhu privatizace obecních bytů a tato skutečnost nebyla státem nijak kompenzována (Standardy bydlení, 2011).

Vlivem dalšího snižování výstavby nových státních bytů bylo prakticky nemožné sehnat regulovaný nájem, a zájemcům tak nezbývalo než platit několikanásobek v tržních podmínkách ekonomiky. Ani zde stát tento fakt nijak nekompensoval například příspěvkem na bydlení.

Trh nájemního bydlení se tak dostal do polarizované situace pro privilegované a ostatní a konflikt mezi těmito dvěma skupinami přispíval pouze ke zvýšení těchto nerovností (Lux, 2009). Vzhledem k tomu, že toto privilegované bydlení nebylo cíleně přidělováno v závislosti na sociálním statutu zájemce ani jeho příjmech, efekt sociálního bydlení byl opačný, než měl být (Standardy bydlení, 2011).

V roce 1993 byl pak přijat dokument s názvem „Východiska a zásady státní politiky bydlení v ČR“, který nijak výrazně neměnil neoliberální přístup k oblasti bydlení a pokračoval ve snaze úpravy regulace nájemného a zabýval se především vztahy subjektů na trhu bydlení z pohledu tržních principů. Tento dokument se teoreticky věnoval také

výstavbě nových bytů a sociálním otázkám bydlení, tyto otázky však v praxi nebyly příliš řešeny (Valentová, 2005).

Usnesení vlády České republiky ze dne 12. března 1997 č. 155 o záměrech a opatřeních vlády v bytové politice se pak více zaměřovalo na pokles bytové výstavby a možnosti financování vlastního bydlení z cizích zdrojů, včetně půjček od státu. Dále se toto usnesení vlády ČR týkalo neziskových bytových společností a snahy řešení otázky sociálního bydlení. Tímto usnesením byl také schválen návrh zákona o sociálním příspěvku k vyrovnání zvýšení nájemného.

Zcela nová koncepce pohledu na bytovou politiku podle Novákové (2010) pak přišla v roce 1999, kde je poukazováno na nesystémovost, nefunkčnost a neúčinnost předchozích opatření a poukazuje dále na potřebu věnování vyšší pozornosti a jinému přístupu k sociálnímu bydlení a otázkám se sociálním bydlením souvisejícím. Tato koncepce řeší konkrétní problémy tehdejších let, a tedy:

- stav bytového fondu (především stav fyzický a jeho zadluženost);
- nedostatek finančních prostředků pro modernizaci;
- nepokračující bytová výstavba;
- nedostatečné využití stávajícího bytového fondu;
- podmínky pro vstup soukromých investorů;
- financování vlastního bydlení;
- sociální aspekty a situace;
- nutnost komplexního řešení.

Konkrétními navrhovanými opatřeními bylo pak zaměření se na sféru bydlení jako celek, další deregulace nájemného, úprava právních otázek v oblasti nájemního bydlení. Velkou změnou byl návrh zřízení Státního fondu bydlení, který by směřoval finanční prostředky k rozvoji bydlení dle nové koncepce přístupu k bydlení. Dalšími změnami bylo řešení otázek modernizace a údržby sídlišť a financování vlastního bydlení s využitím úvěrů, a to i v případě družstevních investic a neziskových společností a daňové úlevy související s tímto financováním. V neposlední řadě byla pozornost věnována otázce nájemního bydlení, příspěvků na nájem ze strany zaměstnavatelů, příspěvku na nájemné spolu s příspěvkem na bydlení. Důležitým tématem byl návrh vytvoření chráněného bydlení pro obyvatele s handicapem a zvláštními potřebami.

V roce 2001 tato koncepce prošla aktualizací, kde byla pozornost věnována především účinnosti a naplnění předchozích opatření a jejich zdokonalení, a to včetně statistických údajů, ze kterých vyplývá, že dosud k plánované účinnosti nedošlo, a to především z důvodu krátké časové prodlevy (Nováková, 2010).

### **3.1.2 Zásah hospodářské krize**

Hospodářská krize, ekonomický fenomén začátku dvacátého století, měl počátky právě spojené s bydlením, a to s jeho financováním. Z toho důvodu byla na počátku krize hypoteční, která měla svůj začátek v roce 2007 a rozšířila se prakticky do celého světa, avšak nestejnou měrou. Hlavní příčinou byla situace na hypotečním trhu v USA, a to již několik let, možná i desítek let před propuknutím samotné krize.

Hypotéky se již koncem dvacátého století staly běžným nástrojem financování bydlení z cizích zdrojů, později však byly poskytovány stále širšímu okruhu zájemců a banky opojené zástavou nemovitostí poskytovaly hypotéky bez větších průtahů téměř každému, a to až do výše sta procent ceny nemovitosti. Stále méně pozornosti bylo věnováno schopnosti splácení žadatelů a prověřování reálné ceny a případné prodejnosti zastavované nemovitosti. Tento obrovský boom hypoték zapříčinily též velmi nízké úrokové sazby, kterými se banky přetahovaly o potenciální klienty, což ve spojení s prvními splátkami nižšími, než je splátka úroků a fixacemi na velmi dlouhou dobu znamenal téměř skokový nárůst půjčených peněz a též emitovaných dluhopisů.

### **Graf množství hypoték a vývoj úrokové sazby**

Vzhledem k tomu, že již dlouho před příchodem krize bylo množství západních ekonomik na hranici udržitelnosti a zbýval pouze impuls k jejich pádu, který ještě posilnil propojený měnový a mezinárodní obchodní systém, bylo vyloučeno, aby taková situace vydržela dlouho. Vlivem platební neschopnosti dlužníků a tím narůstajícímu počtu nabízených nemovitostí, o které však nebyl zájem, došlo k náhlému poklesu ceny nemovitostí a banky byly nuceny navýšovat úrokové sazby. Tento fakt dále vedl ke zhoršení platební morálky již tak platebně neschopných klientů, což vedlo ke krachu Lehman Brothers a několika dalších významných bank na Wall Street.

Tato situace se pak rozšířila takřka do celého světa, ačkoliv různé ekonomiky byly poškozeny různou měrou a různým způsobem. Tento fakt byl způsoben v první řadě silou a světovým vlivem americké ekonomiky a amerických státních investic do kolabujících

bank, čímž byla koupěschopnost a produkce USA značně oslabena. Tato situace trvala několik let, zlomovým tokem je často uváděn rok 2013. Vliv krize na trh nemovitostí je pak patrný v analytické části.

## **3.2 Stručný vývoj finanční dostupnosti bydlení v ČR**

### **3.2.1 Měření finanční dostupnosti bydlení**

Do 70. let byl pro stanovení finanční dostupnosti bydlení používán pro stanovení finanční dostupnosti bydlení indikátor tzv. fyzické dostupnosti bydlení. V Československu byl však používán ještě začátkem 90. let, neboť se mělo za to, že hlavním problémem dostupnosti bydlení je jeho fyzický nedostatek. Standardy bydlení 2011 uvádí, že tato metoda byla kritizována především z toho důvodu, že bytový nedostatek nebyl tak velký, jak se uvádělo, ale spíše šlo o systémové selhání státní politiky bydlení. Na západě se již kolem 70. let začal používat indikátor finanční dostupnosti bydlení. Mezinárodním problémem je nestandardizovaná metoda výpočtu a ovlivňujících faktorů, a také rozdílnost západních a postsocialistických států.

Finanční dostupnost bydlení bývá nejčastěji definována jako vztah mezi příjmy a výdaji domácnosti na bydlení. Pak záleží na stanovené hranici, která určuje, jestli je podíl výdajů na bydlení v příjmech stále na přijatelné, tedy normativní, úrovni. Do tohoto vztahu vstupují faktory, které ovlivňují reálnou výši této hranice, tedy například bydlení ve zbytečně luxusním bytě, zásahy státu ve formě podpory bydlení nebo další výdaje na víkendové, případně letní bydlení (Standardy bydlení, 2011).

Takovému poměru se pak říká míra zatížení (Lux, 2002).

Lux (2002) uvádí nejčastěji citovanou definici finanční dostupnosti podle Macleannana tak, že *„dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti“*.

Obecně se přístup k finanční dostupnosti definuje jako rent-to-income ratio. Tento přístup se může měnit podle toho, zda se použije pro výpočet hrubý či očištěný příjem, případně plná výše nájemného nebo již s příspěvkem na bydlení, a také v závislosti na započtení energií a služeb. Zpravidla se však používá čistý příjem domácnosti a v případě nájmu čistá hodnota nájemného (Lux, 2002).

Jako alternativní přístup je jmenován indikátor reziduálního příjmu. Ten je pak kalkulován jako čistý příjem, od kterého se odečítá nájemné, částka životního minima (dle konkrétního systému státního sociálního zabezpečení), indikátor reziduálního příjmu se však používá pouze v britském prostředí (Lux, 2002).

Podle Standardů bydlení (2011) analyzovat finanční dostupnost bydlení lze třemi způsoby:

- Indikátorový přístup
- Referenční přístup
- Reziduální přístup

První jmenovaný poměřuje výdaje na bydlení k celkovým příjmům. Tento přístup byl v podstatě definován výše v obecném přístupu. Hranice této finanční dostupnosti je pak stanovena normativně, nejčastěji mezi dvaceti až pětatřiceti procenty (Standardy bydlení, 2011). Můžeme se také dle Luxe (2002) setkat s přístupem, kdy měsíční výdaje na bydlení by měly představovat týdenní příjem.

Referenční příjem pak odkazuje na hladinu stanovenou již v jiném sektoru bydlení, například regulované nájemné by mělo dosahovat podobných částek jako reálné soukromé nájemní bydlení ve srovnávané lokalitě, případně je srovnáváno s určitým cílem, kterého by mělo být dosaženo, například by nájemné mělo být stanoveno tak, aby si ho mohli dovolit i důchodci s průměrným nebo mediánovým starobním důchodem (Standardy bydlení, 2011).

Reziduální přístup pak k definici přistupuje podle definovaného reziduálního příjmu, který je podobný přístupu indikátorovému v tom, že určuje rozdíl čistého příjmu domácnosti a výdajů na bydlení. Výdaje na bydlení by v celkových výdajích domácnosti měly být nejvyšší položkou, která je víceméně stabilní. Ostatní základní výdaje domácnosti jsou pak podmíněny výškou výdajů na bydlení. K problému dochází, pokud tyto zbylé příjmy nestačí na financování základních potřeb domácnosti (Standardy bydlení, 2011).

I zde je ovšem potřeba určit normativní hranici dostupnosti bydlení, která je kolísavá vzhledem k rozdílným příjmům, složení a systému, ve kterém se nachází. Nejvíce používanými metodami jsou pak indikátorový a reziduální přístup, kterému se také říká index chudoby.

Pro výzkum provedený pro vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v letech 1997-2009 byl zvolen přístup indikátorový s využitím míry zatížení domácností výdaji na bydlení, které byly definovány podle Standardů bydlení (2011) jako zohlednění míry zatížení výdaji na bydlení k celkovému příjmu domácnosti.

Podrobnosti o tomto výzkumu jsou uvedeny v analytické části publikace Standardů bydlení (2011), závěrem však lze říci, „že průměrná výše zatížení výdaji na bydlení v průběhu posledních 20 let, až na malé výkyvy, kontinuálně stoupala“ a k roku 2009 dosáhla hranice přibližně 25 %. Velký rozdíl je pak vidět v porovnání zatížení důchodců, která dosahovala přibližně 28 %, a domácností zaměstnanců, kde tato hranice dosahovala pouhých 17 %. Od roku 2007 byl pak pozorován výraznější stoupající trend zatížení ve všech sociálních skupinách (Standardy bydlení, 2011).“

### **3.2.2 Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení**

Rozdíl v oblasti bydlení jsou patrné především v oblasti spotřeby, přístupu a dostupnosti bydlení. Další podstatnou nerovností jsou však regionální rozdíly, které silně ovlivňují právě volbu regionu k bydlení, případně pracovní migraci. Tyto nerovnosti mají stoupající tendenci, a to především u nízkopříjmových skupin obyvatelstva. Z těchto důvodů jsou pak dále prohlubovány rozdíly v nezaměstnanosti v regionech, ale také nerovnosti příjmové (Standardy bydlení, 2011).

Tyto nerovnosti bylo možné pozorovat již během devadesátých let, a to především u tržního nájemného a cen vlastnického bydlení, a to zejména mezi Prahou a zbylými regiony republiky.

Tento vývoj pak zapříčiňuje změny v dostupnosti bydlení, neboť regionální rozdíly ve mzdách a cenách bydlení se nemusí kopírovat, což zapříčiňuje sociální nerovnosti v regionálním měřítku. K takovým situacím dochází v případech, kdy sociálně slabší domácnost ztratí zaměstnání v regionu, ale i přes dobrou nabídku v regionu jiném jsou změny v nákladech bydlení a nárazové náklady na přesun natolik vysoké, že přesun nelze realizovat. Často pak dochází ke zbytečné nezaměstnanosti, což dále prohlubuje sociální rozdíly, které mohou vést až k sociálnímu vyloučení (Standardy bydlení, 2011).

### 3.3 Základní pojmy z oblasti nemovitostí

#### Charakteristika věcí nemovitých

Podle nového občanského zákoníku od 1.1.2014 se již nepoužívá termín nemovitost, který byl nahrazen pojmem věc nemovitá, tedy věc bez movité podstaty. Dále stavba již nemusí nutně být součástí pozemku.

Definice „Věcí movitých a nemovitých“ (§ 498 a násl. NOZ)

§ 498 Nemovité a movité věci

*1. 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 jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*2. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité*

Mezi nemovité věci pak podle Nového občanského zákoníku patří tyto:

- pozemky;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením;
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
- jednotky vymezené v budově.

#### Charakteristika bytu

Nový občanský zákoník definuje také pojem byt:

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“*

Podle Statistiky bydlení v EU (2004) je pak byt definován takto:

*„Byt je místnost nebo řada propojených místností a jejich příslušenství ve stálé budově nebo její stavebně oddělené části, která podle způsobu, jakým byla postavena, rekonstruována, přestavěna atd. je určena k soukromému bydlení. Měl by mít samostatný vchod z ulice (přímo nebo přes zahradu nebo pozemky) nebo ze společného prostoru v budově (schodiště, chodba, galerie atd.). Samostatně stojící byty pro bydlení, které jsou jasně postaveny, rekonstruovány, přestavěny atd. k tomu, aby byly užívány jako součást bytu, je třeba počítat za součást bytu. (Byt tedy může být tvořen samostatnými budovami uvnitř*

*téhož obestavěného prostoru za předpokladu, že jsou jasně určeny pro bydlení stejné soukromé domácnosti, např. místnost nebo místnosti nad samostatně stojící garáží, obývané služebnictvem nebo jinými členy domácnosti.)”*

**Bytový dům** dle definice ČSÚ je pak tímto:

*„Za bytový dům se považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující.”*

Rodinným domem je pak samostatně stojící stavba určená k bydlení, odpovídající svým uspořádáním požadavkům pro bydlení rodiny nebo skupiny osob, a to za předpokladu, že minimálně polovina celkové podlahové plochy musí být určena k bydlení. V případě, že v takové stavbě je více než 3 samostatní bytové jednotky, nebo dvě nadzemní, jedno podzemní a jedno podkrovní podlaží, taková stavba již není rodinným domem

### **Obytná místnost**

Za obytnou místnost se považuje taková část bytu, která je určena k dlouhodobému obývání lidmi, tedy především obývací pokoj a ložnice. Podlahová plocha musí být minimálně 8 m<sup>2</sup>, v případě, že byt je tvořen pouze jednou obytnou místností, tato musí mít minimálně 16 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka**

Jednotku definuje Zákon č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku takto:

*“Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.”*

## **3.4 Trh nemovitostí**

Nemovitosti jsou dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.:

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

Trhem nemovitostí je pak místo setkání nabídky s poptávkou. Mezi nemovitostmi jsou značné rozdíly, přesto lze definovat jejich obecné znaky. Těmi jsou především obchodovatelnost a nepřemístitelnost, je tedy zřejmé, že faktor nepřemístitelnosti, a tedy lokace dané nemovitosti, ovlivňuje obchodovatelnost a cenu nemovitosti velmi značně.



Měnícími se vlastnostmi jsou pak především podle Luxe a Kosteleckého (2011) design, velikost, stáří, kvalita, počet místností a právní forma užívání. Dále lze nemovitosti určené k bydlení dělit do kategorií na byty, rodinné domy a ostatní obytné stavby, nemovitostmi pro ostatní účely jsou pak komerční nemovitosti, dále stavby veřejné, tedy například muzea a školy, případně nemovitosti technologické nebo řadící se do kategorie infrastruktury.

V dalších částech budou předmětem popisu a zkoumání pouze nemovitosti určené k bydlení.

### 3.4.1 Bytový fond

Bytový fond lze obecně definovat jako souhrn všech bytů na daném území. V ČR přesná definice bytového fondu neexistuje, Evropská hospodářská komise (UNECE) jej však definuje takto:

*„Bytový fond zahrnuje pouze obvyklé (stálé) byty, bez ohledu na to, zda obsazené či nikoliv. Místo termínu „obvyklý byt“ se všeobecně používá jednoduchý termín „byt“. Bytový fond nezahrnuje venkovské (polostálé) a improvizované bytové jednotky (např. boudy, stavební buňky, chatky), mobilní bytové jednotky (např. přívěsy, karavany, stany, vagony, čluny) a bytové jednotky neurčené k obývání lidmi, ale pro tento účel užívané (např. stáje, stodoly, mlýny, garáže, skladiště).*

*Zvětšení bytového fondu je tvořeno zvýšením počtu bytů díky nové výstavbě a zvětšením díky jiným typům stavební činnosti (rekonstrukce, rozšiřování, přestavba). Zvýšení počtu bytů bez stavební činnosti (přeměna jednoho bytu na dva nebo několik bytů nebo změna prostoru užívaného pro nebytové účely na jeden nebo několik bytů bez stavební činnosti) se v zásadě bere také v úvahu, ale zvětšení kvůli těmto faktorům bude mít pravděpodobně jen malý kvantitativní význam (Statistika bydlení v Evropské Unii, 2004).“*

Bytový fond lze dále dělit na domovní a bytový fond, popřípadě dle konkrétních atributů dané nemovitosti, například dle právního způsobu užívání bytu nebo povahy jeho vlastnictví. Všechny tyto informace jsou shromažďovány každých deset let prostřednictvím sčítání lidu, bytů a domů, a to již od roku 1970. Poslední sčítání proběhlo v roce 2011.

### **3.4.2 Nabídka a poptávka na trhu bydlení**

#### **Nabídka**

Nabídku na trhu bydlení tvoří vlastníci bydlení, a to jak ti, kteří nabízejí nemovitost k prodeji, tak ti, kteří jí nabízejí k pronájmu. Nabídka je potřeba dělit, neboť značně kolísá jak kvalita, tak kvantita nabízených nemovitostí vzhledem k cenovým kategoriím, vlastnostem bydlení jako takového (dispozice, vybavenost, cílová skupina poptávajících), lokalitám v regionech a regionech samotných. Nejčastěji nabízeným bydlením bývá právě takové, které si lidé představí pod pojmem průměrné bydlení, a to jak vlastnické, tak nájemní. Je tomu tak i vzhledem k průměrné mzdě obyvatelstva. Takovým bydlením bývá nájemní nebo prodávaný byt nejčastěji v panelovém domě, ve středně velkém a větším městě, s dvěma až třemi obytnými místnostmi.

#### **Poptávka**

Poptávku na trhu bydlení tvoří zájemci o bydlení, a to jak bydlení vlastnické, tak nájemní. Tyto dva trhy jsou od sebe odděleny a nijak do sebe nezasahují. Nejčastěji je bydlení poptáváno pro osobní potřeby, tedy pro vlastní bydlení. Poptávajícím je zájemce o nemovitost, z důvodu velké setrvačnosti trhu s nemovitostmi je reakce nabídky na poptávku velmi pomalá a vzhledem k rychlému technologickému vývoji posledních let se často stává, že zájemce svou vysněnou nemovitost na straně nabídky buďto vůbec nenajde, nebo je prakticky nemožné ji koupit. To se může stát z důvodu, kdy je její cena neúměrně vysoká právě kvůli převaze poptávky, nebo v koupi brání skutečnosti jako privilegovaný prodej, popřípadě formy úplatku.

### **3.4.3 Subjekty na trhu nemovitostí**

Dušek (2011) uvádí pět základních skupin subjektů trhu nemovitostí a dále je rozvádí:

- prodávající a kupující;
- pronajímatelé a nájemci;
- realitní makléři;
- banky;
- stát.

## **Prodávající**

Zástupce strany nabídky. důvody pro prodej nemovitostí jsou různé, může jít o nedostatek finančních prostředků na straně prodávajícího, kapacity nemovitosti neodpovídající potřebám vlastníka (nedostatečná kapacita či naopak nevyužitá) nebo o využití stávající tržní situace výhodné pro prodej. Prodávajícím může být jak fyzická osoba, tak osoba právnická (realitní kancelář, developerská společnost) (Dušek, 2011).

## **Kupující**

Zástupce strany poptávky. Tento subjekty vyhledává nemovitost, která odpovídá jeho potřebám a bude mu přinášet užitek. Kupující může být znovu fyzická i právnická osoba.

Pronajímatelé a nájemci – v případě, že zájemce nemá dostatečné finanční prostředky pro nákup nemovitosti, využije alternativu ke koupi, již je nájem nemovitosti. Ten je spojen s povinnostmi ze strany nájemce, a to především s pravidelnou platbou nájemného, která představuje obvykle opakovaný měsíční náklad. Povinnosti existují i na straně pronajímatele, který je například povinen odevzdat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Výše nájemného je významným faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech. Dalším faktorem jsou také příjmy z pronájmů nemovitostí (Dušek, 2011).

## **Realitní makléři**

Prostředníci mezi prodávajícím a kupujícím, soustřeďují nabídku i poptávku do jednoho místa. Jejich náplní práce je zastupování subjektů prodeje, vyřizování administrativního zázemí – tvorba kupních smluv, povinné úkony týkající se katastrálního úřadu, vytváření daňových přiznání apod. Ze zprostředkování prodeje či pronájmu plyne realitnímu makléři zisk v podobě provize, jejíž výše závisí na ceně nemovitosti. Využívání realitních makléřů přináší jak výhody (zjednodušení procesu prodeje pro prodávajícího i kupujícího), tak nevýhody (zvýšení ceny nemovitosti pro kupujícího) (Dušek, 2011).

## **Banky**

Banky jsou důležitým subjektem z toho důvodu, že umožňují nákup nemovitosti i těm, kteří aktuálně nemají dostatečné finanční prostředky. Ceny nemovitostí se pohybují v řádech milionů korun, což výrazně snižuje jejich dostupnost. Banky tuto překážku překlenují prostřednictvím poskytování úvěrů (stavební spoření, hypotéky) (Dušek, 2011).

## **Stát**

Stát vytváří právní prostředí, které výrazně ovlivňuje fungování trhu nemovitostí. Role státu spočívá v nastavení pravidel ochrany vlastnických práv, vztahů nájemce a pronajímatele, upravuje také daňový systém související s nemovitostmi a v neposlední řadě přímo ovlivňuje ceny (regulovaný nájem pro určité skupiny) (Dušek, 2011).

### **3.5 Vlastnictví, spoluvlastnictví, nájem**

#### **Vlastnický trh**

Jedním z trhů tvořících celkový trh nemovitostí je trh vlastnický. Tento trh je místem setkání nabídky vlastníků (majitelů) nemovitostí a poptávky potenciálních kupců nemovitosti majících zájem o soukromé vlastnictví. Vlastnictví pak definuje zákon:

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

#### **Vlastnictví:**

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

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

Nejčastěji pak dochází k situaci, kdy vlastník je zároveň uživatel nemovitosti. Pokud tomu tak není a nemovitost je dále obchodována na trhu, vstupuje na trh nájemní.

Sektor vlastnického bydlení tvoří v České republice značnou část bytového fondu a ve srovnání s ostatními sektory se za poslední roky nejvíce rozvíjí, a to především na úkor nájemního sektoru. Na základě výzkumu ČSÚ (Sčítání lidí, domů a bytů 2011) tvoří tento sektor téměř 47 procent bytového fondu.

Dle popisu Polákové a kolektivu (2006) zahrnuje vlastnický trh nemovitostí určených k bydlení rodinné domy ve městech a na vesnicích, jednotlivé byty ve vlastnictví soukromých osob a výstavbu rodinných a činžovních domů v soukromém vlastnictví.

Podíl vlastnického bydlení vzrůstá již několik desetiletí, a to nejen v ČR. Tento fenomén se týká většiny vyspělých zemí, víceméně celé OECD (Kovanda, 2014).

Důvodem prudkého vzrůstu počtu nemovitostí určených k bydlení v soukromém vlastnictví může být především touha po vlastním bydlení a investice do vlastního majetku. Takové pořízení bytu nebo rodinného domu do osobního vlastnictví je ovšem velice nákladné, a to především z dlouhodobého hlediska, neboť pro financování koupě je z velké části sjednává hypoteční úvěr často na desítky let (Poláková a kol., 2006).

Kovanda (2014) k tomuto tvrzení přidává myšlenku, že vlastnické bydlení roste zejména kvůli daňovému zvýhodnění oproti nájemnímu bydlení, neboť stát podporuje možnost odečíst z daňového základu zaplacené úroky za úvěr, a to až 300 tisíc korun ročně (pro rok 2014). Pokud tedy uvažujeme průměrnou výši hypotéky 1,7 milionu korun, splatnost 30 let a sazbu 2,5 procenta, pak daňová úleva představuje až 6300 korun ročně.

Důvody, proč stát vlastnické bydlení tímto způsobem podporuje, jsou podle Kovandy (2014) tyto čtyři: větší disciplinovanost domácnosti při placení úvěru, tvoření vlastního majetku v době, kdy je jasné, že veřejně financovaný penzijní systém v budoucnu nebude stačit, dále tvrzení, že děti rodičů, kteří bydlí ve vlastním, zpravidla dosahují lepších výsledků ve škole (tento fakt ovšem Kovanda (2014) nijak nedokládá), a posledním důvodem je pozitivní vliv na psychiku dítěte, neboť není nuceno do opakovaného stěhování a změny prostředí. Tyto důvody pak mají mít vliv na mezilidské vztahy v dané lokalitě, kde je větší podíl vlastníků než nájemců a také rozvoji této lokality a angažovanosti občanů.

Výjimkou v tomto trendu je však například Německo nebo Švýcarsko, kde je podíl vlastnických a nájemních bydlení přibližně 1:1. Nejvyšší podíl vlastnického bydlení pak má Rumunsko a další země bývalého východního bloku. Průměr EU pak dosahuje cca 70 % podílu vlastnického bydlení, přičemž ČR je s přibližně 80 procenty nad touto hranicí. Německo, Rakousko a Švýcarsko sice stále nedosahují průměru EU, ale jejich trend je v posledních letech značně stoupající. Vysoký podíl vlastnického bydlení v bývalých socialistických zemích je pak vysvětlován privatizací státního, resp. Obecního bytového fondu za výhodných podmínek v minulých dobách (Kovanda, 2014).

Nespornými výhodami vlastnického bydlení jsou také neexistující riziko zvýšení nájemného nebo deregulace. Vyšší jsou ovšem náklady na údržbu a správu nemovitosti a zadlužení se na mnoho let. Vlastnické bydlení je tak finančně náročnější, avšak po splacení úvěru se stáváme majiteli nemovitosti, platíme tedy vlastní majetek (Klein, 2009).

## **Spoluvlastnictví**

Kromě čistě vlastnického bydlení existuje však také spoluvlastnictví. Taková forma vlastnictví je nejčastější právě u bytů a bytových domů. Spoluvlastnictvím může být družstvo nebo společenství vlastníků jednotek. S nemovitostí v tomto případě nemůžeme nakládat pouze dle vlastního uvážení a jsme omezeni tak, aby nedocházelo k narušení práv ostatních spoluvlastníků (Klein, 2009).

Spoluvlastnictví lze tedy definovat jako vztah nejméně dvou osob k jedné věci zároveň. Každý spoluvlastník má stejná práva jako všichni ostatní, jeho síla vůči ostatním spoluvlastníkům se pak vyjadřuje podílem na vlastnictví. Podle velikosti tohoto vlastnického podílu pak rozlišujeme podílové spoluvlastnictví ideální, reálné a přídavné. Ideální spoluvlastnictví poskytuje spoluvlastníkům pouze určitá práva a povinnosti, druhý typ pak vymezuje konkrétní část nemovitosti, kterou spoluvlastník vlastní. Poslední typ spoluvlastnictví je kombinací typů předchozích, je tedy vlastníkem části a zároveň je mu dáno i spoluvlastnické právo na nemovitosti jako celku (Klein, 2009).

## **Nájemní trh**

Nájemní vztah je spolu s vlastnictvím jedním ze dvou nejčastějších právních forem bydlení. Je založen na vztahu, kdy majitel bytu, tedy pronajímatel, ponechává jiné osobě, tedy nájemci, nemovitost k časově určenému užívání, a to buď bez určení doby, po kterou bude nemovitost nájemcem užívána, nebo na dobu určitou. Základním znakem tohoto vztahu je úplatnost, kdy nájemce je povinen pronajímateli hradit nájemné. V případě nestanovení nájemného by se jednalo o smlouvu o výpůjčce, nikoliv o smlouvu nájemní (Taraba, 2015).

Od smlouvy nájemní se liší smlouva podnájemní, kdy nájemce dále poskytne nemovitost nebo její část k užívání třetí osobě. Podnájemní smlouva má od smlouvy nájemní rozdílná specifika, práva, povinnosti a výpovědní důvody (Taraba, 2015).

Pojmy týkající se nájemního bydlení pak definuje zákon.

### **Přesné znění zákona č. 89/2012 Sb.:**

#### **§2201 Nájem:**

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

### **§2251 Nájemné:**

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

### **§2237 Nájemní smlouva:**

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

Podnájem definovaný zákonem:

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

#### **Podnájem:**

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

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

Podle Polákové a kol., (2006), je podstatná část bytového fondu v ČR tvořena právě nájemními byty. Tato část podle Sčítání lidí, domů a bytů v roce 2001 tvořila necelých 30 %, přičemž 17 % z toho tvoří byty ve vlastnictví obcí a 13 % byty nájemní v soukromém vlastnictví.

### **Výhody nájemního bydlení**

Nájemní bydlení má nesporné výhody, mezi které lze zařadit například:

- Snadné financování;
- relativní volnost ve změně bydlení;
- jednodušší získání bydlení.

Podle Syrového (2005) je pak hlavní devizou nájmu právě volnost, která vyhovuje zejména mladým lidem, kteří ještě neví, kde se usadit z důvodu nestálého zaměstnání a životního partnera, případně rodiny. Je jednodušší měnit bydlení nájemní než bydlení vlastnické vázané hypotékou, která ještě může být společná s partnerem. Jako další výhody

uvádí menší starosti s údržbou nemovitosti a menší zodpovědnost, neboť o podstatnou údržbu a změny se stará majitel nemovitosti.

### **Nevýhody nájemního bydlení**

Nájemní bydlení však nemá jen výhody, mezi nevýhody můžeme zařadit například:

- Výpověď ze strany pronajímatele;
- placení bydlení, které nám nepatří;
- cokoliv změníme, nám pak nezůstane;
- nemožnost individualizace bydlení;
- vyšší provize RK (zejména při častějších změnách bydlení);
- nabídka a poptávka na trhu bydlení.

### **3.6 Regulovaný nájem**

Nájem může být uskutečněn s regulací nájemného nebo bez ní, jde pak o nájem regulovaný nebo o nájem tržní. Tendenci posledních let je regulaci nájmu v ČR omezovat, stejně tak se k němu staví většina vyspělých zemí.

*„Regulace nájemného je v mnoha případech spolu s kobercovým bombardováním tou nejefektivnější cestou, jak zničit město.“* Profesor ekonomie Assar Lindbeck (1981).

Ze zprávy Senátního výboru pro bankovníctví, bydlení a záležitosti měst Kongresu USA z roku 1977 lze citovat další zajímavé tvrzení:

*„Zajímavé je to, že neexistuje žádný důkaz, který by ukazoval, že regulace nájemného pomáhá chudým. Právě naopak, pomáhá nejvíce privilegované skupině dlouho usazených nájemníků, ponejvíce ze střední vrstvy, zatímco v důsledku toho nájemné v neregulovaných bytech extrémně narůstá“*

Podle Zajíčka (2009) je politika regulace nájemného jedním z největších omylů hospodářských politik 20. století. Od doby první světové války bylo regulované nájemné ve velké části vyspělých zemí opakovaně zaváděno a opět rušeno, a tak je tomu dodnes, ačkoli tato politika opakovaně selhávala. Zajíček (2009) také uvádí jako řešení co nejrychlejší deregulaci trhu s nájemním bydlením, kde existují i deformace nájemních vztahů, neboť na faktu, že nepřináší prakticky žádná pozitiva, se shodují ekonomové různého politického přesvědčení.



Důsledky, ke kterým dochází vlivem regulace nájemného jsou dle Zajíčka (2009) především tyto:

- Snížení investic do výstavby nových nájemních bytů;
- vytváření privilegované skupiny nájemníků ze střední vrstvy;
- zhoršení správy bytového fondu;
- poškození minorit jako např. mladé rodiny;
- vytváření černého trhu s nájemním bydlením;
- zvýšení cen na trhu nájemního bydlení.

Křeček (2005) k nim přidává ještě tyto:

- Neefektivní alokace bytů;
- vytváření umělého nedostatku bytů;
- zvýšení tržního nájemného nad rovnovážnou úroveň.

V závěru publikace Zajíček (2009) uvádí, že v době publikování studie bylo dosaženo zjištění výše nákladového nájemného v případě standardního bytu mimo centrální oblast větších měst cca 112 Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu. Dalším řešením je po upuštění od regulovaného nájemného propracovaný a objektivní systém cílených sociálních dávek ve formě dočasných příspěvků na bydlení a motivačních příspěvků přímo nájemníkům. Toto tvrzení je obhájeno výpočtem nákladů na tyto dávky a úsporou stávajících nákladů zrušením nefunkčního Příspěvku na bydlení a odstraněním neefektivních dotací.

V ČR sahá historie regulace nájemného až do dob okolo první světové války, kdy bylo nájemné regulováno především pro vojáky z důvodu jejich nízkých příjmů. Až v roce 1964 byla sjednocena výše regulovaného nájemného podle výměry bytu, kdy cílem je především snížit nájemné, které je určeno trhem (OSMD, online).

Stát se podle Křečka (2005) snaží pomáhat oběma stranám nájemního vztahu a zároveň podporovat výstavbu nových nájemních bytů, což regulace nájemného sama o sobě snižuje. Následkem tohoto faktu pak regulované nájemné využívá velká část silnějších domácností, zatímco ti, co to skutečně potřebují, jsou z šance sehnat bydlení s regulovaným nájemným v podstatě vyloučeni.

Regulace nájemného může probíhat buďto postupně, což je nejvhodnější možnost, pokud už k regulaci musí docházet. Tato regulace je plynulá a je možností si na ni zvykat

postupně. Variací této možnosti je navýšení prvního kroku a pak dále postupné zvyšování. Nejméně vhodná je regulace okamžitá, která narušuje tržní a sociální prostředí tak, že není možné pro účastníky trhu si postupně zvykat a činit opatření (Křeček, 2005).

### **3.7 Družstevní bydlení**

*„V případě družstevního bytu totiž příslušnému družstevníkovi vzniká k danému bytu pouze právo nájmu, neboť vlastníkem bytu je pouze samotné družstvo (proto je také takový byt označován jako družstevní). Družstevník tedy není vlastníkem bytu, ale pouze jeho nájemcem. Družstevník proto nemůže byt prodat ani s ním jinak volně nakládat. Tento byt totiž i nadále patří družstvu. Družstevník je případně pouze oprávněn na jiného převést svůj družstevní podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo k nájmu takového bytu (Jak na bydlení, online).“*

Bilance výhod a nevýhod družstevního bydlení:

#### ***„Výhody družstevního bydlení:***

- *nižší pořizovací cena družstevního podílu v družstvu;*
- *rychlejší a méně právně formalizovaný právní vztah při nabývání družstevních práv (postačí smlouva o převodu a není tedy nutný vklad do katastru nemovitostí);*
- *možnost bezplatného nabytí družstevního bytu po rozhodnutí družstva o takovém bezplatném převodu bytu.*

#### ***Nevýhody družstevního bydlení:***

- *nestáváme se vlastníky, ale pouze nájemci bytu;*
- *nutnost platit nájemné;*
- *omezená možnost využití hypotečních úvěrů při nabývání družstevního podílu v družstvu;*
- *s družstevním bytem nelze volně disponovat, tedy jej např. samostatně prodat či použít jako zástavu;*
- *podstatnější stavební úpravy či rekonstrukce bytu je možno realizovat pouze se souhlasem družstva;*
- *družstevní byt lze pronajmout jen na základě písemného souhlasu družstva;*
- *při převodu družstevního podílu přecházejí na nabyvatele automaticky i dluhy převodce vůči družstvu.“ (Fleyberková, 2016).*

## **3.8 Podpora nabídky a poptávky**

### **Podpora nabídky**

#### ***Sociální bydlení***

Podporu nabídky, a to především v oblasti nájemního bydlení, tvoří zejména podpora směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů. Tyto byty jsou v mnoha zemích nazývány sociálním bydlením, ačkoliv to není zcela přesné, neboť pod tímto pojmem si lze představit především neziskové nájemní bydlení s vyšší nájemného pod úrovni tržní hladiny. Takové bydlení je pak určeno pro slabší rodiny, které si tržní nájemné nemohou dovolit hradit. (Vichnarová, 2007)

Otázka sociálního bydlení je pak podrobněji probrána v samostatné podkapitole.

#### ***Ekonomická dotace***

Ekonomická dotace je zvláštní formou podpory nabídky, což je dle Vichnarové (2007) „*možnost provozovatelů veřejně podporovaného nájemního bydlení do určité míry suspendovat růst stavebních nákladů a cen rezidenčních nemovitostí v čase*“.

### **Podpora poptávky**

Podpora poptávky v oblasti nájemního bydlení pak představuje zejména příspěvek na bydlení. Tyto a jiné příspěvky určené k podpoře bydlení jsou probrány v samostatné podkapitole.

## **3.9 Sociální bydlení**

Zvláštní sektor bydlení nazývaný „sociální bydlení“ lze nalézt téměř ve všech západoevropských zemích, ačkoliv v jednotlivých systémech existují značné rozdíly. Sociálním bydlením se převážně myslí sektor nájemního bydlení provozovaný orgány státu nebo obcí pro zajištění všeobecné rovnováhy na trhu s nájemním bydlením a pro umožnění vyhovujícího a důstojného bydlení skupinám obyvatel, které si ze sociálních či jiných důvodů nejsou schopny zajistit bydlení na volném trhu. Nájemné bývá zpravidla v sociálních bytech nižší než tržní nájemní a provoz a výstavba jsou finančně zajišťovány státními či obecními institucemi, například vytvářením různých fiskálních výhod pro investory. Investorem, a tedy i provozovatelem, může být přímo obec, bytové družstvo, nezisková bytová asociace, ale i soukromý vlastník (Lux, 2002).

V současné době není problematika sociálního bydlení v České republice není upravena konkrétní koncepcí či samostatným zákonem. Ministerstvo práce a sociálních věcí předložilo návrh Zákona o sociálním bydlení, který měl dle původního plánu vstoupit v účinnost již od prvního ledna roku 2017, projednávání však bylo zdrženo. Dle navrhovatelů jsou cílovou skupinou zákona osoby, jež vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou částku v poměru k jejich příjmům (více než 40 %), jichž je dle odhadů cca 500 tisíc. Zákon vychází z analýz ČSÚ, které ukazují, že nízkopříjmové skupiny mají až o 2.500 Kč vyšší nájemní, než středně a vysoko příjmové domácnosti. Souvislosti s tím se neustále zvyšují počty osob s nárokem na dávky na bydlení, jejichž celková výše dosahuje cca 11,5 mld. Kč ročně (MPSV, online).

#### **Argumenty stoupců volného trhu jsou především:**

- Alokace bytů z hlediska spotřebitelské poptávky je neefektivní – stát nemůže mít adekvátní informace pro uspokojení rozmanitých spotřebitelských preferencí;
- produkce sociálních bytů je neefektivní – náklady jsou kvůli absenci konkurenčních tlaků vyšší;
- snižování sociální mobility a zvyšování neoptimální alokace bytů;
- nebezpečí zneužití pro politické účely – provozovatel sociálního bydlení vytváří na lokálním trhu monopol a je-li zároveň voleným orgánem (obec), mohou být byty převáděny spíše politicky nežli potřebně;
- vytěsnění soukromých investic („crowding out effect“) – stát investuje v oblastech, kde by byl investován soukromý kapitál, což vytváří inflační tlaky a plýtvání peněz daňových poplatníků.

#### **Zastánci výstavby sociálních bytů naopak argumentují:**

- Volný trh vede vždy k vytvoření monopolu – monopolní pozice vede ke zvyšování nájemného a snižování nabídky;
- stát má k dispozici relevantní informace týkající se oblasti sociální politiky (statistika migrace, růstu počtu domácností, počtů žadatelů o dávky na podporu bydlení) a má možnost zajistit nízké náklady výstavby (dotační politikou, darováním pozemků pro výstavbu) a tím zabezpečit včasnou a rychlou produkci bytů;

- vyrovnání nabídky a poptávky na volném trhu je v krátkém období pomalé – veřejní provozovatelé či neziskové organizace nezneužijí aktuálního zvýšení poptávky pro realizaci „zisku z nedostatku“;
- soukromém investorovi se vyplatí pouze investice do sektoru zaměřeného pro příjmově silnější skupiny domácností (Lux, 2002).

Tato argumentace představuje alespoň základní konflikty týkající se problematiky sociálního bydlení. Výzvou jsou například i nepříznivé demografické trendy, které spočívají ve stárnutí populace či rostoucím počtu etnických minoritních skupin.

Michael Oxley zformuloval následující závěr vyplývající ze zkušenosti z různých zemí:

- *Vlastníkem sociálního bydlení může být celá škála organizací i mimo stát, obce nebo neziskové organizace.*
- *Sociální bydlení nemusí být neziskovým bydlením.*
- *Neziskové bytové asociace mohou operovat jako nezávislí podnikatelé a aplikovat tržní principy při svém řízení.*
- *Sociální bydlení nemusí být nájemním bydlením. Může to být i určitá forma vlastnického bydlení.*
- *Je to zvláště alokační politika při přidělování sociálních bytů, která zásadně definuje a odlišuje sociální bydlení od ostatních forem bydlení.*
- *Téměř ze všech západoevropských zemí je budoucnost, účelnost a forma sociálního bydlení v současnosti velmi diskutována.*
- *V některých zemích se snížil vztah mezi nabídkovou podporou a regulací alokace bytů.*
- *V některých oblastech se objevil problém nadbytku sociálních bytů, nedostatečné poptávky a nízké kvality bydlení.*
- *Zdroje financování nov výstavby i rekonstrukce a údržba stávajícího fondu sociálních bytů se velmi výrazně změnily ve většině evropských zemí (Lux, 2002).*

### **3.10 Státní podpora bydlení**

Státní podpora bydlení je široký pojem zahrnující velké množství institucí a projektů. Státní subjekty podporují dostupnost bydlení a zvyšování kvality bydlení v ČR prostřednictvím specifických programů, dotací a dávek

#### **3.10.1 Ministerstvo pro místní rozvoj**

MMR patří do systému ústředních orgánů státní správy České republiky hlavně ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu, nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu. V otázce politiky bydlení se jedná o ústřední státní instituci, realizuje největší počet programů podpory bydlení, které jsou financovány ze státního rozpočtu.

Podpora bydlení je realizována kupříkladu prostřednictvím každoročního Programu podpory bydlení, který kupříkladu zahrnuje podporu oprav domovních olověných rozvodů či podporované byty (pečovatelské byty, vstupní byty, komunitní byty seniorů). Dále MMR nabízí například Podporu hypoték pro mladé lidi na starší byty, která je určena pro osoby mladší 36 let a je poskytována v podobě úrokových dotací na maximální dobu 10 let (MMR, online).

#### **3.10.2 Státní fond rozvoje bydlení**

Státní fond rozvoje bydlení je zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., a je v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. *„Účelem SFRB a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s Koncepcí bytové politiky do roku 2020, schválenou vládou České republiky, a podporovat též udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Koncepce bytové politiky státu je založena na předpokladu bydlení jako sdílené odpovědnosti jednotlivce s nezastupitelnou rolí státu (SFRB, online).“*

Aktuálně probíhajícími programy jsou například Program 150 (úvěr ve výši 150 000 Kč pro mladé osoby do 36 let na opravy, rekonstrukce a modernizace jejich domů a bytů), Panel 2013+ (úvěr určený na opravy a modernizace bytových domů), Program Živel (úvěr poskytovaný pro obnovu obydlí zcela nebo částečně zničeného živelní pohromou a budování protipovodňových opatření) (SFRB, online).

### 3.10.3 Státní fond životního prostředí

Je významným finančním zdrojem při ochraně a zlepšování stavu životního prostředí. V oblasti podpory bydlení je jeho role nejvýznamnější v programu Nová zelená úsporám, z něž poskytuje dotace na energeticky úsporné rekonstrukce domů, výměnu zdrojů na vytápění a využívání obnovitelných zdrojů energie (Nová zelená úsporám, online).

### 3.10.4 Ministerstvo financí

*„Ministerstvo financí je ústředním orgánem státní správy pro státní rozpočet republiky, státní závěrečný účet republiky, státní pokladnu České republiky, finanční trh s výjimkou dozoru nad kapitálovým trhem v rozsahu působnosti Komise pro cenné papíry, daně, poplatky a clo, finanční hospodaření, finanční kontrolu, účetnictví, audit a daňové poradenství atd. (MFCR, online).“*

MF ČR využívá k podpoře bydlení specifické nástroje, jimiž jsou například Podpory stavebního spoření (dotace připisované přímo na účet klienta stavení spořitelny), Snížené DPH pro novou bytovou výstavbu sociálního bydlení či pro opravy bydlení, Daňové úlevy (možnost odečtu části úroků z hypotečního úvěru od základu daně) (MFCR, online).

### 3.10.5 Ministerstvo práce a sociálních věcí

*„Do kompetence ministerstva patří především sociální politika (problematika zdravotně postižených, sociální služby, sociální dávky, rodinná politika apod.) (MPSV, online).“*

Základními nástroji pro podporu bydlení v gesci Ministerstva práce a sociálních věcí jsou příspěvek na bydlení (zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění, hlava třetí) a doplatek na bydlení (zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění, hlava druhá).

Příspěvek na bydlení je určen pro rodiny i jednotlivce s nízkými příjmy, z nichž přispívají na náklady na bydlení. Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu a v bytě skutečně bydlí (Křeček, 2014). Pro vznik nároku na dávku je nutno splnit dvě podmínky:

*„a) jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, a*

*b) součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení (zákon č. 117/1995 Sb., hlava třetí, §24).“*

Při výpočtu výše příspěvku se využívají normativní náklady na bydlení, které jsou rozlišeny dle formy bydlení (byty nájemní, družstevní a v soukromém vlastnictví) a jsou stanoveny zákonem dle velikosti obce a počtu členů domácnosti. *Výše příspěvku na bydlení činí za kalendářní měsíc rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientem 0,35. (§27) Normativní náklady na bydlení se se mění každý rok dle aktuální situace (Křeček, 2014).*

Doplatek na bydlení je dávkou pomoci v hmotné nouzi. Nárok na doplatek na bydlení má vlastník či nájemce bytu, který jej užívá a jehož příjem nebo příjem společně posuzovaných osob, je po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení nižší než částka živobytí. (Křeček, 2014). Částka živobytí je stanovena v §24 zákona o pomoci v hmotné nouzi a je rozdílná pro různé skupiny osob.

### **3.11 Oceňování nemovitostí**

*„Oceňování majetku na tržních principech je základní a nedílnou součástí fungování tržní ekonomiky a bez správného pochopení teorie tohoto oboru lidské činnosti nelze ani správně aplikovat konkrétní metodiky na ocenění jednotlivých typů aktiv (Ort, 2013).“*

Teorie oceňování majetku má podle Orta (2013) v obecné rovině tři důležité funkce:

- Obecné návody, řešení a postupy aplikovatelné na konkrétní případ ocenění aktiv
- Umožňuje vytváření nových metod oceňování
- Někdy může vytvářet i novou skutečnost (např. nové legislativní prostředí)

Základními otázkami oceňování jsou: co, jak a proč. Odpovědi na ně jsou pak: stanovení tržní hodnoty libovolného statku, podle podstaty věci vzhledem k porozumění její funkce, pro vyjádření tržní hodnoty a její znalosti.

Základem je tedy stanovení tržní hodnoty nemovitosti, která je dle komunitárního práva Evropské unie uvedené podle Orta (2013) definována takto:

*„Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným*



*kupujícím za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. “*

Nemovitost lze poté oceňovat třemi základními metodami:

- Porovnávací metody
- Výnosové metody
- Nákladové metody

První jmenovaná metoda je nejdůležitější a základní pro ocenění nemovitosti tržní hodnotou, která je co nejvíce objektivní. Porovnávací metoda vychází z přístupu, kdy se snaží porovnávat oceňovanou nemovitost s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly oceňovány za porovnatelných podmínek. Podle Orta (2013) však při použití porovnávací metody naráží porovnavatel na dva problémy:

- Úplnost informací o nemovitostech
- Pravdivost těchto informací

V případě použití porovnávací metody lze vybírat z přímého či nepřímého porovnání. V přímém porovnání je oceňovaná nemovitost porovnáвана přímo se souborem podobných vzorků, v nepřímém porovnání je oceňovaná nemovitost porovnáвана s určitou průměrnou hodnotou získanou výpočtem z určitého souboru vzorků.

Porovnávané údaje jsou pak podle Orta (2013) především tyto:

- cena pozemku;
- rozloha pozemku;
- cena za m<sup>2</sup>;
- datum transakce;
- zastavěná plocha;
- čistá podlahová plocha;
- stáří budovy.

Objektivně hůře porovnatelnými faktory jsou pak lokalita, dispoziční řešení, design, vybavení, tvar pozemku, orientace, charakteristika pozemku, dostupnost inženýrských sítí, vlastnosti půdy, dopravní obslužnost apod. V případě zastavěného pozemku je nutné vždy

pozemek oceňovat bez stavby, jako by se jednalo o volný pozemek, a cenu případně upravit o hodnotu stavby, která pak v případě nutnosti demolice však cenu pozemku může i snižovat (Ort, 2013).

Druhým typem přístupu k oceňování jsou výnosové metody. Tyto metody slouží především pro ověřování porovnávací metody ocenění, a to buďto jako rychlé stanovení hodnoty majetku, případně pak pro jeho korekce. Teorie výnosových metod vychází ze stanovení užitečnosti daného majetku, která bere v potaz časovou hodnotu peněz a riziko. Zabývá se tedy především hodnotou nemovitosti z budoucího hlediska, kdežto porovnávací metoda především z hlediska současnosti. Pro výnosovou metodu je možné vycházet z předpokladu, že investice je realizována především pro její budoucí hodnotu, ať je touto hodnotou vlastní bydlení či případný spekulativní či jiný zisk.

Pro výnosovou metodu je podstatné stanovení nejvyššího a nejlepšího využití daného majetku, které se podle Orta (2013) skládá především z následujících hledisek:

- dodržení právních předpisů;
- technická proveditelnost;
- investiční proveditelnost;
- maximální ziskovost.

Po vybrání a stanovení nejlepšího možného výnosu je potřeba analyzovat čistý provozní výnos, který je ovlivněn hrubým výnosem, výší tržního nájemného, případnou neobsazeností nemovitosti, efektivním hrubým výnosem, rezervami na renovace a provozními výdaji. Dalším krokem v aplikaci výnosové metody je pak určení kapitalizační míry, tedy return of capital, která vyjadřuje míru zhodnocení kapitálu vloženého do nemovitosti. Stanovení tržní hodnoty pak probíhá dosažením výsledků předchozích kroků do jednoho ze vzorců vhodných k našemu účelu, například věčné renty.

Posledními metodami jsou metody nákladové. Tento přístup se používal před využíváním porovnávací metody, lze použít pro případ oceňování náhrady škody a oceňování na tržních principech. Oceňování na bázi nákladových metod spočívá v porovnání skutečně vynaložených nákladů s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi s porovnávanou stavbou. Pro tuto metodu je využívána reprodukční cena, která stanovuje cenu, za kterou by v současné době bylo možné pořídit shodnou nemovitost. Tuto

cenu lze dle Orta (2013) vypočítat například použitím vlastní databáze případně přepočtení pořizovací ceny na současnou hodnotu.

### **3.12 Financování bydlení**

Financování bydlení je jednou z nejdůležitějších otázek při koupi bytu či domu. V případě dostatečné výše vlastních úspor je možné byt či dům financovat z vlastních zdrojů, nemusí to ale být vždy výhodné nebo výhodnější než financování ze zdrojů vlastních. Vždy je potřeba porovnat výnosnost možné další investice, na kterou můžeme úspory vynaložit. V případě, že RPSN (či úroková sazba) hypotečního úvěru je nižší než výnosová míra alternativní investice po započtení nákladů na její dosažení, může se vyplatit peníze investovat jinam a koupi bydlení financovat ze zdrojů z hypotečního úvěru (Kovanda, 2014).

Případně se může stát, že příležitosti, o které přijdeme financováním bydlení z vlastních zdrojů, jsou pro nás cennější než úroky placené na hypotečním úvěru. Pak je vhodné, i vzhledem ke stále velmi nízkým úrokovým sazbám hypoték a možné fixaci často i na více než pět let, uvažovat o financování z cizích zdrojů. Konkrétní volba však závisí také na faktoru, kolik peněz si může klient dovolit měsíčně odložit ze svého rozpočtu, a to především z dlouhodobého hlediska, u hypoték až několik desítek let (Vichnarová, 2007).

Často při spoření na bydlení také zapomínáme, že během spoření můžeme mnoho let platit nájem, protože stále je nutné někde bydlet, a náklady na vlastní financování bydlení pak mohou velice snadno překročit náklady na financování z úvěru.

Další možností je pořídit bydlení jako investici z vlastních úspor, nemovitost pronajímat a z těchto zisků platit úvěr vlastního bydlení. Výhodnost konkrétního řešení nelze generalizovat, neboť záleží nejen na konkrétní nemovitosti, výše nájmu a výhodnosti úvěru, ale i na stále se měnících podmínkách trhu.

Samozřejmě je možné cizí a vlastní zdroje kombinovat a financovat tak z úvěrů či stavebního spoření pouze část nemovitosti (Syrový, 2009).

#### **3.12.1 Zdroje vlastní**

Pokud uvažujeme vlastní zdroje pro financování bydlení, může se jednat buď o úspory získané bez finančních produktů, buďto dědictvím, prodejem jiného majetku nebo běžným spořením. V případě spoření s využitím finančních produktů se může jednat o různé

spořicí účty, podílové fondy a další produkty. Nejvýznamnějším produktem pro spoření na bydlení je však stavební spoření.

Stavební spoření je v současnost hojně využívaný a široce známý produkt. Stavební spoření je složeno ze dvou částí, a to části spořicí a případně části úvěrové. Nespornou výhodou stavebního spoření je státní podpora, kterou dostává každý, kdo se stavebního spoření účastní. Její výše je 10 %, maximálně však z dvaceti tisíc korun ročně. Tento fakt je tím hlavním, který láká k tomuto způsobu financování početnou skupinu zájemců. Vždy je však celkovou výnosnost potřeba porovnat s alternativní formou spoření. Za spoření totiž je nutné platit i poplatky, které celkovou výnosnost snižují (Syrový, 2009).

Rozdíl mezi stavebním spořením a hypotékou je poměrně značný, a to především z hlediska zdrojů pro úvěry. Pro hypoteční úvěry si nejčastěji banky půjčují prostředky na finančních trzích, a to formou dluhopisů. Délka těchto dluhopisů je většinou jako délka fixačního období hypoték, které jsou z těchto dluhopisů financované. Stavební spoření však půjčují úvěrové části právě od vkladů ze spoření ostatních účastníků stavebních spoření. Tímto si stavební spořitelna zabezpečí levné zdroje pro poskytování úvěrů, neboť úroková sazba pro spořicí část stavebních spoření bývají nižší než úrokové sazby pro úvěry z nich. Z těchto faktů se dá odvodit skutečnost, že ceny hypoték se odvíjí od vývoje cen finančního trhu a ceny peněz, ale ceny úvěrů ze stavebního spoření se odvíjí od chování jednotlivých účastníků a jejich ochoty spořit, případně si půjčovat (Syrový, 2009).

Hypotéku lze rovněž kombinovat se životním pojištěním, splácí se pak pouze úroky z hypotečního úvěru a do životního pojištění se platí pojistné. V době, kdy končí životní pojištění, je pak hypoteční úvěr splacen právě naspořenou částkou ze životního pojištění. Hypoteční banka má v tomto případě jistotu, že v případě smrti klienta bude pohledávka kryta právě výplatou životního pojištění pojišťovnou. Ve většině případech je však tato kombinace dražší než samotný hypoteční úvěr, což je dáno především vysokou cenou finančních produktů. Vždy je však nutné porovnat konkrétní nabídky s konkrétními požadavky na úvěr ze strany klienta (Syrový, 2009).

### 3.12.2 Zdroje cizí

#### Úvěr ze stavebního spoření

V případě úvěrů ze stavebního spoření vycházíme z faktu, že nejčastěji k žádosti o úvěr dochází u klientů, kteří již nějakou dobu spoří.

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření jsou pak podle Syrového (2009) následující:

- naspořit danou část z cílové částky;
- délka spoření minimálně 2 roky;
- splnění tzv. hodnotícího čísla, tedy bodové hodnocení.

Cílová částka se pak skládá z naspořené části a úvěru.

Při stanovení výhodnosti úvěru je potřeba počítat nejen s úrokovou sazbou z úroku, ale především s efektivní úrokovou sazbou, která určuje cenu úvěru po započtení poplatků a nákladů spojených s úvěrem, například vedení či správa účtu a poplatek za vyřízení úvěru.

Obecně vzato jsou úvěry ze stavebních spoření poměrně levné, mezi stavebními spořitelny se však liší, a to jak cena úvěrů, tak úrokové sazby ze spoření. V případě uvažování možnosti úvěru ze stavebního spoření zjistíme další rozdíl oproti hypotečnímu úvěru, a tou je stanovení doby splatnosti a splátky. Při podpisu smlouvy jsou dané podmínky případného úvěru a podle těch spořitelna vypočítá výši splátky. Při žádosti o změnu těchto podmínek se často mění i jiné části stavebního spoření (Syrový, 2009).

V případě potřeby splatit úvěr rychleji je možné tak udělat bez jakýchkoliv poplatků či sankcí, stejně tak v případě možnosti splácet vyšší částku. Co se týče zajištění úvěrů, je zde několik možností. Buďto je možnost získat úvěr bez zajištění, nebo je možné zajištění ručiteli. Oproti hypotékám jsou stavební spořitelny ve výhodě vzhledem k tomu, že znají platební morálku a historii klienta, od čehož se odvíjí případné podmínky zajištění a úroková sazba.

#### Překlenovací úvěry

Další možností úvěru v rámci stavebního spoření jsou překlenovací úvěry. Tyto úvěry umožňují získat úvěr ihned bez předchozího dlouhého spoření. Překlenovací úvěr se pak uzavře na stejnou částku, jaká je uvedena ve smlouvě o stavebním spoření. Během splácení pak platíme pouze úroky z tohoto úvěru. K překlenovacímu úvěru, a tedy jeho

splátkám, bude vytvořeno stavební spoření, kam se v průběhu úvěru bude ukládat spoření podobně jako v případě spořicí části stavebního spoření. Jakmile na tomto spořicím stavebním spoření dosáhneme podmínek, které jsou požadovány pro získání standardního úvěru ze stavebního spoření, tedy bude naspořený daný podíl z cílové částky, bude splněna doba spoření (v tomto případě splácení překlenovacího úvěru) a hodnotící číslo, z naspořené částky bude splacen překlenovací úvěr a od tohoto okamžiku se stáváme povinni platit již pouze klasický úvěr ze stavebního spoření. Je potřeba brát v potaz, že splátka překlenovacího úvěru spolu se spořicí složkou a následná splátka úvěru ze stavebního spoření se od sebe mohou lišit (Syrový, 2009).

### **Hypoteční úvěry**

Hypoteční úvěry jsou další velmi častou formou financování bydlení z cizích zdrojů, a to zejména pro vyšší částky. Hypoteční úvěry se liší podstatně od úvěrů ze stavebního spoření a ostatních úvěrů principem fungování, který byl nastíněn v úvodní části této kapitoly. Stavební spoření a úvěr z něj je možné čerpat na cokoliv, a to i se státní podporou, u hypotéky tomu tak být nemusí. Situace na trhu se však mění, v minulosti byly hypoteční úvěry poskytovány jen a pouze na financování nemovitosti. Poté přišly tzv. Americké hypotéky, které umožňovaly čerpat hypoteční úvěr v podstatě na cokoliv, a to až do výše sta procent ceny financovaného objektu. Tyto hypotéky fungují na principu, kdy do zástavy umístíme například nemovitost, a pomocí úvěru pak financujeme například nové auto či studium potomků. Další možností je hypotéka bezúčelová, kdy není potřeba bance vůbec náš záměr s penězi sdělovat. Valnou většinu hypoték však tvoří hypotéky účelové, a to čerpané na financování bydlení (Vichnarová, 2007).

Každý hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn, a to zástavním právem k dané nemovitosti. Toto je podstatný rozdíl od úvěrů ze stavebního spoření, kdy je možné ručit ručители, např. rodiči. Tento fakt často znepříjemňuje situaci žadatelům, kteří plánují pořízení bytu družstevního, který se však nedá zastavit poskytovateli úvěru, je tedy nutné ručit jinou nemovitostí.

Hypotéky jsou nabízeny většinou na 15 až 20 let, výjimkou však nejsou ani nabídky úvěrů na 40 let. Jedinou podmínkou často zůstává ukončení hypotéky ještě v produktivním věku, což omezuje délku trvání úvěru dle věku dlužníka (Vichnarová, 2007).

Mimo náklady na úroky je potřeba počítat také s ostatními náklady, stejně jako u stavebního spoření. Tyto náklady jsou tvořeny především poplatky za vyřízení úvěru, za vedení úvěrového hypotečního úvěru a v neposlední řadě také poplatků za odhad zastavované nemovitosti.

Potřeba ohlídat je také mimořádné splátky a předčasné splacení, případně možnosti refinancování. Tyto změny jsou vhodné obvykle pouze při konci fixační doby, případně tak musí být předem uvedeno v úvěrové smlouvě. V opačném případě se dlužník vystavuje riziku poměrně vysoké pokuty, což je odlišné od předčasného splacení úvěru ze stavebního spoření.

Výhodou hypotečního úvěru je podpora státu, a to ve formě odečtení úroků z daní. V minulosti byla hojně využívána také státní podpora pro dlužníky mladší 36 let, později v roce 2005 klesla na nulu, a to z důvodu velmi nízkých úrokových sazeb. V budoucnu se však situace může a jistě bude měnit, je dobré tedy na takový případ myslet (Vichnarová, 2007).

Dalším rozdílem od úvěru ze stavebního spoření je stanovení úrokové míry z úvěru. Ta závisí především na těchto faktorech (Srový, 2009):

- účel úvěru;
- doba fixace;
- výše zajištění úvěru;
- bonita dlužníka.

V případě účelu úvěru pro financování bydlení jsou obecně poskytovány nejnižší úrokové sazby, a to z důvodu velmi nízké rizikovosti. Dále lze úvěrem financovat např. nemovitost po koupi určenou k pronájmu, kde jsou již úrokové sazby vyšší, roli zde opět hraje rizikovost a případná motivace dlužníka úvěr splácet. Vyšší úrokové sazby jsou poskytovány na americké hypotéky např. na financování automobilu, a nejvyšší úrokové sazby pak najdeme u hypoték bezúčelových (Srový, 2009).

U doby fixace je situace obdobná, nejčastěji jsou hypoteční úvěry fixovány na 1, 3 nebo 5 let. S délkou fixace roste i úroková sazba, a to z důvodu vyšší jistoty dlužníka, což je pro banku opět riziko, neboť situace na trhu se může měnit. Některé banky však poskytují dobu fixace i o mnoho let delší, ovšem za cenu vyšší úrokové sazby. V případě

nemožnosti nebo nevýhodnosti refinancování hypotéky se s delší fixací však dlužník může dostat do situace, kdy při poklesu úrokových sazeb hypoték na hypotečním trhu paradoxně s delší fixací ztrácí (Vichnarová, 2007).

Analogická situace nastává pro stanovení úrokové sazby dle výše zajištění. Pro poskytovatele hypotečního úvěru jako věřitele znamená podstatný rozdíl, pokud je úvěr zajištěn nemovitostí s odhadovanou tržní cenou zdaleka převyšující výši úvěru či nikoliv. Čím blíže je výše úvěru hodnotě nemovitosti, tím stoupá úroková sazba, protože banka se opět vystavuje vyššímu riziku. Banka potřebuje jistotu, že v případě platební neschopnosti klienta bude schopna celou svou pohledávku prodejem nemovitosti uhradit. V případě změny na trhu nemovitostí a náhlého poklesu hodnoty nemovitosti se také banka snaží předejít riziku, kdy by pohledávka z prodeje nemovitosti nemusela být plně uhrazena. Základní úrokové sazby hypoték u jejich poskytovatelů nejčastěji platí pro výši úvěru do 70 % hodnoty nemovitosti, při vyšším poměru jsou úrokové sazby buď přírůžkou nebo lineárně navyšovány (Syrový, 2009).

Posledním faktorem ovlivňujícím výši úrokové sazby je bonita dlužníka. Tu banka prověřuje z několika pohledů. Nejčastějším je nutnost prokázání příjmů klienta (většinou nesmí být starší než 30 dní, žadatel nesmí být ve zkušební ani výpovědní lhůtě a zaměstnavatel musí uvést příjem včetně všech srážek ze mzdy. Komplikací může být též pracovní smlouva na dobu určitou, viz. Vichnarová, (2007)), která se dá prokázat buď prokázáním příjmů od zaměstnavatele, daňovými příznámi nebo poskytnutím informací o klientově platební morálce od jiného úvěrového nebo peněžního ústavu. Pokud nastane situace, že z nějakého důvodu nelze splnit ani jednu možnost, někteří poskytovatelé umožňují výměnou za toto zvýšené riziko zvýšení úrokové sazby nebo vyšší hodnotu zástavy. Roli při stanovení úrokové sazby hraje také případné životní pojištění klienta (Syrový, 2009).

Pro posuzování bonity klienta však mohou hrát roli i další faktory než jeho potvrzení o příjmech nebo platební morálce. Takovými faktory bývají například výše dosaženého vzdělání, obor zaměstnání, věk, místo bydliště (Vichnarová, 2007).

Úrokové sazby jsou pak jednotlivými bankami počítány vlastními kalkulačkami.



## 4 Analytická část

Analytická část této práce se zabývá vývojem situace s bydlením v ČR v průběhu posledních let a vlivů s bydlením souvisících. Z důvodu omezené dostupnosti relevantních a spolehlivých zdrojů dat jsou některá data analyzována již od roku 1989, některá jsou dostupná až v průběhu devadesátých let.

Cílem této části je zmapovat vývoj cen bydlení, a to jak bytů v rodinných domech, tak bytů v domech bytových, dále vývoj výstavby bytů, tedy množství rozestavěných a dokončených bytů v jednotlivých letech. V dalších podkapitolách bude zmíněno též bydlení nájemní a jeho regulace.

Vývoj bydlení bude analyzován z pohledu celé ČR, a poté v rámci samotné Prahy a porovnání jednotlivých krajů.

Mezi důležité vlivy na bydlení patří makroekonomické ukazatele, neboť bydlení a bytový fond je jedním z ukazatelů rozvinutosti země. Vývoj bydlení bude porovnáván vzhledem k makroekonomickým ukazatelům jako jsou inflace, HDP, průměrná mzda a podobně. Součástí této analýzy je též zahrnutí vlivu ekonomické krize.

Dále bude kapitola věnována mezinárodnímu srovnání stavu bydlení v ČR a s okolními evropskými státy, rozebrána bude též otázka sociálního bydlení a vyloučených lokalit.

V poslední části bude věnována kapitola sestavení předpovědního ekonometrického modelu pro vývoj indexu cen bytů v ČR, a to na základě vybraných ovlivňujících faktorů, jakými budou makroekonomické ukazatele. Hlavním omezením u tohoto modelu je v tomto případě krátká časová řada, neboť, stejně jako ostatní postsocialistické státy, jsou i v ČR dostupná data až z devadesátých let. Dalším významným faktorem pro tuto část je velká změna okolo finanční krize, která trend narušuje. Přesto je však vhodné pokusit se určit faktory, které nejvíce ovlivňují vývoj ceny bydlení v ČR a tento vliv kvantifikovat.

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

## 4.1 Analýza vývoje cen bytů

### 4.1.1 Vývoj cen bytů v ČR 1999-2005

Pro cenový vývoj vlastnického bydlení v ČR jsou v datech ČSÚ standardně používány bazické indexy. Nevýhodou těchto indexů je, že bazický index se po několika letech posouvá na nově určený výchozí rok. Tímto rokem byl od roku 1999 do roku 2004 rok 2000, proto bude období rozděleno na dva intervaly, a tedy 1999–2004 a 2005–2016. V následující tabulce je uveden index cen bytů dle dat ČSÚ včetně průměrné kupní ceny bytu za čtvereční metr, a to odděleně v Praze a v celé ČR.

**Tabulka 1** Vývoj cen bytů podle indexu cen bytů ČSÚ, bazický index 2010

Rok	Index cen bytů		Průměrná kupní cena Kč/m <sup>2</sup>	
	Praha	Celá ČR	Praha	Celá ČR
1999	91,3	91,4	16252,31	5827,65
2000	100	100	17801,00	6375,98
2001	118	114,9	21005,18	7326,00
2002	144,3	140	25686,84	8926,37
2003	165,4	166,9	29442,86	10641,51
2004	162	162,7	28837,62	10373,72

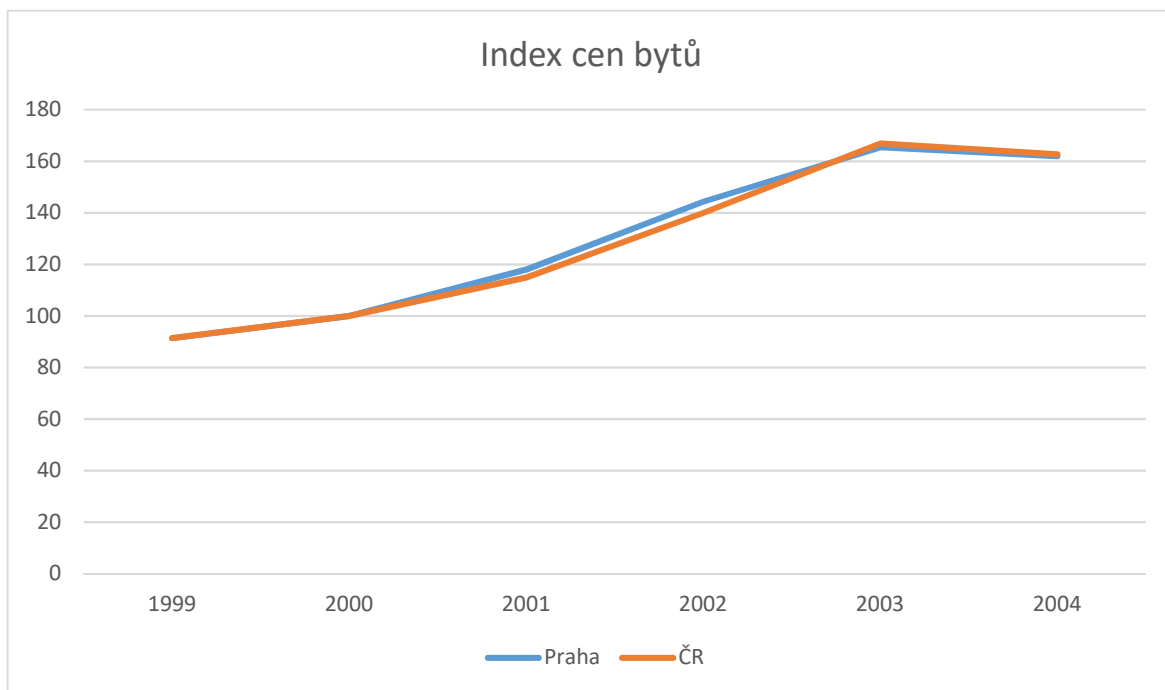
Zdroj: Vlastní zpracování podle ČSÚ

Z tabulky, stejně jako z následujícího ilustračního grafu, lze vidět, že ve sledovaném období byl po většinu času nárůst cen, tedy trend byl stoupající. Nejdříve mírněji, od roku 2001 pak s prudším nárůstem, aby pak došlo v roce 2003 k opačnému trendu, tedy mírně klesajícímu. Protože však sledované období končí rokem 2004, celkový trend byl stoupající, pokud graf proložíme trendovou funkcí, jak je naznačeno v grafu.

Pokles cen v roce 2004 byl pravděpodobně podle ČSÚ způsoben nadhodnoceností očekávání cen bytů, vliv pak mohl mít i vstup do Evropské Unie.

Vývoj pro ČR a pro Prahu byl pak prakticky totožný, ačkoliv v absolutních cenách je Praha cca trojnásobně drahá než zbytek ČR. Obě křivky se v podstatě kopírují. Co lze však vypožorovat, je, že za sledované období se ceny skoro zdvojnásobily. Tento fakt bude dále porovnáván s indexem a absolutní výří průměrné mzdy, stejně jako s domácími výdaji na bydlení.

**Graf 1** Vývoj indexu cen bytů podle ČSÚ



Zdroj: Vlastní zpracování podle ČSÚ

### Trendová funkce

Pokud se pokusíme tento trend popsat trendovou funkcí, nebýt neobvyklého propadu v roce 2004, byl by předpis funkce velmi přesný reálnému vývoji. Pro takovýto vývoj je však obtížné najít jednodušší trendovou funkci, je tedy potřeba zvolit vyšší stupeň funkce polynomické, která by dobře popisovala i vývoj bez roku 2004.

Polynomická trendová funkce třetího stupně funkce získaná programem MS Excel má rovnici:

$$y = -1,9648x^3 + 11797x^2 - 2E+07x + 2E+10$$

$$R^2 = 0,9905$$

Koeficient  $R^2$ , tedy koeficient determinace, který ukazuje, jak přesně daná funkce popisuje reálný vývoj cen, je zde na hodnotě cca 99 %, což je velmi vysoká hodnota.

„Hodnota spolehlivosti, tj. koeficient determinace  $R^2$ , udává procento, jakým je rozptyl hodnot závisle proměnné veličiny  $Y$  vysvětlen změnami hodnot nezávisle proměnné veličiny  $X$ . Koeficient nabývá hodnot od 0 do 1. Čím je vyšší, tím je nalezený model kvalitnější (ULB, online).“

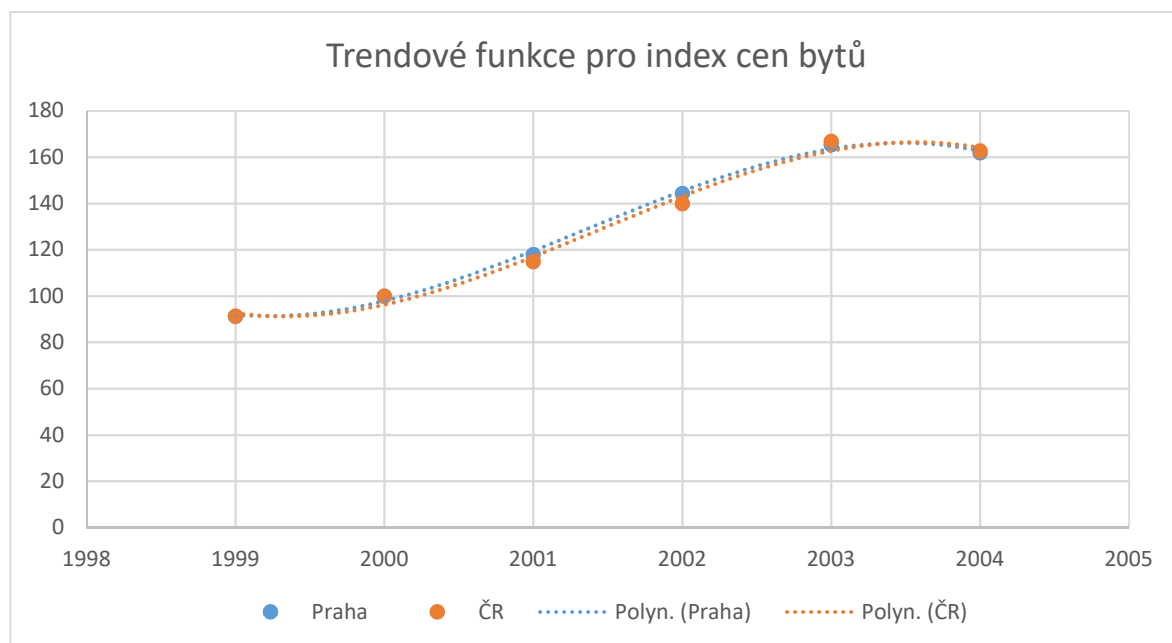
Pro polynomickou trendovou funkci třetího stupně pro vývoj indexu v Praze byla zjištěna tato rovnice předpisu:

$$y = -1,9398x^3 + 11647x^2 - 2E+07x + 2E+10$$

$$R^2 = 0,9976$$

Koeficient determinace je ještě vyšší, více jak 99 %, stejně tak průměrné tempo růstu 12 % ročně. Obě trendové funkce jsou si velmi podobné.

**Graf 2** Trendové funkce pro index cen bytů v ČR a Praze v letech 1998-2004



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

### Charakteristika časové řady

Dále můžeme zjistit tyto vlastnosti časové řady:

Průměrné tempo růstu Praha: 12,47678 % ročně

Průměrné tempo růstu ČR: 12,5704 % ročně

Průměrná diference v cenách Praha: 2517,062 Kč ročně

Průměrná diference v cenách ČR: 909,214 Kč ročně

#### 4.1.2 Vývoj od roku 2005

V roce 2004 pak ČR vstoupila do EU a ceny nemovitostí, stejně jako spotřebitelské ceny, dále rostly i v následujících letech. Růst cen byl pak zapříčiněn také harmonizací nepřímých daní a vstoupení ČR do předpisů sjednocených pro všechny členské země.

Pro roky 2005-2016 je pak jako bazický index stanoven rok 2010, ostatní se od něj odvíjí. V případě realizovaných cen bytů jsou stále bohužel z ČSÚ k dispozici pouze data do roku 2014, u nabídkových cen nemovitostí jsou pak již až do konce roku 2016. Následující tabulka porovnává tyto indexy:

**Tabulka 2** Indexy cen bytů v ČR od roku 2005

rok	průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů			průměrné indexy (2010 = 100) realizovaných cen bytů		
	ČR	ČR bez Prahy	Praha	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	66,5	60,4	72,7	72,0	71,2	73,6
2006	72,4	66,8	77,9	78,0	77,9	78,3
2007	87,2	83,0	91,4	102,4	103,3	100,4
2008	107,2	106,1	108,4	119,8	121,4	116,5
2009	104,3	103,0	105,6	105,1	105,5	104,2
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	95,1	96,6	93,6	99,8	100,5	98,3
2012	96,1	92,5	99,6	98,4	99,0	97,2
2013	97,2	91,3	103,1	98,0	98,0	98,1
2014	100,7	93,0	108,5	99,2	98,7	100,3
2015	106,9	97,7	116,1			
2016	117,6	107,1	128,2			

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

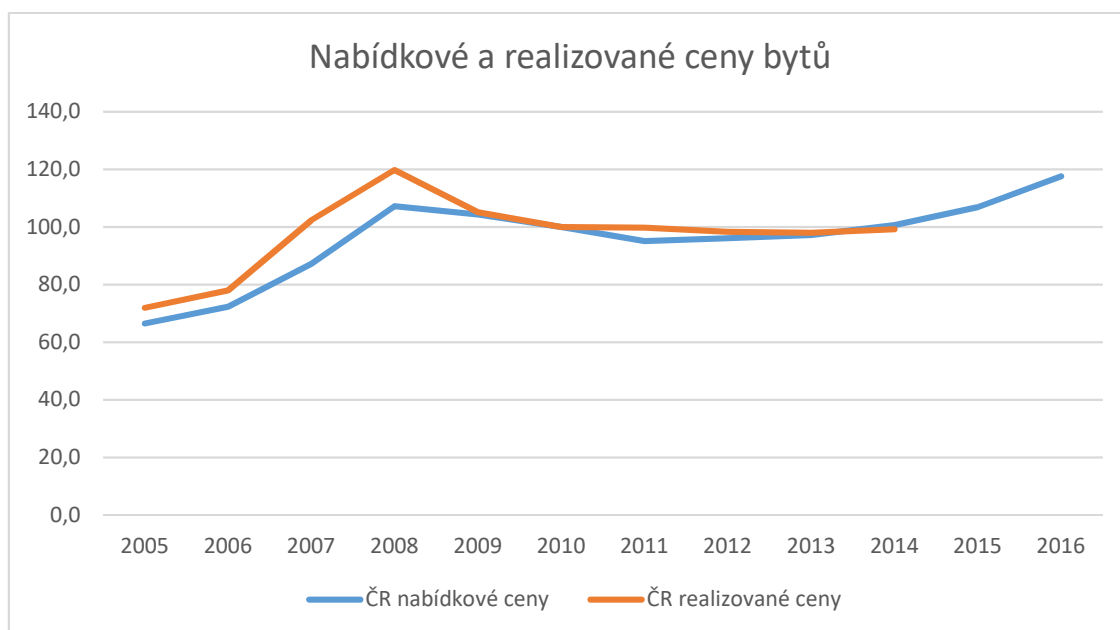
Tabulka porovnává indexy nabídkových a realizovaných cen bytů, a to jak pro celou ČR, tak individuálně pro Prahu a ČR bez Prahy.

### 4.1.3 Realizované a nabídkové ceny od roku 2005

Nejprve bude porovnán vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů pro další období od roku 2005, kdy bych stanoven nový bazický index. Následně bude rozebrán vývoj pro jednotlivé části ČR a porovnán vývoj pro Prahu a zbytek ČR.

Graf, který ukazuje vztah nabídkových a poptávkových indexů pak ukazuje jejich reálný vývoj pro celou ČR:

**Graf 3** Nabídkové a realizované ceny bytů v ČR v letech 2005-2016

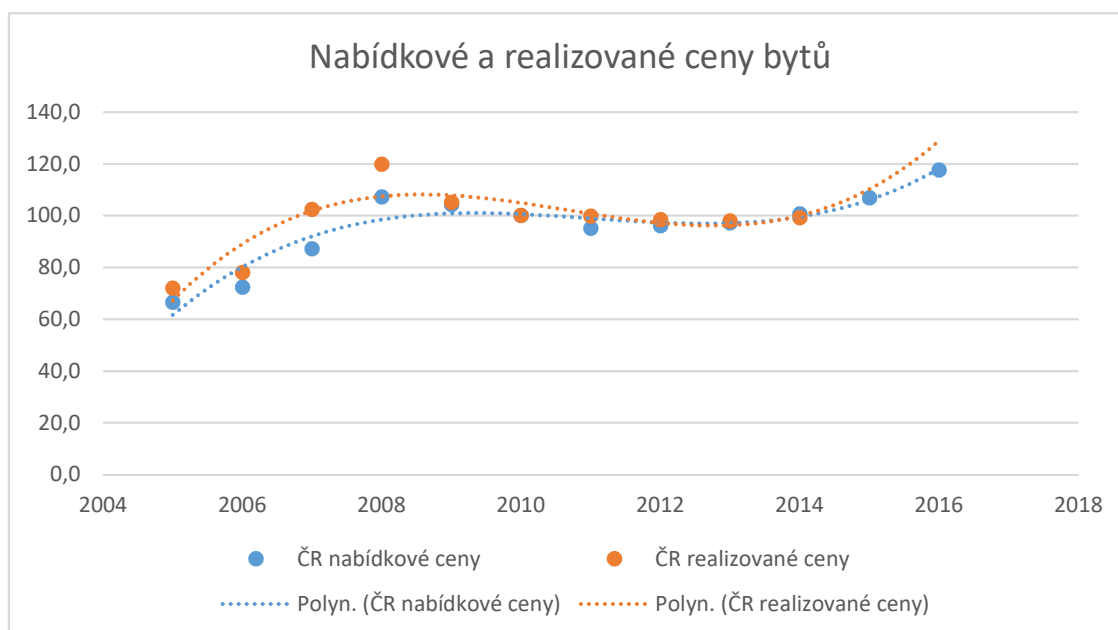


Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Z předchozího grafu je patrné, že nabídkové a realizované ceny byly ve sledovaném období v ČR spojeny s podobným vývojem. Realizované ceny před krizovým obdobím 2007-2008 mírně převyšovaly ceny nabídkové, jedna z možností, jak se pokusit tento fakt vysvětlit, může být cenová bublina na realitním trhu a zvýšená poptávkou po nemovitostech, což pak prudce zbrzdil krizový vývoj.

Od roku 2009 pak vývoj realizovaných cen prakticky kopíruje ceny nabídkové. Z tohoto důvodu bude pro další analýzu použita část nabídkových cen, neboť pokrývá širší interval vývoje cen i z posledních dvou let. Data pro realizované ceny v posledních dvou letech.

**Graf 4** Trendové funkce nabídkových a realizovaných cen bytů v období od roku 2005-2016



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Pro popis trendů byly i v tomto případě zvoleny polynomické funkce třetího stupně, které časovou řadu popisují nejlépe. Trend pro časovou řadu realizovaných cen pak popisuje tato funkce:

$$y = 0,327x^3 - 1972,7x^2 + 4E+06x - 3E+09$$

$$R^2 = 0,7929$$

Koeficient determinace je nižší než v předchozím období, přesto pak uspokojivě popisuje vývoj trendu. Zvolená funkce je tedy správná.

Pro ceny nabídkové je pak trendová funkce takováto:

$$y = 0,2253x^3 - 1358,9x^2 + 3E+06x - 2E+09$$

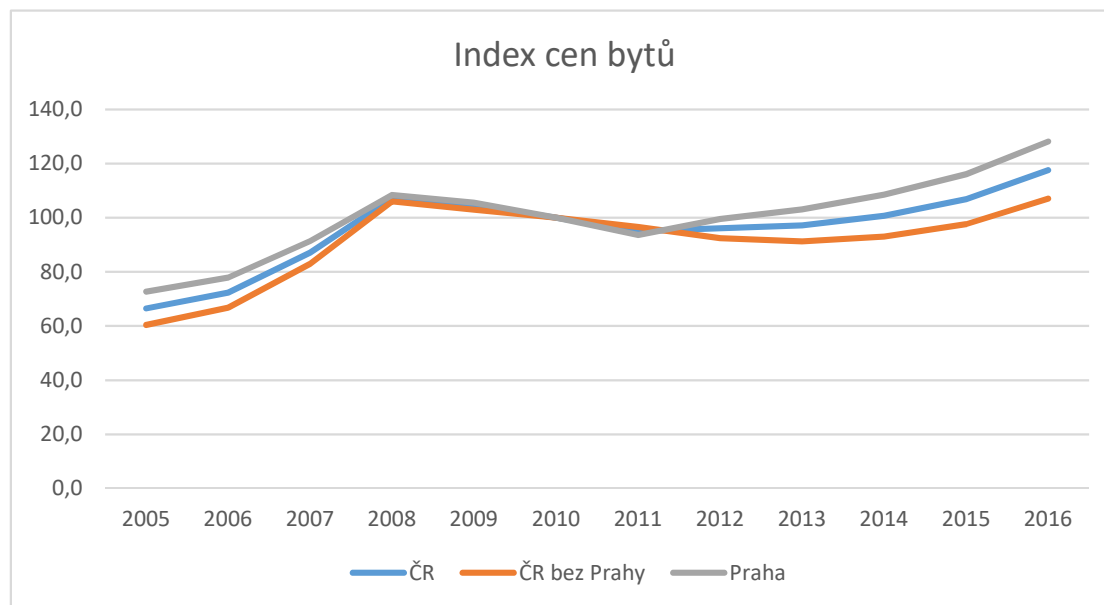
$$R^2 = 0,9076$$

Koeficient determinace, který popisuje přesnost popisu funkce, je opět velmi vysoký, trendová funkce je tedy zvolena vhodně.

#### 4.1.4 Vývoj cen bytů pro období od roku 2005

V případě porovnání vývoje indexů pro Prahu, ČR a ČR bez Prahy je vhodný následující graf:

**Graf 5** Index cen bytů v období 2005-2016 pro Prahu, ČR a ČR bez Prahy



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Z tohoto vývoje lze vyčíst, že mimo krizových let, kdy byly indexy po celé ČR prakticky stejné, se vždy ceny v Praze zvyšovaly vyšším tempem. Krizi nemovitostí je z grafu možné spatřit především mezi roky 2008 až 2011, od roku 2012 začaly ceny opět stoupat ve stejném pořadí jako před krizí.

#### Charakteristika časové řady

Průměrné tempo růstu ČR: 4,645455 %

Průměrné tempo růstu ČR bez Prahy: 4,245455 %

Průměrné tempo růstu Praha: 5,045455 %

#### 4.1.5 Ceny bytů od roku 1989 v Kč/m<sup>2</sup>

Jako ilustrace růstu reálných cen poslouží graf vývoje průměrných realizovaných cen bytů za celé sledované období pro celou ČR.

V případě bytů v bytových domech nejstrmější nárůst probíhal v době do roku 1998, kdy průměrná cena za metr čtvereční užité plochy bytu dosáhla hranice těsně pod dvacet tisíc korun.



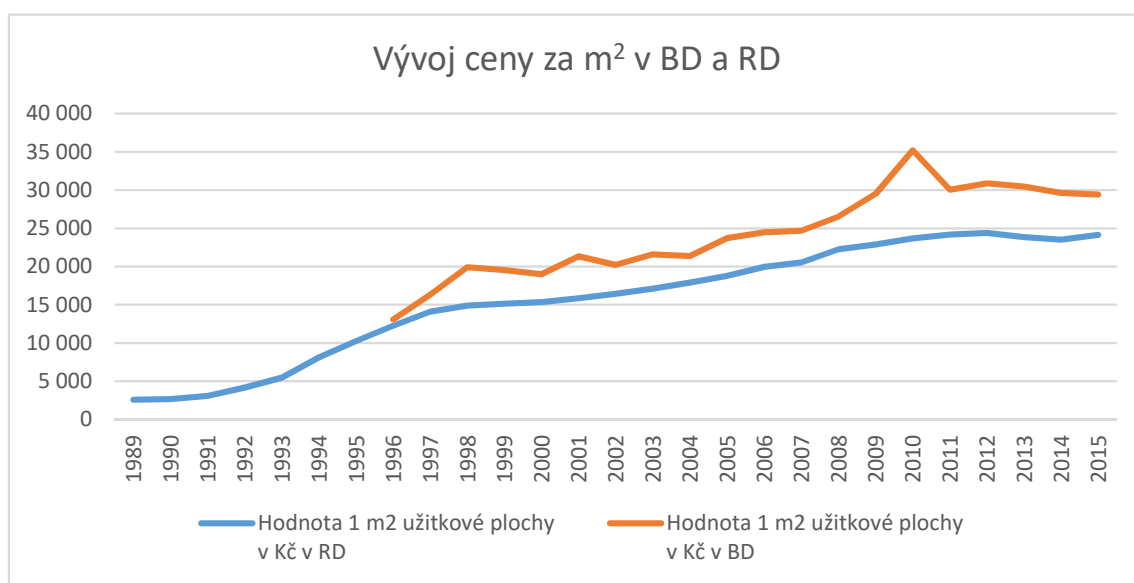
Poměrně pozvolna pak probíhal nárůst až do začátku krizového období v roce 2007, kdy začala cena opět strmě stoupat, až do roku 2010 závratnou rychlostí. Během těchto tří let cena vzrostla z necelých 25 000 Kč/m<sup>2</sup> na více jak 35 000 Kč/m<sup>2</sup>, aby se pak v roce 2011 opět propadla na hranici třiceti tisíc korun za metr čtvereční. Od roku 2011 je pak trend ceny velmi mírně klesající.

V průběhu dvaceti let tak cena za metr čtvereční užitkové plochy vzrostla z cca 12 500 Kč přes 35 000 Kč až na nyní ustálených cca 30 000 Kč. Nárůst mezi krajními body sledovaného období je tedy skoro o 150 % původní ceny.

Největší růst po roce 2007 byl zaznamenán u panelových domů, a to z důvodu poptávky převyšující nabídku až trojnásobně. To mohlo být způsobené jak očekávaným nárůstem DPH, tak nástupem početných ročníků mladých lidí, kteří v to období hledali nové bydlení, ale také těsně předkrizovým obdobím a rekordně nízkými úvěrovými úroky. Na toto zvýšení cen mělo pravděpodobně vliv také hromadné realizování rekonstrukcí bytů a bytových domů a prudký rozmach zateplování panelových domů.

U bytů v rodinných domech byla situace stabilnější, ceny na začátku sledovaného období odpovídaly cenám u bytů v bytových domech. Jejich nárůst byl však pozvolnější a bez výraznějších výkyvů, a začal se od cen bytů v bytových domech vzdalovat. Výkyv okolo roku 2010 se bytů v bytových domech v podstatě vůbec nedotkl a nyní jsou ceny za metr čtvereční přibližně o pět tisíc korun nižší než v případě bytů v bytových domech.

**Graf 6** Vývoj ceny za m<sup>2</sup> bytových a rodinných domů v tis. Kč



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

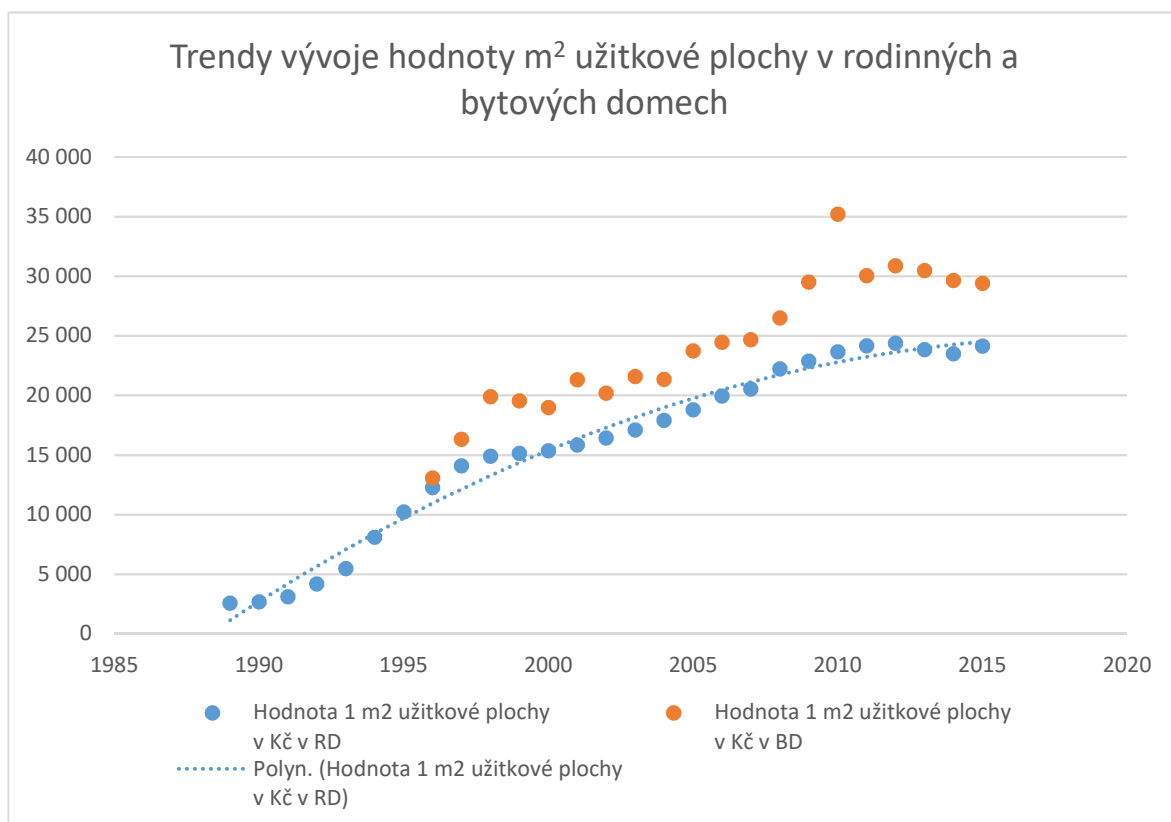
Dalšími faktory, které zapříčinily růst cen bytů, mohl být též růst průměrné mzdy, pokles nezaměstnanosti a obecně dobré předkrizové situaci ekonomiky.

Podle Svačiny (2009) byl podobný růst cen bytů zaznamenán i v jiných zemích, ve kterých v tomto období docházelo k zvyšování podílu vlastnického bydlení, a to zejména z důvodu snadného financování nového bydlení.

Pád cen následoval až po roce 2010, ačkoliv reálné prodeje probíhají často před zanesením prodeje do katastru nemovitostí a cena je určena až následujícím daňovým přiznáním. Největší pokles cen byl sledován opět u panelových domů a došlo podle Ježkové (2011) k pádu takřka na dno trhu s realitami. Právě u panelových domů byla cenová bublina největší, proto se pokles dotkl právě těchto bytů.

Po roce 2011 následoval pozvolný vzestup cen u obou druhů sledovaných nemovitostí, avšak v roce 2012 byl opět vystřídán mírným poklesem. Situace je v posledních letech poměrně stabilní, mírný pokles je střídán mírným růstem a ceny úvěrů jsou stále nízké.

**Graf 7** Trend cen bytů za m<sup>2</sup> v období 1989-2015 v tis. Kč



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Pro byty v bytových domech obsahuje časová řada takové množství výkyvů, že není možné ji uspokojivě popsat polynomickou trendovou funkcí nižší úrovně, proto trendová funkce pro tuto časovou řadu pozbývá smyslu a byla vynechána.

Pro trendovou funkci vývoje cen bytů v rodinných domech je předpis funkce polynomické třetí úrovně:

$$y = -26,465x^2 + 106865x - 1E+08$$

$$R^2 = 0,9818$$

Koeficient determinace je opět na velmi vysoké úrovni, funkce tedy uspokojivě popisuje časovou řadu.

### **Charakteristika časové řady:**

Průměrné tempo růstu pro m<sup>2</sup> užitkové plochy v rodinném domě: 9,58 % ročně

Průměrné tempo růstu pro m<sup>2</sup> užitkové plochy v bytovém domě: 4,80 % ročně

Průměrná cena pro m<sup>2</sup> v rodinném domě: 15 691 Kč

Průměrná cena pro m<sup>2</sup> v bytovém domě: 24 344 Kč

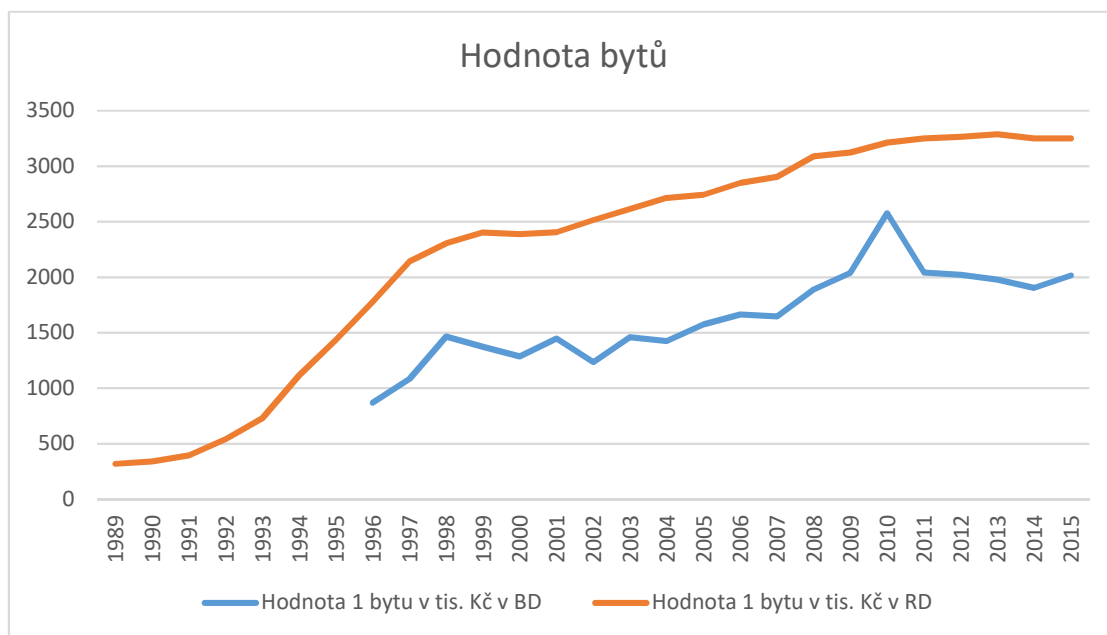
Průměrná první diference ceny za m<sup>2</sup> v rodinném domě: 829 Kč ročně

Průměrná první diference ceny za m<sup>2</sup> v bytovém domě: 1490 Kč ročně

Rozdíl v tempu růstu je způsoben delší časovou řadou pro byty v rodinných domech, které měly počáteční cenu nižší než počáteční cena bytů v bytových domech. Ve srovnatelných časových řadách roste cena bytu v bytovém domu rychleji než v rodinném domě.

#### 4.1.6 Vývoj průměrné hodnoty 1 bytu od roku 1989

**Graf 8** Hodnota bytů v tis. Kč od roku 1989



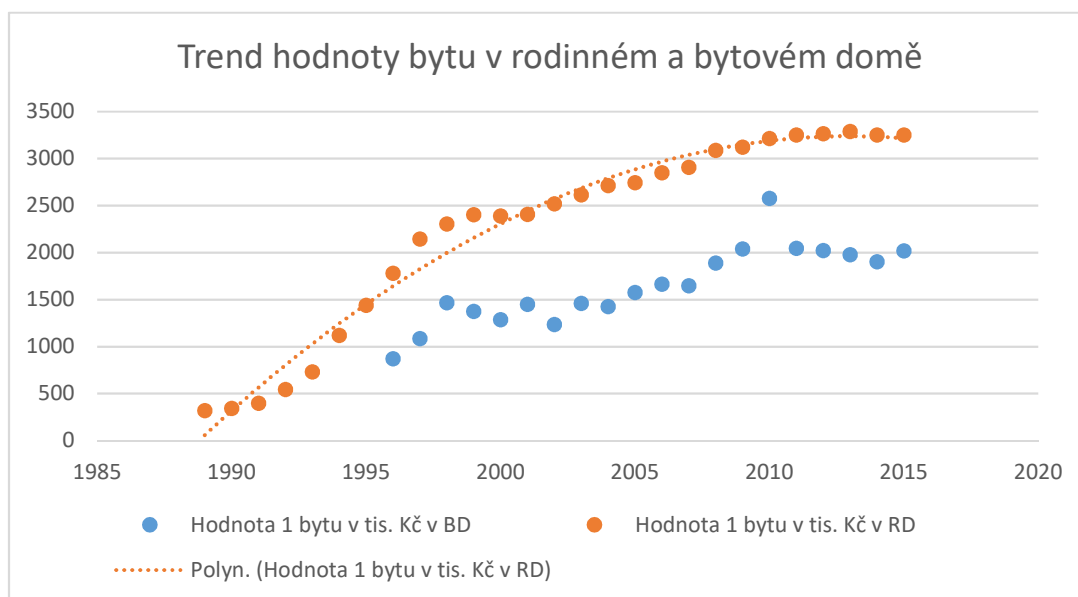
Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

V případě celkové ceny za jeden byt jsou historicky celkově dražší byty v rodinných domech. Tento fakt je dán především skutečností, že byty v rodinných domech jsou obecně větší, a to o více než třetinu než byty v bytových domech. Trendy v případě celkové hodnoty bytu jsou velmi podobné vývoj ceny bytu za jednotku plochy, tedy metr čtvereční užitné plochy bytu.

V případě rodinných domů je trend blízko lineárnímu trendu bez významných odchylek či extrémů, v případě bytů v bytových domech je opět patrný vrchol a následný pokles okolo roku 2010. Během posledních dvaceti let se cena průměrného bytu zdvojnásobila jak v případě bytů v bytových domech, tak v domech rodinných.

V případě analýzy časových řad a trendových funkcí by popisující graf vypadal takto:

**Graf 9** Trend hodnoty 1 bytu v rodinném a bytovém domě



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSU

Pro trendovou funkci popisu časové řady vývoje ceny jednoho bytu v rodinných domech pak byla nalezena vhodná polynomičká funkce druhého stupně. Funkce vyšších stupňů jsou již nepoměrně složité a nedosahují významně lepšího koeficientu  $R^2$ , který je zde dostatečně vysoký.

$$y = -5,5231x^2 + 22236x - 2E+07$$

$$R^2 = 0,9768$$

#### Charakteristika časových řad:

Průměrné tempo růstu ceny u bytů v rodinných domech: 10,26 % ročně

Průměrné tempo růstu ceny u bytů v bytových domech: 5,44 % ročně

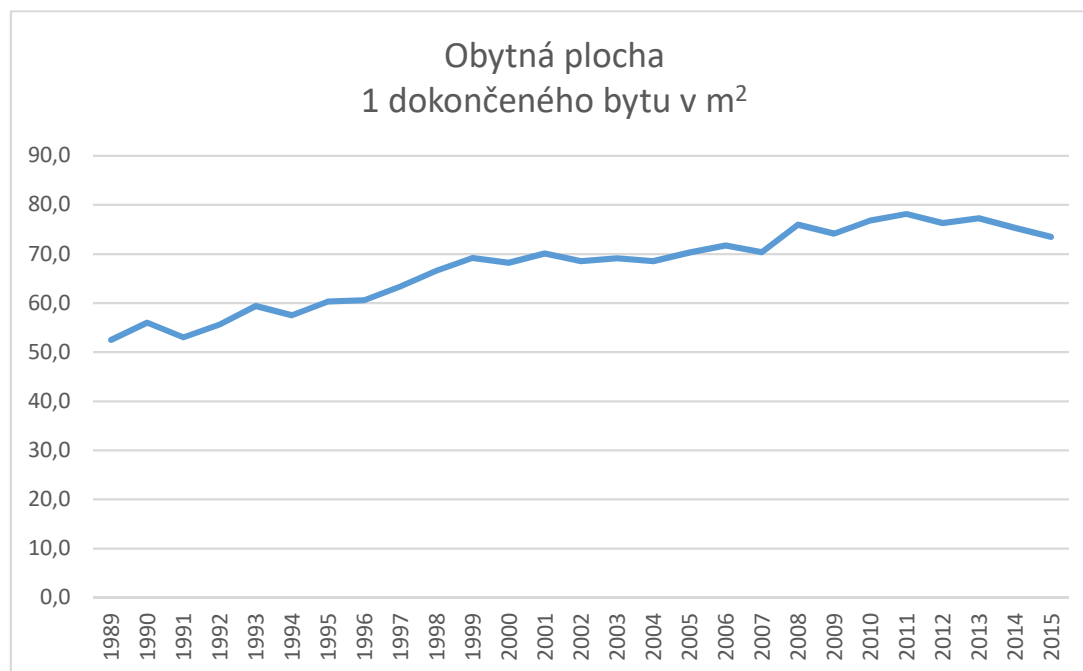
Průměrná diference u bytů v rodinných domech: 112,78 tis. Kč ročně

Průměrná diference u bytů v bytových domech: 60,37 tis. Kč ročně

## 4.2 Vývoj ostatních ukazatelů bydlení

### 4.2.1 Vývoj obytné plochy

**Graf 10** Vývoj obytné plochy dokončených bytů v m<sup>2</sup>



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Celkový vývoj průměrné obytné plochy bytů, a to jak u bytových, tak u rodinných domů, vykazuje mírný takřka lineární růst po celou dobu sledovaného období, kdy mírný zlom a pokles nastal až v roce 2014. Celkově se od roku 1989 průměrná obytná plocha bytů zvýšila z 52 m<sup>2</sup> na 74 m<sup>2</sup> v roce 2015, což je nárůst přibližně o 42 %.

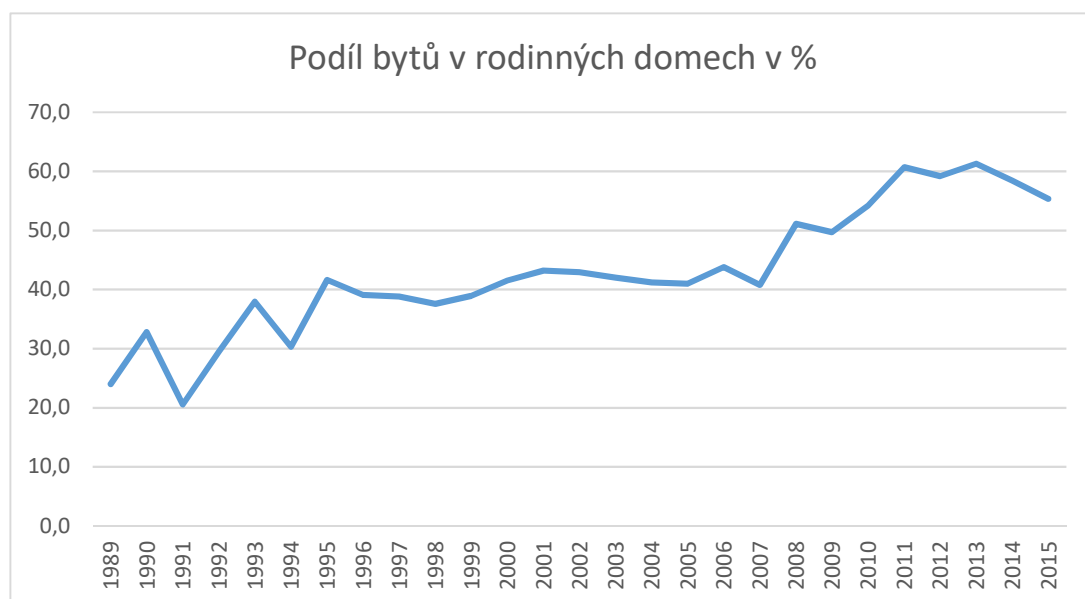
Obecným trendem je zvyšování podílu bydlení v rodinných domech, stejně jako v případě ostatních zemí EU, jak bude zmíněno v části o mezinárodním srovnání.

V období změny na tržní ekonomiku, v roce 1989, byl podíl bytů v rodinných domech pouze na hranici pod 25 % celkových bytů, následně prodělal propad na absolutní minimum v roce 1991, kdy podíl bytů v rodinných domech představoval jen málo nad 20 %. V období již ustálené nové ekonomiky, od roku 1995, kdy dosáhl podíl bytů v rodinných domech již hranice 40 %, se začal trend ustalovat na mírně vzrůstajícím.

Tento trend narušila až ekonomická krize v roce 2007 lehkým propadem, aby pak následoval strmý nárůst až na hranici přes 60 %, tedy více než trojnásobek původního minimálního podílu v roce 1991. Od roku 2013 podíl bytů v rodinných domech opět mírně klesá a na konci roku 2015 tvořil přibližně 55 %.

#### 4.2.2 Podíl bytů v bytových a rodinných domech

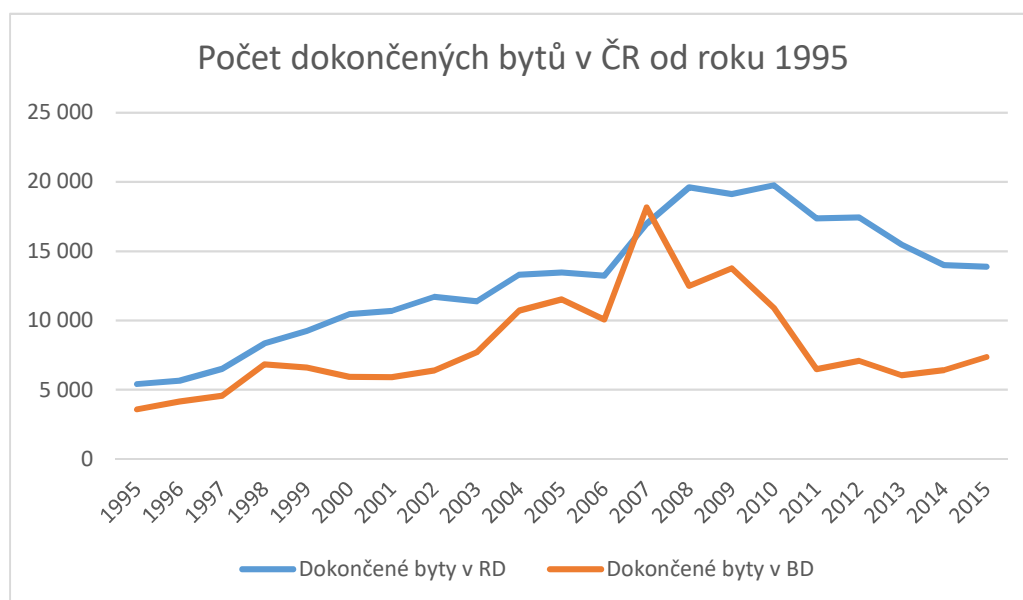
**Graf 11** Podíl bytů v rodinných domech od roku 1989



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Vývoj a poměr nově postavených bytů v rodinných a bytových domech lze pozorovat na následujícím grafu, který představuje absolutní hodnoty nově postavených bytů.

**Graf 12** Počet dokončených bytů v ČR od roku 1995



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

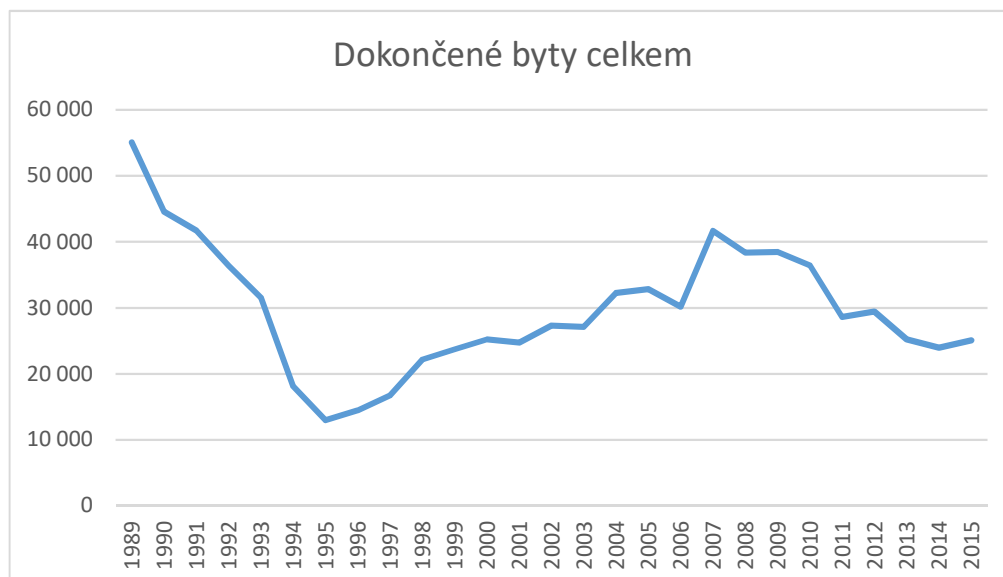
Opět zde lze pozorovat od roku 1995, kdy již byla transformace ekonomiky a rozdělení státu stabilizované, mírný, avšak stálý trend nárůstu počtu nově postavených bytů, a to jak v rodinných tak bytových domech. Opět je tento trend narušen až v roce 2007 a opět nejvíce postihl bytové domy, především pak ty panelové, a to masivní výstavbou vinou vrcholu realitní bubliny. V roce 2007 byl překročen celkový počet postavených bytů v bytových domech počet postavených bytů v rodinných domech, ale následně byty v bytových domech čekal velký propad až do roku 2011, kdy spadl až na úroveň počtu bytů v roce 1998, a to necelých 7 000 bytů. Z dlouhodobého hlediska se tak počet nových bytů v bytových domech drží hluboko pod počtem nových bytů v rodinných domech.

V celkovém počtu je bytová výstavba pak znázorněna na následujícím grafu, kde je vidět prudký pád od roku 1989 až do roku 1995. Poté následuje opět přibližně lineární vzestup až do roku 2007, kdy bytová výstavba dosáhla druhého vrcholu, a to především díky velké výstavbě bytů v bytových domech. Přibližně stejně prudce pak výstavba od tohoto roku klesala až do roku 2015, kdy dosáhla druhého dna a opět se začíná zvyšovat.

Nových bytů je však stále velmi málo a nabídka je hluboko pod úrovní poptávky po nových bytech.

#### 4.2.3 Zahájené a dokončené byty

**Graf 13** Počet dokončených bytů v letech 1989-2015



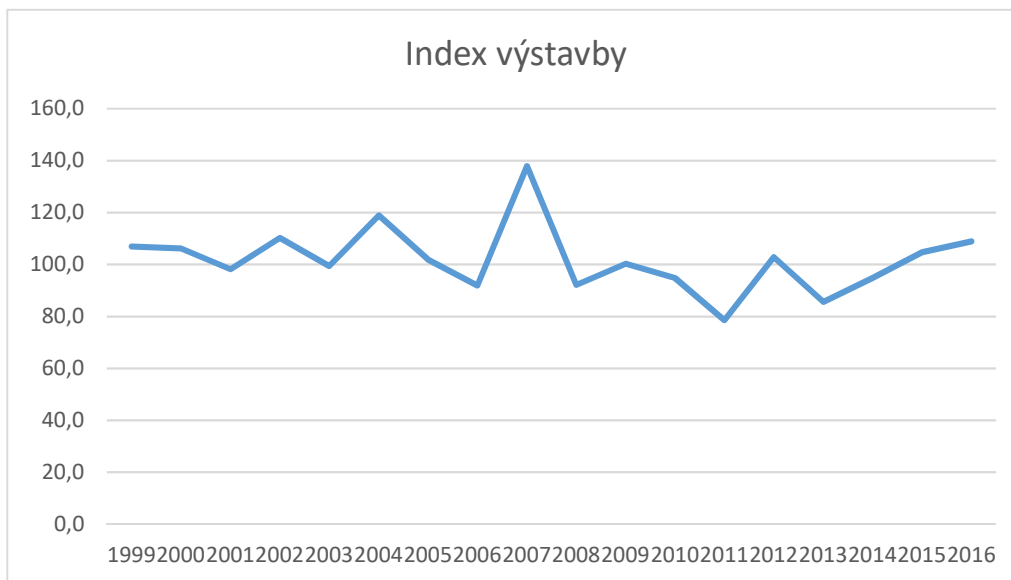
Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Na grafu výše lze vidět, že po pádu socialismu výstavba nových bytů prudce klesala až do dob stabilizace ekonomiky ke konci první poloviny devadesátých let. Od té doby měla



stoupající trend až do krizového zlomu v roce 2008. Opětovný mírný nárůst pozorujeme až od roku 2015.

**Graf 14** Index bytové výstavby od roku 1999



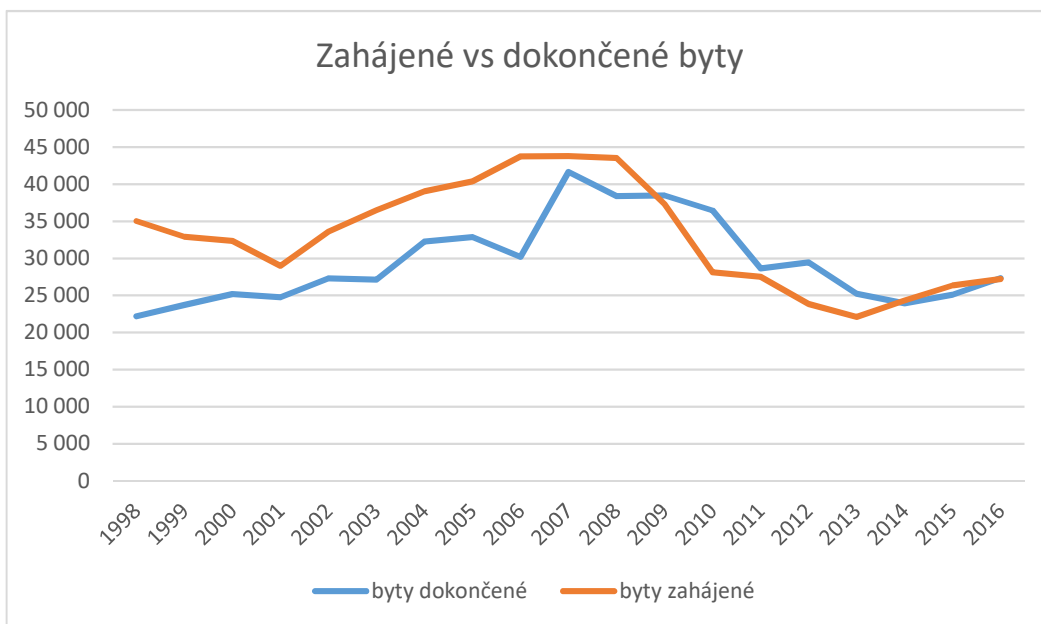
Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

S grafem č. 14 souvisí graf indexu výstavby bytů od roku 1999. Opět lze vidět, že největší boom výstavby nastal těsně před krizí, načež následoval prudký pád. Od roku 2015 pak index výstavby opět stoupá a již přesáhl předkrizové období.

Až do roku 2006 se index výstavby stále držel nad hranicí sta procent, počet bytů se tedy stále zvyšoval. Poté přišel krátký propad.

Od roku 1998 stále počet zahájených bytů překračoval počet bytů zahájených, tudíž rozestavěných bytů stále přibývalo. Zlomovým rokem byl až rok 2009, kdy následkem krizového vývoje prudce poklesl počet nově zahájených bytů, ale pokles bytů rozestavěných nebyl natolik razantní. Následujících pět let počet dokončených bytů přesahoval počet zahájených. Od roku 2014 je počet zahájených a dokončených bytů víceméně vyrovnaný.

**Graf 15** Poměr zahájených a dokončených bytů od roku 1998



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

### 4.3 Srovnání cen bytů s makroekonomickými ukazateli

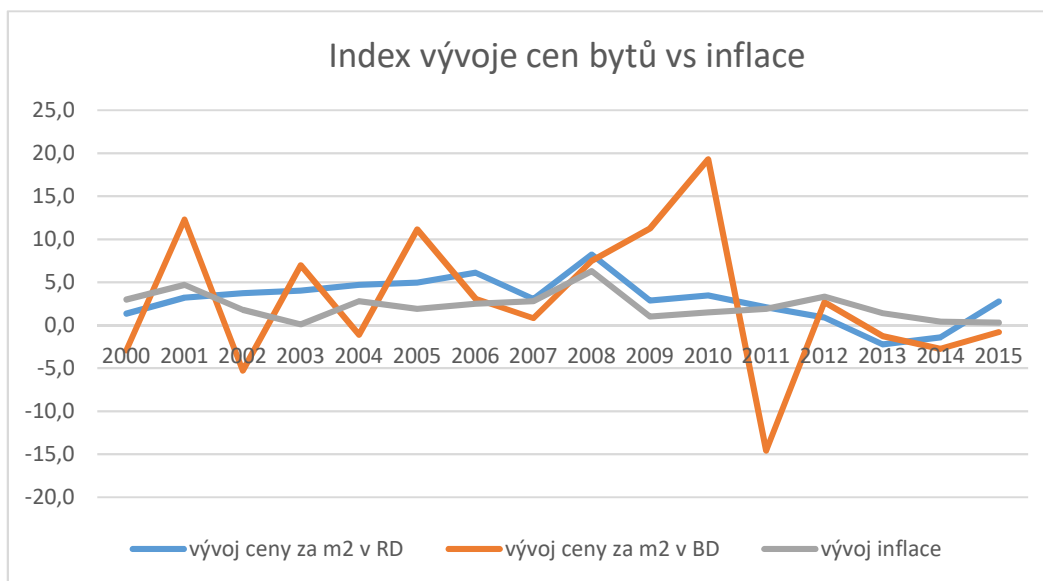
#### 4.3.1 Srovnání cen bytů s mírou inflace

*„Inflace je všeobecný růst cenové hladiny v ekonomice. Nejčastěji se inflace měří indexem spotřebitelských cen. V indexu spotřebitelských cen se porovnávají ceny vybraných výrobků a služeb a přisoudí se jim podíl podle toho, jak se podílí na celkové spotřebě domácnosti. Porovnáním hodnoty tohoto indexu v různých obdobích se získá míra inflace. Inflace má za následek pokles kupní síly peněz, protože za stejnou částku lze koupit méně zboží a služeb (peníze.cz, online).“*

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.

Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů apod.

**Graf 16** Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem inflace od roku 2000



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

V případě bytů v bytových domech situaci vývoje inflace moc nelze srovnávat, neboť bytové domy postihuje značná fluktuace, co se týče vývoje cen. Tento fakt je dán především tím, že byty v bytových domech jsou mnohem snáze obchodovatelné než byty v domech rodinných, které jsou tudíž méně náchylné na změnu ceny a vývoj je u nich mnohem pomalejší.

O mnoho stabilnější je však cena bytů v rodinných domech, která poměrně dobře kopíruje vývoj míry inflace. Tento fakt bude zkoumán v následující části práce, která se bude zabývat ekonometrickým modelem vývoje ceny bytů v závislosti na ovlivňujících faktorech v podobě makroekonomických ukazatelů, kam patří i míra inflace.

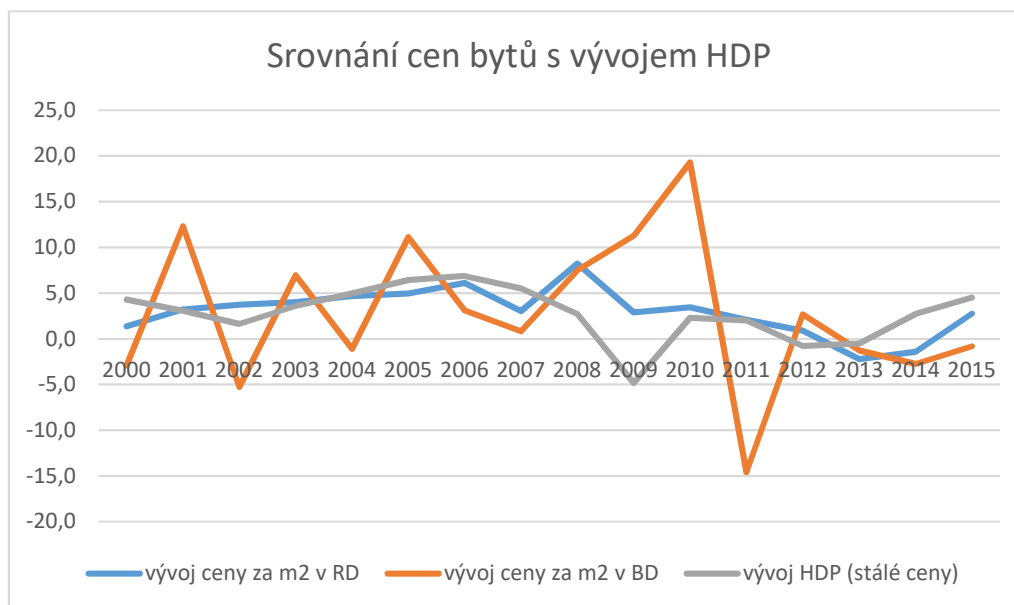
#### 4.3.2 Srovnání cen bytů s vývojem HDP

Hrubý domácí produkt (HDP) je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na určitém území; používá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky. Může být definován, resp. spočten třemi způsoby: produkční metodou, výdajovou metodou a důchodovou metodou.

V tomto případě byl srovnáván vývoj HDP důchodovou metodou, kterou se HDP počítá jako součet prvotních důchodů za národní hospodářství celkem: náhrad zaměstnancům, daní z výroby a z dovozu snížených o dotace a hrubého provozního přebytku

a smíšeného důchodu (resp. čistého provozního přebytku a smíšeného důchodu a spotřeby fixního kapitálu).

**Graf 17** Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem HDP od roku 2000



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Ani v případě HDP nelze porovnávat s vývojem cen bytů v bytových domech. Až do roku 2007 však vývoj HDP prakticky kopíruje vývoj cen bytů v rodinných domech, HDP následně však postihl strmější propad. Situace se srovnala až v roce 2010, což je rok, od kterého již vývoj HDP opět probíhá v těsné blízkosti s vývojem cen bytů v rodinných domech.

#### 4.3.3 Srovnání vývoje cen bytů s průměrnou mzdou

Nominální (průměrná hrubá měsíční) mzda zahrnuje množství peněz za vykonanou práci před zdaněním, tedy snížením o pojistné na všeobecné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné nebo se zaměstnancem dohodnuté srážky.

Český statistický úřad započítává do nominální mzdy základní mzdy a platy, příplatky a doplatky, odměny, náhrady a jiné složky mzdy nebo platu, které jsou zúčtovány k výplatě (bez náhrad za pracovní neschopnost nebo karanténu). Údaje o vývoji průměrných mezd zpracovává z podnikových výkazů a zveřejňuje je každé čtvrtletí (ČSÚ).

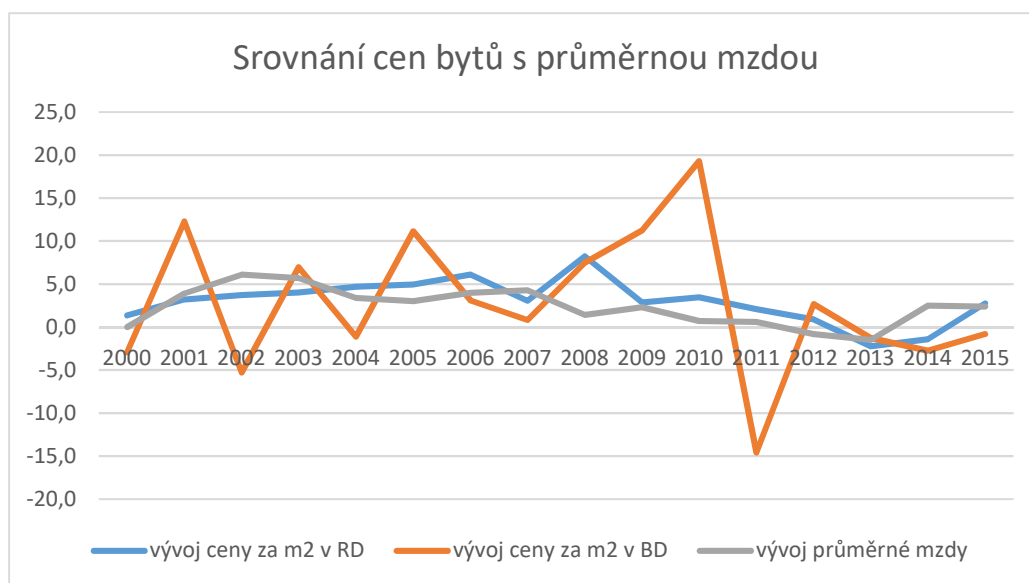
## Medián mezd a vztah mezi nominální a reálnou mzdou

„Průkaznější než nominální mzda, kterou zkreslují příjmy nejlépe placených zaměstnanců, je ukazatel medián mezd. Představuje mzdu zaměstnance, která se při seřazení od největší po nejmenší nachází přesně uprostřed. Oproti nominální (průměrné) mzdě tak daleko lépe odráží skutečnost. „Výsledky strukturálních výdělkových statistik, kdy jsou k dispozici údaje o výdělčích jednotlivých zaměstnanců, uvádějí, že zhruba dvě třetiny zaměstnanců mají mzdu nižší, než je celostátní průměr,“ jak říká Dalibor Holý, ředitel odboru statistiky trhu práce a rovných příležitostí ČSÚ.

Nominální mzda ve vztahu ke spotřebitelským cenám, tedy očištěná o inflaci, je potom reálná mzda. Ta představuje kupní sílu obyvatelstva a měří se jako poměr nominální mzdy a indexu spotřebitelských cen. Oproti nominální mzdě je reálná mzda lepším ukazatelem z časového i mezinárodního hlediska srovnávání. Není totiž natolik podstatné číslo na výplatní pásce, ale to, co jsou lidé schopni ze své měsíční či celoroční mzdy pořídit.

Ekonomickou realitou bývá, že i při růstu nominálních mezd klesají reálné mzdy. Stává se to v situacích, kdy ceny zboží a služeb, tedy skutečné náklady obyvatel, rostou rychleji než nominální mzdy. Zde však narážíme zase na slabinu ukazatele reálná mzda, kterou je vyjádření cen zboží a služeb v tzv. spotřebním koši. Ten je sestaven uměle a nemusí vždy věrně odrážet skutečné náklady na životní potřeby. (Finslovník, online).“

### Graf 18 Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem průměrné mzdy od roku 2000



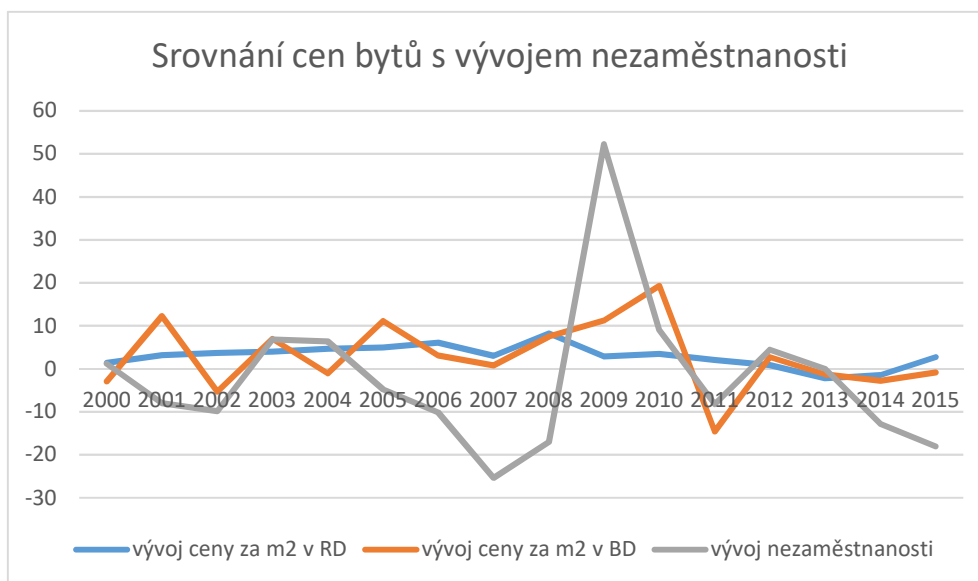
Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

#### 4.3.4 Srovnání vývoje cen bytů s vývojem nezaměstnanosti

„Pro vymezení pojmu nezaměstnanost lze použít různé definiční přístupy. Za nezaměstnaného může být považován člověk, který je schopen pracovat a pracovat chce, ale nemůže z určitých důvodů vstoupit do pracovněprávních vztahů, ze kterých by za svou práci získával kompenzaci v podobě mzdy, a tak si zajišťoval prostředky pro svou existenci. Může to ale být i člověk, který pracovat může a chce, ale který nemůže nalézt práci odpovídající jeho schopnostem a možnostem, tj. jeho kvalifikaci. Přijetí určité definice v pracovněprávním zákonodárství se pak promítá v první řadě do vyššího či nižšího počtu osob, které mají právo na pobírání státního příspěvku v nezaměstnanosti, tj. i do jeho výše.

Nejčastěji je nezaměstnanost definována jako jev, kdy lidé, kteří mající předpoklady pracovat a pracovat chtějí nemohou práci najít. Statisticky a administrativně jsou však mezi nezaměstnanými zařazeni i ti, kteří sice pracovat mohou, ale nechtějí a zneužívají slabiny a mezer existujícího systému regulace zaměstnanosti (Nový, Surynek, 2006).“

**Graf 19** Vývoj cen bytů v porovnání s vývojem nezaměstnanosti od roku 2000



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Český statistický úřad používá definici nezaměstnanosti podle Mezinárodní organizace práce. Podle ní se za nezaměstnané považují všechny osoby starší patnácti let, které nebyly v daném období zaměstnané, byly připraveny k nástupu do práce nejpozději do čtrnácti dnů a v posledních čtyřech týdnech aktivně hledaly práci. Takto vykazovaná míra nezaměstnanosti se nazývá obecná míra nezaměstnanosti.

## 4.4 Srovnání cen bytů v krajích

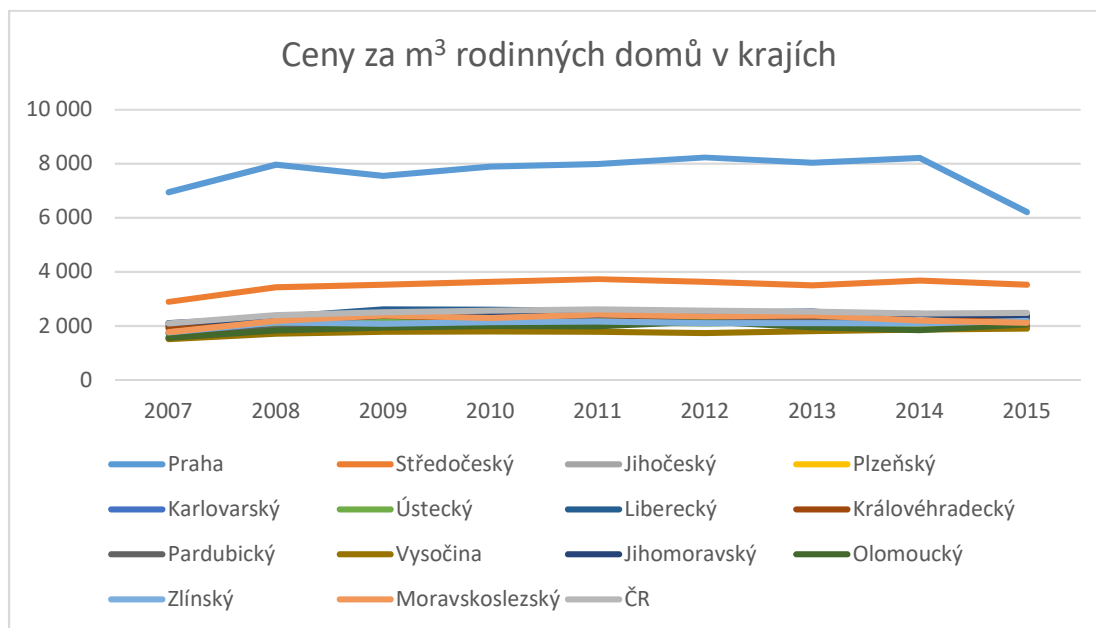
### 4.4.1 Ceny bytů v rodinných domech

Podle dat ČSÚ jsou uváděné ceny pro jednotku velikosti bytu v rodinných domech v porovnání krajů metry krychlové, následující analytická část bude tedy analogicky prováděna v jednotkách prostorových.

V případě srovnávání cen bytů za  $m^3$  v rodinných domech od krizového roku až doposud lze vyčíst, že vývoj je poměrně stabilní. Výrazně se vymykají průměru pouze rodinné domy v Praze, které jsou přibližně čtyřnásobné oproti průměru ČR. Cena za  $m^3$  v rodinném domě v Praze pak stojí průměrně osm tisíc korun, avšak právě v Praze byl od roku 2014 zaznamenán výrazný pokles až k hranici 6000 Kč/ $m^3$ .

Druhým krajem s vyšší cenou hladinou, než je průměr ČR je kraj Středočeský, kde se ceny pohybují lehce pod hranicí čtyř tisíc korun za  $m^3$  v rodinném domě, což je stále přibližně dvojnásobek průměru ČR.

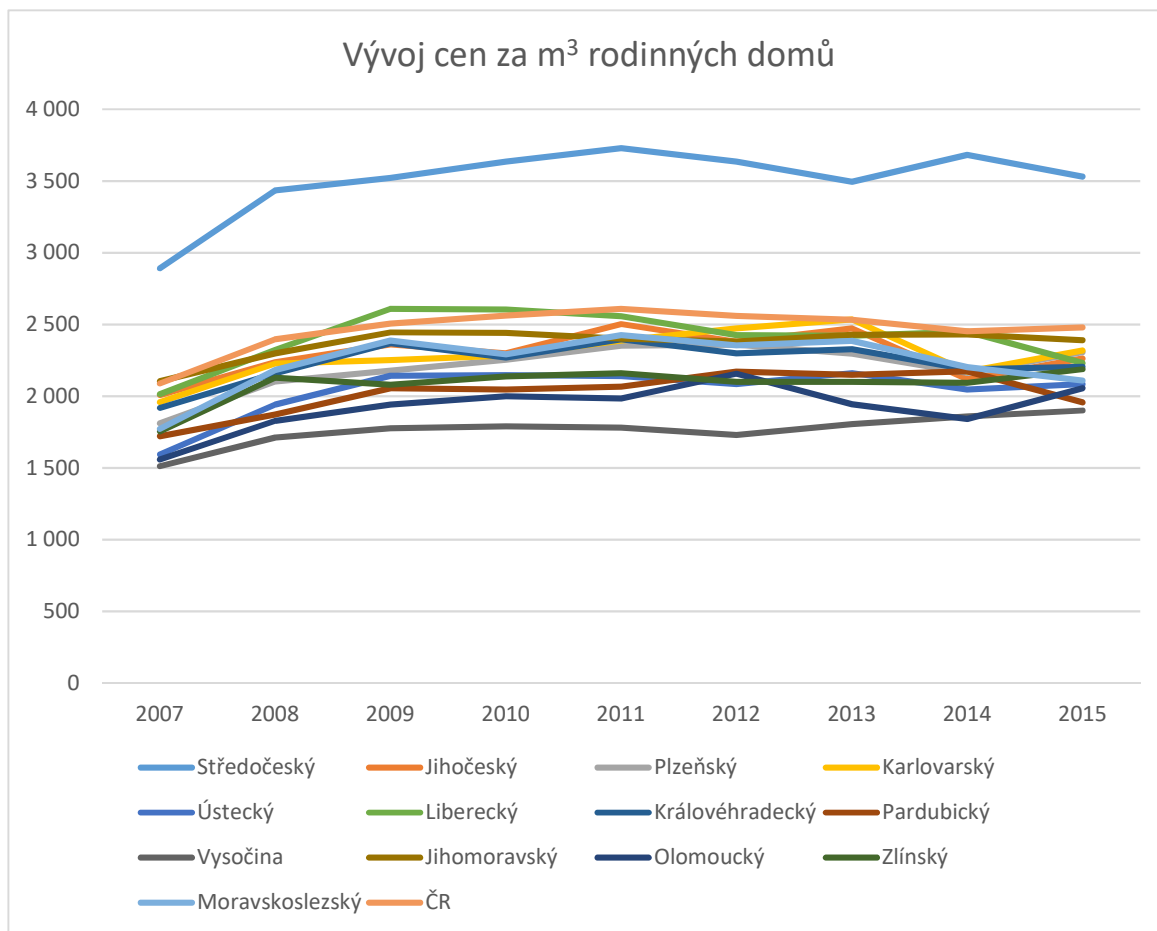
**Graf 20** Vývoj cen za  $m^3$  rodinných domů v jednotlivých krajích od roku 2007



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Tento fakt lze podrobněji vidět, pokud bude z grafu vyloučena Praha. Taktéž Středočeský kraj zaznamenal od roku 2014 mírný pokles k hranici 3500 Kč/ $m^3$ . Stále však od krizového roku 2007 na rozdíl od Prahy zaznamenal celkově mírný růst, a to z ceny 2900 Kč/ $m^3$ . Praha samotná nyní má ceny ještě nižší než začátkem krizových let.

**Graf 21** Vývoj cen za m<sup>3</sup> rodinných domů v jednotlivých krajích od roku 2007 mimo Prahu



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Pokud z grafu vyčleníme pouze kraje mimo Středočeský a Prahu, lze vidět, že vývoj v ostatních krajích ČR je podobný. Všechny kraje pak ve sledovaném období od roku 2007 do roku 2015 zvýšily svou průměrnou cenu za m<sup>3</sup> v rodinném domě. Dlouhodobě nejlevnější domy jsou v kraji Vysočina, kde stále nedosahují ani dvou tisíc korun za m<sup>3</sup>.

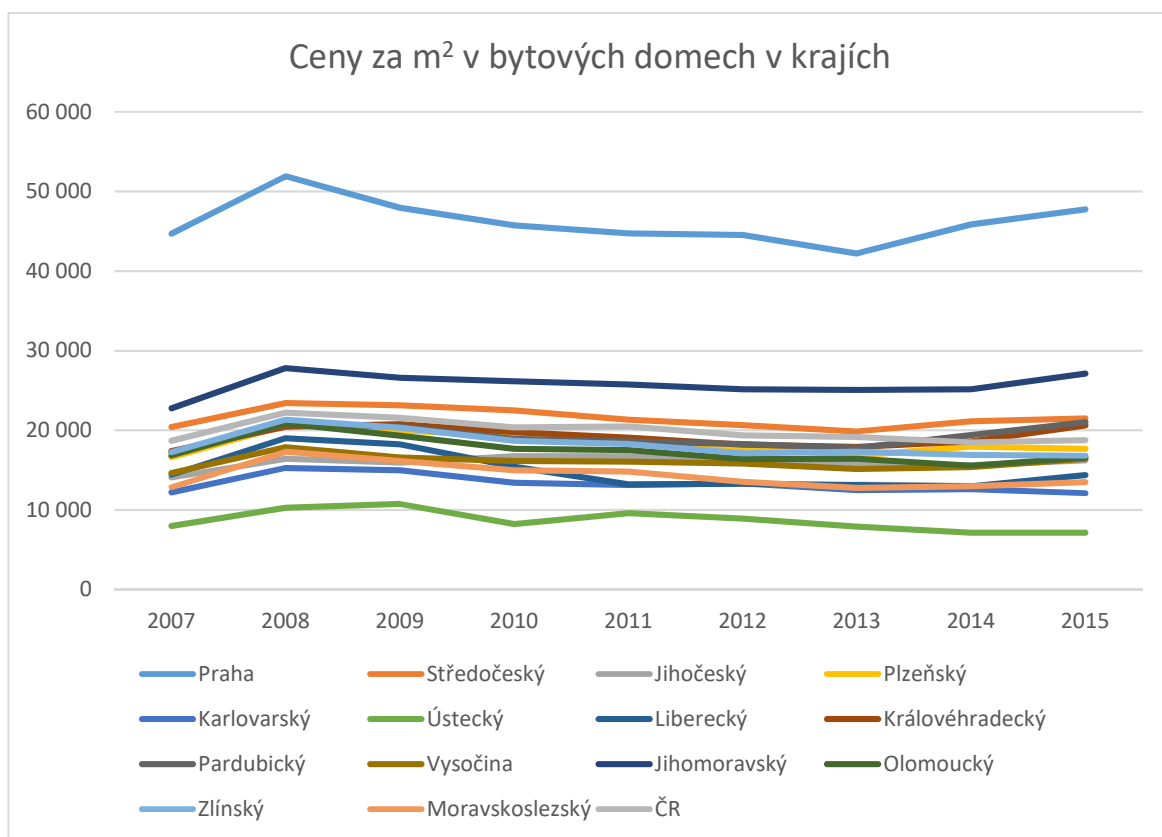
Cenově nejvyšším je pak kraj Liberecký, který dlouhodobě dosahuje ceny přes 2500 Kč/m<sup>3</sup>.



#### 4.4.2 Ceny bytů v bytových domech

Obdobná situace s výší ceny panuje i v případě cen za m<sup>2</sup> užitkové plochy v bytech v bytových domech. Nejvyšší ceny jsou opět v Praze, kde v prvních letech krize překonaly hranici 50 000 Kč/m<sup>2</sup>. Až do roku 2013 se pak mírně snižovaly až k jejich minimu těsně nad 40 000 Kč. V roce 2015 už však opět takřka dosáhly původního vrcholu v podobě hranice 50 000 Kč/m<sup>2</sup>.

**Graf 22** Vývoj cen za m<sup>2</sup> užitné plochy bytů v bytových domech od roku 2007 v jednotlivých krajích



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

V případě, kdy oddělíme z grafu Prahu, lze lépe poznat, že situace je zde jiná než u rodinných domů. Především druhým nejdražším krajem již není kraj Středočeský, avšak Jihomoravský, a to poměrně značně. Převyšuje třetí, Středočeský kraj, průměrně o více než 3 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy bytu a pohybuje se tak okolo hranice 25 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Na posledním místě je pak kraj Ústecký, a to opět s negativním odstupem přibližně 3 000 Kč/m<sup>2</sup> užitkové plochy, a dlouhodobě se tak pohybuje pod hranicí 10 000 Kč/m<sup>2</sup>

plochy. V případě ostatních krajů se situace podobná, vývoj posledních let mírně vzrůstající po pokrizovém propadu s cenou průměrně okolo 17 000 Kč/m<sup>2</sup>.

## **4.5 Vývoj nájemního bydlení**

### **Nájemní bydlení**

Vzhledem k tomu, že v letech 2007 až 2012 byl trh nájemního bydlení rozdělen na dvě sféry – tržní nájemné a regulované nájemné, je velmi složité zanalyzovat vývoj cen nájemního bydlení. Ačkoliv v době přechodu z regulovaného nájemného na nájemné neregulované zveřejňoval Státní fond rozvoje bydlení a Ministerstvo pro místní rozvoj informace o orientačních cenách tržního nájemného v české republice v mapách nájemného, aktuálně jsou tyto informace dostupné pouze od Asociace realitních kanceláří v ČR, jelikož státní projekt zveřejňování informací byl z důvodu finanční náročnosti ukončen.

### **Tržní nájemné**

Pro tržní nájemné je příznačná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, která odráží stav nabídky a poptávky na trhu s byty. Výše tržního nájemného se odvíjí od mnoha faktorů, kterými jsou například atraktivita lokality nemovitosti, průměrný příjem v místě, ceny elektrické energie a plynu.

Následující tabulka ukazuje vývoj cen tržního nájemného v letech 2014–2016 v krajích.

**Tabulka 3** Vývoj cen tržního nájemného v letech 2014–2016

kraj/rok	2014	2015	2016	Meziroční vývoj ceny
Hlavní město Praha	10 595	11 895	12 285	3,3%
Jihočeský	5 720	6 175	6 890	11,6%
Jihomoravský	7 670	7 930	8 580	8,2%
Královéhradecký	6 825	7 215	7 605	5,4%
Liberecký	5 655	6 175	6 955	12,6%
Moravskoslezský	6 500	7 930	8 060	1,6%
Olomoucký	5 460	6 110	6 500	6,4%
Pardubický	6 175	6 825	7 540	10,5%
Plzeňský	6 045	7 085	7 410	4,6%
Středočeský	6 955	7 280	8 125	11,6%
Ústecký	5 460	5 785	5 655	-2,2%
Vysočina	6 175	7 020	7 410	5,6%
Zlínský	7 345	7 085	6 955	-1,8%

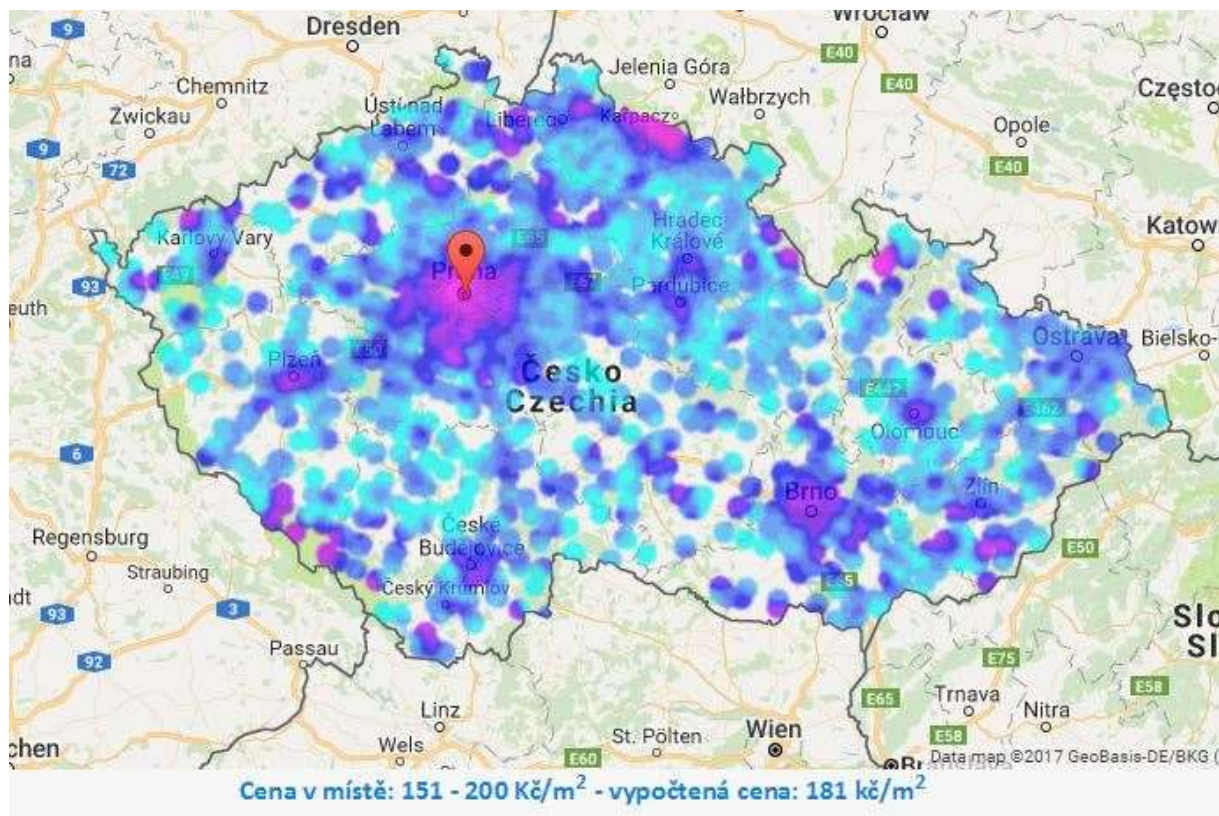
Zdroj: Hypindex

Tabulka ukazuje změny průměrné ceny nájemného v jednotlivých krajích. Jedná se o údaje o pronájmu bytu o velikosti 65 m<sup>2</sup>. Z informací poskytnutých realitní společností RE/MAX vyplývá, že výše nájmu v posledních dvou letech vzrostly ve všech krajích, kromě Ústeckého, kde v roce 2016 klesly o 2,2 % na 5 655 Kč, a Zlínského, kde byl zaznamenán meziroční pokles o 1,8 % na 6 955 Kč za pronájem bytu o rozloze 65 m<sup>2</sup>.

Nejvýraznější růst byl v Libereckém kraji, kde byl meziroční nárůst cen o 12,6 % na 6 955 Kč. Procentuálně stejný růst 11,6 % byl zaznamenán v krajích Jihočeském na 6 890 Kč a Středočeském na 8 125 Kč.

Reálně nejvyšší průměrné ceny nájemného jsou tradičně v Praze, ačkoliv růst cen je meziročně nižší a to 3,3 %, z původních 10 595 Kč v roce 2014 na 12 285 Kč v roce 2016 (Hypindex, online).

**Obrázek 1** Cenová mapa tržního nájemného



Zdroj: [www.cenovamapa.eu](http://www.cenovamapa.eu)

Obrázek je převzat z webových stránek [cenovamapa.eu](http://cenovamapa.eu) provozovaných Asociací realitních kanceláří ČR a ukazuje přibližný stav cen tržního nájemného v březnu roku 2017. Tato aplikace má sloužit jako pomůcka pro realitní makléře i laickou veřejnost pro orientaci o cenových úrovních na trhu s nemovitostmi. Informace o ceně se v aplikaci zobrazí při výběru konkrétní lokace. Hrubý cenový odhad je na mapě zobrazen pomocí odlišných odstínů modré bary. Světější značí nižší cenu tržního nájemného, tmavší až fialová vyšší. Ceny jsou udávány v korunách na metr čtvereční. Z obrázku vyplývá, že nejvyšší nájemné je v Praze a v Krkonošském národním parku. Oblast vyšších cen nájmu se také nachází v Brně a Národním parku Šumava. Nižší ceny nájemného jsou příznačné pro zóny vzdálenější krajským městům. (Cenová mapa, online)

### **Regulované nájemné**

K zásahům ze strany státu do oblasti bydlení docházelo v celém průběhu historie českého státu. Od roku 1964 byla výše nájemného upravována vyhláškou ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., která stanovila výši nájemného. Ta byla k 1. 1. 1994 zrušena vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb., která navýšila nájemné,

upravila některé definice a sjednotila výši maximální výše nájmu. Byl tak poskytnut prostor pro vzájemné sjednání dohody o nájemném, avšak pouze u nově postavených soukromých bytů. Tato vyhláška byla posléze zrušena Ústavním soudem jako protiústavní, jelikož jednostranně zvýhodňovala nájemce proti pronajímateli.

Dále byla výše nájemného postupně upravována cenovým výměrem č. 1/2002 ministerstva financí, cenovým výměrem č. 6/2002 a cenovým moratoriem č. 567/2002 Sb.35, které vydala vláda. Od zrušení těchto předpisů Ústavním soudem neexistovala do roku 2006 konkrétní právní úprava regulace nájemného a o výši regulovaného nájemného tak rozhodovaly obecné soudy (Petr, 2015).

V roce 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. Na základě tohoto zákona bylo možné jednostranně zvýšit cenu nájmu, pouze však do výše stanovené zákonem a u vymezených skupin bytů. Tento zákon pozbyl v roce 2012 platnosti.

V příloze k zákonu č. 107/206 sb., je uvedeno:

*„Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup> se vypočítá podle vzorce*

$$CN = 1/12 * p * ZC,$$

*kde:*

*CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,*

*ZC je základní cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,*

*p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;*

*p má hodnotu:*

*a) p = 0,026 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,*

*b) p = 0,0325 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,*

*c) p = 0,041 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,*

*d) p = 0,045 u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,*

e)  $p = 0,029$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,

f)  $p = 0,0365$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,

g)  $p = 0,046$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,

h)  $p = 0,05$  u všech ostatních bytů.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

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

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>,

AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>,

k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž  $k=1$  pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007,  $k=2$  pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008,  $k=3$  pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009,  $k=4$  pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.“

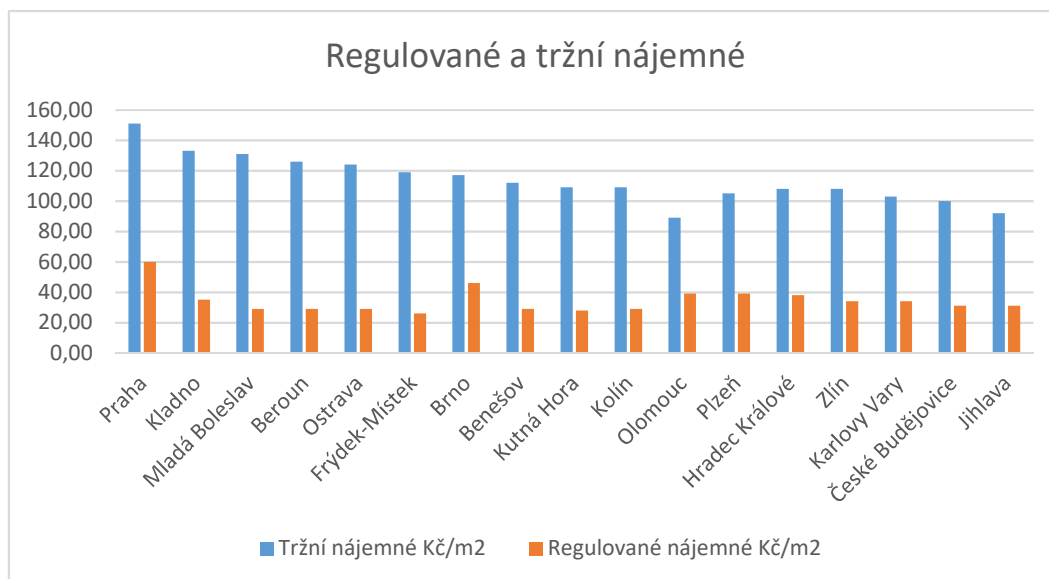
**Tabulka 4** Tržní a regulované nájemné v oblastech s nejvyšším nájemným v ČR

Město	Tržní nájemné		Regulované nájemné		Tržní/ regulované
	cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena za standardní byt (Kč)	cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena za standardní byt (Kč)	
Praha	151	10 268	60	4 104	2,501949
Kladno	133	9 044	35	2 401	3,766764
Mladá Boleslav	131	8 908	29	1 971	4,519533
Beroun	126	8 568	29	1 971	4,347032
Ostrava	124	8 432	29	1 956	4,310838
Frýdek-Místek	119	8 092	26	1 741	4,647904
Brno	117	7 956	46	3 133	2,539419
Benešov	112	7 616	29	1 968	3,869919
Kutná Hora	109	7 412	28	1 924	3,852391
Kolín	109	7 412	29	1 970	3,762437
Olomouc	89	6 052	39	2 641	2,291556
Plzeň	105	7 140	39	2 640	2,704545
Hradec Králové	108	7 344	38	2 563	2,865392
Zlín	108	7 344	34	2 334	3,14653
Karlovy Vary	103	7 004	34	2 288	3,061189
České Budějovice	100	6 800	31	2 137	3,182031
Jihlava	92	6 256	31	2 107	2,96915

Zdroj: Hypoindex.cz

Tabulka vycházející z informací od Institutu regionálních informací (data byla pořízena k 29. únoru 2008, v Praze k 19. březnu 2008) ukazuje rozdíly mezi výší tržního a regulovaného nájemného u standardních bytů o velikosti 68 m<sup>2</sup>. nejvyšší rozdíly byly zaznamenány ve Frýdku-Místku a Mladé Boleslavi, kde tržní nájemné bylo více než 4,5krát vyšší než regulovaný nájem. Nejvyšší regulovaný nájem byl v Praze a poměr mezi nájemny dosáhl hodnoty dvouapůlnásobku (Hypoindex, online).

**Graf 23** Regulované a tržní nájemné ve vybraných městech



Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoindex.cz

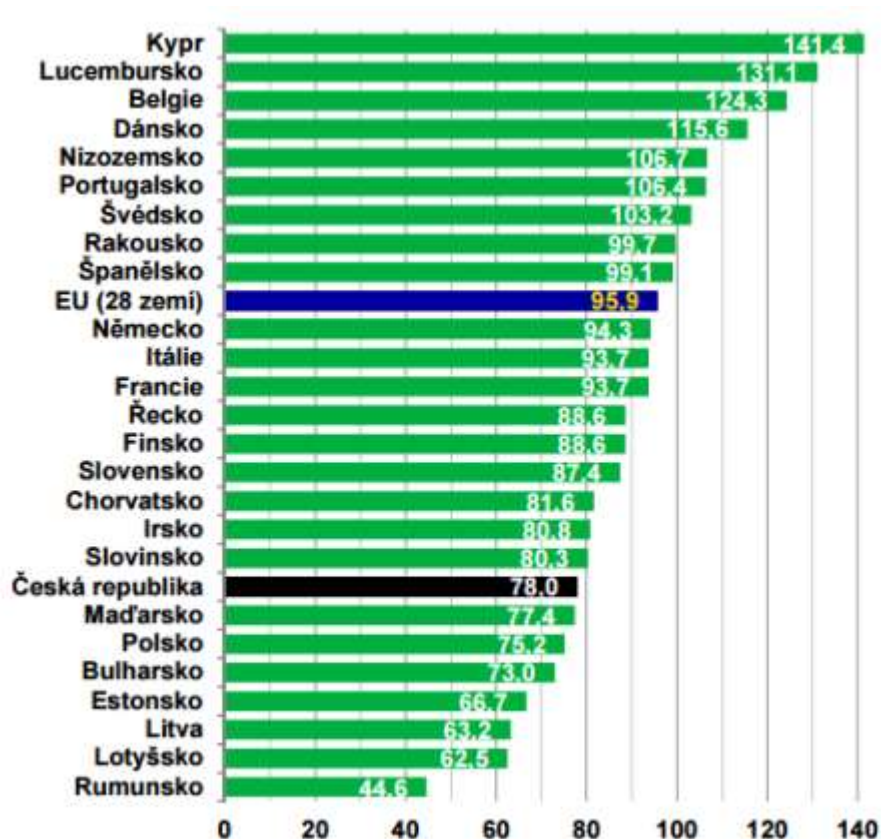
## 4.6 Srovnání s ostatními státy EU

### 4.6.1 Průměrná velikost bytu v Evropské unii v roce 2012

Na území Evropské Unie byla roku 2012 průměrná plocha bytu v bytovém domě 95,9 m<sup>2</sup>. v České Republice průměr odpovídal 78 m<sup>2</sup> obytné plochy, což je o 17,9 m<sup>2</sup> méně, nežli je evropský průměr. Na opačných stranách spektra pak stálo Rumunsko s průměrnou plochou o 44,6 m<sup>2</sup> a Kypr, kde průměrná velikost bytu dosáhla 141,4 m<sup>2</sup>. Pro srovnání, státy sousedící s Českou republikou: Slovensko 87,4 m<sup>2</sup>, Německo 94,3 m<sup>2</sup>, Polsko 75,2 m<sup>2</sup> a Rakousko 99,7 m<sup>2</sup>.



**Graf 24** Průměrná velikost bytů v evropských zemích (v m<sup>2</sup>)



Zdroj: Bydlení v České republice v číslech (září 2015), MMR.

#### 4.6.2 Srovnání vlastnického bydlení v EU

Průzkum z roku 2014 ukazuje, že v tomto roce vlastnilo byt nebo dům více než 70 % obyvatel Evropské Unie. 27 % z nich splácelo bydlení prostřednictvím hypotečního nebo jiného úvěru. Pouhých 30 % lidí tak bydlelo v pronajatém objektu.

Česká republika stála na pomyslném žebříčku na pomyslné jedenácté příčce s 78,9 % bytů a domů v osobním vlastnictví, což bylo o 8,8 % více než evropský průměr. Na první příčce stálo Rumunsko s 96,1 % osobním vlastnictvím a poslední bylo Německo, kde se v osobním vlastnictví nacházelo 52,2 % bytů. Slovensko se umístilo na druhé místo s 90,3 %, Polsko bylo sedmé s 83,5 % a Rakousko stojí na předposledním postu před Německem s 57,2 % bytů v osobním vlastnictví.

**Tabulka 5** Vlastnické bydlení v EU v roce 2014

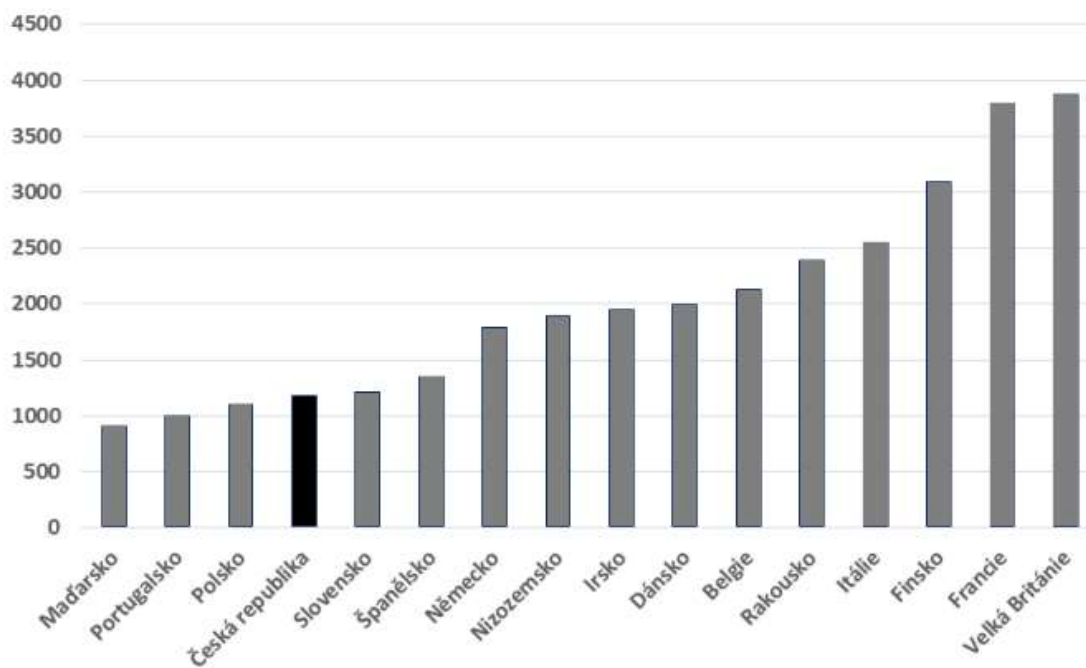
#	Země	Vlastnické bydlení v %	#	Země	Vlastnické bydlení v %
1.	Rumunsko	96,10 %	15.	Řecko	74 %
2.	Slovensko	90,30 %	16.	Itálie	73,20 %
3.	Litva	89,9 %	17.	Finsko	73,20 %
4.	Chorvatsko	89,70 %	18.	Kypr	72,90 %
5.	Maďarsko	89,10 %	19.	Lucembursko	72,50 %
6.	Bulharsko	84,30 %	20.	Belgie	72 %
7.	Polsko	83,50 %	21.	Irsko	69,90 %
8.	Estonsko	81,10 %	22.	Švédsko	69,30 %
9.	Lotyšsko	80,90 %	23.	Nizozemsko	66,90 %
10.	Malta	80 %	24.	Francie	65,10 %
11.	Česká republika	78,90 %	25.	Velká Británie	64,80 %
12.	Španělsko	78,80 %	26.	Dánsko	63,30 %
13.	Slovinsko	76,70 %	27.	Rakousko	57,20 %
14.	Portugalsko	74,90 %	28.	Německo	52,50 %

Zdroj: zpravy.aktualne.cz

#### 4.6.3 Srovnání cen nových bytů ve vybraných státech Evropy

Rezidenční studie Property index společnosti Deloitte ukazuje, že ceny rezidenčních nemovitostí v Evropě se výrazně liší. Země Střední Evropy a Portugalsko disponovaly výrazně levnějšími nemovitostmi než země Západní Evropy. V České republice byla cena 1 186 EUR/m<sup>2</sup>, ve srovnání s cenou 917 EUR/m<sup>2</sup> v Maďarsku. Nejdražší nemovitosti byly ve Velké Británii a Francii, kde ceny nových bytů dosahovaly téměř 4 000 EUR/m<sup>2</sup>. Ceny v sousedních státech Polsku a Slovensku byly velmi podobné jako v České republice, a to v rozmezí mezi 1 100 a 1 200 EUR/m<sup>2</sup>.

**Graf 25** Průměrná transakční cena nového bytu

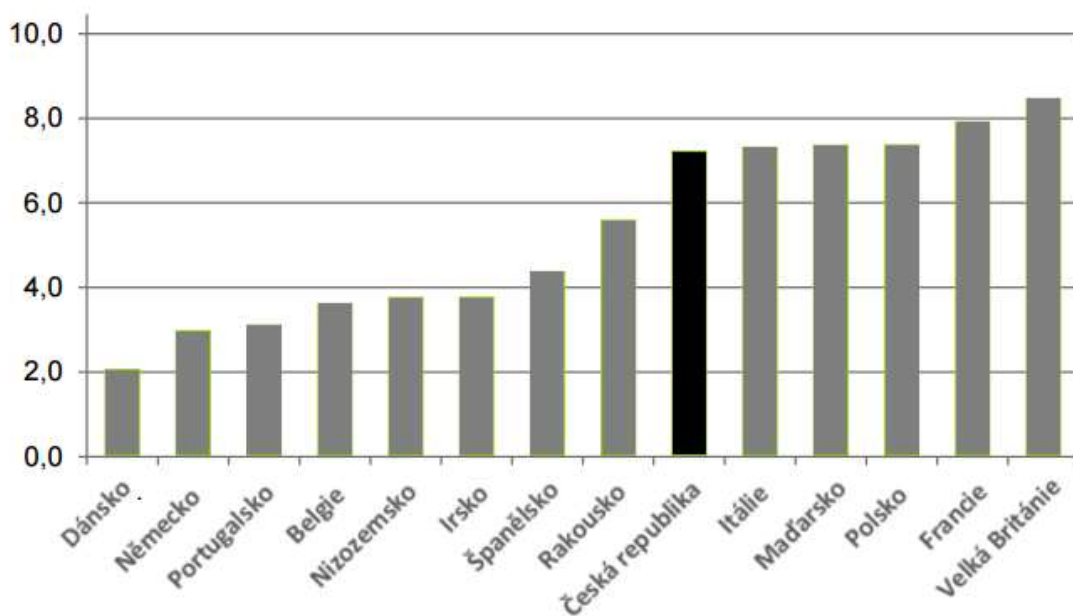


Zdroj: Deloitte

#### 4.6.4 Dostupnost vlastního bydlení ve vybraných státech Evropy

Z výše uvedené rezidenční studie Property index společnosti Deloitte vyplývá, že dostupnost vlastního bydlení se v Evropských státech liší. K pořízení nového standardního bytu (o rozloze 70 m<sup>2</sup>) ve Velké Británii je potřeba 8,5násobek průměrného ročního platu, zatímco v Dánsku je k tomu potřeba jen 2,1násobek průměrného ročního hrubého příjmu. V České Republice je to 7,2násobek, podobně jako v Maďarsku a Polsku, kde je k pořízení nového bytu zapotřebí 7,4násobek průměrného ročního příjmu.

**Graf 26** Dostupnost vlastního bydlení – počet průměrných hrubých ročních platů k pořízení standardního bytu (70 m<sup>2</sup>), rok 2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle Deloitte

#### 4.7 Vyloučené lokality

Problematika vyloučených lokalit přímo souvisí se sociálním bydlením, neboť sociální bydlení je nejvíce uplatňováno právě ve vyloučených lokalitách. Těmito vyloučenými lokalitami jsou především oblasti pohraničí, a to na severozápadě, v Ústeckém kraji, kde tato oblast pokračuje směrem na západ až do okresu Sokolov. Toto je největší oblast vyloučených lokalit v ČR. Druhou největší oblastí vyloučených lokalit je severovýchodní Morava.

Většinu těchto lokalit spojuje fakt, že v jejich okolí stále je nebo byla realizována těžba uhlí. V mnoha případech tato těžba byla v posledních desetiletích regulována nebo zcela ukončena, a pro tisíce tehdejších zaměstnanců dolů přestalo být uplatnění na trhu práce. Pokud se toto děje postupně, nedochází k sociálnímu vyloučení, neboť lidé, kteří přicházejí o práci, mají dostatek času a možností najít buďto jinou práci v regionu, nebo se přestěhovat za práci.

V případě, že k takové situaci pak nastane plošně pro velký počet osob, není možné v dané lokalitě najít jinou práci, a není ani možné se přestěhovat, neboť okamžitě vzroste nabídka bytů, po kterých ale neexistuje poptávka z důvodu neexistence nabídky práce v dané

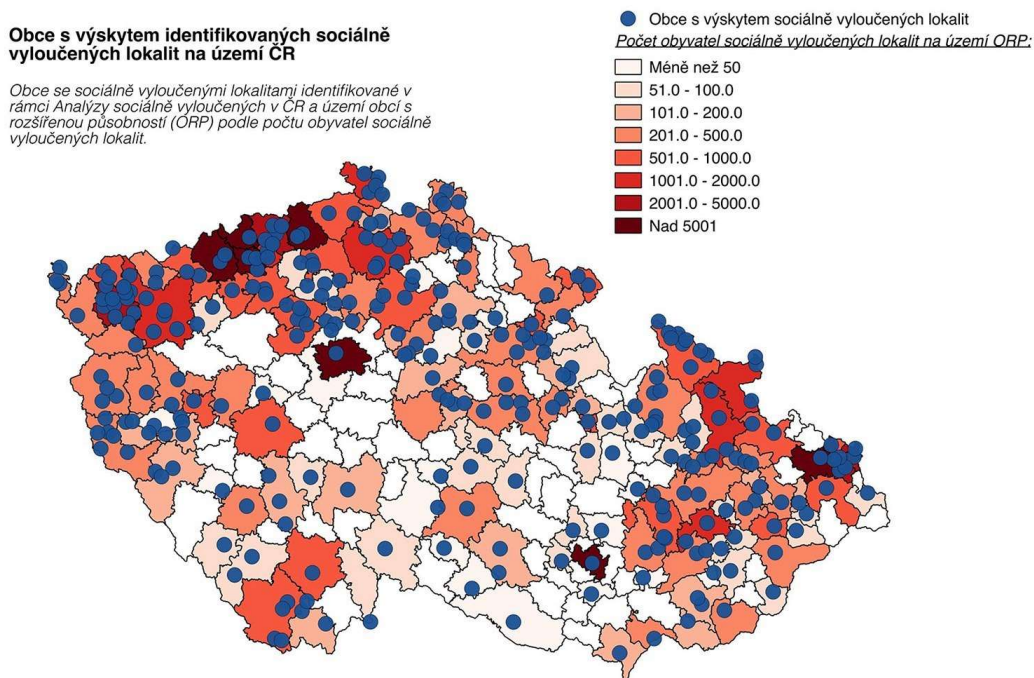
lokalitě. Lidé pak tedy nejsou schopni svou nemovitost prodat, nebo ji prodají hluboko pod cenou, čímž se dostávají do finančních problémů a zavírá se jim cesta možnosti přestěhování do jiné lokality, neboť na to nejsou finančně dostatečně silní.

Tito lidé pak končí v nájemních bytech nebo na ubytovnách, a to často za sociální dávky, neboť vlastní příjem je pro ně často nereálný. V posledním desetiletí tak byl identifikován enormní počet lidí ubytovaných na ubytovnách. Rozdíly pouze šesti let mezi lety 2008 a 2014 hovoří jasně. Tato čísla jsou počty lidí, kteří v daných letech pobírali doplatek na bydlení.

Dle MPSV roce 2008 tento doplatek na bydlení pobíralo 7115 dospělých osob a 3912 dětí, tedy celkem 11027 osob, v prosinci 2014 už toto celkové číslo vzrostlo na 28600 příjemců doplatku na bydlení, včetně společně posuzovaných osob pak 47500 lidí. Z tohoto počtu pak celých 27000 lidí bydlelo na ubytovnách. 7300 lidí z tohoto počtu pak mělo v péči nezletilé dítě a 2700 z nich bydlelo na ubytovnách.

Na druhou stranu ubylo extrémních případů, a to jak bytů v bezvadném stavu, tak bytů ve stavu neobyvatelném (MPSV, online).

## Obrázek 2 Mapa výskytu identifikovaných sociálně vyloučených lokalit na území ČR



zdroj: GAC spol. s.r.o.

Zdroj: MPSV

V případě, kdy hodnotíme počty lokalit a jejich změny v porovnání dvou období, a to roku 2006 a 2014, lze vidět, že celkový index změny přesahuje číslo 2, tedy počet vyloučených lokalit se zdvojnásobil. Drobná odlišnost v absolutních číslech a indexu je způsobená zaokrouhlováním, data byla přejata z ESRCR.

Největší nárůst je patrný v Karlovarském kraji, kde se počet lokalit více než ztrojnásobil, a to z 18 na 61 lokalit. Dalšími kraji s velmi vysokým nárůstem jsou pak Moravskoslezský kraj, Jihomoravský kraj, Plzeňský a Jihočeský kraj.

Naopak nejmenší nárůst byl zaznamenán v kraji Hlavního města Prahy, v kraji Vysočina, Ústeckém a Královéhradeckém kraji, kde se sice počet lokalit zvyšoval, ale index nepřesáhl hodnotu 1,5 (Čada, 2015).

**Tabulka 6** Změny počtu SVL v jednotlivých krajích

Kraj	Počet lokalit		
	2006	2014	Index změny
Hl. město Praha	6	7	1,17
Jihočeský	16	38	2,38
Jihomoravský	11	28	2,55
Karlovarský	18	61	3,39
Královéhradecký	25	36	1,44
Liberecký	26	48	1,85
Moravskoslezský	28	72	2,57
Olomoucký	27	62	2,3
Pardubický	15	24	1,60
Plzeňský	17	42	2,47
Středočeský	36	64	1,78
Ústecký	63	89	1,41
Vysočina	11	13	1,18
Zlínský	11	22	2,00
<b>CELKEM</b>	<b>310</b>	<b>606</b>	<b>2,01</b>

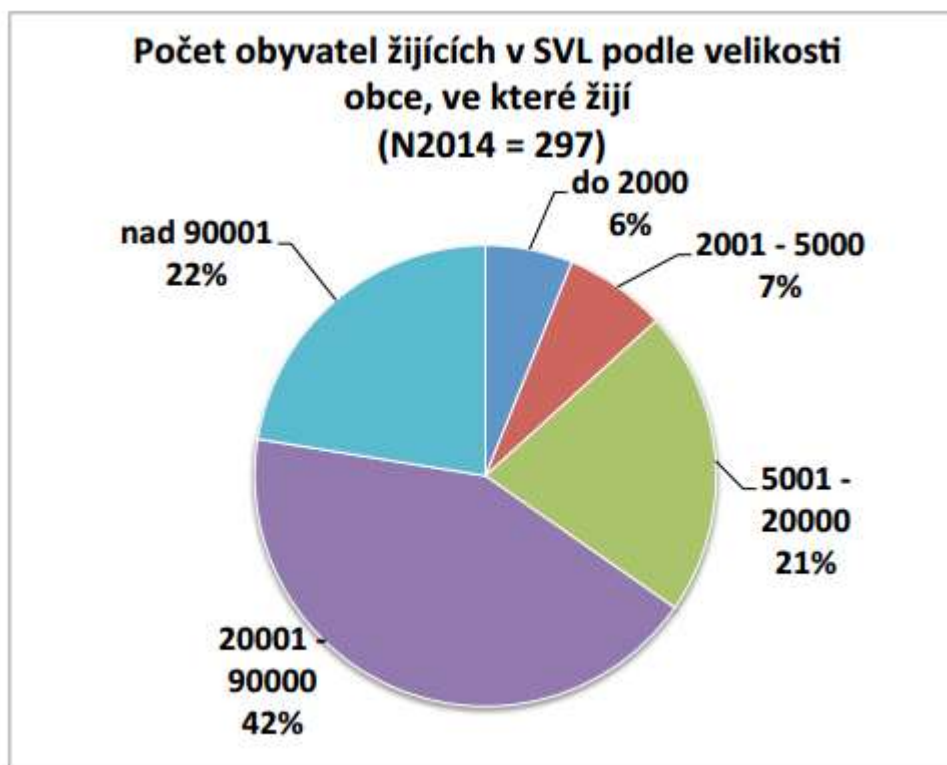
Zdroj: ESFCR

Následující graf rozděluje tyto obyvatele, kteří žijí ve vyloučených lokalitách, podle velikosti obcí, které jsou považovány za vyloučenou lokalitu. Z grafu je zřejmé, že největší podíl počtu sociálně vyloučených obyvatel je ve městech větších jak 20 000 obyvatel,

a zároveň nepřesahující 90 000 obyvatel. Takovými městy jsou nejčastěji města okresní a několik měst krajských.

Je zřejmá podobnost v případě příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení, a to s vývoji a trendy české a obecně evropských ekonomik, kde se trendy v tomto vývoji nijak významně neliší.

**Graf 27** Počet obyvatel žijících v SVL podle velikosti obce



Zdroj: ESFCR

Celkově se dle ESFCR pohybuje počet lidí v sociálně vyloučených lokalitách lehce nad hranicí 100 000. Celkem je identifikováno v 297 městech a obcích 606 vyloučených lokalit a 700 ubytoven. Velikosti vyloučených lokalit se postupně zmenšují, zvyšuje se ale jejich počet. Mezi lety 2006 a 2014 se dle ESFCR snížil počet lidí žijících v jedné vyloučené lokalitě z průměrných 271 obyvatel na 188 obyvatel.

Z tabulky zobrazující podíl domácností pobírajících příspěvek na bydlení a průměrné výše tohoto příspěvku za rok lze vidět vývoj těchto dvou řad. Dlouhodobě podíl domácností klesá, což je pozitivní fakt, avšak výše příspěvku stále stoupá. Toto je dáno především stoupajícími náklady na bydlení. V roce 2011 byly výdaje na bydlení za domácnost za rok

v průměru 62,4 tis. Kč, podle ČSÚ, stejně tak vzrostl i podíl příjmů, které byly na bydlení vynaloženy, a to na více než 17 %. Nejvyšší náklady pak dlouhodobě mají nájemní byty.

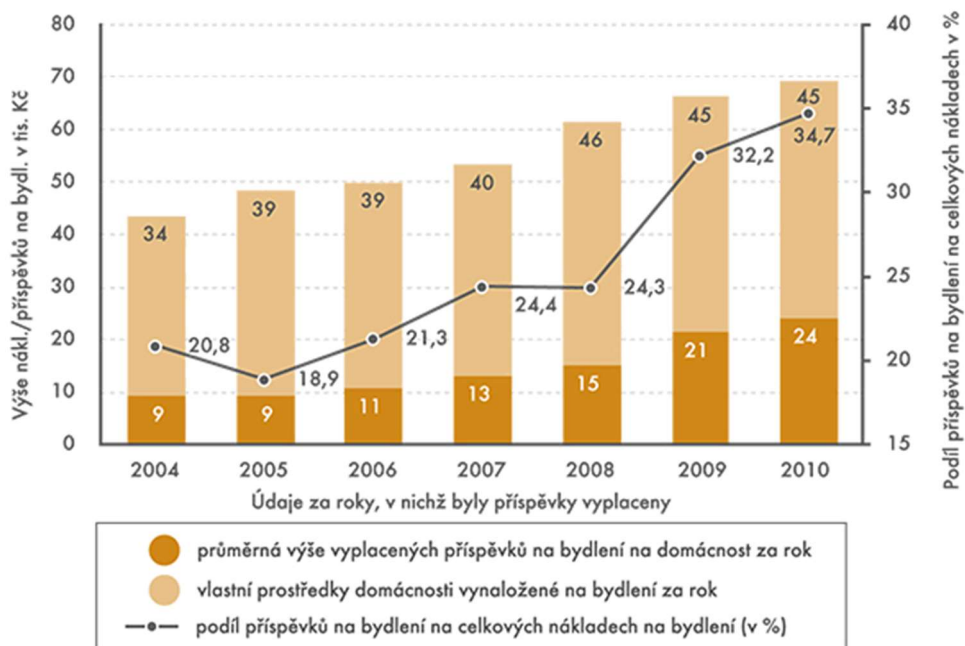
**Tabulka 7** Údaje za roky, v nichž byly příspěvky domácnostem vyplaceny

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Podíl domácností pobírajících příspěvek (v %)	6,9	6,4	5,1	3,0	2,3	2,4	2,8
Průměrná výše příspěvku na bydlení na domácnost za rok (v Kč)	9 066	9 082	10 607	12 977	14 941	21 270	23 962

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ

Vývoj poměru vlastních nákladů na bydlení a části financované z příspěvku na bydlení je pak přehledně vidět na následujícím grafu ČSÚ. Nákladovost bydlení se zvyšuje, avšak výše příspěvků roste rychlejším tempem, celkově tedy stoupá podíl prostředků získaných z příspěvků, a to mezi roky 2004 a 2010 z 20 % až na necelých 35 %.

**Graf 28** Podíl příspěvků na bydlení na celkových nákladech na bydlení



Zdroj: ČSÚ



## 4.8 Dostupnost bydlení a sociální bydlení

Dostupnost bydlení hraje velkou roli v extrémních formách sociálního vyloučení a sociálního bydlení. Takové formy jsou například bezdomovectví nebo squatting, exekuce a osobní bankroty. V takových případech jsou jednou z příčin rodinné vztahy a sociální začlenění člověka, případně materiální problémy. Následuje nejčastěji alkoholismus a toxikomanie, což jsou důsledky sociální izolace.

*„Podle odhadů ČSÚ vypočtených na základě výsledků výzkumu domácností Životní podmínky 2005 bydlelo v roce 2005 již 38 % domácností ve vlastním rodinném domě (oproti 36 % v roce 2001), 18 % domácností ve vlastním bytě (oproti 11 % v roce 2001), 14 % domácností v družstevním bytě a 25 % domácností v nájemním bydlení (oproti 28 % v roce 2001). Jakkoliv se jedná o odhady, potvrzuje se dlouhodobý trend nárůstu podílu vlastnického bydlení a poklesu podílu obecního nájemního bydlení; podíl soukromého nájemního bydlení se pravděpodobně naopak zvyšuje – jen mezi roky 1991 a 2001 došlo k nárůstu podílu soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu o šest procentních bodů a v současnosti zřejmě již tvoří hlavní část nájemního bytového fondu. Veřejná podpora v oblasti bytové politiky státu je dnes prokazatelně vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení (Lux, Sunega 2007), což samo o sobě snižuje jejich úhrnnou efektivnost (možnosti zacílení na příjmově slabší domácnosti jsou v případě podpor směřujících do oblasti vlastnického bydlení spíše omezené). Současný mix veřejné podpory výrazně upřednostňuje podporu poptávky před podporou nabídky, a to zejména v oblasti vlastnického bydlení. Jakkoliv tato preference může být v dané chvíli racionální, neexistuje jediný propočít, výzkum či studie, která by racionální právně tohoto mixu podpor potvrdila a tento systém legitimovala; explicitní upřednostnění podpory poptávky je ve specificky českém prostředí zřejmě do velké míry umožněno existencí skrytých a pouze přechodných ekonomických dotací majících spíše povahu podpory nabídky (regulace nájemného, zvýhodněná privatizace bytů) (Lux, Mikeszová, Sunega, 2010).“*

V ČR byl začátkem roku 2017 schválen nový zákon o sociálním bydlení.

Celé schvalování zákona mělo dle MPSV takovýto průběh:

*„Plánovaný harmonogram řešení problematiky sociálního bydlení je shrnut do následujících hlavních milníků:*

- *V průběhu dubna 2014 ustanovení pracovní skupin.*

- *Květen až září příprava podkladů pro Konceptci sociálního bydlení.*
- *Říjen až listopad sumarizace uceleného dokumentu koncepce.*
- *Listopad až prosinec připomínkování předsedů pracovních skupin a Analytické pracovní skupiny.*
- *Únor 2015 vznik finální verze Koncepce sociálního bydlení.*
- *Do konce února 2015 schválení poradou vedení příslušných ministerstev.*
- *Březen 2015 meziresortní připomínkové řízení.*
- *Do konce června 2015 předložení Koncepce sociálního bydlení vládě ČR ke schválení. 2*
- *Ve 2. čtvrtletí 2016 předložení návrhu znění zákona o sociálním bydlení vládě ČR.*
- *Od 1. 1. 2017 předpokládaná účinnost zákona o sociálním bydlení. (MPSV, online).“*

Tisková zpráva MPSV pak uvádí toto:

*„Návrh zákona se zaměřuje na dvě spolu úzce související a provázané oblasti – sociální bydlení a sociální dávku na bydlení. Podstatou návrhu je sloučení dvou existujících dávek na bydlení do jedné, nazvané příspěvek na bydlení. Podpora formou sociální dávky zůstává i nadále hlavní formou státní podpory v oblasti bydlení, a to na volném trhu s byty i v rámci sociálního bydlení. S postupným náběhem systému sociálního bydlení bude utlumena výplata dávek do ubytoven nebo nezkolaudovaných bytů, tak aby bylo zajištěno důstojné bydlení. Výhodou jedné dávky bude její větší adresnost, tedy bude vyplácena jen těm, kteří ji skutečně potřebují, a bude směřovat jen do bydlení odpovídající kvality. Tímto opatřením dojde k ukončení obchodování s chudobou. Stát v současné době vydává na dávky spojené s bydlením téměř 13 miliard korun ročně. Pokud návrh zákona projde legislativním procesem, první žadatelé o sociální byt by se mohli začít na úřady obracet od poloviny roku 2018. Do sociálního bydlení by se pak mohli nastěhovat nejpozději v polovině roku 2020.“*, jak uvedl Petr Habáň, tiskový mluvčí MPSV (invArena, online),

Ministerstvo práce a sociálních věcí pak dále v dokumentu koncepce sociálního bydlení 2015–2025 hodnotí situaci v EU takto:

*„I když sociální bydlení nezahrnuje pouze existenci „sociálního bytového fondu“, je zřejmá značná rozdílnost v objemu sociálního bydlení v jednotlivých zemích EU. Pokud se podíváme na podíl bytového fondu sociálního bydlení na celkovém bytovém fondu, zjistíme,*

že Nizozemsko, Rakousko a Dánsko dosahují nejvyšších hodnot (32 %, 23 % a 19 %) oproti průměru EU (8,3 %), zatímco země z východní Evropy a Středozeří mají podíl sociálního bydlení na celkovém bytovém fondu nižší než 5 %. Řecko a Lotyšsko pak dokonce mají zcela nulový podíl (MPSV, online).“

V průměru pak představují náklady na sociální bydlení v průměru 1 % HDP napříč EU.

„Podle údajů Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ) dosahoval ve 2. čtvrtletí roku 2014 průměrný čistý měsíční příjem domácnosti ze souboru statistiky rodinných účtů 29 144 Kč. Měsíční náklady na bydlení, vodu, energie a paliva ve stejném období roku 2014 činily průměrně 4 888 Kč. Podíl nákladů na bydlení, vodu, energie a paliva na čistých měsíčních peněžních příjmech domácností celkem byl 16,8 % ve 2. čtvrtletí 2014, přičemž pro domácnosti nájemníků tento podíl činil 27,5 %. Uvedené hodnoty jsou ovlivněny i rozdíly v průměrných velikostech domácností, a to i ve výběrových souborech. Podle šetření ČSÚ SILC 2013 bylo v České republice v roce 2013 cca 4,3 mil. domácností. Jejich podíl nákladů na bydlení na čistých příjmech činil 18,6 %. Domácnosti s pracujícími členy bylo více než 2,8 mil. (tj. 66,4 % z celkového počtu), podíl jejich nákladů na bydlení na čistých příjmech dosáhl 16,4 %. Počet domácností bez pracujících členů (včetně domácností nepracujících důchodců) 18 pak přesáhl 1,4 mil. (33,6 %) se sledovaným podílem 27,9 %. Důležité v této souvislosti je, že rozsah domácností, které vynakládají větší než stanovený podíl svých čistých peněžitých příjmů (po transferech), bude vždy mj. závislý na změnách v oblasti sociálních dávek a dalších transferů (MPSV, online).“

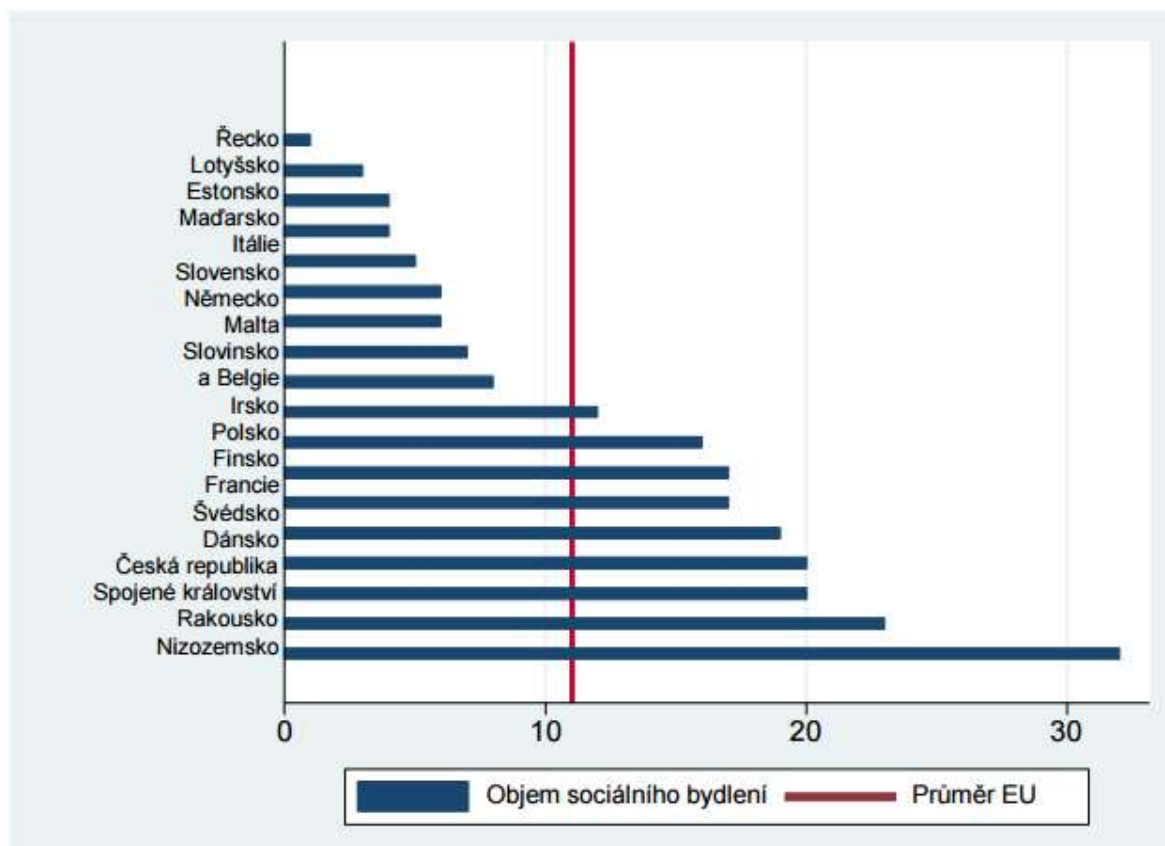
**Tabulka 8** Náklady na bydlení a čisté příjmy domácností

Náklady na bydlení a čisté příjmy (2012) domácností podle pracovní aktivity v roce 2013			
	Domácnosti s pracujícími členy	Domácnosti bez pracujících členů	Domácnosti celkem
Počet domácností	2 845 155	1 437 344	4 282 499
Podíl počtu domácností na počtu domácností celkem (%)	66,4	33,6	100,0
Průměrný počet členů domácnosti	2,82	1,59	2,41
Průměrné čisté měsíční příjmy v roce 2012 v Kč (ČP2012)	36 611	17 035	30 072
Průměrné měsíční náklady na bydlení v Kč (NnB)	6 019	4 757	5 596
NnB / ČP2012 (%)	16,4	27,9	18,6

Zdroj: MPSV

## Mezinárodní srovnání podílu sociálního bydlení

Graf 29 Mezinárodní srovnání podílu sociálního bydlení



Zdroj: MMR

### 4.1 Ekonometrický model

#### 4.1.1 Metodika

Následující část práce se zabývá sestavením ekonometrického modelu pro stanovení funkce pro odhad vývoje cen bytů v bytových a rodinných domech.

Časová řada je dlouhá 16 let, od roku 2000 do roku 2015. Veškerá data byla získána v absolutních hodnotách z ČSÚ a z nich byly spočítány řetězové indexy, aby byly všechny proměnné bezrozměrné. Časová řada tedy vždy vyjadřuje změnu v procentech oproti předchozímu období.

Pro veškeré výpočty je použit volně dostupný software Gretl, u všech provedených testů bude uvažována hladina významnosti  $\alpha=0,05$ .

## 4.1.2 Proměnné

### Závisle proměnné

Vývoj cen bytů v bytových domech pro druhý model.

### Nezávisle proměnné

#### Míra inflace

*„Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.*

*Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů apod. (CZSO, online).“*

#### Vývoj HDP

*„Hrubý domácí produkt (HDP) je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na určitém území; používá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky. Může být definován, resp. spočten třemi způsoby: (1) produkční metodou, (2) výdajovou metodou a (3) důchodovou metodou.*

*V tomto modelu je použita důchodová metoda, kde se HDP počítá jako součet prvotních důchodů za národní hospodářství celkem: náhrad zaměstnancům, daní z výroby a z dovozu snížených o dotace a hrubého provozního přebytku a smíšeného důchodu (resp. čistého provozního přebytku a smíšeného důchodu a spotřeby fixního kapitálu).  $HDP = \text{Náhrady zaměstnancům} + \text{Daně z výroby} + \text{z dovozu} - \text{Dotace} + \text{Čistý provozní přebytek} + \text{Čistý smíšený důchod} + \text{Spotřeba fixního kapitálu}$  (CZSO, online).“*

#### Míra nezaměstnanosti

*„Za nezaměstnané se podle mezinárodně srovnatelné metodiky považují všechny osoby patnáctileté a starší, obvykle bydlící na sledovaném území, které v průběhu referenčního týdne souběžně splňovaly 3 podmínky ILO:*

- *nebyly zaměstnané,*
- *byly připraveny k nástupu do práce, tj., během referenčního období byly k dispozici okamžitě nebo nejpozději do 14 dnů pro výkon placeného zaměstnání nebo sebezaměstnání,*
- *v průběhu posledních 4 týdnů hledaly aktivně práci (prostřednictvím úřadu práce nebo soukromé zprostředkovatelný práce, přímo v podnicích, využíváním inzerce,*

*podnikáním kroků pro založení vlastní firmy, podáním žádosti o pracovní povolení a licence nebo jiným způsobem).*

*Mezi nezaměstnané patří i osoby, které nehledají práci, protože ji již našly a jsou schopny ji nastoupit nejpozději do 14 dnů (CZSO, online).“*

### **Vývoj nominální průměrné mzdy**

*„Nominální (průměrná hrubá měsíční) mzda zahrnuje množství peněz za vykonanou práci před zdaněním, tedy snížením o pojistné na všeobecné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné nebo se zaměstnancem dohodnuté srážky.*

*Český statistický úřad započítává do nominální mzdy základní mzdy a platy, příplatky a doplatky, odměny, náhrady a jiné složky mzdy nebo platu, které jsou zúčtovány k výplatě (bez náhrad za pracovní neschopnost nebo karanténu). Údaje o vývoji průměrných mezd zpracovává z podnikových výkazů a zveřejňuje je každé čtvrtletí (Finslovník, online).“*

#### **4.1.3 Hypotézy**

Pro inflaci očekáváme, že pokud poroste inflace, poroste i cena sledovaných nemovitostí, tedy kladný vztah.

Pro HDP očekáváme, že pokud poroste HDP, poroste i cena sledovaných nemovitostí, tedy kladný vztah.

Pro průměrnou nominální mzdu očekáváme, že pokud poroste průměrná nominální mzda, poroste i cena sledovaných nemovitostí, tedy kladný vztah.

Pro nezaměstnanost očekáváme, že pokud poroste nezaměstnanost, bude cena sledovaných nemovitostí klesat, tedy záporný vztah.

#### **Zkratky proměnných:**

cenaRD – cena bytů v rodinných domech

cenaBD – cena bytů v bytových domech

inflace – míra inflace

HDPstaleceny – HDP důchodovou metodou ve stálých cenách

mzdanom – nominální mzda

nezam – obecná míra nezaměstnanosti

Všechny použité proměnné jsou vysvětleny výše v popisu proměnných.

Použitá data jsou uvedena v následující tabulce:

**Tabulka 9** Hodnoty indexů vybraných proměnných

rok	cenaRD	cenaBD	inflace	HDPstaleceny	mzdanom	nezam
2000	1,358087	-2,92181	3	4,294105	0	1,149425
2001	3,204038	12,30261	4,7	3,05155	8,8	-7,95455
2002	3,725822	-5,28271	1,8	1,646948	8	-9,87654
2003	4,027379	6,955425	0,1	3,601839	5,8	6,849315
2004	4,678079	-1,09745	2,8	4,947445	6,3	6,410256
2005	4,970013	11,13328	1,9	6,442279	5	-4,81928
2006	6,096725	3,086081	2,5	6,876517	6,6	-10,1266
2007	3,043721	0,831434	2,8	5,529277	7,2	-25,3521
2008	8,227762	7,471482	6,3	2,710958	7,8	-16,9811
2009	2,876589	11,26091	1	-4,84177	3,3	52,27273
2010	3,454182	19,29292	1,5	2,295078	2,2	8,955224
2011	2,101765	-14,5853	1,9	2	2,5	-8,21918
2012	0,897733	2,697668	3,3	-0,8	2,5	4,477612
2013	-2,22313	-1,26968	1,4	-0,5	-0,1	0
2014	-1,41654	-2,75244	0,4	2,7	2,9	-12,8571
2015	2,752137	-0,81638	0,3	4,5	2,7	-18,0328

Zdroj: Vlastní zpracování dle SW Gretl

Pro všechny použité proměnné byla vytvořena statistika jejich základních vlastností v následující tabulce:

**Tabulka 10** Základní statistické vlastnosti proměnných

Proměnná	Průměr	Medián	Minimum	Maximum	Standardní odchylka
cenaRD	3.74322	3.45418	0.897733	8.22776	1.96224
cenaBD	3.93420	3.08608	-14.5853	19.2929	8.87500
inflace	2.58462	2.50000	0.100000	6.30000	1.59366
HDPstaleceny	2.90417	3.05155	-4.84177	6.87652	3.14021
mzdanom	5.07692	5.80000	0.00000	8.80000	2.72585
nezam	-0.247293	-4.81928	-25.3521	52.2727	18.7226

Zdroj: Vlastní zpracování dle SW Gretl

#### 4.1.4 Model pro ceny bytů v bytových domech

Pro tvorbu modelu ceny bytů v bytových domech byly po předchozím zkoumání vývoje zvoleny proměnné HDP, nezaměstnanost a inflace, které měly nejvyšší vliv na zkoumanou ovlivňovanou proměnnou.

Model: OLS (metoda nejmenších čtverců), data 2000-2015 (T = 16)

Závislá proměnná: cenaBD

**Tabulka 11** Výstup modelu pro ceny bytů v bytových domech

	<i>Koeficient</i>	<i>Standardní odchylka</i>	<i>t-podíl</i>	<i>p-hodnota</i>	
HDPstaleceny	0.704451	0.462954	1.5216	0.1520	
nezam	0.28268	0.0972391	2.9071	0.0122	**
inflace	0.934959	0.539951	1.7316	0.1070	

R <sup>2</sup>	0.341727
Adjustovaný R <sup>2</sup>	0.240454
P-hodnota (F)	0.001130

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná rovnice má předpis:

$$Y_t = 0.704451 \cdot \text{HDPstaleceny} + 0.28268 \cdot \text{nezam} + 0.934959 \cdot \text{inflace} + u_t$$

p-hodnota, která informuje o hladině významnosti, na které je zamítána nulová hypotéza statistické nevýznamnosti parametru, je zamítnuta ve dvou ze třech případů na hladině významnosti 0,1 a v jednom případě pouze na hladině významnosti 0,05. Parametry HDP i Inflace jsou však stále okolo hladiny významnosti 0,1, což je stále akceptovatelné pro nástin vlivu parametrů na zkoumanou proměnnou.

Koeficienty jsou taktéž poměrně vysoké (vzhledem k tomu, že data jsou ve formě řetězových indexů), lze je tedy považovat za parametry se signifikantním vlivem.

Pokud se však budeme zabývat potvrzením či vyvrácením stanovených hypotéz, koeficient u proměnné nezaměstnanosti má pozitivní vliv, ačkoliv byl předpokládán vliv negativní. Jedna hypotéza je tedy nesplněná.

Koeficient determinace, tedy R<sup>2</sup>, zde vyjadřuje těsnost závislosti vytvořeného modelu k vysvětlované proměnné, tedy z jaké části jsou změny ve vysvětlované proměnné popsány změnami vysvětlujících proměnných.



Zde jsou tedy hodnoty  $R^2$  poměrně nízké, model tedy nepříliš dobře popisuje vysvětlovanou proměnnou pomocí proměnných vysvětlujících. Toto může být způsobeno omezeními typu krátké časové řady, nedostatkem dat, vynecháním některých proměnných, které mají vliv, ale nepodařilo se je najít, nebo vzhledem k nestandardnímu vývoji před krizí, během ní i po krizi není možné jednoduše tento vztah lépe popsat a je nutné využít pokročilejších metod.

### Provedené testy u prvního modelu:

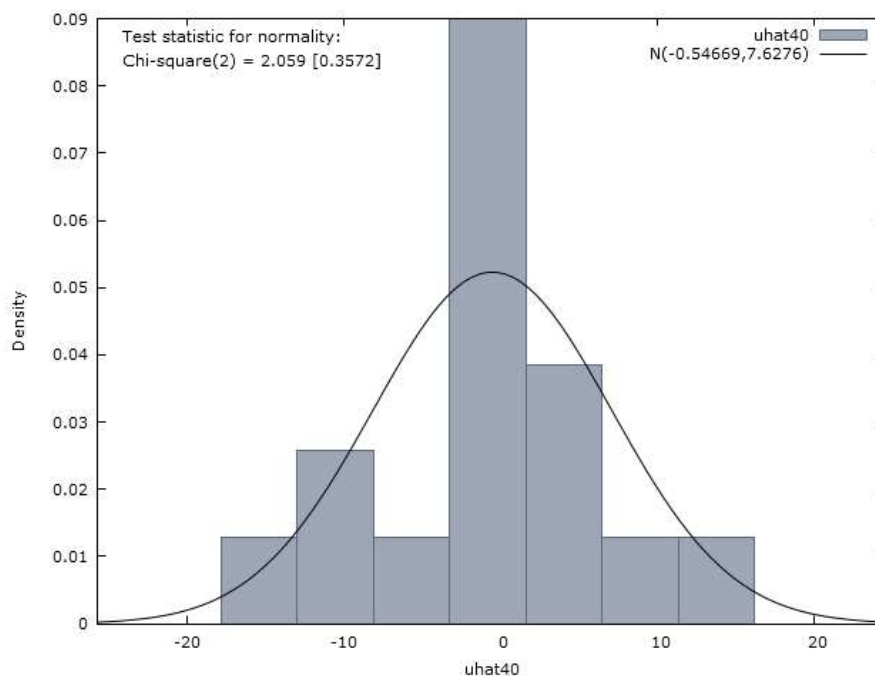
*Whiteův test pro heteroskedasticitu:*

p-hodnota = 0.516957,  $\alpha < p$ -hodnota, nulovou hypotézu nelze zamítnout, potvrzení homoskedasticity, rozptyl je tedy nezávislý na parametru.

*Test normality reziduí:*

p-hodnota = 0.35716,  $\alpha < p$ -hodnota, potvrzuje se nulová hypotéza, že rezidua mají normální rozdělení, tedy nulovou střední hodnotu a konstantní rozptyl.

**Graf 30** Test normality reziduí modelu pro byty v bytových domech



Zdroj: Vlastní zpracování

### Ramsey RESET test

RESET test slouží k ověření, zda je model správně specifikován. Pokud je p-hodnota větší než hladina významnosti  $\alpha$ , nulovou hypotézu o správnosti modelu nezamítáme.

### Ramsey test

p-hodnota = 0.814 >  $\alpha$ , model je správně specifikovaný

## Hodnocení modelu

Model splnil testovaná kritéria, avšak jeho  $R^2$  není nijak vysoký a ani p-hodnoty jednotlivých parametrů nejsou nijak výjimečně statisticky významné. Model však má určitou vypovídající schopnost, ačkoliv nebyla splněna jedna z hypotéz, a tedy že nezávislá proměnná bude působit negativním vlivem na proměnnou závislou.

### 4.1.5 Model pro ceny bytů v rodinných domech

Pro tvorbu modelu ceny bytů v rodinných domech byly po předchozím zkoumání vývoje zvoleny proměnné konstanta, HDP, nezaměstnanost, nominální mzda a inflace, které měly nejvyšší vliv na zkoumanou ovlivňovanou proměnnou.

Model: OLS (metoda nejmenších čtverců), data 2000-2015 (T = 16)

Závislá proměnná: cenaRD

**Tabulka 12** Výstup modelu pro ceny bytů v rodinných domech

	<i>koeficient</i>	<i>Standardní odchylka</i>	<i>t-podíl</i>	<i>p-hodnota</i>	
const	-1.40996	0.944757	-1.4924	0.1637	
inflace	0.494716	0.337268	1.4668	0.1704	
HDPstaleceny	0.475022	0.119761	3.9664	0.0022	**
mzdanom	0.477832	0.0915751	5.2179	0.0003	**
nezam	0.0765112	0.0212581	3.5992	0.0042	**

$R^2$	0.684157
Adjustovaný $R^2$	0.569305
P-hodnota(F)	0.000691

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná rovnice má předpis:

$$Y_t = -1.40996 + 0.494716 \cdot \text{inflation} + 0.475022 \cdot \text{HDPstaleceny} + 0.477832 \cdot \text{mzdanom} + 0.0765112 \cdot \text{nezam} + u_t$$

p-hodnota, která informuje o hladině významnosti, na které je zamítána nulová hypotéza statistické nevýznamnosti parametru, je ve třech případech z pěti pod hladinou významnosti  $\alpha=0,01$ , jsou tedy statisticky velmi významné. Statistická významnost je však zamítnuta ve dvou z pěti případů na hladině významnosti 0,1, avšak stále se pohybují okolo 0,15, což je jen těsně nad hladinou významnosti  $\alpha = 0,1$ .

Koeficienty jsou taktéž poměrně vysoké (vzhledem k tomu, že data jsou ve formě řetězových indexů), lze je tedy považovat za parametry se signifikantním vlivem.

Pokud se však budeme zabývat potvrzením či vyvrácením stanovených hypotéz, koeficient u proměnné nezaměstnanosti má pozitivní vliv, stejně jako v předcházejícím modelu, ačkoliv byl předpokládán vliv negativní. Jedna hypotéza je tedy nesplněná, koeficient u této proměnné je však poměrně nízký a velmi blízko nule, je tedy zpochybnitelný jeho reálný vliv i směr.

Koeficient determinace, tedy  $R^2$ , zde vyjadřuje těsnost závislosti vytvořeného modelu k vysvětlované proměnné, tedy z jaké části jsou změny ve vysvětlované proměnné popsány změnami vysvětlujících proměnných.

Zde jsou tedy hodnoty  $R^2$  násobně vyšší než u předchozího modelu,  $R^2$  dosahuje hodnoty necelých 0,7, což vypovídá o skutečnosti, že model ze 68 % vysvětluje závislou proměnnou proměnnými nezávislými. Stále je však poměrně nízký, což podobně jako u minulého modelu může být způsobeno omezeními typu krátké časové řady, nedostatkem dat, vynecháním některých proměnných, které mají vliv, ale nepodařilo se je najít, nebo vzhledem k nestandardnímu vývoji před krizí, během ní i po krizi není možné jednoduše tento vztah lépe popsat a je nutné využít pokročilejších metod.

### **Provedené testy:**

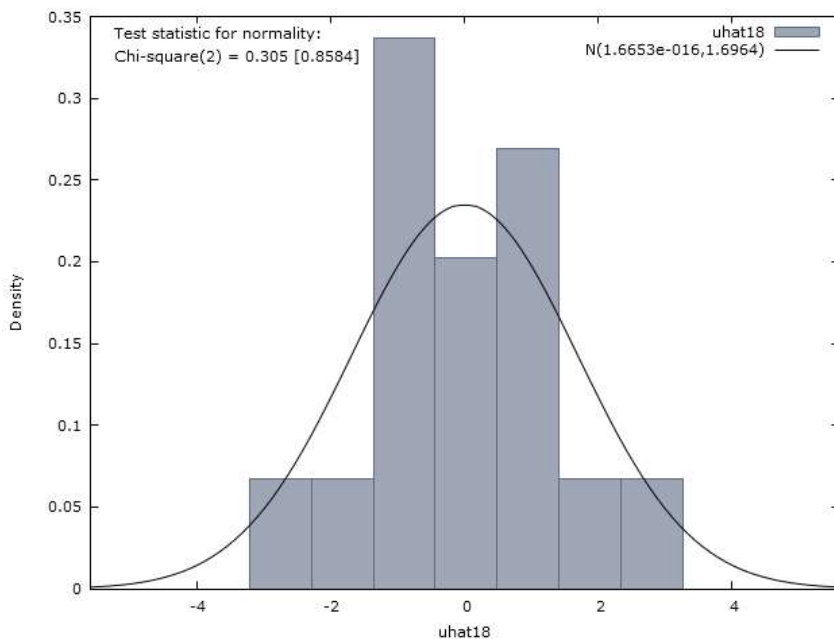
*Whiteův test pro heteroskedasticitu:*

p-hodnota = 0.317289,  $\alpha < p$ -hodnota, nulovou hypotézu nelze zamítnout, potvrzení homoskedasticity, rozptyl je tedy nezávislý na parametru.

*Test normality reziduí:*

p-hodnota = 0.85841,  $\alpha < p$ -hodnota, potvrzuje se nulová hypotéza, že rezidua mají normální rozdělení, tedy nulovou střední hodnotu a konstantní rozptyl.

**Graf 31** Test normality reziduí pro model cen bytů v rodinných domech



Zdroj: Vlastní zpracování

*Ramsey RESET test*

RESET test slouží k ověření, zda je model správně specifikován. Pokud je p-hodnota větší než hladina významnosti  $\alpha$ , nulovou hypotézu o správnosti modelu nezamítáme.

*Ramsey test*

p-hodnota = 0.494 >  $\alpha$ , model je tedy správně specifikovaný

### **Hodnocení modelu**

Model splnil testovaná kritéria, avšak jeho  $R^2$  by stále mohl být vyšší. Problémem je pak statisticky nízká významnost dvou parametrů a opačný vliv jedné proměnné, a to nezaměstnanosti, což je obdobný problém jako u předchozího modelu. Koeficient u této proměnné je však natolik nízký, že je třeba zvážit, je-li chyba v modelu, nebo zdali je způsobena nedostatečnou časovou řadou nebo přílišnými výkyvy okolo krizového vývoje v okolo roku 2008. Model však má určitou vypovídající schopnost, dosahuje dobrého koeficientu  $R^2$  a tři p-hodnoty proměnných jsou statisticky velmi významné.

#### 4.1.6 Predikční model pro ceny bytů v bytových domech

Pro predikční modely byla časová řada zkrácena o poslední tři pozorování, čímž vznikla časová řada dlouhá 13 pozorování. Z této časové řady budou opět znovu odhadnuty modely a tyto poté rozšířeny o predikci v následujících třech letech, kdy je možné skutečný vývoj porovnat s predikcí a zjistit tak přesnost a vhodnost modelu pro odhad.

Model: OLS (metoda nejmenších čtverců), data 2000-2012 (T = 13)

Závislá proměnná: cenaBD

**Tabulka 13** Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v bytových domech

	<i>Koeficient</i>	<i>Standardní odchylka</i>	<i>t-podíl</i>	<i>p-hodnota</i>	
HDPstaleceny	0.664616	0.477889	1.3907	0.1945	
nezam	0.279672	0.0970961	2.8804	0.0164	**
inflace	0.995567	0.542303	1.8358	0.0963	*

R <sup>2</sup>	0.342915
Adjustovaný R <sup>2</sup>	0.211498
P-hodnota(F)	0.003087

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnoty v modelu zkráceném o poslední tři pozorování se hodnoty nijak výrazně neměnily, není tedy třeba je samostatně analyzovat.

Odhad v prostředí SW Gretl

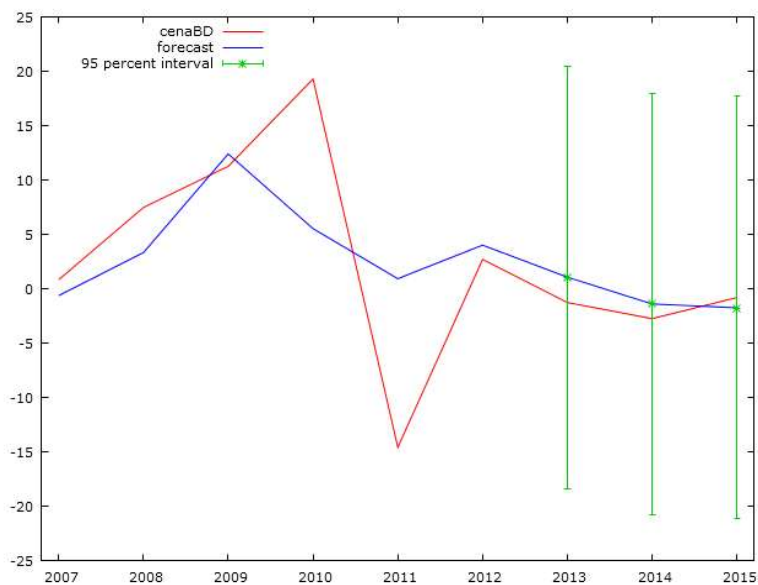
Pro 95% interval spolehlivosti

**Tabulka 14** Odhad a predikce modelu pro ceny bytů v bytových domech

	cenaBD	Predikce	Standardní odchylka	95% interval
2013	-1.26968	1.06149	8.72715	(-18.3838, 20.5068)
2014	-2.75244	-1.40309	8.69506	(-20.7769, 17.9707)
2015	-0.816382	-1.75382	8.71956	(-21.1822, 17.6746)

Zdroj: Vlastní zpracování

**Graf 32** Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v bytových domech



Zdroj: Vlastní zpracování

### **Hodnocení predikce**

Z uvedené tabulky č. 13 je patrné, že všechny odhady jsou v 95% intervalu spolehlivosti a rozdíl v predikci od skutečnosti není nijak výrazný. Tato skutečnost je lépe vidět v následujícím grafu, kde červená křivka znázorňuje skutečný vývoj ceny bytových domů a modrá křivka její odhad. Je patrné, že v posledních třech období, které byly předmětem odhadu, byl odhad poměrně přesný a lze ho považovat za vhodný.

#### 4.1.7 Predikční model pro ceny bytů v rodinných domech

Model: OLS (metoda nejmenších čtverců), data 2000-2012 (T = 13)

Závislá proměnná: cenaRD

**Tabulka 15** Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v rodinných domech

	<i>Koeficient</i>	<i>Standardní odchylka</i>	<i>t-podíl</i>	<i>p-hodnota</i>	
const	-0.415504	1.25393	-0.3314	0.7489	
inflace	0.420467	0.433212	0.9706	0.3602	
HDPstaleceny	0.345077	0.106432	3.2422	0.0118	**
mzdanom	0.410421	0.107337	3.8237	0.0051	**
nezam	0.056037	0.0210679	2.6598	0.0288	*

R <sup>2</sup>	0.536781
Adjustovaný R <sup>2</sup>	0.305172
P-hodnota(F)	0.009934

Zdroj: Vlastní zpracování

V tomto případě je změna hodnot jednotlivých proměnných vyšší než u předchozího modelu, koeficient se však výrazněji změnila pouze u konstanty. P-hodnota daných proměnných se pak opět změnila výrazně pouze u konstanty, a to směrem k horšímu.

Odhad v prostředí SW Gretl

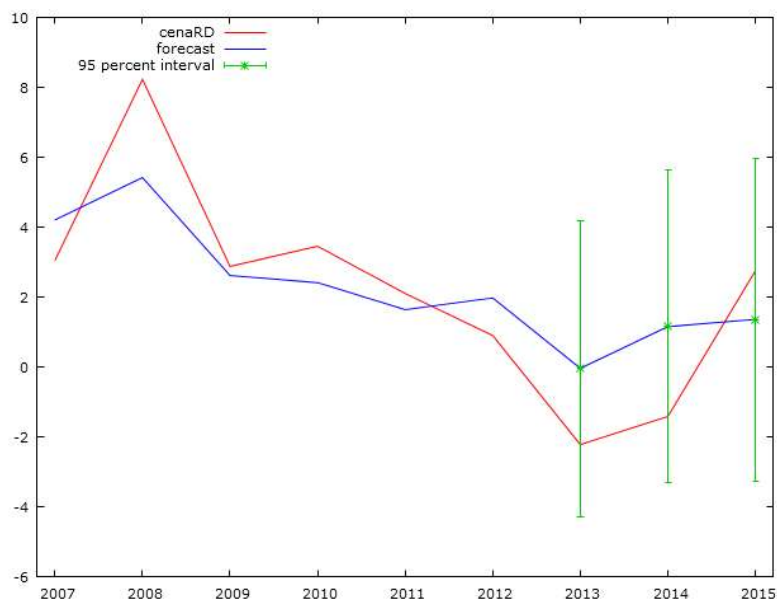
Pro 95% interval spolehlivosti

**Tabulka 16** Odhad a predikce modelu pro ceny bytů v rodinných domech

	cenaRD	predikce	Standardní odchylka	95% interval
2013	-2.22313	-0.0404304	1.83603	(-4.27432, 4.19346)
2014	-1.41654	1.15414	1.93716	(-3.31297, 5.62124)
2015	2.75214	1.36112	2.00055	(-3.25217, 5.97440)

Zdroj: Vlastní zpracování

**Graf 33** Výstup predikčního modelu pro ceny bytů v rodinných domech



Zdroj: Vlastní zpracování

Ačkoliv model samotný vypadá na první pohled zdařilejší a přesnější než model první, predikce to zpochybňuje. Stále se pohybuje v intervalu 95% spolehlivosti, avšak rozdíly jsou již podstatně větší, a to především v roce 2015, kdy je odhadnutý pouze lehký růst ceny, avšak červená křivka, která znázorňuje skutečný cenový vývoj, stoupá velmi strmě. Opět toto může být způsobeno především krátkou časovou řadou, ale navíc velmi nestabilním krizovým obdobím, kde následoval prudký propad a posléze růst.



## 5 Výsledky a diskuse

Zhodnocení výsledků analytické části má poměrně jasný výstup, a to momentální cenu nemovitostí určených k bydlení na dlouhodobém minimu, je tedy vhodné uvažovat o případné koupi nemovitosti určené k bydlení právě v této době.

Realizované i nabídkové ceny bytů po propadu od roku 2008 po krátké stagnaci do roku 2012, kdy se propad cen stabilizoval, opět od roku 2016 výrazněji rostou a jejich trend směřuje k brzkému převýšení zatím předkrizového maxima v roce 2008.

I přes krizový propad cen bytů je tempo růstu za posledních 10 let stále více jak 4 % ročně, v případě předchozího analyzovaného období před vstupem České republiky do Evropské Unie, tedy v letech 1999-2004, vykazovalo průměrné tempo růstu bytů hodnotu více než 12 % ročně. Spolu s tímto faktem stoupá i hodnota metru čtverečního užité plochy, ale i celková hodnota bytu, a to k dnešním průměrným 2 mil. Kč v případě bytu v bytovém domě a více jak 3,2 mil. Kč v případě bytu v rodinném domě. Během posledních dvaceti let se pak cena průměrného bytu dvojnásobila.

Počet dokončených bytů do období krize neustále stoupal, během pokrizového vývoje je stále na hranici stagnace až mírného růstu, avšak po předchozím prudkém propadu.

Vývoj cen bytů pak poměrně těsně kopíruje vývoj některých makroekonomických ukazatelů, a to zejména vývoj cen bytů v rodinných domech. Mezi tyto makroekonomické ukazatele patří zejména inflace a průměrná mzda, v případě HDP se pak vývoj liší v krizovém období ekonomiky, avšak nijak významně. Vývoj nezaměstnanosti však trpí mnohem nižší setrvačností, a její vývoj byl v krizových letech natolik nestabilní, že není možné jej porovnávat s vývojem ceny bytů.

V případě porovnání jednotlivých krajů pak nedochází k překvapivým výsledkům. Nejdražší lokalitou pro byty v rodinných i bytových domech je Praha, následovaná Středočeským krajem. Poslední pozice s nejnižší cenou bytů pak obsazují Ústecký kraj a kraj Vysočina, kde jsou ceny až čtvrtinové oproti Praze.

Hodnotit ceny nájemného je pak obtížné, a to především z důvodu nehomogenity dostupných dat a vlivu regulovaného nájemného, které pokrývá a zkresluje stav trhu. Výše tržního nájmu ve většině lokalit dosahuje několikanásobku nájmu regulovaného, v případě

zejména větších měst Středočeského kraje, Ostravy a jejího okolí překračovala regulovaný nájem více jak čtyřnásobně.

Průměrná transakční cena nového bytu je pak v ČR pod průměrem Evropské Unie, avšak po přepočtení na počet průměrných měsíčních platů pak ČR patří spíše mezi dražší státy.

Situace s vyloučenými lokalitami je pak nejhorší v severních a severozápadních Čechách, a spolu s regionem severovýchodní Moravy pak tvoří nejobtížněji zvladatelné lokality, ve kterých počet vyloučených lokalit stoupá a situace na pracovním trhu se nezlepšuje. V objemu sociálního bydlení pak ČR přesahuje průměr Evropské Unie.

Výsledky ekonometrického modelu pak potvrdily předpoklady, že v posledních patnácti letech byly ceny bytů ovlivňované ve vysoké míře makroekonomickými ukazateli, a to i přes značně kolísavý vývoj v období krize. Ve větší míře jsou ceny bydlení závislé především na změnách HDP, inflace a průměrné mzdy. Podařilo se sestavit predikční model, který dále upevňuje tento předpoklad. Z výsledků ekonometrických modelů je pak, stejně jako z předchozích kapitol analytické části, patrné, že předpokládaný vývoj cen v oblasti bydlení bude opět rostoucí.

Závěrečným doporučením tedy je investovat v případě možnosti do bydlení především v Praze a ve Středočeském kraji, u kterých je předpoklad největšího zhodnocení v budoucích letech, neboť v současné době jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů stále na velmi nízké úrovni a ceny bytů se již zvedají ze svého minima, kterého dosáhly po krizovém propadu.

## 6 Závěr

Vývoj bydlení na území dnešní ČR doznal během posledních desítek let mnoho změn, v období před rokem 1948 bylo dlouhou dobu hlavní formou bydlení především bydlení nájemní, několik let po vzniku Československa v roce 1918 však nastal velký rozmach ve stavebnictví, a to především v oblasti nájemního bydlení za podpory státu. Následovala pozemková reforma, která zásadně změnila právní úpravu nemovitých věcí a znamenala konfiskaci půdy především šlechtě a církvi, což se projevilo jako politický problém, který přetrval až do počátku druhé světové války. Další velkou změnou byl vznik bytových družstev, jakožto kolektivní strategie pro výstavbu nových bytů. Po roce 1948 však nastalo centrální plánování ekonomiky a majetek začal být vyvlastňován a právo na vlastnictví bylo nahrazeno právem na užívání.

Změna nastala až po roce 1989, kdy spolu se změnou na tržní ekonomiku nastala i reforma v oblasti nemovitostí. Během této reformy proběhla i majetková restituce, která postihla přibližně 7 % celkového bytového fondu, v Praze však až 70 %. Během regulovaného nájmu v 90. letech nastal prudký nárůst nákladů na udržování nájemních bytů a tyto náklady regulované nájemné nedokázalo pokrýt i přes jeho stálé, avšak pozvolné zvyšování. Počet nově vystavěných bytů se od počátku devadesátých let snižoval, až bylo prakticky nemožné sehnat regulovaný nájem, trh již byl značně pokřiven a nakloněn privilegovaným. Efekt sociálního bydlení se tedy naprosto míjel účinkem. Dalšími usneseními se vláda snažila proti tomuto faktu bojovat, avšak nikoliv s úspěchem.

Zlom nastal až v roce 1999, kdy byla zavedena nová koncepce pohledu na bytovou politiku, která zahrnovala především opatření ve sféře nájemního bydlení a výstavby nových bytů, jakožto i vznik Státního fondu bydlení a změny ve financování vlastního bydlení s využitím úvěrů.

Dalším velkým zásahem do sféry bydlení byl až příchod ekonomické krize, který byl způsoben hypoteční krizí v USA, která se vzhledem k její velikosti a provázanosti finančních trhů rozšířila takřka do celého světa. Do roku 2007 se neustále zvyšovala poptávka po bydlení, prudce rostl počet hypoték, klesaly úrokové sazby a banky poskytovaly úvěry i méně bonitním klientům, a to až do sta procent ceny nemovitosti. Ti však poté nebyli schopni splácet a finanční instituce se dostaly do tíživé situace.

Vzhledem k faktu, že již dlouho před příchodem krize bylo množství západních ekonomik na hranici udržitelnosti a zbýval pouze impuls k jejich pádu, bylo nemožné, aby vypjatá situace vydržela dlouho. S postupným zvyšováním objemu nemovitostí, o které však již nebyl zájem, dále klesala jejich cena, nastalo navyšování úrokových sazeb, což dále prohloubilo platební neschopnost dlužníků, což vedlo ke zlomu v podobě pádu Lehman Brothers a několika dalších významných bank na Wall Street.

Tyto skutečnosti potvrzuje analytická část práce, kde byl zkoumán vývoj cen bytů v rodinných i bytových domech, a to z několika pohledů. Při celkovém pohledu od roku 1989 je zřejmé, že ceny bytů stále stoupají, byť s výkyvem směrem nahoru a následným pádem okolo krizových let. V případě hodnoty jednotky plochy bytu, tedy metru čtverečního užitkové plochy, od roku 1989 stoupla cena u rodinných domů z cca 2500 Kč/m<sup>2</sup> až na dnešních necelých 25 000 Kč/m<sup>2</sup>. Tento vývoj z velké části kopíruje vývoj průměrné mzdy, kdy 1 m<sup>2</sup> užitné plochy odpovídá přibližně jedné průměrné měsíční mzdě. Cena za m<sup>2</sup> u bytů v bytových domech je dlouhodobě o přibližně 5 000 Kč/m<sup>2</sup> vyšší, což je dáno především faktem, že byty jsou stavěny primárně v blízkosti center měst a mají menší celkovou užitnou plochu. Byty v bytových domech též postihl větší výkyv směrem nahoru v období před plným rozvojem ekonomické krize, a to až k hranici 35 000 Kč/m<sup>2</sup>, poté se však propadl na svou obvyklou hladinu odpovídající dlouhodobému trendu. V období před krizí byl zaznamenán pouze lehký pokles indexu cen bytů v roce 2004, který může být vysvětlován změnami po vstupu ČR do Evropské Unie.

V případě popsání časových řad vývoje cen bydlení v ČR se ukázaly jako nejvhodnější trendové funkce polynomické, a to třetího stupně, které pokryjí jak období růstu, tak následného poklesu cen. Ve všech případech mají tyto funkce celkově rostoucí trend. Výjimkou je pouze trendová funkce pro trend vývoje hodnoty jednotky užitkové plochy u rodinných domů za celé období od roku 1989-2015, kdy postačila polynomická funkce druhého stupně. Všechny funkce popsaly trend časové řady s vysokým koeficientem determinace, nezděná blížícím se procent, nalezené funkce tedy popisují trend časové řady velmi přesně. V případě indexu cen bytů v období 2005-2015 byl zaznamenán prudký nárůst do roku 2008, a to až k hodnotě 110, přičemž bazickým indexem s hodnotou 100 byl rok 2010.

Tempa růstu cen bytů byla pak v období 1999-2004 nad 12 % ročně, v období od 2005 do 2015 pak tempo růstu pokleslo na průměr cca 4,5 % ročně, a to především z důvodu krizového vývoje. V případě dlouhodobého vývoje od roku 1989 pak u bytů v bytových domech tempo růstu dosáhlo hodnoty 5,4 % ročně, avšak u bytů v rodinných domech to bylo více jak 10 % ročně, což je způsobeno především prudkým nárůstem cen bytů v rodinných domech v první polovině devadesátých let.

Ostatní ukazatele, jako vývoj obytné plochy dokončených bytů a podíl bytů v rodinných domech, měly po celé sledované období od roku 1989 celkově rostoucí trend s několika mírnými propady, výrazný pokles po krizových letech byl však zaznamenán u počtu dokončených bytů, které klesly s počtem 22 000 bytů za rok 2014 až na úroveň před rokem 2000.

V části srovnání vývoje cen bytů s makroekonomickými ukazateli je patrné, že nejstabilněji kopírují makroekonomické ukazatele ceny bytů v rodinných domech, neboť nebyly zasaženy tak strmými výkyvy v krizovém období. Ceny bytů v bytových domech pak ve sledovaném období od roku 2000 do roku 2015 velmi těsně kopírují vývoj inflace, s malým rozdílem okolo krizových let, kdy se HDP propadalo rychleji, jsou pak v těsnosti i s vývojem HDP a průměrnou mzdou. V případě nezaměstnanosti je patrný prudký nárůst od roku 2008, a to několikanásobně vyšší než změny v cenách bytů.

Při analýze vývoje cen bytů v jednotlivých krajích nebyl zjištěn žádný překvapivý vývoj, v případě bytů v rodinných domech je cenově jednoznačně nejvýše Praha s až čtyřnásobnou cenou oproti ostatním krajům, vyjma kraje Středočeského. ČSÚ uvádí cenu pro rodinné domy v jednotce objemové, tedy  $m^3$ , kdy cena  $m^3$  pro Prahu se dlouhodobě pohybuje okolo hranice 8 000 Kč, od roku 2015 však padá až k hodnotě 6000 Kč/ $m^3$ . Druhým nejdražším krajem je kraj Středočeský s cenou okolo 3500 Kč/ $m^3$ , dlouhodobě nejnižší cena je v kraji Vysočina s necelými 1 500 Kč/ $m^3$ . V bytových domech je situace obdobná, prvenství opět drží Praha s cca 50 000 Kč/ $m^2$ , posledním je pak kraj Ústecký s necelými 10 000 Kč/ $m^2$  užitné plochy.

V případě cen nájemního bydlení je náročné porovnávat situaci, neboť jednotlivá data se značně liší. Nejvyšší nájemní ceny jsou však stále v Praze s průměrnými 12 285 Kč za 65  $m^2$  bytu, přičemž Ústecký a Zlínský kraj v posledních dvou letech vykazují jako jediné dva kraje pokles cen s cenou přibližně poloviční než Praha. Další překážkou v analýze cen

nájmů je regulovaný nájem, který ceny značně zkresluje. Rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným pak v roce 2008 dosahoval často stovek procent, v případě především Středočeského kraje až 450 %.

Pokud srovnáme ČR s ostatními státy, ve většině ukazatelů se ČR nachází pod průměrem EU, a to jak v otázce průměrné velikosti bytu, podílu vlastnického bydlení, ale naopak i transakčních cen, ale i přes nižší transakční ceny je potřeba v ČR nadprůměrný počet měsíčních platů k pořízení standardního bytu.

V části zabývající se vyloučenými lokalitami a sociálním bydlením byly analyzovány nejpostiženější oblasti, kterými jsou jednoznačně severní Čechy, Karlovarský kraj a severozápadní Morava. Tento stav se dále prohlubuje vývojem posledních let, kdy se od roku 2006 například v Karlovarském kraji počet vyloučených lokalit více než ztrojnásobil. Podíl příspěvků na bydlení i jeho výše se však během posledních let stále prudce zvyšuje a v očekávání je nový zákon o sociálním bydlení, který měl vejít v platnost již v lednu roku 2017 a má přinést zvýšení příspěvků a zjednodušení žádostí o ně.

V poslední části práce, věnované sestavení ekonometrických modelů a predikcí pro vývoj cen bytů v bytových a rodinných domech za posledních šestnáct let, jsou patrné ovlivňující faktory cen bytů, kterými jsou především makroekonomické ukazatele, jako inflace, HDP, průměrná měsíční mzda a nezaměstnanost. Při sestavení modelů a jejich verifikace simulací predikce při zkrácení časové řady o poslední tři pozorování byl vliv těchto makroekonomických ukazatelů potvrzen.

Závěrem lze shrnout vývoj cen bytů v ČR jako neustále stoupající s výkyvem především u cen bytových domů v krizovém a pokrizovém období. V posledních několika letech se ceny nemovitostí stále drží na minimu, stejně jako úrokové sazby hypotečních úvěrů, a je tedy vhodné uvažovat o nákupu nemovitosti právě teď, neboť v příštích letech je očekáván opětovný růst úrokových sazeb i cen bytů.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### Monografie:

1. *Americká hypoteční a světová finanční krize: (jaké jsou jejich dopady na Českou republiku)*. Dráčov: Fontes Rerum, 2008. 124 s. ISBN 978-80-86958-12-5.
2. BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.
3. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
4. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 744 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
5. *Bydlení v České republice: informativní brožura pro cizince*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2008. 45 s. ISBN 978-80-87147-09-9.
6. ČADA, Karel a kol. *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR*. Praha: Gac, 2015. 96 s.
7. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice*. Praha: Český statistický úřad, c2013. 245 s. ISBN 978-80-250-2461-4.
8. DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3
9. ELDRED, Gary W. *Investing in real estate*. 7th ed. Hoboken, N.J.: John Wiley & Sons, Inc., 2012. 384 s. ISBN 978-1118172971.
10. HINDLS, Richard, Ilja NOVÁK a Jara KAŇOKOVÁ. *Metody statistické analýzy pro ekonomy*. Praha: Management Press, 1997. 249 s. ISBN 80-85943-44-1.
11. HINDLS, Richard. *Kvantitativní metody a informační technologie*. Praha: Institut certifikace účetních, c2015. 340 s. ISBN 978-80-87985-01-4.
12. HINDLS, Richard. *Statistika pro ekonomy*. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 415 s. ISBN 978-80-86946-43-6.
13. ISTENDAEL, Geert van. *Farnost sv. Prekéra: hospodářská a ekonomická krize - příčiny, souvislosti, důsledky*. Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny ve spolupráci s Českou biskupskou konferencí, 2014. 86 s. ISBN 978-80-7422-360-0.

14. KÁBA, Bohumil a Libuše SVATOŠOVÁ. *Statistické nástroje ekonomického výzkumu*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 176 s. ISBN 978-80-7380-359-9.
15. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009. 106 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
16. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
17. *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016. 157 s. ISBN 978-80-7421-122-5.
18. KOVANDA, Lukáš. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. 99 s. ISBN 978-80-260-7247-8.
19. KOZÁK, Kryštof, Tomáš WEISS a Helena SCHULZOVÁ. *Dopady krize v euroatlantickém prostoru*. Praha: Dokořán, 2012. 295 s. ISBN 978-80-7363-444-5.
20. KREBS, Vojtěch. *Sociální politika*. Praha: Aleko, 1991. 190 s. ISBN 80-853-4122-0.
21. KŘEČEK, Stanislav, et al. *Deregulace nájemného v ČR: sborník textů mladých konzervativců*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005, 287 s. ISBN 80-245-0847-8.
22. KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1.
23. KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1.
24. KUBŮ, Eduard, Jindřich SOUKUP a Jiří ŠOUŠA, ed. *Fenomén hospodářské krize v českých zemích 19. až počátku 21. století: cyklický vývoj ekonomiky v procesu gradující globalizace*. Praha: Nová tiskárna Pelhřimov, 2015. 606 s. ISBN 978-80-7464-774-1.
25. KUDA, František a Martin LUX (eds.). *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010. 156 s. ISBN 978-80-7431-026-3.



26. LUX, Martin a František KUDA, ed. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330-149-1.
27. LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7330-205-4.
28. LUX, Martin, Martina MIKESZOVÁ a Petr SUNEGA. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 64 s. ISBN 978-80-7330-176-7.
29. LUX, Martin. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-864-2912-1.
30. Martin Lux, Tomáš Kostecký. Praha: Ekopress, 2006. 229 s. ISBN 80-869-2903-5.
31. Metodické vysvětlivky. In: *Statistická ročenka Kraje Vysočina 2013*. Jihlava: Český statistický úřad, 2013, s. 191-204. ISBN 978-80-250-2433-1.
32. MIKESZOVÁ, Martina. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení - analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 67 s. ISBN 978-80-7330-182-8.
33. NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení: [aktuální znění k 1.3.2001]*. 3. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 2001. 431 s. ISBN 80-727-3040-1.
34. *Nový občanský zákoník pro každého*. Bratislava: DonauMedia, 2014. 176 s. ISBN 978-80-89364-55-8.
35. NOVÝ, Ivan a Alois SURYNEK. *Sociologie pro ekonomy a manažery*. 2., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2006. Manažer. 289 s. ISBN 80-247-1705-0.
36. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9.
37. POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Editor DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

38. POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
39. REINHART, Carmen M. a Kenneth S. ROGOFF. *Tentokrát je to jinak: osm století finanční pošetilosti*. Praha: Argo, 2013. 349 s. ISBN 978-80-7363-537-4.
40. RYSKA, Radovan. *Slovník základních pojmů z práva*. Praha: Nakladatelství Fortuna, 1998. 70 s. ISBN 80-716-8554-2.
41. SEDLÁČEK, Tomáš. *Ekonomie dobra a zla: po stopách lidského tázání od Gilgameše po finanční krizi*. 2. vyd. Praha: 65. pole, 2012. 367 s. ISBN 978-80-87506-10-3.
42. *Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2011, 205 s. ISBN 978-80-7330-213-9.
43. *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Karlskrona: Boverket, 2005. 123 s. ISBN 91-7147-865-5.
44. SUNEGA, Petr, Martin LUX a Martina MIKESZOVÁ. *Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací: analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 54 s. ISBN 978-80-7330-179-8.
45. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
46. TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. 255 s. ISBN 978-80-247-5030-9.
47. TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.
48. VALENTOVÁ, Božena. Vývoj sociálního bydlení s důrazem na jeho zacílení na určité sociální vrstvy obyvatelstva. *Sociologický časopis*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005, 41(2), s. 301–315. ISSN 0038-0288.
49. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
50. WOLF, Martin. *Posuny a otřesy: ponaučení z finanční krize*. Praha: Knižní klub, 2016. 490 s. ISBN 978-80-242-5448-7.

51. ZAJÍČEK, Miroslav, Miroslav ŠEVČÍK a Karel ZEMAN. *Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha: Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 978-80-245-1536-6.
52. ZEMČÍK, Petr. *Housing markets in Central and Eastern Europe: is there a bubble in the Czech Republic?*. Prague: CERGE-EI, 2009. 37 s. ISBN 978-80-7343-191-4.

### Elektronické zdroje:

1. AKTUÁLNĚ.CZ. *Jak bydlí Evropané? Nové porovnání měří přelidněnost, výdaje i vlastnictví*. [online]. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z WWW: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/jak-bydli-evropane-nove-porovnani-se-zameruje-na-prelidnenos/r~4b6d491e977a11e5897e002590604f2e/?redirected=1490783177>
2. CENOVAMAPA, Cenová mapa. *Cenová mapa*. [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z WWW: <http://cenovamapa.eu/>
3. CZSO, Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů*. [online]. [cit. 2017-01-19]. Dostupné z WWW: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G~F M~F Z~F R~F P~ S~ null null #katalog=30261>
4. CZSO, Český statistický úřad. *Metodika SLDB 2011*. [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/metodika-sldb-2011>
5. DELOITTE. *Ceny bytů v ČR zůstávají vyšší než v Polsku a Maďarsku, vyděláme na ně však rychleji*. [online]. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z WWW: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/cze-tz-rezidencni-studie-2014.html>
6. FINSLOVNIK. *Nominální mzda*. [online]. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z WWW: <https://www.finslovník.cz/nominalni-mzda/>
7. HYPOINDEX, Hypoindex. *Chcete bydlet levněji? Přestěhujte se na Olomoucko*. [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z WWW: <http://www.hypoindex.cz/clanky/chcete-bydlet-levneji-prestehujte-se-olomoucko/>
8. HYPOINDEX, Hypoindex. *Platíte vysoké nájemné?*. [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z WWW: <http://www.hypoindex.cz/clanky/platite-vysoke-najemne/>

9. INVARENA. *Vláda schválila návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení*. [online]. [cit. 2017-01-19]. Dostupné z WWW: <http://www.invarena.cz/?p=27477>
10. JAK NA BYDLENÍ. *Byt v osobním vlastnictví*. [online]. [cit. 2017-02-03]. Dostupné z WWW: [http://www.jaknabydleni.cz/byt\\_v\\_osobnim\\_vlastnictvi.html](http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html)
11. MFCR, Ministerstvo financí české republiky. *Hlavní činnosti*. [online]. [cit. 2017-02-03]. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/zakladni-informace/hlavni-cinnosti>
12. MFCR, Ministerstvo financí české republiky. *Soukromý sektor*. [online]. [cit. 2017-02-03]. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor>
13. MMR, Ministerstvo pro místní rozvoj. *Program Podpora bydlení pro rok 2017*. [online]. [cit. 2017-02-08]. Dostupné z WWW: <http://mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2017>
14. MMR, Ministerstvo pro místní rozvoj. *Sociální bydlení v EU*. [online]. (PDF). [cit. 2017-01-19]. Dostupné z WWW: <https://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-dad1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>
15. MPSV, Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR*. [online]. (PDF). [cit. 2017-01-19]. Dostupné z WWW: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/21190/Prezentace\\_Analyza\\_SVL\\_27\\_5\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/21190/Prezentace_Analyza_SVL_27_5_2015.pdf)
16. MPSV, Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025* [online]. (PDF). [cit. 2017-01-20]. Dostupné z WWW: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/27267/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/27267/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf)
17. MPSV, Ministerstvo práce a sociálních věcí. *O MPSV*. [online]. [cit. 2017-02-03]. Dostupné z WWW: <http://www.mpsv.cz/cs/65>
18. NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM. *O Programu*. [online]. [cit. 2017-02-03]. Dostupné z WWW: <http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/rodinne-domy/3-vyzva-rodinne-domy/o-programu-3-vyzva/>

19. OSMD, Občanské sdružení majitelů domů v ČR. *Regulace nájemních vztahů* [online]. [cit. 2015-02-17]. Dostupné z: <<http://www.osmd.cz/regulace-najemnich-vztahu-1404036548.html>>
20. SFRB, Státní fond rozvoje bydlení. *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení*. [online]. [cit. 2017-01-08]. Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>
21. ULB, Ústav lékařské biochemie. *Cvičení ze statistiky*. [online]. (PDF). [cit. 2017-11-02]. Dostupné z WWW: <http://ulb.upol.cz/praktikum/statistika3.pdf>

#### **Absolventské práce:**

1. FLEYBERKOVÁ, Zuzana. *Vývoj cen bydlení v ČR*. Praha, 2016. Diplomová práce (Mgr.) Česká zemědělská univerzita v Praze. Provozně ekonomická fakulta. Katedra statistiky.
2. HLAVÁČEK, Michal. *Nestandardní modely pro rozhodování a vyjednávání ekonomických subjektů týkající se ekonomických informací*. Praha, 2003. Disertační práce (Ph.D.). Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd. Institut ekonomických studií. Dostupný také z WWW: <[http://ies.fsv.cuni.cz/storage/work/406\\_hlavacek.pdf](http://ies.fsv.cuni.cz/storage/work/406_hlavacek.pdf)>.
3. PETR, Jiří. *Nájem bytu, nájemné a další platby*. Brno, 2015. Diplomová práce (Mgr.). Masarykova univerzita. Právnická fakulta. Katedra občanského práva. Dostupný také z WWW: [https://is.muni.cz/th/378865/pravf\\_m/Jiri\\_Petr\\_Plny\\_text\\_.pdf](https://is.muni.cz/th/378865/pravf_m/Jiri_Petr_Plny_text_.pdf)

#### **Legislativní normy:**

1. Česko. Zákon č. 117/1995 Sb. ze dne 26. května 1995 o státní sociální podpoře, v platném znění.
2. Česko. Usnesení vlády České republiky ze dne 12. března 1997 č. 155 o záměrech a opatřeních vlády v bytové politice.
3. Usnesení vlády České republiky ze dne 12. března 1997 č. 155 o záměrech a opatřeních vlády v bytové politice.
4. Česko. Zákon č. 111/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění.

5. Česko. Zákon č. 107/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Česko. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník.

