

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS

Situace na trhu s bytovými jednotkami na Praze 7 - Holešovice

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJBA (MĚSÍC/ROK)

Červen 2023

JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA

Aneta Patrovská / PEMBC02

JMÉNO VEDOUcíHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Ing. Dana Stará, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou bakalářskou práci na uvedené téma vypracoval/a samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použil/a pouze literární prameny v práci uvedené.

Jsem si vědom/a skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.

Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil/a, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř., k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: 1. 5. 2023, Praha

PODĚKOVÁNÍ

Rád/a bych tímto poděkoval/-a vedoucímu bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytl/a při zpracování mé bakalářské práce.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SOUHRN

1. Cíl práce:

Cílem této bakalářské práce je zhodnotit situaci na trhu s bytovými jednotkami se zaměřením na Prahu 7 – Holešovice. Práce je posuzována z hlediska pohledu prodeje, tak i pronájmu, a to v období od roku 2018 do roku 2022.

2. Výzkumné metody:

Teoreticko-metodologická část práce je zpracována na základě primárních i sekundárních odborných literárních zdrojů. Literární rešerše se zaměřuje na základní vymezení pojmů, týkajících se realitního trhu. Dále bylo provedeno dohledání zvolených údajů potřebných pro následné zpracování v analytické části práce. Data pro analytickou část práce byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů na internetu jako je Český statistický úřad, realitní portály sreality.cz a reas.cz v kombinaci s vlastním průzkumem trhu a několikaletými zkušenostmi s realitami. Na základě těchto dat byly informace zpracovány a implementovány do grafů a tabulek, které posloužily jako materiály pro výzkum. Pro výpočet údajů v analytické části bylo potřeba využití vzorců pro aritmetický průměr a procentuální změny (meziroční) k dosažení požadovaných výsledků. Na základě výsledků byla zhodnocena celková situace na trhu s bytovými jednotkami ve vybrané lokalitě.

3. Výsledky výzkumu/práce:

Z provedeného průzkumu bytů se zjistilo, že průměrné ceny za metr čtvereční na Praze 7 – Holešovicích v průběhu posledních pěti let stále stoupaly a nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční se vystoupala až na cenu 133 tisíc Kč v roce 2022 z původních necelých 87 tisíc v roce 2018. Průměrné ceny za metr čtvereční se zvyšovaly i v ostatních lokalitách, a to v Praze a celé České republice, kde docházelo každoročně k růstu průměrných cen bytů za metr čtvereční o více než 10 %. V roce 2021 byla průměrná cena bytu 70 m² v Holešovicích skoro 8 milionů Kč, v České republice necelé čtyři miliony Kč a v Praze přes 7 milionů korun. Počty průměrných čistých mezd potřebných ke koupi bytu se zvyšovaly současně s průměrnou čistou měsíční mzdou v jednotlivých letech včetně růstu cen bytů.

Trh s pronájmy bytů se neustále měnil, ale nakonec rostl. Nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční v Holešovicích byla v roce 2022 s částkou 352 Kč a nabízelo se v tomto roce nejméně bytů k pronájmu v posledních pěti letech s počtem 1365 inzerátů. Průměrné ceny za pronájem bytů v Holešovicích jsou stále výrazně vyšší než v celé České republice. V roce 2022 došlo k nárůstu cen za pronájem bytů na Praze 7 – Holešovicích o 16,6 %, zatímco v Praze o 19,3 % a v České republice o 9 %. Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě se snížil ve všech třech lokalitách od roku 2018 do roku 2022, v ČR o 8,3 %, v Praze o 15,8 % a na Praze 7 – Holešovicích o 16,6 %.

4. Závěry a doporučení:

Na základě všech zjištěných skutečností analytické části práce bylo zjištěno, že i přes veškeré události, které ovlivnily realitní trh (pandemie Covid-19, válka na Ukrajině, ceny energií, výše úrokových sazeb) lze lokalitu Prahu 7 – Holešovice považovat za nadprůměrně drahou lokalitu v rámci Prahy s vysokými cenami bytů i pronájem bytů. Realitní trh se i přes mírné výkyvy dokázal postupně zotavovat a na trhu byla vysoká poptávka po nemovitostech.

KLÍČOVÁ SLOVA

Realitní trh, nemovitost, nabídka, poptávka, byt, prodej, pronájem, cena

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SUMMARY

1. Main objective:

The aim of this bachelor thesis is to evaluate the situation on the market of residential units with a focus on Prague 7 - Holešovice. The thesis is assessed from the point of view of sales and rentals in the period from 2018 to 2022.

2. Research methods:

The theoretical and methodological part of the thesis is based on primary and secondary literature sources. The literature search focuses on the basic definition of concepts related to the real estate market. Furthermore, the selected data necessary for the subsequent processing in the analytical part of the thesis was traced. The data for the analytical part of the thesis were drawn from publicly available sources on the internet such as the Czech Statistical Office, real estate portals srealty.cz and reas.cz in combination with our own market research and several years of experience with real estate. Based on this data, the information was processed and implemented into graphs and tables that served as materials for the research. The data in the analytical part required the use of formulas for arithmetic average and percentage changes (year-on-year) to achieve the desired results. Based on the results, the overall situation of the housing market in the selected location was assessed.

3. Result of research:

A survey of apartments found that average prices per square meter in Prague 7 - Holešovice have been steadily rising over the past five years, with the highest average price per square meter climbing to CZK 133,000 in 2022 from less than CZK 87,000 in 2018. Average prices per square metre have also been increasing in other locations, namely Prague and the whole Czech Republic, where average prices per square metre have been increasing by more than 10 % every year. In 2021, the average price of a 70 sqm apartment in Holešovice was almost CZK 8 million, in the Czech Republic less than CZK 4 million and in Prague over CZK 7 million. The number of average net wages needed to buy an apartment has increased along with the average net monthly wage in each year, including the increase in apartment prices.

The rental market was constantly changing but eventually grew. The highest average price per square metre in Holešovice was in 2022 with CZK 352 and the lowest number of apartments for rent in the last five years was offered in that year with 1,365 advertisements. Average prices for renting apartments in Holešovice are still significantly higher than in the whole Czech Republic. In 2022, prices for rental apartments in Prague 7 - Holešovice will increase by 16.6 %, while in Prague and the Czech Republic they will increase by 19.3 % and 9 % respectively. The share of rental expenditure in net wages decreased in all three locations from 2018 to 2022, by 8.3 % in the Czech Republic, 15.8 % in Prague and 16.6 % in Prague 7 - Holešovice.

4. Conclusions and recommendation:

On the basis of all the facts found in the analytical part of the thesis, it was found that despite all the events that have affected the real estate market (the Covid-19 pandemic, the war in Ukraine, energy prices, interest rates), Prague 7 - Holešovice can be considered an above-average expensive locality within Prague with high prices of flats and apartment rentals. Despite slight fluctuations, the real estate market managed to gradually recover and there was a high demand for real estate on the market.

KEYWORDS

Real estate market, real estate, supply, demand, flat, sale, lease, price

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

JEL CLASSIFICATION

A10 General Economics: General

D49 Market Structure and Pricing: Other

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Aneta Patrovská
Studijní program:	Ekonomika a management (Bc.)
Studijní skupina:	PEMBC02
Název BP:	Situace na trhu s bytovými jednotkami na Praze 7 - Holešovice
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	<ol style="list-style-type: none">1 Úvod2 Teoreticko-metodologická část práce<ol style="list-style-type: none">2.1 Realitní trh2.2 Druhy nemovitostí a jejich oceňování2.3 Významné události s vlivem na realitní trh2.4 Charakteristika lokality Prahy 7 - Holešovice2.5 Metodika práce3 Analytická část práce<ol style="list-style-type: none">3.1 Vývoj a stav na trhu bytových jednotek z pohledu prodeje3.2 Vývoj a stav na trhu bytových jednotek z pohledu pronájmů4 Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none">• BAUM, A. E., HARTZELL, D. <i>Real estate investment: strategies, structures, decisions</i>. Chichester: Wiley, 2021. 592 s. ISBN 978-1-119-52609-4.• HENDERSON, H. D. <i>Supply and Demand</i>. Hamburg: Outlook Verlag, 2020. 102 s. ISBN 978-3752359572.• ORT, P. <i>Analýza realitního trhu</i>. Praha: Leges, 2019. 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3.• OSIPOV, V. <i>Post-COVID Economic Revival, Volume I: Sectors, Institutions, and Policy</i>. New York: Springer International Publishing, 2022. 398 s. ISBN 978-3-030-83561-3.
Harmonogram:	<ul style="list-style-type: none">• Zpracování cílů a metodiky do 1. 2. 2023• Zpracování teoretické části do 28. 2. 2023• Zpracování výsledků do 1. 4. 2023• Finální verze do 1. 5. 2023
Vedoucí práce:	Ing. Dana Stará, Ph.D.

prof. Ing. Milan Žák, CSc.
rektor

V Praze dne 1. 2. 2023

Prof. Ing.
Milan
Žák CSc.

Digitálně podepsal Prof.
Ing. Milan Žák CSc.
DN: cn=Prof. Ing. Milan Žák
CSc., c=CZ, o=Vysoká škola
ekonomie a managementu,
a.s., givenName=Milan,
sn=Žák, serialNumber=ICA
- 10393535

Obsah

1 Úvod	1
2 Teoreticko-metodologická část práce	2
2.1 Realitní trh	2
2.1.1 Nabídka a poptávka	3
2.1.2 Realitní zprostředkovatel	4
2.1.3 Zákon č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování	6
2.1.4 Katastr nemovitostí	7
2.2 Druhy nemovitostí a jejich oceňování	7
2.2.1 Druhy nemovitostí	7
2.2.2 Oceňování nemovitostí	10
2.2.3 Formy vlastnictví nemovitosti	14
2.3 Významné události s vlivem na realitní trh	15
2.3.1 Pandemie Covid-19	15
2.3.2 Válka na Ukrajině	16
2.3.3 Ceny energií	16
2.3.4 Vysoké úrokové sazby hypoték	16
2.4 Charakteristika lokality Prahy 7 – Holešovice	17
2.5 Metodika práce	18
3 Analytická část práce	22
3.1 Vývoj a stav na trhu bytových jednotek z pohledu prodeje	22
3.1.1 Indexy cen nemovitostí	22
3.1.2 Průměrná cena za m ²	26
3.1.3 Výdaje na koupi bytu ve vztahu k výši průměrné mzdy	30
3.2 Vývoj a stav na trhu bytových jednotek z pohledu pronájmů	32
3.2.1 Průměrná cena za m ²	32
3.2.2 Výdaje na nájemné ve vztahu k výši průměrné mzdy	36
4 Závěr	39
Literatura	42

Seznam obrázků

Obrázek 1 Mapa lokality Prahy 7 – Holešovice.....	17
---	----

Seznam grafů

Graf 1 Historický vývoj indexu cen bytových nemovitostí (House Price Index) v České republice v období let 2008–2022 (základ indexové hodnoty 2010 = 100).....	22
Graf 2 Index cen bytových nemovitostí (House Price Index) v České republice v období let 2018–2022 (základ indexové hodnoty 2010 = 100).....	24
Graf 3 Index cen nových a starších bytových nemovitostí (House Price Index) v České republice v období let 2018–2022 (základ indexové hodnoty 2010 = 100).....	25
Graf 4 Index cen bytů v České republice a v Praze v období let 2018–2022 (průměr roku 2010 = 100)	25

Seznam tabulek

Tabulka 1 Průměrná cena za m ² , počet prodaných bytů a průměrná doba inzerce inzerovaných bytů prostřednictvím srealty.cz na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022	27
Tabulka 2 Průměrná cena za m ² u bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022 včetně meziročních změn v procentech	28
Tabulka 3 Průměrná čistá měsíční mzda a průměrná cena bytu (70 m ²) v ČR, Praze a na Praze 7 – Holešovicích (v Kč) v letech 2018–2022 včetně počtu průměrných čistých mezd ke koupi bytu.....	30
Tabulka 4 Průměrná cena za m ² , počet nabízených bytů k pronájmu a průměrná doba inzerce bytů inzerovaných prostřednictvím srealty.cz na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022	33
Tabulka 5 Průměrná cena za m ² u pronajatých bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022 včetně meziroční změny nárůstu či poklesu v procentech	34
Tabulka 6 Průměrná čistá měsíční mzda a průměrný pronájem bytu (70 m ²) v ČR, Praze a na Praze 7 – Holešovicích (v Kč) v letech 2018–2022 včetně meziroční změny v Holešovicích v % a procentuálního rozdílu mezi lety 2018 a 2022 v jednotlivých lokalitách	36

1 Úvod

V Praze se nachází mnoho oblíbených čtvrtí, které jsou zajímavé pro své specifické charakteristiky a nabízejí mnoho možností pro bydlení. Jednou z těchto čtvrtí je právě Praha 7 – Holešovice, která se stává stále populárnější a atraktivnější zejména mezi mladými lidmi a rodinami s dětmi, kteří hledají nové bydlení v centru Prahy. Díky své poloze v blízkosti historického centra města a skvělému spojení s veřejnou dopravou se Holešovice staly oblíbenou lokalitou pro bydlení a investování do nemovitostí. S růstem zájmu o bydlení v této části města roste i konkurence mezi realitními společnostmi a majiteli nemovitostí, kteří se pokouší své byty co nejlépe prodat či pronajmout.

Trh s realitami je ovlivňován celkovou ekonomickou situací, situací na finančním trhu a také mimo jiné i událostmi, jako jsou pandemie Covid-19, konflikt na Ukrajině, fluktuace cen energií, výše úrokových sazeb hypoték a dalšími faktory, které mají vliv na poptávku a nabídku nemovitostí.

Nezanedbatelná část domácností je tvořena obecně výdaji spojenými s bydlením, jako jsou nájemné, hypoteční platby, poplatky za energie a další náklady spojené s údržbou nemovitosti.

Cílem této bakalářské práce je zhodnotit situaci na trhu s bytovými jednotkami se zaměřením na vybranou oblast, tzn. na Prahu 7 – Holešovice.

Práce je posuzována z hlediska pohledu prodeje, tak i pronájmu, a to v období od roku 2018 do roku 2022 ovlivněnými i takovými událostmi, jako byla pandemie Covid-19, válka na Ukrajině, změny ceny energií, vysoké úrokové sazby a podobně.

Teoreticko-metodologická část práce je zaměřena na podstatu trhu s nemovitostmi, determinanty poptávky a nabídky nemovitostí, je zde vyjádřena úloha realitních zprostředkovatelů, zákona o realitním zprostředkování a katastru nemovitostí. V teoretické části práce jsou také zahrnuty definice různých typů nemovitostí a jejich oceňování, faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitostí a představení forem vlastnictví. Dále jsou v této sekci zmíněny a nastíněny klíčové události, které ovlivňují trh s nemovitostmi. Poslední část teoreticko-metodologické části práce je věnována metodice, ve které jsou popsány jednotlivé kroky při psaní bakalářské práce. Tato část práce bude následovaná analytickou částí práce.

V analytické části práce budou využity primární i sekundární zdroje dat a výzkumné postupy s cílem získat co nejúplnější a nejpřesnější obraz o stavu trhu s nemovitostmi a jeho vývoji v období let 2018–2022. Na základě získaných dat z více zdrojů byl proveden rozbor vývoje a stavu trhu s bytovými jednotkami z pohledu prodeje i pronájmu v městské části Prahy 7 – Holešovice, zaměřující se na vývoj indexů cen nemovitostí a průměrných cen za metr čtvereční a dále je práce zaměřena na výdaje na koupi bytu či výdaje na nájemné ve vztahu k výši průměrné mzdy.

V závěru práce jsou shrnuty výsledky a závěry zkoumání.

Práce přináší komplexní pohled na situaci na trhu s byty v této atraktivní pražské lokalitě. Výsledky práce by mohly být užitečné nejen pro realitní trh na Praze 7 – Holešovicích (přesněji pro realitní makléře, developerské společnosti majitele bytů na Praze 7), ale i pro širší veřejnost, která se zajímá o celkovou situaci na trhu s nemovitostmi v Praze a v České republice obecně.

2 Teoreticko-metodologická část práce

Teoreticko-metodologická část práce je strukturována do pěti subkapitol a jejím hlavním účelem je poskytnout teoretické znalosti a definovat základní pojmy, které jsou důležité a nezbytné pro pochopení a zpracování obsahu praktické části práce. Je zde vycházeno z odborné literatury a jejího prostudování. Na konci teoretické části v poslední subkapitole je prezentována metodika práce.

2.1 Realitní trh

Realitní trh popisuje Ort (2019, s. 142) jako působiště, kde se formuje cena, přichází vzájemně do styku a vidají se prodávající (nabízející) a kupující (poptávající) a nemovitosti a služby s nimi sloučené jsou součástí společného byznysu. Autor také dodává, že zde na realitním trhu probíhá obchod s nemovitostmi, které nelze podstatně přemístit a mají vysokou hodnotu. Baum a Hartzell (2021, s. 205) doplňují, že k financování většiny investic do nemovitostí dochází pomocí kombinace finančních zdrojů vlastního kapitálu a půjčených peněz. Tyto půjčky obvykle poskytují institucionální věřitelé jako jsou banky, pojišťovny a penzijní fondy, nebo lze také využít sekundární trh s hypotečními úvěry.

Ort (2019, s. 123) dále doplňuje, že realitní trh zahrnuje také trh s nájmy, který je velmi specifický a je spojen s pronájmem nemovitostí, jako jsou pozemky, stavby, reklamní plochy na fasádách a prostory, včetně bytů, prodejních ploch a skladů v těchto stavbách. Na rozdíl od trhu s pozemky a stavbami, trh s nájmy má vlastní charakteristiky jak na straně nabídky, tak i na straně poptávky. Nabídka trhu s nájmy je tvořena jako podskupina trhu s nemovitostmi, protože finální klienti si mohou koupit část pozemků a staveb pro své vlastní potřeby a poté je nenabízejí dále k pronájmu na trhu. Na druhé straně, nájemci pozemků a staveb jsou odlišní od těch, kteří hledají nemovitosti ke koupi. Chování trhu s nájmy se může výrazně lišit od zbytku trhu.

Klein a Kesslerová (2009, s. 9) definují 3 varianty realitního trhu, které mohou nastat:

- trh kupujícího;
- trh prodávajícího;
- neutrální trh.

Trh kupujícího podle Kesslerové a Kleina (2009, s. 9) nastává v situaci, kdy na trhu nabídka převyšuje poptávku a poptávající, resp. kupující mají široký výběr nemovitostí, a i přesto se všechny neprodají. Čím méně kupujících klientů, tím menší prodeje a následné vedení ke snižování cen nemovitostí.

Kesslerová a Klein (2009, s. 9) dále definují **trh prodávajícího** tak, že představuje přesně opačnou situaci, kdy existuje více kupujících klientů, než je aktuálně nabízených a dostupných nemovitostí. Vysoká poptávka kupujících zvyšuje ceny nemovitostí, i přesto se prodávají velmi rychle, jelikož je o nemovitosti velký zájem.

Neutrální trh Kesslerová a Klein (2009, s. 9) nazývají jako vyrovnaný, obě strany (jak prodávající, tak kupující) jsou na trhu na stejné úrovni a úroková míra je uspokojivá. Ceny nemovitostí se zvyšují stejně s inflací. Heissler, Valeník a Wawrosz (2020, s. 105-106) doplňují, že se při tržní rovnováze střetává nabídka s poptávkou v místě, ve kterém se poskytuje takový počet zboží, o jaké zákazníci mají zájem. Zboží se nakupuje a prodává za rovnovážnou cenu.

Ort (2019, s. 143) vyzdvihuje charakteristické vlastnosti a rysy realitního trhu v současné době. Zejména je to příchod značných světových realitních kanceláří do České republiky, a naopak i existence menších realitních kanceláří, které mají různé postavení na trhu. Dále se na trhu

objevují franšizy realitních kanceláří, tzn. čím dál více se půjčují obchodní značky a pobočky se stejným know-how a podnikatelským záměrem jednotlivých realitních kanceláří a rozrůstají se. Dbá se větší důraz na vzdělávání realitních zprostředkovatelů (školení, vysokoškolské vzdělání aj.) a probírá se zákon o realitním zprostředkování, který je nedílnou součástí pro provozování této činnosti.

2.1.1 Nabídka a poptávka

Podle Orta (2019, s. 21) nabídku představují na trhu dostupné nemovitosti a poptávku lidé, kteří jeví zájem o nabízené nemovitosti. Lze také vyzdvihnout, že se nabídka s poptávkou většinou shoduje, přesněji řečeno, velké množství subjektů dá do nabídky nemovitost a zároveň shání jednu nemovitost. Tím pádem existuje podobné množství nabízejících a poptávajících nemovitostí. Autor dodává, že pokud nabídka neroste stejně rychle jako poptávka, ceny na realitním trhu vzrůstají (v dané oblasti a typu nemovitosti). Časem by se realitní trh měl časem dostat do stavu, který by byl pro obě strany vyrovnaný a tím pádem by se nabídka a poptávka zcela vyrovnala.

Existují 3 zákony nabídky a poptávky. Henderson (2020, s. 12) je definuje následovně:

- cena roste, když poptávka převyšuje nad nabídkou a v opačném případě cena klesá, když nabídka převyšuje nad poptávkou;
- růst ceny v čase nakonec směřuje k tomu, aby se zvýšila nabídka a snížila poptávka, a naopak pokles ceny směřuje k tomu, aby se zvýšila poptávka a snížila nabídka;
- cena má tendenci mířit k takovému bodu, kdy se poptávka rovná nabídce.

Značnou funkci na trhu také podle Orta (2019, s. 22) představuje právě stát. Stát má vliv na mnoho faktorů, které souvisejí s obchodováním s nemovitostmi. Jedná se o úpravu cen (fixní ceny bytů v pronájmu), podněty státu k investicím, podoba ochrany a vymezení vlastnictví, úprava a růst dopravní struktury.

Nabídka nemovitostí

Ort již tvrdí výše, že nabídku představují na trhu právě nemovitosti, které jsou dostupné. Ort (2019, s. 41) k tomu dále dodává, že nabídky nemovitostí se však dostávají na trh pomocí realitních kanceláří včetně realitních zprostředkovatelů, vlastníků staveb a pozemků, developerských společností a také díky společnostem, které působí ve stavebních činnostech. Všechny tyto subjekty mají za úkol, aby se nemovitosti stále prodávaly.

Nabídku nemovitostí na trhu dle Orta (2019, s. 66-67) rozčlenit do tří segmentů:

- segment trhu se stavbami – spadají sem jednotky sloužící k bydlení a prostory, které nejsou vhodné a nejsou poskytovány k bydlení, ale k jiným účelům (kanceláře, obchodní prostory apod.) v obytných budovách či jiných typech staveb;
- segment trhu s nájmy – vztahuje se k nemovitostem, jako jsou pozemky, budovy a plochy (např. reklamní plochy na fasádě), a také prostory (jako sklady, byty a prodejní prostory) v těchto budovách;
- segment trhu s pozemky – kvůli omezeným přírodním zdrojům nejsou pozemky reprodukovatelné a jako takové jsou zařazeny jako specifická kategorie na trhu s nemovitostmi, která se odlišuje od chování ostatních sektorů trhu.

Poptávka po nemovitostech

Dle Podlešáka (2021) se díky volné cenotvorbě na trhu rovná poptávka po nemovitostech nabídce. Cena je tím klíčovým prvkem, který zajišťuje vyrovnaní poptávky a nabídky.

Existuje několik důvodů, proč lidé poptávají nemovitosti a jsou ochotni do nich investovat. Ort (2019, s. 63) definuje čtyři hlavní důvody:

- pro vlastní užitek;
- pro výnos, který se očekává;
- pro stoupání hodnoty v čase;
- zájem veřejného sektoru.

Jedním z motivů ke koupi nemovitosti může být dle Syrového a Tyla (2021, s. 107) pořízení domu nebo bytu **k osobnímu užívání**. Buď platíme nájem pronajímateli, nebo bydlíme ve vlastním. Ort (2019, s. 64) uvádí fakt, že při zvažování nákupu si zájemci kladou otázku, zda by si měli nemovitost pořídit do osobního vlastnictví, nebo se rozhodnout pro nájemní vlastnictví. V případě osobního vlastnictví jsou nutné vysoké investice finančních prostředků, například pomocí hypotečního úvěru. Na druhou stranu, pokud se rozhodnou pro nájemní vlastnictví, mohou své finanční prostředky investovat do jiných oblastí s vyšším potenciálem finančního zhodnocení v budoucnosti.

Šoba a Širůček (2017, s. 159) zmiňují, že investorův základní úkol spočívá v rozhodování, jak investovat své peníze. Bez ohledu na to, zda jde o finanční investice (např. akcie, dluhopisy, drahé kovy) nebo investice do reálného majetku (jako jsou nemovitosti), investor postupuje stejným způsobem. Při svém rozhodování se zaměřuje zejména na tři klíčové faktory: výnosnost, riziko a likviditu investice. Ort (2019, s. 64) dodává, že investoři, kteří kupují nemovitosti na trhu, očekávají, že investice v kombinaci s jinými možnostmi (např. cenné papíry, umělecká díla, zlato) jim přinese právě **dlouhodobý výnos**.

Dle Orta (2019, s. 64) je jedním z důvodů, proč lidé poptávají nemovitosti také **stoupání hodnoty nemovitosti v čase**. Toto tvrzení se také týká starožitností, exkluzivních minerálů a děl známých umělců. Ve srovnání s elektronikou, která se denně využívá či automobily jsou právě nemovitosti vhodnou dlouhodobou investicí. Ort a Šeflová Ortová (2022, s. 35) dále zmiňují, že tržní hodnota majetku se bude postupně měnit v závislosti na čase, v němž bude investice do tohoto majetku realizována, to znamená, že se cena nemovitosti bude pozměňovat, pokud se bude dál nějakým způsobem investovat do samotné nemovitosti.

Co se týče **zájmu veřejného sektoru**, dle Orta (2019, s. 65) jsou většinou státem a obcí kupovány nemovitosti s cílem poskytování veřejných služeb, jako jsou například domovy pro seniory, školy, nemocnice, budovy pro úředníky a jiné. Tyto služby jsou pro veřejnost klíčové a představují hlavní důvod pro nákup nemovitostí ze strany veřejného sektoru.

Ort (2019, s. 64-65) doplňuje ještě tzv. doplňkovou funkci jako důvod poptávky, což znamená, že nemovitosti plní i další úkoly. Využívají se jako rekreační objekty pro odpočinek, jako zástava pro zabezpečení a čerpání úvěru a také si udržují svou hodnotu i v době ekonomické těžké situace ve srovnání například s cennými papíry.

Temrová (2017, s. 29) jen potvrzuje výše uvedené tvrzení, že nemovitost je skutečná hodnota a minimálně ztrácí svou hodnotu v čase. Dále dodává, že důvodem pro pořízení své vlastní nemovitosti může také být, že investování do nemovitostí lze považovat jako nejvíce bezpečné a v důchodovém věku je vlastní nemovitost opravdová jistota.

2.1.2 Realitní zprostředkovatel

Realitního zprostředkovatele definuje Píbil (2021, s. 28-29) jako člověka, který obchoduje s realitami a zajišťuje opatření prodeje a pronájmu nemovitostí. Dále autor uvádí, že je nezbytné, aby se realitní makléř dokázal minimálně vyznat v oblastech jako je například právní oblast, finanční oblast, stavební oblast, základy reklamy (online i offline), psychologie,

etický kodex, etiketa a dokázat se prezentovat, není problém s každodenním telefonováním, jednat s lidmi a mít celkový přehled o realitním trhu, který je pro zaměstnání realitního makléře velmi důležitý.

Mulačová a Mulač (2013, s. 26) potvrzují tvrzení o realitním makléři, že je potřeba, aby měl dostatečné zkušenosti a znalosti v oboru a dodávají do nezbytností makléře poskytovat podporu při rozhodování jeho klientů v obchodních případech.

Realitní makléř by měl podle Orta (2017, s. 145-146) také umět oceňovat nemovitosti. S nemovitostmi přichází do styku každý den a měl by mít přehled o jejich cenách v jednotlivých oblastech v kterých se pohybuje a obchoduje s nimi. Také to lze použít pro případné argumentování během svého obchodního případu. Spadá sem také znalost ekonomie a její zákony, které by měl dodržovat.

Ronovská a kol. (2012, s. 128) tvrdí, že dle etického kodexu realitního zprostředkovatele by se měl makléř chovat následovně:

- komunikuje s klienty způsobem a poctivě, dodržuje pravidla Asociace realitních kanceláří České republiky a uznávaná právní pravidla České republiky;
- dbá celkově na soukromí svých klientů (přesněji na jejich zájmy a práva), aby je žádným způsobem nepoškodil a uchovává správným způsobem veškeré blízké informace poskytnuté klienty, nepublikuje je bez jejich souhlasu i po skončení dané smlouvy;
- nerozlišuje své klienty z hlediska jejich rasy, národnosti, náboženství či jiných důvodů;
- nevyužívá své pozice vůči klientovi tak, aby to pro něj byla nevýhoda;
- zachovává povinnou diskrétnost o obchodních procesech a situacích ke třetím osobám i poté, co je spolupráce ukončena;
- realizuje spolupráce na trhu, pokud jeho klient schválí spolupráci s jiným makléřem;
- v případě, že zprostředkovatel má na prodej nemovitost, kterou vlastní někdo z jeho rodiny či blízkých či on sám, nejdříve o tom musí obeznámit klienta a až poté uskutečnit obchod;
- zastupuje a představuje společnost tím nejlepším způsobem, jakým dokáže;
- bere na vědomí, že se zaručuje za veškeré obchodní případy na realitním trhu a vzdělává se neustále v odvětvích, které souvisí s jejich zaměstnáním a jsou potřeba.

Podle Temrové (2017, s. 87) se řadí mezi výhody spolupráce s realitními makléři či všeobecně s realitními kanceláři:

- marketing;
- právní zázemí;
- osvědčení o realitním zprostředkování/vzdělání makléře;
- databáze klientů.

Hyhlíková (2019) vyjmenovává několik **marketingových činností**. Jedná se například o home-staging (cílem je vyzdvihnout klady dané nemovitosti, přizpůsobit interiér tak, aby oslovil co největší počet potenciálních zájemců, prezentovat nemovitost v co nejlepším světle, aniž by byla znehodnocena její původní atmosféra a styl), pořízení fotografií a videoprohlídek, vytvoření a poskytnutí půdorysů, inzerce na realitních serverech, inzerce na sociálních sítích a reklama, reklamní bannery a letáková kampaň. Marketingové aktivity mohou dle Temrové (2017, s. 87) přitáhnout velký počet lidí, kteří projevují zájem o inzerované nemovitosti. Realitní kanceláře využívají interní systémy, které jim umožňují spolupracovat s jinými firmami. Inzerování nemovitostí je součástí práce realitního agenta a náklady na reklamu jsou hrazeny z provize makléře.

Každá realitní kancelář má své **právní zázemí**. Jak zmiňuje Temrová (2017, s. 87), obsahem jsou vzory smluv, které jsou již většinou předpřipravené, zkontrolované a vyhotovené od právníků a makléři znají dokonale celý postup prodeje či pronájmu nemovitosti, a díky tomu

přesně vědí, které doklady budou potřeba. Příkladem jsou smlouvy o úschově finančních prostředků, ověření smluv u notáře, podání dokumentů na katastr nemovitostí či na bytové družstvo v případě družstevního bytu.

Jak uvádí Philippi (2020), mezi důležité inovace, které přinesl zákon č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, je součástí požadavek na **odbornou kvalifikaci** pro osoby, které provozují realitní zprostředkování. Tento zákon nabyl účinnosti dne 3. 3. 2020. Temrová (2017, s. 87) dodává, že by tedy správně podle zákona o realitním zprostředkování měl mít každý realitní makléř v dnešní době uznanou odbornou kvalifikaci, aby toto zaměstnání mohl vykonávat. Po vydařeném zvládnutí této zkoušky dostane osvědčení o realitním zprostředkování, na kterém je státní znak. Ministerstvo pro místní rozvoj a autorizovaná osoba, která vydává osvědčení mají tuto skutečnost ve svých databázích.

Jak uvádí Hyhlíková (2019), realitní kanceláře, které jsou kvalitní, správně fungují a pečlivě uchovávají veškeré kontakty, jsou tím pádem schopné najít vhodného kupce pro danou nemovitost díky své **databázi klientů**. Velké realitní sítě dokonce disponují kontakty i na zahraniční kupce.

2.1.3 Zákon č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování

Novější verze zákona o realitním zprostředkování, konkrétně zákon č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, nahrazuje původní zákon č. 89/2012 Sb. týkající se stejné problematiky a jsou zde upraveny některá práva a povinnosti realitních makléřů a realitních kanceláří související s realitní činností. Podle § 3 zákona o realitním zprostředkování, realitní zprostředkování zahrnuje činnosti jako jsou: *„poskytnutí inzertní služby, posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny, zpracování marketingu nemovité věci, zajištění prohlídky nemovité věci, obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí, zprostředkování poskytnutí právních služeb, zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.“*

Slanina, Pazdera a Grygar (2020, s. 33) dodávají, že pro poskytování realitního zprostředkování je nezbytné, aby realitní zprostředkovatel měl platné živnostenské oprávnění pro vázanou živnost „realitní zprostředkování“.

Dle § 5 zákona o realitním zprostředkování nesmí být realitní zprostředkovatel jako fyzická osoba odsouzen za úmyslný nebo z nedbalosti spáchaný trestný čin v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, aby byl považován za bezúhonného. Pokud je naopak realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musí být jeho skuteční majitelé a členové statutárního orgánu, případně osoby v obdobném postavení bezúhonní v souladu se zákonem o boji proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Co se týče pojištění realitního zprostředkovatele, dle § 7 zákona o realitním zprostředkování musí mít realitní zprostředkovatel pojištění během celého období, kdy vykonává svou činnost. Limit pojistného plnění musí být nejméně 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a minimálně 3 500 000 Kč na více pojistných událostí, které by mohly nastat během jednoho roku. Toto pojištění kryje případné škody způsobené při výkonu realitního zprostředkování. Zákon dále stanovuje, že makléřům, kteří pracují jako zaměstnanci realitních kanceláří pod jménem jiné právnické osoby, se limity pojistného plnění snižují na 50 % původní hodnoty.

Smlouva o realitním zprostředkování je smlouva, kterou uzavírají dva subjekty, a to prodávající a kupující, nebo pronajímatel a nájemce. Týká se prodeje či pronájmu nemovitosti, jako jsou například byty, domy, pozemky nebo komerční prostory. V § 9 zákona o realitním zprostředkování je uvedeno, že realitní zprostředkovatel nabízí své služby prostřednictvím

smlouvy o realitním zprostředkování, která musí být v písemné formě a musí být podepsána oběma stranami. Zájemce může namítat nedostatek formy smlouvy jako důvod její neplatnosti.

Každý realitní zprostředkovatel má právo na následnou provizi, za kterou byl uskutečněn realitní obchod. Jedná se obvykle o určitý procentuální podíl z kupní ceny nebo z ceny pronájmu nemovitosti. Provize je splatná nejdříve dle § 19 zákona o realitním zprostředkování dnem uzavření realitní smlouvy.

2.1.4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí definují Ronovská a kol. (2012, s. 101-102) jako souhrn, který obsahuje informace o nemovitostech na území České republiky, jejich popis a vymezené umístění. Má za úkol poskytnout následující informace o:

- nemovitostech, které se vyskytují na území České republiky;
- věcných právech, která se vážou k nemovitostem a kdo má na to právo;
- druzích jednotlivých pozemků.

Temrová (2017, s. 49) dodává, že Český úřad zeměměřický a katastrální spravuje katastr nemovitostí a uskutečňuje rozhodnutí týkající se změn katastru nemovitostí, jeho zápisů a vkladů.

List vlastnictví je velmi důležitým dokumentem, který lze najít na webových stránkách katastru nemovitostí. Temrová a spol. (2017, s. 49-50) ho definují jako dokument, který zahrnuje informace k dané nemovitosti: majitele, velikost nemovitosti, co je její součástí a případná věcná práva, která vážou na nemovitosti. Věcným právem mohou být například věcná břemena (senior na dožití, exekuce) a podobně. Autorka také uvádí, že je klíčové obstarat si vždy co nejvíce aktuální list vlastnictví (zkratka LV), jelikož je možné, že se i během kratší doby mohou změnit informace a pro obchod by to mohlo být rizikové.

2.2 Druhy nemovitostí a jejich oceňování

Druhy nemovitostí a jejich oceňování jsou důležitými tématy v oblasti nemovitostního trhu. Nemovitosti jsou také klíčovou součástí lidského života a mají různorodé využití od obytných domů a bytů, přes komerční prostory až po průmyslové areály. Každý druh nemovitosti má své specifické charakteristiky, které ovlivňují její hodnotu a cenu na trhu. Oceňování nemovitostí je proces, který určuje hodnotu dané nemovitosti na základě mnoha faktorů, jako jsou například lokalita, stav budovy, využití a podobně. Cílem oceňování je určit spravedlivou cenu, která odráží skutečnou hodnotu dané nemovitosti na trhu. Oceňování nemovitostí je důležité například při koupi či prodeji nemovitosti, zajištění hypotéky, daňové účely nebo také pro posuzování majetkových sporů.

Následující subkapitoly jsou věnovány právě těmto tématům, která jsou detailněji popsány a vysvětleny.

2.2.1 Druhy nemovitostí

Pro začátek je potřeba si definovat samostatnou nemovitost, její definici přináší zákon č. 89/2012 Sb, občanský zákoník (dále jen OZ). Dle § 498 OZ je pojem „nemovitě věci“ uveden následovně: *„Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez*

porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

Slanina, Pazdera a Grygar (2020, s. 36-37) k tomu dodávají, že lze nemovité věci převádět pomocí realitní smlouvy, především pravomoci k těmto nemovitým věcem jako jsou:

- pozemky;
- jednotky – jedná se o byt či nebytový prostor;
- stavby bez „vlastního“ pozemku (je samozřejmostí, že stavba je většinou spojena s pozemkem);
- podzemní stavby – těmi se rozumí např. vinný sklep, podzemní garáže, studny a podobně;
- věcná práva – náleží sem věcná práva k nemovitostem, která jsou k nemovitým věcem podmíněna a berou se také jako nemovité věci (zástavní právo, reálná břemena, právo stavby, předkupní právo aj.).

Jednotka

Dle § 1159 OZ se jednotka definuje jako nemovitá věc, která zahrnuje byt jako oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (včetně podílu na pozemku, dále např. na budově a právu stavby), kde jsou tyto části jednotky považovány za vzájemně propojené a nelze je oddělit.

Byt

Ort a Šeflová Ortová (2022, s. 13) charakterizují byt jako prostor, který může mít jednu či více místností a je určený k bydlení na základě rozhodnutí stavebního úřadu. Slanina, Pazdera a Grygar (2020, s. 38) doplňují, že klíčovým faktorem při určování, zda se prostor může používat jako byt, je skutečnost, zda je to v praxi možné a přihlíží se na skutečný stav, nikoliv zápisy v katastru nemovitostí, stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí vydávaná úřady.

Pojem „**příslušenství bytu**“ nastiňují Bradáč a kol. (2021, s. 15) tak, že kromě hlavních místností v bytě jsou příslušenstvím bytu také další prostory, které jsou určeny k užívání s bytem, jako jsou předsíně, komory, záchody, koupelny, sklepy, určené části půdy a podobně. Toto příslušenství není užíváno jako samostatný subjekt právního vztahu, ale spíše jako doplněk k právnímu vztahu, týkající se nájmu bytu nebo nájmu nebytových prostor. Příslušenství může být společné pro více bytů, nebo může být samostatné pro každý byt zvlášť.

Existuje několik různých **dispozic bytu** a souvisí s nimi užitná plocha bytu. Havič (2020) zmiňuje, že v číslcovém značení nemovitosti, jako je 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk a dále, je první číslo vždy určeno počtem obytných místností v dané nemovitosti a musí splňovat požadavky uvedené ve Vyhlášce č. 137/1998 Sb. Autor dodává, že byt se dále označuje jako +1 či +kk. Význam těchto zkratk znamená:

- označení +1 – znamená, že má samostatnou kuchyň, ale tato místnost musí splňovat několik požadavků (minimální velikost 8 m², samostatné okno a oddělení pevnými stěnami od ostatních částí bytu);
- označení +kk – znamená, že byt disponuje kuchyňským koutem a tento trend se vyskytuje především v novostavbách a rekonstruovaných bytech, kde je kuchyně integrována do jiné obytné místnosti, jako je obývací pokoj.

Havič (2020) dále poskytuje informaci, že celkově lze uvést, že byt se obvykle skládá ze dvou hlavních částí. První část tedy zahrnuje obytné místnosti (obývací pokoj, ložnice, jídelna, pracovna nebo dětský pokoj), které jsou označeny před symbolem „plus“. Druhá část se skládá z příslušenství (koupelna, toaleta, chodba, předsín, komora nebo spíž), které se však nezmiňují do označení dispozice bytu. A nakonec kuchyň, která se nepočítá ani mezi obytné místnosti ani mezi příslušenství a je označena jako +1 nebo +kk.

Pojem **užitná plocha** je získán z Nařízení komise (ES) č. 1503/2006. Dle Režňákové (2021) se s tímto pojmem lze setkat hlavně u rodinných domů. Tento pojem obsahuje výměry všech místností, včetně plochy pod zabudovanými předměty, jako jsou vestavěné skříně, kuchyňská linka, vana a další. Užitná plocha zahrnuje také rozměry balkonů, teras či sklepů, ale pouze tehdy, pokud jsou ve výhradním vlastnictví majitele daného bytu. Chromeček (2022) dále přináší, že užitnou plochu lze rozdělit na:

- užitnou plochu;
- celkově užitnou plochu.

Užitná plocha je dle Chromečka (2022) definována pouze jako součet ploch místností uvnitř vnějších stěn nemovitosti, a tím pádem nejsou součástí této plochy balkony, terasy, lodžie a také další vybavení jako jsou například sklepy, chodby, kóje a podobně. Naopak celková užitná plocha se tedy odlišuje v tom, že obsahuje obytné místnosti (kuchyň, obývací pokoj, ložnice apod.) a navíc části jako jsou již některé výše zmíněné sklepy, kóje a společné prostory využívané majiteli bytových jednotek.

Dobřenský (2020) definuje **podlahovou plochu** jako součet všech ploch uvnitř vnějších stěn, včetně příček, které jsou ohraničeny svislými konstrukcemi, jako jsou například omítky. Tuto plochu nejčastěji uvádějí inzerenti a informace o ní je obvykle získána z katastru. Režňáková (2021) doplňuje, že se jedná o svislé konstrukce nosné i nenosné (sloupy, stěny apod.). Do této plochy se rovněž zahrnují i plochy pod zabudovanými předměty, jako jsou například vestavěné skříně, kuchyňská linka, vana a podobně.

Dle Dobřenského (2020) se **obytnou plochou** rozumí místnosti určené k celoročnímu bydlení, jako je například ložnice, obývací pokoj a podobně, s minimální podlahovou plochou 8 m². V případě, že byt obsahuje pouze jednu obytnou místnost, musí mít tato místnost minimální podlahovou plochu 16 m². Obytné místnosti mají povinnost být přímo nebo alespoň dostatečně nepřímou vytápěny a dále přímo osvětleny a mít možnost větrání. Jak dále uvádí Režňáková (2021), sociální zařízení (koupelna, WC), komora, šatna, chodba, balkon či lodžie, terasa a sklep nebudou zahrnuty do obytné plochy v souladu s parametry obytné místnosti.

Nebytový prostor

Nebytový prostor se definuje podle Orta a Šeflové Ortové (2022, s. 13) jako prostor, který je určen k použití pro jiné účely než bydlení a který je oficiálně označen jako takový stavebním úřadem. Tento prostor může být tvořen jednou či více místnostmi.

Ort (2019, s. 10) popisuje složitost definici stavby. Výraz „**stavba**“ se běžně vyskytuje v právních předpisech, jako je občanský zákoník, zákon o oceňování majetku, stavební zákon a další prováděcí vyhlášky, ale je velmi obtížné najít přesnou definici tohoto pojmu. Složitost spočívá v tom, že v právním systému může být termín „stavba“ vnímán různými způsoby. Buď jako věc (např. budova, hala, most) nebo jako výrobní proces vedoucí ke vzniku nějaké věci (např. výstavba, realizace). Podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je stavbou každé stavební dílo bez ohledu na účel užívání, stavební konstrukci a dobu trvání stavby. Avšak definice samotného pojmu „stavební dílo“ chybí.

Budova

Ort (2019, s. 13) sděluje informaci, že stavba, která má uzavřené obvodové stěny, střechu a obsahuje jednu nebo více oddělených obytných nebo užitkových prostor, se nazývá budovou. Pro příklad, autobusová zastávka je nejjednodušší formou budovy, která má střechu a tři obvodové stěny. Autor doplňuje, že většina budov je evidována v katastru nemovitostí, s výjimkou některých menších staveb, přesněji tzv. drobných staveb.

Definice **bytového domu** je odvozena dle Bradáče a kol. (2021, s. 47) z ustanovení § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tento právní předpis určuje bytový dům jako konstrukci určenou pro bydlení, kde více než 50 % celkové podlahové plochy splňuje standardy pro trvalé bydlení a je účelově využívána pro tento účel. Autor také definuje pojem „**nájemní dům**“, kdy se jedná o dům, který má podlahové plochy bytů a nebytových prostor, přičemž alespoň 80 % podlahové plochy náleží bytům a více než polovina bytů je pronajatých.

Podle tvrzení zákona nového občanského zákoníku (dále jen NOZ) § 1160 je společnými částmi pozemek na kterém byl dům postaven, nebo věcné právo, které zaručuje vlastníkům jednotek právo vlastnit dům na pozemku, spolu s důležitými stavebními prvky pro udržení jeho celistvosti, včetně hlavních konstrukcí a estetického vzhledu, aby se zabezpečilo užívání bytu jinými majiteli jednotek, a vybavení, které je k dispozici i ostatním vlastníkům jednotek pro užívání bytu. Tento princip platí i v momentu, když je určitá část přidělena k výlučnému užívání některému z vlastníků jednotek.

Pozemek

Bradáč a kol. (2021, s. 7) uvádějí, že podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. se pojem "pozemek" vztahuje na část zemského povrchu, která je oddělena od okolních částí buď hranicí, určenou územní jednotkou nebo katastrálním územím, hranicí vlastnictví, regulačním plánem, druhem pozemku nebo metodou využitím pozemku, územním rozhodnutím nebo souhlasem, jiným právem podle § 19, zástavním právem či právem stavby. Autoři doplňují tvrzení, že podle kategorie druhu existují různé typy pozemků, například: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a další plochy. Z tohoto seznamu jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty klasifikovány jako zemědělské pozemky.

Parcela

Parcela dle Orta a Šeflové Ortové (2022, s. 12) představuje pozemek s jasně definovanou geometrií a polohou, který je vyznačen na katastrální mapě pomocí specifického parcelního čísla. Nicméně, některé pozemky, jako jsou oceánská dna nebo Antarktida, nejsou v katastrální mapě polohově identifikovány, a proto nejsou zahrnuty v této definici parcel.

Bradáč a kol. (2021, s. 7) navíc poskytují informaci o rozdílu mezi stavební parcelou a pozemkovou parcelou. Pozemek, který je zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, se nazývá stavební parcela, zatímco pozemek, který není určen k výstavbě, se označuje jako pozemková parcela.

Ostatní nemovitosti

Do ostatních nemovitostí spadají **komerční nemovitosti**, které jsou určeny k podnikání, například jako jsou kanceláře, obchodní budovy, hotelové komplexy a podobně. Dalším typem jsou **industriální nemovitosti**, které mají úlohu k výrobním, skladovacím nebo montážním účelům. A v neposlední řadě sem náleží i tzv. **speciální nemovitosti**, které zahrnují golfová hřiště, maríny, farmářské usedlosti a podobně.

2.2.2 Oceňování nemovitostí

Hlavní funkce oceňování nemovitostí se vztahuje dle Orta a Šeflové Ortové (2022, s. 9) k určení tržní hodnoty nemovitého majetku. Hodnota vlastnictví majetku může být určena na základě nákladů, které byly vynaloženy na jeho vytvoření (použitím nákladové metody), nebo na základě výnosů, které přináší vlastnictví tohoto majetku (použitím výnosové metody). Běžně a nejspíše nejlépe lze dle autorů stanovit hodnotu nemovitosti porovnáním s jinými shodnými nemovitostmi, u kterých se zná cena (porovnávací přístup).

Bradáč a kol. (2021, s. 54) kladou důraz na poznání rozdílu mezi cenou a hodnotou, jelikož se tyto dva pojmy často prohazují. Autor pojmy definuje následovně:

- **cena** – představuje hodnotu, kterou se vyjadřuje pro zboží nebo službu, a může být určena jako požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka;
- **hodnota** – hodnota není vyjádřena skutečným platbem, požadavkem nebo nabídkou a je to ekonomický koncept, který odpovídá finančnímu vztahu mezi produkty a službami, které lze zakoupit.

Existuje několik pojetí ceny a hodnoty, kdy je potřeba na to myslet a mít povědomí o jednotlivých terminologiích a dokázat je od sebe odlišit v realitním světě. Jedná se o:

- cenu pořizovací;
- cenu reprodukční;
- cenu obvyklou;
- tržní hodnotu;
- cenu mimořádnou;
- cenu zjištěnou;
- věcnou hodnotu;
- výnosovou hodnotu.

Cenu pořizovací, kterou lze definovat také jako cenu „historickou“, popisují Bradáč a kol. (2021, s. 59) jako cenu, za kterou bylo možné danou věc zakoupit v době jejího nákupu (v případě nemovitostí, jako jsou například budovy se jedná o cenu v době jejich stavby), bez zohlednění opotřebení. Šteker a Otrusinová (2021, s. 32) dodávají, že cena pořizovací je včetně pořizovacích nákladů, která zahrnuje například clo, montáž, dopravu, peněžitou odměnu a podobně.

Cena reprodukční, nazývána také jako „reprodukční pořizovací cena“, je dle Šteker a Otrusinové (2021, s. 32) cena, kterou určuje kvalifikovaný odhadce a která představuje cenu, za kterou by byl majetek získán v případě, že by byl pořízen v době, kdy je účtován. Autoři dodávají, že tato cena se využívá ke stanovení hodnoty majetku, který byl získán bezplatně (například darem či dědictvím), majetek objevený při inventarizaci, majetek vložený do podniku jako vklad nebo majetek, jehož vlastní náklady nejsou známy.

Ort (2019, s. 18) udává příklad reprodukční ceny, která se využívá v oblasti obchodování s nemovitostmi a může se objevit například v případech, kdy se porovnává, zda je výhodnější opravit stávající nemovitost nebo postavit novou nemovitost s podobnými parametry. V takových případech může být použita variantní analýza k posouzení, která z možností je ekonomicky výhodnější.

Cena obvyklá, která se vyznačuje dle Bradáče a kol. (2021, s. 61) jako CO, resp. COB, představuje cenu, za kterou může být určitá věc nebo komparativní položka prodána nebo koupena v daném čase a v dané lokalitě. Tato cena se také nazývá jako cena obecná či tržní. Ort a Šeflová Ortová (2022, s. 73) doplňují informaci, že zákon stanovuje, že pokud nemá zákon č. 151/1997 Sb. jiné ustanovení ohledně oceňování, majetek a služby se hodnotí právě pomocí ceny obvyklé. Ort (2019, s. 17) dodává, že z hlediska ekonomiky jsou pojmy obvyklá cena a tržní hodnota považovány za prakticky stejné. Obě definice se v podstatě shodují v tom, co znamenají a jsou si velmi podobné a lze je označit vzájemně za právní synonymum.

Tržní hodnota dle Orta (2019, s. 17) představuje cenu, kterou lze očekávat za prodej nemovitosti, když se jedná o smlouvu uzavřenou mezi soukromými stranami (prodávajícím a kupujícím), a to v době ocenění. Tato cena je založena na běžných cenách na trhu, přičemž se předpokládá, že nemovitost byla dostatečnou dobu k dispozici k prodeji, že tržní podmínky umožňují poptivý prodej a že obě strany jednájí s odpovědností, obezřetností a dobrovolně.

Ort a Šeflová Ortová (2022, s. 75) **mimořádnou cenu** uvádí jako cenu, která je výjimečná a je na trhu vytvořena na základě principů jiných, než jsou principy pouze tržní. Autoři Ort a Šeflová Ortová (2022, s. 82-84) dále zmiňují nejčastější případy, kdy se využívá mimořádná cena:

- mimořádné okolnosti trhu – přírodní katastrofy či jiné kalamity, kupující či prodávající prožívají těžké časy a jsou k této ceně nějakým způsobem nedobrovolně „nuceni“;
- osobní postoje prodávajícího nebo kupujícího – forma věcného břemene (např. bezplatné užívání bytového prostoru až do doby, kdy vlastník věcného břemene zemře) či nemovitost za symbolickou cenu;
- cena zvláštní obliby – vychází z osobního vztahu k majetku, platí omezeně pro daného jedince či skupinu lidí (např. pro SVJ – společenství vlastníků jednotek);
- cena zvláštní obliby a synergické efekty – majitel je spojen s určitými vazbami a je ochoten za nemovitost dát vyšší cenu, jelikož je nezbytný k jeho vlastnímu majetku (např. přístupový koridor mezi veřejnou komunikací a pozemkem, na kterém je umístěna nemovitost majitele);
- osobní porozumění ceny zvláštní obliby – zájemce je schopen zaplatit vyšší cenu za nemovitost (např. kde strávil své dětství nebo ve které bydlel známý zpěvák), má to pro zájemce tím pádem svou vlastní cenu a je ochoten ji za to zaplatit.

V praktickém smyslu pojem "**cena zjištěná**" dle Orta a Šeflové Ortové (2022, s. 75) představuje cenu, která byla uměle vytvořena podle cenových pravidel, a která se používala především k určení základu pro daně. Tento druh cen vznikl kvůli potřebě udržovat fiskální spravedlnost, tj. aby všichni platitelé daní platili stejnou daň za stejných okolností a ve stejném rozsahu. Ceně zjištěné se také říká cena administrativní či úřední.

Věcná hodnota nemovitosti je definována dle Bradáče a kol. (2021, s. 60) jako cena, za kterou by bylo možné nahradit danou nemovitost v souladu se standardy a požadavky trhu. Tato cena je snížena o přiměřené opotřebení nemovitosti, které odpovídá průměrné opotřebovanosti majetku stejného stáří a užívání, a dále je snížena o náklady na opravu závažných nedostatků, které brání okamžitému užívání věci.

Výnosovou hodnotu nemovitosti, označující C_v , popisují Bradáč a kol. (2021, s. 60) jako sumu očekávaných budoucích příjmů z nemovitosti, která by byla potřebná k dosažení stejného výnosu jako výnos z investice této jistiny při dané úrokové sazbě. V podstatě jde o částku, která je potřeba dnes uložit za stanovenou úrokovou sazbu, aby přinesla stejný výnos jako samotná nemovitost.

Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Cena nemovitosti je ovlivněna mnoha faktory, zahrnujícími jak makroekonomické faktory (ovlivňující celkový trh s nemovitostmi), tak i mikroekonomické faktory (ovlivňující konkrétní nemovitost).

V případě mikroekonomických faktorů, které se týkají samotné nemovitosti a jejího okolí, lze vyjmenovat následující faktory:

- lokalita a občanská vybavenost v okolí;
- forma vlastnictví bytů;
- světová orientace bytů;
- velikost bytu;
- dispozice bytu;
- stav a vybavení bytu.

Mikroekonomické faktory jsou zaměřeny přímo na bytové jednotky, aby byly v souladu s touto písemnou prací.

Janočková (2020) na svých webových stránkách uvádí, že jedním z faktorů ovlivňující cenu bytů je **lokalita a občanská vybavenost v okolí** nemovitosti. Obecně platí, že umístění bytu v klidném prostředí s nižší hustotou zastavění, s hezkým výhledem, blízkostí obchodů, škol, zdravotnických zařízení a dobrým dopravním spojením (MHD, vlak) a s možností snadného parkování, zvyšuje jeho hodnotu. Na druhé straně, tržní hodnota bytu může být snížena, pokud se nachází na rušné ulici s negativními dopady jako prašnost a omezené větrání, v nevhodném okolí, např. u dálnice, průmyslových areálů, skládek a pokud existují problémy s dopravní dostupností a nedostatkem občanské vybavenosti. Temrová (2021) doplňuje, že při posuzování vzdálenosti nemovitosti od centra města není důležitá pouze absolutní vzdálenost, ale také časová. Autorka zdůrazňuje příklad, že pokud se jedná o novostavbu na okraji města bez dostatečné občanské vybavenosti, jako jsou služby, obchody a lékařská zařízení, bude mít nižší cenu. Obyvatelé v této lokalitě musí často cestovat autem za službami, prací, nákupy a do školy.

Co se týče **formy vlastnictví** bytů, dle Janočkové (2020) je právě v osobním vlastnictví nejvíce ceněno, na druhé straně družstevní nebo jiné formy vlastnictví mohou snížit cenu bytu až o 10–20 %. Byty v družstevním vlastnictví nelze použít jako zástavu pro hypotéky, pokud nejsou převedeny na osobní majetek, jelikož vlastnictví podílu v družstvu není vlastnictvím samotného bytu, ale podílem na členství v družstvu.

Temrová (2021) zmiňuje jako další faktor také **světovou orientaci** bytů. Byty orientované na sever jsou nejméně žádané, protože mají obvykle menší přísun světla a jsou chladnější. Navíc severní fasády jsou náchylné k zvýšené vlhkosti, což může způsobit další problémy. Janočková (2020) dodává, že orientace směrem na jihovýchod až jihozápad je nejvíce uznávaná a je o ni největší zájem.

Kocmanová (2022) určuje **dispozici bytu a velikost** jako důležitými faktory, které mají také značný význam, a ne vždy platí, že čím větší plocha, tím lepší. Rozložení jednotlivých místností je klíčové, protože nikdo by například nechtěl procházet dětským pokojem, aby se dostal do koupelny.

Doleček (2023) podtrhuje fakt, že zájemci se obvykle nejprve zajímají o **technický stav** nemovitosti. Pokud je nemovitost ve svém původním stavu nebo byla zanedbána, je nutné zohlednit náklady na její potenciální rekonstrukci v ceně. Cenu mohou snížit například zastaralé rozvody elektřiny, vody a odpadů nebo nedoléhající původní okna a dveře. Také zastaralé vybavení kuchyně a koupelny mohou cenu snížit. Autor dále podotýká, že dalším faktorem, který významně ovlivňuje odhad ceny nemovitosti, je její **vybavení**. Dokonce i srovnatelné nemovitosti mohou mít zcela odlišné vybavení, protože například náklady na pořízení kuchyňské linky se mohou lišit o stovky tisíc korun, v závislosti na použitých materiálech. Tyto materiály mají tedy významný dopad na tržní hodnotu nemovitosti. Janočková (2020) dodává, že pokud se jedná o vybavenost nemovitosti, je podstatné zohlednit, zda disponuje výtahem, možností skladování v příslušném sklepě nebo komoře, použitím společných prostor pro uskladnění jízdních kol, kočárků, sušení prádla a jiného, a také zda nemovitost prošla rekonstrukcí včetně zateplení a nové fasády, renovace společných prostor a výtahu a podobně.

Dalšími faktory jsou faktory makroekonomické, které ovlivňují celkový trh s nemovitostmi a vybraným faktorům, které zde spadají, je věnováno podrobněji v kapitole 2.3 Významné události s vlivem na realitní trh.

2.2.3 Formy vlastnictví nemovitosti

V dnešní době je vlastnictví nemovitosti považováno za jedno z nejdůležitějších majetkových práv a existuje několik různých forem vlastnictví nemovitosti, každá s vlastními charakteristikami a omezeními. Základními formami vlastnictví jsou:

- osobní (přímé) vlastnictví;
- družstevní vlastnictví;
- nájemní vlastnictví.

Osobní (přímé) vlastnictví

Bydleníčko (2020) definuje osobní (přímé) vlastnictví tak, že osoba, která je přímým vlastníkem rodinného domu nebo bytu (případně spoluvlastníkem společných částí domu u bytu), vlastní danou nemovitost v přímém/osobním vlastnictví. Každý prodej takové nemovitosti je zapsán v katastru nemovitostí a přímý vlastník má plnou kontrolu nad svou nemovitostí a může s ní nakládat jakkoli, respektive může ji pronajmout, zastavit, prodat, uvalit na ni exekuci, věcné břemeno a další.

Nemovitost může mít ve vlastnictví jedna či více osob. V případě jedné osoby se jedná o **individuální vlastnictví**. Naopak, pokud je nemovitost ve vlastnictví více osob, jde buď o formu **společného jmění manželů** nebo **podílového vlastnictví**.

Družstevní vlastnictví

Dle § 729 odst. 1 zákona o obchodních korporacích se družstevním bytem či družstevním nebytovým prostorem zahrnuje byt nebo nebytový prostor, který náleží bytovému družstvu případně je v jeho spoluvlastnictví a bytové družstvo ho pronajímá jednotlivým členům, kteří se buď sami či jako předchozí členové bytového družstva podíleli členským vkladem na jeho pořízení.

Dále doplňují Brzobohatá a Křeček (2022, s. 191), že v zákoně o obchodních korporacích je striktně stanoveno, že bytové družstvo může provozovat pouze bytové družstevnictví a nesmí zneužívat své právní postavení pro jiné podnikatelské aktivity, které by mohly narušit zájmy jeho členů. Hlavním cílem existence bytových družstev je dle autorů poskytování dostupného bydlení pro své členy s ohledem na sociální aspekty.

Každé družstvo se řídí svými stanovami, resp. jejich organizačními pravidly či předpisy. Stanovy bytového družstva jsou důležitým dokumentem, který tedy definuje základní pravidla a organizaci bytového družstva. Brzobohatá a Křeček (2022, s. 194) tyto pravidla uvádějí. Týkají se především činností družstva, práv a povinností jeho členů, svolávání a průběhu členských schůzí, volby orgánů družstva a dalších důležitých otázek týkajících se fungování družstva.

Osoba, která vlastní podíl v bytovém družstvu, má také možnost pronajímat svůj družstevní byt, respektive podíl.

Nájemní vlastnictví

U nájemního vlastnictví se jedná o právní vztah mezi dvěma stranami – mezi pronajímatelem a nájemcem. Dle ustanovení § 2201 občanského zákoníku pronajímatel nájemní smlouvou slibuje nájemci dočasné užívání věci a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za to nájemné.

Ort (2019, s. 131) uvádí, že mezi nejčastěji uzavírané nájemní smlouvy na českém trhu s nemovitostmi jsou zahrnuty nájmy bytů. Tyto smlouvy mohou být sjednávány na delší časové období, jako jsou například dlouhodobé nájmy (přesahující jeden rok), sezónní (typicky v rekreačních a turistických oblastech), ale jsou využívány i krátkodobé nájmy, které jsou

právně platné i v případě pronájmu na jeden den, například formou služby Air Bed and Breakfast (zkratka AirBnB).

Definice bytu byla již vysvětlena v subkapitole 2.2.1 Druhy nemovitostí. V návaznosti na tuto definici občanský zákoník v § 2236 odst. 1-3 stanoví, že v případě, že se pronajímatel a nájemce dohodnou na pronájmu neobytného prostoru k bydlení, jsou obě strany vázány stejnými podmínkami, jako by se pronajímал obytný prostor. Nájemce nemůže být poškozen skutečností, že pronajatý prostor není určen k bydlení a v případě pronájmu domu k uspokojení bytových potřeb nájemce se použijí ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

2.3 Významné události s vlivem na realitní trh

Realitní trh dokáže být velmi citlivý na různé události a faktory, které mohou významně ovlivnit jeho vývoj a stav. Mezi významné události spadají i události mimo samotný trh, jako je například pandemie Covid-19, válka na Ukrajině, ceny energií nebo vysoké úrokové sazby hypoték. Tyto události mohou mít významný dopad na poptávku a nabídku nemovitostí, což se projevuje v cenách a celkové situaci na trhu. Následující subkapitoly jsou věnovány právě těmto významným událostem a jejich podrobnějšímu vysvětlení ve spojitosti s realitním trhem.

2.3.1 Pandemie Covid-19

Onemocnění covid-19 popisují Dlouhý, Štefan a Chrdle (2022, s. 11) jako virové infekční onemocnění s akutním průběhem, které se nejčastěji projevuje problémy s dýchacím ústrojím a je způsobeno virem SARS-CoV-2. Nákazu může šířit jak osoba s viditelnými příznaky onemocnění, tak i bez příznaků. Autoři dále dodávají, že se nákaza obvykle rozšiřuje kapénkami a aerosolem v ovzduší, zejména při aktivitách jako kašel, kýčání, mluvení a zpěv, a to zejména do vzdálenosti 2 metrů. Mezi příznaky spadá kašel, horečka, únava, rýma, dušnost, bolesti hlavy a svalů, ztráta čichu nebo chuti.

Mercola a Cummins (2021, s. 53) zdůrazňují, že na rozdíl od toho, že by lidé umírali přímo na covid-19, lidé umírají s touto nemocí.

Osipov (2022, s. 110) uvádí, že se pandemie Covid-19 rozšířila během několika měsíců po celé zemi a stala se vážnou výstrahou pro celý svět. Uskutečnila se potřebná opatření, aby se toto onemocnění již nešířilo. Opatření však směřovala k pozastavení ekonomiky a zapříčinilo to značné změny ve stylu života všech lidí. Autor dále dodává, že pandemie zasáhla všechny oblasti ekonomiky negativním způsobem. Nastal úpadek služeb (hlavně u restaurací, hotelů) a úpadek výroby (stavebnictví a průmysl).

Ministerstvo financí České republiky (2020) uvádí, že v průběhu dubna roku 2020 navrhlo vyhlášení moratoria na splácení úvěrů a hypoték, které bylo platné pro všechny banky a nebankovní společnosti po schválení Parlamentem. Fyzické osoby i firmy měly možnost zvolit přerušeni splácení na tři nebo šest měsíců z důvodu negativního ekonomického dopadu pandemie koronaviru a nebylo třeba prokazovat důvody. Odloženi splátek se týkalo jak spotřebitelských, tak podnikatelských úvěrů a hypoték sjednaných před 26. březnem 2020 a délka splácení se prodloužila o dobu jejich přerušeni. Česká národní banka (2020) dodává, že ke dni 30. listopadu 2020 byl podle jejich zveřejněných dat objem úvěrového portfolia ve výši 1 902,04 miliard Kč u domácností, dále úvěry zajištěné rezidenčními nemovitostmi tvořily 1 505,94 miliard Kč, spotřebitelské úvěry 267,48 miliard Kč a ostatní domácnosti 128,62 miliard Kč. Klienti úvěrových institucí mohli požádat o zákonné moratorium do 30. září 2020 a splátky byly umožněny k odloženi až do 31. října 2020.

Brzobohatá a Křeček (2022, s. 145-146) uvádějí důležitý fakt o koronaviru a omezení výpovědi pronajímatele bytu, kdy v důsledku epidemie koronaviru SARS CoV-2 byla v roce 2020 dočasně omezena možnost pronajímatelů vypovědět nájem bytu kvůli neplacení nájemného. Auroři dále zmiňují, že zákon č. 209/2020 Sb., o mimořádných opatřeních v oblasti sociálních služeb v souvislosti s výskytem koronaviru SARS CoV-2, a o změně některých zákonů, který nabyl účinnosti dne 27. 4. 2020, stanovil, že pronajímatelé nesmějí do konce roku 2020 jednostranně ukončit nájem pro neplacení nájemného, pokud bylo zpoždění s platbou nájemného způsobeno mimořádnými opatřeními při epidemii v období od 12. 3. 2020 do 31.7. 2020. Přesněji řečeno, šlo o odklad placení nájemného po omezenou dobu a všechny dluhy musely být splaceny dle zákona do 31. 12. 2020. Pokud tak nebylo učiněno, pronajímatel měl možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby. I přes další omezení a mimořádná opatření proti koronaviru, které platily i v roce 2021 již stát neumožnil další zpoždění s placením nájemného.

2.3.2 Válka na Ukrajině

Válka na Ukrajině, která začala v roce 2022 měla také výrazný dopad na realitní trh a migrační trendy v Evropě. Válka způsobila, že mnoho občanů Ukrajiny bylo nuceno opustit své domovy a hledalo bezpečí v jiných zemích, zejména v zemích Evropské unie. To vedlo k nárůstu migračních toků z Ukrajiny a zvýšené poptávce po bydlení v jiných zemích, jako je například Česká republika. Podlešák (2019) vysvětluje, že obecně migrace obyvatel má opravdu vliv na realitní trh a v oblastech, kde počet obyvatel roste, se ceny nemovitostí zvyšují rychleji než v oblastech, kde lidé odcházejí. Důvodem jsou především lepší pracovní příležitosti, vzdělávací a zábavní možnosti, služby, infrastruktura a životní prostředí.

V případě situace na Ukrajině je samozřejmé, že hlavním důvodem ke stěhování obyvatel z Ukrajiny do České republiky byla a je právě válka.

2.3.3 Ceny energií

Porovnej24 (2022) uvádí na svých webových stránkách, že od podzimu 2021 neustále rostou ceny energií, jako jsou elektřina a plyn, což způsobuje problémy pro mnoho lidí. Toto vysoké zdražování bylo způsobeno krachem několika energetických společností a zvyšováním cen u ostatních dodavatelů. Mnoho zákazníků muselo přejít na nové tarify s vyššími cenami, a i u stávajících smluv docházelo ke zdražování.

Porovnej24 (2022) dále vyjmenovává několik důvodů, díky kterým se zdražuje elektřina. Prvním z důvodů je oživení ekonomik po lockdownech Covidu-19 a zvýšená poptávka po elektřině, dále růst cen plynu, který je hlavním zdrojem výroby elektřiny, zdražení emisních povolenek v rámci European Green Deal, snaha o odstavení uhelných a jaderných elektráren v Německu a zvýšená závislost na plynu; spekulace na trhu s energiemi a krach některých dodavatelů a v neposlední řadě válečný konflikt na Ukrajině, který způsobil omezování dodávek plynu z Ruska.

2.3.4 Vysoké úrokové sazby hypoték

I nárůst úrokových sazeb může ovlivnit a mít negativní dopad na trh nemovitostí, protože může vést ke zvyšování nákladů na financování a snížení poptávky po nemovitostech. V případě, že se budou zvyšovat úrokové sazby, tak se také může snížit zájem o hypoteční úvěry a ztížit tak přístup k úvěrům pro ty, kteří chtějí koupit nemovitost. To může vést k poklesu cen na trhu nemovitostí a celkově zhoršit situaci na trhu. Je tedy nutné pečlivě sledovat vývoj úrokových sazeb. Vodička (2022) zmiňuje, že v roce 2022 došlo na hypotečním trhu k výrazným otřesům. Nejhorší scénář se naplnil, když se úrokové sazby hypoték dostaly nad hranici šesti procent.

Podle Fincentrum Hypoindexu byla sazba v prosinci 2022 6,34 %, zatímco v prosinci 2021 byla téměř o polovinu nižší (3,81 %). Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí byl zájem o nové hypotéky přirozeně velmi nízký.

2.4 Charakteristika lokality Prahy 7 – Holešovice

Všeobecně definují Polák a kol. (2012, s. 9) Prahu 7 jako lokalitu, která se dne 24. listopadu 1990 stala oficiálně jednou z městských částí Prahy. Nachází se na severu od historického centra města a téměř celé území této čtvrti se nachází na levém břehu Vltavy, s výjimkou malého území v Libni. Praha 7 má rozlohu více než 7 kilometrů čtverečních a je tvořena téměř celým katastrálním územím Holešovic, polovinou katastrálního území Bubeneč a malou částí Libně. Dříve byla do Prahy 7 zahrnuta také západní část Troje, ale od 31. prosince 1991 je to již samostatná městská část.

Následně je zde pro představu obrázek 1, který zobrazuje geografické rozložení Holešovic, což je část Prahy 7.

Obrázek 1 Mapa lokality Prahy 7 – Holešovice



Zdroj: vlastní zpracování, Sreality.cz, a.s. (2023a)

Z mapy je patrné, že Holešovice sousedí s několika částmi Prahy, a to na severu s Trojou, na jihu s Karlínem a Starým Městem, kde je odděluje Vltava. Dále na východě s Libní a na západě s Bubenečem a Hradčany.

Název Holešovice dle Jungmanna (2014, s. 7) odkazuje na oblast s holou a chudou krajinou, což odpovídalo krajině okolí holešovického meandru Vltavy až do první poloviny 19. století. V té době se zde nacházely převážně dvě rybářské obce. Jedna umístěna na jižní straně s názvem Bubny (zmněna poprvé r. 1105) a druhá ves na severní straně pojmenována Holešovice, o níž se ví první zmínka roku 1228.

Broncová (1998, str. 12-13) popisuje Holešovice, původně jako zemědělskou ves, která se až do 16. století nijak nezměnila, avšak války, jako třicetiletá válka a obléhání Prahy v roce 1742, způsobily úpadek obce a v druhé polovině 18. století došlo k poklesu počtu usedlostí.

Od poloviny 19. století se postupně proměňovaly v předměstskou čtvrť a ztrácely své zemědělské zázemí. Jungmann (2014, s. 8-9) dodává, že v období osmdesátých a devadesátých let 19. století se Holešovice-Bubny výrazně rozvíjely a zmodernizovaly, přičemž zde byla vybudována řada průmyslových podniků, které měly celopražský význam, jako například nová plynárna, jatky, první měšťanský pivovar v Praze, elektrárna a další. Autor dále zmiňuje, že společenský a kulturní život v Holešovicích-Bubnech pokračoval v modernizaci i počátkem 20. století a meziválečné období první republiky přineslo další rozvoj. Přeložení koryta Vltavy, při kterém zanikla neregulovaná záplavová oblast Manin a výstavba dvou nových mostů v letech 1923 až 1928 (Libeňského a Trojského) znamenaly další změnu v této lokalitě, ale také ukončení období mírové spolupráce mezi obyvateli různých národností, kteří tu v tu dobu žili. Po 2. světové válce začal proces deindustrializace, který se zrychlil po roce 1989 a většina podniků zanikla kvůli zastaralosti, ekologické zátěži nebo z důvodů nových majitelů.

Jak uvádí Jungmann (2014, s. 184), Bubny a Holešovice trpěly vlivem povodní přes celou svou historii, s nejhoršími záplavami v květnu 1872 a září 1890 před tisíciletou vodou z roku 2002. Záplava v roce 1872 měla katastrofální důsledky, včetně ztráty životů a zničení mnoha míst, jako například zelinářských zahrad v Holešovicích. Problémem bylo také velké množství dřeva, které se nahromadilo po protržení vorů. V roce 1890 byla situace ještě horší, s utopenými vojáky a mnoha dalšími lidmi v dramatických situacích, a s rozestavěným Výstavištěm zaplaveným vodou. Další záplava v roce 1940 způsobila protržení jezu u Štvanice.

Poslední povodeň se stala v roce 2002, Václavovic (2022) zmiňuje, že zásadně ovlivnila život nejen obyvatel Prahy 7. Nejvíce postiženou částí byl nízko položený Karlín a druhou nejzasazenější čtvrtí byly právě Holešovice. Celkem utrpělo škodu 200 obytných budov, mnoho ulic bylo zaplaveno a několik objektů bylo kvůli silnému poškození strženo. Povodeň způsobila i obrovské škody na historicky cenném areálu bývalých Ústředních jatek (Pražská tržnice), v parku Stromovka a v systému městské hromadné dopravy kvůli zatopení 14 stanic pražského metra, přičemž celkové škody v Praze dosáhly 27 miliard korun. Škody v Praze 7 byly vyčísleny na více než miliardu korun.

Co se týče současnosti, Prague.eu (2023) popisuje Holešovice jako čtvrť, která se momentálně se řadí mezi nejzajímavější pražské lokality. V současné době většina průmyslových staveb není poskytována ke svému původnímu účelu a většina z nich byla předělána k účelům jiným, a to například na byty, kancelářské komplexy, ateliéry pro mladé umělce, designéry a architekty nebo kulturní instituce.

2.5 Metodika práce

Práce je složena ze čtyř částí, a to z úvodu, teoreticko-metodologické části, analytické části a závěru.

Teoreticko-metodologická část práce je zpracována na základě zdrojů, které jsou jak primární, tak sekundární, a to domácích i zahraničních autorů. Literární rešerše se zaměřuje na základní vymezení pojmů, které se používají v rámci realitního trhu. Pojednává o obecném popisu realitního trhu a jeho variantách (trh se stavbami, trh s nájmy, trh s pozemky), definici nabídky nemovitostí a poptávky po nemovitostech, členění nabídky do segmentů a důvodech poptávky po nemovitostech. Dále je zde vymezen zákon o realitním zprostředkování, úloha činnosti realitního zprostředkovatele a katastru nemovitostí. Další část se věnuje druhům nemovitostí, které se na trhu objevují a jejich oceňování, včetně faktorů, které mají vliv na cenu nemovitostí a také formám vlastnictví. Jsou zde také nastíněny a vysvětleny situace, které mohou ovlivnit trh s nemovitostmi, jako jsou pandemie, války a jiné. Tato část je důležitá pro pochopení toho, jakým způsobem se tyto situace mohou odrazit na trhu s nemovitostmi. Charakteristika

konkrétní lokality Prahy 7 – Holešovic a promítnutí její historie je nezbytnou součástí této práce. Tuto část nakonec završuje popis metodiky práce, kde jsou popsány jednotlivé kroky při psaní bakalářské práce.

Analytická část této bakalářské práce se věnuje vývoji a stavu trhu s bytovými jednotkami na území Prahy 7 – Holešovice v období let 2018–2022. Data pro analytickou část práce byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů na internetu jako je Český statistický úřad (ČSÚ), realitní portály sreality.cz a reas.cz v kombinaci s vlastním průzkumem trhu a několikaletými zkušenostmi s realitami. Na základě těchto dat byly informace zpracovány a implementovány do grafů a tabulek, které posloužily jako materiály pro výzkum v analytické části práce.

Pro výpočet údajů v praktické části bylo potřeba využití vzorců pro aritmetický průměr a procentuální změny (meziroční) k dosažení požadovaných výsledků. Dle Neubauera a kol. (2016, s. 41) je aritmetický průměr definován vztahem:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad (1)$$

kde (x) jsou jednotlivé hodnoty a (n) je celkový počet pozorování.

Dále bylo za potřebí spočítat procentuální změny mezi lety, které spočívají v určení procentuálního rozdílu mezi původní hodnotou dané položky a její novou hodnotou, což udává, o kolik procent se položka změnila. Růčková (2019, s. 118) její výpočet definuje následovně:

$$\text{procentuální změna} = \frac{\text{běžné období} - \text{předchozí období}}{\text{předchozí období}} \times 100 \quad (2)$$

Z běžného období je odečteno předchozí období, poté vyděleno předchozím obdobím a poté se vynásobí 100 k získání procentuálního rozdílu.

V analytické části práce pro graf 1, který zobrazuje historický vývoj indexu cen bytových nemovitostí v České republice v období let 2008–2022 byly indexy cen nemovitostí vybrány z dat ČSÚ v delším časovém úseku, a to od 1. kvartálu roku 2008 (z důvodu přehledu o dlouhodobějším vývoji indexů cen nemovitostí i vzhledem ke světové finanční a hospodářské krizi v roce 2008) do 4. kvartálu roku 2022. Údaje o indexech z předchozích let z Českého statistického úřadu bohužel nejsou dostupné z důvodu dočasného nezpracování a nezveřejnění. Na získání finálních dat byl využit vzorec 1. To znamená, že se z dat za každý rok, které byly původně uvedeny v kvartálech, spočítal průměr, aby se docílilo výsledku průměrného indexu za daný rok. Grafy 2-4 jsou vytvořeny na základě veřejně dostupných tabulek z Českého statistického úřadu, implementovány do grafů a následně okomentovány.

Pro vytvoření tabulek týkajících se prodeje bytů, byly zpočátku dohledány vybrané údaje o bytech (datum prodeje, adresa nemovitosti, velikost v m², cena za m²) v Holešovicích v letech 2018–2022 v osobním vlastnictví. Jednalo se o dohledání zvolených údajů potřebných pro další zpracování a které byly získány z databáze společnosti Nexter company s. r. o., která vlastní realitní portál reas.cz. Tyto informace o nemovitostech jsou staženy přímo z katastru nemovitostí a tím pádem se jedná o pravdivé informace. Seznam prodaných bytů byl pečlivě vybrán dle přesných adres (ulic) a dle katastrálního území (vzhledem k tomu, že některé části ulic v Holešovicích spadají i do katastrálního území Bubenče) a nakonec byly zvoleny pouze ty adresy, které patří do lokality Holešovic, kterou se zabývá tato práce.

Na základně vlastně vytvořeného seznamu údajů o prodaných bytech v Holešovicích ve vybraných letech, byly počítány průměrné ceny za metr čtvereční pomocí využití funkce průměru v excelu, viz vzorec 1, s označením jednotlivých prodaných bytů v daném roce. Díky tomu byly poskytnuty i údaje o počtu prodaných bytů dle počtu řádků. Lokalita Praha

7 – Holešovice byla poté porovnána s Prahou a celou Českou republikou. Pro výpočet meziroční změny v procentech ve všech lokalitách byl použit vzorec 2.

Také je důležité poznamenat, že údaje o průměrných cenách bytů v České republice a v Praze za rok 2022 nejsou k dispozici z důvodu, že údaje o trhu s nemovitostmi jsou zpracovávány s určitým zpožděním, aby byla zajištěna jejich přesnost a úplnost. Údaje o průměrných cenách bytů za rok 2022 tedy nemohou být k dispozici, protože data za celý rok 2022 nebyla ještě kompletně zpracována a analyzována prostřednictvím ČSÚ. Proto jsou aktuálně nejnovější údaje o průměrných cenách bytů zpravidla k dispozici pouze pro předchozí roky 2018–2021. U lokality Prahy 7 – Holešovicích se však jedná o výjimku z důvodu vlastního výpočtu průměrných cen prodaných bytů z výše zmíněného seznamu nemovitostí.

Dalším sledovaným faktorem bylo zjištění, kolik průměrných měsíčních čistých mezd je potřeba na to, aby bylo možné koupit si byt. Jedná se o výpočet, který umožňuje komparaci a lze mluvit o orientačním ukazateli. Je důležité poznamenat, že v průběhu let se samozřejmě mění cena bytu i průměrná mzda. Pro výpočet průměrné čisté měsíční mzdy byly nejdříve zjištěny průměrné hrubé měsíční mzdy v České republice a Praze ze zveřejněných dat ČSÚ. Poté z průměrné hrubé měsíční mzdy byly odečteny položky jako sociální a zdravotní pojištění a daně z příjmu. Čisté mzdy byly počítány prostřednictvím webové stránky výpočet.cz, na které jsou kalkulačky za jednotlivé roky 2018–2022 pro výpočty čistých mezd.

Pro celkový výpočet průměrné ceny bytu byl zohledněn fakt, že jak uvádí Český statistický úřad (2023d), při sčítání lidu roku 2021 byla celková plocha bytu v rozmezí 60–79 m² u všech obydlených bytů ve všech krajích ČR nejčastější, a to s počtem 1 188 305 bytů z celkem 4 480 139 obydlených bytů různých velikostí. Z toho důvodu byl zvolen (u tabulky 3 a 6) pro určení průměrné velikosti bytu průměr tohoto rozmezí, což je 69,5, zaokrouhleno na 70 m². Průměrná cena bytu byla určena na základě vztahu průměrné ceny za m² vynásobenou průměrnou velikostí bytu (70 m²). K posouzení toho, na kolik je pro člověka drahý byt, se využila relativní výše ceny, která spočívá v porovnání průměrné ceny bytu s počtem průměrných měsíčních mezd, které jsou potřebné k jeho koupi.

U dat potřebných k rozboru vývoje a stavu pronájmu bytů jsou dohledány data od ledna roku 2018 až do prosince roku 2022. Data o nabízených bytech k pronájmu, průměrné doby inzerce a průměrné ceny za m² na Praze 7 – Holešovicích jsou čerpány z realitního portálu sreality.cz a poté zpracovány. Sreality.cz je webová platforma od Seznamu, která shromažďuje nabídky nemovitostí od různých realitních kanceláří a agentur v České republice a jedná se o nejnavštěvovanější server s realitami. Nabídky nemovitostí jsou ověřené a zprostředkované příslušnými realitními společnostmi. V této souvislosti lze tedy poznamenat, že portál sreality.cz může být považován za ověřený zdroj informací o nabízených nemovitostech a přibližuje se realitě. Byly zde zohledněny byty v osobním i družstevním vlastnictví jak ve velmi dobrém stavu, novostavbě i stavem před rekonstrukcí.

Pro možnost komparace lokalit byly seskupeny i údaje o průměrných cenách za metr čtvereční u pronájmu bytu v Praze a České republice včetně meziročních změn v podobě nárůstu či poklesu v procentech. Průměrná cena za metr čtvereční v ČR byla však zjištěna na základě vzorce 1 a zjednodušeného vztahu tak, že byly sečteny ceny za metry čtvereční všech krajů ČR za dané roky a výsledek byl vydělen 14 kraji. Z průměrných cen za m² je meziroční změna v procentech počítána dle vzorce 2.

Průměrná čistá měsíční mzda v Praze je vypočítána stejným způsobem jako průměrná čistá měsíční mzda ČR pomocí kalkulaček pro výpočet čisté mzdy a z které se poté počítají podíly výdajů za pronájem v Praze a na Praze 7 – Holešovicích.

Průměrná cena měsíčního pronájmu bytu byla určena na základě vztahu průměrné ceny pronájmu za m² ve vybraných letech vynásobena průměrnou velikostí bytu (70 m²).

K získání procentuálního podílu výdajů za pronájem na čisté mzdě byl průměrný měsíční pronájem bytu dělen průměrnou čistou měsíční mzdou a poté vynásoben 100. K posouzení toho, kolik procent z průměrné čisté měsíční mzdy je potřeba zaplatit za pronájem bytu.

Meziroční změna podílu výdajů za pronájem na čisté mzdě v procentech u Prahy 7 – Holešovic a procentuální rozdíl během pěti let (2018–2022) u průměrné čisté měsíční mzdy v ČR a Praze, průměrných měsíčních pronájmů a podílů výdajů za pronájem na čisté mzdě ve všech lokalitách jsou počítány dle vzorce 2, kdy pro výpočet procentuálního rozdílu během pěti let jsou potřeba dvě čísla, a to počáteční hodnota (z roku 2018) a koncová hodnota (z roku 2022).

Na základě všech zjištěných skutečností je přehledně formulován závěr práce, který pojednává o celkové o situaci na trhu s nemovitostmi, zejména s bytovými jednotkami na Praze 7 – Holešovicích a kde jsou uvedeny výsledky tohoto výzkumu. Jsou zde uvedeny historické trendy vývoje cen nemovitostí, průměrné ceny za metr čtvereční, změny cen v průběhu let a informace o průměrných měsíčních čistých mzdách potřebných ke koupi bytu a výdajích na pronájem bytu vzhledem k průměrné čisté mzdě.

3 Analytická část práce

V této analytické části práce lze sledovat vývoj a stav trhu s bytovými jednotkami v lokalitě Praha 7 – Holešovice. Tato část práce je rozčleněna na dvě subkapitoly, a to na vývoj a stav trhu z pohledu prodeje a pronájmu.

Subkapitola 3.1 se věnuje prodejem bytových jednotek a popisuje vývoj a stav trhu z hlediska indexů cen nemovitostí, průměrných cen za metr čtvereční a výdajů na koupi bytu ve vztahu k výši průměrné čisté mzdy. Subkapitola 3.2 se naopak týká pronájmu bytových jednotek a popisuje vývoj a stav trhu z hlediska průměrných cen za metr čtvereční a výdajů na nájemné ve vztahu k výši průměrné čisté mzdy.

3.1 Vývoj a stav na trhu bytových jednotek z pohledu prodeje

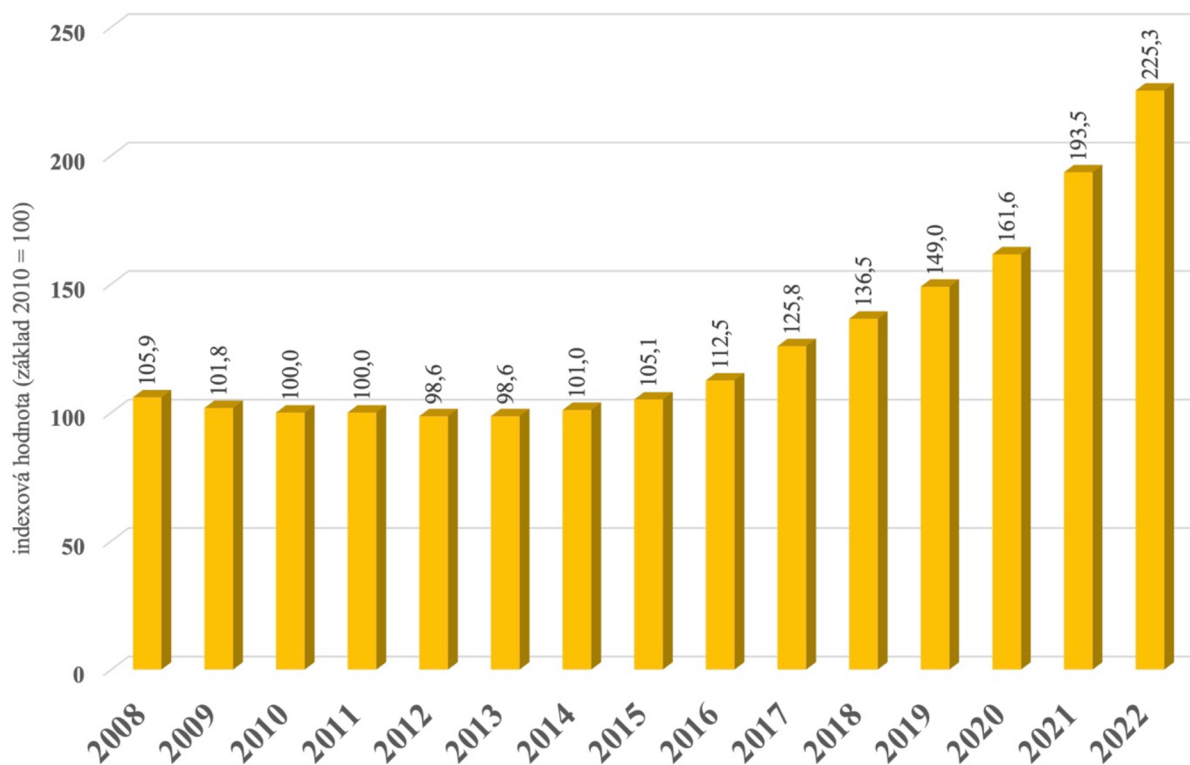
Tato subkapitola je zaměřena na vývoj a stav trhu s bytovými jednotkami v Praze 7 - Holešovicích z pohledu prodeje. Nejprve jsou analyzovány indexy cen nemovitostí historicky v letech 2008–2022, poté již v posledních pěti letech 2018–2022, kterými se primárně zabývá tato bakalářská práce. Dále je analyzována průměrná cena za metr čtvereční a výdaje na koupi bytu ve vztahu k průměrné mzdě. Cílem subkapitoly je poskytnout přehled o situaci na trhu a vytvořit základ pro další diskusi o jeho možném vývoji.

3.1.1 Indexy cen nemovitostí

Index cen nemovitostí je jeden z nejdůležitějších ukazatelů, který plní funkci k posouzení základního stavu trhu s nemovitostmi. Jedná se o ukazatel, který sleduje změny cen prodaných nemovitostí v určité lokalitě a v průběhu času, dále umožňuje porovnávat průměrnou cenu prodaných nemovitostí v různých obdobích a také sledovat vývoj cen nemovitostí v dané lokalitě. Index cen nemovitostí využívají například investoři, vládní orgány a realitní zprostředkovatelé, kteří se zajímají o vývoj realitního trhu. Tyto údaje jsou publikovány vládními úřady nebo organizacemi, které se právě zabývají realitním trhem, jako jsou například realitní asociace nebo ratingové agentury. Zdroj těchto dat byl čerpán z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), jedná se tedy o údaje, které vychází z kupních smluv a které byly podány na katastrální úřad, tím pádem lze mluvit o relevantních informacích.

Graf 1 znázorňuje historický vývoj indexu cen bytových nemovitostí (anglicky „House Price Index“) v České republice v období let 2008–2022. Indexová hodnota pro rok 2010 je stanovena na hodnotu 100, a tedy všechny následující hodnoty jsou vyjádřeny relativně k této hodnotě. Graf ukazuje, jak se vyvíjela cena nemovitostí v posledních patnácti letech v porovnání s rokem 2010. Graf může být užitečný pro sledování vývoje na trhu s bydlením.

Graf 1 Historický vývoj indexu cen bytových nemovitostí (House Price Index) v České republice v období let 2008–2022 (základ indexové hodnoty 2010 = 100)



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023b)

Z grafu 1 je na první pohled patrné, že v období let 2008 až 2022 došlo k výraznému růstu indexu cen bytových nemovitostí v České republice. Tento trend však nebyl konstantní a v průběhu let se vývoj indexu výrazně měnil.

Finanční krize, která propukla v roce 2008, měla výrazný dopad na světové hospodářství a realitní trhy nebyly výjimkou. V období krize klesly ceny nemovitostí v mnoha zemích, včetně České republiky. Z grafu 1 lze pozorovat, že v roce 2008 byl index cen bytových nemovitostí v České republice 105,9, avšak v následujících letech od roku 2009 do roku 2013 indexová hodnota klesala pod hodnotu 100, a to přesněji až na 98,6 v letech 2012 a 2013, což lze přičíst právě finanční krizi, která měla negativní dopad na trh s nemovitostmi a vedla k poklesu poptávky po nemovitostech.

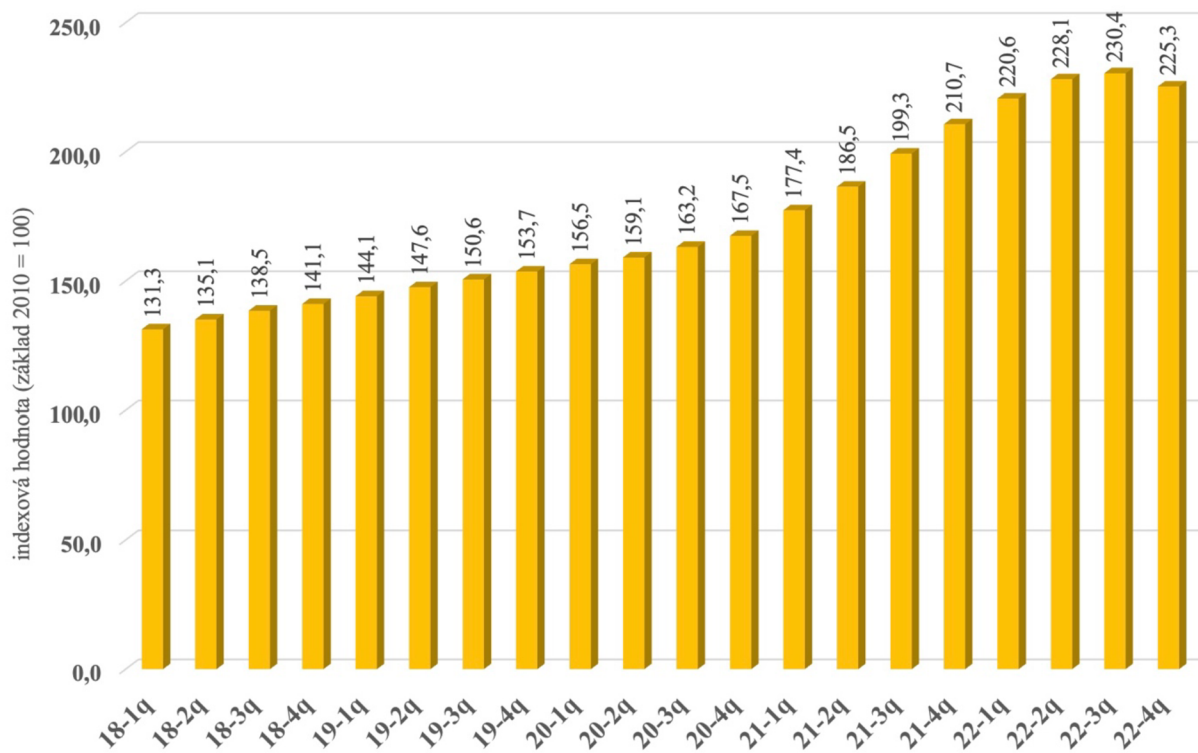
Nicméně v následujících letech dle grafu 1 lze vidět, že od roku 2014 do roku 2022 se situace postupně zlepšovala. V roce 2014 s indexovou hodnotou 101,0 došlo k mírnému nárůstu cen, což mohlo být důsledkem zlepšující se ekonomické situace v zemi po finanční krizi a růstu poptávky po nemovitostech. V letech 2015 (indexová hodnota 105,1) a 2016 se index cen nemovitostí výrazně zvýšil až na indexovou hodnotu 112,5, což mohly způsobit faktory jako jsou například klesající úrokové sazby hypoték a relativně stabilní ekonomická situace. V roce 2017 se index zvýšil ještě více, a to na indexovou hodnotu 125,8 což mohlo pramenit z vysokého růstu ekonomiky a nízké nezaměstnanosti.

Z grafu 1 dále vyplývá, že v letech 2018 až 2022 došlo k nejvíce výraznému růstu cen. V roce 2018 byl index cen bytových nemovitostí na hodnotě 136,5 a v roce 2022 vystoupal až na 225,3. Hrála zde velkou roli právě pandemie Covid-19, která se objevila v roce 2019 a způsobila výrazné otřesy na světových trzích, hlavně na realitním trhu. Na českém realitním trhu díky nízkým úrokovým sazbám, potřebě obyvatel po větších bytech či rekreačních nemovitostech s větším množstvím prostoru a díky práci na dálku, došlo v některých lokalitách ke zvýšení zájmu o nemovitosti, což se projevilo právě i na cenách. Podrobněji se tato práce věnuje období let 2018–2022 v dalším grafu 2.

Celkově lze graf 1 shrnout tak, že trh s bytovými nemovitostmi v České republice obecně byl v posledních letech poměrně nestabilní a byl ovlivněn řadou faktorů.

Následovně v grafu 2 je index cen bytových nemovitostí v České republice věnován podrobněji po kvartálech vybranému období, a to od roku 2018 do roku 2022.

Graf 2 Index cen bytových nemovitostí (House Price Index) v České republice v období let 2018–2022 (základ indexové hodnoty 2010 = 100)



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023b)

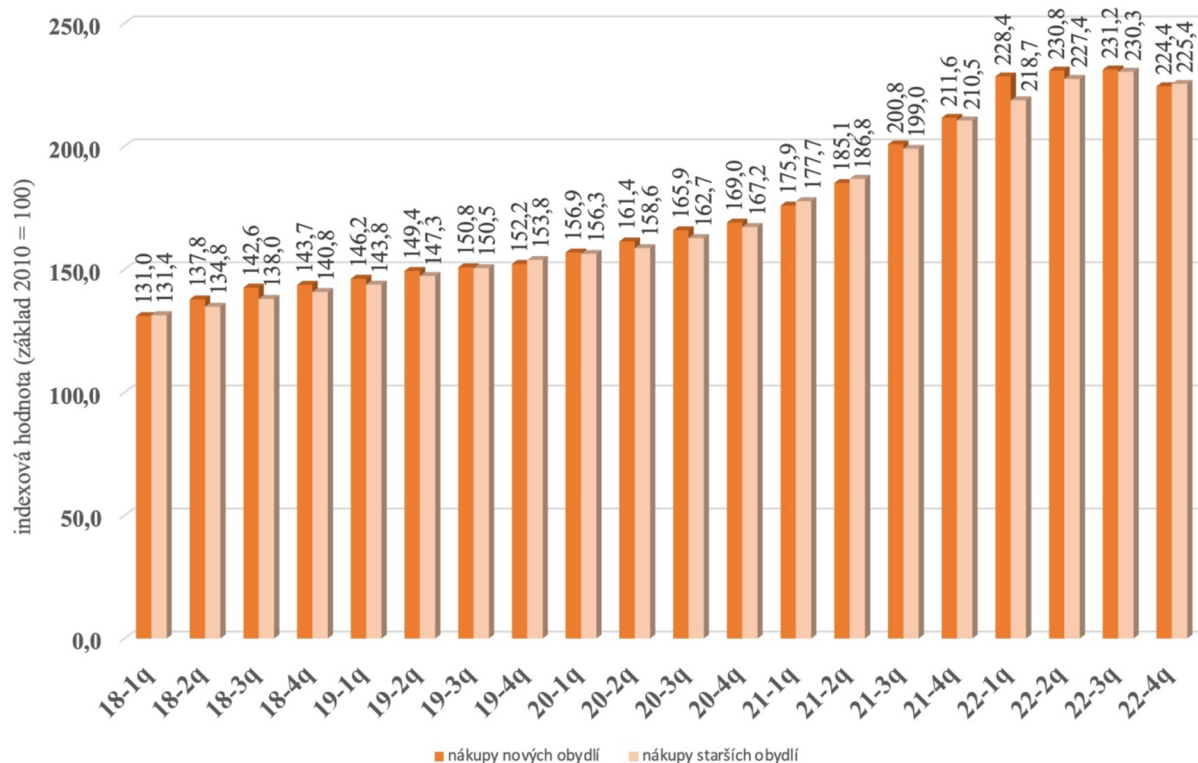
Pro začátek je důležité zmínit základní index 100, který je brán pro rok 2010 a následující hodnoty indexu jsou vypočítávány vzhledem k tomuto základnímu indexu. Z grafu 2 je zřejmé, že index cen nemovitostí v období let 2018–2022 prudce stoupal. V prvním kvartálu roku 2018 byl index na hodnotě 131,3 a v posledním kvartále roku 2022 dosáhl hodnoty 225,3, což představuje růst indexu během těchto pěti let.

Konkrétně lze z grafu 2 vidět, že index cen nemovitostí mírně rostl v letech 2018 a 2019. V roce 2020 však došlo kvůli pandemii koronaviru k mírnému poklesu indexu v prvním pololetí z důvodu nejistoty v domácnosti a celkové nejisté situaci, ale v druhém pololetí index opět mírně stoupl. Růst indexu se však zrychlil v roce 2021, kdy se hodnota indexu zvýšila z indexu 177,4 na 210,7 od prvního do čtvrtého kvartálu a byl způsoben mimo jiné i sníženými úrokovými sazbami hypoték, což zvýšilo dostupnost financování pro lidi, kteří si chtěli pořídit nemovitost. Dále růst pokračoval i v roce 2022 a ve třetím kvartále byla nejvyšší hodnota indexu 230,4.

Celkově se však v průběhu posledních čtyř kvartálů roku 2022 index cen nemovitostí mírně snížil. V posledním čtvrtletí roku 2022 byl index na hodnotě 225,3, což znamená pokles oproti předchozímu kvartálu, kdy byl index 230,4. Realitní trh v České republice se v průběhu pandemie pomalu zotavoval, přestože došlo k některým omezením a zpožděním v oblasti stavebnictví a nákupu nemovitostí.

V následujícím grafu 3 je uveden index cen nových a starších bytových nemovitostí v celé České republice v období let 2018–2022 opět po jednotlivých kvartálech.

Graf 3 Index cen nových a starších bytových nemovitostí (House Price Index) v České republice v období let 2018–2022 (základ indexové hodnoty 2010 = 100)



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023b)

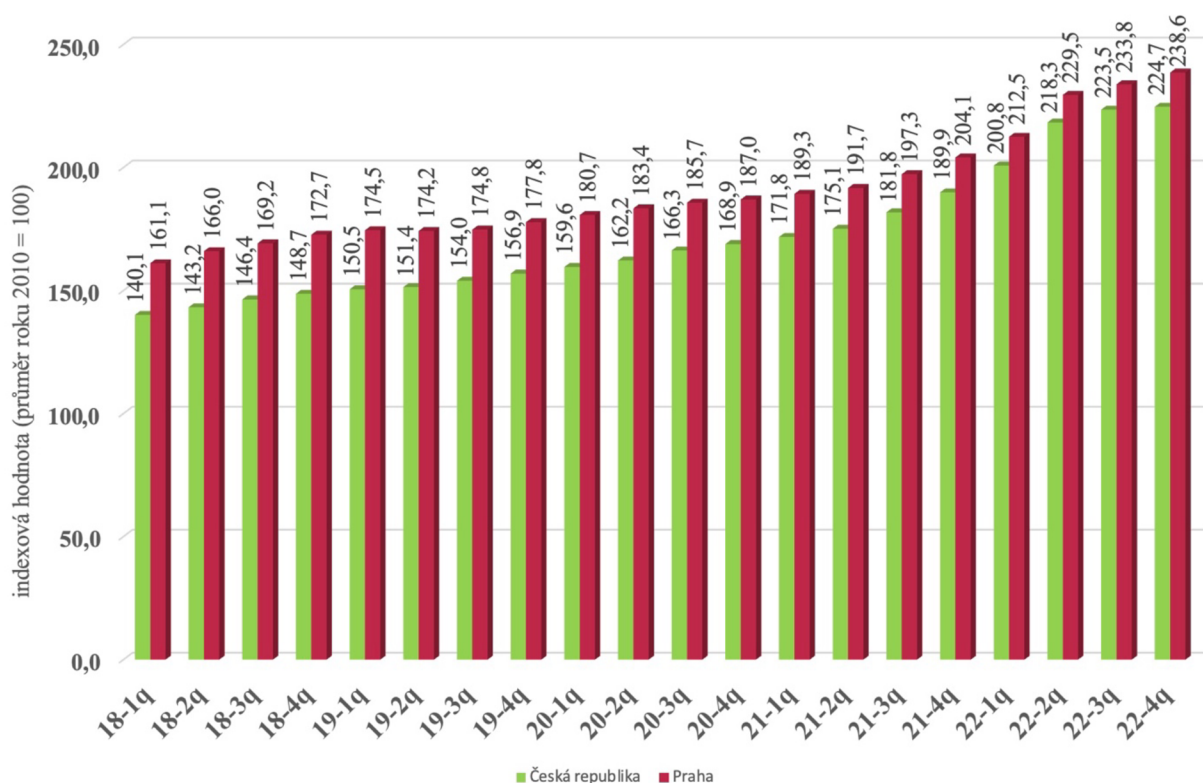
Z uvedených údajů z grafu 3 lze vidět, že indexy cen nových obydlí rostly od roku 2018 až do 2021 velmi rychle, přičemž v roce 2021 zaznamenaly obecně růst v porovnání s předchozím rokem 2020. Na druhé straně, indexy cen starších obydlí rostly méně rychle, ale v roce 2021 zaznamenaly obecně také růst v porovnání s rokem 2020. Ovlivňujícím faktorem byla vyšší poptávka na trhu.

Z grafu 3 lze dále vyčíst, že ceny nových obydlí se zvyšovaly rychlejším tempem než ceny starších obydlí. V prvním čtvrtletí roku 2018 byl index cen nových obydlí 131,0 a index cen starších obydlí 131,4. V posledním čtvrtletí roku 2022 byl index cen nových obydlí 224,4, zatímco index cen starších obydlí byl 225,4. Indexy cen starších obydlí rostly sice pomaleji než indexy cen nových obydlí, ale zajímavostí je, že i když rostly pomaleji, tak se jejich růst nezastavil ani v průběhu pandemie Covid-19 a dokonce zaznamenaly růst mezi čtvrtým kvartálem roku 2019 a prvním kvartálem roku 2020 z indexu 153,8 na 156,3.

Souhrnně lze tedy zmínit, že trh s nemovitostmi byl velmi aktivní v průběhu let 2018–2021, kdy indexy cen nových obydlí rostly velmi rychle a indexy cen starších obydlí rostly stabilnějším způsobem. V roce 2022 došlo rovněž k mírnému poklesu.

Následující graf 4 se týká přímo indexu cen bytů, kde lze nalézt porovnání indexů cen bytů v Praze a v České republice v období let 2018–2022 opět po jednotlivých kvartálech. Vychází se zde z informace, že index pro rok 2010 byl určen 100, a používá se tedy k vyjádření relativního vývoje cen nemovitostí od roku 2010.

Graf 4 Index cen bytů v České republice a v Praze v období let 2018–2022 (průměr roku 2010 = 100)



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023a)

Z výše uvedeného grafu 4 lze vyčíst, že indexy cen bytů v Praze rostly v průběhu let 2018 až 2022 poměrně stabilně a rychle, až na krátkodobé období stagnace v roce 2019. Mezi 1. kvartálem roku 2018 s indexem 161,1 a 4. kvartálem roku 2022 s indexem 238,6 došlo k růstu indexu cen bytů v Praze. Výrazné zvýšení cen bytů v Praze v roce 2022 mohlo být způsobeno kombinací růstu poptávky a omezené nabídky na trhu.

Na druhé straně indexy cen bytů v České republice měly méně stabilní nárůst ceny než v Praze. Mezi 1. kvartálem roku 2018 s indexem 140,1 a 4. kvartálem roku 2022 s indexem 224,7 se však index také zvýšil. Zvýšení cen bytů bylo rychlejší v letech 2018 a 2019, poté se zpomalilo v roce 2020 a více zrychlilo v roce 2021 a 2022.

Při porovnání z grafu 4 obou indexů cen bytů jak v Praze, tak v celé České republice, z čehož plyne, že indexy cen bytů v Praze měly vyšší tempo růstu než v celé České republice. V prvním čtvrtletí roku 2018 byl index cen bytů v Praze 161,1, zatímco v České republice pouze 140,1. Naopak ve 4. kvartálu roku 2022 byl index cen bytů v Praze 238,6, zatímco index cen bytů v České republice byl 224,7.

Pandemie Covid-19 měla na ceny bytů v České republice a v Praze různý vliv. V letech 2019 a 2020 došlo k méně mírnému nárůstu indexů cen bytů oproti jiným kvartálům v jiných letech, zejména kvůli nejistotě a strachu z ekonomických dopadů pandemie. Avšak v roce 2021 se ceny bytů postupně zvýšily kvůli rostoucí poptávce a omezené nabídce na trhu s nemovitostmi. Celkově lze ale pozorovat trend růstu cen bytů jak v Praze, tak v celé České republice, přestože byly zaznamenány určité výkyvy.

3.1.2 Průměrná cena za m²

Průměrná cena za metr čtvereční (m²) je dalším z nejčastěji používaných ukazatelů na reálním trhu. Tento ukazatel se používá k určení hodnoty nemovitosti a může se lišit v závislosti na mnoha faktorech, jako jsou lokalita, velikost a kvalita nemovitosti, stav trhu a další faktory.

V různých oblastech může být průměrná cena za metr čtvereční velmi rozdílná a může se měnit v průběhu času v závislosti na tržních podmínkách.

Zjednodušeně řečeno, průměrná cena za metr čtvereční je využívána jako ukazatel pro určení hodnoty nemovitosti, který se používá při koupi a prodeji nemovitosti, při pronájmu, nebo k posouzení hodnoty majetku pro účely daňového přiznání. Také se používá k porovnání cen nemovitostí v různých lokalitách nebo v různých typech nemovitostí a k porovnání vývoje v čase. Průměrná cena za metr čtvereční může být také důležitým faktorem pro investory, kteří se zajímají o trh s nemovitostmi, a pro developery, kteří se rozhodují o tom, zda stavět nebo nakupovat nemovitosti v určité lokalitě. Celkově je průměrná cena za metr čtvereční užitečným nástrojem pro porovnání a určení hodnoty nemovitosti v různých situacích.

V této kapitole jsou poskytnuty informace o průměrných cenách za metr čtvereční, počtu prodaných bytů a průměrné doby inzerce na Praze 7 – Holešovicích od roku 2018 až do roku 2022. Jsou zde i obsaženy informace o průměrných cenách za metr čtvereční v České republice, Praze a Praze 7 – Holešovicích z důvodu možnosti komparace mezi lokalitami. K těmto informacím jsou zde představeny vypočítané meziroční změny cen během jednotlivých let uvedeny v procentech.

Z následující tabulky 1 lze vyčíst údaje týkající se průměrných cen za metr čtvereční, počtu prodaných bytových jednotek a průměrné doby inzerce v období let 2018–2022 na Praze 7 – Holešovicích.

Tabulka 1 Průměrná cena za m², počet prodaných bytů a průměrná doba inzerce inzerovaných bytů prostřednictvím srealty.cz na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Počet prodaných bytů	352	446	310	558	277
Průměrná doba inzerce (počet dnů)	72	99	88	88	71
Průměrná cena za m ² (Kč)	86 942	99 816	101 757	114 059	133 005

Zdroj: vlastní zpracování, Nexter Company s.r.o. (2023), Sreality.cz, a. s. (2023b)

Z tabulky 1 lze konstatovat, že **počet prodaných bytů** v České republice v posledních pěti letech kolísal. V roce 2018 bylo prodáno 352 bytů, což se ale v roce 2019 zvýšilo na 446 bytů. V roce 2020 došlo k poklesu počtu prodaných bytů na 310, což mohlo být důsledkem pandemie Covid-19, která ovlivnila celkovou poptávku na realitním trhu. V následujícím roce 2021 se počet prodaných bytů opět zvýšil na 558, což může být indikací zlepšení situace na trhu a jednalo se zde o nejvyšší dosažený počet prodaných bytů během let 2018–2022. Nicméně v roce 2022 se počet prodaných bytů opět snížil na 277, což mohlo ovlivnit několik faktorů, a to například zvýšení úrokových sazeb hypoték či změny v ekonomické situaci země. Lze dle dále konstatovat, že počet prodaných bytů v posledních letech nebyl stabilní a podléhal vlivům různých faktorů, které ovlivňují realitní trh v České republice.

Jak je dále patrné z tabulky 1, **průměrná doba inzerce** bytů v Holešovicích se v průběhu let 2018 až 2022 pohybovala mezi 71 a 99 dny. Druhá nejnižší průměrná doba inzerce byla zaznamenána v roce 2018, kdy činila pouhých 72 dnů. V roce 2019 však průměrná doba inzerce výrazně vzrostla na 99 dnů, což naznačuje, že trh s inzeráty byl tehdy méně aktivní. Poté se průměrná doba inzerce v letech 2020 a 2021 ustálila na úroveň 88 dnů. Zajímavé je, že v roce 2022 se průměrná doba inzerce opět snížila, a to na pouhých 71 dnů, což byla nejkratší doba inzerce během posledních pěti let s byty na Praze 7 – Holešovicích. Také to může znamenat, že se trh s inzeráty (byty) opět oživil a nemovitosti se začaly prodávat rychleji, akorát

v menším množství bytů. Nakonec lze tedy říci, že trh s inzeráty v průběhu let 2018 až 2022 zaznamenal určité výkyvy, ale v posledním roce opět ukazuje známky pozitivního vývoje, co se týče průměrné doby inzerce.

Z tabulky 1 dále vyplývá, že **průměrná cena bytů za metr čtvereční** postupně rostla v průběhu let 2018 až 2022. V roce 2018 byla průměrná cena 86 942 Kč za metr čtvereční. V roce 2019 cena stoupla na 99 816 Kč za metr čtvereční, což znamená, že se zvýšila o více než 12 000 Kč. V roce 2020 cena opět stoupla na průměrných 101 757 Kč za metr čtvereční. V roce 2021 pak průměrná cena bytu vzrostla na 114 059 Kč za metr čtvereční, což znamená, že se zvýšila o více než 13 000 Kč. V roce 2022 průměrná cena dosáhla 133 005 Kč za metr čtvereční, což znamená, že se zvýšila dokonce o více než 18 000 Kč. Celkově lze tedy zmínit, že průměrná cena za metr čtvereční se v průběhu let výrazně lišila, ale stále stoupala.

Shrnutí

Nakonec lze z tabulky 1 shrnout, že se za celou dobu od roku 2018 až 2022 nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční vystoupala až na cenu 133 tisíc Kč v roce 2022. V tomto roce se však prodalo nejméně bytů s počtem 277, ale za nejvyšší možnou průměrnou cenu, která tu doposud byla a s nejkratší průměrnou dobou inzerce 71 dnů. Naopak nejnižší průměrná cena za metr čtvereční byla v roce 2018 s částkou skoro 87 tisíc Kč za metr čtvereční. V tomto období se prodalo 352 bytů v osobním vlastnictví v Holešovicích s druhou nejkratší průměrnou dobou inzerce 72 dnů. Všeobecně se tedy zdá, že trh s byty v České republice zažil v posledních letech výrazné výkyvy, jak v počtu prodaných bytů, tak v cenách a době inzerce.

Následující tabulka 2 obsahuje informace o průměrných cenách za metr čtvereční u bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích. Data jsou uvedena za období let 2018–2022 a zahrnují meziroční změny v procentech, tedy informaci o tom, zda průměrné ceny bytů v daném roce vzrostly nebo klesly oproti předchozímu roku.

Tabulka 2 Průměrná cena za m² u bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022 včetně meziročních změn v procentech

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
ČR (Kč/m ²)	26 714	39 306	44 082	54 260	x
Změna (%)	x	+47,1	+12,2	+23,1	x
Praha (Kč/m ²)	63 736	76 391	85 784	100 727	x
Změna (%)	x	+19,9	+12,3	+17,4	x
Praha 7 – Holešovice (Kč/m ²)	86 942	99 816	101 757	114 059	133 005
Změna (%)	x	+14,8	+1,9	+12,1	+16,6

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2020, 2022), Nexter Company s.r.o. (2023)

Data z tabulky 2 ukazují, že **průměrná cena za metr čtvereční bytů v ČR** v roce 2018 byla 26 714 Kč a postupně se zvyšovala v následujících letech. V roce 2019 došlo k nárůstu o 47,1 % oproti roku 2018, což je velmi markantní nárůst a mohlo to být způsobeno rostoucí poptávkou po bydlení. V roce 2020 se průměrná cena 44 082 Kč za metr čtvereční zvýšila o dalších 12,2 % oproti předchozímu roku, pravděpodobně kvůli rostoucí cenové hladině vůbec na trhu s nemovitostmi a v roce 2021 se zvýšila o dalších 23,1 % s průměrnou cenou 54 260 Kč za metr čtvereční, což mohlo být vyvoláno dalším růstem poptávky i omezené nabídky. Je zde také zmínka o neznámé hodnotě (x) pro rok 2022, což znamená, že data pro tento rok nejsou k dispozici, jelikož ještě nebyla zveřejněna prostřednictvím Českého statistického úřadu

(ČSÚ). Celkově tato část tabulky ukazuje, že ceny bytů v České republice stále rostou a že se jedná o trh s vysokou poptávkou.

Co se týče **průměrné ceny za metr čtvereční** obecně v **Praze**, jak lze z tabulky 2 vyčíst, že průměrná cena bytu v Praze v průběhu let výrazně roste. V roce 2018 byla průměrná cena za metr čtvereční bytu v Praze 63 736 Kč. V následujícím roce 2019 došlo k nárůstu ceny o téměř 20 % na 76 391 Kč/m². Tento růst může být opět vysvětlen zvyšující se poptávkou po bydlení v Praze, což vedlo k růstu cen. V roce 2020 došlo k dalšímu nárůstu ceny, a to o 12,3 % na 85 784 Kč/m². Nicméně, v tomto roce už byly projevy pandemie Covid-19 a s tím spojené ekonomické dopady. Ceny bytů v Praze se staly mírně nestabilní a někteří lidé byli nuceni prodat své nemovitosti kvůli ekonomické nejistotě. Každopádně je také důležité zmínit, že to nebylo dostatečné k tomu, aby se ceny bytů v Praze výrazně snížily. V roce 2021 průměrné ceny bytu dokonce stouply o 17,4 % oproti předchozímu roku a dosáhly hodnoty 100 727 Kč/m². Tento růst je největší ze všech let, která jsou v tabulce uvedena. Důvodem tohoto nárůstu mohl být především velký zájem o byty v Praze, přičemž tento trend podpořila i nízká úroková sazba, která umožnila lidem vypůjčit si více peněz na nákup nemovitosti. Jak již bylo zmíněno, pro rok 2022 nejsou k dispozici zatím žádné údaje, ale v případě, že bude pokračovat trend rostoucích cen, můžeme předpokládat, že cena bude stále vyšší. Celkově lze z této části tabulky 2 vyčíst, že ceny bytů v Praze výrazně rostou a zvyšují se každoročně o dvouciferná procenta.

Poslední část tabulky 2 je zaměřena na Prahu 7 – Holešovice. Jak již z tabulky 2 napovídá, **průměrné ceny za metr čtvereční** u bytů v **Holešovicích** také stále rostly v posledních pěti letech. V roce 2018 byla průměrná cena za metr čtvereční bytu v Holešovicích 86 942 Kč. V následujícím roce 2019 došlo k nárůstu ceny o 14,8 % na 99 816 Kč/m². V roce 2020 došlo k mírnému nárůstu ceny o 1,9 % na 101 757 Kč/m² a tento nárůst je pomalejší než v předchozím roce a je v souladu s celkovým trendem mírného zpomalení růstu cen na trhu s byty v Praze v souvislosti s pandemií Covid-19. V roce 2021 došlo k dalšímu nárůstu cen o 12,1 % na 114 059 Kč/m² oproti předchozímu roku 2020. Zvyšující se poptávka po bydlení v Praze stále ovlivňuje růst cen bytů v Holešovicích a v celé Praze. V roce 2022 byl další nárůst cen v Holešovicích na průměrnou cenu 133 005 Kč za metr čtvereční, což lze mluvit o nárůstu o 16,6 %. To naznačuje, že ceny bytů v této městské části Prahy budou dost pravděpodobně i nadále růst a mohou být pro mnoho lidí nedostupné.

Shrnutí

Závěrem data z tabulky 2 lze shrnout tak, že průměrná cena za metr čtvereční bytu na Praze 7 - Holešovicích v roce 2021 je 114 059 Kč/m². To je více než 13 tisíc Kč za metr čtvereční než průměrná cena za m² bytu v Praze (100 727 Kč/m²) a o necelých 60 tisíc Kč za metr čtvereční více než průměrná cena za metr čtvereční bytu obecně v České republice (54 260 Kč/m²). Také lze však vidět, že průměrná cena za metr čtvereční bytu v Holešovicích za poslední čtyři roky rostla pomaleji než průměrné ceny v Praze a v České republice obecně. Zatímco průměrná cena za metr čtvereční v ČR vzrostla o necelých 28 tisíc Kč/m² (z 26 714 Kč/m² v roce 2018 na 54 260 Kč/m² v roce 2021), průměrná cena za metr čtvereční v Praze vzrostla o necelých 37 tisíc Kč/m² (z 63 736 Kč/m² v roce 2018 na 100 727 Kč/m² v roce 2021), tak průměrná cena za metr čtvereční v Praze v Holešovicích vzrostla o více jak 27 tisíc Kč/m² (z 86 942 Kč/m² v roce 2018 na 114 059 Kč/m² v roce 2021). Celkově lze z této tabulky vyčíst, že ceny bytů výrazně rostou a zvyšují se každoročně o dvouciferná procenta ve všech třech zmíněných oblastech, což by mohlo být způsobeno vysokou poptávkou po bydlení obecně, v kombinaci s omezeným počtem dostupných bytů na prodej.

3.1.3 Výdaje na koupi bytu ve vztahu k výši průměrné mzdy

Tato subkapitola se zabývá otázkou „Kolik průměrných čistých měsíčních mezd musí obyvatelé vynaložit na koupi bytu?“ Tyto údaje umožňují posoudit, zda jsou byty v dané lokalitě cenově dostupné pro průměrného obyvatele a jaký vztah existuje mezi výší průměrné mzdy a cenami bytů v různých lokalitách. Pokud jsou výdaje na bydlení vysoké v porovnání s výší průměrné mzdy, může to znamenat, že si lidé musí brát vysoké hypotéky a následně splácet vysoké splátky. Naopak, pokud jsou výdaje na bydlení v nízké úrovni, může to znamenat, že je v dané lokalitě lepší finanční situace nebo je tam nabídka bytů dostatečně velká. S ohledem na dynamický vývoj cen nemovitostí a mzdové úrovně v různých časových obdobích může být srovnávání této vztahové veličiny mezi lety zajímavým způsobem, jak sledovat změny na trhu s byty.

Tabulka 3 uvádí průměrnou čistou měsíční mzdu a průměrnou cenu bytu o velikosti 70 m² v České republice, Praze a konkrétně v pražské čtvrti Holešovice v letech 2018–2022. Dále tabulka zahrnuje také informaci o počtu průměrných čistých mezd, které jsou potřebné k zakoupení bytu v daném roce a lokalitě. Tato tabulka umožňuje porovnat výši mezd s cenou bydlení v různých lokalitách a sledovat vývoj této situace v posledních letech.

Tabulka 3 Průměrná čistá měsíční mzda a průměrná cena bytu (70 m²) v ČR, Praze a na Praze 7 – Holešovicích (v Kč) v letech 2018–2022 včetně počtu průměrných čistých mezd ke koupi bytu

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Průměrná čistá měsíční mzda ČR (Kč)	24 144	25 898	26 991	30 353	32 424
ČR: Průměrná cena bytu (Kč)	1 869 980	2 751 420	3 085 740	3 798 200	x
ČR: Počet průměrných mezd	77	106	114	125	x
Praha: Průměrná cena bytu (Kč)	4 461 520	5 347 370	6 004 880	7 050 890	x
Praha: Počet průměrných mezd	185	206	222	232	x
Praha 7 - Holešovice: Průměrná cena bytu (Kč)	6 085 940	6 987 120	7 122 990	7 984 130	9 310 350
Praha 7 - Holešovice: Počet průměrných mezd	252	270	264	263	287

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023c)

V tabulce 3 je možné na první pohled vidět, že průměrná čistá měsíční mzda v České republice postupně rostla každý rok, což může být pozitivní zprávou pro pracovníky v této zemi. Průměrná čistá měsíční mzda postupně stoupala s částkou 24 144 Kč v roce 2018, 25 898 Kč v roce 2019, 26 991 Kč v roce 2020, 30 353 Kč v roce 2021 a v roce 2022 až na konečnou částku 32 424 Kč. Tento růst by mohl indikovat rostoucí ekonomickou aktivitu v Praze.

Průměrná cena bytu o rozměru 70 m² v České republice také stoupá, a to zvláště v posledních letech, a to z částky 1 869 980 Kč v roce 2018 až na průměrnou cenu 3 798 200 Kč v roce 2022, což se jedná o více jak dvojnásobek průměrné ceny oproti roku 2018.

V tabulce 3 jsou také uvedeny **počty průměrných čistých mezd potřebných ke koupi bytu v České republice**. S rostoucími cenami bytů se počet průměrných čistých mezd, potřebných ke koupi bytu, rovněž zvyšuje. V roce 2018 bylo potřeba 77 průměrných čistých mezd ke koupi bytu 70 m² za průměrnou cenu 1 869 980 Kč, v roce 2019 to bylo již 106 průměrných čistých mezd za průměrnou cenu bytu 2 751 420 Kč, v roce 2020 za průměrnou cenu bytu 3 085 740 Kč to bylo 114 průměrných čistých mezd a v roce 2021 bylo zapotřebí 125 průměrných čistých mezd na byt o průměrné ceně 3 798 200 Kč. Pro rok 2022 není uveden konkrétní počet průměrných mezd, vzhledem k tomu, že data o průměrných cenách za metr čtvereční pro tento rok ještě nebyla zpracována a zveřejněna prostřednictvím Českého statistického úřadu (ČSÚ), a tím pádem nejsou v tabulce ani uvedena a jsou zde označena písmenem x. Každopádně lze očekávat, že počet průměrných mezd ke koupi bytu v České republice byl ještě vyšší než v roce 2021, jelikož cena bytů i průměrná mzda stále stoupaly, jak je již vidět z tabulky 3. Celkově tu lze zmínit růst cen bytů v ČR v posledních pěti letech a zároveň také růst průměrných čistých mezd, což může mít dopad na dostupnost bydlení pro obyčejné lidi, zejména pro ty s nižšími příjmy. Každým dalším rokem i přes vyšší průměrnou čistou mzdu v ČR je potřeba více průměrných čistých mezd potřebných ke koupi bytu.

Další část tabulky 3 je zaměřena na **průměrnou čistou měsíční mzdu a průměrnou cenu bytu 70 m² v Praze**. Průměrná čistá měsíční mzda v České republice v posledních pěti letech roste a průměrná cena bytu v Praze rovněž stoupá, což je zvláště patrné v posledních letech. V roce 2018 byla průměrná cena bytu o rozměru 70 m² v Praze 4 461 520 Kč a bylo na pořízení tohoto bytu potřeba 185 průměrných čistých mezd. V roce 2019 se počet průměrných čistých mezd zvýšil na 206 a průměrná cena bytu se také zvýšila na částku 5 347 370 Kč. Pro rok 2020 to bylo stejné v tom, že se zvýšila jak průměrná cena za byt na částku 6 004 880 Kč, tak i počet průměrných mezd potřebných ke koupi bytu s počtem 222. V roce 2021 to bylo již 232 průměrných čistých mezd, opět se tedy jednalo o růst a průměrná hodnota bytové jednotky se pohybovala na průměrné částce 7 050 890 Kč. V roce 2022 je opět uvedeno x jak u průměrné ceny bytu, tak i u počtu průměrných čistých mezd ze stejného důvodu jako v České republice výše. Z těchto údajů také vyplývá, že v Praze je pro obyčejné lidi stále náročnější si pořídit vlastní bydlení, jelikož počet průměrných čistých mezd ke koupi bytu v Praze se v posledních letech stále zvyšuje.

Co se týče **průměrné ceny bytu na Praze 7 – Holešovicích**, tak průměrná cena bytu v této oblasti také postupně rostla od roku 2018 až do roku 2022. V roce 2018 byla průměrná cena bytu 6 085 940 Kč, zatímco v roce 2022 dosáhla výše 9 310 350 Kč. To představuje nárůst o více než 3 miliony korun během pěti let.

Vzhledem k tomu, že se v tabulce také uvádí **počet průměrných čistých měsíčních mezd**, které jsou potřebné k nákupu bytu v daném roce a v dané lokalitě **na Praze 7 – Holešovicích**, lze vidět, že tento nárůst cen bytů v této oblasti je také stále vysoký. V roce 2018 bylo potřeba na koupi bytu v této lokalitě průměrně 252 průměrných čistých měsíčních mezd, zatímco v roce 2022 již 287 průměrných čistých měsíčních mezd. To znamená, že i když se průměrné čisté mzdy v České republice zvyšují, nárůst cen bytů je mnohem rychlejší a těžko dostupný pro průměrného českého občana s průměrnou mzdou.

Pro shrnutí počtu průměrných čistých měsíčních mezd potřebných ke koupi bytu v Holešovicích lze uvést že, v roce 2018 bylo potřeba 252 průměrných čistých mezd na byt o průměrné hodnotě 6 085 940 Kč, aby se byt v Holešovicích mohl pořídit a v roce 2019 bylo potřeba na koupi bytu s průměrnou hodnotou 6 987 120 Kč 270 průměrných čistých měsíčních

mezd. Nicméně v roce 2020 a 2021 došlo k mírnému snížení počtu průměrných mezd oproti roku 2019. Důvody pro tento vývoj mohou být různé, ale jedním z nich může být růst průměrné čisté měsíční mzdy v ČR, která se v letech 2020 a 2021 zvýšila oproti roku 2019. Mezi lety 2019 a 2020 byl rozdíl ve výši průměrné čisté měsíční mzdy o více než 1000 Kč a mezi lety 2020 a 2021 byl rozdíl dokonce o více jak 3300 Kč. To by mohlo vysvětlit, proč se snížil počet průměrných mezd potřebných ke koupi bytu.

Shrnutí

Velmi důležitým údajem v této tabulce je právě počet průměrných čistých měsíčních mezd potřebných k nákupu bytu v dané lokalitě a roce za danou průměrnou cenu. Z tabulky vyplývá, že počet průměrných čistých měsíčních mezd potřebných k nákupu bytu v jednotlivých letech rostl až mírný pokles v letech 2020 a 2021 v Holešovicích, což bylo zdůvodněno vyšším růstem průměrné čisté měsíční mzdy v České republice v těchto letech. Bydlení se stává pro průměrného českého občana stále dražším. Průměrné ceny bytů v České republice a Praze tedy nadále stouply. Zvláště v centrech měst, jako je Praha 7 - Holešovice, jsou ceny bytů značně vysoké a vyžadují vysoké příjmy k jejich financování.

Vzhledem k tomu, že průměrná cena bytu v Praze a v celé ČR se zvyšuje, lze si všimnout, že Praha a obzvláště Praha 7 - Holešovice jsou mnohem dražší než průměr v celé České republice. Holešovice jsou z hlediska cen bytů nadprůměrnou lokalitou v rámci Prahy, také ekonomicky vyspělejší oblastí, kde jsou ceny bytů výrazně vyšší. Například v roce 2021 byla průměrná cena bytu 70 m² na Praze 7 - Holešovicích 7 984 130 Kč, což je o více jak dvojnásobek průměrné ceny 3 798 200 Kč bytu v celé ČR a přibližně o necelý milion korun více než byla průměrná cena 7 050 890 Kč bytu v celé Praze v roce 2021.

Počet průměrných mezd potřebných k nákupu bytu v Holešovicích v letech 2018–2022 je také výrazně vyšší než v Praze a v ČR. V roce 2021 bylo potřeba koupit byt v této oblasti 263 průměrnými měsíčními mzdami, zatímco v Praze a v ČR je tato hodnota mnohem nižší, kdy v Praze bylo potřeba 232 průměrných čistých měsíčních mezd a v České republice 125 průměrných čistých měsíčních mezd, což je méně jak polovina mezd oproti Praze 7 – Holešovicemi.

Celkově lze tedy konstatovat, že Praha a obzvláště Praha 7 - Holešovice jsou velmi drahou oblastí pro bydlení v porovnání s průměrem v České republice a průměrná cena bytů je pro průměrného občana téměř nedostupná.

3.2 Vývoj a stav na trhu bytových jednotek z pohledu pronájmů

Tato subkapitola je zaměřena na vývoj a stav trhu s bytovými jednotkami na Praze 7 - Holešovicích z pohledu pronájmů, kdy trh s pronájmy se chová většinou jiným způsobem než trh s prodeji. Je zde uvedena průměrná cena za metr čtvereční a výdaje na nájemné ve vztahu k průměrné mzdě. Záměrem subkapitoly je poskytnout přehled o situaci na trhu pronájmů v Holešovicích ve srovnání s byty v České republice a Praze obecně.

3.2.1 Průměrná cena za m²

Průměrná cena za metr čtvereční u pronájmů se vztahuje k ceně, kterou si pronajímatelé musí platit za pronájem bytu či domu nebo jiné nemovitosti, jako jsou například kancelářské prostory či obchodní prostory za jeden metr čtvereční plochy. Cena se však obvykle liší podle mnoha faktorů, kterými jsou například lokalita, velikost a stav nemovitosti, vybava, dostupnost služeb a dopravní infrastruktury a také aktuální nabídka a poptávka na trhu s nemovitostmi.

Průměrná cena za m² u pronájmů může být užitečným ukazatelem pro ty, kteří hledají bydlení v dané oblasti, a chtějí zjistit, jaké jsou běžné ceny pronájmu. Zároveň může být užitečné pro majitele nemovitostí, kteří chtějí získat informace o aktuálních cenách na trhu a stanovit správnou cenu pronájmu své nemovitosti.

Následující tabulka 4 prezentuje data o nabízených bytech k pronájmu v letech 2018 až 2022. Konkrétně uvádí počet nabízených bytů, průměrnou dobu inzerce a průměrnou cenu za metr čtvereční v lokalitě na Praze 7 - Holešovicích.

Tabulka 4 Průměrná cena za m², počet nabízených bytů k pronájmu a průměrná doba inzerce bytů inzerovaných prostřednictvím sreality.cz na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Počet nabízených bytů	1453	1680	2197	2262	1365
Průměrná doba inzerce (počet dnů)	27	30	41	49	25
Průměrná cena za m ²	318	316	310	302	352

Zdroj: vlastní zpracování, Sreality.cz, a. s. (2023b)

Z tabulky 4 lze pozorovat, že **počet nabízených bytů k pronájmu** v daném období v Holešovicích rostl až do roku 2021. Zatímco v roce 2018 bylo nabízeno 1453 bytů, v roce 2020 se tento počet téměř zdvojnásobil na 2197. Lze předpokládat, že tento trend může být způsoben především zvyšující se poptávkou po bydlení v různých městských oblastech, což může být dáno například migrací obyvatel z menších obcí do větších měst či změnami v oblasti práce z důvodu covidu-19. Dále lze pozorovat, že v roce 2021 došlo k mírnému nárůstu počtu nabízených bytů oproti roku 2020, nicméně v roce 2022 se počet nabízených bytů propadl zpět na podobnou úroveň jako v roce 2018. Zde by mohlo hrát roli několik faktorů, jako například celková ekonomická situace v zemi, vývoj cen nemovitostí či vývoj poptávky a nabídky na trhu s byty. Dalo by se říci, že i když počet nabízených bytů k pronájmu v daném období rostl, v roce 2022 však došlo ke snížení tohoto počtu.

Dále lze z tabulky 4 vyčíst, že v roce 2018 byla **průměrná doba inzerce** v Holešovicích 27 dnů a v roce 2019 30 dnů. Postupně stále rostla, v roce 2020 byla průměrná doba inzerce 41 dnů a až do roku 2021 se zvýšila na 49 dnů, což může indikovat nárůst nabídky bytů k pronájmu na trhu nebo snížení poptávky. Nicméně, v roce 2022 se průměrná doba inzerce výrazně snížila na 25 dnů, což může znamenat, že poptávka po pronájmu bytů se zvýšila nebo že nabídka bytů k pronájmu klesla. Je možné předpokládat, že důvodem prodlužování průměrné doby inzerce v letech 2020 a 2021 byla pandemie Covid-19. Lidé byli většinou opatrnější při hledání nového bydlení. V roce 2022 se však situace zlepšila a průměrná doba inzerce se snížila zpět na podobnou úroveň jako v roce 2018 a 2019. Z těchto dat vyplývá, že průměrná doba inzerce bytů v Holešovicích se zvyšovala od roku 2018 do roku 2021 a poté v roce 2022 prudce klesla.

Tabulka 4 také uvádí informace o **průměrných cenách za metr čtvereční**. Je patrné, že průměrná cena za metr čtvereční bytu k pronájmu se v letech 2018 až 2021 postupně snižovala, kdy v roce 2018 s průměrnou cenou 318 Kč za metr čtvereční se dostala na průměrnou cenu 302 Kč za metr čtvereční v roce 2021. Toto poklesnutí ceny může být způsobeno celkovou ekonomickou situací, ale také pandemií Covid-19, která tuto situaci mohla vyvolat. V roce 2021 byla průměrná cena za metr čtvereční nejnižší za celé toto období od roku

2018 až do roku 2022. V roce 2022 se však výrazně zvýšila na průměrnou cenu pronájmu bytu 352 Kč za metr čtvereční. Zvýšení cen v roce 2022 by mohlo znamenat zlepšení ekonomické situace, ale také narůstající poptávku po bydlení, která je nezbytná pro pracující lidi.

Shrnutí

Nakonec lze z tabulky 4 shrnout, že nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční v posledních pěti letech byla v roce 2022, přesněji s průměrnou cenou 352 Kč za metr čtvereční. V roce 2022 se však nabízelo nejméně bytů k pronájmu z tohoto období let od roku 2018 do roku 2022 s počtem 1365 inzerátů včetně nejkratší průměrné doby inzerce 25 dnů. Naopak, co se týče nejnižší průměrné ceny za metr čtvereční u pronájmu bytů v Holešovicích, tak ta byla v předchozím roce oproti roku 2022, tedy v roce 2021 s průměrnou cenou 302 Kč za metr čtvereční, kdy průměrná doba inzerce byla 49 dnů, což je skoro o dvojnásobek více oproti roku 2022 a také téměř o dvojnásobek více v počtu nabízených bytů k pronájmu, kdy bylo 2262 inzerátů. Celkově se tedy zdá, že trh s byty v České republice zažil v posledních letech také výrazné výkyvy, jak v počtu nabízených bytů k pronájmu, tak v cenách a době inzerce.

Tabulka 5 následně obsahuje informace o průměrných cenách pronájmu bytů za metr čtvereční v České republice, Praze a v konkrétní městské části Praha 7 – Holešovice. Data jsou uvedena za období let 2018–2022 a zahrnují také meziroční změny v procentech, tedy informaci o tom, zda ceny za pronájem bytů v daném roce vzrostly nebo klesly oproti předchozímu roku.

Tabulka 5 Průměrná cena za m² u pronajatých bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022 včetně meziroční změny nárůstu či poklesu v procentech

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
ČR (Kč/m ²)	187	197	202	211	230
Změna (%)	x	+5,3	+2,5	+4,5	+9
Praha (Kč/m ²)	326	334	317	305	364
Změna (%)	x	+2,5	-5,1	-3,8	+19,3
Praha 7 – Holešovice (Kč/m ²)	318	316	310	302	352
Změna (%)	x	-0,6	-1,9	-2,6	+16,6

Zdroj: vlastní zpracování, Sreality.cz, a.s. (2023b)

Jak již tabulka 5 napovídá, v roce 2018 byla **průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů v ČR** 187 Kč. V následujícím roce 2019 cena vzrostla o 5,3 % na 197 Kč/m². V roce 2020 došlo k dalšímu mírnému nárůstu o 2,5 % a průměrná cena byla v tomto roce 202 Kč/m². V roce 2021 byla průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů 211 Kč/m², což představuje meziroční nárůst o 4,5 %. V roce 2022 došlo v České republice k největšímu meziročnímu nárůstu cen u pronajatých bytů, a to o 9 % na průměrnou cenu 230 Kč za metr čtvereční.

Jak je dále vidět v tabulce 5, **průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů v Praze** zaznamenala i poklesy během posledních pěti let. Změny cen za roky 2018 s průměrnou cenou 326 Kč/m² a 2019 s průměrnou cenou 334 Kč/m² nebyly příliš výrazné, jednalo se zde o mírný nárůst v roce 2019 oproti předchozímu roku, a to o 2,5 %. V roce 2020 došlo naopak k výraznějšímu poklesu o 5,1 % s průměrnou cenou 317 Kč za metr čtvereční. Toto klesání cen mohlo pravděpodobně vzniknout opět důsledkem pandemie Covid-19, která vedla k menší

poptávce po pronájmu bytů v Praze. V roce 2021 pokles cen pokračoval o dalších 3,8 % na průměrnou cenu 305 Kč za metr čtvereční. V posledním roce 2022 došlo k výraznému nárůstu cen o 19,3 %, kde se jednalo o nejvyšší průměrnou cenu za metr čtvereční v Praze během let 2018–2022. Lze to shrnout tak, že průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů v Praze za posledních pět let zůstávala vysoká, avšak podléhala změnám.

Co se týče **průměrné cena za metr čtvereční u pronajatých bytů na Praze 7 – Holešovicích**, z grafu 5 lze vyzorovat, že v období let 2018 až 2021 došlo k postupnému snížení cen pronájmu, ale v roce 2022 se ceny výrazně zvýšily. V roce 2018 byla průměrná cena za metr čtvereční 318 Kč. V roce 2019 došlo k poklesu o 0,6 %, což znamená, že průměrná cena klesla na 316 Kč za metr čtvereční. V roce 2020 cena klesla o 1,9 %, což znamená, že průměrná cena byla 310 Kč za metr čtvereční. V roce 2021 cena opět klesla, a to o 2,6 % na průměrnou cenu 302 Kč za metr čtvereční. V roce 2022 se ceny pronájmů bytů v této lokalitě značně zvýšily o 16,6 % a průměrná cena byla 352 Kč za metr čtvereční a tato cena byla také nejvyšší mezi lety 2018 až 2022 co se týče průměrné ceny za metr čtvereční v Praze v Holešovicích.

Shrnutí

V případě porovnání a shrnutí celé tabulky 5 lze zdůraznit, že v roce 2018 byla průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů v Praze 7 – Holešovicích (318 Kč/m²) nižší než v Praze celkově (326 Kč/m²), ale vyšší než v České republice (187 Kč/m²). V dalším roce 2019 mírně klesala průměrná cena za metr čtvereční na Praze 7 – Holešovicích o 0,6 %, zatímco v Praze celkově stoupala o 2,5 % a v České republice o 5,3 %.

V roce 2020 to bylo na Praze 7 podobné, přesněji v Holešovicích cena opět klesla o 1,9 % oproti předchozímu roku na průměrnou cenu 310 Kč za metr čtvereční, obecně v Praze cena ale také klesla, a to výrazněji o 5,1 % na průměrnou cenu 317 Kč za metr čtvereční z původní ceny z minulého roku 334 Kč/m². V roce 2021 došlo ke snížení průměrné ceny za m² opět v Praze obecně a v Holešovicích, naopak v České republice byl meziroční nárůst o 4,5 %. Nakonec v roce 2022 průměrná cena za m² na Praze 7 – Holešovicích vzrostla o 16,6 %, zatímco v Praze celkově o 19,3 % a v České republice o 9 %. Zajímavé je právě srovnání meziročních změn, kde lze vidět, že na Praze 7 – Holešovicích a v Praze docházelo k postupnému mírnému poklesu cen do roku 2021, zatímco v ČR docházelo k postupnému růstu cen během všech pěti let.

Lze tedy také zmínit, že v posledních letech se průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů na Praze 7 – Holešovicích pohybovala jinak než v Praze celkově a v České republice. V porovnání s celou Českou republikou jsou průměrné ceny za pronájem bytů na Praze 7 – Holešovicích výrazně vyšší. V roce 2022 byla průměrná cena za m² na Praze 7 – Holešovicích 352 Kč/m², zatímco v celé České republice to bylo 230 Kč/m². V případě porovnání Prahy s Prahou 7 – Holešovicemi si lze všimnout, že v roce 2022 byla průměrná cena za m² v Praze 364 Kč/m², což je o 12 Kč/m² více než na Praze 7 – Holešovicích. Nicméně, pokud se vezme v potaz změna v průměrných cenách za pronájem bytů za rok 2022 vůči předchozímu roku, tak lze zjistit, že v Holešovicích došlo ke změně o +16,6 %, zatímco v Praze celkově o +19,3 %. To znamená, že z pohledu meziročního růstu se vývoj cen za pronájem bytů na Praze 7 - Holešovicích a v Praze celkově podobá, avšak Praha celkově zůstává dražší než Praha 7 - Holešovice.

Důvodem růstu průměrné ceny za metr čtvereční u pronájmů může být například zvýšená poptávka po bydlení, což způsobuje vyšší konkurenci mezi nájemci a vede ke zvyšování cen. Dalším faktorem může být také růst nákladů na bydlení, jako jsou energie, nájmy nebo úroky hypoték. Tento trend může být také ovlivněn celkovou hospodářskou situací v zemi a vývojem mezd, kterým se věnuje následující kapitola 3.2.2.

3.2.2 Výdaje na nájemné ve vztahu k výši průměrné mzdy

Tato subkapitola se zabývá otázkou „Kolik procent z průměrné měsíční čisté mzdy musí obyvatelé vynaložit na nájemné bytu?“ Jedním z možných způsobů, jak posoudit dostupnost bydlení a platební schopnosti obyvatelstva, je zkoumat vztah právě mezi výší nájemného a výší platu. Pokud je v porovnání s výší platu výše nájemného vysoká, může to znamenat, že mnoho lidí nemá dostatečné finanční prostředky na splácení nájemného a bude muset hledat jiné možnosti, a to například sdílet bydlení s dalšími lidmi, hledat levnější byty v méně žádaných lokalitách nebo přemýšlet o jiných typech bydlení. Proto je sledování vztahu mezi výdaji na nájemné a průměrnou mzdou důležité pro hodnocení dostupnosti bydlení v dané oblasti a také pro rozhodování o vhodnosti investice do nemovitostí určených k pronájmu.

Tabulka 6 porovnává průměrnou čistou měsíční mzdu a průměrný pronájem bytu o velikosti 70 m² v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích. Data jsou uvedena za období let 2018–2022 a zahrnují také meziroční změny v Holešovicích v procentech a procentuální rozdíl mezi roky 2018 a 2022 v jednotlivých lokalitách. Tato tabulka poskytuje užitečné informace o vývoji cen pronájmu bytů v porovnání s vývojem průměrné mzdy v daném regionu.

Tabulka 6 Průměrná čistá měsíční mzda a průměrný pronájem bytu (70 m²) v ČR, Praze a na Praze 7 – Holešovicích (v Kč) v letech 2018–2022 včetně meziroční změny v Holešovicích v % a procentuálního rozdílu mezi lety 2018 a 2022 v jednotlivých lokalitách

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	Rozdíl (%)
Průměrná čistá měsíční mzda ČR (Kč)	24 144	25 898	26 991	30 353	32 424	+34,3
ČR: Průměrný měs. pronájem bytu (Kč)	13 090	13 790	14 140	14 770	16 100	+23
ČR: Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě (%)	54,2	53,2	52,4	48,7	49,7	-8,3
Průměrná čistá měsíční mzda Praha (Kč)	29 718	31 739	33 034	36 686	39 405	+32,6
Praha: Průměrný měs. pronájem bytu (Kč)	22 820	23 380	22 190	21 350	25 480	+11,7
Praha: Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě (%)	76,8	73,7	67,2	58,2	64,7	-15,8
Praha 7 - Holešovice: Průměrný měs. pronájem bytu (Kč)	22 260	22 120	21 700	21 140	24 640	+10,7
Praha 7 - Holešovice: Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě (%)	74,9	69,7	65,7	57,6	62,5	-16,6
Meziroční změna podílu výdajů za pronájem na čisté mzdě (%)	x	-6,9	-5,7	-12,3	+8,5	x

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023c, 2023e)

Průměrná čistá měsíční mzda v České republice byla již zmíněna a uvedena v tabulce 3, avšak v této tabulce 6 je také nezbytná a jak již bylo zmíněno, tak postupně rostla každý rok. Navíc

je zde uvedena i průměrná čistá měsíční mzda v Praze, z které se počítají procentuální podíly výdajů za pronájem v Praze a na Praze 7 – Holešovicích.

Z tabulky 6 je patrné, že **průměrná čistá měsíční mzda v České republice** postupně rostla a v roce 2022 dosáhla částky 32 424 Kč, což představuje nárůst 34,3 % v porovnání s rokem 2018, kdy průměrná měsíční mzda činila 24 144 Kč. Zároveň lze pozorovat, že **průměrný měsíční pronájem bytu 70 m² v České republice** se v tomto období také zvyšoval a v roce 2022 dosáhl hodnoty 16 100 Kč, což představuje nárůst o 23 % v porovnání s rokem 2018, kdy byla hodnota průměrného pronájmu 13 090 Kč. Dále je zde uveden **podíl výdajů za pronájem bytu** na čisté mzdě v procentech, který ukazuje, kolik procent z průměrné čisté měsíční mzdy je vynaloženo na platbu nájemného. Tento podíl se v průběhu let mírně měnil a kolísal v rozmezí 52,4 % až 54,2 %. V roce 2018 byl podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě 54,2 % a v roce 2022 49,7 % a vzhledem k těmto změnám se podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě v České republice snížil o 8,3 % za období let 2018 až 2022, což znamená, že náklady na bydlení tvořily menší podíl z celkových příjmů i přes růst průměrného měsíčního pronájmu v těchto letech.

Tabulka 6 dále poskytuje informace o průměrné čisté měsíční mzdě a průměrném pronájmu bytu v Praze za období 2018–2022 včetně podílu výdajů za pronájem bytu na čisté mzdě v tomto období. Je patrné, že **průměrná čistá měsíční mzda v Praze** se zvyšovala a v roce 2022 dosáhla částky 39 405 Kč, což představuje nárůst o 32,6 % oproti roku 2018, kdy byla průměrná čistá měsíční mzda 29 718 Kč. Zároveň se však zvyšoval i **průměrný měsíční pronájem bytu v Praze**, který v roce 2022 dosáhl na 25 480 Kč, což znamená nárůst o 11,7 % oproti roku 2018 s původní hodnotou 22 820 Kč za pronájem bytu. Pokud jde o **podíl výdajů za pronájem** na čisté mzdě v Praze, ten se snížil ze 76,8 % v roce 2018 na 64,7 % v roce 2022, což znamená celkový pokles o 15,8 % během tohoto období a lidé tím pádem v Praze vydávají na nájemné menší podíl svých čistých příjmů.

Další část tabulky 6 poskytuje také informace o vývoji průměrného pronájmu bytu o velikosti 70 m² na Praze 7 – Holešovicích v letech 2018–2022 včetně podílu výdajů za pronájem bytu na čisté mzdě v těchto pěti letech. Jak již bylo zmíněno výše, průměrná čistá měsíční mzda v Praze, ze které se zde vychází, se v průběhu let stále zvyšovala. V případě **průměrného měsíčního pronájmu bytu** je vidět mírnější nárůst o 10,7 % v roce 2022 s měsíční částkou 24 640 Kč oproti roku 2018, kdy byla původní průměrná měsíční hodnota pronájmu bytu 22 260 Kč. **Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě** na Praze 7 - Holešovicích klesal, což naznačuje mírné zlepšení dostupnosti bydlení v této lokalitě. Zatímco v roce 2018 bylo nutné na nájemné utratit 74,9 % z průměrné čisté měsíční mzdy, v roce 2022 to bylo "pouze" 62,5 %, tedy celkový pokles mezi lety 2018 a 2022 byl o 16,6 %. To znamená, že pronájem bytu představoval menší část průměrné měsíční čisté mzdy v roce 2022, než tomu tak bylo v roce 2018. V tabulce jsou také uvedeny procentuální změny v Holešovicích vzhledem k předchozímu roku. Například v roce 2019 se podíl výdajů na pronájem snížil o 6,9 % v porovnání s rokem 2018. Stejně tak se podíl výdajů na pronájem snížil v roce 2020 o 5,7 % v porovnání s rokem 2019 a o 12,3 % v roce 2021 v porovnání s předchozím rokem 2020. V roce 2022 došlo k nárůstu o 8,5 % v porovnání s předchozím rokem 2021. Stručně řečeno, podíl nákladů na pronájem na Praze 7 - Holešovicích klesl od roku 2018 až do roku 2021 a poté se zvýšil v roce 2022 o 8,5 %.

Shrnutí

Z tabulky 6 lze shrnout, že průměrná čistá měsíční mzda významně roste jak v celé České republice, tak i v Praze. Celkově jsou průměrné čisté mzdové příjmy v Praze a ČR vyšší oproti roku 2018, a to o 32,6 % v Praze a o 34,3 % v ČR.

Lokalita Holešovice má všeobecně nižší průměrný měsíční pronájem bytu než celá Praha, ale zároveň vyšší než celá Česká republika. Celkově se však průměrný měsíční pronájem bytu se za posledních pět let zvýšil, a to o 10,7 % v Holešovicích, o 11,7 % v Praze a o 23 % v celé České republice. Praha 7 - Holešovice má však průměrný měsíční nájem blízký průměru Prahy.

Výdaje za měsíční pronájem bytu z čisté měsíční mzdy jsou na Praze 7 – Holešovicích vyšší než v celé ČR, ale nižší než v Praze. Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě je ve všech třech lokalitách nižší v roce 2022 než v roce 2018, kdy podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě se v Praze snížil o 15,8 %, v celé ČR o 8,3 % a v Holešovicích dokonce klesl o 16,6 % od roku 2018 do roku 2022.

Celkově lze tedy konstatovat, že lokalita Praha 7 – Holešovice je městskou částí s průměrným měsíčním nájemným vyšší než v celé České republice, ale mírně nižší než v Praze. Procentuální podíl výdajů za pronájem na průměrné čisté měsíční mzdě v průběhu let je nejvyšší v celé Praze, poté v Holešovicích, a nakonec v České republice.

Je třeba poznamenat, že v některých případech může být nájemné vysoké pro mnoho lidí, zejména pro ty s nižšími příjmy. Proto někteří lidé mohou využívat příspěvek na bydlení, který poskytuje stát, aby pomohl s placením nájmu. Tabulka 6 uvádí průměrnou čistou měsíční mzdu a průměrný měsíční pronájem bytu v různých letech a lokalitách. Je důležité zmínit, že tyto údaje lze využít jen jako orientační informace o výši příjmu a výdajů na bydlení v ČR a v Praze. Nicméně je potřeba také zdůraznit, že konkrétní výpočet příspěvku na bydlení by musel být proveden na základě aktuálních a individuálních údajů o příjmu, nákladech na bydlení a dalších specifických okolnostech každého jednotlivého příjemce.

4 Závěr

Z dlouhodobého hlediska, co se týče historického indexu cen bytových nemovitostí od roku 2008 do roku 2022, trh s nemovitostmi byl zasážen světovou finanční a hospodářskou krizí v roce 2008, která se však začala výrazně projevovat od roku 2009. Tato krize vedla k poklesu poptávky po nemovitostech a měla negativní dopad na realitní trh, který trval několik let. Od roku 2014 do roku 2022 se situace postupně zlepšovala, tím pádem se zlepšovala i celková ekonomická situace v České republice a trh se začal pomalu zotavovat. Přispěly k tomu i nízké úrokové sazby, které se držely nízko až do konce roku 2021. Lidé měli větší a větší zájem kupovat nemovitosti na základě vlastních zdrojů a nízkých úrokových sazeb hypoték a začala se zvyšovat poptávka. Situace, která také ovlivnila realitní trh v roce 2020 byla pandemie Covid-19 a válka na Ukrajině. Díky již výše zmíněným nízkým úrokovým sazbám, které v tu dobu ještě byly, obyvatelé měli potřebu kupovat větší byty či rekreační nemovitosti, aby mohli být v přírodě a do toho se v této době začalo pracovat z domova kvůli opatřením koronaviru. Vše se samozřejmě projevilo na cenách a byl až enormní zájem o nemovitosti. Za celé období let 2008 až 2022 však došlo k výraznému růstu indexu cen bytových nemovitostí v České republice i když se tento trend průběžně výrazně měnil a nebyl konstatní.

V případě zaměření se na indexy cen nemovitostí v České republice podrobněji za posledních pět let, lze říci, že index cen nemovitostí mírně rostl v letech 2018 a 2019, ale v prvním pololetí roku 2020 došlo k mírnému poklesu, což lze připsat pandemii koronaviru. Lidé v domácnostech v této době žili v nejistotě, co bude dál a bylo uskutečněno mnoho protiepidemických opatření. V druhé polovině roku 2020 začal index cen nemovitostí opět růst až do roku 2022. Celkově se však v průběhu posledních čtyř kvartálů roku 2022 index cen nemovitostí mírně snížil. I přes některá omezení a zpoždění v oblasti stavebnictví a nákupu nemovitostí se realitní trh v České republice během pandemie postupně zotavoval. To znamená, že se opět začal zvyšovat počet transakcí a objem obchodů s nemovitostmi. Omezení, která byla v průběhu pandemie zavedena, mohla mít negativní dopad na realitní trh, například omezení cestování a návštěv nemovitostí, což mohlo ze začátku vést ke snížení zájmu o nákup nemovitostí. Stejně tak mohla být ovlivněna i výstavba nových nemovitostí, například omezením pracovních sil nebo dodávek materiálu. Nicméně i přes tyto vlivy se realitní trh dokázal postupně zotavovat.

Ceny nových obydlí se zvyšovaly velmi rychle, kdy v prvním čtvrtletí roku 2018 byl index cen nových obydlí 131,0 v posledním čtvrtletí roku 2022 byl index cen nových obydlí 224,4. Zatímco ceny starších obydlí rostly pomaleji, ale stabilně. Pandemie covid-19 a vysoké úrokové sazby ovlivnily trh s nemovitostmi a způsobily snížení poptávky, což vedlo k mírnému poklesu cen v roce 2022, jak již bylo zmíněno.

Při vývoji indexů cen bytů v České republice a v Praze bylo zjištěno, že indexy cen bytů v Praze rostly stabilněji a s vyšším tempem než v celé České republice v období let 2018 až 2022, s výjimkou krátkého období stagnace v roce 2019 způsobenou Covidem-19.

Průměrné ceny za metr čtvereční v lokalitě Praha 7 – Holešovice v průběhu posledních pěti let stále stoupaly a nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční se vystoupala až na cenu 133 tisíc Kč v roce 2022 z původních necelých 87 tisíc v roce 2018. Celkem se prodalo 1943 bytů v osobním vlastnictví, které spadají pod katastrální území Holešovice. Průměrná doba inzerce bytů ke koupi v Holešovicích se v průběhu let 2018 až 2022 pohybovala mezi 71 a 99 dny, kdy nejkratší doba inzerce byla v roce 2022 s počtem 71 dnů a nejdelší v roce 2019 s počtem 99 dnů a počtem prodaných nemovitostí 446. Z toho lze vyvodit, že i když počet prodaných bytů i průměrná doba inzerce v průběhu let kolísaly, i přesto se ceny stále zvyšovaly a lidé byli ochotni koupit si nemovitost i za vyšší peníze.

Dále z práce vyplynulo, že průměrné ceny za metr čtvereční se zvyšovaly i v ostatních lokalitách, a to v Praze a celé České republice. V těchto třech lokalitách včetně Holešovic docházelo každoročně k růstu průměrných cen bytů za m² o více než 10 % kromě jedné výjimky, a to u Prahy 7 - Holešovic v roce 2020 oproti předchozímu roku, kdy došlo k nárůstu pouze o 1,9 %, ale v následujících letech už tomu tak nebylo a jednalo se o dvouciferná procentuální čísla. V případě komparace průměrná cena za metr čtvereční bytu v Holešovicích za poslední čtyři roky rostla pomaleji než průměrné ceny v Praze a v České republice obecně. Zatímco průměrná cena za m² v ČR vzrostla o necelých 28 tisíc Kč/m², v Praze vzrostla o necelých 37 tisíc Kč/m², tak průměrná cena za metr čtvereční v Praze v Holešovicích vzrostla o více jak 27 tisíc Kč/m². I když data o průměrných cenách za m² za rok 2022 nejsou uvedena u České republiky a Prahy, lze přesto předpokládat, že i v roce 2022 se mohlo jednat o nárůst cen za metr čtvereční na základě dat z předchozích údajů. Zajímavé je, že v roce 2019 byla meziroční změna u České republiky oproti minulému roku 2018 skoro o 50 %, přesněji o 47,1 %, což tu lze mluvit o opravdu velkém meziročním nárůstu průměrné ceny za metr čtvereční.

Lokalitu Holešovice lze považovat za nadprůměrně drahou lokalitu v rámci Prahy s vysokými cenami bytů. V roce 2021 byla průměrná cena bytu 70 m² v Holešovicích skoro 8 milionů Kč, což je více než dvojnásobek průměrné ceny bytu v celé ČR (necelé čtyři miliony Kč) a téměř o 1 milion korun více než průměrná cena bytu v celé Praze, která byla v roce 2021 přes 7 milionů korun. V práci bylo zkoumáno, kolik průměrných čistých mezd občana České republiky by bylo potřeba na pořízení bytu o velikosti 70 m² za průměrnou cenu v určité lokalitě a období. Výsledky byly takové, že počty průměrných čistých mezd potřebných ke koupi bytu se zvyšovaly současně s průměrnou čistou měsíční mzdou v jednotlivých letech včetně růstu cen bytů. S výjimkou mírného poklesu počtu průměrných čistých mezd k pořízení bytu v Holešovicích v letech 2020 a 2021, což mohlo být způsobeno vyšším růstem průměrné čisté měsíční mzdy v těchto letech oproti předchozím. V roce 2018 bylo zapotřebí 252 průměrných čistých mezd na pořízení bytu v Holešovicích, zatímco v České republice lze mluvit o počtu 77 mezd a v Praze o 185 mezd. Naopak v roce 2021 by se poskytlo v Holešovicích za byt 263 průměrných čistých mezd, v České republice 125 a v Praze 232. Koupě bytu v oblasti Holešovic vyžaduje výrazně více průměrných měsíčních mezd než v Praze a v ČR. Je třeba brát na vědomí, že se jedná o ukazatel orientačního charakteru a v průběhu let se samozřejmě mění cena bytu i mzdy. Obecně Praha a zvláště Praha 7 - Holešovice jsou velmi drahými oblastmi pro bydlení v porovnání s průměrem v České republice a průměrná cena bytů je pro průměrného občana téměř nedostupná.

Je důležité si uvědomit, že trh s nájmy se chová obvykle jinak než trh s prodeji nemovitostí z několika důvodů. Zaprvé, při nájmu se nejedná o trvalý přechod vlastnictví, ale jen o dočasné užívání nemovitosti za poplatek. Zadruhé, nájemní trh je ovlivňován více faktory, jako jsou aktuální ekonomická situace, nabídka a poptávka po pronájmu, zájmy majitelů a jejich investiční cíle, a také regulace ze strany státu. Třetím důvodem je, že trh s nájmy nemovitostí je většinou méně transparentní a přístupný než trh s prodejem nemovitostí, což může způsobovat náhlé výkyvy v cenách nájmu.

Trh s byty v České republice v posledních pěti letech prošel výraznými změnami v počtu nabízených bytů k pronájmu, cenách a době inzerce. Z údajů Prahy 7 – Holešovic u pronájmu bytů lze vyvodit, že nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční byla v roce 2022 s částkou 352 Kč za metr čtvereční, avšak v tomto roce se nabízelo nejméně bytů k pronájmu v posledních pěti letech s počtem 1365 inzerátů. Naopak v roce 2021, kdy byla nejnižší průměrná cena 302 Kč za metr čtvereční u pronájmu bytů v Holešovicích, bylo nabízeno téměř dvojnásobné množství bytů (2262 inzerátů) k pronájmu v porovnání s rokem 2022. Lze mluvit o velmi dynamickém trhu s pronájmy, který se neustále mění a vyvíjí. Průměrná doba inzerce

se pohybovala mezi 25 až 49 dny, kdy nejkratší doba inzerce byla v roce 2022 s průměrnými 25 dny inzerce a nejdelší v předchozím roce 2021 v průměru se 49 dny.

Cena za metr čtvereční u pronájmů byla porovnána s Českou republikou a Prahou, jako u prodejů bytových jednotek. Průměrná cena za metr čtvereční u pronajatých bytů na Praze 7 – Holešovicích v letech 2019–2021 mírně klesala, zatímco v České republice docházelo k postupnému růstu cen. I přesto jsou průměrné ceny za pronájem bytů v Holešovicích stále výrazně vyšší než v celé České republice. V roce 2022 došlo k nárůstu cen za pronájem bytů na Praze 7 – Holešovicích o 16,6 %, zatímco v Praze o 19,3 % a v České republice o 9 %. Z pohledu meziročního růstu se vývoj cen za pronájem bytů v Holešovicích a v Praze celkově podobá, avšak Praha obecně zůstává dražší než Praha 7 – Holešovice.

Holešovice jsou atraktivní lokalitou i v případě pronájmu. V průběhu posledních pěti let se v lokalitě Prahy 7 – Holešovic zvýšil průměrný měsíční pronájem bytu o 10,7 %. Výdaje za nájem na čistou měsíční mzdu jsou vyšší než v celé ČR, ale nižší než v Praze. Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě se snížil ve všech třech lokalitách od roku 2018 do roku 2022, v ČR o 8,3 %, v Praze o 15,8 % a na Praze 7 – Holešovicích o 16,6 %. Ceny pronájmů v Praze jsou hodně vysoké s porovnáním celé České republiky. Průměrná čistá měsíční mzda v České republice i v Praze rostla a v roce 2022 byly průměrné mzdové čisté příjmy v obou lokalitách vyšší než v roce 2018.

Nakonec lze konstatovat, že realitní trh byl ovlivněn mnoha událostmi, které se v průběhu posledních pěti let staly. Jednou z nejdůležitějších událostí byla pandemie Covid-19, která se v České republice objevila v roce 2020 a bylo zapotřebí uskutečnit proepidemická opatření. V letech 2019 a 2020 došlo k mírnému poklesu cen nemovitostí vzhledem k nejisté situaci domácností a strachu z budoucnosti. Vláda však v dubnu roku 2020 schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték, což znamenalo pro obyvatele dočasné odložení splácení úvěrů a hypoték až do konce roku 2020. U pronájmu bytů byla ve stejném období omezena možnost pronajímatelů vypovědět nájem bytu kvůli neplacení nájemného v souvislosti s koronavirem. Tím pádem šlo také o odklad placení, akorát u nájemného a dluh musel být řádně splacen do konce téhož roku. Mnoho lidí se díky těmto opatřením ulehčila situace a nemuseli se dostat do finančních problémů kvůli nesplacení nájemného či splátek u hypotečního úvěru. I přes pandemii koronaviru a její omezení ceny nemovitostí nadále rostly a zvyšovala se poptávka. K tomu přispěly rekordně nízké úrokové sazby a také zrušení daně z nabytí nemovitosti. Lidé se v tuto chvíli začali poohlížet po větších bytech, parcelách, domech či chatách. Nebyl tak velký zájem o krátkodobé nájemní bydlení. Válka na Ukrajině byla a je další událostí, kterou byl ovlivněn trh s realitami a která se stala začátkem roku 2022. Díky migraci Ukrajinců do zemí Evropské unie se obecně zvyšovaly ceny nemovitostí, především ceny nájemního bydlení. S cenami nájemního bydlení samozřejmě souvisí ceny energií, které byly výrazně zvýšeny a spojitost byla právě s válečným konfliktem na Ukrajině z důvodu omezení dodávek plynu z Ruska a také s pandemií Covid-19 z důvodu obnovení hospodářského růstu po uzavření zemí během pandemie. Vzhledem ke zvýšení cen bytů včetně výrazného zvýšení úrokových sazeb si většina lidí uvědomovala, že by lepší volbou mohl být pronájem než koupě bytu včetně splácení hypotečního úvěru z důvodu nejistoty splácení a dosažení na hypoteční úvěr při tak vysokých úrokových sazbách. I přes veškeré výkyvy se realitní trh dokázal zotavit, což se ukázalo v cenách nemovitostí.

Lokalita Praha 7 – Holešovice se stává čím dál více zajímavou lokalitou pro bydlení, vzhledem k její poloze blízko centru a postupnému inovování. Pokud jde o budoucnost, je obtížné předpovědět, jak se trh s nemovitostmi vyvine dál v této lokalitě. Je však pravděpodobné, že bude nadále ovlivňován globálními ekonomickými a politickými faktory, stejně tak jako vnitřními faktory jako jsou poptávka, nabídka a výše úrokových sazeb.

Literatura

Primární zdroje

- BAUM, A. E., HARTZELL, D. *Real estate investment: strategies, structures, decisions*. Chichester: Wiley, 2021. 592 s. ISBN 978-1-119-52609-4.
- BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. 808 s. ISBN 978-80-7623-066-8.
- BRONCOVÁ, D. (ed.). *Kniha o Praze 7*. Praha: MILPO, 1998. 191 s. ISBN 80-86098-10-9.
- BRZOBOHATÁ, P., KŘEČEK S. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022. 224 s. ISBN 978-80-7502-564-7.
- DLOUHÝ, P., ŠTEFAN M., CHRDLA A. *Covid-19: diagnostika, léčba a prevence*. Praha: Maxdorf, [2022]. 271 s. ISBN 978-80-7345-735-8.
- HEISSLER, H., VALENČÍK, R., WAWROSZ, P. *Mikroekonomie: základní kurz*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2020. 302 s. ISBN 978-80-7408-212-2.
- HENDERSON, H. D. *Supply and Demand*. Hamburg: Outlook Verlag, 2020. 102 s. ISBN 978-3752359572.
- JUNGMANN, J. *Holešovice-Bubny: v objetí Vltavy*. Praha: Muzeum hlavního města Prahy, c2014. 213 s. ISBN 978-80-87828-11-3.
- KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada Publishing, 2009. 106 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
- MERCOLA, J., CUMMINS R. *Pravda o covidu-19: odhalení Velkého resetu, lockdownů, vakcinačních pasů a nového normálu: proč se musíme spojit v celosvětové hnutí za zdraví a svobodu*. 2. vydání (brožované). Přeložil Petruška ŠUSTROVÁ. Brno: Riva, 2021. 217 s. ISBN 978-80-908322-1-3.
- MULAČOVÁ, V., MULAČ, P. *Obchodní podnikání ve 21. století*. Praha: Grada, 2013. 520 s. ISBN 978-80-247-4780-4.
- NEUBAUER, J., SEDLAČÍK, M., KRÍŽ, O. *Základy statistiky: aplikace v technických a ekonomických oborech*. 2., rozšířené vydání. Praha: Grada, 2016. 280 s. ISBN 9788024757865.
- ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
- ORT, P., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. 126 s. ISBN 978-80-7502-571-5.
- OSIPOV, V. *Post-COVID Economic Revival, Volume I: Sectors, Institutions, and Policy*. New York: Springer International Publishing, 2022. 398 s. ISBN 978-3-030-83561-3.
- PÍBIL, J. *Jak být úspěšný realitní makléř: a přitom se z toho nezbláznit*. Praha: Dobrovský, 2021. 127 s. ISBN 978-80-277-0181-0.
- POLÁK, M., BRONCOVÁ D. (ed.). *Praha 7 známá neznámá*. Praha: Milpo media, 2012. 207 s. ISBN 978-80-87040-25-6.
- RONOVSKÁ, K., DOBEŠOVÁ, L., MELZER, F., HRDLIČKA, M. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012. 128 s. ISBN 978-80-247-4204-5.
- RŮČKOVÁ, P. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 6. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. 152 s. ISBN 978-80-271-2028-4.

SLANINA, L., PAZDERA M., GRYGAR T. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020. 164 s. ISBN 978-80-7502-443-5.

SYROVÝ, P., TYL T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. 244 s. ISBN 978-80-271-3123-5.

ŠOBA, O., ŠIRŮČEK M. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. 330 s. ISBN 978-80-271-0250-1.

ŠTEKER, K., OTRUSINOVÁ M. *Jak číst účetní výkazy: základy českého účetnictví a výkaznictví*. 3., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. 296 s. ISBN 978-80-271-3184-6.

TEMROVÁ, P. *Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. [Praha]: [Pavla Temrová], [2017]. 179 s. ISBN 978-80-270-1105-6.

Internetové zdroje

BYDLENÍČKO. *Družstevní nebo osobní aneb jak se liší druhy vlastnictví?* [online]. Bydlenicko.tv. 2020 [cit. 2023-11-4]. Dostupné z: <https://bydlenicko.tv/druzstevni-nebo-osobni-aneb-jak-se-lisi-druhy-vlastnictvi.html>.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o moratoriích splátek úvěrů a dalších úlevách v souvislosti s pandemií COVID-19 k 31. 12. 2020*. [online]. Cnb.cz. 2020 [cit. 2023-30-4] Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/souhrne_informace_fin_trhy/statistika_odkladu_splatek_a_uveru_v_programech_covid/zprava_o_moratoriich_2020.pdf.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019: Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2017–2019 v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)*. [online]. Czso.cz. 2020 [cit. 2023-17-4]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ceny nemovitostí - 2019–2021: Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2019–2021 dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)*. [online]. Czso.cz. 2022 [cit. 2023-17-4]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-2019-2021>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ceny bytů: Tab. Indexy cen bytů*. [online]. Czso.cz. 2023a [cit. 2023-18-4]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Index cen bytových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2022*. [online]. Czso.cz. 2023b [cit. 2023-18-4]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-4-ctvrtleti-2022>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy*. [online]. Czso.cz. 2023c [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-A&pvo=MZD01-A&evo=v208!_MZD-LEG4_1.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Plocha bytu*. [online]. Czso.cz. 2023d [cit. 2023-28-4]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/plocha-bytu>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy*. [online]. Czso.cz. 2023e [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-A&pvo=MZD01-A&evo=v208!_MZD-LEG4_1.

objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&pvo=MZD01-C&evo=v208_!_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018#w=.

CHROMEČEK, J. *Jak se měří plochy u nemovitostí?* [online]. Janchromecek.cz. 2022 [cit. 2023-26-3]. Dostupné z: <https://janchromecek.cz/jak-se-meri-plochy-u-nemovitosti/>.

DOBŘENSKÝ, J. *Definice ploch podlahová, obytná, užitná a užitková.* [online]. Jakubdobrensky.cz. 2020 [cit. 2023-26-3]. Dostupné z: <https://www.jakubdobrensky.cz/l/definiceploch/>.

DOLEČEK, L. *Jak na odhad tržní ceny nemovitosti.* [online]. Lubomirdolecek.cz. 2023 [cit. 2023-20-3]. Dostupné z: <https://lubomirdolecek.cz/jak-na-odhad-trzni-ceny-nemovitosti/>.

HAVIČ, J. *Dispozice bytu a jejich rozdíly.* [online]. Havic.cz. 2020. [cit. 2023-25-3]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/dispozice-bytu-rozdily>.

HYHLÍKOVÁ, V. *Jak na marketing při prodeji?* [online]. Remaxdelux.cz: Marketingové nástroje při prodeji nemovitosti. 2019 [cit. 2023-15-3]. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/jak-na-marketing-pri-prodeji>.

HYPOINDEX. 2023 – *Úrokové sazby hypoték zůstanou vysoko.* [online]. Hypoindex.cz. 2022 [cit. 2023-6-4] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/2023-urokove-sazby-hypotek-zustanou-vysoko/>.

JANOČKOVÁ, Z. *Faktory ovlivňující tržní ceny bytů.* [online]. Janockova.cz. 2020 [cit. 2023-16-3]. Dostupné z: <https://janockova.cz/faktory-ovlivnujici-trzni-ceny-bytu/>.

KOCMANOVÁ, K. R. *Jak spočítat tržní cenu nemovitosti a 6 faktorů, které ji ovlivňují.* [online]. Justo.cz. 2022 [cit. 2023-22-3]. Dostupné z: <https://www.justo.cz/aktuality/344-jak-spocitat-trzni-cenu-nemovitosti-a-6-faktoru-ktere-ji-ovlivnuji>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Vláda schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték.* [online]. Mfcr.cz. 2020 [cit. 2023-30-4]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-schvalila-moratorium-na-splatky-uv-38077>.

NEXTER COMPANY S.R.O. *Atlas cen.* [online]. Reas.cz. 2023 [cit. 2023-14-4]. Dostupné z: <https://www.reas.cz/prodane?bounds=45.1510532655634%2C4.482421875000001%2C54.12382170046237%2C26.015625>.

PHILIPPI, T. *Povinná odborná způsobilost pro poskytování realitního zprostředkování.* [online]. Epravo.cz. 2020 [cit. 2023-25-3]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinna-odborna-zpusobilost-pro-poskytovani-realitniho-zprostredkovani-111027.html>.

PODLEŠÁK, P. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí.* [online]. Remaxalfa.cz. 2019 [cit. 2023-6-4]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>.

PODLEŠÁK, P. *Převyšuje poptávka po nemovitostech nabídku?* [online]. Remaxalfa.cz. 2021 [cit. 2023-10-3]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/poptavka-je-rovna-nabidce/>.

POROVNEJ24.CZ. *Proč zdražuje elektřina?* [online]. Porovnej24.cz. 2022 [cit. 2023-8-4]. Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/clanky/proc-zdrazuje-elektrina>.

PRAGUE.EU. *Holešovice: čtvrť s puncem industriálu, kde to žije.* [online]. Prague.eu. 2023 [cit. 2023-25-4]. Dostupné z: <https://www.prague.eu/cs/prectete-si/holesovice-ctvrt-s-puncem-industrialu-kde-to-zije-14127>.

REŽŇÁKOVÁ, L. *Užitná, podlahová, obytná a zastavěná plocha. Jaký je mezi nimi rozdíl?* [online]. Realitybreclavsko.cz. 2021 [cit. 2023-26-3]. Dostupné z: <https://realitybreclavsko.cz/clanky/uzitna-podlahova-obytna-a-zastavena-plocha-jaky-je-mezii-nimi-rozdil/>.

SREALITY.CZ, A.S. *Mapy.cz*. [online]. mapy.cz. 2023a [cit. 2023-27-4]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?source=ward&id=14951&ds=1&x=14.4341254&y=50.1034473&z=14>.

SREALITY.CZ, A.S. *Vývoj inzerce nemovitostí v ČR*. [online]. sreality.cz. 2023b [cit. 2023-14-4]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti>.

TEMROVÁ, P. *Jaké faktory ovlivňují tržní cenu bytu (audio: 23 min.)* [online]. Pavlatemrova.cz. 2021 [cit. 2023-27-3]. Dostupný z: <https://www.pavlatemrova.cz/jake-faktory-ovlivnuji-trzni-cenu-bytu-audio/>.

VÁCLAVOVIC, S. J. *Srpnová apokalypsa*. [online]. Praha7.cz. 2022 [cit. 2023-25-4]. Dostupné z: <https://www.praha7.cz/srpnova-apokalypsa/>.

VÝPOČET.CZ. *Výpočet čisté mzdy v roce 2018*. [online]. Vypocet.cz. 2023 [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: <https://www.vypocet.cz/cista-mzda-2018>.

VÝPOČET.CZ. *Výpočet čisté mzdy v roce 2019*. [online]. Vypocet.cz. 2023 [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: <https://www.vypocet.cz/cista-mzda-2019>.

VÝPOČET.CZ. *Výpočet čisté mzdy v roce 2020*. [online]. Vypocet.cz. 2023 [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: <https://www.vypocet.cz/cista-mzda-2020>.

VÝPOČET.CZ. *Výpočet čisté mzdy v roce 2021*. [online]. Vypocet.cz. 2023 [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: <https://www.vypocet.cz/cista-mzda-2021>.

VÝPOČET.CZ. *Výpočet čisté mzdy v roce 2022*. [online]. Vypocet.cz. 2023 [cit. 2023-20-4]. Dostupné z: <https://www.vypocet.cz/cista-mzda-2022>.

Zdroje legislativní

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ČESKO. Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů

ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích



Situace na trhu s bytovými jednotkami na Praze 7 - Holešovicích

Aneta Patrovská, PEMBC02

Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je zhodnotit situaci na trhu s bytovými jednotkami se zaměřením na Prahu 7 – Holešovice.

Práce je posuzována z hlediska pohledu prodejmů, tak i pronájmů, a to v období od roku 2018 do roku 2022.

Metodika práce

Teoretická část

- Literární rešerše primárních i sekundárních odborné literatury domácích i zahraničních autorů

Analytická část

- Primární i sekundární zdroje dat a výzkumné postupy
- Za základě získaných dat – rozbor vývoje a stavu na trhu s bytovými jednotkami
- Shrnutí a výsledky

Výsledky práce – grafické znázornění



Průměrná cena za m² u bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022 včetně meziročních změn v procentech

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
ČR (Kč/m ²)	26 714	39 306	44 082	54 260	x
Změna (%)	x	+47,1	+12,2	+23,1	x
Praha (Kč/m ²)	63 736	76 391	85 784	100 727	x
Změna (%)	x	+19,9	+12,3	+17,4	x
Praha 7 – Holešovice (Kč/m ²)	86 942	99 816	101 757	114 059	133 005
Změna (%)	x	+14,8	+1,9	+12,1	+16,6

Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2020, 2022), Nexter Company s.r.o. (2023)

Výsledky práce – grafické znázornění



Průměrná cena za m² u pronajatých bytů v České republice, Praze a na Praze 7 – Holešovicích v období let 2018–2022 včetně meziroční změny nárůstu či poklesu v procentech

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
ČR (Kč/m ²)	187	197	202	211	230
Změna (%)	x	+5,3	+2,5	+4,5	+9
Praha (Kč/m ²)	326	334	317	305	364
Změna (%)	x	+2,5	-5,1	-3,8	+19,3
Praha 7 – Holešovice (Kč/m ²)	318	316	310	302	352
Změna (%)	x	-0,6	-1,9	-2,6	+16,6

Zdroj: vlastní zpracování, Sreality.cz, a.s. (2023b)

Výsledky výzkumu



Prodeje bytů

- Ceny za metr čtvereční na Praze 7 – Holešovicích v průběhu posledních pěti let stále stoupaly
- Nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční se vystoupala až na cenu 133 tisíc Kč v roce 2022
- Průměrné ceny za metr čtvereční se zvyšovaly i v ostatních lokalitách (Praha + ČR)
- Každoroční růst průměrných cen bytů za metr čtvereční o více než 10 % (Holešovice, Praha, ČR)
- Počty průměrných čistých mezd potřebných ke koupi bytu se zvyšovaly současně s průměrnou čistou měsíční mzdou v jednotlivých letech včetně růstu cen bytů

Pronájmy bytů

- Trh s pronájmy bytů se neustále měnil, ale rostl
- Nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční v Holešovicích byla v roce 2022 s částkou 352 Kč
- Průměrné ceny za pronájem bytů v Holešovicích jsou stále výrazně vyšší než v celé České republice
- V roce 2022 došlo k nárůstu cen za pronájem bytů na Praze 7 – Holešovicích o 16,6 %, zatímco v Praze o 19,3 % a v České republice o 9 %
- Podíl výdajů za pronájem na čisté mzdě se snížil ve všech třech lokalitách od roku 2018 do roku 2022, v ČR o 8,3 %, v Praze o 15,8 % a na Praze 7 – Holešovicích o 16,6 %

Závěr

- Práce přinesla komplexní pohled na situaci na trhu s byty na Praze 7 – Holešovicích
- Výsledky práce by mohly být užitečné pro:
 - pro realitní trh na Praze 7 – Holešovicích
(realitní makléři, developerské společnosti, majitele bytů na Praze 7)
 - pro širší veřejnost

DEKUI ZA POZORNOST

VŠEM
VYSOKÁ
ŠKOLA
EKONOMIE
A MANAGEMENTU