

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



**Diplomová práce**

**Vývoj trhu s nemovitostmi v Praze**

**Bc. Tetyana Bobylova**

© 2022 ČZU v Praze



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Tetyana Bobylova

Hospodářská politika a správa  
Podnikání a administrativa

Název práce

**Vývoj trhu s nemovitostmi v Praze**

Název anglicky

**Development of the real estate market in Prague**

---

### Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je na základě použitých metod vyhodnotit vývoj cen nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019 a specifikovat faktory ovlivňující trh v době krize. Dílčím cílem práce je zjistit pomocí dotazníkového šetření, jak respondenti vnímají problémy na nemovitostním trhu v Praze. Dalším dílčím cílem práce je vytvoření prognózy budoucího vývoje ceny nemovitostí.

### Metodika

Teoretická část je věnovaná k vysvětlení obecných teoretických východisek problematiky trhu nemovitostí v Praze. V této části budou zmíněny základní pojmy, které s touto problematikou úzce souvisí. Pro zpracování teoretické části bude použita vědecká a odborná literatura, internetové zdroje zabývající se trhem s nemovitostmi.

V praktické části dojde k zhodnocení vývoje trhu nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019 zejména na základě analýzy cen. Získané informace budou ověřeny na základě výsledků dotazníkového šetření a ukáže zjištění různých preferencí lidí při výběru nemovitostí v Praze. Dále bude provedena prognóza budoucího vývoje ceny nemovitostí v letech 2020–2025. Zpracování prognózy bude provedeno na základě dat z Českého statistického úřadu a za pomoci intervalů spolehlivosti.

## Doporučený rozsah práce

60-80 stran

## Klíčová slova

nemovitost, trh nemovitostí, katastr nemovitostí, Praha, byt, cena, dům.

---

## Doporučené zdroje informací

BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

DUŠEK, D. – VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE. FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

DVOŘÁK, Tomáš, 2007. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI. Monografie (ASPI). ISBN 978-807-3572-808.

JANKŮ, M. *Nemovitosti : koupě, prodej a další právní vztahy : [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Brno: Computer Press, 2006. ISBN 978-80-251-1499-5.

KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 8024732009.

ORT, P. – ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2903-5.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-245-0314-X.

---

## Předběžný termín obhajoby

2022/23 ZS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Olga Regnerová, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 12. 10. 2022

**prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 27. 11. 2022

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Vývoj trhu s nemovitostmi v Praze“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 11. 2022 \_\_\_\_\_

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé práce, paní inženýrce Olze Regnerové za vstřícný a trpělivý přístup, inspiraci a cenné rady, které mi poskytla při zpracování této práce.

# Vývoj trhu s nemovitostmi v Praze

## Abstrakt

Diplomová práce analyzuje vývoj trhu s nemovitostmi v Praze. Hlavním cílem diplomové práce je na základě použitých metod vyhodnotit vývoj cen nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019 a specifikovat faktory ovlivňující trh v době krize. Dílčím cílem práce je zjistit pomocí dotazníkového šetření, jak respondenti vnímají problémy na nemovitostním trhu v Praze. Dalším dílčím cílem práce je vytvoření prognózy budoucího vývoje ceny nemovitostí.

Teoretická část je věnována vysvětlení obecných teoretických východisek problematiky trhu nemovitostí v Praze. V této části budou zmíněny základní pojmy, které s touto problematikou úzce souvisejí. Pro zpracování teoretické části bude použita vědecká a odborná literatura a internetové zdroje zabývající se trhem s nemovitostmi.

V praktické části diplomové práci dojde ke zhodnocení vývoje trhu nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019, a to zejména na základě analýzy cen. Získané informace budou ověřeny na základě výsledků dotazníkového šetření a zároveň ukáží zjištění různých preferencí lidí při výběru nemovitostí v Praze. Dále bude provedena prognóza budoucího vývoje ceny nemovitostí v letech 2020–2025. Zpracování prognózy bude provedeno na základě dat z Českého statistického úřadu a za pomoci intervalů spolehlivosti.

Nejnovější údaje ze Statistického úřadu ČR byly poskytnuty za roky 2008 až 2019. Práce byla zpracována na základě těchto dat, proto nezohledňuje potenciální dopad ruské invaze na Ukrajinu v únoru 2022 na českou ekonomiku a situaci na realitním trhu.

**Klíčová slova:** nemovitost, trh nemovitostí, katastr nemovitostí, Praha, byt, cena, dům, stavební pozemek.

# Development of the real estate market in Prague

## Abstract

The diploma thesis analyzes the development of the real estate market in Prague. The main goal of the thesis is to evaluate the development of real estate prices in Prague from 2008 to 2019 and to identify the factors affecting the market during the crisis. The partial goal of the work is to find out, using a questionnaire survey, how respondents perceive problems on the real estate market in Prague. Another partial goal of the thesis is to create a forecast of the future development of real estate prices.

The first part of the thesis is devoted to explaining the general definitions and concepts of the real estate market in Prague. In this section, basic terms that are closely related to this issue will be mentioned. Scientific and professional literature, Internet resources will be used for processing the theoretical part.

In the practical part of the thesis, the development of the real estate market in Prague from 2008 to 2019 will be evaluated, mainly based on price analysis. The information obtained will be verified based on the results of a questionnaire survey and will show people's preferences when choosing real estate in Prague.

Furthermore, a forecast of the future development of real estate prices in the years 2020–2025 will be made.

The forecast will be processed based on data from the Czech Statistical Office and using confidence intervals.

The latest data from the Statistical Office of the Czech Republic were provided for the years 2008 to 2019. The work was prepared based on this data; therefore, it does not take into account the potential impact of the Russian invasion of Ukraine in February 2022 on the Czech economy and the situation on the real estate market.

**Keywords:** property, real estate market, Prague, apartment, price, house, building plot.



# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>8</b>
2.1 Cíl práce .....	8
2.2 Metodika .....	8
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>9</b>
3.1 Základní pojmy .....	9
3.1.1 Nemovitost.....	9
3.1.2 Byt.....	9
3.1.3 Typy vlastnictví nemovitostí .....	10
3.1.4 Katastr nemovitostí .....	11
3.1.5 Bytová výstavba.....	13
3.1.6 Členění nemovitostí .....	13
3.2 Trh nemovitostí a jeho účastníci .....	14
3.2.1 Tržní subjekty .....	14
3.3 Základní metody oceňování nemovitostí .....	17
3.3.1 Přístupy k tržnímu ocenění .....	18
3.3.2 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitostí .....	24
3.3.3 Oceňování pozemků .....	25
3.3.4 Cena a hodnota.....	26
3.4 Faktory určující ceny nemovitostí.....	27
3.4.1 Ekonomická bublina .....	29
3.5 Faktory, které působily na trhu s nemovitostmi v období 2008–2019.....	30
3.5.1 Celosvětová ekonomická krize .....	30
3.5.2 Krize na českém realitním trhu .....	32
3.5.3 Daně .....	32
3.5.4 Nezaměstnanost .....	33
3.5.5 Demografické faktory .....	33
3.5.6 Co způsobila pandemie na realitním trhu .....	33
3.5.7 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů .....	34
3.6 Funkce FORECAST.....	35
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>38</b>
4.1 Hlavní město Praha .....	38
4.2 Bytový fond v Praze .....	39
4.3 Vývoj cen nemovitostí v Praze v období 2008–2019 .....	40
4.3.1 Analýza vývoje kupních cen bytů.....	41
4.3.2 Analýza vývoje kupních cen stavebních pozemků .....	43

4.3.3	Analýza vývoje kupních cen rodinných domů.....	45
4.4	Prognóza vývoje kupních cen nemovitostí v Praze v období 2020–2025.....	47
4.4.1	Prognóza vývoje průměrné ceny bytu v Praze v období 2020–2025.....	47
4.4.2	Prognóza vývoje průměrné ceny domu v Praze v období 2020–2025.....	49
4.4.3	Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze v období 2020–2025 .....	50
4.5	Dotazníkové šetření.....	52
4.5.1	Výsledky dotazníkového šetření .....	52
<b>5</b>	<b>Zhodnocení výsledků.....</b>	<b>61</b>
5.1	Zhodnocení výsledků vývoje cen nemovitostí v Praze v období 2008–2019 ..	61
5.2	Zhodnocení výsledků prognózy vývoje cen nemovitostí v Praze v období 2020–2025	61
5.3	Zhodnocení výsledků dotazníkového šetření .....	62
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Seznam obrázků, tabulek, grafů, funkcí a zkratk .....</b>	<b>71</b>
8.1	Seznam obrázků .....	71
8.2	Seznam tabulek.....	71
8.3	Seznam grafů.....	71
8.4	Seznam funkcí .....	72
8.5	Seznam použitých zkratk.....	72
<b>Přílohy:</b>	<b>Dotazníkové šetření.....</b>	<b>73</b>

# 1 Úvod

Trh nemovitostí v Praze je v posledních letech velmi napjatý, a to především kvůli rychle rostoucím cenám. Toto téma zůstává pro obyvatele stále podstatnou podmínkou pro zajištění jejich spokojeného života. Někteří vnímají nemovitost jako na investici a někdo usiluje o své vlastní bydlení. Ceny nemovitostí byly pro lidi vždy aktuálním a nutným tématem.

Jedním z důvodů zvolení tohoto tématu diplomové práce je dlouhodobá práce autorky v realitní kanceláři v Praze a též uvědomění si toho, jak důležité jsou nemovitosti v našich životech a rovněž jak důležité jsou informace při pohybu na trhu s nemovitostmi. Jednou z problematik, které se tato práce dotýká, je znázornění cenové nedostupnosti nemovitostí v Praze. Nabídka nemovitostí oproti poptávce klesá, proto orientace a dobrá znalost může na realitním trhu významně pomoci s pořízením nemovitosti v budoucnosti.

Dalším z důvodů volby tématu „Vývoj trhu s nemovitostmi v Praze“ je prudké zvýšení cen nemovitostí v posledních letech. Diplomová práce je určena pro běžné lidi, kteří hledají bydlení nebo se o nemovitosti zajímají, eventuálně pro odborníky, kteří se tímto oborem zabývají. Hlavním cílem diplomové práce je posoudit vývoj cen nemovitostí v Praze v období 2008–2019 a postupně vytvořit prognózu budoucího vývoje ceny nemovitostí.

V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy jako nemovitost, byt, typy vlastnictví nemovitostí, katastr nemovitostí, tržní subjekty, základní metody oceňování nemovitostí, faktory určující ceny nemovitostí a faktory, které působily na trhu s nemovitostmi v letech 2008–2022. Tato část práce je zaměřena na čtenáře, kteří se nepohybují v oboru nemovitostí, ale mají zájem se v tomto oboru dobře orientovat.

Praktická část diplomové práce je určena ke zhodnocení vývoje trhu nemovitostí v Praze v období 2008–2019, a to zejména na základě analýzy cen. Na základě získaných informací bude provedena prognóza budoucího vývoje ceny nemovitostí od roku 2020 do roku 2025. Dále budou získané informace ověřeny na základě výsledků dotazníkového šetření, v němž byly zjištěny hlavní problémy a představy respondentů. Dotazník obsahuje např. otázky typu: „*Domníváte se, že je nabídka bytů na trhu nemovitostí dostačující?*“, „*Máte v plánu pořídit si vlastní nemovitost?*“ nebo „*Z jakého důvodu nemáte v plánu koupit nebo vybudovat nemovitost?*“ Tyto a ostatní otázky z dotazníkového šetření včetně grafů jsou zobrazeny v aplikační části této práce.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Hlavním cílem diplomové práce je na základě použitých metod vyhodnotit vývoj cen nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019 a specifikovat faktory ovlivňující trh v době krize. Dílčím cílem práce je zjistit pomocí dotazníkového šetření, jak respondenti vnímají problémy na trhu nemovitostí v Praze. Dalším dílčím cílem práce je vytvoření prognózy budoucího vývoje ceny nemovitostí.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na definování pojmů nemovitost, byt, dále typy vlastnictví nemovitostí, katastr nemovitostí, základní metody oceňování nemovitostí, bytová výstavba. Rovněž je zmíněno o členění nemovitostí a v kapitole s názvem Trh nemovitostí a jeho účastníci jsou popsány tržní subjekty a faktory určující ceny nemovitostí. V neposlední řadě jsou popsány faktory, které působily na trhu s nemovitostmi v letech 2008–2019, a funkce FORECAST, jež byla uplatněna při prognóze vývoje cen nemovitostí v období 2020–2025 v Praze. K tomuto zpracování je využita vědecká a odborná literatura a internetové zdroje zabývající se trhem s nemovitostmi.

Praktická část je zpracovaná na základě dat z Českého statistického úřadu s využitím intervalů spolehlivosti, dolní hranice spolehlivosti, horní hranice spolehlivosti a za pomoci dotazníkového šetření. V této části je zhodnocen vývoj trhu nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019, a to zejména na základě analýzy cen. Dále je provedena prognóza budoucího vývoje cen nemovitostí v letech 2020–2025, přičemž byla využita funkce FORECAST. Získané informace jsou ověřeny na základě výsledků dotazníkového šetření. Dotazník je uveden v Příloze A. Tento dotazník byl vytvořen elektronicky prostřednictvím Google Forms a byl na portálu umístěn od 5. 9. 2022 do 18. 9. 2022. Dotazníkové šetření bylo realizováno pomocí Facebooku, kam bylo vloženo do skupin dotazovaných. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 158 respondentů. Dotazník je zaměřen na to, jakou představu mají respondenti o trhu nemovitostí a hlavních problémech v této oblasti. Zjištěná informace byly vyhodnoceny pomocí základních statistických charakteristik.

V závěru diplomové práce jsou uvedené poznatky shrnuty v Kapitole 5, kde jsou porovnány výsledky prognózy vývoje ceny nemovitostí v Praze s výsledky dotazníkového šetření u respondentů.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Základní pojmy

#### 3.1.1 Nemovitost

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, rozlišuje věci na nemovité a movité. Dle ust. § 498 odst. 1 a 2 nemovité věci jsou „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Ostatní věci jsou movité, a to bez ohledu na to, zda je jejich podstata hmotná nebo nehmotná.*“ Právní úprava z oboru nemovitostí je uvedena v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Nový občanský zákoník stanovuje, že stavba je součástí pozemku a za nemovitost se považují byty a nebytové prostory, jsou-li předmětem vlastnictví.

#### 3.1.2 Byt

Zákon č. 89/2012 Sb. stanovuje, že „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“

Dispozice bytu je jedna z prvních informací o bytu a znamená, kolik je v bytě místností. Označena je číselnou formou. První číslo ukazuje počet obytných místností. Druhé číslo ukazuje samostatnou kuchyň. Pokud označení obsahuje zkratku „kk“, kuchyňský kout je součástí obytné místnosti. V tabulce 1 je znázorněn přehled dispozičního dělení bytu (Tůmová, 2017).

**Tabulka 1 Dispozice bytu**

<b>1+0</b>	Obytná místnost s improvizovanou kuchyní, koupelnou a toaletou.
<b>1+kk</b>	Obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna a předsíň.
<b>1+1</b>	Jedna obytná místnost, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň.
<b>2+kk</b>	Dvě místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení.
<b>2+1</b>	Dvě místnosti, kuchyň jako samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení.
<b>3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1</b>	Analogicky podle předcházejících.

*Zdroj: vlastní zpracování dle Tůmová (2017)*

### 3.1.3 Typy vlastnictví nemovitostí

Jedním z důležitých faktorů při koupi nemovitosti je druh vlastnictví. V České republice existují tři základní typy vlastnictví – vlastnictví osobní, vlastnictví družstevní a vlastnictví nájemní.

#### **Osobní vlastnictví**

Byty v osobním nebo přímém vlastnictví znamenají, že vlastník může se svou nemovitostí nakládat podle vlastních potřeb. Pokud koupí byt v osobním vlastnictví s pomocí hypotečního úvěru, může tuto nemovitost využít k zástavě, lze zaručit právě nabytým majetkem. Majitel nemovitosti ji smí pronajmout, prodat, uvalit na ni exekuci, věcné břemeno. Přímý vlastník má za povinnost respektovat dohodnutý domovní řád, například pravidelně přispívat na účet fondu oprav, který spravuje společenství vlastníků jednotek. Jedná se o nejžádanější formu vlastnictví, proto je tento typ vlastnictví zpravidla nejdražší. Nemovitost je prokazatelná listem vlastnictví a zápisem vlastníka v katastru (Kubík, 2021).

#### **Družstevní vlastnictví**

Dalším typem vlastnictví je družstevní, kdy majitelem je samotné družstvo. Při koupi bytu kupující získá pouze družstevní podíl a členská práva plynoucí z tohoto podílu. Na základě nájemní smlouvy je umožněno členům družstva využívat konkrétní byt pro bydlení

a stávají se nájemci. Družstevní vlastnictví má své výhody a nevýhody. Jednou z nevýhod je, že na byt nelze sjednat zástavní právo k nemovitosti. Další nevýhodou je při rekonstrukci, pronájmu a dalších změnách povinnost získat povolení od družstva. Družstevní byty bývají většinou levnější než byty v osobním vlastnictví a navíc proces převodu nemovitosti je jednodušší (Bydleníčko, 2020).

### **Nájemní bydlení a investiční vlastnictví**

Dalším typem vlastnictví je nájemní vlastnictví, které převažuje u společenství vlastníků bytových jednotek. Jedná se o bydlení, kdy nájemník uzavře nájemní smlouvu s vlastníkem bytu a bydlení využívá pro svůj prospěch za měsíční úplatu. Nájemník má za povinnost hradit měsíční nájem ve stanovené výši, která byla předem dohodnuta v nájemní smlouvě (Bydleníčko, 2020).

Investiční vlastnictví je spojené s koupí nemovitosti z důvodu investice. Investoři skupují nemovitosti za účelem pronajmutí dalším subjektům. Zisk z nájmu může pokrývat náklady hypotečních úvěrů a pak se stává pasivním příjmem investora. Pokud má investor schopnost využít vlastní zdroje pro koupi nemovitosti, nájem se stává pasivním příjmem ihned. Investice do nemovitosti se stala trendem posledních let, proto většina investorů doporučuje kupovat byty pouze jako investice, která pak zajistí v důchodu pasivní příjem. Navíc není mnoho investic, kterým by za posledních 10 let vzrostla hodnota, jako je tomu u nemovitosti (Zámiš, 2021).

#### **3.1.4 Katastr nemovitostí**

Český katastr nemovitostí je katastrálním zákonem definován jako soubor údajů o nemovitostech. V České republice zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Do katastru nemovitostí patří evidence vlastnických, věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Zahrnuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících. Údaje z katastru nemovitostí lze zajistit elektronicky. K údajům vedeným ve formě počítačových souborů v centrální databázi může každý získat dálkový přístup. Jde například o popis, vlastníka, polohu a geometrické údaje nemovitosti. V katastru nemovitostí je zahrnuto vlastnické právo k nemovitosti a až po jeho zápisu se stává z konkrétní osoby vlastník nemovitosti (Baudyš, 2010).

## **Katastrální mapa**

Podle Duška (2011) je katastrální mapa státní a velmi rozsáhlé mapové dílo s popisem. Na mapě jsou znázorněny všechny nemovitosti a katastrální území, která jsou součástí katastru nemovitostí.

V současné době je vedena ve dvou podobách, a to více než pro polovinu území České republiky v digitální podobě, pro zbylou částí území v podobě analogové. Katastrální mapa se využívá pro zjištění umístění pozemku v území, jako podklad pro územní stavební řízení, pro řízení o vydání povolení, pro řízení o vyvlastnění pozemku a k využívání přírodního léčivého zdroje (ČÚZK, 2021).

## **Zápis do katastru nemovitostí**

Zápisy do katastru nemovitostí mohou probíhat třemi způsoby, a to vkladem, záznamem a poznámkou. Podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem. Tyto zápisy jsou vedeny v evidenci katastru a lze je provést osobně na katastrálním úřadě, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo elektronicky v podobě formuláře (ČÚZK, 2021).

Na základě podání návrhu do katastru nemovitostí se vkladem zapisuje vlastnické právo, věcné břemeno, předkupní právo, zástavní právo, právo stavby, pacht a nájem nebo výhrada práva zpětného prodeje. Záznamem se zapisují práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona. Posledním druhem zápisu do katastru nemovitostí je poznámka. V poznámce se uvádějí důležité informace ohledně nemovitosti. Jde například o poznámku o exekučním příkazu ke správě nemovitosti nebo k prodeji nemovitosti. Poznámky zapisuje katastr nemovitostí na základě oznámení soudu, soudního exekutora, správce daně, vedoucího podniku nebo osoby, která uskutečňuje veřejné dražby (Spáčil, 2018).

## **List vlastnictví**

*„Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví LV) je veřejnou listinou, která prokazuje stav dané nemovitosti evidované v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení LV. Je označen číslem listu vlastnictví a jako veřejná listina musí být opatřen datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a podpisem zaměstnance úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku.“* (Katastr.net, 2022)



Z listu vlastnictví lze zjistit vlastníka, spoluvlastníka nemovitosti, případně zda vlastník nebo spoluvlastník není v exekučním či insolvenčním řízení. List vlastnictví je možné získat formou dálkového přístupu nebo vyzvednout osobně na příslušném katastrálním úřadu. Tyto dvě možnosti jsou zpoplatněné ve výši 100 Kč (Katastr.net).

### **3.1.5 Bytová výstavba**

Od roku 1946 Český statistický úřad sleduje bytovou výstavbu v České republice. Bytová výstavba zahrnuje celou bytovou výstavbu na území, kde vznikají nové byty včetně nástaveb, vestaveb, přístaveb (ČSÚ, 2022). Bytová výstavba je faktorem, který ovlivňuje trh nemovitostí. Pokud trh neobsahuje dostatek volných bytů, po kterých je poptávka, jejich cena bude přirozeně stoupat.

### **3.1.6 Členění nemovitostí**

Dle Zazvonila (1996) se k nemovitosti vztahuje vše, co k ní náleží, a není možné tyto součásti oddělit bez poničení či znehodnocení. Nemovitosti lze rozdělit na dvě kategorie. Do první kategorie patří pozemky a jejich základní charakteristiky, druhá kategorie je věnována stavbám. V praxi se lze také setkat s nebytovými a bytovými jednotkami, které jsou definované v občanském zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.).

#### **Pozemky**

Definici „pozemku“ obsahuje katastrální zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, a pro účely tohoto zákona se pozemkem rozumí *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“*.

#### **Stavby**

Tento pojem představuje rozestavěnou nebo dokončenou nemovitost. Stavby jsou součástí pozemku a představují nemovitost společně, jestli jsou spojeny konkrétním

základem. Životnost nemovitosti lze odvíjet podle technických a ekonomických vlastností (Lux, 2002). Stavební zákon č. 283/2021 Sb., který nabude účinnosti od července roku 2023, definuje, že „stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební díl, který vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavby se dělí na drobné, jednoduché a vyhrazené“.

## **3.2 Trh nemovitostí a jeho účastníci**

Kapitola 3.2 pojednává o tom, jak na trhu nemovitostí dochází k setkávání subjektů, které se na realitním trhu vyskytují. Za subjekty lze považovat ty, kteří nemovitost nabízejí – prodávající, a ty, kteří by rádi nemovitost zakoupili, tedy kupující. Tyto dva základní subjekty tvoří tržní cenu. Podmínkou užití kategorie tržní hodnoty je přítomnost likvidního trhu, kde prodávající a kupující v rámci probíhajícího procesu soutěže v konečném důsledku vytvářejí rovnovážnou tržní cenu, která se vyznačuje jistými důležitými vlastnostmi (Krabec, 2009).

Na realitním trhu existují další subjekty, a to jsou pronajímatelé, nájemci a developeři. Developeři mají na starosti celou výstavbu nové nemovitosti. Na transakce na trhu mají vliv realitní kanceláře, makléři, portály, banky, finanční poradci a právní kanceláře. Vedlejší účastníci pomáhají kupujícím uskutečnit celý proces koupě, tedy vyhledat nemovitost, zajistit financování a právní služby.

Kohout (2013, s. 179) definuje, že „trh nemovitostí v mnoha ohledech připomíná trh cenných papírů: v obou případech se obchoduje s majetkem, u něhož se očekávají budoucí výnosy. V případě cenných papírů jde o dividendy, úroky a kapitálové zhodnocení, v případě nemovitostí jde o nájemné a samozřejmě též o kapitálové zhodnocení. U nemovitostí je sice spekulativní motiv ve většině případů méně významný, avšak každého zajímá, jak se může v budoucnosti vyvíjet cena jeho domu či bytu“.

### **3.2.1 Tržní subjekty**

#### **Kupující – poptávka**

Kupující si mohou vybírat z mnoha nemovitostí, a ne každý dům se prodá. Trh pro kupujícího existuje tehdy, jestliže je nabídka větší než poptávka. Kupující je jedním z nepodstatnějších subjektů na trhu. Má za cíl získat nemovitost, aby mu v budoucnu přinesla

zisk nebo užitek. Opačný případ, tedy nižší počet kupujících, povede k nižším prodejům a to zase ke snížení cen (Klein, 2009).

Potřeba koupit byt, kancelář nebo sklad spočívá v záměru vlastního bydlení nebo podnikatelské činnosti. Vhodnou alternativou ke koupi nemovitosti je její nájem, aby tím vznikly výnosy z pronájmu. Kupující uhradí kupní cenu nemovitosti s pomocí vlastních zdrojů, cizích zdrojů nebo využije obě tyto možnosti (Dušek, 2011). V případě využití vlastních zdrojů musí kupující zohlednit náklady na vlastní kapitál. U cizích zdrojů se jedná o leasing, který není v České republice tolik využíván, nebo o bankovní úvěry, které jsou poskytovány hypotečními bankami. Hypoteční banka poskytuje úvěr za předpokladu splnění všech podmínek. Zájem po nemovitostech hraje závažnou roli ve výši úroků, dalších nákladů a také v dostupnosti úvěrových zdrojů (Ronovská, 2012).

### **Prodávající – nabídka**

Prodávající je majitelem nemovitosti nebo držitelem družstevního podílu, poskytuje nemovitost zpravidla tehdy, když mu nemovitost již nedává užitek či zisk. Důvody prodeje mohou být různé, například, majiteli není vhodná velikost nemovitosti. Dalšími důvody mohou být změna lokality nebo to, že náklady spojené s provozem přesahují možnosti vlastníka (Dušek, 2011).

Majitel nemovitosti může své finanční prostředky za účelem dosažení zisku při následném prodeji nemovitosti přesunout do jiných alternativních aktiv. Tento proces se také uskutečňuje u nemovitostí využívaných komerčně (Ronovská, 2012).

### **Pronajímatel a nájemce**

Na trhu nemovitostí se lze setkat s tím, že nájem bytu nebo domu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení. V tomto případě se jedná o vlastníka nemovitosti – „pronajímatele“, který přenechává svou nemovitost do dočasného užívání jiné osobě – „nájemci“. Nájemné vzniká podstatným a charakteristickým úkonem – sepsáním nájemní smlouvy mezi těmito dvěma subjekty. Tímto vzniká povinnost ze strany nájemce hradit předem dohodnuté nájemné. Základními znaky nájmu jsou úplatnost a dočasnost. I když je nájem podepsán na dobu určitou či neurčitou, pronajímatel je oprávněn při splnění zákonem stanovených podmínek nájem ukončit. Nájemem nemůže docházet k trvalému převedení užívacího práva na jinou osobu (Veselá, 2020).

## **Developeři**

Součástí realitního trhu jsou developeři, kteří v zájmu zisku zajišťují stavební projekty, jež po dokončení prodávají kupujícímu. Jedná se o podnikatelské projekty a projekty určené k bydlení. Developerská firma má na starost několik výstaveb. Plánování, realizace, kolaudace a následně prodej či pronájem je financován z vlastních nebo cizích zdrojů (Hromada a kol., 2013).

## **Realitní kancelář**

Realitní kanceláře zaměstnávají realitní makléře, kteří pomáhají zprostředkovat nákup či pronájem nemovitostí. Odměna za poskytované služby u prodejů se pohybuje ve výši 3 až 5 %, u pronájmů je provize ve výši měsíčního nájemného ze strany pronajímatele, případně od budoucího nájemce. Realitní makléř má za úkol provést klienta celým procesem, jako je například prodej nemovitosti. Popisuje zprostředkovatelskou smlouvu, vyhotovuje analýzy tržní ceny a srovnávací analýzy. Makléř má odpovědnost za zakázku až do jejího úplného ukončení, tedy po příp. uzavření dohody o rezervaci zastřešuje jednání mezi stranami – organizačně se aktivně účastní dokončení obchodu. Někteří makléři nedokážou pomoci se zařízením hypotečního úvěru, proto spolupracují s hypotečním asistentem (VK Real s.r.o.).

## **Podpora hypotečních úvěrů**

Dalším subjektem na trhu nemovitostí jsou banky, které poskytují odborné finanční poradenství se zaměřením na hypotéky. Česká národní banka poskytuje licence pro činnost hypotečních bank v České republice. Existuje řada pravidel pro poskytnutí hypotečního úvěru, ale hlavní podmínkou je zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zpravidla se jedná o dlužné částky ve výši několik milionů korun, proto banky podstupují rizika z hlediska možné neschopnosti splácení. Další podmínkou je to, že tato nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Hypoteční úvěr spadá do dlouhodobých, účelově vázaných úvěrů, které jsou nejčastěji využívány ke koupi nemovitosti nebo rozsáhlejší rekonstrukci stávajícího rodinného zázemí (Blažek a Vrabcová, 2019).

Přestože se stát snaží poskytnout alespoň částečnou pomoc, je patrné, že pro občany větších měst je pomoc téměř nevyužitelná. Půjčku mohou využít lidé s vyššími příjmy a

získat výhodnější financování nové nemovitosti. Hlavním cílem státu je nastavovat pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců a vytvářet právní prostředí.

### **Vládní bytová politika**

Pod bytovou politikou rozumíme politiku státu, která má významný vliv na trhu s bydlením z poptávkové a z nabídkové strany. Dle Ministerstva pro místní rozvoj (2022) „*princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou*“.

Podle Polákové (2006) do cílů bytové politiky patří:

- Zajištění fungování trhu a celkové dostupnosti bydlení.
- Finanční dostupnost (rozumíme jako poměr mezi příjmy obyvatelstva a cenou nemovitosti).
- Objem výstavby a zvyšování nabídky bydlení.
- Účinnost a efektivita nástrojů bytové politiky apod.

### **3.3 Základní metody oceňování nemovitostí**

Každá banka či stavební spořitelna bude pro posouzení žádosti potřebovat i odhad ceny nemovitosti. Jde o znalecký posudek, který zpracuje interní či externí odhadce banky, tedy odhadce nemovitosti. Odhadce oceňuje nemovitost na základě tržních principů. V posudku určí aktuální hodnotu, případně budoucí hodnotu, pokud je v plánu zrekonstruovat nebo teprve vystavět nemovitost. Podle ceny určené odhadcem banka stanoví finální úrokovou sazbu, a to na základě posouzení hodnoty LTV. Úroková sazba se odvíjí od hodnoty tzv. LTV (loan to value) – čím nižší číslo před těmito třemi písmeny stojí, tím je úroková sazba nižší. Odhadní hodnota nemovitosti se nemusí rovnat kupní ceně a zpravidla se jí v praxi ani nerovná. Odhadní cena bude nižší než kupní. Problém může nastat, jestli na pořízení nemovitosti nejsou k dispozici žádné vlastní zdroje. Banka je schopna poskytnout úvěr jenom do výše odhadní hodnoty nemovitosti, nikoli na celou kupní cenu (Albatros Media a.s., 2014). Podle Bradáče a kol. (2007) tržní hodnota nemovitostí zahrnuje celou řadu faktorů, jsou to především:

- Politicko-správní vlivy. Například stavební řád, územní plánování, daňová politika, bezpečnost a ochrana, životní prostředí, veřejné zájmy.
- Ekonomické vlivy. Mezi nimi jsou kupní síla, zaměstnanost, možnosti financování, životní úroveň, situace ve stavebnictví, hospodářský vývoj, inflace, úroková míra, technologie.
- Sociálně-demografické vlivy. K nim patří velikost rodin, vývoj populace, standard bydlení, vzdělání, životní styl, sociální politika.
- Fyzikální vlivy. V tomto případě jde o velikost, rozsah, polohu, topografii, způsob zástavby, dopravu, sousedy, investice, životní prostředí, využitelnost, vybavení, stav údržby, stáří staveb, ekonomickou, technickou, morální životnost.

Dosažení optimální ceny je výsledkem jednak objektivního průzkumu podobných nemovitostí, jednak intuitivním stanovením, kolik bude kupující ochoten zaplatit za dům. Správně určená cena přiláká zájemce o prohlídky, a to povede k prodeji.

Cena je nedůležitější faktor, který kupující používají k tomu, o které domy projeví zájem. Je také důležité si uvědomit, až ačkoliv nabídkovou cenu stanoví prodávající nebo makléř, prodejní cenu určuje kupující.

### 3.3.1 Přístupy k tržnímu ocenění

Bradáč a kol. (2016) uvádějí, že při zjišťování tržní hodnoty nemovitostí se používá jeden z uvedených základních přístupů nebo jejich kombinace:

- Porovnávací metoda – přístup na bázi porovnání.
- Nákladová metoda – používá se na bázi vynaložených nákladů.
- Výnosová metoda – přístup, který funguje na bázi očekávaných výnosů.
- Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti.
- Metoda zbytku.
- Metoda zjištění věcné hodnoty.
- Metoda rentního oceňování.
- Metoda zjištění obecné ceny váženým průměrem.
- Indexové metody.







## Nákladová metoda

„Přístup na bázi vynaložených nákladů se používá na základě údajů z předchozích let. Hodnota nemovitosti se odvozuje od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a od nákladů, které byly investovány do stavby. Tahle věcná hodnota bude reprezentovat technicky pojatý názor na tvorbu ceny“ (Bradáč a kol., 2007, s. 58).

## Výnosová metoda

Bradáč a kol. (2016, s. 69) definuje, že „základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitostí při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti se zisky při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se zjišťuje nejspíše z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.“ Na obrázku 1 je znázorněna výnosová metoda.

**Obrázek 1** Oceňování výnosovým způsobem

Nemovitosti srovnávací; je známa: •cena prodejní (CP) •čistý výnos z nájemného (z)	Míra kapitalizace $u_i = \frac{z_i}{CP_i} \times 100\%$	Průměrná míra kapitalizace	Nemovitost oceňovaná (známe čistý výnos z nájemného z)
1		$u_1$	$CV = \frac{z}{u} \times 100\%$
2		$u_2$	
3		$u_3$	
4		$u_4$	
...		$u_i$	
n		$u_n$	

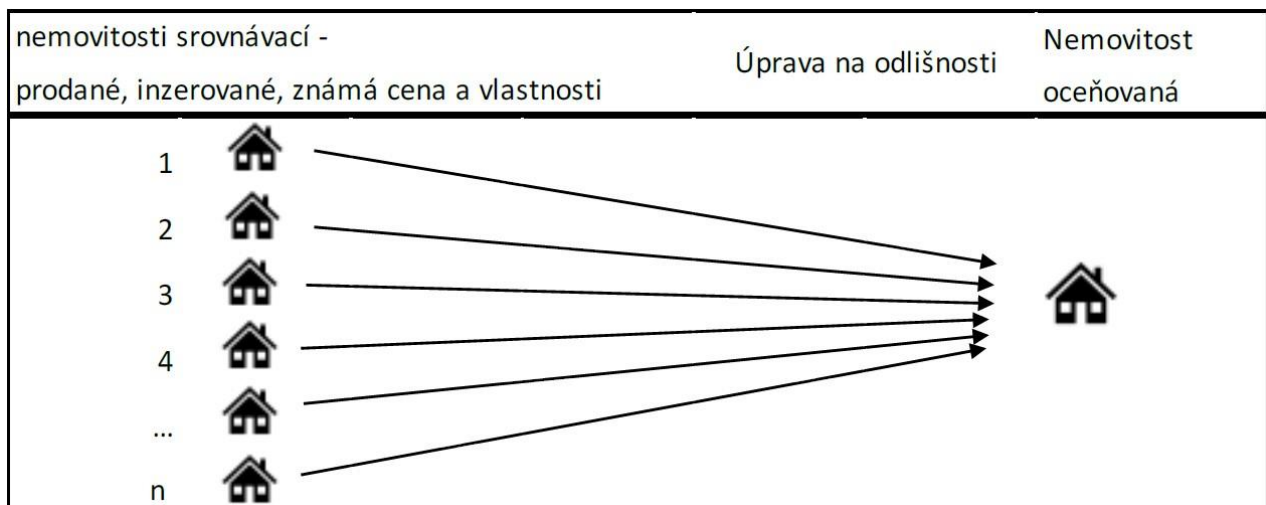
Zdroj: Bradáč. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha Linde, 2007, str. 69

## Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání podobných nemovitostí, které mají podobné podmínky, a zde odráží aktuální stav na trhu. Z prodejních cen podobných nemovitostí vzniká předpoklad pravděpodobné výše ceny posuzované nemovitosti. Přístup k porovnání je klíčovým při odhadu tržní hodnoty. Pokud je tato metoda správně aplikována, pak odráží stav trhu. Porovnávací metodu je možné použít kdekoli, kde existují podmínky pro porovnání. Předpokladem je srovnatelnost, podobnost, časová aktuálnost a obdobný

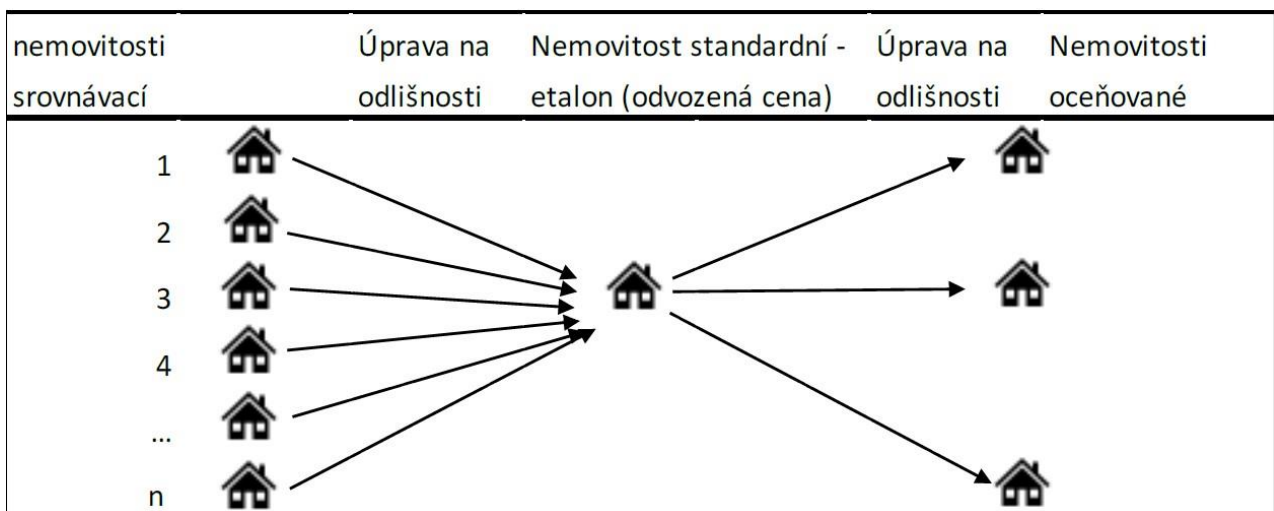
užitek porovnávaných nemovitostí. Existuje přímé porovnání, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí. Nepřímé porovnání je souborem údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách zpracovaných pro průměrnou, základní, standardní nemovitost (etalon) a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Přímá metoda porovnání je zobrazena na obrázku 2 a metoda nepřímého porovnání je zobrazena na obrázku 3 (Bradáč a kol., 2016).

**Obrázek 2 Metoda přímého porovnání**



Zdroj: Bradáč. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha Linde, 2007, str. 68

**Obrázek 3 Metoda nepřímého porovnání**



Zdroj: Bradáč. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha Linde, 2007, str. 68

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- Druhu a účelu věcí.



- Koncepce u technických parametrů.
- Materiálu.
- Kvality provedení.
- Podmínek výroby (kusová sériová).
- Technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady).
- Opravitelnosti.
- Dostupnosti náhradních dílů.
- U nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

U věcí movitých je cenové porovnání jednodušší vzhledem k tomu, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově, ve větším počtu. Existuje rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny movitých věcí nových a obvykle i použitých. Jen malou část movitých věcí tvoří takové, jež nejsou předmětem trhu. Movité věci jsou dále víceméně volně přemístitelné, v důsledku čehož se jejich ceny ve velké oblasti příliš neliší (Ort a Ortová, 2017)

Naproti tomu věci nemovité přemístitelné nejsou, jak vyplývá již z jejich názvu. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze – nejvíce u nemovitostí obchodních, jen o něco méně u nemovitostí obytných, relativně málo u nemovitostí výrobních, u kterých je zase důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může výt vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé (Ort a Ortová, 2017)

Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné – velmi blízká podobnost bude zpravidla jen u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením. Vliv bude mít i technický stav domu – nový dům bude mít jistě cenu vyšší než stejný opotřebovaný, který potřebuje zvýšenou údržbu, případně i opravy většího rozsahu. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně (Bradač a kol., 2016).

Klein a Kesslerová (2009) uvádějí, že při stanovení ceny nemovitosti je nejdůležitější cestou určení hodnoty domu na základě toho, kolik jiní zaplatili za podobnou nemovitost ve stejné oblasti. Problém může být v tom, že žádné dvě nemovitosti nejsou zcela stejné. Existují tyto základy při stanovení ceny porovnáváním:







1. Hlavní položky. První, co se posuzuje při výběru srovnatelných nemovitostí, je počet pokojů, koupelen, metrůž domu a pozemku, jeho všeobecný stav.
2. Přítomnost nebo absence podobných rysů. Jde například o krby, komíny, terasu, počet schodišť, samostatné toalety, velikost a počet oken, nadstandardní vany.
3. Přesná lokalita. Stejná lokalita se může lišit ve výhledu, v pěší dostupnosti do různých míst (úřady, obchody), v parkovacích možnostech, v hustotě zastavění a v dalších faktorech.
4. Tvar nemovitosti. Srovnatelné byty mohou mít různé půdorysy, pozemky mohou být různě svažité.
5. Stáří nemovitosti. Celkové stáří nemovitosti včetně jednotlivých přístaveb a úprav je důležité, protože určuje potřebu velkých oprav jako oprav střechy, fasády, elektrických rozvodů.

Nakonec je potřeba se podívat na nejnižší a nejvyšší nabídkové ceny v dané lokalitě. Nemovitost, která je pro danou lokalitu příliš velká, se nemusí prodat za stejnou cenu jako podobně velký dům někde jinde.

### **Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti**

*„Z realizovaných prodejů totožných nemovitostí se určí průměrný poměr mezi prodejní cenou a časovou cenou. Na tomto základě se vypočítá koeficient, kterým se následně násobí cena oceňované věci“* (Bradáč a kol., 2016, s. 69). Tento výpočet je uveden na obrázku 4.

**Obrázek 4 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti**

Nemovitost srovnávací; je známa: - cena prodejní (CP) - cena časová (CČ)		Koeficient prodejnosti $KP_i = \frac{CP_i}{CČ_i}$	Průměrný koeficient prodejnosti	Nemovitost oceňovaná
1		$KP_1$	KP	COB = CČ x KP
2		$KP_2$		
3		$KP_3$		
4		$KP_4$		
...		$KP_i$		
n		$KP_n$		

Zdroj: Bradáč. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha Linde, 2007, str. 69

#### **Metoda rentního oceňování**

Tato metoda zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci, respektive majitelé srovnatelných věcí. Jde například o ložiska surovin, zemědělskou půdu (Bradáč a kol., 2016).

#### **Metoda zjištění obecné ceny váženým průměrem**

U této metody se průměr vypočte zpravidla z hodnoty věcné a hodnoty výnosové (Bradáč a kol., 2016).

#### **Indexové metody**

Pomocí různě odvozených indexů se provádí přepočítání cen (Bradáč a kol., 2016).

#### **Metoda zbytku**

*„Metodu zbytku lze používat, když se jedná o nemovitost, která není ve stavu vhodném k užívání. Základem ocenění nemovitosti je fiktivní podmínka, že je všechno v pořádku, a poté jsou odečteny náklady na dosažení tohoto použitelného stavu. Dále se metoda používá pro zjištění obvyklé ceny u staveb nedokončených – zjistí se obvyklá cena stavby dokončené a odečte se obvyklá cena nákladů na dokončení“ (Bradáč a kol., 2016, s.70). Na obrázku 5 je znázorněna metoda zbytku.*

## Obrázek 5 Princip metody zbytku

Princip metody zbytku		
Případ	Postup	Způsob zjištění
Nemovitost nedokončená.	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na dokončení.	Rozpočtem nebo jako rozdíl nákladového ocenění bez koeficientu prodejnosti pro stavbu dokončenou a nedokončenou.
Nemovitost se zanedbanou údržbou.	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na provedení údržby.	Rozpočtem nebo odborným odhadem.
Nemovitost s vadou zabraňující používání.	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na odstranění vady.	Rozpočtem nebo odborným odhadem.
Zjištění ceny pozemku, na němž je stavba, která je ve stavu vhodném pouze k odstranění.	Od obvyklé ceny pozemku nezastavěného se odečtou náklady na odstranění stavby a úpravu pozemku, snížené o obvyklou cenu využitelných zbytků.	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Zjištění ceny pozemku, který je zastavěn stavbou.	Od obvyklé ceny souboru stavby + pozemek se odečte časová cena staveb.	Pozn.: používá se někdy při zjišťování ceny pro tvorbu cenových map stavebních pozemků.

Zdroj: Bradáč. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha Linde, 2007, str. 70

### 3.3.2 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitostí

Bradáč a kol. (2016) vysvětlují přehled všech podkladů pro ocenění, které je znalec povinen uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku.

- **Výpis z katastru nemovitostí.** Ten by neměl být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis.
- **Kopie příslušné části katastrální mapy.** Kopie měla by odpovídat skutečnosti s vyznačením oceňovaných pozemků.
- **Výpisy z pozemkové knihy.** Pokud se týká stáří starších staveb, dostupné jsou zpravidla na Pozemkovém úřadu.
- **Cenová mapa pozemků.** Pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná.
- **Výkresová dokumentace.** Skutečné provedení staveb, dokumentace pokud možno schválená stavebním úřadem.

- **Stavebně právní dokumentace.** Například územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí atd.
- **Nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorám.
- **Pasporty nemovitostí.**
- **Přiznání k dani z nemovitých věcí.**
- **Pojistné smlouvy.**
- **Smlouvy o správě nemovitostí.**
- **Smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti.
- **Výsledky místního šetření nemovitosti.**
- **Příslušné předpisy, katalogy cen,** normy, odborné časopisy a literatura.
- **V některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu** například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu.
- **Databáze informací** například o dosahovaných cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostor určitého typu v požadovaném místě a čase.

### 3.3.3 Oceňování pozemků

Z pohledu Bradáče a kol. (2016) pozemky oproti převážně většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (stát, region, město, obec). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z toho monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu – absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (stavebních, zemědělských, lesních). Relativní hodnotou pak je nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších. Vzhledem k tomu by zřejmě optimální bylo oceňovat pozemky metodou výnosovou, s tím, jako by byly pronajaty. K použití výnosové metody však v převážné většině případů chybí podklady. Navíc bude výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba je na něm postavena, u nezastavěného stavebního pozemku pak na tom, jaká v daných podmínkách reálně nejlukrativnější stavba na něm bude povolena a zda se najde vhodný investor. Je také řada pozemků, u nichž výnos prakticky počítat nelze – zahrady, okrasné sady, pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi.

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovolit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. Naopak vodovod a kanalizace jsou povětšinou majetkem obecním. Vlastníci pozemků, na nichž se má stavět, potom buď předem nebo formou splátek musí uhradit svůj díl hodnoty těchto sítí (Bradáč a kol., 2016).

### **3.3.4 Cena a hodnota**

Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů a práv přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je, nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (například věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Bradáč a kol., 2016).

#### **Cena pořizovací**

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení) bez odpočtu opotřebení (Bradáč a kol., 2016).

#### **Cena reprodukční**

Věcná hodnota, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době oceňování bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (Bradáč a kol., 2016).

### **Věcná hodnota**

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč a kol., 2016).

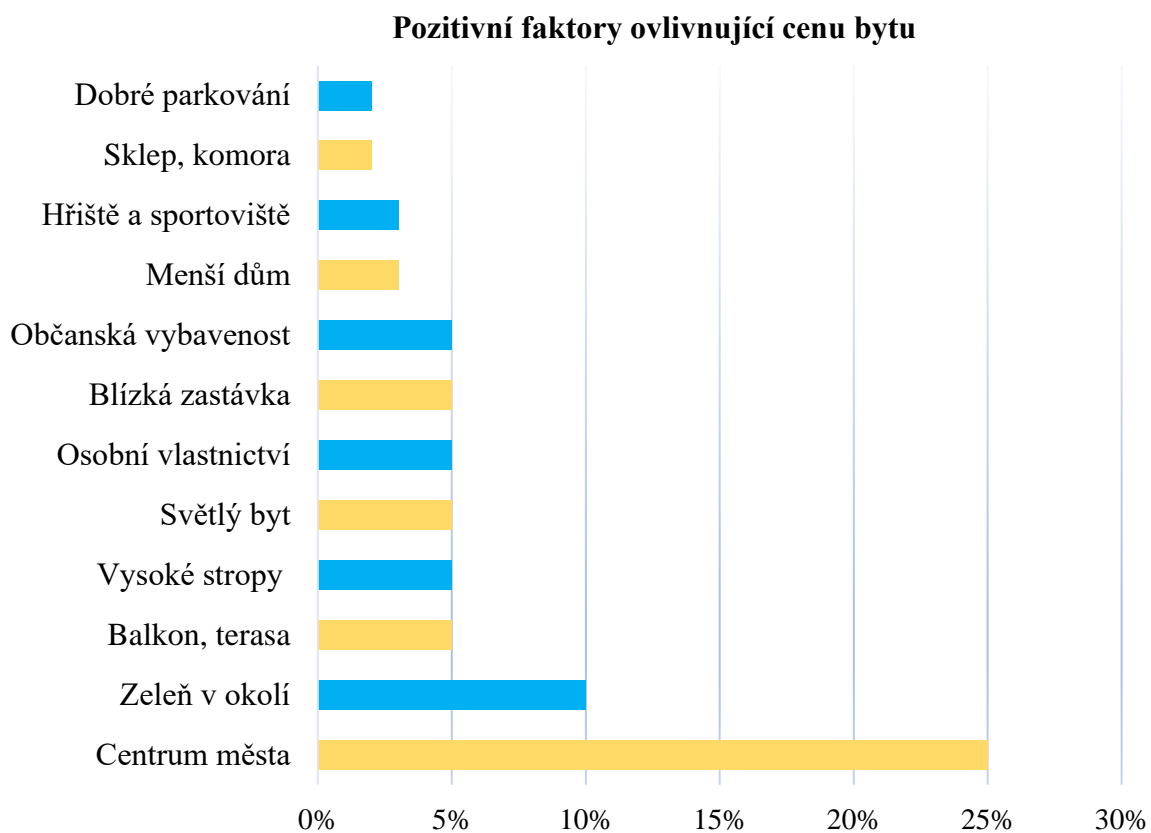
### **Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pokud se týká obecné hodnoty, tak obecná hodnota se uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší váhou na hodnotu výnosovou. Pokud se týká pozemků, je možno využít cenových map pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vypracovány na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji nebo koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. Banky používají pojem „tržní cena v tísni“ pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná (Ort a Ortová, 2017).

## **3.4 Faktory určující ceny nemovitostí**

Cenu nemovitostí ovlivňuje celá řada parametrů. Tyto grafy zobrazují základní pozitivní a negativní faktory, které mají vliv na cenu. Je zřejmé, že na těchto příkladech z praxe, které autor uvádí, nelze jednoznačně určit přesné faktory, které mohou ovlivňovat cenu nemovitostí. Pro stanovení ceny nelze jednotlivé faktory jednoduše sčítat a odčítat.

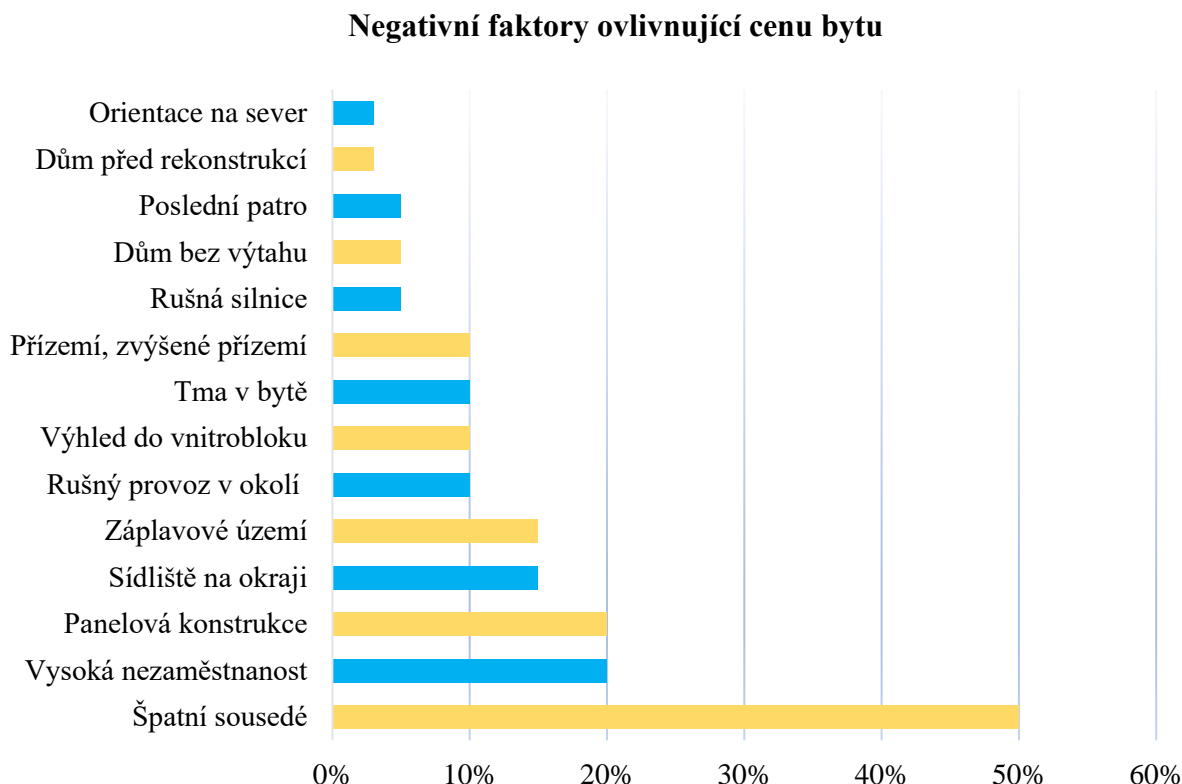
**Graf 1 Pozitivní faktory ovlivňující cenu bytu**



Zdroj: vlastní zpracování na základě Richardzremaxu.cz 2022 (Richardzremaxu, 2018)



**Graf 2 Negativní faktory ovlivňující cenu bytu**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě Richardzremaxu.cz 2022 (Richardzremaxu, 2018)*

### **3.4.1 Ekonomická bublina**

V 90. letech 20. století začal prudký nárůst cen akcií na většině předních světových akciových trhů. Začalo se hovořit o tom, že na americkém i evropském akciovém trhu se vytvořila cenová bublina. Cenová bublina z konce 90. let začala splaskávat v roce 2000. Klesající trend cen akcií na americkém i evropském akciovém trhu trval přibližně tři roky. Hlavní otázkou dosud zůstává, jestli jde předem identifikovat vznik ekonomické bubliny a za použití jakých metod (Tregler, 2004). Barlevy (2007) ve svém článku definuje bublinu jako pohyb cen nahoru v rozšířeném rozmezí, který pak imploduje.

Na pojem „ekonomická bublina“ lze narazit poměrně často, jsou-li porovnávány ceny nemovitostí. Lidé si kladou otázku, jestli si mohou vzít hypotéku či zda má smysl teď dávat peníze do akcií, nebo zda už bublina splaskne. Od tohoto se začíná odrážet zájem a důvěra v koupi nemovitostí, udává poptávku po nemovitostech a tímto ovlivňuje jejich cenu (Stroukal, 2021).

## **Bublina na trhu nemovitostí**

Do utváření cen nemovitostí vstupuje celá řada faktorů, kdy v citované analýze byly využity podobné proměnné. Z pohledu Gevorgyana (2015) se bublina na trhu nemovitostí zvyšuje poptávkou kupujících, kteří mohou platit vysoké ceny za nemovitosti a očekávají příliš vysoké zhodnocení bydlení v budoucnosti.

Dle Hlaváčka (2010) v roce 2007 došlo ke zrychlení růstu cen nemovitostí v České republice. Dále růst pokračoval i v roce 2008, i když světová finanční krize vedla k výrazným propadům cen nemovitostí. Tato situace dosud vyvolává otázky, zda nebyl nedávný růst cen příznakem „ekonomické bubliny“.

*„Pro ceny nemovitostí je typická pro-cykličnost, která je výsledkem spolupůsobení příznivého makroekonomického prostředí a optimistického očekávání ekonomických subjektů. Tyto subjekty ztrácejí schopnost racionálního úsudku a berou na sebe nadměrné riziko. Ve fázi konjunktury rostou ceny aktiv a zároveň dochází k úvěrové expanzi. Tato situace dále podněcuje růst cen nemovitostí a v důsledku spolupůsobení makroekonomických a mikroekonomických faktorů daného hospodářského prostředí vzniká bublina.“* (Gevorgyan, 2015, str. 52)

## **3.5 Faktory, které působily na trhu s nemovitostmi v období 2008–2019**

### **3.5.1 Celosvětová ekonomická krize**

V roce 2008 svět uviděl Ameriku z jiné strany. Když praskla realitní bublina, zemi zasáhla finanční krize. Lidé se dozvěděli řadu skutečností o financích a krizi, která zanechala tisíce amerických rodin bez domova a přivedla řadu bank a pojišťoven ke krachu. Nicméně jde pouze o jeden z faktorů, který způsobil současné problémy největší světové ekonomiky (50MINUTES.COM, 2018).

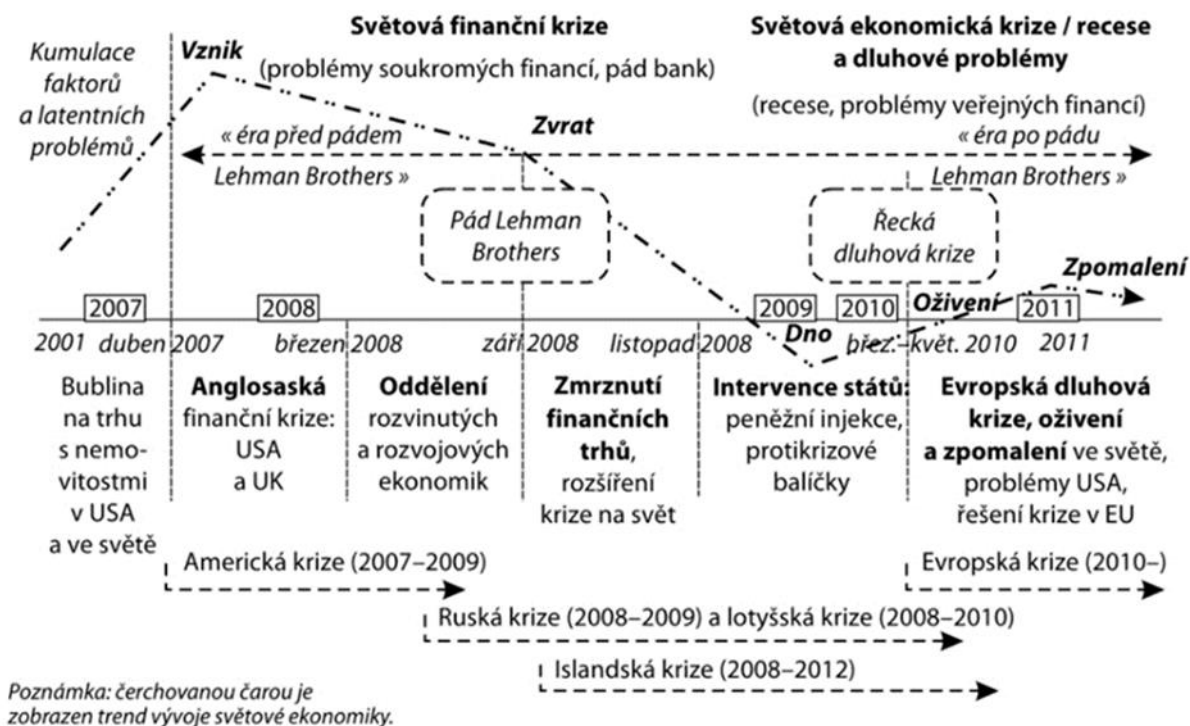
Světová krize začala v září roku 2008. Podle Štěrbové a kol. (2013) se skládá ze čtyř vzájemně propojených problémů:

1. Problémů soukromých financí.
2. Recese světové ekonomiky.
3. Veřejných dluhových problémů, hlavně v zemích EU.
4. Pomalejšího růstu světové ekonomiky od roku 2011.

Majitelé hypoték dokonce dostávali falešné sebevědomí a hrdost, že něco vlastní, byla to však pouze iluze vlastnického bydlení. Mladí lidé mnohdy dávali přednost koupi vlastního domu či bytu před pronájmem. Tím se zvyšovala poptávka po nemovitostech a jejich cena rostla. U mnoha lidí se projevoval prestižní faktor, který diktoval koupi věcí i na úvěr, a to nikoliv s cílem uspokojit potřebu, ale reprezentovat nebo předstírat určité postavení či životní postoj. To silně oslabilo obranné mechanismy při sebehodnocení zadluženosti a deformovalo odpovědnost dlužníka. Protože mladí lidé vyrůstali během uplynulých 50 let v době hospodářského růstu, necítili potřebu šetřit jako jejich rodiče (Arestis a Karakitsos, 2013).

Kromě podpory rizikových úvěrů byla dalším problémem nemožnost platit své závazky ve formě splátek bankám, a proto lidé omezovali výdaje na klasickou spotřebu. Byla omezena poptávka po statcích dlouhodobé spotřeby, banky začaly odebírat nemovitosti a pak je prodávaly v dražbě. Pokud docházelo ke ztrátám, musely je pokrýt z vlastních zdrojů. Nabídka nemovitostí byla neobvykle vyšší než poptávka a cena klesala. Ztráty byly větší a krize se rozšířila na krizi likvidity (Jílek, 2013).

**Obrázek 6 Průběh světové krize v letech 2007 – polovina roku 2013**



Zdroj: Štěrbová a kol. *Mezinárodní obchod ve světové krizi 21. století*. Grada, 2013, str. 78

### 3.5.2 Krize na českém realitním trhu

*„Český trh s nemovitostmi zasáhla finanční krize na konci roku 2008. Do této doby ceny nemovitostí rostly. V České republice nedošlo ke vzniku realitní bubliny, ale pouze k uměle zvýšené poptávce, která byla dána snadnou dostupností hypoték, očekávaným zvýšením sazby DPH a nerealistickým očekáváním kupujících“ (Klein a Kesslerová, 2009, s. 9).*

Trh s nemovitostmi zažil horší časy v letech 2009 a 2010. To bylo způsobeno celkovou ekonomickou recesí. Krize hypoték, pokles průmyslové výroby a s tím související nezaměstnanost měly hlavní vliv na trh bydlení v letech 2009 až 2010. Důvěra kupujících byla velmi nízká a tato očekávání držela nízko ceny i objem prodeje. Kvůli finanční krizi docházelo k omezení poptávky. Bylo trvale obtížnější najít kupujícího a byli kupující, kteří určovali cenu (Klein a Kesslerová, 2009).

### 3.5.3 Daně

*„Daň z nabytí nemovité věci, dříve nazývaná daň z převodu nemovitosti, postihuje majetek při změně vlastníka. Tato daň momentálně prochází tou nejzásadnější změnou od svého zavedení v roce 1993, a tou je její samotné zrušení.“ (Eprávo.cz)*

Dle Hejdukové a kol. (2018) je předmětem daně úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je:

- Pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházející se na území České republiky.
- Právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky.
- Spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v předchozích dvou bodech výše.

V roce 2020 se poslanecká sněmovna rozhodla zrušit daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z celkové kupní ceny včetně zpětného účinku. To znamená, že člověk, který nabyl nemovitost nejpozději v prosinci 2019, nemusí platit daň z nemovitosti. Poplatníci, kteří již daň zaplatili, a nyní se na tuto zaplacenou daň vztahuje její zpětné zrušení, mohou požádat o její vrácení. Ten, kdo nabyl nemovitost v období od prosince 2019 do konce roku 2021, nemá za povinnost hradit daň z nabytí nemovitosti a je schopen uplatňovat odpočty úroků z úvěru na bydlení od základu daně. Povinností je podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2022, jestliže kupující získal nemovitost v roce 2021. Dále byla prodloužena lhůta pro osvobození od daně z příjmů při prodeji nemovitosti z 5 let na 10 let.

Hlavním cílem bylo oživit trh s nemovitostmi, který byl postižený koronavirovou krizí, a podpořit přístupnost vlastního bydlení (Kurzy.cz).

#### **3.5.4 Nezaměstnanost**

Zaměstnanost a nezaměstnanost jsou jedním z nejdiskutovanějších pojmů v ekonomice a ukazují na možné problémy tržního hospodářství. Je to aktuální problém ekonomiky, kdy lidé jsou schopní a ochotní pracovat, ale nemohou najít práci. Nezaměstnanost je pak spojena se sociálními a politickými problémy konkrétní země. Ekonomicky aktivní obyvatelstvo jsou lidé, kteří momentálně pracují nebo nepracují z jiných důvodů, ale mohou aktivně hledat práci. Ekonomicky neaktivní obyvatelstvo tvoří lidé nezaměstnaní, osoby pobírající důchod, osoby s těžkým zdravotním postižením a osoby v etapě odborné přípravy (Petrušová, Králová a Sochuláková, 2018).

Nezaměstnanost má podstatný dopad na realitní trh kvůli poklesu poptávky na trhu nemovitostí, omezenému trhu práce, propouštění zaměstnanců nebo snížení mezd. Pokud nastává recese, začíná růst nezaměstnanost. Dochází k tomu, že počet domácností, které mohou vstoupit na trh s nemovitostmi jako kupující, začne klesat. Výsledkem je pokles disponibilního důchodu a neschopnost lidí financovat nemovitost (Čadil, 2011).

#### **3.5.5 Demografické faktory**

Závažnou roli na trhu s nemovitostmi hrají i demografické faktory. Jedná se o úroveň migrace, věkovou strukturu populace, strukturu a složení domácností, perspektivu populačního růstu. V současné době mladí lidé vstupují do manželství později, což má vliv na počet narozených dětí. Jedním z důvodů je velké množství možností seberealizace a vzdělávání. Rozvodovost je pak dalším trendem, který přispívá k vyšším cenám nemovitostí. Manželské páry se rozvádějí, což vede k vzniku neúplných rodin a k potřebě dvou bytů, roli hraje i sňatkovost, kdy vzniká nová domácnost. Výsledkem je více lidí, kteří poptávají nemovitosti, tím pádem i vyšší cena těchto nemovitostí. Ceny nemovitostí zahrnují i zastoupení konkrétní věkové populace, která má největší zájem o koupi bydlení (Lux a kol., 2011).

#### **3.5.6 Co způsobila pandemie na realitním trhu**

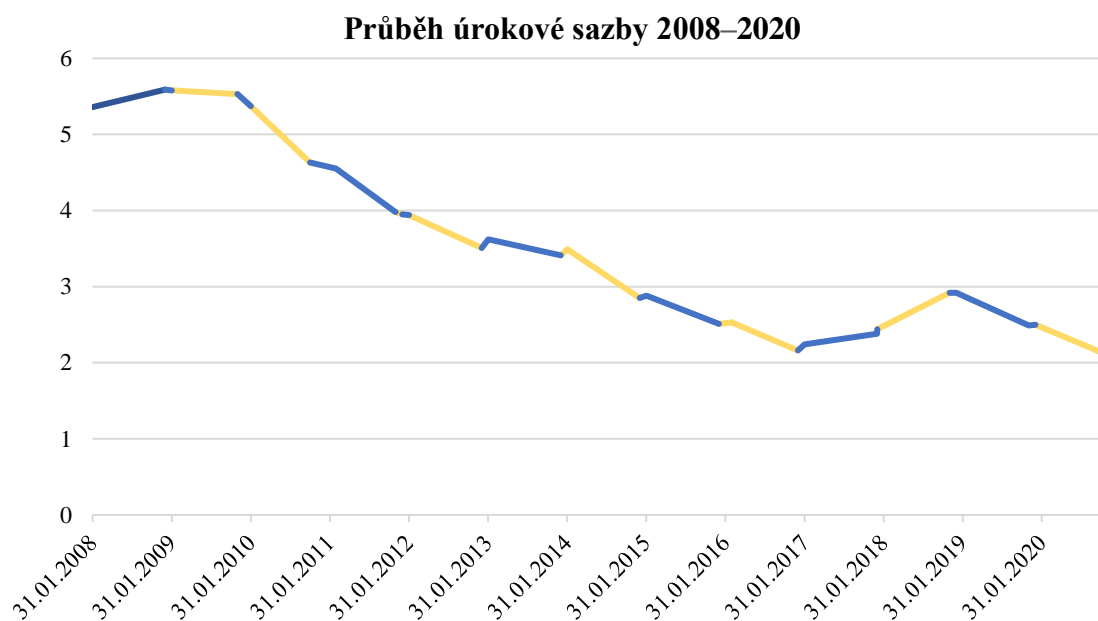
V roce 2020 byl realitní trh v České republice postižen pandemií covid-19. Na začátku pandemie byl reakcí na krizi odklad splátek, proto cenový vývoj začal úplně ovlivňovat

banky. Díky tomu, že úroková míra hypoték byla v průběhu na nižších procentech, levné půjčky začaly motivovat a stimulovat zájemce o koupi nemovitosti. V roce 2017 byly nastaveny ukazatele DTI (poměr celkového dluhu žadatele a výše jeho čistého ročního příjmu) a DSTI (poměr měsíční splátky dluhu k čistému příjmu). Konečně v roce 2020 Česká národní banka zrušila limity pro příjmy žadatelů o půjčku. V souvislosti s pandemií došlo ke snížení nájemného z bytů, protože některé nájemníky zasáhla opatření v souvislosti s covidem-19 a oni neměli dostatek financí na to, aby nájemné hradili v obvyklé výši. Dále v důsledku snížení příjmů domácností a poklesu spotřeby obyvatel došlo ke snížení nájemného i u standardních nájemních bytů. Lidé, kteří měli možnost ochránit své úspory před vyšší inflací, mohli bezpečně investovat do koupě nemovitosti (Statistika a my, 2020).

### 3.5.7 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Na grafu 3 je vidět vývoj úrokových sazeb hypoték v České republice v letech 2008 až 2020. Graf znázorňuje nejvyšší úrokové sazby v letech 2008 a 2009 v době ekonomické krize. Nejmenší úroková sazba byla v roce 2017 a pak se znovu začala snižovat v roce 2020.

**Graf 3 Vývoj úrokových sazeb v letech 2008–2020**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě Kurzy.cz (2022)*

V tabulce 2 je zobrazen objem poskytnutých hypoték v Praze v letech 2014–2019. Tabulka ukazuje počet a smluvní jistinu, jež byly poskytnuty občanům a podnikatelským subjektům. Rekordní smluvní jistinu je vidět v roce 2016 a v roce 2017. V roce 2016 byl

objem sjednaných hypoték ve výši 125 163 123 tisíc korun. To způsobilo snížení sazby v posledním měsíci roku 2016 na 1,768 %. V dalších letech byl důsledkem poklesu hypotečních úvěrů nový zákon o spotřebitelském úvěru, proto půjčku dostával pouze ten, který byl schopen splácet.

**Tabulka 2 Hypoteční úvěry poskytnuté v Praze v letech 2014–2019**

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Celkem	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
Rok						
2014	20 107	46 074 385	652	38 840 237	20 789	85 378 487
2015	24 464	61 162 711	615	41 343 567	25 085	102 591 700
2016	25 553	69 540 690	938	55 456 863	26 504	125 163 123
2017	22 771	64 810 298	829	55 781 161	23 622	120 949 863
2018	20 133	60 030 922	434	40 759 607	26 601	105 230 554
2019	16 317	51 911 927	425	21 741 095	16 742	73 653 022

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj ČR (2019)

### 3.6 Funkce FORECAST

Hlavním úkolem funkce FORECAST je vypočítávat a predikovat budoucí hodnoty na základě již existujících hodnot. Predikuje tedy budoucí hodnoty pomocí verze AAA algoritmu ETS (exponenciální vyrovnání). Tento algoritmus znázorňuje pokračování existujících hodnot k cílovému datu, které je zadáno. Funkce je nejčastěji využívána ke skladovým zásobám, odhadu budoucích prodejů nebo trendu u zákazníků. Časová osa by se měla nacházet jako konstantní krok mezi různými body. V prognóze se může vyskytovat měsíční, roční časová osa nebo časová osa s číselnými indexy (Microsoft, 2022).

Obrázek 7 zobrazuje syntax pro funkci FORECAST. Funkce 1 představuje příklad algoritmu v případě tabulky 6.

#### Obrázek 7 Syntaxe FORECAST.ETS

## Syntaxe

FORECAST.ETS(cílové\_datum, hodnoty, časová osa, [sezónnost], [datum\_dokončení], [agregace])

Zdroj: vlastní zpracování na základě Microsoft (2022)

## Příklad funkce v praxi:

### Funkce 1 FORECAST.ETS

=FORECAST.ETS(A16;B\$4:B\$15;A\$4:A\$15;0;1)

Zdroj: vlastní zpracování na základě Microsoft (2022)

### Kde:

- **Cílové datum** je povinným argumentem. Datový bod, kde prováděna předpovídaná hodnota, je čas, datum nebo číslo.
- **Hodnota** je povinným argumentem. Zde jsou předpovídány další hodnoty na základě historických hodnot.
- **Časová osa** je povinným údajem. Je to nezávislá časová řada nebo čas, kde data musí mít mezi sebou stejné rozestupy a nesmějí být nulová.
- **Sezonnost** je nepovinným argumentem. Maximální podporovaná sezonnost činí 8 760 hodin v roce. Délka sezonního vzorce:
  - Výchozí hodnota 1 – Excel je schopen zjistit sezonnost automaticky
  - Hodnota 0 – nulová sezonnost a odhad bude lineární.
- **Doplnění dat** je nepovinným argumentem. Funkce je schopna podporovat 30 % chybějících dat.
  - Výchozí hodnota 1 – chybějící body jsou doplněny tak, aby představovaly průměr sousedních bodů.
  - Hodnota 0 – algoritmus, který má chybějící body.
- **Agregace** je volitelná hodnota. Označuje způsob agregace několika hodnot se stejným časem.

### FUNKCE FORECAST.ETS.CONFINT

Pokud je třeba zjistit dolní a horní interval spolehlivosti, lze použít funkce FORECAST.ETS.CONFINT. K této funkci se používá výpočet intervalu spolehlivosti pro předpovídanou hodnotu. Interval spolehlivosti 95 % ukazuje, že 95 % budoucích bodů může spadat do oblasti z předpokládaného výsledku FORECAST.ETS. Dále funkce pomáhá zlepšit uchopení přesnosti předpokládaného modelu. Pokud je použit menší interval, bude to znamenat větší spolehlivost při odhadu konkrétního bodu (Microsoft, 2022).



Následující obrázek 8 představuje syntax pro funkci FORECAST.ETS.CONFINT. Další funkce 2 a funkce 3 představují reálný výpočet při pomoci intervalu spolehlivosti v tabulce 6.

### **Obrázek 8 Syntaxe FORECAST.ETS.CONFINT**

## Syntaxe

FORECAST.ETS.CONFINT(cílové\_datum; hodnoty; časová\_osa; [úroveň\_spolehlivosti]; [sezónnost], [doplnění\_dat]; [agregace])

*Zdroj: vlastní zpracování na základě Microsoft (2022)*

### **Kde:**

- **Úroveň spolehlivosti** je nepovinným argumentem. Výchozí hodnota je 95 %. Interval spolehlivosti 90 % znamená, že 90 % budoucích bodů bude spadat do této oblasti na základě předpovědi.

### **Příklad funkce v praxi pro dolní hranici spolehlivosti:**

#### **Funkce 2 - F ORECAST.ETS.CONFINT**

=C16-FORECAST.ETS.CONFINT(A16;B\$4:B\$15;A\$4:A\$15;0,95;0;1;1)

*Zdroj: vlastní zpracování na základě Microsoft (2022)*

### **Příklad funkce v praxi pro horní hranici spolehlivosti:**

#### **Funkce 3 + FORECAST.ETS.CONFINT**

=C16+FORECAST.ETS.CONFINT(A16;B\$4:B\$15;A\$4:A\$15;0,95;0;1;1)

*Zdroj: vlastní zpracování na základě Microsoft (2022)*

## 4 Vlastní práce

Analytická část diplomové práce se zaměřuje na hlubší analýzu a konkrétní vývoj cen nemovitostí v Praze. Jsou zkoumány především ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků, a to na základě dostupných dat od roku 2008 až do roku 2019. Po zmapování situace je zde uveden nejen celý vývoj v absolutní výši, ale především v časovém porovnání. Celá tato část je zakončena možnými budoucími scénáři vývoje na trhu, které vycházejí z prognózy vývoje cen nemovitostí v Praze a z výsledků dotazníkového šetření, jak respondenti vnímají problémy na trhu s nemovitostmi.

Trh nemovitostí v Praze oproti ostatním krajům či městům v České republice je naprosto specifický. V současné době se bydlení stává hůře dostupným kvůli výrazně vyšší nabídkové a realizované ceně nemovitostí a neustále se zvyšující poptávce po bytech. Bydlení bylo vždy důležitou lidskou potřebou, která výrazně působí na kvalitu života lidí. Existuje hodně faktorů, které mají vliv na stav pražského nemovitostního trhu, ale mezi hlavní lze zařadit ekonomické ukazatele, jako jsou HDP a s tím související nezaměstnanost, úroková míra, vývoj hypotečních úvěrů, bytová výstavba, inflace, velký zájem zahraničních investorů o Prahu, vývoj cestovního ruchu a současně Airbnb, který více ovlivňuje Prahu než jiná města v České republice.

### 4.1 Hlavní město Praha

Hlavní město Praha je největším městem České republiky, která se nachází v srdci Evropy. Česká republika hraničí s Polskem, Slovenskem, Rakouskem, Německem.

Praha leží na řece Vltavě ve Středočeském kraji. Město je hospodářským, politickým, vysokoškolským, kulturním a vědním centrem. V Praze sídlí vláda, prezident republiky, vrchní soud a další významné úřady a zastoupení (Růžičková, 2015).

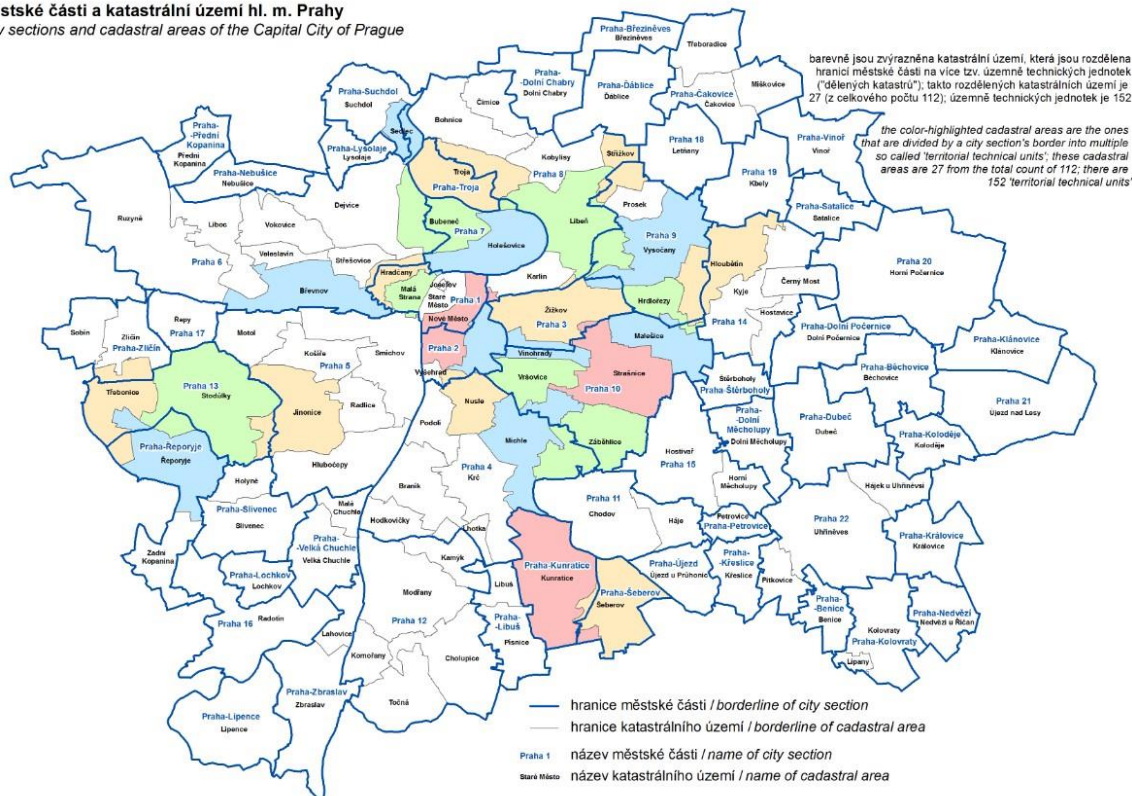
Praha se rozkládá na území o velikosti 496 km<sup>2</sup> k 1. lednu 2022 je evidováno 1 275 406 obyvatel. Od roku 1992 je hlavní město Praha památkovou rezervací UNESCO. Historické centrum města je jedno z nejkrásnějších míst Evropy a láká velké množství turistů každý rok. Praha se řadí mezi nejnavštěvovanější města Evropy (Růžičková, 2015).

V poválečném období začalo rozšíření území Prahy. Hlavní město se dělí na 57 městských částí, které spadají do 22 správních obvodů, zde od Prahy 1 do Prahy 22. Každá městská část je samostatným celkem a má v čele starostu (Růžičková, 2015).

Na obrázku 9 je znázorněno rozdělení území do městských částí a katastrálních území hlavního města Prahy (Růžičková, 2015).

### Obrázek 9 Městské části a katastrální území hl. m. Prahy

Městské části a katastrální území hl. m. Prahy  
City sections and cadastral areas of the Capital City of Prague

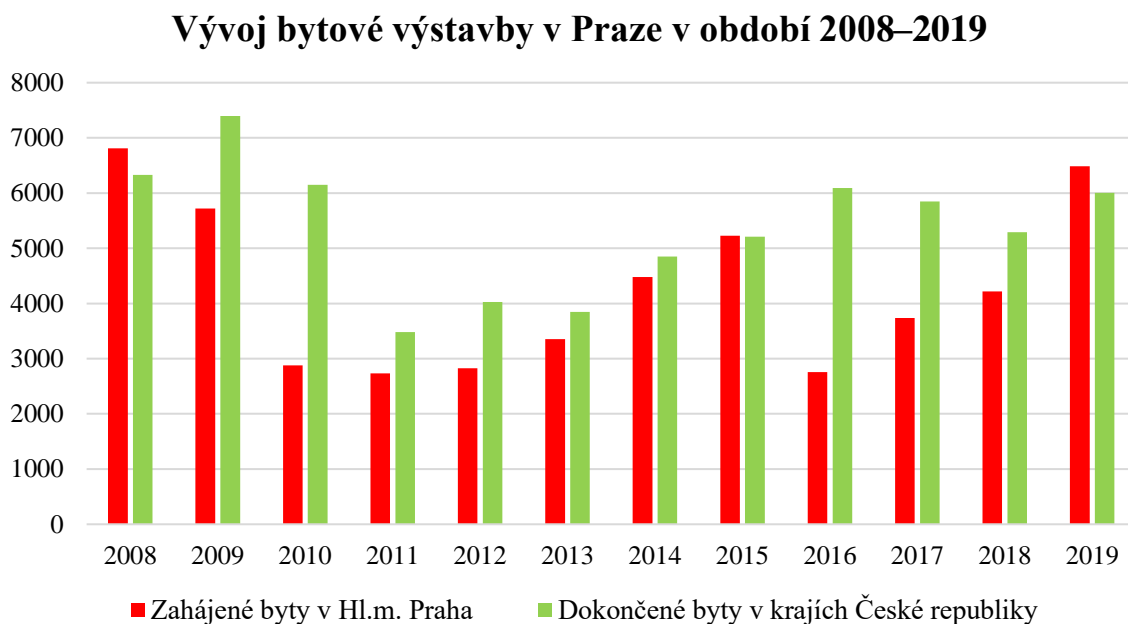


Zdroj: Krajská správa ČSÚ v hl. m. Praze (2021)

## 4.2 Bytový fond v Praze

Bytový fond je termín, který označuje soubor existujících bytů. Podle dat Českého statistického úřadu během období 2008–2019 bytový fond vzrostl přibližně o 64 000 bytů. Na grafu 4 je vidět, že počet dokončených bytů byl vyšší téměř v každém období kromě roku 2008 a roku 2019. Finanční krize v roce 2008 a začátek pandemie v roce 2019 zpomalily výstavbu dokončených bytů (ČSÚ, 2021).

**Graf 4 Vývoj bytové výstavby v Praze v období 2008–2019**



*Zdroj: vlastní upracování na základě dat ČSÚ*

V roce 2019 bylo v Praze zaevidováno celkem 31 456 obecních bytů, 23 699 bytů spravovaly městské části a 7 757 bytů bylo ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Obecní byty zahrnují kolem 5 % z celkového bytového fondu.

Obecní bytový fond v Praze je relativně nízký. V období 1991–2019 byl pražský bytový fond zredukován o 84 %. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy podle svého průzkumu zjistil, že nejvíce bytů spravuje městská část Praha 10, je zde 3 359 bytů. Relativně vysoká koncentrace bytů ve vztahu k počtu obyvatel je na Praze 2, městská část spravuje 3 228 bytů. Dále následují Praha 3 (2 230) a Praha 6 (2 021). Na Praze 1 připadá na 1 obecní byt spravovaný městskou částí 25 obyvatel.

### **4.3 Vývoj cen nemovitostí v Praze v období 2008–2019**

Vývojovou tendenci průměrné ceny rezidenčního bydlení a pozemků nelze zcela jednoznačně stanovit. Každý rok lze pozorovat, jak ceny nemovitostí se mění. Ten stav je zapříčiněny vyšší mzdou i rozdílnou hustotou obyvatelstva.

Analýza cen se liší v závislosti na velikosti městské části Prahy a pozorované období je v letech 2008–2019. Vývoj cen je znázorněn v grafech níže, kde jsou byty a stavební pozemky uváděny dle své plochy v m<sup>2</sup>. Ceny rodinných domů jsou přepočteny na cenu za 1 m<sup>3</sup>. Roztřídění do třech grafů umožňuje srozumitelnější přehled vývoje cen a znázorňuje průměrnou cenu v Praze.

Trh s nemovitostmi v Praze je oblíbený mezi realitními investory již od pádu komunismu. Byty jsou základem pro trh s nemovitostmi, proto činí největší procento na realitním trhu. Důvodem je, že k dispozici je největší množství bytů. V Praze historie ukázala, že nejvyšší poptávka existuje, když je nemovitost v rezidenční čtvrti a v blízkosti městské hromadné dopravy, kterou očekává další rozvoj.

Například jednou z nejzajímavějších pražských čtvrtí pro život je stále Praha 6. Z Prahy 6 je snadné se dostat do centra města. Lze využít městskou hromadnou dopravu a dostat se na pražské mezinárodní letiště. Praha 2 je jedna z neatraktivnějších pražských čtvrtí, která se nachází v centru města. V této části je většina budov po rekonstrukci. K potenciálním nájemcům patří Češi, cizinci, turisté pro krátkodobé pronájmy a podnikatelé, kteří pronajímají byty pro kanceláře. Praha 5 je významným obchodním centrem. Stejně jako Praha 2 je žádaná pro místní a cizince. Lidé se do této pražské čtvrti stěhují proto, že odtud je snadné dojet kamkoliv po celé Praze. Praha 8 je rychle se rozvíjející městská část, která je v posledních letech známá svou výstavbou několika významných moderních kancelářských komplexů, obchodů a moderních restaurací. Umožňuje rychlou dostupnost zaměstnání v mnoha částech města.

#### 4.3.1 Analýza vývoje kupních cen bytů

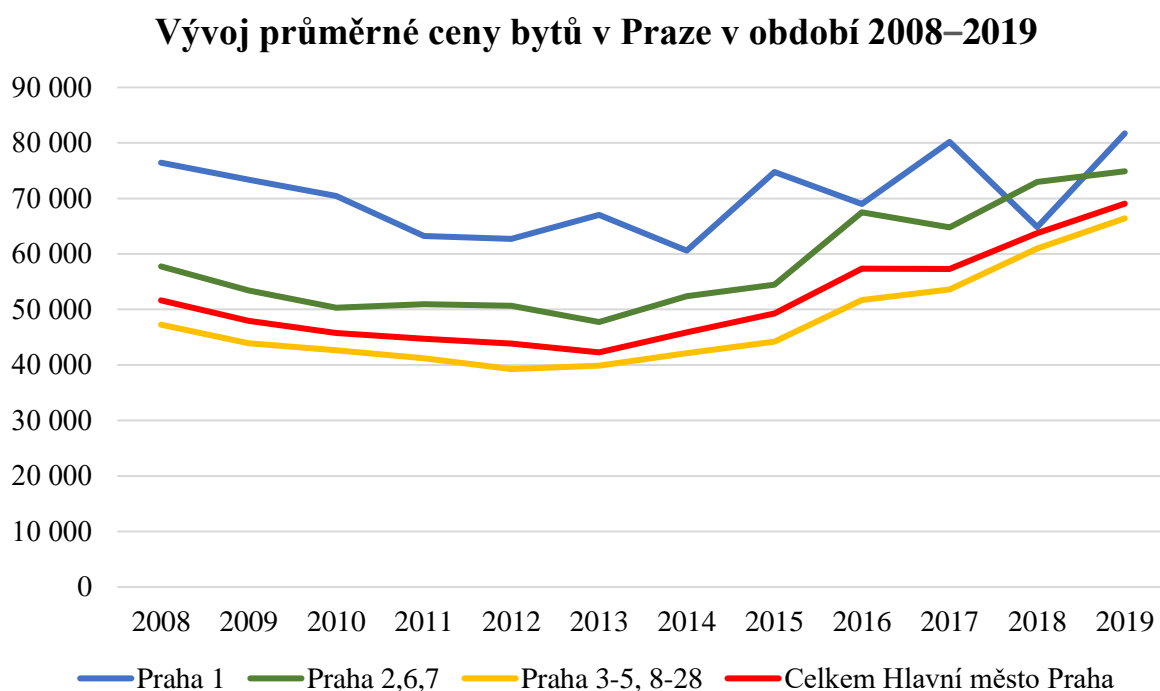
**Tabulka 3 Průměrné kupní ceny bytů v Praze v období 2008–2019 v závislosti na velikosti městské části (v Kč/m<sup>2</sup>)**

Rok	Praha 1	Praha 2,6,7	Praha 3-5, 8-28	Celkem hlavní město Praha
2008	76 441	57 753	47 282	51 649
2009	73 354	53 417	43 916	47 953
2010	70 409	50 330	42 662	45 739
2011	63 210	50 967	41 226	44 745
2012	62 691	50 662	39 261	43 863
2013	67 058	47 738	39 904	42 272
2014	60 598	52 361	42 111	45 851
2015	74 769	54 454	44 179	49 289
2016	68 981	67 520	51 711	57 370
2017	80 172	64 760	53 612	57 280
2018	64 868	72 996	60 985	63 736
2019	81 721	74 885	66 410	69 061

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

Z tabulky 3 lze vidět, že nejvyšší realizovaná kupní cena za metr čtvereční byla u pražského bytu 57 370 Kč v roce 2016. Můžeme pozorovat pozvolný růst cen mezi lety 2016 a 2017 a už mezi lety 2017 a 2018 došlo k významně vyššímu nárůstu cen. Městská část Praha 1 je jedna z nejdražších městských částí, a tudíž i celé České republiky. Zvýšení cen v Praze 1 nebylo tak výrazné oproti okrajovým částem města.

**Graf 5 Vývoj průměrné ceny bytů v Praze v období 2008–2019**



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ

Graf 4 znázorňuje vývoj cen bytů v Praze 1, v Praze 2,6 a 7 a v Praze 3-5, 8-28, městské části jsou rozděleny do tří skupin podle barev. Červenou barvou je označena průměrná kupní cena bytů v celé Praze.

Spodní hranice cenového rozpětí je v grafu 10 000 Kč/m<sup>2</sup> a horní hranice je 90 000 Kč/m<sup>2</sup>. Znázorněny jsou rozdílné průměrné ceny bytů v Praze. Po vypuknutí krize se v roce 2008 průměrná cena v Praze 1 držela další dva roky na úrovni 70 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2014 klesla a byla 60 598 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2019 Praha 1 zaznamenala nejvyšší ceny a hranice přesáhla 80 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Ceny v městské části Praha 2,6 a 7 byly do roku 2013 na úrovni kolem 50 000 Kč/m<sup>2</sup>. V grafu lze vidět, že nejnižší ceny byly v roce 2013, kdy cena klesla na 47 738 Kč/m<sup>2</sup>. Od roku 2013 ceny stoupaly a od roku 2018 ceny překročily hranici 70 000 Kč/m<sup>2</sup>.

V částech Prahy 3-5, 8-28 byly ceny nejnižší. V průběhu finanční krize byla průměrná kupní cena za byt 47 282 Kč/m<sup>2</sup>, ale od roku 2009 do roku 2016 ceny spíše klesaly. V roce 2016 se objevil největší nárůst cen na 51 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2018 ceny přesáhly hranici 60 000 Kč/m<sup>2</sup> a pak v roce 2019 bylo dosaženo průměrné ceny 66 410 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 Analýza vývoje kupních cen stavebních pozemků

Pozemky jsou jednou z nejstabilnějších možností na realitním trhu s ohledem na celkový vývoj ceny. Cena stavebního pozemku je určována atraktivností lokality, ale i místně, dostupností inženýrských sítí a celou řadou dalších faktorů. Skutečnou cenu však vždy určuje aktuální situace na trhu, poměr mezi nabídkou a poptávkou a samozřejmě vlastník pozemku. Stavební pozemky při krizi neztrácejí tolik na své hodnotě jako například byt v panelovém domě. Na druhou stranu nebezpečné je, že může se objevit nečekaná regulace ze strany územního plánu nebo jiná regulace z obce.

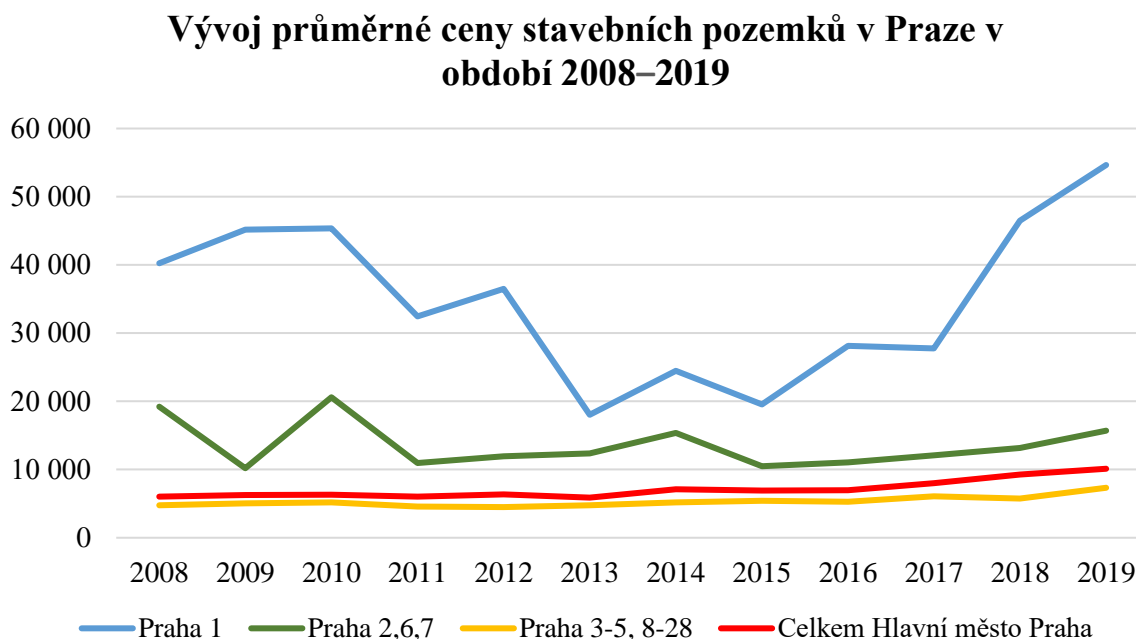
**Tabulka 4 Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v Praze v období 2008–2019 v závislosti na velikosti městské části (v Kč/m<sup>2</sup>)**

Rok	Praha 1	Praha 2,6,7	Praha 3-5, 8-28	Celkem hlavní město Praha
2008	40 226	19 206	4 777	6 028
2009	45 177	10 190	5 049	6 269
2010	45 380	10 394	5 184	6 321
2011	32 448	10 954	4 567	6 037
2012	36 491	11 953	4 494	6 358
2013	18 031	12 366	4 763	5 883
2014	24 495	15 356	5 172	7 090
2015	19 551	10 494	5 422	6 907
2016	28 152	11 056	5 294	6 972
2017	27 751	12 096	6 064	7 999
2018	46 505	13 176	5 736	9 282
2019	54 650	15 708	7 324	10 112

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

V tabulce 4 lze vidět, že v průběhu posledních let ceny se docela mění. Tento trend je zřejmý z grafu 5. Největší poklesy v cenách stavebních pozemků zaznamenala Praha v roce 2013, kdy průměrná cena byla 5 883 Kč/m<sup>2</sup>. Další roky se ceny zvedaly. Největší nárůst byl v Praze v roce 2019, průměrná cena stavebních pozemků byla 10 112 Kč/m<sup>2</sup>.

**Graf 6 Vývoj průměrné ceny stavebních pozemků v Praze v období 2008–2019**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

Vývoj cen stavebních pozemků se v Praze v průběhu let značně mění. V období finanční krize v roce 2008 byly ceny v centru Prahy na úrovni kolem 40 226 Kč/m<sup>2</sup>. Další roky ceny v Praze 1 byly několikanásobně vyšší než v ostatních částech Prahy. V grafu je vidět, že průměrná cena v Praze 1 velmi zvyšuje cenu celé Prahy. V roce 2013 nastal velký pokles ceny za stavební pozemky na hodnotu 18 031 Kč/m<sup>2</sup>, když do roku 2015 ceny stagnovaly a byly na úrovni kolem 20 000 Kč/m<sup>2</sup>. Po roce 2015 šly ceny opět prudce nahoru a v roce 2019 se dostaly na 54 650 Kč/m<sup>2</sup>.

V Praze 2, Praze 6 a v Praze 7 ceny na realitním trhu zaznamenaly stagnaci od roku 2009 do roku 2013 a pohybovaly se na úrovni kolem 10 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2014 začaly ceny opět poměrně rychle růst a pohybovaly se do necelých 16 000 Kč/m<sup>2</sup>. Další roky průměrná cena za stavební pozemky znovu klesla na úroveň kolem 10 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Ve zbylých částech Prahy byly ceny nejnižší, téměř o polovinu nižší než v Praze 2,6 a 7. Vývoj cen stavebních pozemků se až do roku 2016 pohyboval do 6 000 Kč za jeden metr čtvereční. Největší nárůst v Praze 3-5,8-28 nastal v roce 2019, kdy se cena za 1 m<sup>2</sup> dostala na 7 000 Kč.



### 4.3.3 Analýza vývoje kupních cen rodinných domů

Bydlení v rodinném domě bývá snem řady lidí. Byt i rodinný dům mají každý své výhody a nevýhody. Avšak lze pozorovat, že v posledních deseti letech nejintenzivnější výstavba probíhala ve Středočeském kraji, kde se budovaly převážně rodinné domy. Lze pozorovat, že v Praze probíhá výstavba rodinných domů převážně na předměstí města.

Obyvatelé stále vyhledávají rodinné domy, které jsou ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, kde ceny mohou být přívětivější. Většinou převažuje zájem o domy, které jsou v dobrém technickém stavu. Klesá zájem o domy k rekonstrukci a o výstavbu vlastního domu, a to kvůli rostoucím cenám stavebních materiálů. Nejčastěji lidé berou v úvahu nejdůležitější kritérium – nízkou cenu, ale dle analýzy trhu bylo zjištěno, že se cena bytu a koupě stavebního pozemku od další výstavby rodinného domu příliš neliší.

Na trhu nemovitostí v Praze jsou nejvíce řadové domy, dvojdomy a solitéry. Podle druhu domu se mění i cena. Také je dodržována menší velikost rodinných domů kvůli vysoké tendence šetření místa. Plocha menšího rodinného domu je srovnatelná s bytem, ale obvykle k němu náleží část zahrady.

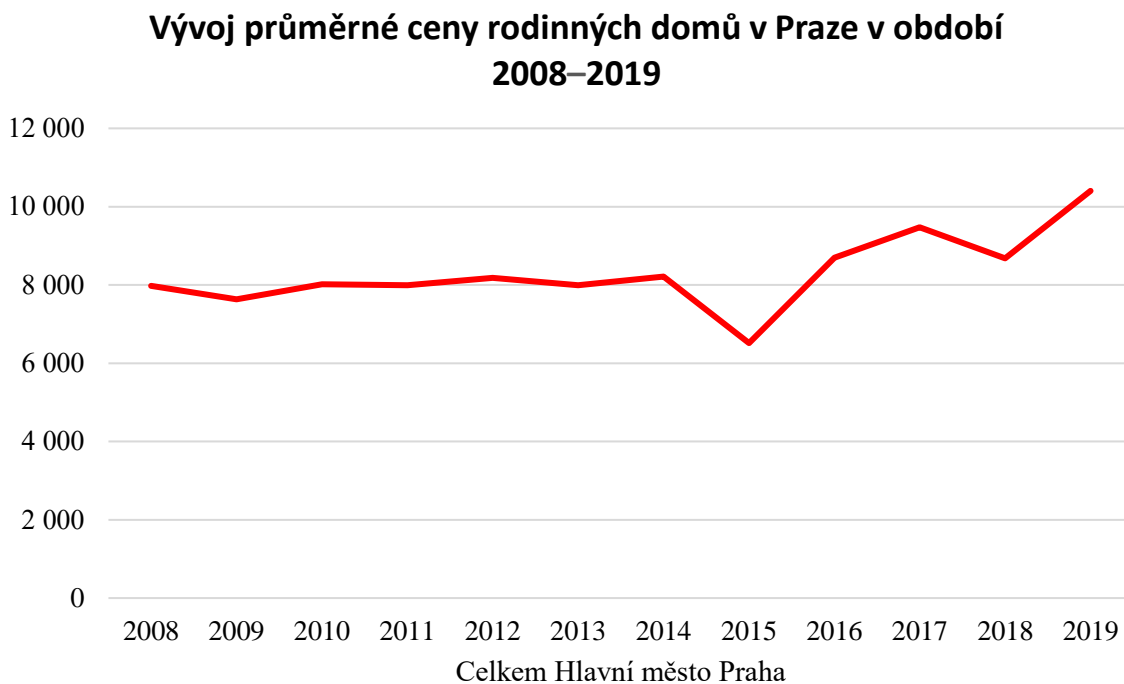
**Tabulka 5 Průměrné kupní ceny rodinných domů v Praze v období 2008–2019 v závislosti na velikosti městské části (v Kč/m<sup>3</sup>)**

Rok	Celkem hlavní město Praha
2008	7 974
2009	7 632
2010	8 013
2011	7 994
2012	8 184
2013	7 990
2014	8 210
2015	6 514
2016	8 695
2017	9 474
2018	8 681
2019	10 403

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

V tabulce 5 je vidět, že celkově ceny rodinných domů kolísají v řádech stovek korun. Ceny za m<sup>3</sup> u rodinných domů stále rostou, v roce 2019 byla průměrná cena už na úrovni 10 000 Kč/m<sup>3</sup>. Nejnižší cena za m<sup>3</sup> byla v roce 2015, a to kolem 6 000 Kč.

**Graf 7 Vývoj průměrné ceny rodinných domů v Praze v období 2008–2019**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

Graf 6 znázorňuje vývoj cen rodinných domů v hlavním městě Praze v průběhu 11 let. Od roku 2008 do roku 2014 byla průměrná cena rodinných domů kolem 8 000 Kč/m<sup>3</sup>. Dále v roce 2015 nastal pokles ceny na hodnotu 6 514 Kč/m<sup>3</sup>.

Od roku 2015 šly ceny opět nahoru, když se v roce 2017 dostaly na 9 474 Kč/m<sup>3</sup>. Po úpadku cen v roce 2018 v následujícím roce 2019 průměrná cena překročila hranici 10 000 Kč/m<sup>3</sup>.

## 4.4 Prognóza vývoje kupních cen nemovitostí v Praze v období 2020–2025

### 4.4.1 Prognóza vývoje průměrné ceny bytu v Praze v období 2020–2025

Prognóza cen bytů v letech 2020–2025 je ukázána v tabulce 6 a grafický vývoj cen bytů je zobrazen níže v grafu 7.

**Tabulka 6 Prognóza vývoje průměrné ceny bytu v Praze v období 2020–2025 (v Kč/m<sup>2</sup>)**

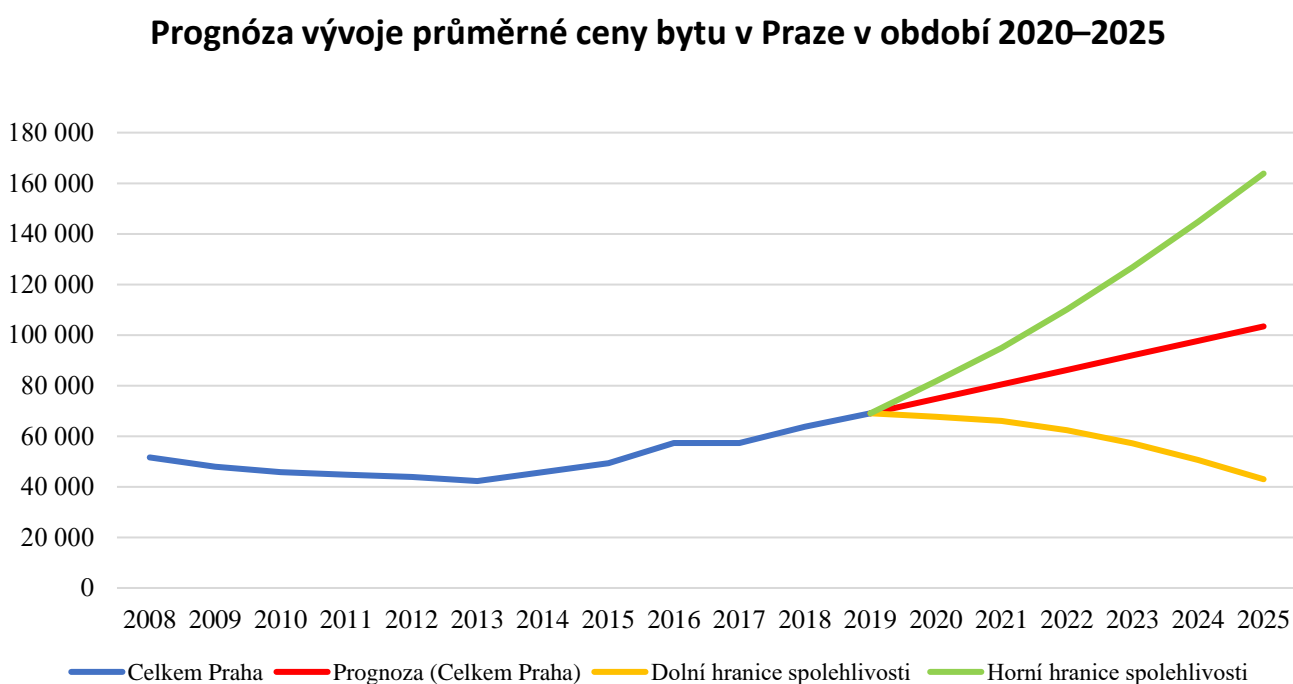
Rok	Celkem Praha	Prognóza	Dolní hranice spolehlivosti	Horní hranice spolehlivosti
2008	51 649			
2009	47 953			
2010	45 739			
2011	44 745			
2012	43 863			
2013	42 272			
2014	45 851			
2015	49 289			
2016	57 370			
2017	57 280			
2018	63 736			
2019	69 061	69 061	69 061	69 061
2020		74 740	67 706	81 775
2021		80 474	65 994	94 953
2022		86 207	62 335	110 079
2023		91 940	57 152	126 728
2024		97 674	50 657	144 690
2025		103 407	42 983	163 830

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

Pro vytvoření prognózy ve třetím sloupci byla použita statistická funkce FORECAST.ETS v aplikaci Microsoft Excel pro Office 365. Tato funkce byla použita na základě existujících hodnot. V roce 2019 byla průměrná cena za byt v Praze na úrovni 69 061 Kč/m<sup>2</sup>. Lze předpokládat, že od roku 2019 do roku 2025 se cena za m<sup>2</sup> bude zvyšovat téměř o 6 000 Kč. Již v roce 2025 se bude průměrná cena pohybovat kolem 100 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro vytvoření dolní a horní hranice spolehlivosti byla použita statistická funkce FORECAST.ETS.CONFINT. Interval spolehlivosti je 95 %, což znamená, že 95 % budoucích výsledků bude spadat do tohoto okruhu z předpokládaného výsledku FIRECASR.ETS. Dolní hranice spolehlivosti ukazuje pokles cen o 2 000 Kč do roku 2021. Následující roky ceny bytů v Praze klesají ještě více a v posledním prognózovaném roce může být cena bytu ve výši 42 983 Kč/m<sup>2</sup>. Horní interval spolehlivosti ukazuje, že v roce 2025 bude průměrná cena bytu za m<sup>2</sup> dosahovat úrovně 160 000 Kč.

**Graf 8 Prognóza vývoje průměrné ceny bytu v Praze v období 2020–2025 (v Kč/m<sup>2</sup>)**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

#### 4.4.2 Prognóza vývoje průměrné ceny domu v Praze v období 2020–2025

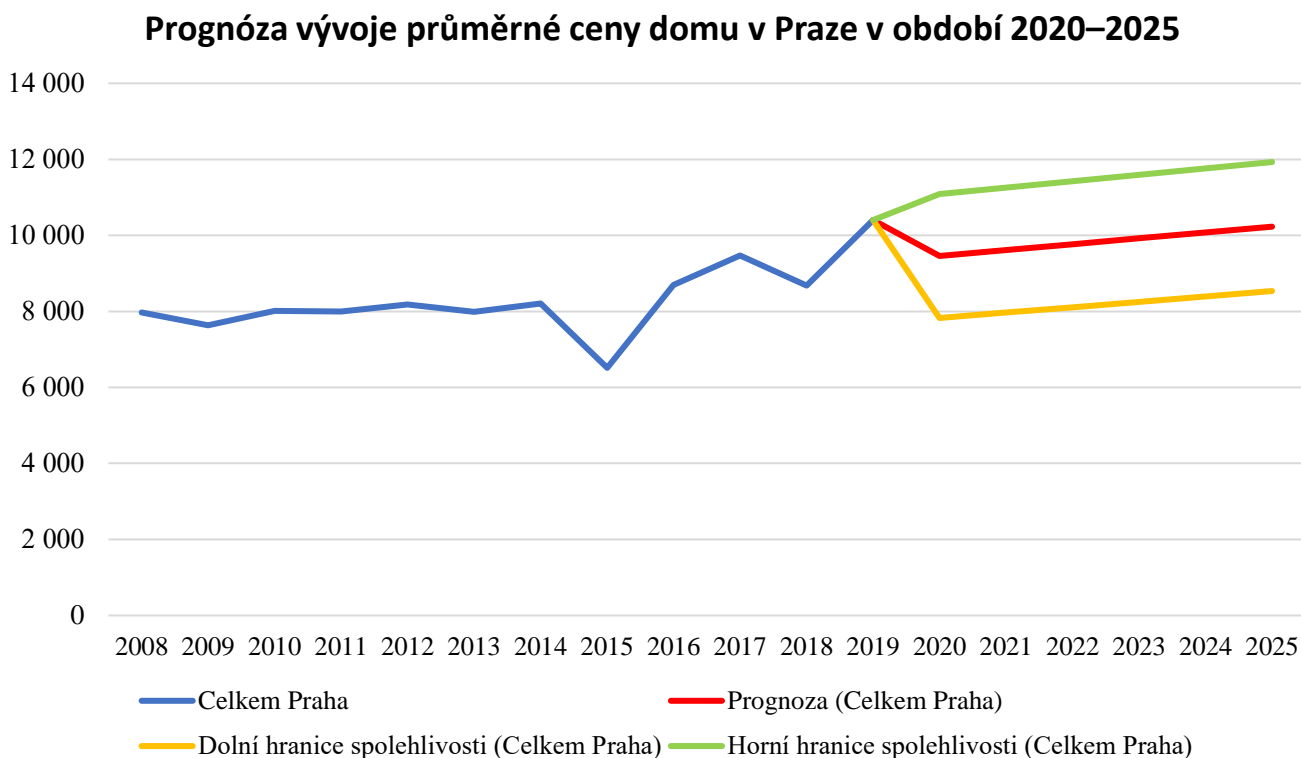
Tabulka 7 Prognóza vývoje průměrné ceny domu v Praze v období 2020–2025 (v Kč/m<sup>3</sup>)

Rok	Celkem Praha	Prognóza	Dolní hranice spolehlivosti	Horní hranice spolehlivosti
2008	7 974			
2009	7 632			
2010	8 013			
2011	7 994			
2012	8 184			
2013	7 990			
2014	8 210			
2015	6 514			
2016	8 695			
2017	9 474			
2018	8 681			
2019	10 403	10 403	10 403	10 403
2020		9 457	7 825	11 089
2021		9 612	7 967	11 257
2022		9 766	8 108	11 425
2023		9 921	8 250	11 593
2024		10 076	8 391	11 761
2025		10 230	8 532	11 929

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ

V tabulce 7 je vidět prognózovaný vývoj průměrné ceny krychlového metru domu v hlavním městě Praze za období 2020–2025. V grafu 8 jsou zobrazeny hodnoty z tabulky a znázorněn vývoj této prognózy. Prognóza je vytvořena na základě existujících dat z předchozích let, kdy došlo k poklesu a zvyšování cen, což je vidět i v této prognóze. Celé prognózované období ukazuje, že průměrná cena domů bude na úrovni 10 000 Kč/m<sup>3</sup>. Dolní hranice spolehlivosti zobrazuje nejnižší cenu v roce 2020, což je 7 825 Kč/m<sup>3</sup>. V roce 2025 horní hranice spolehlivosti prognózuje průměrnou cenu domu 11 929 Kč/m<sup>3</sup>. Interval spolehlivosti je 95 %.

**Graf 9 Prognóza vývoje průměrné ceny domu v Praze v období 2020–2025**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

#### **4.4.3 Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze v období 2020–2025**

Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze ukazuje, že ceny budou stále růst. Tento vývoj lze vidět v tabulce 8 a níže v grafu 8. Prognóza znázorňuje, že pozemky jsou stále aktivem a stále se zvyšují jejich ceny a neztrácejí na hodnotě.

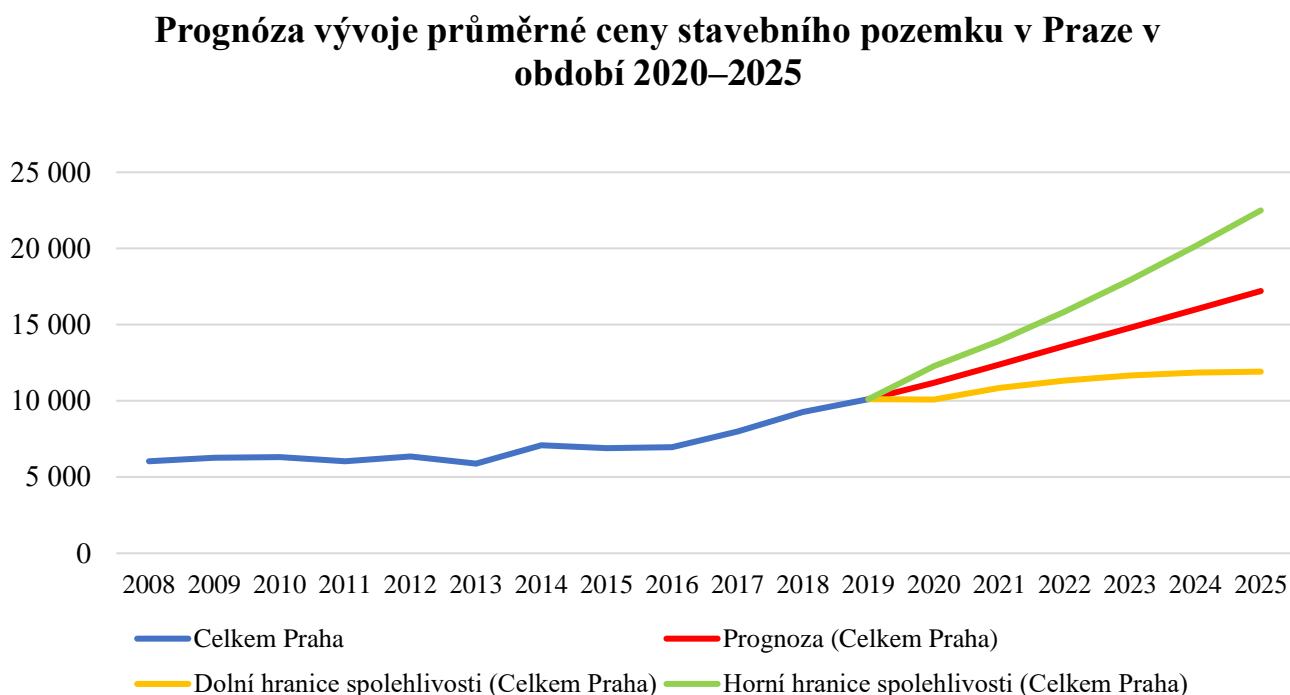
**Tabulka 8 Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze v období 2020–2025**

<b>Rok</b>	<b>Celkem Praha</b>	<b>Prognóza</b>	<b>Dolní hranice spolehlivosti</b>	<b>Horní hranice spolehlivosti</b>
2008	6 028			
2009	6 269			
2010	6 321			
2011	6 037			
2012	6 358			
2013	5 883			
2014	7 090			
2015	6 907			
2016	6 972			
2017	7 999			
2018	9 282			
2019	10 112	10 112	10 112	10 112
2020		11 180	10 087	12 272
2021		12 385	10 841	13 930
2022		13 591	11 340	15 842
2023		14 797	11 662	17 932
2024		16 003	11 847	20 158
2025		17 209	11 919	22 498

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

Za využití statistické funkce FORECAST.ETS lze ve třetím sloupci této tabulky předpokládat nárůst ceny v období 2020–2025 téměř o 1 300 Kč. V roce 2025 zaplatí zájemci za stavební pozemek v průměru 17 209 Kč/m<sup>2</sup>. Za využití statistické funkce FORECAST.ETS.CONFINT, kde interval spolehlivosti je 95 %, dolní hranice spolehlivosti od roku 2021 vzroste nad hranici 11 000 Kč/m<sup>2</sup>. V posledním prognózovaném roce se cena stavebního pozemku v Praze dostane na 11 919 Kč/m<sup>2</sup>. V horní hranici spolehlivosti se bude průměrná cena stavebního pozemku zvyšovat přibližně o 2 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2025 prognóza ukazuje cenu pozemku okolo 22 498 Kč/m<sup>2</sup>.

**Graf 10 Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze v období 2020–2025**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ*

## 4.5 Dotazníkové šetření

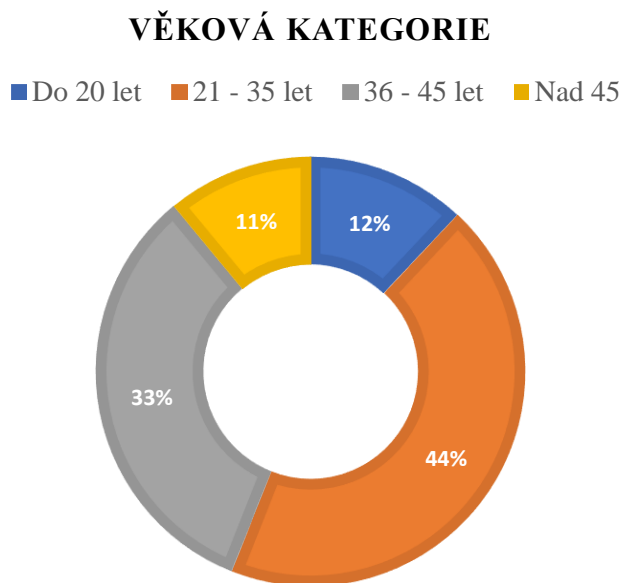
Cílem dotazníkového šetření bylo zjistit, jak respondenti vnímají problémy na trhu nemovitostí v Praze. Dotazníkové šetření bylo provedeno na sociálních sítích pomocí online stránky Google Forms. Mohli se ho zúčastnit příslušníci všech věkových kategorií z celé Prahy. Dotazník obsahoval 11 otázek. Respondenti měli možnost odpovídat na uzavřené otázky, kde úkolem bylo vybrat z nabídky pouze jednu nebo více odpovědí. Po vyhodnocení dat byla využita základní popisná statistika.

### 4.5.1 Výsledky dotazníkového šetření

Tato kapitola ukazuje všechny otázky včetně výsledků, které byly získány z dotazníkového šetření. Pro lepší přehled odpovědí jsou uvedeny výsledné grafy zobrazující výsledky. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 158 respondentů. Z tohoto celkového počtu bylo 85 žen a 73 mužů.



**Graf 11 Věková kategorie**



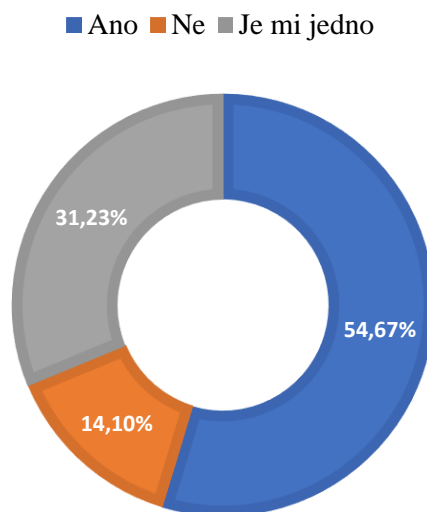
*Zdroj: vlastní zpracování na základě výsledků dotazníkového šetření, 2022*

První otázka se týkala věkové kategorie respondentů. Výsledky jsou uvedeny v grafu 10. Nejvíce se zúčastnili dotazníku respondenti ve věku 21–35 let, což je 44 %. Dále následovala věková kategorie v rozmezí 36–45 let (33 %). 12 % zvolilo věkovou kategorii do 20 let a 11 % zvolilo nad 45 let.

**Otázka: Zajímáte se o trh s nemovitostmi?**

**Graf 12 Zájem o trh nemovitostmi**

**ZÁJEM O TRH S NEMOVITOSTMI**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkové šetření, 2022*

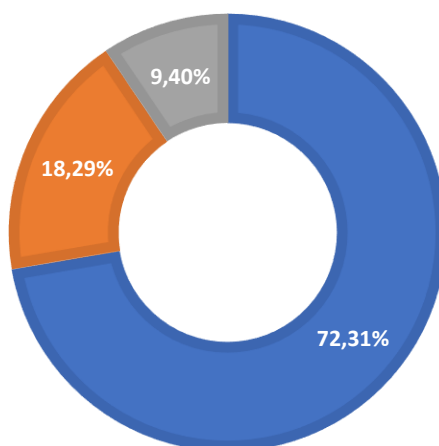
U otázky „Zajímáte se o trh s nemovitostmi?“ (graf 11) bylo zjištěno, že nejvíce účastníci zohledňovali odpověď „Ano“, kterou zvolilo celkem 54,67 % respondentů. Prvním možným důvodem je, že Praha je atraktivní město pro osobní a profesní život. Hlavní město se rozrůstá každým rokem, a proto zde sídlí velké množství mateřských a vysokých škol a k dispozici je různorodá nabídka práce. Druhým možným důvodem je investice, protože za posledních několik let ceny nemovitostí v Praze vzrostly a investoři počítají, že koupě nemovitosti je bezpečnou investicí pro budoucnost. Dále je na grafu vidět, že 31,23 % dotazovaných odpovědělo „Je mi to jedno“. Zbylých 14,10 % respondentů nemá zájem o trh nemovitostí. Je možné, že zájem o koupi nemovitosti se projevuje tehdy, kdy lidé nevědí, co lze očekávat na trhu. Bojí se přijít o své úspory, mají velké množství peněz na účtech, které mohou ztrácet na hodnotě.

**Otázka: Jaký vývoj cen na trhu s nemovitostmi předpokládáte v průběhu dalších let v Praze?**

**Graf 13 Předpokládaný vývoj cen na trhu s nemovitostmi v průběhu dalších let v Praze**

### PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI V PRŮBĚHU DALŠÍCH LET V PRAZE

- Ceny na nemovitost budou růst
- Ceny na nemovitost budou stagnovat
- Ceny na nemovitost budou klesat



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2022*

U otázky „Jaký vývoj cen na trhu s nemovitostmi předpokládáte v průběhu dalších let v Praze?“ (graf 12) většina respondentů, konkrétně 72,31 %, předpokládá, že ceny za nemovitosti budou v průběhu dalších let růst. Na trhu nemovitostí je stále vidět, že poptávka

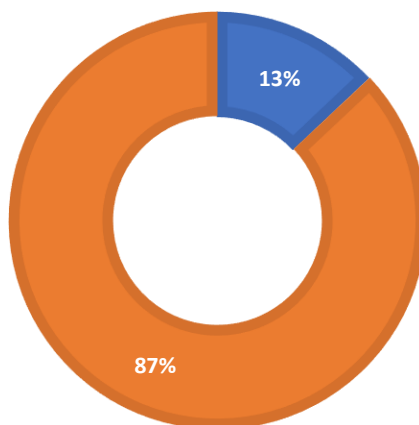
převyšuje nabídku. V Praze není dostatek nemovitostí, stavebních materiálů, a když jsou, pak drahé. Lze pozorovat, že lidé se nebojí utrácet a chtějí investovat nebo vkládat peníze do nemovitostí. V období pandemie se úrokové sazby držely na rekordně nízké úrovni, proto poptávka velmi rychle vzrostla. Naopak 18,29 % respondentů si myslí, že ceny za nemovitosti budou stagnovat. Existuje několik důvodů, proč ceny neklesnou. Za prvé neklesnou ceny materiálu, ale cena práce bude mnohem vyšší. Jednoduše proto, že výroba stavebních materiálů je značně náročná na spotřebu energií a vlivem inflace bude dražší práce ve všech oborech. V současné době nefunguje důchodové spoření. Demografická křivka je nezměnitelná a stát se nebude schopen postarat o solidní důchodové spoření. Zbýlých 9,40 % respondentů se domnívá, že ceny za nemovitosti budou klesat.

**Otázka: Domníváte se, že je nabídka bytů na trhu nemovitostí dostačující?**

**Graf 14 Dostatek nemovitostí na trhu v Praze**

### **DOSTATEK NEMOVITOSTÍ NA TRHU V PRAZE**

■ Ano, nemovitostí je dostatek na trhu ■ Ne, je potřeba stavět další novostavby



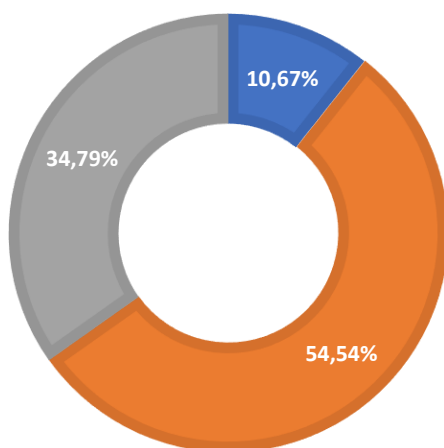
*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2022*

U otázky „Domníváte se, že je nabídka bytů na trhu nemovitostí dostačující?“ (graf 13) téměř všichni respondenti odpověděli, že na trhu není dostatek nemovitostí a je potřeba stavět další novostavby. Jde o nedostatečnou výstavbu, která není schopna pokrýt poptávku. Nejméně zastoupená odpověď u této otázky byla, že na trhu v Praze je dostatek nemovitostí. Na tuto otázku odpovědělo pouze 13 % respondentů.

**Otázka: Jaký typ bydlení máte v současnosti?**  
**Graf 15 Typ bydlení**

### TYP BYDLENÍ

- Družstevní byt
- Byt/rodinný dům v osobním vlastnictví
- Bydlím u rodičů, u přítele/přítelkyně, pronájem nemovitosti



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2022*

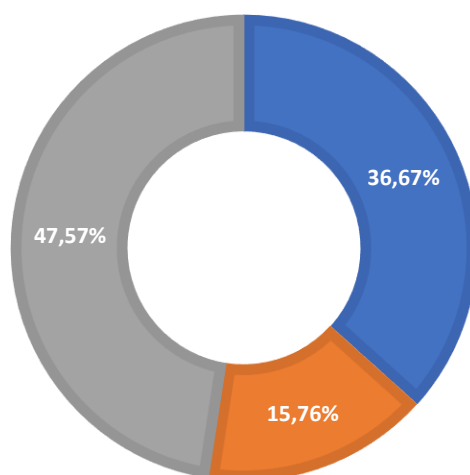
U otázky „Jaký typ bydlení máte v současnosti?“ (graf 15) je z grafu je znatelné, že 54,54 % respondentů bydlí v rodinném domě nebo v bytě v osobním vlastnictví. Dalších 34,79 % dotazovaných bydlí u rodičů, u přítele/přítelkyně nebo si pronajímají byt. Zbýlých 10,67 % bydlí v družstevním bytě.

**Otázka: Máte v plánu pořídit si vlastní nemovitost?**

**Graf 16 Pořízení vlastní nemovitostí**

### POŘÍZENÍ VLASTNÍ NEMOVITOSTI

- Ano, mám v plánu koupit vlastní nemovitost
- Ano, mám v plánu nově vybudovat nemovitost
- Ne, nemám v plánu nemovitost koupit/vybudovat



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2022*

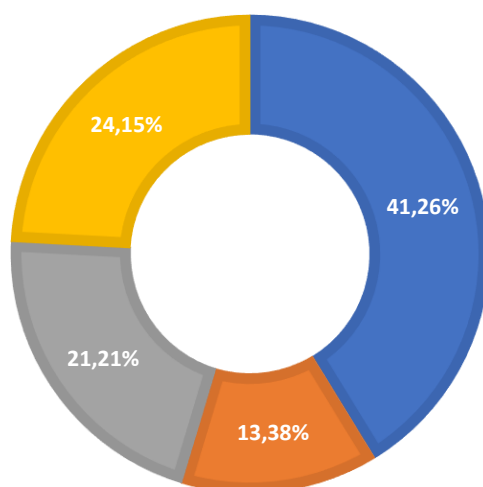
Tato otázka byla předložena respondentům, kteří u předešlé otázky uvedli, že bydlí u rodičů, přítele/přítelkyně nebo si pronajímají byt. Následující otázka měla za cíl zjistit, zda mají v plánu pořídit si vlastní nemovitost. Výsledky jsou zobrazeny v grafu 15. Celkem 47,57 % respondentů odpovědělo, že nemají v plánu koupit nebo vybudovat nemovitost. Lze předpokládat, že toto rozhodnutí je kvůli vysokým cenám nemovitostí, vysokým sazbám na poskytnutí hypotéky a nedostatku finančních prostředků. Konkrétně 36,67 % dotazovaných má v plánu koupit vlastní nemovitost. A celkem 15,76 % chce nově vybudovat nemovitost.

Otázka: Z jakého důvodu nemáte v plánu koupit/vybudovat nemovitost?

Graf 17 Důvody nepořízení nemovitosti

### DŮVODY NEPOŘÍZENÍ NEMOVITOSTI

- Nemám dostatek finančních prostředků
- Zatím se problematikou vlastního bydlení nezabývám
- Bydlím v nájmu a vyhovuje mi to
- Úroková sazba na hypotéku je příliš vysoká



Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkové šetření, 2022

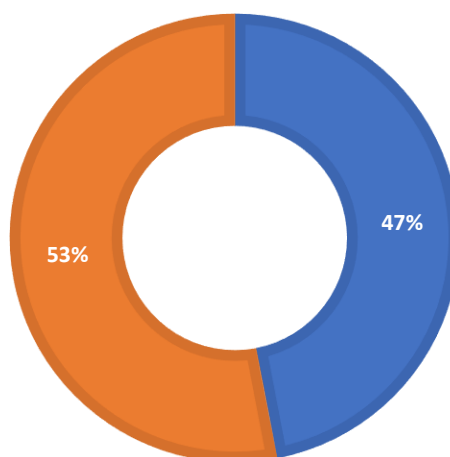
Tato otázka byla položena dotazovaným, kteří u předešlé otázky zvolili odpověď, že nemají v plánu vybudovat nebo koupit nemovitost. Cílem otázky bylo zjistit, proč respondenti nechtějí vybudovat nebo koupit vlastní nemovitost. Z grafu 16 lze vidět, že 41,26 % respondentů nemá dostatek finančních prostředků. Dalších 24,15 % odpovědělo, že úroková sazba na hypotéku je příliš vysoká, a 21,21 % dotazovaných nemá toto v plánu, protože bydlí v nájmu a vyhovuje jim to. Zbýlých 13,38 % respondentů se nezabývá problematikou vlastního bydlení.

**Otázka: Uvažoval/la byste o koupi bydlení z důvodu nízkých úrokových sazeb?**

**Graf 18 Koupě bydlení z důvodu nízkých úrokových sazeb**

### **KOUPĚ BYDLENÍ Z DŮVODU NÍZKÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB**

- Ano, relativně nízké úrokové sazby mě přitahují
- Ne, současná výše úrokových sazeb nehraje roli v mém rozhodnutí



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2022*

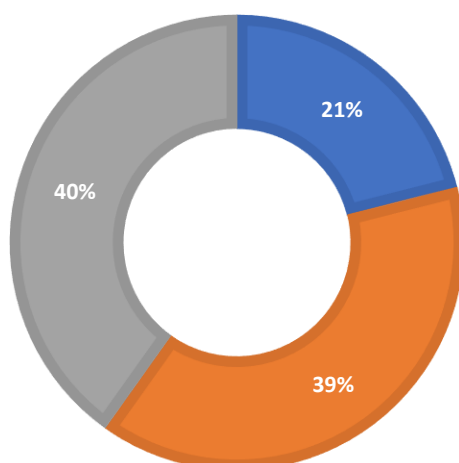
U otázky „Uvažoval/la byste o koupi bydlení z důvodu nízkých úrokových sazeb?“ (graf 17) 53 % respondentů odpovědělo, že současná výše úrokových sazeb nehraje roli v jejich rozhodnutí o koupi bydlení. A celkem 47 % dotazujících zvolilo, že relativně nízké úrokové sazby je přitahují.

**Otázka: Máte v plánu koupit/vybudovat vlastní nemovitost v následujících 3–5 letech?**

**Graf 19 Pořízení vlastní nemovitosti v následujících 3–5 letech**

### **POŘÍZENÍ VLASTNÍ NEMOVITOSTI V NÁSLEDUJÍCÍCH 3-5 LETECH**

■ Ano ■ Nevím ■ Ne



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2022*

U otázky „Máte v plánu koupit/vybudovat vlastní nemovitost v následujících 3–5 letech?“ (graf 18) si 40 % respondentů myslí, že si pořídí vlastní nemovitost v následujících 3–5 letech. Pouze o jedno procento méně než u předešlé odpovědi měla odpověď „Nevím, jestli mám v plánu koupit nebo vybudovat vlastní nemovitost v následujících 3–5 letech“ (39 %). Pomocí této otázky bylo zjištěno, že 21 % dotazovaných nemá v plánu poříditi si vlastní nemovitost v následujících letech.



## **5 Zhodnocení výsledků**

### **5.1 Zhodnocení výsledků vývoje cen nemovitostí v Praze v období 2008–2019**

Nemovitosti jsou v Praze stále dražší. Ceny od roku 2008 do konce roku 2019 jsou již o polovinu vyšší. Ceny nemovitostí byly zmapovány od roku 2008, kdy vypukla hypoteční krize v USA a následně se změnila v celosvětovou finanční krizi. V té době již ceny nemovitostí dosahovaly rekordních hodnot. Průměrná kupní cena bytů v Praze činila 51 649 Kč/m<sup>2</sup>, u stavebních pozemků byla 6 028 Kč/m<sup>2</sup> a u rodinných domů se ustálila na 7 974 Kč/m<sup>3</sup>. V roce 2010 ekonomická recese srazila cenový průměr a tento trend pokračoval až do roku 2013. V roce 2013 byla průměrná kupní cena bytů v Praze 42 272 Kč/m<sup>2</sup>, u stavebních pozemků činila 5 883 Kč/m<sup>2</sup> a u rodinných domů 7 990 Kč/m<sup>2</sup>. Od té doby ceny nemovitostí rostou a v roce 2019 průměrná kupní cena bytů vystoupala na 69 061 Kč/m<sup>2</sup>, cena stavebních pozemků se zvýšila na 10 112 Kč/m<sup>2</sup>, cena rodinných domů byla 10 403 Kč/m<sup>3</sup>. Za uplynulých 11 let jsou ceny nemovitostí vyšší než v roce 2008.

### **5.2 Zhodnocení výsledků prognózy vývoje cen nemovitostí v Praze v období 2020–2025**

Prognóza budoucího vývoje cen nemovitostí ukázala zvýšení cen i v následujících letech. V roce 2025 prognóza zaznamenala růst kupní ceny bytů v Praze, průměrná cena činí 103 407 Kč/m<sup>2</sup>, od roku 2019 se zvýšila o 34 346 Kč, přičemž dolní hranice spolehlivosti předpokládá, že v případě snížení ceny může v roce 2025 cena dosáhnout 42 983 Kč/m<sup>2</sup>. Pokles od roku 2019 je o 26 078 Kč. Nejvyšší cena v horní hranici spolehlivosti je 163 830 Kč/m<sup>2</sup>, od roku 2019 by byl nárůst ceny o 94 769 Kč.

Budoucí vývoj cen stavebních pozemků ukazuje značné zvýšení cen od roku 2020 do roku 2025. V roce 2020 se cena zvyšuje pouze o 1 068 Kč a v roce 2022 je průměrná kupní cena na úrovni 13 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2025 prognóza zobrazuje cenu stavebních pozemků na 17 209 Kč/m<sup>2</sup>. Dolní hranice spolehlivosti ukazuje, že v roce 2020 by se cena mohla snížit pouze o 25 Kč. V roce 2025 vývoj cen dosahuje nejnižší hodnoty, šlo by o 11 919 Kč/m<sup>2</sup>. Horní hranice spolehlivosti ukazuje nejvyšší cenu stavebních pozemků, což je 22 498 Kč/m<sup>2</sup>.

Prognóza cen rodinných domů ukazuje v zásadě kolísající ceny. Lze předpokládat, že v období od roku 2020 do roku 2023 bude průměrná kupní cena na úrovni 9 000 Kč/m<sup>3</sup>, což by znamenalo snížení ceny. V roce 2025 je průměrná cena rodinných domů 10 230 Kč/m<sup>3</sup>

na rozdíl od kupní ceny v roce 2019 (10 403 Kč/m<sup>2</sup>), jedná se tedy o snížení ceny. Dolní hranice spolehlivosti ukazuje, že od roku 2020 do roku 2021 je průměrná cena na úrovni 7 800 Kč/m<sup>3</sup>. Dále prognóza ukazuje, že v dalších letech je dolní hranice na úrovni již 8 300 Kč/m<sup>3</sup>. Horní hranice spolehlivosti zobrazuje zvýšení cen a v roce 2025 by průměrná cena stavebních pozemků v Praze mohla být 11 929 Kč/m<sup>2</sup>.

### **5.3 Zhodnocení výsledků dotazníkového šetření**

Dotazníkové šetření ukázalo, že hodně lidí má zájem o trh s nemovitostmi a také mají názor, že ceny nemovitostí budou v průběhu dalších let v Praze stoupat. Většina respondentů se domnívá, že je potřeba stavět další novostavby, protože je v Praze na trhu nedostatek nemovitostí. Pomocí dotazníku bylo zjištěno, že polovina respondentů bydlí v bytě nebo v rodinném domě v osobním vlastnictví, 34,79 % bydlí u rodičů nebo mají nájem bytu. Ostatní vlastní byt v družstevním vlastnictví. Dále bylo zjištěno, že téměř polovina respondentů nemá v plánu vybudovat nebo koupit nemovitost. 36,67 % má v plánu koupit vlastní nemovitost a 15,76 % má v plánu nově vybudovat nemovitost.

Z dotazníkového šetření byly zjištěny důvody, proč si obyvatelé Prahy v současné době nechtějí pořídit vlastní nemovitost. Jako hlavní důvod respondenti zvolili problémy s finančními prostředky. Dále mezi důvody bylo, že úroková sazba hypoték je příliš vysoká, respondenti bydlí v nájmu a vyhovují jim to nebo se vůbec nezabývají problematikou vlastního bydlení. Následující otázka ukázala, že pro 53 % respondentů současná výše úrokových sazeb nehraje v jejich rozhodnutí roli a 47 % respondentů naopak přitahují relativně nízké úrokové sazby. Poslední otázka byla zaměřena na pořízení vlastní nemovitosti v následujících 3–5 letech a bylo zjištěno, že 40 % respondentů nemá v plánu pořídit si vlastní nemovitost, jenom o 1 % méně dotazovaných neví, jestli koupí nebo vybuduje vlastní nemovitost, a 21 % respondentů zvolilo, že budou mít vlastní nemovitost v následujících 3–5 letech.

## 6 Závěr

Diplomová práce byla rozdělena na dvě části – praktickou a teoretickou. Hlavním cílem této práce bylo seznámit čtenáře s vývojem cen nemovitostí v Praze od roku 2008 do roku 2019 a s faktory ovlivňujícími trh v době krize. Dílčím cílem práce bylo zjistit pomocí dotazníkového šetření, jak respondenti vnímají problémy na nemovitostním trhu v Praze. Dalším dílčím cílem práce bylo vytvořit prognózu budoucího vývoje cen nemovitostí. Před vypracováním analýzy bylo potřeba definovat základní pojmy, které úzce souvisejí s problematikou realitního trhu, a dále popsat faktory, které působily na trh nemovitostí v letech 2008–2019, a vysvětlit funkci FORECAST, s jejíž pomocí byla vytvořena prognóza vývoje cen nemovitostí od roku 2020 do roku 2025 v Praze.

Pro lepší znázornění byly v praktické části použity grafy. Dále byla analyzována bytová výstavba a uvedeny informace o zahájené a dokončené bytové výstavbě od roku 2008 do roku 2019. Z této analýzy vyplynulo, že bytový fond v Praze je relativně nízký. Analýza vývoje trhu nemovitostí v Praze byla rozdělena do třech kategorií – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Ceny nemovitostí zaznamenaly nárůst v celé Praze. Od roku 2008 prošel trh s nemovitostmi skoro čtrnáctiletým vývojem. Praktická část diplomové práce byla zpracována na základě dat z Českého statistického úřadu, za pomoci intervalů spolehlivosti a s pomocí dotazníkového šetření.

Z analýzy vývoje průměrné kupní ceny bytů v Praze bylo stanoveno, že ceny v období 2008–2014 klesly od úrovně přibližně 50 000 Kč/m<sup>2</sup> na úroveň 45 000 Kč/m<sup>2</sup>. Od roku 2015 do roku 2017 se ceny pohybovaly kolem 57 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2019 byla průměrná kupní cena již 69 061 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny stavebních pozemků se pohybovaly od roku 2008 do roku 2012 na úrovni 6 000 Kč/m<sup>2</sup>. V dalších letech ceny stouply, kromě roku 2013, kde došlo k poklesu na 5 883 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2019 byla průměrná kupní cena stavebních pozemků kolem 10 000 Kč/m<sup>2</sup>. Analýza vývoje cen rodinných domů ukázala, že průměrná kupní cena významně kolísala. Od roku 2008 do roku 2014 se cena pohybovala kolem 7 000 Kč/m<sup>3</sup> až 8 000 Kč/m<sup>3</sup>. Rok 2015 znamenal pokles ceny na 6 514 Kč/m<sup>3</sup>. Poté šla cena nahoru a v roce 2016 stoupla na 8 695 Kč/m<sup>3</sup>, v roce 2017 cena byla již 9 474 Kč/m<sup>3</sup>. V roce 2019 cena za m<sup>3</sup> byla 10 403 Kč/m<sup>3</sup>.

Další část diplomové práce ukazuje zvýšení cen v následující letech a upozorňuje na faktory, které mohou způsobit poměrně výrazné zvýšení cen. Mezi ně patří zvyšující se cena materiálu, stavebních prací, stoupající míra inflace, zvýšení hypotečních úvěrů. Konec

levných peněz může způsobit ochlazení trhu a tím snížit poptávku na trhu. Prognóza vývoje průměrné ceny v Praze v období 2020–2025 ukázala, že ceny nepůjdou dolů. Kupující, kteří měli zájem pořídit si nemovitost pomocí hypotéky, mohou svůj nákup dočasně odložit. Realitní trh je cyklická záležitost. Zvýšení inflace znamená, že lidé nebudou ochotní utracet své peníze za jiné než nezbytné věci. Jiná skupina kupujících, kteří mají rozestavěné domy, se může potkat s problémem rostoucích cen materiálu a s nedostatečným rozpočtem. Prognóza vývoje průměrné ceny bytu znázorňuje, že v roce 2025 bude cena 103 407 Kč/m<sup>2</sup>, u rodinného domu může být 10 230 Kč/m<sup>3</sup> a u stavebních pozemků bude ve výši 17 209 Kč/m<sup>2</sup>. Každý rok se však stav na trhu s nemovitostmi v Praze může otočit o 180 stupňů, proto je důležité mít přehled o dění na trhu.

Dalším dílčím cílem bylo ukázat hlavní představy o bydlení a problémy, které respondenti pozorují na trhu s nemovitostmi v současné době. S pomocí dotazníkového šetření bylo zjištěno, že většina dotazovaných má zájem o trh s nemovitostmi a tito lidé rovněž předpokládají, že ceny nemovitostí budou dále růst v průběhu dalších let. Dotazník ukázal, že respondenti vnímají nedostatek nemovitostí na trhu v Praze, ale stejně nemají v plánu koupit nebo vybudovat nemovitost. Co se týče důvodů, proč nemají v plánu pořídit si vlastní nemovitost, z dotazníku bylo zjištěno, že dotazovaní považují za nejvýznamnější důvod nedostatek finančních prostředků, přičemž relativně nízké úrokové sazby by přitahovaly respondenty ke koupi nemovitosti. Vzhledem k tomu, že trh nemovitostí je poslední dobou poměrně nestabilní, většina respondentů neví, jestli by si v následujících 3–5 letech pořídila vlastní bydlení.

Praktická část diplomové práce ukázala, že ceny nemovitostí v Praze se budou dále zvyšovat, protože trh nemovitostí je stále závislý nejenom na ekonomické situaci v zemi, ale v první řadě na lidech, zda mají zájem investovat do vlastního bydlení. Důležité je si uvědomit, že koupě nemovitosti může přinést řadu rizik, proto je zapotřebí nadále sledovat a zkoumat realitní trh v delším časovém úseku.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje

50MINUTES.COM. The Great Recession: The burst of the property bubble and the excesses of speculation. 50Minutes.com, 2018. ISBN 978-28-0800-7030.

ARESTIS, Philip a Elias KARAKITSOS. Financial stability in the aftermath of the 'great recession'. Houndmills, Basingstoke, Hampshire: Palgrave Macmillan, 2013. ISBN 9781137333957.

BAUDYŠ, Petr, 2010. Katastr nemovitostí. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ. Finanční gramotnost. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-87839-99-7.

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. 790 s. ISBN:978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, Albert a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, s. 58. ISBN 978-80-7201-679-2.

ČADIL, Jan. Regionální ekonomie: teorie a aplikace. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-191-8.

DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

DVOŘÁK, Tomáš, 2007. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI. Monografie (ASPI). ISBN 978-807-3572-808.

HROMADA, Eduard, Pavlína RÖDLOVÁ a Radka VAŠÍČKOVÁ. Stanovení diskontní míry pro oceňování developerských projektů a analýza realitního trhu. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-13-4.

Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. Brno: BizBooks, 2013. Partners (BizBooks). ISBN 978-80-265-0127-5.

JÍLEK, Josef. Finance v globální ekonomice. Praha: Grada, 2013. Finanční trhy a instituce. ISBN 9788024745169.

KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 8024732009.

KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada, 2013, s. 179. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4.

KRABEC, Tomáš. Oceňování podniku a standardy hodnoty. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 8024728656.

KRECHOVSKÁ, Michaela, Pavlína HEJDUKOVÁ a Dita HOMMEROVÁ. Řízení neziskových organizací: klíčové oblasti pro jejich udržitelnost. Praha: Grada Publishing, 2018. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3075-2.

LUX, M. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.

ORT, Petr a Olga ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Leges, 2017. ISBN 80-75022-34-3.

POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2903-5.

RONOVSKÁ, Kateřina. Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 128 s. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-4204-5.

SPÁČIL, J. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.

STROUKAL, Dominik. Ekonomické bubliny: průvodce hospodářskými krizemi od tulipánů po korunu. 2., rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. ISBN 978-80-271-3172-3.

TREGLER, Karel. Oceňování akciových trhů: metody měření správnosti ocenění. Praha: C.H. Beck, 2005. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-439-2.

VESELÁ, Lenka. Jak bydlet a podnikat v nájmu. Praha: Grada, 2020. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-2590-6.

ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-245-0314-X.

### **Internetové zdroje**

BYDLENÍČKO, 2020. Družstevní nebo osobní aneb jak se liší druhy vlastnictví? Bydlenicko.tv [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://bydlenicko.tv/druzstevni-nebo-osobni-aneb-jak-se-lisi-druhy-vlastnictvi.html>

Byt. Český statistický úřad [online]. Aktualizováno dne 21.11.2016 [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/rso/byt\\_rso](https://www.czso.cz/csu/rso/byt_rso)

Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení – časové řady. Český statistický úřad [online]. Aktualizováno dne: 09.05.2022 [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)

ČADIL, Jan. Analýza nákladů veřejných rozpočtů na středního nezaměstnaného: Studie byla zpracována pro Novou ekonomiku, o.p.s. v rámci projektu Tematická síť pro rozvoj sociální ekonomiky [online]. 2011 [cit. 2022-06-12]. Dostupné z: <https://adoc.pub/analyza-naklad-veejnych-rozpota-na-stedniho-nezamstnaneho.html>

ČSU, 2021. Administrativní a územní členění Prahy. *Městské části a katastrální území hlavního města Prahy*. [Online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/administrativni-a-uzemni-cleneni-prahy>.

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2008-2010. Byty. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2008-az-2010-vryomobibx>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2008-2010. Rodinné domy. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2008-az-2010-vryomobibx>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2008-2010. Stavební pozemky. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2008-az-2010-vryomobibx>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2011-2013. Byty. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjgb>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2011-2013. Rodinné domy. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjgb>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2011-2013. Stavební pozemky. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjgb>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2014-2016. Byty. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2014-az-2016>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2014-2016. Rodinné domy. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2014-az-2016>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2014-2016. Stavební pozemky. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2014-az-2016>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017-2019. Byty. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017-2019. Rodinné domy. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

ČSU, 2021. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017-2019. Stavební pozemky. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

ČSU, 2022. Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení – časové řady 2008-2019. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)

ČÚZK, 2020. Katastrální mapa. Cuzk.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnichmap/Katastralni-mapa.aspx>

ČÚZK. Účel katastru: Katastr nemovitostí České republiky (KN). Cuzk.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastrunemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

ČÚZK. Zápisy do KN. Cuzk.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#zaznam>  
Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dan-z-nabyti-nemovitych-veci-111288.html>

EPRÁVO.CZ. Daň z nabytí nemovitých věcí. Epravo.cz [online]. [cit. 2022-06-16].

GADI BARLEVY, 2007. Economic Theory and Asset Bubbles, Gadi Barlevy republice [online]. [cit. 2022-06-10]. Dostupné z: [https://fraser.stlouisfed.org/files/docs/historical/frbchi/economicperspectives/frbchi\\_econper\\_2007q3.pdf#page=46](https://fraser.stlouisfed.org/files/docs/historical/frbchi/economicperspectives/frbchi_econper_2007q3.pdf#page=46)

GEVORGYAN, Kristine, 2015 s.52. Analýza cenových bublin na českém trhu s nemovitostmi [online]. Acta Oeconomica Pragensia. 45-63. 10.18267/j.aop.485. [cit. 2022-06-10]. Dostupné z: [https://www.researchgate.net/publication/294276867\\_Analyza\\_cenovych\\_bublin\\_na\\_ceskem\\_trhu\\_s\\_nemovitostmi](https://www.researchgate.net/publication/294276867_Analyza_cenovych_bublin_na_ceskem_trhu_s_nemovitostmi)

KATASTR.NET. Výpis z katastru nemovitostí – LV list vlastnictví. Katastr.net [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <http://www.katastr.net/vypis-z-katastru-nemovitosti-online>

KUBÍK, Martin. Typy vlastnictví. Martin-kubik.cz [online]. [cit. 2021-01-27]. Dostupné z: <https://martin-kubik.cz/typy-vlastnictvi/>



Kurzy.cz, 2022. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí kvůli koronaviru, daň z nabytí nemovitosti v roce 2020. Kurzy.cz [online]. [cit. 2022-06-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-nemovitosti.htm>

Microsoft, 2022. FORECAST.ETS. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://support.microsoft.com/en-us/office/forecast-ets-function-15389b8b-677e-4fbd-bd95-21d464333f41>

Microsoft, 2022. FORECAST.ETS.CONFINT. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://support.microsoft.com/cs-cz/office/forecast-ets-confint-funkce-6d4a7557-11fa-4678-9e6a-dbcc31a7c7df>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Bytová politika, 2022. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

Michal Hlaváček, 2010. Rovnovážnost cen nemovitostí v České republice [online]. [cit. 2022-06-10]. Dostupné z: <https://polek.vse.cz/pdfs/pol/2010/03/03.pdf>

Realitní magazín. VK Real.cz [online]. [cit. 2022-06-02]. Dostupné z: <https://www.vkreal.cz/>

RICHARD z REMAXU, 2018. Co má vliv na cenu nemovitosti? Richardzremaxu.cz [online]. [cit. 2022-06-09]. Dostupné z: <https://richardzremaxu.cz/co-ma-vliv-na-cenu-nemovitosti/>

Růžičková, Natalie, 2015. Hlavní město Praha. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.praha.cz/mesto-praha/hlavni-mesto-praha>

Statistiky & My, 2020. Bydlení v Česku. [Online]. [Cit. 2022-11-01]. Dostupné z <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

TŮMOVÁ, Lucie, 2017. Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak spočítat podlahovou plochu? Estav.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacit-dispozicislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>

ZÁMIŠ, Vratislav, 2021. Investice do nemovitostních společností – správná volba? Kurzy.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/621858-investice-do-nemovitostnich-spolecnosti-spravna-volba/>

## **Právní předpisy**

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (účinnost od 1. 7. 2023).

## 8 Seznam obrázků, tabulek, grafů, funkcí a zkratk

### 8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Oceňování výnosovým způsobem.....	19
Obrázek 2 Metoda přímého porovnání .....	20
Obrázek 3 Metoda nepřímého porovnání .....	20
Obrázek 4 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí konfidentu prodejnosti .....	23
Obrázek 5 Princip metody zbytku .....	24
Obrázek 6 Průběh světové krize v letech 2007 – polovina roku 2013 .....	31
Obrázek 7 Syntaxe FORECAST.ETS .....	35
Obrázek 8 Syntaxe FORECAST.ETS.CONFINT .....	37
Obrázek 9 Městské části a katastrální území hl. m. Prahy .....	39

### 8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Dispozice bytu .....	10
Tabulka 2 Hypoteční úvěry poskytnuté v Praze v letech 2014–2019.....	35
Tabulka 3 Průměrné kupní ceny bytů v Praze v období 2008–2019 v závislosti na velikosti městské části (v Kč/m <sup>2</sup> ) .....	41
Tabulka 4 Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v Praze v období 2008–2019 v závislosti na velikosti městské části (v Kč/m <sup>2</sup> ).....	43
Tabulka 5 Průměrné kupní ceny rodinných domů v Praze v období 2008–2019 v závislosti na velikosti městské části (v Kč/m <sup>3</sup> ).....	45
Tabulka 6 Prognóza vývoje průměrné ceny bytu v Praze v období 2020–2025 (v Kč/m <sup>2</sup> )	47
Tabulka 7 Prognóza vývoje průměrné ceny domu v Praze v období 2020–2025 (v Kč/m <sup>3</sup> ) .....	49
Tabulka 8 Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze v období 2020–2025 .....	51

### 8.3 Seznam grafů

Graf 1 Pozitivní faktory ovlivňující cenu bytu .....	28
Graf 2 Negativní faktory ovlivňující cenu bytu.....	29
Graf 3 Vývoj úrokových sazeb v letech 2008–2020.....	34
Graf 4 Vývoj bytové výstavby v Praze v období 2008–2019.....	40
Graf 5 Vývoj průměrné ceny bytů v Praze v období 2008–2019 .....	42
Graf 6 Vývoj průměrné ceny stavebních pozemků v Praze v období 2008–2019 .....	44
Graf 7 Vývoj průměrné ceny rodinných domů v Praze v období 2008–2019.....	46
Graf 8 Prognóza vývoje průměrné ceny bytu v Praze v období 2020–2025 (v Kč/m <sup>2</sup> ).....	48
Graf 9 Prognóza vývoje průměrné ceny domu v Praze v období 2020–2025 .....	50
Graf 10 Prognóza vývoje průměrné ceny stavebního pozemku v Praze v období 2020–2025 .....	52
Graf 11 Věková kategorie.....	53
Graf 12 Zájem o trh nemovitostmi .....	53
Graf 13 Předpokládaný vývoj cen na trhu s nemovitostmi v průběhu dalších let v Praze ..	54

Graf 14 Dostatek nemovitostí na trhu v Praze .....	55
Graf 15 Typ bydlení .....	56
Graf 16 Pořízení vlastní nemovitostí .....	57
Graf 17 Důvody nepořízení nemovitosti.....	58
Graf 18 Koupě bydlení z důvodu nízkých úrokových sazeb .....	59
Graf 19 Pořízení vlastní nemovitosti v následujících 3–5 letech.....	60

## 8.4 Seznam funkcí

Funkce 1 FORECAST.ETS .....	36
Funkce 2 - F ORECAST.ETS.CONFINT.....	37
Funkce 3 + FORECAST.ETS.CONFINT.....	37

## 8.5 Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
k. ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
LTV	loan to value
DTI	debt to income
DSTI	debt service to income

## **Přílohy: Dotazníkové šetření**

Vážené respondentky, vážení respondenti,  
prosím Vás o vyplnění tohoto dotazníku, který je určen pouze pro obyvatele Hlavního města Prahy. Dílčím cílem mé diplomové práce je zjistit pomocí dotazníkového šetření, jak respondenti vnímají problémy na nemovitostním trhu v Praze. Dotazník je anonymní. Velice Vám děkuji za vyplnění mého dotazníku.

### **1. Pohlaví:**

- Muž.
- Žena.

### **2. Věková kategorie**

- a) Do 20 let.
- b) 21–35 let.
- c) 36-45 let.
- d) Nad 45 let.

### **3. Zajímáte se o trh s nemovitostmi?**

- a) Ano.
- b) Ne.
- c) Je mi to jedno.

### **4. Jaký vývoj cen na trhu s nemovitostmi předpokládáte v průběhu dalších let v Praze?**

- a) Ceny nemovitostí budou růst.
- b) Ceny nemovitostí budou stagnovat.
- c) Ceny nemovitostí budou klesat.

### **5. Domníváte se, že je nabídka bytů na trhu nemovitostí dostačující?**

- a) Ano, nemovitostí je na trhu dostatek.
- b) Ne, je potřeba stavět další novostavby.

### **6. Jaký typ bydlení máte v současnosti?**

- a) Státní byt.
- b) Družstevní byt.
- c) Byt/rodinný dům v osobním vlastnictví.
- d) Bydlím u rodičů, u přítele/přítelkyně.

**7. Máte v plánu pořídit si vlastní nemovitost?**

- a) Ano, mám v plánu koupit vlastní nemovitost.
- b) Ano, mám v plánu nově vybudovat nemovitost.
- c) Ne, nemám v plánu nemovitost koupit/vybudovat.

**8. Z jakého důvodu nemáte v plánu koupit/vybudovat nemovitost?**

- a) Nemáme dostatek finančních prostředků.
- b) Zatím se problematikou vlastního bydlení nezabývám.
- c) Bydlím v nájmu a vyhovuje mi to.
- d) Úroková sazba na hypotéku je příliš vysoká.

**9. Uvažoval/la byste o koupi bydlení z důvodu nízkých úrokových sazeb?**

- a) Ano, relativně nízké úrokové sazby mě přitahují.
- b) Ne, současná výše úrokových sazeb nehraje roli v mém rozhodnutí.

**10. Máte v plánu koupit/vybudovat vlastní nemovitost v následujících 3–5 letech?**

- a) Ano.
- b) Nevím.
- c) Ne.