

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

**Vývoj problematiky trhu nemovitostí v České republice se
zaměřením na konkrétní oblast**

Denisa Nováková

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Denisa Nováková

Hospodářská politika a správa
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Vývoj problematiky trhu nemovitostí v České republice se zaměřením na konkrétní oblast

Název anglicky

Development of real estate market issues in the Czech Republic with a focus on a specific region

Cíle práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je zhodnotit vývoj problematiky trhu nemovitostí v České republice s následným zaměřením na konkrétní vybraný region, kterým je Zlínský kraj. Dílčím cílem práce je zjistit vývoj cen jednotlivých typů nemovitostí. Dalším dílčím cílem je analyzovat vývoj nabídky a poptávky na trhu nemovitostí.

Metodika

Bakalářská práce v úvodu seznámí čtenáře se základními pojmy a problémy z problematiky trhu nemovitostí a rovněž se zaměří na možnosti financování pořízení nemovitostí. V praktické části se bude zabývat celkovým zhodnocením vývoje trhu nemovitostí v České republice s podrobným zaměřením na situaci ve Zlínském kraji. Bude se věnovat cenám nemovitostí v poměru k výši mezd v dané oblasti, poptávce a nabídce jednotlivých typů nemovitostí. Bude provedena analýza výsledků dotazníkového šetření provedeného na skupině respondentů z vybraného regionu.

V práci budou využívána sekundární data, a to především z výročních zpráv subjektů, ČSÚ a odborných článků. K vysvětlení odborných termínů a přiblížení problematiky bude využita odborná literatura.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Trh nemovitostí, nemovitost, pozemek, dům, bytová jednotka, společenství vlastníků, Česká republika, Zlínský kraj, financování, cena, nabídka, poptávka.

Doporučené zdroje informací

- BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.
- CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. V Praze: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1.
- DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
- KUDA, F. – LUX, M. *Bydlení v regionech : (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.
- 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, M. – MIKESZOVÁ, M. – SUNEKA, P. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením : mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-176-7.
- LUX, M. *Standardy bydlení 2010/2011 : Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v.v.i., 2011. ISBN 978-80-7330-213-9.
- OLIVOVÁ, K. – KUBA, B. – VÁVROVÁ, M. – VILÍMEK, A. – VEČEŘE, K. *Byty a katastr nemovitostí*. Jihlava: Vilímek, 1995. ISBN 80-85811-09-.
- SUNEKA, P. – LUX, M. – MIKESZOVÁ, M. *Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací : analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-179-8.
-

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 10. 12. 2020

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 1. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 10. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vývoj problematiky trhu nemovitostí v České republice se zaměřením na konkrétní oblast" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Kopecké Ph.D., vedoucí mé bakalářské práce, za její odborné rady a připomínky, které mi tak napomohly ke správnému zpracování této bakalářské práce.

Vývoj problematiky trhu nemovitostí v České republice se zaměřením na konkrétní oblast

Abstrakt

Tato práce je zaměřená na vývoj problematiky trhu nemovitostí. Tou se zabývá konkrétně ve své praktické části, kde došlo ke shrnutí dat čerpaných na základě studie Trend reportu, což je odborná publikace ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

V úvodu se práce zaměřuje na seznámení čtenáře se základními pojmy z oblasti trhu nemovitostí. Nachází se zde pojmy jako trh, nemovitost či katastr nemovitostí. Na to navazuje kapitola zaměřená na financování nemovitostí, kde jsou zmíněné dvě základní formy tohoto financování – hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření.

Práce se dále zmiňuje o realitním zprostředkování. Zde se popisuje jeho legislativní úprava, podmínky, které musí splňovat realitní zprostředkovatel a v neposlední řadě je zde uveden konkrétní příklad realitní kanceláře a jejího fungování na trhu s nemovitostmi. Zmíněna je zde také Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, aby měl čtenář přehled, co si pod tímto názvem představit.

Jak již bylo zmíněno v praktické části práce seznamuje se zjištěnými problémy vyskytujícími se na trhu nemovitostí. Pro lepší uvedení čtenáře do situace na trhu nemovitostí jsou v práci obsaženy také kapitoly stáří bytového fondu a developerské projekty.

Následně je práce zaměřená konkrétně na Zlínský kraj, přičemž se zde nachází jak vývoj cen na trhu nemovitostí, tak vývoj bytové výstavby. Následuje kapitola představující aktuální ceny na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji a porovnání cen s hlavním městem Prahou. Praha byla zvolena na základě své extremity na trhu, její ceny na trhu nemovitostí se považují za samotný vrchol trhu.

Práce obsahuje rovněž dotazníkové šetření, kterému bylo podrobena několik občanů Zlínského kraje pro zjištění preferencí ohledně bydlení v dané oblasti.

Klíčová slova: trh, nemovitost, katastr nemovitostí, Česká republika, bydlení, cena, financování, úvěr, realitní kancelář

Development of real estate market issues in the Czech Republic with a focus on a specific region

Abstract

This work is focused on the development of real estate market issues. It deals with this specifically in its practical part, where a summary of data drawn on the basis of the Trend report study, which is a professional publication of ARTN - Association for the Development of the Real Estate Market.

In the introduction, the work focuses on acquainting the reader with the basic concepts of real estate. There are terms such as market, real estate or real estate cadastre. This is followed by a chapter focused on real estate financing, where the two basic forms of this financing are mentioned - mortgage loans, building savings loans.

The work also mentions real estate mediation. It describes its legislation, the conditions that must be met by a real estate agent and, last but not least, a specific example of a real estate agency and its operation in the real estate market. The Association for the Development of the Real Estate Market is also mentioned here, so that the reader has an overview of what to imagine under this name.

As already mentioned in the practical part of the work introduces the identified problems occurring in the real estate market. To better introduce the reader to the situation on the real estate market, the work also includes chapters on the age of the housing stock and development projects.

Subsequently, the work is focused specifically on the Zlín region, where there is both the development of prices in the real estate market and the development of housing construction. The following chapter presents the current prices on the real estate market in the Zlín Region and a comparison of prices with the capital city of Prague. Prague was chosen on the basis of its extremity in the market, its prices in the real estate market are considered to be the very top of the market.

The work also contains a questionnaire survey, which was subjected to several citizens of the Zlín region to determine their preferences regarding housing in the area.

Keywords: market, real estate, real estate cadastre, Czech Republic, housing, price, financing, loan, real estate agency

Obsah

1 Úvod	11
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika.....	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Základní pojmy	15
3.1.1 Trh.....	15
3.1.2 Subjekty trhu nemovitostí.....	17
3.1.3 Nemovitost.....	17
3.1.4 Katastr nemovitostí	21
3.1.5 Hodnota a cena.....	23
3.2 Financování nemovitostí	24
3.2.1 Stavební spoření.....	25
3.2.2 Hypoteční úvěry.....	26
3.3 Realitní zprostředkování.....	27
3.3.1 Realitní zprostředkovatel.....	28
3.3.2 Komora realitních zprostředkovatelů.....	28
3.3.3 Evropa realitní kancelář.....	29
3.4 Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	30
4 Vlastní práce	31
4.1 Vývoj problematiky na trhu nemovitostí dle ARTN	31
4.2 Stáří bytového fondu	32
4.3 Developerské projekty ve Zlínském kraji a v Praze.....	34
4.3.1 Developerské projekty ve Zlínském kraji.....	35
4.3.2 Developerské projekty v Praze	36
4.4 Zlínském kraj a trh nemovitostí	37
4.4.1 Vývoj cen na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji.....	37
4.4.2 Vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji.....	38
4.4.3 Aktuální situace na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji	40
4.4.4 Porovnání cen nemovitostí ve Zlínském kraji oproti Praze.....	42
4.4.5 Dotazníkové šetření.....	44
5 Výsledky a diskuse	46
5.1 Trh nemovitostí a jeho vývoj.....	46
5.2 Zlínský kraj a jeho trh nemovitostí	46
6 Závěr	49

7 Seznam použitých zdrojů	51
8 Přílohy.....	54

Seznam grafů

Graf 1 Stáří bytové zástavby podle období jejich výstavby v %.....	32
Graf 2 Vývoj průměrné ceny v Kč/m ² rodinných domů ve Zlínském kraji.....	38
Graf 3 Srovnání podílů bytů (v %) nacházejících se v rámci rodinných/bytových domů ve Zlínském kraji s celorepublikovým průměrem.....	39
Graf 4 Průměrná výstavba bytů v oblastech Zlínského kraje za rok	40
Graf 5 Porovnání cen dvou pozemku nabízených ve Zlínském kraji	41
Graf 6 Porovnání průměrných cen bytů v mil. Kč ve Zlínském kraji a Praze	43
Graf 7 Porovnání průměrných cen rodinných domů v mil. Kč ve Zlínském kraji a Praze..	44
Graf 8 Poměr odpovědí z dotazníkového šetření o typu bydlení vyjádřený v %	47
Graf 9 Poměr odpovědí z dotazníkového šetření o způsobech nabytí nemovitostí v %.....	48

Seznam tabulek

Tabulka 1 Ceny v nových bytů v Kč v rámci developerského projektu – Park Tower ve Zlíně	36
Tabulka 2 Ceny nových bytů v Kč v rámci developerského projektu – Tuchoměřické zahrady v Praze.....	37
Tabulka 3 Ceny nových bytů v Kč v rámci developerského projektu – Britská čtvrť XII v Praze.....	37

Seznam použitých zkratk

ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

m² – metr čtvereční

Kč – koruna česká

Sb. – sbírky

č. – číslo

např. – například

1 Úvod

Téma této bakalářské práce bylo zvoleno především pro důležitost otázky trhu nemovitostí. Zahrnuje totiž jednu z primárních potřeb člověka, čímž je bydlení. Proto i jeho vývoj je pro nás velice důležitý. Ať už proto, že se řeší koupě či pronájem prvního bytu pro osamostatnění, rodinný dům pro stále se rozrůstající rodinu nebo prostorný byt na klidném místě na příjemné stáří.

Jelikož je trh nemovitostí úzce propojen s hospodářstvím, prvním významným milníkem tohoto trhu byl pád komunismu v České republice v roce 1989. Přechod na tržní ekonomiku přinesl řadu změn, jakožto například vznik nového subjektu – realitních kanceláří nebo přejímání nemovitostí do soukromého vlastnictví. Tomu také napomohlo rozrůstající se podnikání, pro které se nemovitosti staly výhodnou investicí.

V posledních letech pozorujeme především vysoký nárůst cen na trhu nemovitostí, který je spojen mimo jiné se stále rostoucí poptávkou, a oproti ní nedostačující nabídkou. Velkou roli hraje také zdoluhavý proces stavebního povolení. Více o stávajících problémech provázejících trh nemovitostí práce představí v kapitole 4.1 Vývoj problematiky trhu nemovitostí dle ARTN.

Nejprve se však práce zaměří na vysvětlení několika základních pojmů z oblasti trhu nemovitostí, jimiž jsou například – trh, nemovitost či katastr nemovitostí. Zmíněno je také financování nemovitostí, kdy převládá financování pomocí úvěrů, a to jak hypotečních, tak těch ze stavebního spoření. Následně práce pojednává o realitním zprostředkování, jeho legislativní úpravě, podmínkách, které musí splňovat realitní zprostředkovatel a také je zde uveden konkrétní příklad realitní kanceláře a jejího fungování.

Dále práce představí Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí, zkráceně ARTN, která hraje v práci významnou roli. Jedná se o neziskové občanské sdružení. Toto sdružení vydává každoročně zprávu o situaci na trhu nemovitostí zvanou Trend report, z nichž byla čerpána data pro úvod praktické části této bakalářské práce, kde dojde ke shrnutí vývoje problémů na trhu od roku 2017 do roku 2020.

Praktická část bakalářské práce navazuje popisem stáří bytového fondu v České republice, kde je již zmíněn také vybraný Zlínský kraj. Následně jsou zmíněny developerské projekty, které jsou nabízeny ve Zlínském kraji a zmíněný je i konkrétní příklad jedné výstavby developerského projektu. Totéž je pro srovnání vytvořeno pro hlavní město Prahu.

Poslední část už je zcela zaměřena na Zlínský kraj s jeho fungování na trhu nemovitostí. Zmíněn je jak vývoj cen na trhu v dané oblasti, tak celkový vývoj bytové výstavby. Následně práce popisuje aktuální stav na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji a v neposlední řadě porovnává ceny Zlínského kraje s cenami v Praze. Praha byla zvolena na základě své extremity v rámci trhu. Je totiž samým vrcholem.

Praktická část bakalářské práce je pro lepší interpretaci doplněna několika grafy zobrazující zmíněná data, což čtenáři pomůže k vytvoření lepší představy o již zmíněných informacích.

V práci je současně obsaženo dotazníkové šetření. To bylo provedeno mezi obyvateli Zlínského kraje pro ukázkou, jaké jsou jejich preference na trhu nemovitostí.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je zhodnocení vývoje problematiky na trhu nemovitostí. Přičemž je práce následně zaměřená na konkrétní oblast, kterou byl zvolen Zlínský kraj. Tento cíl je naplňován pomocí cílů dílčích.

Prvním dílčím cílem je objevení problémů na trhu. Tyto problémy jsou zjišťovány na základě Trend reportu, což je odborná publikace ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Z publikace jsou zjišťovány fakta od roku 2017 do roku 2020, která vypoví o nejpodstatnějších o problematice na trhu nemovitostí.

Dalším dílčím cílem je zjištění dat o Zlínském kraji, která jsou zaměřena na ceny nemovitostí. Zkoumány jsou ceny různých typů nemovitostí. Dochází k jejich porovnání v čase a současně s jinou oblastí. Touto oblastí pro srovnání je hlavní město Praha, která se v rámci cen na trhu nemovitostí považuje za samotný vrchol a porovnání tak odhaluje, jak vzdálený je Zlínský kraj od extrémů trhu.

2.2 Metodika

V první části bakalářské práce je čtenář seznamován se základními pojmy z oblasti trhu nemovitostí. Tato data jsou čerpána především z odborných knih a článků, které napomůžou k lepšímu vysvětlení dané problematiky.

Následuje část zaměřená na financování trhu nemovitostí, kde je hlavním zdrojem informací odborná kniha. Podobně je tomu tak u následujících kapitol zaměřených na realitní zprostředkování a Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí, kdy však převládají zdroje internetového charakteru.

V úvodu praktické části je čtenář seznámen s vývojem problematiky na trhu nemovitostí. Tyto informace jsou čerpány z odborných publikací Trend report od ARTN z let 2017, 2018, 2019 a 2020. Na základě studie těchto publikací byla zjištěna uvedená data sloužící ke zpracování bakalářské práce.

Další kapitoly jsou věnovány staří bytového fondu a developerským projektům. Tyto kapitoly slouží k lepšímu představení celé situace na trhu nemovitostí a jejich zdroji jsou především data internetového charakteru.

Další část je zaměřena již konkrétně na Zlínský kraj. Data, která je nezbytné v této části použít jsou čerpána z Českého statistického úřadu. Některé informace jsou rovněž použity přímo z webových stránek realitních kanceláří RE/MAX a M&M reality. Informace z těchto stránek jsou nezbytné pro zjištění aktuální situace na trhu.

K naplnění cílů této bakalářské práce v neposlední řadě napomůže také dotazníkové šetření. To bylo provedeno pomocí internetového portálu survio.cz. Respondentům byly kladeny následující dotazy – na pohlaví, do jaké věkové kategorie spadají, jakého typu je nemovitost, ve které bydlí, jaký mají vlastnický vztah k tomuto bydlení, jak náročné bylo konkrétní typ nemovitosti v regionu sehnat a současně, jakým způsobem vybranou nemovitost nabyli.

Tímto dotazníkovým šetřením mělo být zjištěno, jaký typ bydlení ve Zlínském kraji převládá čili jaká nemovitost je v oblasti upřednostňována. Současně jaký je nejčastější typ vlastnictví nemovitostí, pomocí jakého úvěru nebo jakým jiným způsobem lidé toto bydlení financují a v neposlední řadě, jak náročné bylo konkrétní nemovitost v dané oblasti sehnat.

3 Teoretická východiska

3.1 Základní pojmy

V této části jsou popsány základní pojmy z oblasti trhu nemovitostí. Vysvětlené jsou pojmy jako – trh, nemovitost či katastr nemovitostí. Pod pojmem trh je blíže specifikován trh nemovitostí a jeho subjekty. Pod pojmem nemovitost se nacházejí veškeré typy nemovitostí.

3.1.1 Trh

Trhem samotným se rozumí místo, kde dochází ke střetu nabídky s poptávkou a současně nakupujícího s prodávajícím. Vzájemným působením při obchodování pak dochází k určování ceny a množství komodit na trhu. (Mankiw, 1999)

Druhů trhu zná ekonomie několik. Nejběžnějším rozdělení je dělení na finanční trh (trh peněz), trh výrobních faktorů a trh statků a služeb neboli produktů. Z hlediska místa výskytu daného trhu ho lze rozdělit na trh místní, který je úzce spjat s daným místem. Trh národní, čímž se rozumí trh státního celku a v neposlední řadě trh světový. Setkat se můžeme také s pojmy – trh agregátní a trh dílčí. Kdy si pod pojmem agregátní trh lze představit trh všech komodit, dílčím pak rozumíme trh pouze jednoho druhu komodity. (Mankiw, 1999)

Pro fungování trhu je velice významná přítomnost konkurence. Konkurencí na straně poptávky dochází ke střetu toho, co je kupující ochoten koupit a za jaké peníze a co již ne, díky čemuž se následně určuje, co se bude vyrábět. Na straně nabídky má tato konkurence význam takový, že soutěží, ke které dochází mezi výrobci se určí za kolik se bude vyrábět a také v jaké kvalitě, což je dost podstatné především pro konečné spotřebitele. (Mankiw, 1999)

Na trhu se setkávají tři základní tržní subjekty – domácnosti, podniky a stát. Domácnosti vystupují jako kupující na trhu statků a služeb, kteří na tento trh přicházejí za účelem uspokojení svých potřeb. Na trhu výrobních faktorů pak nabízejí svou práci za příjem, který jim následně na již zmíněném trhu statků a služeb slouží k uspokojení jejich potřeb. Podniky jsou pravým opakem domácností. Jako nakupující na trhu výrobních faktorů si od domácností kupují práci, kterou dále využívají na výrobu komodit určených k prodeji na trhu statků a služeb. Stát má pak za funkci trh ovlivňovat, a to především tím,

že se snaží odstranit negativní dopady na ekonomiku a zároveň stimulovat dopady pozitivní. Konkrétními funkcemi státu, kterými může ovlivnit trh nemovitostí jsou odpočítatelnost úroků z hypotečních úvěrů, uplatnění daňové ztráty u pronájmu bytu nebo snížení sazby DPH. (Mankiw, 1999)

Ideální stav trhu je znám jako tzv. tržní rovnováha. Tržní rovnováha spočívá v tom, že nabízené množství se rovná poptávce. V praxi to pak znamená, že jak množství, tak cena mají přetrvávající tendenci čili pokud dojde k nedostatku nabízené komodity, je jeho cena příliš nízká. Naopak při jeho přebytku je cena komodity nadsazená. (Mankiw, 1999)

Specifikace trhu nemovitostí

Konkrétně trh nemovitostí je pak trh, kde dochází k obchodování s nemovitostmi. Do obchodování na trhu nemovitostí se alespoň jednou za život dostane každý, a to právě z důvodu, že bydlení patří mezi základní potřeby člověka. Současně se jedná také o poměrně výnosnou a stabilní investici, jak pro fyzické, tak právnické osoby. Největším vývojem si trh prošel za posledních 30 let společně s vývojem ekonomiky. Napomohla tomu především obnova soukromého vlastnictví po pádu komunismu, kdy se nemovitosti staly lákavou investicí jak pro tuzemské, tak i zahraniční investory. (Císař, 1998)

Trh nemovitostí lze rozdělit na více podskupin, kdy se tyto podskupiny rozlišují podle využití daných nemovitostí. Jedná se o trh kancelářských prostor, trh rezidenčních nemovitostí, trh s hotelovými objekty, skladových prostor a průmyslových nemovitostí. Za nejvíce odlišný se zdá považovat trh rezidenčních nemovitostí, a to právě z již zmíněného důvodu, že se jedná o trh zajišťující bydlení. Každý má o svém bydlení jiné představy, liší se tím pádem i požadavky na danou nemovitost a mimo jiné i cena, kterou je kupující ochoten za toto bydlení zaplatit. (Císař, 1998)

Dále lze trh rozdělit podle toho v jakém rozpoložení se v dané situaci trh nachází. V těchto případech se mluví o trhu kupujícího, trhu prodávajícího nebo trhu neutrálním. Trh kupující nastává tehdy, pokud nabídka převyšuje poptávku. Kupující si tak mohou vybírat ze široké nabídky a mnoho nemovitostí se tak ani neprodá. Trh prodávajícího je pravý opak trhu kupujícího. Na trhu je tedy více zájemců o nemovitosti než samotných nemovitostí a současně tak dochází k růstu cen na trhu. Neutrální trh je potom trh, který je vyvážený. (Klein, MBA, 2009)

3.1.2 Subjekty trhu nemovitostí

Za dva hlavní subjekty trhu nemovitostí lze považovat kupujícího s prodávajícím. Tyto subjekty spolu vytvářejí trh tím, že díky nim dochází na trhu ke střetu nabídky s poptávkou a tím také k tvorbě tržní ceny nemovitostí. Vztah vzniklý mezi těmito subjekty se utváří na základě kupní smlouvy, kdy dochází k převodu vlastnického práva na danou nemovitost. (Bradáč, 2004)

Podobně vzniká vztah také mezi dalšími dvěma subjekty, jimiž jsou pronajímatel a nájemce. Hlavním rozdílem je druh práva k dané nemovitosti. Na základě smlouvy o pronájmu vzniká nájemci pouze právo k užívání nemovitosti, nikoli však k jejímu vlastnění. (Bradáč, 2004)

Zprostředkovateli mezi již zmíněnými subjekty mohou být realitní kanceláře nebo realitní makléři. Jejich hlavním úkolem je zajištění nabídky a poptávky nemovitostí v daném regionu, a to za účelem dosažení maximální tržní realizace nemovitosti. Současně zaručují dodržení všech právních a etických norem. (Bradáč, 2004)

V neposlední řadě se nesmí opomenout banky, které jsou také součástí realitního trhu. Ty především ulehčují pořízení nemovitostí poskytováním hypotečních úvěrů. Tyto úvěry jsou zajištěny zástavním právem k dané nemovitosti, a to i v případě, že ještě není dostavěná. (Bradáč, 2004)

Neopomenutelným subjektem na trhu nemovitostí je také stát, který ovlivňuje trh především svými právními předpisy. Tyto předpisy také určují celkové fungování trhu nemovitostí. Na dodržování zmíněných předpisů vydaných státem dohlíží vždy příslušná instituce. Dalšími nástroji jsou například daňový systém, regulace výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů či nájemného. V neposlední řadě dbá na ochranu vlastnických práv a práv nájemců. (Bradáč, 2004)

3.1.3 Nemovitost

Podle definice z občanského zákoníku je nemovitost pozemek, či stavba spojená se zemí pevným základem. Dále je zde uvedeno, že pozemek lze za nemovitost pokládat vždy bez ohledu na výměru či určení. Jinak je tomu u staveb, které jsou nemovitostí pouze právě tehdy, pokud jsou se zemí spojeny pevným základem. Byty a nebytové prostory lze za nemovitosti pokládat tehdy, jsou-li předmětem vlastnictví. (Zákon č. 89/2012 Sb. – Zákon občanský zákoník)

Nemovitosti lze rozdělit na několik druhů:

- a) Pozemky
- b) Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- c) Bytové jednotky
- d) Předměty, o kterých jiný zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty
- e) Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením
- f) Inženýrské sítě
- g) Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon
- h) Některé stavby spojené se zemí pevným základem
- i) Dočasné stavby, které nejsou považovány za součást pozemku

Pozemek

Pozemkem se rozumí taková část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí. Oddělením pozemku chápeme – hranici územní jednotky nebo katastrálního území, hranici stanovenou regulačním plánem či vlasteneckou hranici, společné rozhodnutí, kterým se povoluje či umísťuje stavba, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva, která toto rozhodnutí nahrazuje, dále pak územní souhlas nebo hranici danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem. Mimo jiné lze také za oddělení považovat hranici rozsahu zástavního práva, hranice druhů pozemku či rozsahu práva stavby. V neposlední řadě lze využít také hranici jiného práva podle § 19. (Zákon č. 256/2013 Sb. – Zákon o katastru nemovitostí)

Pozemky se dělí na několik druhů. Patří sem – zastavěné plochy a nádvoří, lesní, vodní či zemědělské pozemky a ostatní plochy. Pozemky zemědělské lze následně rozčlenit ještě na chmelnice, orné půdy, vinice, ovocné sady a zahrady nebo trvalé travní porosty.

Pozemek je vždy evidován v katastru nemovitostí, kde je zaznamenán současně také jeho typ. Funkční využití pozemku však konkrétně určuje vždy územní plán. Toto funkční využití pak velice ovlivňuje cenu daného pozemku. (Doleček, 2018)

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Mezi nemovitosti se řadí pouze podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Za takovou stavbu se považuje vinný sklep či metro nebo podzemní garáže. Oproti tomu za součást této skupiny ani za nemovitost nelze považovat stavby odvodňovací a závlahové. (Doleček, 2018)

Bytová jednotka

Co obnáší pojem bytová jednotka se změnilo s příchodem nového občanského zákoníku. Dříve byl tento pojem definován na základě Zákonu o vlastnictví (72/1994 Sb.), který v roce 2014, konkrétně 1.1.2014, nahradil nový Občanský zákoník. Tato definice však i po přijetí nového Občanského zákoníku zaniká až tehdy, pokud dojde se souhlasem všech vlastníků ke změně prohlášení k vymezení jejich jednotky jak na základě NOZ. Dosud jsou tedy součástí evidence katastru nemovitostí, jednotky definovány na základě zákona, tak jednotky definované Občanským zákoníkem. Největším rozdílem je, že jednotka definována na základě zákona byla součástí budovy, kdežto Občanským zákoníkem je již definována jako součást pozemku. (ELVO PROPERTY a.s., 2020)

Bytovou jednotkou se tedy rozumí prostorově uzavřená, samostatná část domu určená k bydlení a spolu s tím také spoluvlastnický podíl na společných prostorech. (ELVO PROPERTY a.s., 2020)

Předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty

Pod tento druh se zahrnují například přírodní léčivé zdroje, jeskyně či podzemní a povrchové vody. Tyto věci však nejsou předmětem vlastnického práva, což stanovují speciální zákony. (Doleček, 2018)

Věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením

Věcnými právy jsou majetková práva, jejímiž obsahy jsou částečné nebo úplné dominance na konkrétní věci. Do této skupiny spadá tedy právo vlastnické, zástavní a předkupní, věcné břemeno a právo držby. Nemovitou věcí je však jeden z typů tohoto práva pouze tehdy pokud se vztahuje k pozemku či podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. (Doleček, 2018)

Inženýrské sítě

Předměty pravidelně zasahující více pozemků, které ale nejsou jeho součástí a jsou tak samostatnou věcí. Jedná se z pravidla o liniové stavby, kam řadíme – kanalizace, vodovody nebo energetická a jiná vedení. (Doleček, 2018)

Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon

Klasickým příkladem tohoto druhu je právo stavby. Jedná se o právo druhé osoby mít stavbu nad či pod povrchem pozemku. Stavba může být již zřízená nebo ještě nikoli. (Doleček, 2018)

Některé stavby spojené se zemí pevným základem

Především stavby, které nejsou vedeny jako součást pozemku. Typicky se jedná o stavby, které měly k 31.12.2013 jiného vlastníka než pozemek. Do 31.12.2013 byla dle starého zákona o vlastnictví stavba brána jako samostatná nemovitá věc. To se však změnilo na základě nového Občanského zákoníku, který za součást pozemku již považuje i stroje a jiná vybavení upevněná ve stavbě, pokud není v katastru zapsána výhrada vyvracející toto pravidlo. (Doleček, 2018)

Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku

Musí se jednat o stavbu pevně spojenou se zemí, a to pevným základem, u které stavební úřad předem stanoví dobu trvání této stavby. Spadají sem i stavby běžně trvalého rázu, pakliže je zřejmé, že jsou na pozemku pouze na přechodnou dobu. Příkladem může být stavba sloužící při výstavbě stavby jiné. (Doleček, 2018)

Nemovité věci lze rozdělit také na hmotné a nehmotné. Hmotnou věcí se rozumí taková věc, která má povahu věci samostatné a je ovladatelnou částí vnějšího světa. Jedná se tedy o předmět, například pozemek, či přírodní zdroj jako je elektrická energie. Do nehmotných nemovitých věcí se řadí práva, která mají povahu připouštějící, že se jedná o nemovitost. Z pravidla se jedná o právo stavby, jinak jsou nemovité věci především hmotnými. (Doleček, 2018)

3.1.4 Katastr nemovitostí

Za předchůdce dnešního katastru nemovitostí lze považovat katastr stabilní nebo pozemkovou knihu. Stabilní katastr byl zřízen na základě nejvyššího patentu císaře z 23.12.1817. Cílem tohoto katastru bylo spravedlivější rozdělení daní z půdy a současně, tak zvýšení výnosů z těchto daní, přičemž systém spočíval ve vyměření a ocenění výnosnosti půdy státem. Tento typ katastru byl v našich zemích veden až do roku 1927, kdy vznikl nový zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení pro upevnění základů nově vzniklé Československé republiky. (Baudyš, 2010)

Pozemkový katastr byl na našem území veden přibližně do roku 1957. Následně stát ztratil zájem o evidenci tohoto typu a zavedl pouze tzv. Jednotnou evidenci půdy. Evidence nesloužila k daňovým účelům, ale pouze k plánování národního hospodářství a v zemědělství ke stanovení dodávek zemědělských produktů. Nezachycovala tak vlastnické vztahy k půdě a její činnost byla ukončená v roce 1964. (Baudyš, 2010)

Pro zajištění bezpečnosti v oblasti realitních obchodů a úvěrování proti nemovité zástavě byly vedené tzv. pozemkové knihy, jejichž pravidla sjednocoval zákon o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách. Od zásad tohoto zákona se však postupně ustupovalo již od roku 1945 z důvodu potřeby okamžitého obhospodařování rozsáhlého konfiskovaného majetku. Zcela opuštěno od nich bylo po roce 1951, kdy tehdy nový občanský zákoník nevázal vznik jakýchkoli vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem k zápisu v pozemkové knize. (Baudyš, 2010)

Z důvodů, výše popsaných, již v roce 1964 pozemková kniha ani pozemkový katastr nemohly vypovídat o aktuálních právních vztazích k nemovitostem. Na tomto základě vznikla nová evidence nemovitostí, jejímž hlavním určením bylo zajistit podklady potřebné k plánování národního hospodářství. Tato evidence fungovala až do roku 1992, kdy až rozsáhlé společenské změny vyžádaly evidenci novou, kterou již známe jako klasický dnešní katastr nemovitostí. (Baudyš, 2010)

Základem katastru nemovitostí je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Tento zákon zřídil katastr nemovitostí ke dni 1.1.1993 a dále se katastr řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a vyhláškami k těmto zákonům. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech pak zřizuje orgány, které mají na starost správu a vedení katastru nemovitostí. (Baudyš, 2010)

Současný katastr nemovitostí pohlcuje, jak dřívější pozemkovou knihu, tak pozemkový katastr. Ani současný katastr však není zcela dokonalý s je na něm stále co zlepšovat. Je to svázané s tím, že dnešní katastr nemovitostí převzal veškerý obsah evidence nemovitostí a je tak stížen i vadami této evidence. Předpisy platící dnes jsou tak určitým kompromisem mezi zásadami, které se neosvědčily u vedení evidence nemovitosti a zásadami, které naopak fungovaly při vedení pozemkové knihy a pozemkového katastru. (Baudyš, 2010)

V Katastru nemovitostí České republiky lze nalézt veškeré informace o nemovitostech, které zahrnují jejich popis, polohové a geometrické určení a také celkový soupis. Součástí katastru je také evidence práv týkajících se nemovitostí, jimiž jsou například práva vlastnická či věcná. Zjednodušeně řečeno katastr obsahuje důležité údaje o stavbách, pozemcích a v neposlední řadě jejich vlastnících. (ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální)

Katastr nemovitostí funguje jako informační systém o území České republiky. Základní jednotkou tohoto systému je pak katastrální území. Mimo jiné ho tvoří také soubory geodetických a popisných informací. Konkrétně soubor informací geodetických zahrnuje katastrální mapu společně s jejím číselným vyjádřením podle stanových katastrálních území. Soubor informací popisných pak zahrnuje informace o parcelách, stavbách, bytech, nebytových prostorech ale také o katastrálních územích, vlastnících a oprávněných osobách nebo o právních vztazích a skutečnostech dle zákona týkajících se nemovitostí. (ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální)

Údaje z katastru nemovitostí poskytují katastrální úřady na základě veřejných listin. Pokud se jedná o údaje vedené v počítačových souborech lze k nim získat tzv. dálkový přístup do centrální databáze. Ta je aktualizovaná na základě informací přímo z katastrálních úřadů. Požádal lze také o hromadný výdaj ve standardních výměnných formátech, které obsahují, jak informace grafické i popisné na základě speciální kombinace bloků, tak data o jejich řízení. (ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální) (ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální)

Co se týká nahlížení do katastru, to umožňuje aplikace, která poskytuje vybrané informace o nemovitostech a právech stavby evidovaných v katastru. Mimo jiné poskytuje také údaje o stavu řízení souvisejícím se zápisy vlastnických či jiných oprávněných subjektů k nemovitostem nebo s potvrzováním geometrických plánů. Nahlížení do katastru je možné bez jakékoli registrace a je zcela bezplatné. Aplikace nabízí také výstupy, které

zdarma k dispozici nejsou, ale je možné přímo v aplikaci poplatek uhradit. (ČÚZK – Nahlížení do katastru nemovitostí)

3.1.5 Hodnota a cena

Dva velmi frekventované pojmy a často nesprávně zaměňované na trhu nemovitostí, jsou hodnota a cena. Hodnota se týká peněžního vztahu mezi zbožím, které je možné si koupit a kupujícími s prodávajícími, jedná se tak tedy o pojem ekonomický. Oproti tomu cena je peněžní vyjádření hodnoty a určuje nám, jaké částky je pro nás nutné se vzdát pro získání daného statku či služby. Hodnotu lze tedy považovat za základ jednání o ceně, ale nikoli cenu samu o sobě. (Heřman, 2005)

Možností, jak určit cenu nemovitosti je několik. Mezi tři základní se však řadí odhad tržní ceny nemovitosti, odhad pro účely zajištění a znalecký posudek. Pro vypracování odhadu či posudku je zapotřebí vlastnický list, nabývací titul k nemovitosti, projektová dokumentace, fotodokumentace, případné nájemní smlouvy či smlouvy o omezení vlastnického práva, stavební povolení nebo jiná dokumentace k nemovitosti. (Dušek, 2010)

Zajímavým poznatkem je také úsudek, že tržní ceny nemovitostí se velice podobají cenám akcií. Mají velice shodný vývoj v dlouhodobém horizontu. (Kohout, 2001)

Odhad pro účely zajištění

Jedná se o dohad, který určuje zástavní hodnotu nemovitosti za účelem získání hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření. Proto se také lze setkat s nazýváním tohoto odhadu jako odhad pro banku. Z dlouhodobého hlediska využití odhadu, odhad počítá s kolísáním na trhu nemovitostí a bývá tak často podhodnocen – někdy až o 20 %. Banka musí mít jistotu, že při nesplácení úvěru bude po prodání nemovitosti schopna tento úvěr pokrýt. (Tancerová, 2020)

Výše odhadu pro účely zajištění se v dnešní době určuje na základě zjednodušených údajů v rozsahu standardního odhadu ceny tržní. Patří sem například stáří nemovitosti, rok a rozsah případné rekonstrukce, vady nemovitosti, použitý stavební materiál, způsob vytápění, počet a velikosti místností, orientace nemovitosti ke světovým stranám, napojení na inženýrské sítě, příslušenství a mimo jiné i nájemné vztahy či věcná břemena. Čím dám běžnější je tzv. odhad od stolu, kdy cenu stanoví bankovní software pouze na základě

fotografií bytu a aktuálních informací. Využívá se především ve velkých městech při určování výše odhadu bytu. (Tancerová, 2020)

Odhad tržní ceny nemovitosti

Rozsahem se odhad tržní ceny nemovitosti podobá odhadu pro účely zajištění. Výše odhadu se pak liší především tím, že při odhadu tržní ceny je brán větší zřetel na faktory okolní. Zahrnuje tak technické parametry nemovitosti, ale také vlivy okolí, infrastrukturu a roli zde hraje i porovnání nemovitosti s nemovitostmi v okolí. Podmínkou pro vypracování odhadu je fyzická prohlídka, kdy odhadce nezkoumá dopodrobna například použitý stavební materiál či přesný rozměr jednotlivých místností, ale spíše se následně věnuje porovnání s podobnými, již prodanými nemovitostmi. (Bydlení na doporučení, 2019)

Znalecký posudek

Hlavní odlišností znaleckého posudku od odhadů je především rozsah takového posudku. Zaměřuje se dopodrobna na technický stav nemovitosti, je tak nezbytné obsáhlé šetření, kdy nemovitosti přesně přeměří a také přezkoumá, zda je nemovitost v souladu se zápisem v katastru nemovitostí. U znaleckých posudků se znalec může řídit také tabulkovými cenami, které určují orgány veřejné moci. Roli hraje mimo jiné i využitelnost a zastavitelnost pozemku. Zjednodušeně se oproti odhadu tržní ceny zaměřuje spíše na faktický stav nemovitosti, nikoli na porovnávání tržních cen. (Bydlení na doporučení, 2019)

Rozdíl je také v tom, kdo posudek provádí. Znalecký posudek může provádět pouze soudní znalec, kterého jmenuje soud či ministerstvo financí na základě splnění podmínek. Takový znalec musí mít vysokoškolské vzdělání v oboru stavebnictví, praxe v oboru odhadcovství a absolvování akreditovaném kurzu odhadcovství na vysoké škole. Zřetel je brán také na reprezentativnost a spolehlivost odhadce. Lze tedy takové znalce považovat za opravdové odborníky v oboru. (Dušek, 2010) (Bydlení na doporučení, 2019)

3.2 Financování nemovitostí

Financování nemovitostí se pokrývá dvěma způsoby – vlastní úspory či úvěry. Z pravidla vždy alespoň část financování pokrývají vlastní úspory. Zbytek se následně dofinancuje pomocí úvěru. V tomto případě je velice nezbytné dobře zhodnotit, zda je pro

člověka výhodnější pokrýt větší část hypotékou a úspory si raději ponechat, či zvolit variantu menšího hypotečního úvěru a uspořít tak na úrocích. (Srový, 2009)

Nejtypičtějším variantami úvěrů volených pro financování nemovitostí jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Voleny jsou především z ekonomického hlediska, jedná se totiž o levné úvěrové zdroje. Nabízí se také možnost půjčky v rodině. Zde však může nastat problém délky splácení, kterou často nejsou ochotni přijmout starší generace. Nebo z druhé strany výše splátky, kterou v danou chvíli nemůže splácet generace mladší. Proto je nejjednodušší volit variantu úvěrovou. (Srový, 2009)

Hlavní výhodou úvěru na bydlení je především získáním vlastního bydlení. Nad nemovitostí se získá kontrola, člověk si s ní může zacházet, jak uzná za vhodné a současně se již nemusí omezovat různými podmínkami nájemní smlouvy. Další výhodou je, že investice do nemovitosti není nějak rizikovou záležitostí a v současné době se jedná o věc jejíž cena neustále roste. (Srový, 2009)

Hlavní nevýhodou se jeví omezení vlastní svobody. Pokud je člověk svázán úvěrem musí vždy myslet na jeho splácení a současně již není tak jednoduché se stěhovat. (Srový, 2009)

Oproti tomu lze za výhodu považovat také fakt, že při vzorném splácení hypotečního úvěru nám roste u banky tzv. bonita. To platí pouze při zvolení přímo hypotečního úvěru a tedy faktu, že nám úvěr poskytuje banka. Bonita je hodnocení klienta bankou, která mu je na základě dobrého hodnocení schopná nabídnout různé slevy či zvýhodnění. (Srový, 2009)

3.2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je v České republice velice oblíbený finanční produkt. Jeho předností se jeví především státní podpora s ním spjatá. Tato podpora činí 15 % z částky vložené na spoření, maximálně však z 20 000 Kč. Současně se s ohledem na jeho bezrizikovost jedná o velice zajímavý produkt i z hlediska výnosnosti. (Srový, 2009)

Hlavním rozdílem mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření jsou úvěrové zdroje. Při poskytování hypotečních úvěrů si banky půjčují prostředky na finančním trhu. Stavební spořitelny poskytují úvěry na bydlení z vkladů, které přijímají od klientů. Z toho vyplývá fakt, že úvěr ze stavebního spoření si klient musí zasloužit, jelikož

nejprve poskytne peníze klient. Hypotéky jsou spíše závislé na aktuální situaci probíhající na trhu financí. (Syrový, 2009)

Úroková sazba je známá již při podepsání smlouvy o stavebním spoření. Výše úroku závisí jak na konkrétní společnosti, tak také na typu vybraného spoření. Úroková sazba úvěru závisí také na úrokové sazbě z vkladu, kterou nám dané spoření nabídne. (Syrový, 2009)

Co se týká loňského roku, tak stavební spořitelny v poskytování úvěrů na bydlení prolamovaly rekordy. Za loňský rok 2020 stavební spořitelny poskytly úvěry celkem za 68,3 miliardy korun, což znamená meziroční nárůst o celých 35 %. Naopak co se týká zakládání nových smluv o stavebním spoření tento zájem opadl o 5 % na celkový počet kolem 520 000. (Infobanka ČTK, 2021)

Na letošní rok se očekává podobný vývoj, který proběhl v roce loňském. Tomuto vývoji napomáhá pandemická situace, ve které spolu se zájmem o nemovitosti k bydlení roste zájem o nemovitosti k rekreaci. Zároveň také lidé z důvodu lockdownu své bydlení častěji rekonstruují. (Infobanka ČTK, 2021)

V neposlední řadě podpořil nárůst úvěrů ze stavebních spoření rychlejší pokles úrokových sazeb, který v případě úvěrů hypotečních byl v loňském roce o něco pomalejší. Rozdíl, který mezi sazbami vznikl byly hypoteční úvěry schopny dohnat až ke konci loňského roku 2020. (Infobanka ČTK, 2021)

3.2.2 Hypoteční úvěry

Dříve byly hypoteční úvěry poskytovány pouze na financování bydlení. Nyní jsou však velice rozsáhlé tzv. hypotéky americké, kdy se dá do zástavy nemovitost a následně se z úvěru financuje její rekonstrukce, vybavení, ale třeba také auto či exotická dovolená. Hypoteční úvěr lze volit i jako bezúčelový, kdy klient bance vůbec nesdělí své úmysly s vypůjčenými penězi. (Syrový, 2009)

Podmínkou každého hypotečního úvěru je zajištění zástavním právem k dané nemovitosti. Možnosti jako je například ručení ručiteli je tedy v tomto případě absolutně vyloučeno. Tato podmínka bývá problémem při financování družstevního bytu. Z hlediska účelovosti je vše v pořádku, problém se týká zajištění tohoto úvěru. Družstevní byt totiž není možné dát do zástavy je tak nezbytné zastavit jinou nemovitost. Takovou, která je v osobního vlastnictví. (Syrový, 2009)

Úroková sazba hypotečního úvěru je závislá na několika faktorech. Hlavními jsou například doba fixace, účel daného úvěru, hodnota zástavní nemovitosti a z ní vyplývající zajištění úvěru. Důležitým aspektem je také bonita neboli kvalita klienta. To je hodnocení banky klienta o jeho pozdější schopnosti splácet úvěr. (Srovnej, 2009)

V roce 2020 průměrná výše splátky hypotečního úvěru klesla až o celých 800 Kč měsíčně. Došlo k tomu díky neustálému klesání úrokových sazeb a RPSN. I zde však došlo k nasycení, a i přes mírný pokles ještě v prosinci 2020 je zřejmé, že přišla doba, kdy konkurenční boj dosáhl bodu nasycení. Prostor jít níž už neexistuje, proto musí dojít k opaku. (Infobanka ČTK, 2021)

Fakt, který také podporuje tuto myšlenku je, že Česká národní banka informovala o zvedání své úrokové sazby. Současně hrozí také celkově zpřísnění pravidel pro hypoteční trh ze strany ČNB. (Infobanka ČTK, 2021)

Rekordní čísla v loňském roce padala také v oblasti refinancování starých úvěrů. Tomu napomáhají již zmíněné nízké úrokové sazby. Mezi bankami dochází ke konkurenčnímu boji, kdy bojují o své klienty. Dalším faktem, který napomáhá k rozšíření refinancování je, že u předčasného splacení hypoték se nemusí platit žádný poplatek. Předpokládá se, že trend refinancování poklesne až po zvýšení úrokových sazeb. (Infobanka ČTK, 2021)

3.3 Realitní zprostředkování

Poskytování realitního zprostředkování nově od 3.3.2020 upravuje Zákon č.39/2020 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů. Přijetím tohoto zákona by mělo dojít k vyčištění trhu od realitních kanceláří, které nevykonávají svou činnost a současně ke zvýšení nároku na požadovanou kvalifikační zdatnost.

Realitním zprostředkováním se konkrétně rozumí činnost, která je vedena za účelem uzavření realitní smlouvy. Taková smlouva vypovídá o nabytí vlastnického práva, či práva se kterým je spjato užívání nemovité věci. Smyslem tohoto zprostředkování je pak najít osobu, která má o uzavření smlouvy tohoto typu zájem.

Realitní zprostředkování dle zákona obsahuje posouzení stavu nemovitosti a zajištění stavebně technické dokumentace, poskytnutí inzertní služby a zajištění marketingu, obstarání prohlídky, zprostředkované poskytnutí právních služeb a úschovy pro zajištění.

3.3.1 Realitní zprostředkovatel

Jak bylo již zmíněno, nároky na realitní zprostředkovatele se zvýšily. Podmínkami jsou například trestní bezúhonnost, povinnost pojištění či odborná způsobilost. Zprostředkovatel tedy nesmí být pachatelem úmyslného trestného činu nebo nedbalostního trestného činu v oboru realitního zprostředkování. Zmíněné pojištění se vztahuje na povinnost nahradit škodu způsobenou klientovi, přičemž toto pojištění musí dosahovat minimální výše 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost. Odbornou způsobilostí se pak rozumí jak požadované vzdělání, tak také potřebná praxe. (Dubová, 2020)

Mezi povinnosti realitního zprostředkovatele patří písemné uzavření smlouvy o realitním zprostředkování, dodání výpis z veřejného seznamu klientovi a také je povinen poskytnout klientovi veškeré informace – informační povinnost. Kontrola dodržování těchto povinností realitních zprostředkovatelů mají na starost živnostenské úřady. Ty mohou při porušení povinností vyhrazených skutkovými podstatami přestupků, zprostředkovatele sankcionovat pokutami až do výše 1 000 000 Kč. (Dubová, 2020)

Příchodem nového zákona upravujícího realitní zprostředkování nastala změna u poskytování úschovy ze strany zprostředkovatele. Kdy nedošlo k úplnému zákazu poskytování úschovy, ale pouze k jejímu omezení. V praxi to znamená, že zprostředkovatel může úschovu klientovi poskytnout pouze na základě jeho písemné žádosti, nesmí mu ji nabízet. Zprostředkovatel pak může úschovu realizovat za stanovených podmínek – písemná smlouva o úschově, samostatný bankovní účet na jméno zprostředkovatele, informování banky, že finanční prostředky jsou majetkem osoby třetí, záznam v příslušné evidenci úschov. (Klein, MBA, 2009) (Dubová, 2020)

3.3.2 Komora realitních zprostředkovatelů

Oborové sdružení, jenž vzniklo 30. června roku 2020. Jeho cílem je především zpřehlednit trh realitních zprostředkovatelů a také posílit jejich důvěryhodnost, která v České republice nedosahuje příliš vysokých hodnot. Členem Komory realitních zprostředkovatelů – zkráceně KORZA, se může stát jakákoli realitní kancelář splňující zákonné podmínky a vysoké standardy svých služeb či fyzická osoba zaměřená na oblast realitního zprostředkování. Třemi zakládajícími členy jsou – Realitní společnost České spořitelny, Fincentrum Reality a Broker Consulting. (Infobanka ČTK, 2020)

Jedním z důvodů vzniku sdružení byla také podpora profese realitního makléře. S příchodem nového zákona o realitním zprostředkování se z profese stala živnost vázaná a nikoli volná. Došlo tak ke zpřísnění podmínek této živnosti a realitním makléřem se už nemůže stát prakticky kdokoli, jak tomu bylo doposud. (Infobanka ČTK, 2020)

Možností, jak získat vázanou živnost realitního makléře je několik. První je vysokoškolské vzdělání v jednom z odpovídajících oborů, mezi které patří – právní, ekonomické nebo stavební obory. Další možností je pak vysoká škola z jiných oborů nebo nižší dosažené vzdělání s kombinací tříleté praxe v oboru. Uznatelnou kombinací může být i mezinárodní uznání či bakalářské vzdělání s titulem MBA v oboru nemovitostí doplněné o roční praxi. Další možností, která nebere ohled na dosažené vzdělání či jeho oblast je pak složení odborné zkoušky. (Infobanka ČTK, 2020)

3.3.3 Evropa realitní kancelář

Evropa realitní kancelář je jednou z realitních kanceláří zastoupenou v České republice. Kancelář vznikla již v roce 1997 jako ryze česká bez zahraničního či úvěrového kapitálu. Společnost se zabývá jak prodejem, tak také pronájmem bytů, domů i komerčních prostor. Evropa realitní kancelář se zabývá i prodejem pozemků a developerskými projekty. Její působení se sčítá především na oblast České a Slovenské republiky. (EVROPA realitní kancelář)

Evropa realitní kancelář funguje jako tzv. realitní franšíza. Pro růst takové společnosti je zásadním krokem najít vhodné, a především kvalitní franšízové partnery. Stát se franšízovým partnerem nemusí vždy jen někdo s praxí v oboru, není to podmínkou. Naopak jak tvrdí Evropa realitní kancelář kolikrát jsou partneři bez praxe nakonec i těmi úspěšnějšími v oboru. Realitní kancelář totiž nabízí své zkušenosti a know-how, na kterém lze postavit pobočku i bez větších zkušeností. (Infobanka ČTK, 2020)

Prvním krokem je absolvování vstupního školení. To je přizpůsobené potřebám realitního makléře i majitele pobočky. Nový franšízant se dozví, jak mít vlastní kancelář pod kontrolou, ale také kde získávat informace o nemovitostech či jak si domluvit schůzku s klienty a jak připravit samotnou nemovitost k prodeji. (Infobanka ČTK, 2020)

Evropa realitní kancelář je také jednou ze společností pověřená k realizaci autorizačních zkoušek. Tyto zkoušky jsou potřebné pro získání vázané živnosti realitního

zprostředkovatele. Toto oprávnění společnosti potvrdilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (Infobanka ČTK, 2020)

3.4 Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Neziskové občanské sdružení založené 12.9.2001. Členy tohoto sdružení jsou především přední představitelé realitních, developerských a investičních či právní a poradenských kanceláří, bank a jiných organizací vystupujících na tomto trhu. Dále zde vystupují také zástupci vysokých škol nebo přední představitelé veřejné správy.

Mezi hlavní cíle asociace patří zvýšení stability, kvality a také transparentnosti českého trhu nemovitostí, standardizace procesů a postupů tohoto trhu, zvýšení informovanosti veřejnosti jak odborné tak laické, prosazování trhu s nemovitostmi v zahraničí, ale současně v tuzemsku a mimo jiné vzdělání v tomto oboru, a to především profesionální veřejnosti působící v oboru.

Aktivity asociace jsou tak zaměřené na členy i veřejnost. Pro členy jsou to zejména pravidelná měsíční setkání, kde předmětem diskusí jsou aktuální témata trhu nemovitostí. Z aktivit pro veřejnost je zcela nezbytné „vypíchnout“ Trend Report, což je souhrnná zpráva o českém trhu nemovitostí. Díky své pravidelnosti, a především propracovanosti se stala nezbytnou součástí knihovny každého profesionála z oboru trhu nemovitostí.

Trend Report je tedy každoročním kolektivním dílem členů asociace a dalších odborníků z trhu. Soustředí se jak na aktuální trendy této oblasti, tak i její perspektivy. První publikace byla vydána v červnu roku 2002, od té doby jde o klíčovou publikaci v oboru. Snahou publikace je nabídnout odborné i laické veřejnosti vždy objektivní a komplexní vývoj českého trhu nemovitostí, jeho aktuální trendy i perspektivy. Vychází v česko-anglické verzi a je členěna do 11 základních kapitol.

Asociace spolupracují mimo jiné také s vládními organizacemi, propaguje český trh na významných zahraničních akcích jako jsou například MIPIM, MAPIC či Expo Real, pořádá také tzv. kulaté stoly za účasti předních odborníků. Dále je asociace také garantem prestižní soutěže Best of Realty, kde každým rokem uděluje svou speciální výročí cenu ARTN Award of Excellence, a to za zvláštní přínos pro rozvoj českého trhu nemovitostí. Rozhodujícími kritérii při posuzování bývají především: vybraná lokalita, architektonické a urbanistické řešení, kvalita realizace či úspěšnost této realizace na trhu. (ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí)

4 Vlastní práce

Vlastní práce se zaměřuje na hlavní problémy trhu nemovitostí z odborného pohledu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí neboli zkráceně ARTN. Vývoj problémů byl zkoumán v letech 2017-2020.

Dále se práce zaměří konkrétně na Zlínský kraj. Zde posoudí vývoj cen a celkově nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v této oblasti. Práce obsahuje také dotazníkové šetření z oblasti, které odhalí vnímání situace přímo obyvateli kraje.

4.1 Vývoj problematiky na trhu nemovitostí dle ARTN

Největší problémy trhu nemovitostí v posledních zkoumaných letech se jeví jasně. Největším problémem, který neskončí nejspíš ani letošním rokem je bez pochyby neustálý růst cen nemovitostí. Jedná se především o rezidenční nemovitosti, které se občanů týkají nejvíce, už jen tím, že je jimi uspokojována jedna z hlavních sociálních potřeb – bydlení. Ceny rostou také u nájemného, zde už můžeme zmínit také trh kancelářský, který tato problematika rovněž zasahuje.

Čím je tento neustálý růst způsoben se dá považovat za další problém trhu. Je to podpořeno především ze strany poptávky na trhu. Ta je v posledních letech až extrémně vysoká. Je to jak z důvodu příznivých podmínek hypotečních úvěrů, tak bezrizikostí investování do nemovitostí. Lidé tak využívají nákup nemovitostí jako investici.

Extrémní poptávku na trhu není schopná naplnit z druhé strany velmi malá nabídka. Neuspokojující nabídka je přiřazována legislativě. Zdlouhavé a náročné procesy povolování staveb jsou vyčerpávající nejen pro stavitele, ale také pro trh, který to brzdí a následně nemá co potencionálním zájemcům nabídnout.

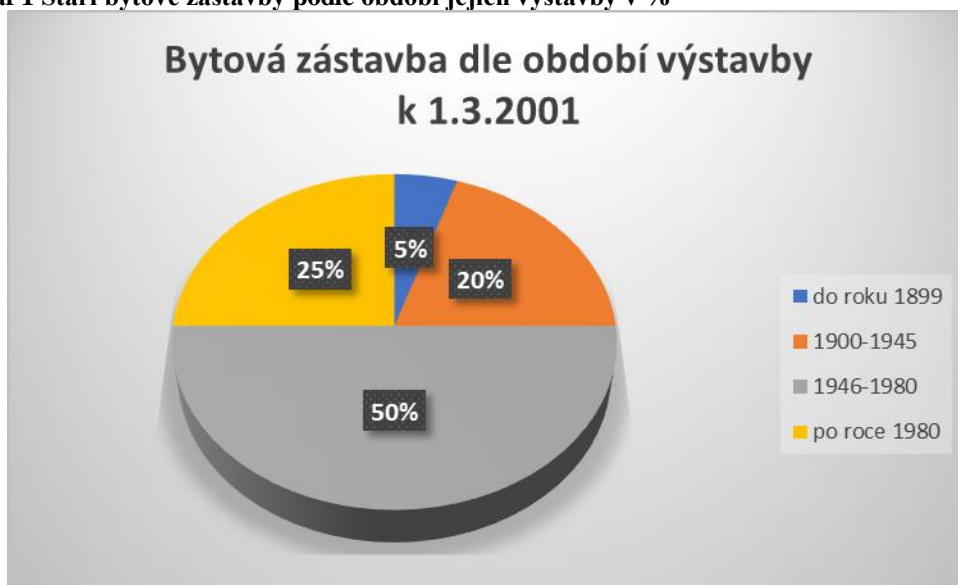
Tento problém by měl vyřešit již dlouho slibovaný nový stavební zákon. V nejlepších výhledech čistě hypoteticky by se mohlo mluvit o potencionálním alespoň mírném vyrovnání na trhu, přičemž poptávka by mohla mírně klesnout z důvodu nejistot a obav způsobených mezi lidmi světovou pandemií. Oproti tomu očekávaný stavební zákon by mohl urychlit výstavbu a tím na trhu zvednout nabídku. Je však nejisté, jestli se tyto procesy časově střetnou tak, aby k takovému dorovnání mohlo dojít. (Real a Market 2017) (Real a Market 2018) (Real a Market 2019) (Real a Market 2020)

4.2 Stáří bytového fondu

Jednou ze základních charakteristik hodnotících kvalitu bytového fondu je jeho stáří. Zjištění tohoto údaje se provádí při sčítání domů a bytů prostřednictvím otázky mířené na období výstavby. Tato informace se následně přenáší na všechny byty v daném bytovém domě. (ČSÚ – Český statistický úřad)

K 1.3.2001 bylo trvale obydlených bytů po celé České republice dohromady 3 827 678 přičemž v těchto bytech žilo součtem 10 101 302 osob. Téměř polovina těchto bytů spadala do kategorie bytových domů postavených v období mezi lety 1946-1980. Více než 5 % zbylých domů bylo postaveno nebo zrekonstruováno do roku 1899, další zhruba pětina je tvořena byty z bytových domů postavených v letech 1900-1945. Zbylá čtvrtina bytů pak spadá do kategorie domů postavených či zrekonstruovaných po roce 1980. Graficky znázorněno v příloženém **grafu 1**. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Graf 1 Stáří bytové zástavby podle období jejich výstavby v %



zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Celková struktura bytového fondu zprostředkovaně zobrazuje také trendy výstavby v jednotlivých obdobích. Na počátku Československa byly v oblibě především jednopokojové malé byty. Bytů z tohoto období je téměř pětina právě takových. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Převratnou změnu struktura bytového fondu zaznamenala až po roce 1968, a to hlavně díky modernizaci technologií, která nabízela výstavbu nových domů relativně rychlou a především levnou, se rozmohla výstavba panelových domů. Naopak k utlumení bytové výstavby došlo po transformačním roce 1989. Počet trvale obydlených bytů, které byly

postavené v letech mezi 1991 a 2001, je 313 769, což je pouhých 8,2 %. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Po sčítání domů a bytů v roce 2001 cifra průměrného stáří bytu nabývala hodnoty 41,2 let. Což je důsledkem především dlouhodobého vývoje struktury bytového fondu. Tento vývoj však v rámci České republiky nenastával vždy ve shodný čas. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Všechny české kraje se vyznačují spíše starším bytovým fondem. Výjimku v tomto směru tvoří kraje Jihočeský a Pardubický. Samotný nejstarší bytový fond se pak nachází na území hlavního města Prahy, kde průměrné stáří bytů čítá 46,9 let. Hodnotě této cifry napomohl především fakt, že nejvíce trvale obydlených bytů v rámci Prahy spadá do bytové výstavby z let 1920-1945. Jak již bylo zmíněno výše jednalo se především o byty malé často pouze s jednou místností, které byly situovány spíše do okrajových částí Prahy, jimiž byly například Žižkov, Smíchov nebo Libeň. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Mezi kraje se starší bytovou výstavbou patří také kraje pohraniční. Zde byl hlavním důvodem odsun Němců po druhé světové válce, který zapříčinil, že bytů byl dostatek a kraje tak nebyly nuceny k nové bytové výstavbě. Do této skupiny se řadí například Liberecký kraj, který má průměrné stáří bytů 44,1 let a kraj Královéhradecký mající průměr 43,2 let. Výjimku tvoří kraj Ústecký, který byl výše zmíněnou situací také velmi zasažený, jeho průměrné stáří bytů však oproti zmíněným dvěma krajům čítá pouze 41,6 let. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Naopak mezi kraje s nejmladší bytovou výstavbou se řadí Zlínský kraj a kraj Moravskoslezský. Zlínský kraj má úplné prvenství díky průměrnému stáří bytového fondu 36,2 let. Moravskoslezský kraj ho následuje se svou průměrnou hodnotou rovných 37 let.

V šedesátých až osmdesátých letech 20. století při velkém rozvoji těžebního, chemického, ale i jiného průmyslového odvětví především v pánevních oblastech na severu Čech došlo k nárůstu bytové výstavby v těchto zasažených krajích. Příznivou bytovou výstavbou se tak z výše zmíněných důvodů vyznačují především okresy Most a Chomutov. V okrese Chomutov bylo celkem 71 % z trvale obydlených bytů postaveno či zrekonstruováno právě mezi lety 1961-1991. V okrese Most to bylo celkem 68,4 %. Díky tomu v těchto dvou okresech bylo zjištěné průměrné stáří bytů okolo 34 let. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Po výše zmíněném transformačním roce 1989 došlo k největším poklesům ve výstavbě bytového fondu v krajích Ústeckém a Karlovarském. Nejvíce výstavby bytového fondu

bylo v těchto letech zaznamenáno v Pardubickém kraji a v kraji Středočeském. (ČSÚ – Český statistický úřad)

4.3 Developerské projekty ve Zlínském kraji a v Praze

V současné době jsou developerské projekty velice zajímavou oblíbenou záležitostí, jak v oblasti s rezidenčními nemovitostmi, tak nerezidenčními. Oblast developerských projektů je také velice zajímavá z pohledu národní ekonomiky, především tedy pro stavebnictví. Nehledě na skutečnost, že mají tyto projekty růstový potenciál také do budoucnosti. (Achour, 2004)

Projekty developerského typu jsou součástí firemních projektů. Přičemž developer je investorem daného projektu, nikoli však investorem konečným. Investor konečný je totiž ten, kdo má opravdový zájem o vlastnictví dané nemovitosti, jen nechce být součástí výstavby této nemovitosti. Ani sám developer nemusí být součástí výstavby, najme-li si na výstavbu zhotovitele, čímž je myšlena najatá stavební firma. Na projektu se dále zúčastní celá řada osob jako například projektant, architekt nebo poradce. (Achour, 2004)

Developerský projekt lze rozdělit na tři základní fáze. První fází je fáze přípravná, následuje realizační a poslední se nazývá závěrečná. (Achour, 2004)

Ve fázi přípravné se zjišťuje proveditelnost celého projektu, jeho financování a další. Zhodnocení proveditelnosti celého projektu je věcí nejpodstatnější. V dnešní době je mnohdy nejnáročnější sehnat správný pozemek, kdy právě to bývá velkým problémem. Pozemky často vlastní lidé, kteří nemají peníze na nějaké konání s pozemkem, současně ho prodat nechtějí a když už ano mají nesmyslné představy o prodejní ceně své nemovitosti. (Achour, 2004)

Při nedohledání vhodného pozemku se jeví jako možnost také přestavba staré budovy, či její úplná demolice a následná výstavba projektu. Ani to však není úplně lehce proveditelná záležitost, a tak je již z těchto informací zřejmé, že pustit se do developerského projektu není jednoduchá záležitost. (Achour, 2004)

Další možnou komplikací z hlediska pozemku je omezení sídelního útvaru. To znamená, že každý pozemek má předem dané možnosti jeho využití. Dopředu je tedy nutné s tímto faktem počítat a pečlivě tak zvážit, zda se projekt bude týkat výstavby rezidenční či nerezidenční. V neposlední řadě je nutné brát zřetel také na samotnou

technickou proveditelnost projektu a jeho ekonomickou stránku, kdy se vyčíslí náklady projektu a jejich následná návratnost. (Achour, 2004)

Fáze realizační by šla nazvat fází oficialit, kdy dochází k nákupu samotného pozemku, následně k získávání všech potřebných povolení a dochází k uzavírání smluv různého typu. V závěrečné fázi dochází k prodeji projektu finálnímu investorovi. (Achour, 2004)

4.3.1 Developerské projekty ve Zlínském kraji

V rámci Zlínského kraje působí několik společností, které nabízejí své developerské služby. Tyto služby nabízejí nejčastěji zprostředkování prodeje vybrané nemovitosti. Hlavní výhodou těchto projektů je převážně rychlost, kdy společnosti nabízejí bydlení i do 3 měsíců od objednání. (Sreality.cz)

Konkrétním příkladem je například společnost ERDEVEN s.r.o. Zmíněná společnost nabízí svým klientům modulové domy, a to již do 3 měsíců od objednání. Tyto typy domů jsou vhodné k trvalému žití. Jedná se úsporné dřevostavby s provětrávanou fasádou, které vynikající svým nízkoenergetickým řešením. (Sreality.cz)

Tyto modulové domy jsou montovány ve výrobní hale a následně převezeny na jakýkoli pozemek po celé České nebo také Slovenské republice. Samotné osazení domu a napojení na předem připravené přípojky trvá přibližně jeden den. Modulové domy lze také připravit jako domy rostoucí, kdy není následně problém k dosavadnímu modulu připojit další a dům tak zvětšit. (Sreality.cz)

Další možností, která je taktéž nabízená na území Zlínského kraje, je dům z prefabrikovaných panelů, což zajišťuje rychlou a efektivní výstavbu domu. Tuto nabídku poskytuje společnost NWT a.s., která je současně výrobcem zmíněných prefabrikovaných panelů. (Sreality.cz)

Výhodami takovéto výstavby není jen již zmíněná rychlost a efektivita, ale také minimální výdaje na energie díky pasivnímu standardu. Cena za základní hrubou výstavbu zahrnuje obvodové stěny s izolací a omítkou, vnitřní příčky, vchodové dveře, okna a střechu. Díky již zmíněným prefabrikovaným dílům je hrubá výstavba možná již v rámci několika dní. (Sreality.cz)

Další developerské projekty ve Zlínském kraji nabízejí společnosti jako například Dumrealit.cz Development, REALITY PRORADOST, retail-house, Bidli, RE/MAX Quality, FND reality a v neposlední řadě Agentura Zvonek. (Sreality.cz)

Park Tower

Realizaci developerského projektu Park Tower zajišťuje společnost NWT a.s., která byla již zmíněna i ve výše uvedených projektech realizovaných v rámci Zlínského kraje.

Lokalita, ve které se uskutečňuje výstavba projektu, je velice klidná a současně má přímé napojení na hlavní třídu Tomáše Bati. Projekt tak nabízí jak zeleň a klid, tak perfektní dostupnost samotného centra krajského města. Bydlení s nádechem Ameriky, volnost pohodlí i nekonečné možnosti, to vše je developerský projekt Park Tower.

Kromě bezkonkurenčního výhledu na město Zlín projekt aktuálně nabízí 25 bytů ve 3 budovách. Byty jsou v dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk, přičemž nejvíce zastoupenou je dispozice 2+kk. Informaci o cenách jednotlivých dispozic podává přiložená **tabulka 1**.

Tabulka 1 Ceny v nových bytů v Kč v rámci developerského projektu – Park Tower ve Zlíně

Ceny nových bytů v rámci developerského projektu – Park Tower		
1+kk	2+kk	3+kk
3 997 572 Kč	4 771 700 Kč	9 927 086 Kč

zdroj: parktower.cz, vlastní zpracování

4.3.2 Developerské projekty v Praze

Developerské projekty v Praze jsou přeci jen známější než ty, které jsou nabízené v rámci Zlínského kraje. Mezi jedny z aktuálních patří například Tuchoměřické zahrady, Rezidence Petřiny, Britská čtvrť XII nebo View Spořilov. Celkově se více developerských projektů v rámci Prahy týkají spíše výstavby bytové oproti výše zmíněnému Zlínskému kraji, kde se naopak jednalo spíše o rodinné domy.

Tuchoměřické zahrady

Bytový komplex, který nabízí útulné bydlení s neustále se rozvíjející bytovou oblastí. Oblast se nachází západně od Prahy. V oblasti se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost – mateřská škola, základní škola, zdravotnické centrum, pošta, úřad, obchodní centrum a nejrůznější restaurace. Kladem je také spousta sportovišť, pravidelné společenské a kulturní akce a příroda na dosah ruky. (Tuchoměřické zahrady)

Developerský projekt Tuchoměřické zahrady nabízí byty s dispozicemi od 1+kk až do 4+kk. Projekt zahrnuje tři bytové domy s celkovým počtem 45 bytů. V aktuální chvíli je

volných posledních 7 bytů v různých dispozicích. Pro představu je přiložena **tabulka 2**, ve které se nachází ceny za jednotlivé typy dispozic bytů. (Tuchoměřické zahrady)

Tabulka 2 Ceny nových bytů v Kč v rámci developerského projektu – Tuchoměřické zahrady v Praze

Ceny nových bytů v rámci developerského projektu – Tuchoměřické zahrady			
1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
2 140 294 Kč	4 485 700 Kč	6 947 200 Kč	7 212 140 Kč

zdroj: zahradytuchomerice.cz, vlastní zpracování

Britská čtvrť

Developerský projekt britská čtvrť se aktuálně nachází již ve své dvanácté fázi. V nabídce je celkem 100 nových bytů, které jsou lákavé nejen z hlediska stále nedostačující nabídky bytů, ale také svým precizním zpracováním. Tento projekt patří společnosti FINET, která dále pracovala například na projektech. (Britská čtvrť XII)

V projektu se nachází byty nabývající dispozic od 1+kk až po 4+kk. Použité jsou pouze ověřené stavební materiály a celkově je projekt zaměřený na vyšší standard. Naopak je cíleno na úsporu provozních nákladů. Celkově je projekt zaměřený na současnost, praktičnost a využívá novodobých stavebních procesů. V **tabulce 3** zobrazené níže jsou zpracovány ceny jednotlivých nových bytů vystavěných v rámci developerského projektu podle jejich dispozic. (Britská čtvrť XII)

Tabulka 3 Ceny nových bytů v Kč v rámci developerského projektu – Britská čtvrť XII v Praze

Ceny nových bytů v rámci developerského projektu – Britská čtvrť XII			
1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
3 970 821 Kč	6 398 220 Kč	9 396 335 Kč	11 912 778 Kč

zdroj: britska-ctvrt.cz, vlastní zpracování

4.4 Zlínském kraji a trh nemovitostí

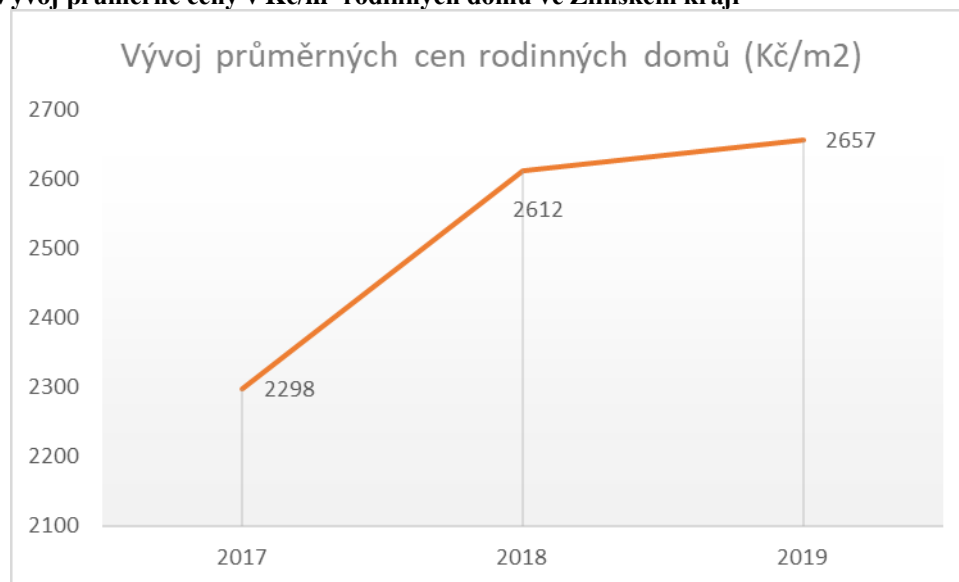
Následující část je věnována konkrétně Zlínskému kraji a jeho postavení na trhu nemovitostí. V této části je popsán vývoj cen v daném kraji, aktuální situace na trhu a v neposlední řadě je zde porovnání Zlínského kraje a jeho cen s cenami nemovitostí v Praze.

4.4.1 Vývoj cen na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji

V této kapitole je nutné podotknout, že se zrušením daně z nabytí nemovitosti došlo k zániku zdroje dat, který byl používán Českým statistickým úřadem při sledování cen

různých druhů nemovitostí. Proto jsou pro tuto chvíli data dostupná pouze do roku 2019. V současné době se tak ČSÚ snaží udělat patřičné kroky, které napomůžou k nalezení náhrady za doposud využívanou sběrnou dat. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Graf 2 Vývoj průměrné ceny v Kč/m² rodinných domů ve Zlínském kraji



zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

K dispozici je **graf 2** zobrazující průměrné ceny rodinných domů v jednotlivých sledovaných letech. V roce 2017 tato průměrná cena nabývala hodnoty 2 298 Kč/m². O rok později čili v roce 2018 tato cena mírně vzrostla, což je dáno celkovou tendencí růstu cen na trhu nemovitostí a průměrná cena rodinného domu se v daném roce dostala na částku 2 612 Kč/m². Pro rok 2019 byla tato hodnota téměř totožná s rokem předcházejícím, kdy činila 2 657 Kč/m². Růst cen rodinných domů ve Zlínském kraji je tudíž velice mírný. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Celková průměrná cena bytů ve Zlínském kraji v rozmezí let 2017-2019 činila 22 918 Kč/m². Což byl od předchozího rozmezí let 2016-2018 nárůst o celých 2 414 Kč na jeden metr čtvereční. (ČSÚ – Český statistický úřad)

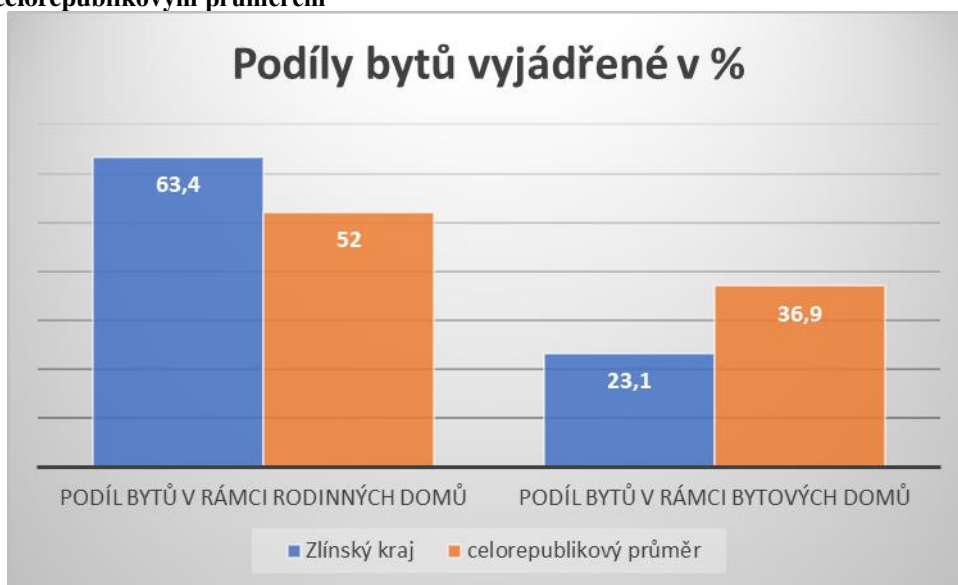
4.4.2 Vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji

Vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji byl v posledních 15 letech následující. Celková dokončená výstavba v rámci Zlínského kraje čítala 22 433 bytů, což činí 5 % z celkové výstavby v rámci České republiky. Tato hodnota řadí Zlínský kraj na celkové

9.místo mezi kraji ČR a je touto hodnotou průměrem republiky. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Ve Zlínském kraji, stejně tak jako je tomu v posledních letech i v krajích ostatních, je největší podíl nových bytů v rámci rodinných domů. To je zobrazeno v následujícím **grafu 3**. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Graf 3 Srovnání podílů bytů (v %) nacházejících se v rámci rodinných/bytových domů ve Zlínském kraji s celorepublikovým průměrem



zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

První dva sloupce **grafu 3** zobrazují podíl bytů v rodinných domech, který činil ve Zlínském kraji 63,4 %, což je dokonce o 11,4 % více než je podíl celorepublikový. Tento rozdíl je viditelný na **grafu 3**. Naopak podíl dokončených bytů v bytových domech je na území Zlínského kraje o 13,8 % menší než celorepublikový a dosahuje tak hodnoty pouhých 23,1 %. (ČSÚ – Český statistický úřad)

K nejintenzivnější výstavbě v rámci kraje bylo dosahováno v odvodech Rožnov pod Radhoštěm a Uherské Hradiště. Příložený **graf 4** zobrazuje níže popsané hodnoty vizuálně, kdy je barevně (červeně) označen krajský průměr, a tak je současně zřejmé o kolik se oblast od krajského průměru vyzhylovala. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Graf 4 Průměrná výstavba bytů v oblastech Zlínského kraje za rok



zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Ve zmíněných oblastech – Rožnov pod Radhoštěm a Uherské Hradiště průměr dosahoval průměrného tempa 3,2 dokončených bytů na tisíc obyvatel. Za další příznivé obvody lze považovat všechny, které měly svůj průměr vyšší, než 2,5 (červeně) bytu na tisíc obyvatel, což je průměr kraje, kam se řadí Vizovice (2,9), Valašské Meziříčí (2,7) a Luhačovice (2,6). (ČSÚ – Český statistický úřad)

Naopak nejmenší výstavbou čili průměrem menší, než je krajský průměr 2,5 se vyznačuje obvod Vsetín, který dosahuje hodnoty pouze 2,0 bytu na tisíc obyvatel. Úplně nejhůř je tomu pak v rámci obvodu Valašské Klobouky, kde se v průměru postaví pouze 1,9 bytu na tisíc obyvatel za rok. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Přičemž jak je z **grafu 4** zřejmé dochází k větším výchýlkám od průměru při těch nižších hodnotách. Pokud patří oblast do oblastí nadprůměrných není zpravidla výchylka tak zratelná jako v případech opačných, kdy se oblast jeví jako podprůměrná.

4.4.3 Aktuální situace na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji

Ceny nemovitostí ovlivňuje mnoho faktorů. Mezi základní se řadí samozřejmě umístění dané nemovitosti – kraj, region, obec, případně vzdálenost od obce s potřebnou občanskou vybaveností. Cenu ovlivňuje také například forma nabídky. Je rozdíl, zda nemovitost nabízí fyzická osoba či se k prodeji využije služeb realitních zprostředkovatelů. Rozdíl může mít jak pozitivní, tak i negativní dopad. Pro kupujícího se může zdát spíše negativní z důvodu navýšení ceny, ale opak může být pravdou. Realitní zprostředkovatel

určí cenu na základě předem daných pravidel a postupů a tím cena může být nakonec i nižší, a hlavně je stanovena na základě odborného postupu.

Konkrétně tedy ceny pozemků ve Zlínském kraji se pohybují v následujících hodnotách a poměrech. Pozemek pole o rozloze 9 184 m² lze ve Zlínském kraji pořídít za 286 000 Kč, z čehož vyplývá cena 31 Kč/m². S ohledem na místo, kde se pozemek nachází, pak průměrná cena z použitých dat tvořila hodnotu přibližně 37 Kč/m². V cenách za pozemek pole se ceny příliš nerozcházejí.

U pozemků určených k bydlení je situace následující. Ve Zlínském kraji se nachází například pozemek o výměře 1 075 m² (pozemek 1), kdy jeho cena činí 1 200 000 Kč, současně se zde nachází také například pozemek určený k bydlení o výměře 10 675 m² (pozemek 2) jehož hodnota je 7 365 750 Kč. U těchto pozemků se může zdát, že se ceny za m² dost rozcházejí. Daný rozdíl je zobrazen v přiloženém **grafu 5**.

Graf 5 Porovnání cen dvou pozemku nabízených ve Zlínském kraji



zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z výpočtu, na jehož základě byl vytvořen **graf 5** je zřejmé, že cena požadovaná za jeden m² u „pozemku 2“ je téměř poloviční oproti ceně požadované u „pozemek 1“. Velikost daného rozdílu lze zdůvodnit například tím, že rozsáhlý pozemek zahrnuje další náklady spojené s jeho následujícím využitím. Jedná se například o náklady na rozdělení pozemku, vybudování komunikací a další.

Průměrná cena za pozemek určený k bydlení ze sledovaných dat dosáhla hodnoty 1 089 Kč/m². Jak již bylo několikrát zmíněno, velice rozhodující je místo pozemku, kde se konkrétně nachází, Dalším faktorem u pozemků je například rozložení a velikost daného

pozemku z čehož vyplývají případné další investice na jeho rozdělení, či připojení na inženýrské sítě.

Dalším typem nemovitostí jsou byty. Těch je ve Zlínském kraji velice omezená nabídka, což vyplývá hned z prvního pohledu na webové stránky realitní kanceláře. Pár bytů se zde přeci jen nabízí a informace vypovídají následující.

Nabízené byty se pohybují v rozměrech okolo 60 až 80 m² v rozložení 2+kk až 3+1. ceny byly různé, ale průměrná cena za m² z těchto tvořila 41 823 Kč. U bytů hraje velkou roli mimo místo, kde se nachází, také dispozice bytu, to, zda je byt před nebo již po rekonstrukci, či zda se nachází v novém domě nebo ve starém.

Zkoumané byty byly zástupci buď z novostaveb nebo staré byty bez rekonstrukce. Ceny za m² se moc nerozcházel, což bylo dané tím, že byty staré byly většinou větší a byty z novostaveb svou rozlohou pak menší.

Lehce odlišné jsou ceny bytů přímo ve Zlíně jako krajském městě. Zde dochází k mírnému nárůstu cen a z dohledaných dat vyšla průměrná cena za m² 57 927 Kč. Byty však byly většinou po rekonstrukci a v dobrém stavu.

Stanovit takovou tu průměrnou cenu za m² v kraji pro rodinné domy je už takřka nereálné. U rodinných domů již lze sledovat tolik faktorů ovlivňující následně i cenu nemovitosti, že by taková to průměrná hodnota neměla vypovídající informaci. Při koupi rodinných domů hraje roli, mimo již zmíněné umístění nemovitosti a její stav, také velikost přilehlého pozemku, rozložení domu, velikost a mnoho dalšího. Je dosti obtížné najít alespoň dva domy, které by se podobali, proto jak již bylo zmíněno zde průměr nebude mít vypovídající hodnotu.

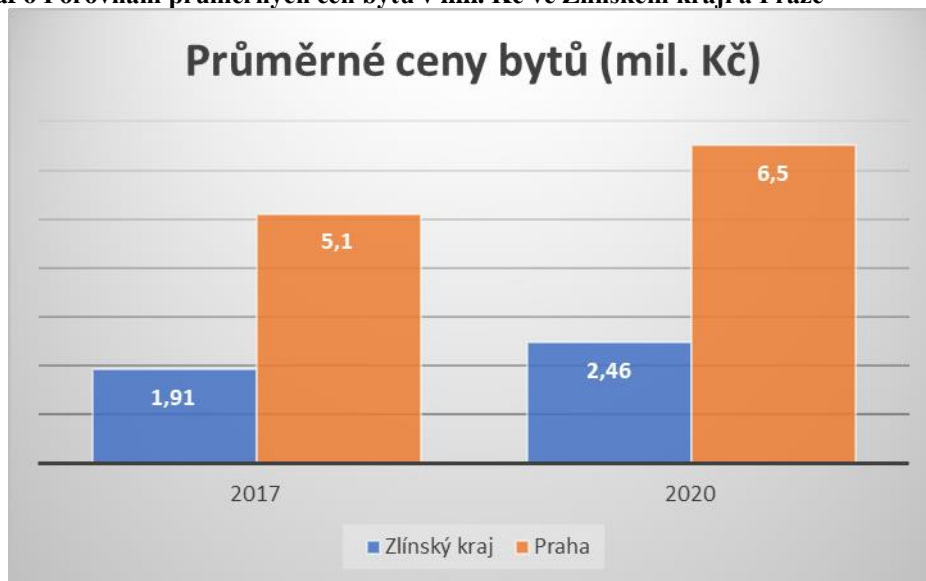
4.4.4 Porovnání cen nemovitostí ve Zlínském kraji oproti Praze

To, že ceny v Praze budou vyšší se dá předpokládat, jelikož Praha byla zvolena právě z důvodu její extremity na trhu. Praha je z hlediska cen na trhu nemovitostí na pomyslném vrcholu v rámci České republiky. Otázkou je, o jak velký rozdíl se bude jednat a také zda mají ceny tendenci se k sobě přibližovat či naopak se vzdalovat.

Nejprve se práce zaměří na byty, už tam je rozdíl opravdu markantní. V rámci Zlínského kraje průměrná cena bytu v květnu roku 2020 činila 2,46 mil. Kč. Ve stejném období průměrná cena bytu nýbrž v Praze činila 6,5 mil. Kč. Což je rozdíl více než 62 %,

tento markantní rozdíl lze sledovat i na níže uvedeném **grafu 6**, který tento rozdíl zobrazuje. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Graf 6 Porovnání průměrných cen bytů v mil. Kč ve Zlínském kraji a Praze

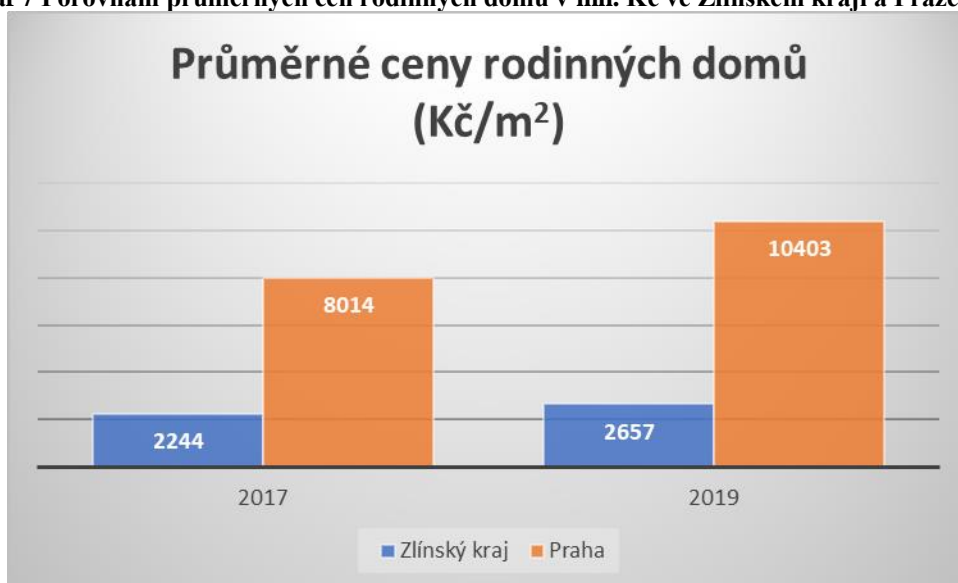


zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Jelikož se v **grafu 6** nachází zobrazení obou let již teď je patrné, že vývoj cen je velmi shodný. Když dojde k porovnání totožných dat z roku 2017 tato již viditelná skutečnost potvrdí, že ceny si drží pořád stejný rozdíl, pokud se mluví o průměrných cenách bytů. V roce 2017 totiž průměrná cena bytů ve Zlínském kraji činila 1,91 mil. Kč. Oproti tomu průměrná cena v Praze činila 5,1 mil. Kč. Tento rozdíl činí tedy také více než 62 %, z čehož tedy vyplývá, že průměrné ceny bytů rostou ve shodném poměru. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Pro porovnání průměrných cen byl zvolen jiný ukazatel, a to cena za metr čtvereční v dané oblasti. Po zaměření se tedy opět na totožné oblasti, jimiž jsou Zlínský kraj a Praha vyjdou následující fakta. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Graf 7 Porovnání průměrných cen rodinných domů v mil. Kč ve Zlínském kraji a Praze



zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Už z příloženého **grafu 7** je opět čitelné, že nárůst cen je poměrově totožný stejně tak jako tomu bylo u průměrných cen bytů. Nejprve rok 2017, ve kterém byla situace taková, že ve Zlínském kraji byla průměrná cena rodinných domů v Kč za m² 2 244. V Praze tato průměrná cena nabývala hodnoty 8 014 Kč/m². Z čehož vyplývá, že rozdíl mezi těmito hodnotami tvoří celkem je téměř 72 %. (ČSÚ – Český statistický úřad)

Nejaktuálnější hodnoty průměrných cen rodinných domů lze dohledat pouze pro rok 2019, proto dojde v této části práce k porovnání let 2017 a 2019. Vyjádření v číslech roku 2019 je tedy následující. Zlínský kraj se v roce 2019 zapsal do statistik průměrných cen rodinných domů hodnotou 2 657 Kč/m². Oproti tomu v Praze byla tato cena 10 403 Kč/m². Z toho vyplývá rozdíl okolo 74 %, což je téměř stejný rozdíl jako v roce 2017, kdy tato hodnota byla 72 %. (ČSÚ – Český statistický úřad)

4.4.5 Dotazníkové šetření

Při zpracovávání bakalářské práce bylo současně provedeno dotazníkové šetření. Úkolem tohoto dotazníku bylo zjistit preference obyvatelů Zlínského kraje v oblasti nemovitostí. Respondentům byly položeny následující otázky – jakého jsou pohlaví, zástupci, jaké věkové kategorie jsou, v jakém typu bydlení žijí, jaký vlastnický vztah mají k této nemovitosti, jak náročné bylo v oblasti najít cílené bydlení a jak tohoto bydlení nabyli.

Většina respondentů byly ženy, které tak tvořily přes 65 % dotázaných. Co se týká věkového zastoupení, tak nejvíce odpovídali lidé z kategorie 31-40 let, přičemž v těsném závěsu následovala kategorie od 21 let do 30 let.

Téměř 69 % dotázaných uvedlo, že žije v rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví. Pouze 12 % respondentů uvedlo, že bydlí v pronájmu a nikdo ne zvolil variantu družstevního vlastnictví. Následkem toho, že téměř polovina respondentů odpověděla, že nemovitost nabyli dědictvím, otázka na náročnost při hledání konkrétní nemovitosti nebyla úplně na místě.

Z dotazníkového šetření tak vyplynulo, že v rámci Zlínského kraje převládá bydlení v rodinných domech, které jsou v osobním vlastnictví a často se dědí po generace.

5 Výsledky a diskuse

5.1 Trh nemovitostí a jeho vývoj

Otázka trhu nemovitostí se týká minimálně jednou za život každého jedince. Každý potřebuje mít kde bydlet. Vzhledem k tomu, že z důvodu stále narůstajících cen nemovitostí je v České republice bydlení dosti nákladné, většina lidí řeší financování bydlení hypotečním úvěrem či úvěrem ze stavebního spoření.

Tomu také současně napomáhá velmi nízká úroková sazba, což by však nemuselo platit i nadále, jak bylo zmíněno v kapitole 3.2.2 Hypoteční úvěry. Současná ekonomická situace, spojená s rozšířením pandemie, však rozvoji trhu s nemovitostmi příliš nenahrává. Při nastávajícím zpomalení ekonomického růstu lze očekávat s tím spojené zpomalení bytové výstavby. To je už tak, jak bylo několikrát zmíněno v bakalářské práci, z hlediska zdlouhavého vydávání stavebních povolení, velmi časově náročný proces, který se může protáhnout i na několik let. V současné situaci lze také předpokládat, že projednávání velice potřebného nového stavebního zákona, který měl vyjít během roku 2020, bude nyní odloženo na dobu neurčitou.

Skutečností se také může stát, že dojde k nárůstu nezaměstnanosti a lidé by tak nebyli schopni splácet svoje hypoteční úvěry či úvěry ze stavebního spoření. Na druhou stranu nynější „koronavirová krize“ může svými omezeními dohnat pronajímatele bytů, kteří fungovali na platformách typu např. Airbnb, kdy jsou byty určeny převážně pro cizince ke krátkodobému pronájmu, k jejich prodeji, uvolnění zpátky na trh a zvýšení nabídky bytových jednotek.

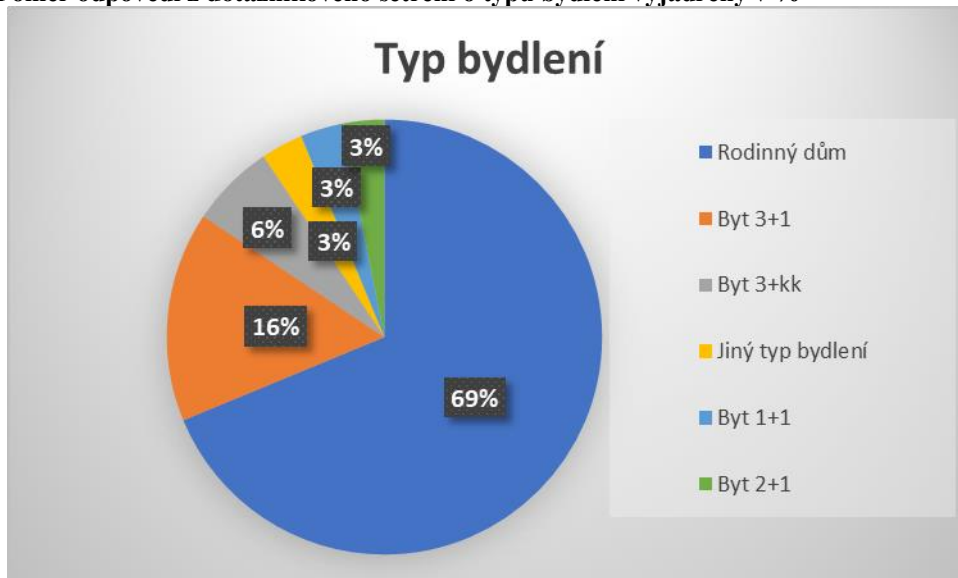
5.2 Zlínský kraj a jeho trh nemovitostí

Vývoj na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji lze na základě práce považovat za shodný se zbytkem České republiky. Patrný je jak nárůst cen, tak současně nízká nabídka. Tyto problémy trhu byly zjištěny na základě studie Trend reportů z několika let a práce dokázala shodu s tímto tvrzením ve vybraném Zlínském kraji.

Bytová výstavba ve Zlínském kraji nepatří mezi nejstarší v České republice, přičemž i to může být příčinou výsledku získaného v rámci dotazníkového šetření. Zde odpovědi dotázaných respondentů prokázali, že ve většině případů nabyli své nemovitosti

dědictvím, nebo využívají pronajatých bytů či domů. Tím se lze odkazovat na předpoklad, že nemovitosti jsou v dobrém stavu a relativně „mladé“. Výsledky dotazníkového šetření jsou zobrazeny v následujících **grafech 8 a 9**.

Graf 8 Poměr odpovědí z dotazníkového šetření o typu bydlení vyjádřený v %

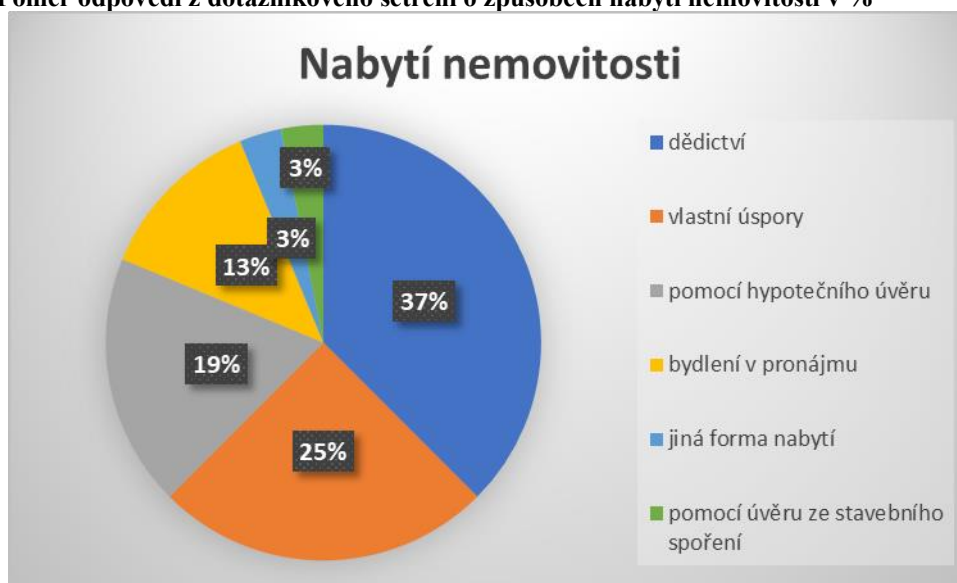


zdroj: survio.cz, vlastní zpracování

Příložený **graf 8** zobrazuje odpovědi dotázaných respondentů. Je tedy velmi zřetelně vidět, že mezi respondenty převládali lidé žijící v rodinných domech.

Graf 9 následující potvrzuje tvrzení, že většina respondentů nabyla své nemovitosti dědictvím. Druhou nejzastoupenější variantou je pak pomocí vlastních úspor. To může být také podpořeno faktem, že ve Zlínském kraji nejsou ceny tak vysoké a lidé jsou tak schopni je pokrýt vlastními úsporami. Třetí volenou variantou bylo nabytí pomocí hypotečního úvěru, což je zase podpořeno výhodnými podmínkami, které jsou aktuálně bankami nabízeny.

Graf 9 Poměr odpovědí z dotazníkového šetření o způsobech nabytí nemovitostí v %



zdroj: survio.cz, vlastní zpracování

Cena rodinného domu za m² je v této oblasti o celých 74 % nižší než nabídka v Praze. U bytů je tento rozdíl 62 %. V práci bylo prokázáno, že ceny mají totožný poměr růstu, jak v rámci Zlínského kraje, tak Prahy. Ceny se tak nerozcházejí, ale zároveň se rozdíl mezi cenami nesnižuje. Aktuální ceny ve Zlínském kraji jsou tak průměrně 2,46 milionů Kč za byt a okolo 2 657 Kč za m² u rodinných domů.

Developerská výstavba není ve Zlínském kraji, tak rozsáhlá jako v hlavním městě. I tak se zde nachází různé projekty, přičemž převládají nabídky na rychlou a levnou výstavbu rodinných domů. Tyto domy jsou stavěny například jako dřevostavby nebo z prefabrikovaných dílů. Výstavba takového domu je pak v rámci několika měsíců. Konkrétním příkladem společnosti ERDEVEN s.r.o., která slibuje výstavbu svých dřevostaveb do tří měsíců.

Výstavba aktuálně velice zajímavého projektu v rámci Zlínského kraje probíhá přímo ve Zlíně. Jedná se o projekt s názvem Park Tower, který se staví již od roku 2018. Co se týká cen jednotlivých bytů, dokonce převyšují ceny hlavního města Prahy. Jelikož je většina nabízených bytů stále v nabídce je otázkou, zda o takový luxus bude ve Zlínském kraji vůbec zájem. Při porovnání podobného projektu probíhajícího v Praze, například Tuchoměřické zahrady, kde jsou v současné chvíli téměř všechny byty prodané, to pro projekt Park Tower neznačí příliš slibné závěry. Zdá se ceny jsou na Zlínský kraj příliš vysoké a současně poptávku snižují i hlediska jako např. nízká nabídka pracovních příležitostí v kraji a podobně.

6 Závěr

V teoretické části práce došlo k seznámení čtenáře se všemi základními pojmy z oblasti trhu nemovitostí. Byly zde vysvětleny pojmy jako trhu, kde je obsažena také bližší specifikace konkrétně trhu nemovitostí, subjekty trhu nemovitostí, kam se řadí prodávající, kupující, pronajímatel, nájemce, banky či stát, nemovitost se všemi svými poddruhy a katastr nemovitostí.

V dalších kapitolách práce bylo popsáno financování nemovitostí nebo realitní zprostředkování. Financování bylo rozděleno na dva základní druhy – hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. U realitního zprostředkování byla zmíněna jeho legislativní úprava, podmínky, které musí splňovat realitní zprostředkovatel a také je zde uveden konkrétní příklad realitní kanceláře a jejího fungování. Jedná se o realitní kancelář EVROPA realitní kancelář, která funguje na českém trhu jako franšíza.

V neposlední řadě byl v první části práce čtenář seznámen s ARTN – Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí. Seznámení s touto asociací bylo nezbytné z hlediska praktické části bakalářské práce. Ta je ve svém úvodu zaměřena na vývoj problematiky trhu nemovitostí, přičemž data k této kapitole byla získána na základě studie odborné publikace Trend report, kterou každoročně ARTN vydává. Využity byly publikace z let 2017, 2018, 2019 a 2020.

Následně došlo k popsání stáří bytového fondu a developerských projektů. Tyto kapitoly byly do práce zařazeny především kvůli lepšímu uvedení celé situace na trhu nemovitostí. Staří bytového fondu bylo popsáno na základě statistických údajů ze sčítání domů a bytů, což je prakticky jediná možnost užívaná ke zjištění těchto dat. Novější data by tak měl přinést letošní rok, ve kterém by mělo být provedeno nové sčítání. U developerských projektů byly uvedené konkrétní příklady developerských projektu, a to nejen ve Zlínském kraji, ale také v hlavním městě Praze.

Další část práce je již zaměřená konkrétně na Zlínský kraj. Byl zmíněn vývoj cen na trhu nemovitostí ve Zlínském kraji a také vývoj bytového fondu v tomto kraji. Přiloženo bylo také několik grafů pro lepší představení. Dále byla popsána aktuální situace na trhu v dané oblasti a současně bylo provedeno porovnání cen ve Zlínském kraji a v Praze, přičemž byla Praha vybrána z důvodu její extremity z hlediska trhu. To dokazují také přiložené **grafy 6 a 7**.

V neposlední řadě bakalářská práce obsahuje výsledky dotazníkového šetření, které bylo provedeno na několika respondentech ze Zlínského kraje. Šetřením byly zjištěny preference občanů dané oblasti a také informace o tom, jak nemovitosti nabývali či jakým způsobem je financovali. Pro interpretaci byly opět v poslední části práce přiložené **grafy 8 a 9**, které zobrazují výsledné odpovědi dvou otázek z dotazníkového šetření.

7 Seznam použitých zdrojů

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.

CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1998. ISBN 80-7079-690-1

DUŠEK, David, 2010. Základy oceňování nemovitostí. 3. Praha: Oeconomica. ISBN 9788024516394.

HEŘMAN, Jan, 2005. Oceňování nemovitostí. 1. Praha: Oeconomica. ISBN 80-245-0947-4.

MANKIW, N. Gregory, 1999. Zásady ekonomie. 3. Praha: Grada. ISBN 978-80-7169-891-3.

REAL, Czech a Estate MARKET, 2017. Přehled českého realitního trhu czech real estate market survey

REAL, Czech a Estate MARKET, 2018. Přehled českého realitního trhu czech real estate market survey

REAL, Czech a Estate MARKET, 2019. Přehled českého realitního trhu czech real estate market survey

REAL, Czech a Estate MARKET, 2020. Přehled českého realitního trhu czech real estate market survey

Internetové zdroje:

ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <http://artn.cz/artn/o-nas/>

Britská čtvrt' XII [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.britska-ctvrt.cz/britska-ctvrt-xii/>

BYDLENÍ NA DOPORUČENÍ. Znalecký posudek nemovitosti [online]. 2019, 1 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://bydleninadoporuceni.cz/odhad-trzni-ceny-nemovitosti-znalecky-posudek/>

ČESKO. Zákon č. 256 ze dne 8.srpna 2013 o katastru nemovitostí. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2013, částka 99, s. 256. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

ČESKO. Zákon č. 89 ze dne 3.února 2012 občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2012, částka 33, s. 89. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČSÚ [Český statistický úřad]. Ceny bytů [online]. 29.1.2021 [vid. 2021-01-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ČSÚ [Český statistický úřad]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2015-2017 [online]. 31.12.2018 [vid. 2018-12-31]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahytxd9pq>

ČSÚ [Český statistický úřad]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017-2019 [online]. 31.12.2020 [vid. 2020-12-31]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

ČSÚ [Český statistický úřad]. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji [online]. 19.11.2012 [vid. 2012-11-19]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xz/dlouhodoby_vyvoj_bytove_vystavby_ve_zlinskem_kraji

ČSÚ [Český statistický úřad]. Statistický bulletin – Zlínský kraj – 1. až 3. čtvrtletí [online]. 4.1.2021 [vid. 2021-01-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/j-bytova-vystavba--5b0k8k670j>

ČSÚ [Český statistický úřad]. Stáří bytového fondu [online]. 16.12.2015 [vid. 2016-01-15]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20536684/text_cast_v.pdf/56ae69e3-0961-4712-ae0-1e967c81bab9?version=1.0

ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Vymenny-format-KN/Vymenny-format-ISKN-v-textovem-tvaru.aspx>

DOLEČEK, Mgr. Marek. Druhy nemovitých věcí [online]. 2018, 1 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/2/>

DUBOVÁ, Mgr. Kristýna a JUDr. Jiří DUBA. Co přináší nový realitní zákon? [online]. 2020, 1 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/co-prinasi-novy-realitni-zakon-110728.html>

ELVO PROPERTY A.S. Byt vs. bytová jednotka [online]. In: . 2020, s. 1 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.elvoproperty.cz/byt-vs-bytova-jednotka/>

EVROPA realitní kancelář: O společnosti. EVROPA realitní kancelář [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.rkevropa.cz/o-spolecnosti>

Infobanka ČTK, 2021, Praha ČTK (12.1. 2021) ID T202101120289502, dostupné z <http://ib.ctk.cz>

Infobanka ČTK, 2021, Praha ČTK (14.8. 2020) ID T202008140371501, dostupné z <http://ib.ctk.cz>

Infobanka ČTK, 2021, Praha ČTK (30.6. 2020) ID T202006300305601, dostupné z <http://ib.ctk.cz>

Infobanka ČTK, 2021, Praha ČTK (31.1. 2021) ID T202101291007701, dostupné z <http://ib.ctk.cz>

KLEIN, MBA, Ing. Štěpán a Petra KESSLEROVÁ, 2009. Jak prodat nemovitost v době krize [online]. 1. Praha: Grada [cit. 2021-03-11]. ISBN 978-80-247-3200-8. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=FLS1v33ajNkC&pg=PA9&dq=trh+nemovitost%C3%AD&hl=cs&sa=X&ved=2ahUKEwiQmN6I3aXvAhVwkIsKHa2FDpQQ6AEwAXoECAYQAg#v=onepage&q=isbn&f=false>

KOHOUT, Pavel, 2001. Investiční strategie pro třetí tisíciletí [online]. 2. Praha: Grada [cit. 2021-03-11]. ISBN 9788024700748. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=pJTWAAAAMAAJ&q=trh+nemovitost%C3%AD&dq=trh+nemovitost%C3%AD&hl=cs&sa=X&ved=2ahUKEwiQmN6I3aXvAhVwkIsKHa2FDpQQ6AEwAHoECAAQAg>

Sreality.cz [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/zlinsky-kraj?stav=developerske-projekty>

SYROVÝ, Mgr. Petr, 2009. Financování vlastního bydlení [online]. 6. Praha: Grada [cit. 2021-03-11]. ISBN 978-80-247-6625-6. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=RylaAgAAQBAJ&pg=PA30&dq=financov%C3%A1n%C3%AD+nemovitost%C3%AD&hl=cs&sa=X&ved=2ahUKEwiZhtqmlIPvAhXsBGMBHakACy04ChDoATABegQIAxAC#v=onepage&q&f=false>

TANCEROVÁ, Tereza. Odhad ceny nemovitosti. Kdy je potřeba, kolik stojí a jaké kroky obnáší? [online]. 2020, 1 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/odhad-nemovitosti/>

Tuchoměřické zahrady [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.zahradytuchomerice.cz/>

8 Přílohy

Příloha 1 Odkaz na dotazník.....	54
Příloha 2 Struktura dotazníkového šetření	55

<https://www.surveio.com/survey/d/E5H0L9I6L5E6V9W9M>

Příloha 1 Odkaz na dotazník

Trh nemovitostí ve Zlínském kraji

1. Pohlaví
 - Žena
 - Muž

2. Věk
 - 10-20 let
 - 21-30 let
 - 31-40 let
 - 41-50 let
 - 51-60 let
 - 61-70 let
 - 70 + let

3. Způsob bydlení
 - Rodinný dům
 - Byt 1+kk
 - Byt 1+1
 - Byt 2+kk
 - Byt 2+1
 - Byt 3+kk
 - Byt 3+1
 - Byt 4+kk
 - Byt 4+1
 - Jiný typ bydlení

4. Typ vlastnictví nemovitosti
 - Pronájem
 - Osobní vlastnictví
 - Družstevní vlastnictví

5. Jak náročné bylo sehnat nemovitost vybraného typu
- Snadné z hlediska nabídky, nabídka byla uspokojivá
 - Náročné z hlediska nabídky, nabídka hledaného typu nemovitosti byla velice omezená
 - Velice náročné z hlediska nabídky, bylo téměř nemožné v nabídce najít požadovanou nemovitost
6. Nabytí nemovitosti
- Pomocí hypotečního úvěru
 - Vlastní úspory
 - Dědictví
 - Bydlím v pronájmu
 - Pomocí úvěru ze stavebního spoření
 - Jiná forma nabytí

Příloha 2 Struktura dotazníkového šetření

Zdroj: vlastní zpracování