

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Analýza vývoje cen na trhu s nemovitostmi v České republice

2023

Bc. Nikola Vaňková

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Nikola Vaňková**
Osobní číslo: **E21960**
Studijní program: **N0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**
Specializace: **Ekonomika veřejného sektoru**
Téma práce: **Analýza vývoje cen na trhu s nemovitostmi v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Cílem diplomové práce je provedení analýzy růstu cen na trhu s nemovitostmi za posledních deset let, srovnání cen nemovitostí s dalšími ukazateli ekonomiky a dopad nárůstu cen na jednotlivé segmenty ekonomiky. Práce se bude zabývat trhem nemovitostí a bytovou politikou v České republice.

Osnova

- Vymezení základních pojmů bytové politiky.
- Teoretické aspekty trhu s nemovitostmi.
- Analýza vývoje nárůstu cen u vybraných druhů nemovitostí.
- Komparace vývoje nárůstu cen u nemovitostí s vývojem makroekonomických ukazatelů v ekonomice.
- Shrnutí dopadu nárůstu cen a stanovení doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 50 stran**
Rozsah grafických prací: **–**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
KREBS, V. *Sociální politika*. 6., přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-921-2
ORT, P., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, O. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3
SÝKOROVÁ, P. *Bytové společenství v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-096-3.
TYSON, E., GRISWOLD, R. S. *Real estate investing for dummies*. 4th ed. Indianapolis: John Wiley, 2019. ISBN 978-1119601760.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Simona Pichová, Ph.D.**
Ústav ekonomických věd

Datum zadání diplomové práce: **1. září 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2023**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

doc. Ing. Jan Černožský, Ph.D. v.r.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji:

Práci s názvem Analýza vývoje cen na trhu s nemovitostmi v České republice jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 23. 06. 2023

Bc. Nikola Vaňková v. r.

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych tímto poděkovala své vedoucí diplomové práce Ing. Simoně Pichové, Ph.D. za její odborné vedení diplomové práce, za její rady a připomínky, které mi v průběhu vypracování práce poskytla, a též bych velice ráda poděkovala Mgr. Kateřině Šandové za velkou pomoc s jazykovou korekturou práce. Poslední velké poděkování patří mému partnerovi za jeho soustavnou podporu a trpělivost během celého mého studia.

ANOTACE

Cílem diplomové práce je provedení analýzy růstu cen na trhu s nemovitostmi za posledních deset let, srovnání cen nemovitostí s dalšími ukazateli ekonomiky a dopad nárůstu cen na jednotlivé segmenty ekonomiky. Práce se bude zabývat trhem nemovitostí a bytovou politikou v České republice.

KLÍČOVÁ SLOVA

bytová politika, nemovitost, stavba, pozemek, oceňování nemovitostí, realitní trh, cena, hodnota, tržní hodnota, rodinný dům, bytová jednotka, stavební parcela

TITLE

Analysis of price developments on the real estate market in the Czech republic

ANNOTATION

The aim of the diploma thesis is to perform an analysis of price growth on the real estate market over the last ten years, a comparison of real estate prices with other indicators of the economy and the impact of price increases on individual segments of the economy. The work will deal with the real estate market and housing policy in the Czech Republic.

KEYWORDS

housing policy, real estate, construction, land, real estate valuation, real estate market, price, value, market value, family house, apartment unit, building plot

OBSAH

ÚVOD	13
1 BYTOVÁ POLITIKA.....	15
1.1 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉ POLITIKY	15
1.2 CHARAKTERISTIKA POJMU BYDLENÍ	17
1.2.1 <i>Specifika bydlení.....</i>	<i>17</i>
1.2.2 <i>Nejčastější podoby bydlení v ČR</i>	<i>17</i>
2 TRH S NEMOVITOSTMI.....	20
2.1 POJMY CHARAKTERIZUJÍCÍ TRH	20
2.2 TRŽNÍ SUBJEKTY	22
2.2.1 <i>Kupující</i>	<i>22</i>
2.2.2 <i>Prodávající</i>	<i>24</i>
2.2.3 <i>Realitní trh.....</i>	<i>25</i>
2.3 PRÁVNÍ RÁMEC TRHU	27
2.3.1 <i>Tržní vztahy</i>	<i>27</i>
2.3.2 <i>Legislativa</i>	<i>28</i>
2.3.3 <i>Stavební právo – územní plánování.....</i>	<i>28</i>
2.4 SEGMENTACE TRHU	29
3 OCEŇOVACÍ TEORIE	31
3.1 VÝCHODISKA PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	31
3.2 CENY A HODNOTY NEMOVITOSTÍ PŘI OCEŇOVÁNÍ.....	33
3.2.1 <i>Obvyklá cena</i>	<i>34</i>
3.2.2 <i>Reprodukční cena</i>	<i>35</i>
3.2.3 <i>Pořizovací cena</i>	<i>35</i>
3.2.4 <i>Hodnota věcná a výnosová.....</i>	<i>35</i>
3.3 ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ METODY	36
3.3.1 <i>Metoda nákladová</i>	<i>36</i>
3.3.2 <i>Metoda výnosová</i>	<i>38</i>
3.3.3 <i>Metoda porovnávací.....</i>	<i>39</i>
3.3.4 <i>Oceňování pozemků.....</i>	<i>40</i>
3.4 FAKTORY MAJÍCÍ VLIV NA CENU NEMOVITOSTI.....	41
4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI	44
4.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	44
4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY.....	46
4.3 NEBANKOVNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	48
5 VÝVOJ CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI V ČR MEZI LETY 2012 – 2021.....	49
5.1 DATOVÉ ZDROJE, METODY A METODOLOGIE.....	49
5.1.1 <i>Analýza použitých metod</i>	<i>49</i>
5.1.2 <i>Analýza použitých dat.....</i>	<i>51</i>
5.2 VÝVOJ A RŮST FAKTORŮ MAJÍCÍCH VLIV NA TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ	52
5.2.1 <i>Vývoj úrokových sazeb.....</i>	<i>52</i>

5.2.2	<i>Vývoj hypotečních úvěrů a zadluženost domácnosti</i>	53
5.3	VÝVOJ TRŽNÍCH CEN U RODINNÝCH DOMŮ	55
5.3.1	<i>Vývojová tendence tržních cen u rodinných domů</i>	57
5.3.2	<i>Analýza vývoje tržních cen u rodinných domů</i>	59
5.3.3	<i>Očekávaný vývoj tržních cen rodinných domů v budoucnu</i>	61
5.4	VÝVOJ TRŽNÍCH CEN U BYTOVÝCH JEDNOTEK	63
5.4.1	<i>Vývojová tendence tržních cen u bytových jednotek</i>	64
5.4.2	<i>Analýza vývoje tržních cen u bytových jednotek</i>	66
5.4.3	<i>Očekávaný vývoj tržních cen bytových jednotek v budoucnu</i>	68
5.4.4	<i>Vliv výše ceny bytové jednotky na výši ceny pronájmů</i>	69
5.5	VÝVOJ TRŽNÍCH CEN U STAVEBNÍCH POZEMKŮ	73
5.5.1	<i>Analýza vývoje tržních cen u stavebních pozemků</i>	73
5.5.2	<i>Očekávaný vývoj tržních cen v budoucnu</i>	74
6	KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM MAKROEKONOMICKÝCH UKAZATELŮ	77
6.1	PODSTATNÉ POLITICKÉ, SPOLEČENSKÉ A OSTATNÍ UDÁLOSTI V OBDOBÍ 2012 – 2021	77
6.2	MAKROEKONOMICKÉ UKAZATELE.....	78
6.3	KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM HDP	80
6.4	KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM INFLACE	82
6.5	KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM MÍRY NEZAMĚSTNANOSTI.....	85
6.6	KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM PRŮMĚRNÉ HRUBÉ MZDY 87	
6.7	KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM CEN VE STAVEBNICTVÍ	90
7	SHRnutí VÝSLEDKŮ ANALÝZY	94
7.1	SHRnutí VÝVOJE CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI.....	95
7.1.1	<i>Vývoj makroekonomických ukazatelů</i>	96
7.2	DOPAD ZVÝŠOVÁNÍ CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI A NÁSLEDNÉ DOPORUČENÍ	98
	ZÁVĚR	101
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	104
	PŘÍLOHY	107

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1: Podíl rozložení forem bydlení v ČR</i>	18
<i>Graf 2: Podíl rozložení rodinných a bytových domů</i>	18
<i>Graf 3: Vývoj výše poskytnutých úvěrů na bydlení, spotřebu a ostatní potřeby</i>	44
<i>Graf 4: Tržní podíl stavebních spořitelů v České republice</i>	45
<i>Graf 5: Tržní podíl hypotečních bank v České republice</i>	47
<i>Graf 6: Grafická analýza vývoje úrokových sazeb</i>	53
<i>Graf 7: Grafická analýza celkové zadluženosti domácností</i>	54
<i>Graf 8: Grafická analýza zastoupení jednotlivých finančních produktů vedoucí k pořízení nemovitosti</i>	54
<i>Graf 9: Celkové objemy hypotečních úvěrů</i>	55
<i>Graf 10: Grafické zachycení vývoje tržních cen rodinných domů</i>	59
<i>Graf 11: Vývoj průměrné tržní ceny rodinných domů</i>	60
<i>Graf 12: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro novostavby</i>	61
<i>Graf 13: HB INDEX u rodinných domů</i>	62
<i>Graf 14: Grafické zachycení vývoje tržních cen u stavebních pozemků</i>	66
<i>Graf 15: Vývojový trend ceny bytových jednotek</i>	68
<i>Graf 16: HB INDEX u bytových jednotek</i>	68
<i>Graf 17: Vývoj výše ceny nájemného v Praze v roce 2021</i>	70
<i>Graf 18: Vývoj výše ceny nájemného mimo Prahu v roce 2021</i>	71
<i>Graf 19: HB INDEX u stavebních pozemků</i>	75
<i>Graf 20: Vývojová tendence tržních cen zemědělské půdy</i>	76
<i>Graf 21: Grafická analýza vývoje HDP</i>	80
<i>Graf 22: Grafická analýza vývoje míry inflace</i>	83
<i>Graf 23: Grafická analýza vývoje míry nezaměstnanosti</i>	85
<i>Graf 24: Grafická analýza komparace vývoje průměrné hrubé mzdy s průměrnou hrubou nominální mzdou</i>	87
<i>Graf 25: Grafická analýza indexu stavební výroby</i>	90
<i>Graf 26: Grafická analýza indexu cen nemovitostí</i>	96
<i>Graf 27: Grafická analýza vývoje HDP, inflace, vývoje nezaměstnanosti a stavební produkce</i>	97

SEZNAM ROVNIC

<i>Rovnice 1: Výpočet nájemného z nemovitostí</i>	30
<i>Rovnice 2: Výpočet hodnoty s věcnou rentou</i>	38
<i>Rovnice 3: Výpočet podílu nájemného připadající na pozemek</i>	39
<i>Rovnice 4: Stanovení souhrnné třídy</i>	41
<i>Rovnice 5: Pearsonův korelační koeficient</i>	50
<i>Rovnice 6: Testovací kritérium hypotézy</i>	51
<i>Rovnice 7: Korelační koeficient p</i>	51

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Magický čtyřúhelník.....</i>	<i>79</i>
<i>Obrázek 2: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na HDP</i>	<i>82</i>
<i>Obrázek 3: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na míře inflace</i>	<i>84</i>
<i>Obrázek 4: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na míře nezaměstnanosti</i>	<i>87</i>
<i>Obrázek 5: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na hrubé nominální mzdě.....</i>	<i>89</i>
<i>Obrázek 6: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na stavební produkci</i>	<i>93</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1: Provize za realizaci obchodu a pronájmu.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabulka 2: Rozložení celkové ceny stavby – kalkulační vzorec.....</i>	<i>37</i>
<i>Tabulka 3: Algoritmus výpočtu hodnoty nemovitosti</i>	<i>40</i>
<i>Tabulka 4: Faktory ovlivňující cenu u nemovitostí</i>	<i>43</i>
<i>Tabulka 5: Klady a zápory stavebního spoření.....</i>	<i>46</i>
<i>Tabulka 6: Klady a zápory hypotečního úvěru.....</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 7: Vývoj tržních cen rodinných domů.....</i>	<i>57</i>
<i>Tabulka 8: Počet nově vystavených bytových jednotek.....</i>	<i>63</i>
<i>Tabulka 9: Vývoj tržních cen bytových jednotek.....</i>	<i>64</i>
<i>Tabulka 10: Komparace vývoje nájmu v Praze a mimo Prahu</i>	<i>72</i>
<i>Tabulka 11: Počet nabídek a průměrná cena stavebního pozemku v ČR v roce 2021</i>	<i>76</i>
<i>Tabulka 12: Parametry magického čtyřúhelníku</i>	<i>79</i>
<i>Tabulka 13: Komparace vývoje HDP s průměrným vývojem cen nemovitostí.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabulka 14: Shapiro-Willkův test normality u míry HDP.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabulka 15: Korelační analýza u míry HDP.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabulka 16: : Komparace vývoje míry inflace s průměrným vývojem cen nemovitostí.....</i>	<i>83</i>
<i>Tabulka 17: Shapiro-Willkův test normality u míry inflace</i>	<i>83</i>
<i>Tabulka 18: Korelační analýza u míry inflace.....</i>	<i>84</i>
<i>Tabulka 19: Komparace vývoje míry nezaměstnanosti s průměrným vývojem cen nemovitostí.....</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 20: Shapiro-Willkův test normality u míry nezaměstnanosti</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 21: Korelační analýza u míry nezaměstnanosti</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 22: Komparace vývoje průměrné hrubé mzdy, průměrné hrubé nominální mzdy s průměrným vývojem cen nemovitostí</i>	<i>88</i>
<i>Tabulka 23: Shapiro-Willkův test normality u nominální hrubé mzdy.....</i>	<i>88</i>
<i>Tabulka 24: Korelační analýza u nominální hrubé mzdy.....</i>	<i>89</i>
<i>Tabulka 25: Komparace vývoje cen ve stavebnictví s průměrným vývojem cen nemovitostí</i>	<i>91</i>
<i>Tabulka 26: Shapiro-Willkův test normality u ukazatelů spojených se stavebnictvím</i>	<i>91</i>
<i>Tabulka 27: Korelační analýza u ukazatelů spojených se stavebnictvím.....</i>	<i>92</i>
<i>Tabulka 28: Komparace vývoje HDP, inflace, vývoje nezaměstnanosti a stavební produkce</i>	<i>97</i>

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

- ČNB** – Česká národní banka
ČR – Česká republika
ČRV – čistý roční výnos
ČSSD – Česká strana sociálně demokratická
ČSÚ – Český statistický úřad
ČÚZ – Český úřad zeměměřičský
DHM – dlouhodobý hmotný majetek
DPH – daň z přidané hodnoty
EN – ekonomické nájemné
EU – Evropská unie
FO – Fyzická osoba
HDP – hrubý domácí produkt
HPI – index cen bytových nemovitostí
Hs – hodnota stavby
HÚ – hypoteční úvěr
i - diskontní míra
Kč – koruna česká
KN – katastr nemovitostí
N – náklady
Ns – podíl nájemného připadajícího na stavbu
OOH – index cen vlastnického bydlení
OPN – ostatní provozní náklady
OZ – občanský zákoník
PO – Právnícká osoba
Sb. - Sbírka
SH – současná hodnota – výnosová renta
SJM – společné jmění manželů
SS – stavební spoření
ÚP – územní plán
ÚR – územní rozhodnutí
V – přiměřený výnos
VV – vysoké vedení

SEZNAM PŘÍLOH

<i>PŘÍLOHA č. 1: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – HM PRAHA</i>	107
<i>PŘÍLOHA č. 2: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – STŘEDOČESKÝ KRAJ</i>	108
<i>PŘÍLOHA č. 3: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – JIHOČESKÝ KRAJ</i>	109
<i>PŘÍLOHA č. 4: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – PLZEŇSKÝ KRAJ</i>	110
<i>PŘÍLOHA č. 5: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – KARLOVARSKÝ KRAJ</i>	111
<i>PŘÍLOHA č. 6: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – ÚSTECKÝ KRAJ</i>	112
<i>PŘÍLOHA č. 7: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – LIBERECKÝ KRAJ</i>	113
<i>PŘÍLOHA č. 8: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ</i>	114
<i>PŘÍLOHA č. 9: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – PARDUBICKÝ KRAJ</i>	115
<i>PŘÍLOHA č. 10: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – KRAJ VYSOČINA</i>	116
<i>PŘÍLOHA č. 11: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – OLMOUCKÝ KRAJ</i>	117
<i>PŘÍLOHA č. 12: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – JIHMORAVSKÝ KRAJ</i>	118
<i>PŘÍLOHA č. 13: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ</i>	119
<i>PŘÍLOHA č. 14: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – ZLÍNSKÝ KRAJ</i>	120

ÚVOD

Mezi základní potřeby člověka je potřeba bydlení, jež se dle Maslowovy pyramidy potřeb zařazuje do kategorie potřeb bezpečí a jistot. Jedinec jí má naplňovat, jsou-li naplněny potřeby fyziologické – potřeba dýchání, vody, potravy, spánku, rozmnožování atd. Každý jedinec má potřebu mít svůj vlastní domov, vyhledává útočiště pro svůj klid. Každý jedinec má jiné potřeby, má tedy i jiné představy a podmínky, která mají splňovat jeho bydlení. Odlišnou představu mají studenti, mladý pár, rodina s dětmi nebo starší manželé. Aby tato potřeba byla uspokojena, je zapotřebí rozvinutý trh s nemovitostmi, potažmo odvětví spojená se stavebnictvím.

Dostupnost vlastního bydlení je v současné době jedno ze značně diskutovaných témat společnosti. Koupě vlastního bydlení znamená význačný životní krok. Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí častokrát jedinec nenaspoří dostatek finančních prostředků, a tak musí k financování nákupu využít externích zdrojů. V současné době však i na pořízení vlastního bydlení z externích zdrojů dosahuje čím dál tím méně lidí. S růstem cen nemovitostí a s přísnějšími podmínkami hypotečních úvěrů se tak mnohým jedincům začíná sen o vlastním bydlení vzdalovat.

V každé rozvinuté světové ekonomice je trh s nemovitostmi významnou součástí fungujícího hospodářství. Stejně tomu tak je i v České republice. Milníkem v této oblasti byl rok 1989, kdy česká ekonomika byla v přechodu z centrálně ovládané ekonomiky na ekonomiku tržní. V tomto období se začala postupně formulovat nabídka a poptávka po nemovitých věcech a odstartoval větší rozvoj trhu s realitami. Na trh přišel naprosto nový subjekt, realitní kancelář. Další změnou v tomto odvětví byla obnova soukromého vlastnictví či podnikání a v neposlední řadě se znovu začalo rozvíjet investování. Nemovitosti jsou důležitou formou investic, poskytují značné zhodnocení majetku.

V EU v roce 2021 žilo ve vlastní nemovitosti téměř 70 % lidí, zbylých necelých 30 % obývalo bydlení nájemní. Největší podíl vlastního bydlení náleží Rumunsku. Téměř 96 % obyvatel zde žije ve vlastním bydlení. Na rozdíl od Německa, kde zhruba 50 % žije v bydlení vlastnickém a 50 % v bydlení nájemním. V porovnání s ostatními státy je Česká republika v tomto směru nadprůměrná. Důvodem, proč lidé touží pořídit si vlastní nemovitost, je pocit bezpečí či jistoty, svobodné rozhodování a zajištění rodiny

Ceny u nemovitých věcí se odvíjí především od ekonomických poměrů daného státu a působí na ně řada makroekonomických okolností.

Cílem této diplomové práce je analýza vývoje cen na trhu s nemovitostmi za období deseti let (2012 – 2021), srovnání cen nemovitostí s dalšími ukazateli ekonomiky (inflace, HDP, míra nezaměstnanosti, hrubá mzda, ukazatele spojené se stavebnictvím) a vyhodnocení dopadu nárůstu cen na jednotlivé segmenty ekonomiky. Diplomová práce se bude zabývat především bytovou politikou v České republice a komplexním trhem nemovitostí, jenž bude pro lepší analýzu rozčleněn na jednotlivé segmenty – stavební pozemky, rodinné domy, bytové jednotky.

Diplomová práce bude rozčleněna do sedmi celků. První polovina práce se bude věnovat teoretickému základu, na který bude plynule navázáno analýzou dat a následnou komparací s ukazateli.

První kapitola se bude zabývat bytovou politikou v ČR. V druhé kapitole bude analyzován trh s nemovitostmi, především pak subjekty na trhu s nemovitostmi a právní rámec této oblasti. Třetí kapitola se zabývá oceňovací teorií nemovitostí, zejména východisky oceňování, oceňovacími cenami a hodnotami nemovitostí, či metodami oceňování nemovitostí, v neposlední řadě také faktory působícími na cenu nemovitých věcí. Čtvrtá kapitola bude věnována možnostem jak financovat pořízení vlastní nemovitosti- ze stavebního spoření, hypotečního úvěru nebo nebankovních možností.

Pátá kapitola bude zaměřena na vývoj cen na trhu s nemovitostmi v České republice v období mezi lety 2012 – 2021. V první části zde budou popsány datové zdroje, metody a metodologie práce. Druhá část bude příznačná pro vývoj faktorů, jež ovlivňují ceny nemovitých věcí. Ve zbylé části bude analyzován vývoj cen, zejména vývojová tendence a následný očekávaný vývoj. Nemovitostí jsou rozčleněny na následující segmenty – stavební pozemky, rodinné domy a bytové jednotky. Šestá kapitola bude věnována komparaci vývoje cen na trhu s nemovitostmi s vývojem makroekonomických ukazatelů. Začátek kapitoly je zaměřen na podstatné politické, společenské a ostatní události, jež se ve sledovaném období odehrály. Další část definuje makroekonomické ukazatele včetně magického čtyřúhelníku. Zbylé části kapitoly budou věnovány komparaci vývoje cen nemovitostí s ostatními makroekonomickými ukazateli (inflace, HDP, míra nezaměstnanosti, hrubá mzda, ukazatele spojené se stavebnictvím). Součástí bude matematicko-statistická analýza závislosti daných veličin.

Sedmá kapitola bude věnována celkovému shrnutí diplomové práce, včetně shrnutí vývoje cen na trhu s nemovitostmi, jeho dopadu zvyšování na jednotlivé segmenty a následné stanovení doporučení pro celkovou situaci na trhu.

1 BYTOVÁ POLITIKA

Bytová politika je postup vytvářený pomocí nástrojů. Formuluje prostor pro občanskou činnost, zásadní statky jako např. práci, vzdělávání, či zdraví a především pak rodinný život. Bydlení má dopad na významné sociální aspekty jako jsou hodnoty rodinného, partnerského či mezigeneračního soužití.

1.1 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉ POLITIKY

Bytová politika je definována jako soustava podpor orientovaných poptávkou, dále iniciativ orientovaných nabídkou a přímými státními intervencemi. Cílem bytové politiky je vytvoření přiměřeného institucionálního, právního a fiskálního prostoru pro činnost účastníků na trhu s nemovitostmi.

- **demografické faktory** – přírůstek a struktura rodin, počet členů a věk;
- **stav bytového fondu** – počet nemovitostí;
- **struktura bytů** – územní rozložení, velikost a technická vybavenost.

Typy bytové politiky

Poměry v odvětví bytové politiky v různých státech jsou velice specifické. Podstatným měřítkem, dle kterého je bytová politika členěna, je velikost státních intervencí. Dle sociální politiky, jež je prosazována v daném státě, je bytová politika členěna na následující modely:

- **sociálně demokratický model** – model podporující rovnocenné pojetí občanů, silné státní intervence, podpora nájemního a družstevního bydlení, velké nároky na finance veřejného sektoru, severské státy – významní představitelé toho modelu¹;
- **korporativistický model** – model odvozen od pracovních výkonů jedinců, vlastní participace, spolehnutí se na tržní mechanismy, soukromé peněžní prostředky jako základní prostředek, silné státní intervence, podpora všech forem bydlení, menší nároky na veřejné finance, Německo, Francie – významní představitelé tohoto modelu;
- **liberální model** – model zdůrazňující především aktivní chování jedince, formalistická svoboda v jednání, vysoká odpovědnost za pořízení si vlastního bydlení, trh jako klíčový hráč, riziko nepořízení vlastního bydlení;
- **rudimentární model** – model ztvárňující extrémní příklad liberálního postoje, poskytnutí minimální záchranné sítě, minimální angažovanost státu, maximální angažovanost jedinců, Portugalsko a Řecko jako představitelé tohoto modelu.

¹ KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ. Sociální politika. Praha: Codex Bohemia, 2015. ISBN 9788074789212, str. 409.

Pestrost bytové politiky je určena nejen kompromisem mezi volným trhem a státními intervencemi, ale i zkušenostmi, tradicemi či vývojem hospodářské situace ve státě. Značný vliv na tuto politiku mívají i různé faktory, např. demografické, geografické, socioekonomické, či výkonnost ekonomiky, politické zaměření ve státě, správní uspořádání územní plán atd. Bytová politika v ČR se nejvíce přibližuje korporativistickému modelu, v němž je zastoupena jak aktivní účast jedince, tak i silné státní intervence.

Nástroje bytové politiky

Podobně jako typy bytové politiky jsou velice specifické, tak i nástroje, s nimiž jsou dosahovány cíle bytové politiky, mají svá specifika. Mezi základní nástroje, kterými je bytová politika ovlivňována, patří státní intervence. Tento nástroj se řadí k běžným makroekonomickým opatřením. Státní opatření působí nejen v oblasti bytové politiky, nýbrž působí na celou ekonomiku (úrokové sazby, zdanění, výdaje ve státním rozpočtu, atd.). Nástroje, jimiž stát v oblasti bytové politiky disponuje²:

- **regulace** – ovlivnění výše nájemného a pronajímatelova zisku;
- **poskytování informací a podpora výzkumu v oblasti bytové politiky;**
- **posilování konkurence** – snižování hodnoty nemovitosti na trhu s nemovitostmi;
- **subvence** – poskytování dotací na oblast bydlení.

Cíle bytové politiky

Čím precizněji jsou vymezeny cíle bytové politiky, tím efektivnější a přesnější je možnost navrhnout nástrojů v této oblasti. Základním cílem bytové politiky je dosáhnout vyhovující úrovně bydlení. Navýšení komplexní dostupnosti bytové politiky se považuje za jeden z jejích cílů a jedná se o souvislost mezi bytovým fondem a bytovými požadavky. Dostupnost je ovlivněna zejména bytovým fondem. Dalším významným činitelem v této oblasti je objem bytové výstavby či demografický vývoj. Peněžní dostupnost je představována souvislostí mezi cenou za dané bydlení a peněžními prostředky jedince. Je silně ovlivněna exogenními vlivy, mezi nimiž dominuje monetární politika státu, výše úrokových sazeb, čí míra inflace. Peněžní dostupnost je souhrnně ovlivňována politickou a hospodářskou situací ve státě, od níž se pak odráží situace a následný vývoj dostupnosti ve stavebnictví a na trhu s nemovitostmi. Kromě hlavního cíle bytové politiky existují i cíle doplňkové³:

- **navýšení objemu výstavby nemovitostí** – vyšší nabídka na trhu s nemovitostmi;
- **zvětšení podpory péče o bytový fond;**

² POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5, str. 39

³ BAKOVÁ, Ludmila. Bydlení. Brno: Masarykova univerzita, 1997. ISBN 80-210-1586-1. str.: 8-10

- **vyšší podpora vlastnického bydlení** – dotační programy, nižší úrokové sazby;
- **vyšší podpora domácností s nízkým příjmem a dalším znevýhodněním;**
- **vyšší podpora spolupráce s neziskovými organizacemi;**
- **vyšší podpora v oblasti legislativy.**

1.2 CHARAKTERISTIKA POJMU BYDLENÍ

Formální definice pojmu bydlení, která je v ČR uznávána, není přesně definována. Výrazy byt a bydlení jsou používány jakožto obecná pojmenování pro veškerý druh obydlí.

1.2.1 Specifika bydlení

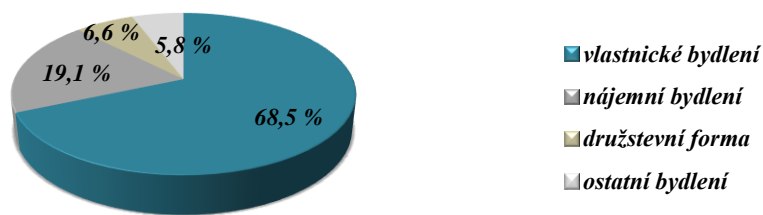
Jedná se o spotřební zboží, společenský statek a zároveň soukromou investici. Bydlení je zejména sociálním procesem. Základní jednotka bydlení je byt. Byt je v prvé řadě objektem spotřeby, jenž ztvárňuje užitek v podobě výbavy bytu. Zásadním podnětem, proč lidé usilují o vlastnění bytu, je spotřeba tohoto statku za účelem vytvoření „domova“. Funkce bydlení je zastávána reprodukční funkcí, funkcí socioekonomickou, sociokulturní, zájmovou a v neposlední řadě rekreační funkcí. Jednou ze zásadních lidských potřeb je bydlení. Z tohoto důvodu se tento statek vyznačuje svým specifickým postavením. Jako každá oblast, tak i problematika ohledně nemovitostí má svá specifika. Znalost těchto dílčích specifík je významná nejen pro jedince, ale i pro celou společnost. Je významná pro kulturní, ekonomický, ale i sociální vývoj. Mezi nejzákladnější specifika patří⁴:

- **heterogenní, komplexní zboží** – různorodost charakteristik;
- **zboží dlouhodobé spotřeby** – typ dlouhodobého zboží a specifické investice;
- **fixování v prostoru** – není možnosti přesunu nemovitosti;
- **vysoké transakční náklady** – velké ostatní náklady (čas, finance, emoce, atd.);
- **znalost situace na trhu s nemovitostmi** – realitní kanceláře, realitní makléři;
- **státní intervence.**

1.2.2 Nejčastější podoby bydlení v ČR

Držbu lze chápat jak z hlediska právního, tak z hlediska ekonomického. Právním aspektem se rozumí právo a věcná moc zacházet s danou věcí jakožto s majetkem. Ekonomickým aspektem se rozumí motivace nebo záměr danou věc využívat či měnit. V ČR jsou podoby bydlení nejčastěji reprezentovány ve dvou formách, jimiž jsou bydlení vlastnické a bydlení nájemní. Následující graf ukazuje rozložení forem bydlení:

⁴ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5., str. 20

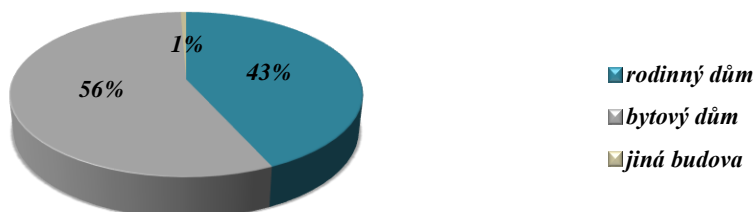


Graf 1: Podíl rozložení forem bydlení v ČR

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁵

Bydlení vlastnické

Bezmála 69 % z celkového fondu bytů v ČR je tvořeno sektorem vlastnického bydlení, které obsahuje nejen rodinné domy, ale i byty. V porovnání s ostatními sektory se vlastnické bydlení nejvíce rozšiřuje. Pořízení vlastního bydlení je finančně nákladné. Z tohoto důvodu je pořizováno rodinami, které patří do vyšší a střední příjmové kategorie. Bydlení si mohou pořídit buď přímo z vlastních zdrojů, či k pořízení nemovitosti dosáhnou za použití hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Vlastnictví domu je převládající podoba vlastnického bydlení ve velké části všech evropských států. Po vzestupu popularity měst, především průmyslových center, nastal větší zájem i o vlastnictví bytů. Tento krok pak začal zvyšovat podíl vlastnictví bytů. Dalším krokem byl fakt, že v roce 1966 byl v české legislativě schválen zákon č. 52/1966 sb., o osobním vlastnictví. Trend vlastního bytu se začal velice rychle prosazovat, a tak následně podpořil novou bytovou výstavbu ve všech větších městech. I navzdory tomuto trendu však v ČR vlastnictví domu stále představuje značnou část. Vlastnit dům je pokládáno za nejlukrativnější způsob bydlení, jímž je symbolizován nejvyšší stupeň realizace vize domácnosti a možností bydlení.⁶Vlastnit dům jedincům poskytuje vědomí o jejich nezávislosti a svobodě. Dává jim možnost vlastního výběru dispozice domu, zázemí, oprav, údržby či modernizace. I přes tato všechna pozitiva bydlení ve vlastním domě má i negativa, jako např. vyšší náklady na pořízení či vyšší náklady na jeho provoz.



Graf 2: Podíl rozložení rodinných a bytových domů

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁵

⁵ Spotřební výdaje domácností - 2021: Domácnosti podle postavení osoby v čele Životní podmínky. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/167607753/160021221d.pdf/b8ba6dcc-2601-4ac7-8e02-8db650030d96?version=1.3>

⁶ SÝKOROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-096-3, str. 5

Bydlení nájemní

Nájemní bydlení má v ČR dlouholetou tradici. Již za první republiky se v oblasti bydlení začal vyskytovat trend nájemního bydlení. Ve sféře nájemního bydlení je možno tento sektor rozlišit na ziskový – soukromý a neziskový – sociální. Vymezení obou těchto typů závisí na hospodářských a politických podmínkách v daném státě. V ČR je podíl nájemního bydlení přibližně 20 %, z toho 7 % jsou byty ve vlastnictví obce a zbylých 13 % jsou byty ve vlastnictví FO. Mezi úskalí svírající nájemní bydlení se řadí např. zanedbanost bytového domu, podhodnocená údržba, rizika havárií či ekonomická nebo sociální rizika. V neposlední řadě pak nevyhovující vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. V ČR jsou v současnosti prosazovány následující podoby regulace v oblasti nájemného⁷:

- **smluvní nájemné i smluvní ceny** – u bytů hospodařících s diplomatickými servisy, u bytů s nájemcem zahraničního zastupitelského úřadu či diplomatické mise, atd.;
- **smluvní nájemné, regulace cen a služeb** – u nájemních bytů v stávajících rodinných domech, u bytů ve vlastnictví obcí a státu;
- **regulované nájemné** - u bytů v nájmu společníků, členů, či zakladatelů PO;
- **regulované nájemné formou maximálního základního nájemného** – u bytů vystavěných po roce 1993 financovaných veřejnými financemi atd.

⁷ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5., str. 19

2 TRH S NEMOVITOSTMI

Východiskem a nepostradatelnou podmínkou pro určení výše ceny nemovitosti jsou vědomosti a znalost toho, jak trh s nemovitostmi funguje. Trh s nemovitostmi je jeden z mnoha složek, které dohromady dotváří širší ekonomické vztahy. Společně s technickými a právními vztahy mají klíčový dopad na ocenění nemovitostí.

2.1 POJMY CHARAKTERIZUJÍCÍ TRH

Za nemovitost je v první řadě chápán pozemek i stavba (rodinný dům, bytový dům, atd.), která je pevně spojená se zemí. Dále je pod tímto pojmem zahrnuta i veškerá půda (zemědělská, lesní), ale též rybníky, vodní plochy a toky. Věcný předpoklad pro výstavbu veškerých nemovitostí je půdní fond, jenž se stal podstatným ekonomickým jevem.

Nemovitost

Pojem nemovitost je vymezen v novém OZ v § 498 zákona č. 89/2012 Sb:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“⁸

V české legislativě se na nemovitosti vztahuje zásada *superficies solo non cedit*.⁹ V překladu znamená, že stavba není součástí pozemku. Vlastnické právo stavby může být jiné než vlastnické právo pozemku. Podstatným rozdílem mezi movitými a nemovitými věcmi jsou vlastnosti, jenž jsou charakteristické pro věci nemovité¹⁰:

- **nepřemístitelnost nemovitostí a neopakovatelnost výstavby;**
- **náročnost neobnovitelných zdrojů;**
- **dlouhodobá životnost;**
- **strukturovanost a složitost komplexu.**

Stavba

Stavba je chápána jako výsledek stavební aktivity. Na stavbu je pohlíženo jako na jednotlivý objekt, jenž je pevně spjat s pozemkem. Jedná se tedy o nemovitou věc, nelze ji jakkoli přemístit. Přemístění nemovitosti by znamenalo její zánik. Nemovitost vznikla

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb. - Zákon občanský zákoník

⁹ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4., str. 6

¹⁰ CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1., str. 12

pomocí lidského působení a pozitivně ovlivňuje hospodářský a společenský vzestup. Podmínkou pro výstavbu je mimo jiné pozemek. Využití staveb je následovné¹¹:

- **pozemní stavby:**
 - **budovy** – obvodovými zdmi uzavřené stavby se střešními konstrukcemi včetně ohraničeného prostoru k užívání;
 - **venkovní úpravy** – vodovodní a kanalizační přípojky, septiky, žumpy, čistírny odpadních vod, přípojky plynu a elektřiny, zpevněné plochy;
- **inženýrské stavby:**
 - **dopravní** – pozemní komunikace, mosty, letiště, kolejové dráhy;
 - **vodní** – hráze a objekty na tocích, nádrže, kanály;
 - **rozvody** – vodovody, parovody, plynovody, teplovody, vedení VV.
- **vodní nádrže a rybníky;**
- **jiné stavby.**

Daná stavba je charakterizována druhem stavby, popisným či evidenčním číslem, obcí, katastrálním územím a v neposlední řadě parcelním číslem, na kterém je stavba situována. Za stavbu je pokládána nejen stavba povolená (stavební úřadem zkolaudovaná), ale i stavba doposud nepovolená (nezkolaudovaná). Stavbou bývají¹²:

- **rodinný dům** – budova sloužící k bydlení s maximálně třemi bytovými jednotkami, jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlaží a podkrovím;
- **byt** – jednotná místnost či soubor místností určené k bydlení;
- **společné části domu** – chodby, schodiště, kočárkárna, prádelna, sušárna, kotelna, příslušenství domu, atd.;
- **vedlejší stavby;**
- **haly;**
- **stavby pro rekreaci.**

Pozemek

Jedná se o kus zemského pokrytí, jenž je oddělen hranicí (evidenční, správní, vlastnická).¹³ Tento statek není možno ani vyrábět, ani spotřebovávat. Jeho hojnost je velice omezená, což je odraženo v částce za pozemek. Mezi vlastnosti, kterými pozemky disponují je např. nekonečná životnost, či užitek, jenž je přinášen z využití pozemku. Jedná-li se o stavební

¹¹ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4., str. 9

¹² CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1., str. 12

¹³ ORT, Petr., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, Olga. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3., str. 12

parcelu, využitím je následná výstavba. Odlišný užitek mají zemědělské či lesnické pozemky, jiný pak zase prostory, jenž jsou zamýšleny k těžební činnosti. Pozemkem je označován¹⁴:

- **stavební pozemek** – jedná se o nezastavěný pozemek nebo jako zastavěný pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha či zahrada;
- **zemědělský pozemek** – jedná se o ornou půdu, vinici, zahradu, chmelnici, ovocný sad, louka či pastvinu;
- **lesní pozemek** – jedná se o zalesněný pozemek;
- **vodní pozemek** – jedná se o vodní nádrže či vodní toky;
- **jiný pozemek** – jedná se např. o hospodářsky nevyužívaný pozemek, neplodící půda (roklina, mez, ochranná hráz, močál, bažina).

2.2 TRŽNÍ SUBJEKTY

Trh s nemovitostmi, rovněž lze rozčlenit na subjekty a objekty trhu. Jsou to plnohodnotnými účastníky, mezi nimiž vznikají vzájemné vztahy. Nemovitost, respektive vlastnické právo k nemovitosti, je objektem na trhu. Mezi dva základní subjekty pohybující se na trhu s nemovitostmi se řadí prodávající, jenž má vlastnické právo k nemovitosti, a kupující, jenž chce nabýt vlastnické právo k dané nemovitosti. Kupující představuje tržní poptávku a prodávající naopak nabídku. Dalšími činiteli dotvářející trh s nemovitostmi jsou zprostředkovatelé prodeje a nákupu – realitní kanceláře s realitními makléři, dále pak peněžní ústavy jako jsou banky, stavební spořitelny, leasingové společnosti, či obce a města, a v neposlední řadě stát, který utváří právní rámec pro tuto oblast.

2.2.1 Kupující

Účel poptávající osoby na trhu s nemovitostmi je především přínos jeho užitku, a to v podobě získání bydlení pro vlastní potřebu. Objemnost trhu s nemovitostmi se prezentuje rozsáhlou škálou nemovitostí. Dle této škály se trh s nemovitostmi dělí do několika kategorií, např. trh s pozemky, trh s ubytovacími zařízeními, trh s rekreačními zařízeními, trh s průmyslovými areály. Na trhu nemovitostí poptávka po bydlení mnohdy nevzniká úsudkem jednotlivce. Jedná se častokrát o rozhodnutí více členů, kteří společně žijí v jedné domácnosti. Prvním rozhodnutím bývá, zda bude jedincova poptávka orientovaná na trh, kde se vyskytuje nájemní, nebo naopak vlastnické bydlení. Od tohoto prvotního rozhodnutí se nadále odvíjí fakt, zda se bude jednat o poptávku rodinného domu či o poptávku bytu. Obě varianty sebou nesou

¹⁴ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4., str. 13

jistá úskalí, která je zapotřebí před pořízením posoudit. Další volbou, kterou poptávající učiní, je volba typu nemovitosti (novostavba, starší zástavba, zděný či panelový typ), velikost nemovitosti, lokalita, dostupnost služeb a dopravní infrastruktury, vzdálenost od okolních měst, zaměstnání, školy atd. Další okolností, která je zahrnuta ve volbě, je fakt, že nemovitost je fixována. Poloha nemovitosti tak nemůže být nikdy změněna. Vzniká tak tedy souvislost mezi kupní cenou a prostorem, kde se nemovitost nachází a kde je fixována. Čím kratší vzdálenost mezi centrem dění a nemovitostí, tím vyšší kupní cena. Nejedná se tedy o zanedbatelné rozhodnutí. Rozhodnutí je ovlivňováno několika faktory, které jsou rozděleny do tří seskupení:

1. demografické a sociální faktory poptávajících:
 - **demografický trend;**
 - **zaměstnanost či ekonomické aktivity;**
2. finanční faktory poptávajících:
 - **předpoklad budoucích příjmů;**
 - **předpoklad vlastnického bydlení jako budoucí investice;**
 - **předpoklad správného fungování monetární politiky a inflačního trendu;**
3. politika státu:
 - **bytová politika;**
 - **legislativa daného státu.**¹⁵

Statek bydlení je zařazován do kategorie zboží s dlouhodobou spotřebou. Bydlení je někdy též označováno jak tzv. „zdvojená investice“. Dílem se jedná o investici, která vede k opatření prostředku k bydlení, dílem se pak jedná o vhodnou dlouhodobou investici. Poptávající má tak na trhu s nemovitostmi dvě role, jednak roli uživatele tohoto statku, jednak roli investora. Kupující pokaždé nezná okolnosti, které mohou nastat na trhu s nemovitostmi. Tyto okolnosti vyplývají z toho, jak je tento segment trhu obsáhlý, pružný a především rozmanitý. S těmito okolnostmi souvisí transakční náklady. Ty vznikají v důsledku toho, že poptávající nemá dostatečné znalosti trhu s nemovitostmi a z toho důvodu častokrát volí rady zkušených odborníků, převážně realitních kanceláří či nezávislých realitních zprostředkovatelů. Výše těchto transakčních nákladů je ovlivněna poptávajícím a jeho nároky. Na nákladech je možnost velké úspory, nikoli však úplné vymizení těchto nákladů. Poptávka po bydlení je odvozena od poptávky po normálním zboží. Mikroekonomický rozklad poptávky vyobrazuje vztah mezi cenou, která je dána trhem, a množstvím zboží, které je v danou chvíli poptáváno. V tomto případě se jedná o nemovitosti. Křivka poptávky má negativní sklon. Poptávka

¹⁵ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5, str. 18

po nemovitostech se stala spolu s nabídkou nedílnou součástí trhu s nemovitostmi a díky ní je modifikována cena nemovitostí. Agregátní (celkovou) poptávkou je zamýšlen souhrn jakýchkoliv plánovaných koupí na trhu s nemovitostmi. Tato poptávka je determinována četností nemovitostí, které si kupující zamýšlí zakoupit, a cenou, kterou jsou kupující ochotni za danou nemovitost zaplatit. Individuální poptávka se rozumí poptávka jednoho kupujícího.

2.2.2 *Prodávající*

Trh s nemovitostmi je ovlivňován a tvořen nejen poptávkou, ale též nabídkou nemovitostí. Na straně nabídky jsou fyzické či právnické osoby, které mají záměr nemovitost prodat či pronajmout. Nemovitost neuspokojuje již požadované potřeby, a tudíž jí vlastník následně nabízí na trhu s nemovitostmi. Významným činitelem ovlivňujícím rozhodnutí prodat či pronajmout je záměr dosáhnout zisku. Při prodeji nemovitostí má nabízející možnost stanovit vyšší ceny, způsob či dobu prodeje. Stejně tak jako poptávka, tak i nabídka je ovlivňována množstvím faktorů. Největším limitem na trhu s nemovitostmi je prostor a s ním spojený pozemek, na němž je stavba umístěna. V případě pozemku se jedná o značně omezený zdroj. Počet pozemků není nekonečný. Následně je pak nabídka ovlivňována těmito faktory: prostorovou omezeností a trhem pozemků, diferenciací nemovitostí, dlouhou dobou výstavby a v neposlední době státními intervencemi. Individuální nabídkou se rozumí nabídka, jež je na trh produkována pouze jedním subjektem. Agregátní (celkovou) nabídkou je zamýšlen souhrn veškerých prodejů či pronájmů, s nimiž přicházejí nabízející na trh. Nabídka je determinována celkovým objemem a cenou nemovitosti, za níž jsou nabízející ochotni svoji nemovitost prodat či pronajmout. Výsledná cena nemovitosti je střetnutí nabídky a poptávky, jež je ovlivňována nejen již zmíněnými faktory, ale i následujícími skupinami faktorů¹⁶:

1. reálné faktory:
 - **demografický a důchodový vliv;**
 - **počet bytů.**
2. finanční a monetární faktory:
 - **dostupnost a nákladovost úvěru;**
 - **monetární a fiskální politika.**

¹⁶ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5, str. 18

2.2.3 Realitní trh

Tento specifický trh je součástí tržního hospodářství. Vznik realitního trhu se datuje již od počátku moderní historie. Značný rozvoj tohoto trhu proběhl po roce 1848. V nadcházejícím období došlo ke zrovnoprávnění případných subjektů na trhu. Dalším krokem v rozvoji realitního trhu sehráli realitní notáři, jež měli za úkol připravit koncept vkladů do katastru nemovitostí, či zajištění celého právního servisu realitního obchodu. Na přelomu 19. a 20. století se již realitní trh podobá současné formě, s obdobným souborem poskytovaných služeb. Vyjma realitních obchodníků, v současné době realitních makléřů, vznikaly i počáteční realitní kanceláře. Realitním makléřům byla vyplácena provize z množství uzavřených obchodů. K dalšímu velkému rozvoji realitního trhu docházelo ve třicátých letech 20. století, těsně před začátkem druhé světové války. Po skončení druhé světové války se realitní trh zastavil a živnost realitního makléře byla stanovena jako nepotřebná. V druhé polovině dvacátého století realitní trh prakticky vymizel. Prudký rozvoj nastal až v devadesátých letech, kdy se stal nejvíce dynamickou složkou ekonomiky. Vznikaly tisíce nových realitních kanceláří, pro které byly typické následující znaky: nedokonalé zákony, minimální regulované nájemné, progresivní daň z převodu nemovitostí, neexistence HÚ, minimální regulace realitního trhu, atd. Mezi specifika současného realitního trhu se například řadí fakt, že se jedná o obchod s nemovitými, respektive nepřemístitelnými věcmi, dále se jedná o majetek s vysokými pořizovacími hodnotami, který je význačný nízkou četností prodeje. Jedná se tedy o statky s dlouhodobou spotřebou. Dále je tento trh charakteristický nízkou likviditou. Je to dáno tím, že daná nemovitost je na trh poskytována v delším časovém horizontu několika týdnů, někdy až měsíců. V neposlední řadě jsou realitní obchody typické svojí právní složitostí. Při sjednání koupě je nezbytná písemně sepsaná smlouva a vklad do KN atd. V současné době se trh s realitami významně přetransformoval a zkvalitnil. I přesto však není tak kvalitní a stabilní jako v ostatních státech Evropské unie.¹⁷ Mezi významné kroky zkvalitnění realitního trhu se řadí přistoupení mezinárodně uznávaných realitních kanceláří, rozvoj franšízového obchodování, rozdílná úroveň realitních kanceláří, rozvoj vzdělanosti realitních makléřů (krátkodobá školení, dlouhodobý rozvoj, či vysokoškolské vzdělávání) či zákon o realitním zprostředkování.

Zákon o realitním zprostředkování

V roce 2019 bylo v české legislativě ukotveno realitní zprostředkování. Do té doby byla ČR spolu se Španělskem jednou ze zemí, kde realitní zprostředkování nebylo ukotveno

¹⁷ ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3., str. 142-144

zákonem. Realitní zprostředkování se řadilo mezi tzv. živnosti volné. Tuto živnost mohl vykonávat prakticky každý, aniž by měl příslušnou kvalifikaci, vzdělání či praxi. Realitní zprostředkovatelé jsou častokrát zodpovědní za obchody s aktivy s vysokou hodnotou, bylo tedy nezbytné, aby tento trh byl správně a náležitě regulován. Zákon o obsahuje tyto části¹⁸:

- **vymezení pojmů** – realitní zprostředkovatel, realitní zprostředkování, realitní smlouvy;
- **odborná způsobilost** – kombinace vzdělání a odborné praxe k provádění činnosti;
- **pojištění** – sjednané pojištění s hranicí pojistného plnění 3-6 mil. Kč;
- **smlouva o realitním zprostředkování** – obecné náležitosti smlouvy;
- **ostatní** – problematika provizí, přestupků, atd.

Realitní kancelář

Důležitou pozici na trhu s nemovitostmi zaujímají realitní kanceláře, v čele s realitními makléři. Na trhu s nemovitostmi ztvárňují třetí osobu, tzv. prostředníka, nejen mezi kupujícím a prodávajícím, ale i mezi pronajímatelem a nájemcem. Jejich cílem je koncentrace poptávky a nabídky na jedno místo. Mnohdy svoji nabídku, respektive poptávku aktivně vyhledávají. Jejich zisk je vytvářen prostřednictvím provizí, které jsou placeny smluvními stranami. Provize je poplatek, kterým je ohodnocena práce realitního makléře, nejen zprostředkování dané nemovitosti, nýbrž jeho znalost a know-how obchodování či ostatní činnosti.¹⁹ Mezi ostatní činnosti je řazeno např.: převádění vlastnických práv, spravování nemovitostí, poradenská činnost při nákupu či prodeji nemovitostí, mnohokrát i nacenění nemovitostí.²⁰ V následující tabulce je zaznamenán sazebník provizí realitních kanceláří, které jsou vypláceny za realizaci obchodů a pronájmu nemovitostí. Sazebník je určen Českou komorou Realitních kanceláří.

Tabulka 1: Provize za realizaci obchodu a pronájmu

prodejní cena (dům, pozemek, byt)	provize za realizaci obchodu
do 499 tis. Kč	min. 35 tis. Kč
od 500 tis. Kč - do 2,5 mil. Kč	5-7 % z prodejní ceny
od 2,5 mil. Kč - do 5,5 mil. Kč	5 % z prodejní ceny
od 5,5 mil. Kč - do 8,0 mil. Kč	4,5 % z prodejní ceny
od 8,0 mil. Kč - do 14 mil. Kč	4 % z prodejní ceny
od 14 mil. Kč - do 20 mil. Kč	3,5 % z prodejní ceny
nad 20 mil. Kč	3 % z prodejní ceny
odměna při zprostředkování pronájmu	výše dvou měsíčních nájmu

Zdroj: vlastní zpracování dle ²¹

¹⁸ ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3., str. 144

¹⁹ TYSON, E., GRISWOLD, R. S. Real estate investing for dummies. 4th ed. Indianapolis: John Wiley, 2019. ISBN 978-1119601760;

²⁰ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4., str. 38

²¹ Doporučený sazebník provize realitní kanceláře: Domácnosti podle postavení osoby v čele Životní podmínky. ČESKÉ REALITNÍ KANCELÁŘE [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: www.ckrk.cz

Realitní kancelář se řídí etickým kodexem, který byl vydán Českou komorou realitních kanceláří. Mezi zásady poskytování služeb patří např. kooperace realitních kanceláří s dalšími realitními makléři, při níž není poškozeno jméno realitního makléře, a je respektována rovná spolupráce, zdvořilost a kolegiálnost. Vše je prováděno v zájmu klientů. Realitní činnost probíhá v souladu s dobrými mravy, odborností, legislativou či obchodní etikou. Realitní kancelář je povinna při prezentaci uvádět úplné, pravdivé údaje o nemovitostech. Realitní kancelář je povinna své pracovníky a zástupce průběžně vzdělávat a školit, aby se rozšiřovala jejich kvalifikace, způsobilost a odbornost, neboť realitní trh není strnulý, ale neustále se vyvíjí.

Realitní zprostředkovatel

Mezi vlastnosti realitního zprostředkovatele jsou řazeny např. správné morální předpoklady, znalost pozemního stavitelství, katastru nemovitostí a zeměměřičství či občanského práva a marketingu. Dále by se měl pomocí ekonomických nástrojů dobře orientovat v oblasti oceňování a v neposlední řadě mít všeobecný rozhled.²²

Dle aktivního pojištění Ministerstvo pro místní rozvoj ke konci roku 2022 evidovalo 9 302 FO a 3010 PO, jež provádělo právě realitní zprostředkování. Od roku 2020 bylo více než 350 FO a PO, jež ukončilo působnost v tomto odvětví. Živnostenské úřady však evidují více než 17 500 živností vázaných.²³ Do tohoto počtu jsou však zařazeny i zprostředkovatelé, jež tuto činnost aktivně nevykonávají či mají pozastavenou živnost. Počty zprostředkovatelů, jež působí na trhu s nemovitostmi a aktivně vystavují inzeráty na veřejných portálech, ubývá. Je to za následek ztížení podmínek účasti na tomto trhu, především pak povinným zkouškám.

2.3 PRÁVNÍ RÁMEC TRHU

Oblast zabývající se právně trhem s nemovitostmi a realitním trhem je oblastí poměrně novou. Kořeny zasahují do 90. let minulého století, kdy byly položeny základy realitního zprostředkovávání. Lze tedy konstatovat, že právní normy této problematiky, včetně zákonů a vyhlášek jsou poměrně nové.

2.3.1 Tržní vztahy

Základním vztahem na trhu s nemovitostmi je vztah mezi kupujícím a prodávajícím. Tento vztah spočívá v koupi, resp. v prodeji nemovitostí. Tyto dva subjekty mezi sebou sjednávají kupní smlouvu, v níž jsou smluvně ošetřené podmínky koupě, především tržní cena,

²² ORT, Petr., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ Olga, O. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3., str. 145

²³ Počet RK v ČR k 30. 11. 2022. ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY [online]. [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: www.arkcr.cz

kteřá vznikla střetem nabídky a poptávky. Vyjma vztahu plynoucího z koupě existuje vztah mezi pronajímatelem, jenž obvykle bývá vlastníkem nemovitosti, a nájemcem, jenž zamýšlí danou nemovitost užívat. Tento vztah spočívá v pronájmu nemovitosti. Tyto dva subjekty mezi sebou uzavírají nájemní smlouvu, v níž jsou smluvně ustanovené podmínky užívání, především pak cena za užívání.²⁴ Výše nájemného je fixně vymezena částkou, která je uvedena v nájemní smlouvě, a je závislá na velikosti trhu, dostupnosti nemovitostí, míře obsazenosti či monetární a fiskální politice. Dále pak závisí na lokalitě, kde se nemovitost nachází, dispozici a stavu pronájemné nemovitosti či zaměstnanosti v dané lokalitě. Splátka nájemného bývá hrazena periodicky. Nejfrekventovanějším způsobem je měsíční splátka k danému dni každého měsíce. Je však možnost i čtvrtletní, půlroční nebo dokonce roční splátky. Nájemné je stanoveno v peněžní jednotce buď za jeden m², nebo za celou nemovitost.

2.3.2 *Legislativa*

Právní rámec ČR pojednává o nemovitých věcech v několika vyhláškách a zákonech. Zákonem, v němž se setkáváme s definicí pojmu nemovitost, je zákon č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník, dále pak v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dále se jedná o zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) či zákon č. 357/1992 Sb., o dědické dani, darovací dani či dani z převodu nemovitostí. Ostatní zákony a vyhlášky související s daným pojmem jsou zákon č. 183/2006 Sb. – Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

2.3.3 *Stavební právo – územní plánování*

Stavební zákon v ČR reguluje stavební právo. Je v něm obsaženo právě územní plánování. Stavební právo včetně územního plánování značnou měrou usměřňuje nejen vznik, zánik či užívání, ale i vývoj cen nemovitostí. Nejvýznamnějším záměrem územního plánování je, aby komplexní územní změny byly uspořádány systematicky, pomocí nástrojů, jež jsou určeny k územnímu plánování. Nástroje územního plánování jsou²⁵:

- **územně plánovací podklady;**
- **územně plánovací dokumentace;**
- **územní rozhodnutí.**

Územně plánovací podklady se skládají ze dvou částí. První jsou podklady územně analytické, které posuzují stav a vývoj území, jejich hodnoty a udržitelný rozvoj. Druhá část je

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb. - Zákon občanský zákoník

²⁵ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80245-1639-4., str. 23

tvořena územní studií, která navrhuje a prověřuje možnosti a východiska území či úprav systému v území. Jedná se např. o dopravně technickou infrastrukturu či ekologickou stálost. Tyto podklady mají úlohu při zhotovování, změně či rozhodování v oblasti územního rozvoje či územně plánovací dokumentace. Územním rozvojem se rozumí pořizování a vytváření principů územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu.²⁶ Mezi **Územně plánovací dokumentace** patří *zásady územního rozvoje*, které stanovují výchozí potřeby k utřídění území, vymezení plochy či koridory. Dále pak *územní plán*, jenž stanovuje urbanistické pojetí. Jedná se o rozvoj území obce, uspořádání plochy a prostoru obce, krajinného rázu, či zastavitelnosti plochy. Územní plán je vydáván pro celou obec. Jeho posláním je konkretizace a rozvoj cílů a úkolů, jež jsou v souladu s politikou územního rozvoje. Mezi územně plánovací dokumentace též patří *regulační plán*, jenž stanovuje podmínky užití pozemků, situování pozemků v prostoru či ochranu rázu území, jenž vytváří příhodné podmínky pro život. **Územní rozhodnutí** je správní akt, podle kterého je možno umístit stavby, chránit podstatné zájmy území nebo změnit účel užívání, členit či spojovat pozemky. Veřejným zájmem územního plánu je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot či ochrana archeologického, architektonického a urbanistického rázu. Naplnění těchto hodnot má na starosti orgán územního plánování, jenž koordinuje soukromý i veřejný zájem území a výstavby.

2.4 SEGMENTACE TRHU

Trh s pozemky

Jedná se o trh, jež nemá možnost reprodukce. Nabídka je tedy z tohoto důvodu fixní. Vyjma několika výjimek (kontaminace půdy), nelze pozemek definovat jako bezcennou věc. **Stavební pozemky** nabývají nejvyšší peněžní hodnoty. Tato skutečnost plyne z míry výnosnosti či míry zhodnocení. Stavební pozemek má velmi vysokou užitečnost, slouží jako nosič stavby, tudíž cena může být velice vysoká. Zhodnocení tohoto druhu pozemku plyne ze zpřístupnění inženýrských sítí či vyšší hustota zastavení. Množství pozemků je velice ovlivňováno po poptávce po výstavbě nových nemovitostech. Jedná se efektivní zhodnocení investic. **Zemědělské a ostatní pozemky** jsou pozemky hojně využívané k vykonávání určitých zemědělských činností či pastevectví. Jde o ornou půdu, vinice, chmelnice, zahrady, ovocné sady, pastviny či louky. Na rozdíl od stavebních pozemků, tyto pozemky mají větší možnost zhodnocení zkvalitněním bonity pomocí hnojení, kypření, meliorace či výsadby nových porostů.

²⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Trh se stavbami

Podstatným rozdílem mezi trhem s pozemky a trhem se stavbami je jejich možná reprodukce. Výhodou trhu je rozsáhlejší možnost změn kvalitativních a kvantitativních proměnných. Nevýhodou je skutečnost, že stavby podléhají technickému, morálnímu či ekonomickému opotřebení či snižování hodnoty, není-li do nemovitosti investováno. Jedná se o investice v podobě prostředků na údržbu či technické zhodnocování. Nabídka staveb je limitována faktory. Mezi stavby, kterými disponuje trh, patří: bytové jednotky, rodinné domy, výrobní a skladové objekty, občanská vybavenost, administrativní budovy, ostatní budovy.

Trh s nájmy

Dalším segmentem, s nímž realitní trh disponuje, je trh s nájmy. Jedná se o možnost pronájmu různých staveb, pozemků, ploch (reklamní plochy) a ostatních prostor (sklady, administrativní prostory atd.). Jde o specifický sektor, neboť nabídka pronájmů je podmnožinou nabídky na trhu s nemovitostmi. Tento vztah je charakteristický dvěma subjekty – pronajímatelem a nájemcem. V současné době v ČR je **nájem pozemků** velice omezený a proaktivní, jak z četnosti, tak i objemu obchodu. Jedná se především o pronájem zemědělské půdy a pastviny. V současné době se však jedná i o velmi atraktivní možnost, jak uspokojit potřebu bydlení. V tomto segmentu trhu s nemovitostmi je zapotřebí analýza následujících kritérií – doba uzavření smlouvy, přidružené služby, sankce za nesplnění smluvních podmínek, inflace, způsob splátek nájmu, práva a povinnosti smluvních stran, technické zhodnocení staveb, atd. Mezi nejvíce frekventovaný způsob pronajímání staveb je pronájem bytu.

Výpočet nájemného z nemovitostí

Ekonomické nájemné je charakteristické tím, že se jedná o takovou výši nájemného, jenž má za úkol pokrýt veškeré náklady, jež vznikají provozem nemovitosti. Dále přináší patričný výnos z jedincova kapitálu, jenž byl jedincem investován do pronajímané nemovitosti.

Rovnice 1: Výpočet nájemného z nemovitostí

$$EN = N + V$$

EN.....ekonomické nájemné;

Nnáklady;

V.....přiměřený výnos.²⁷

²⁷ BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3.,

3 OCEŇOVACÍ TEORIE

Následná definice o oceňování nemovitostí je ukotvena v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v §4 „*Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška. Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem, jako stavba nemovitá, stejného užití.*“²⁸

3.1 VÝCHODISKA PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Obecné materiály

K ocenění nemovitých věcí jsou používány níže uvedené podklady, u nichž je zapotřebí, aby byl uveden název dokumentu, kdy a kdo ho schválil a vydal a v neposlední řadě pod jakým jednacím číslem byly dokumenty vydány. Dále je podstatný obsah podkladů, zejména pak²⁹:

- **výpis z KN včetně katastrální mapy a výpis z pozemkové knihy;**
- **dokumentace výkresů a stavebně-právní dokumentace;**
- **nájemní smlouvy a smlouvy o správě nemovitostí;**
- **katalogy cen a cenová mapa pozemků.**

Cenové mapy

Jsou známé jako grafický podklad, z něhož lze zjistit výši ceny pozemků. V současné době jsou cenové mapy vypracovávány zejména pro krajská města včetně větších obcí. Většinou se jedná o obce s rozšířenou působností. Cenové mapy jsou zpracovávány do různorodých stupňů podrobností. Podklady pro cenové mapy jsou čerpány z předchozích uskutečněných obchodů v daném regionu, jež je obvykle rozdělen dle rázu zástavby obce.³⁰ Pro tyto charakteristiky jsou následně v každém regionu vyčísleny ceny území. Výše ceny stavebního pozemku je uvedena v Kč/m².

Katastr nemovitostí

Veřejným souborem dat a informací o veškerých pozemcích a nemovitostech v ČR je katastr nemovitostí, jenž zahrnuje popis a soupis polohových a geometrických určení. Součástí KN je evidování vlastnického práva, ostatního věcného práva, včetně zákona vztahujícího se k nemovitostem. Tyto informace jsou zdrojem pro ochranu práv nemovitostí, zemědělského

²⁸ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

²⁹ BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3., str.: 57

³⁰ MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy. 2., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-32-3., str.: 498

i lesního fondu, ochranu životního prostředí či účely daní a poplatků oceňování nemovitostí a v neposlední řadě pro využití vědeckého a hospodářského výzkumu či statistického úřadu. Základní jednotkou je katastrální území, jež je tvořeno **souborem geodetických informací** – katastrální mapa a **souborem popisných informací** – údaje o katastrálním území, parcele, stavbě, bytových a nebytových prostorech, vlastnících či právním vztahu. V KN jsou zaznamenány tyto druhy nemovitostí:

- **pozemky;**
- **budovy, jež jsou spjaty s pevným základem;**
- **bytové a nebytové jednotky;**
- **stavby určené zvláštním zákonem;**
- **rozestavěné budovy.**

Správa KN je založena na některých významných zásadách, jež jsou typické pro správní řízení:

- **zásada dispoziční**
- **zásada legality;**
- **zásada priority;**
- **zásada veřejné víry;**
- **zásada oficiality;**
- **zásada publicity.**

Katastr nemovitosti je veřejná, široké veřejnosti dostupná listina. Každý má právo do této listiny nahlédnout za přítomnosti příslušné osoby zaměstnané KN, či pořídit výpis z KN, opis KN, kopie KN či náčrt KN. Tyto úkony musí žadatel mít výhradně pro svou potřebu a jsou bezplatné. Obsah a struktura výpisu katastru z nemovitostí je následující³¹:

- **lokalizační data o nemovitosti** – parcelní číslo, název a kód obce, katastrální území;
- **nemovitost** – číslo LV, výměra, typ parcely, mapový list, určení výměry, druh pozemku, adresa;
- **vlastník** – jméno, adresa trvalého bydliště, spoluvlastnický podíl;
- **jiný záznam** – informace poučného charakteru;
- **omezení vlastnického práva** – ostatní věcná práva – předkupní právo, zástavní právo či věcné břemeno;
- **vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek.**

Možnosti, jak provést zápis do KN jsou následující:

³¹ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4., str. 14-17

- **vkład** – převádění vlastnického práva, zřizování zástavního práva, věcné břemeno (in personam, in rem), předkupní právo, vypořádávání podílového vlastnictví SJM, atd.;
- **záznam údajů** – zánik, vznik nebo změna práva k nemovitosti ze zákona, rozhodnutí orgánu vykonávajícího státní správu, či vydražením ve veřejné dražbě;
- **poznámka** – vyzněním soudu, správce daní, soudního exekutora, atd.

Katastrální mapa je platným mapovým oddílem, který se vyznačuje velkým měřítkem, polohovými body, polohopisem a popisem. Mapa je vyznačována mapovými značkami, hranicemi správních obvodů, hranicemi ochranných pásem, hranicemi nemovitostí. Zvláštním komponentem je označení věcného břemena. Důležitým podkladem pro zápis do KN je **geometrický plán**, jenž obsahuje popisová pole, grafická znázornění, výkaz stávajícího a nového stavu dat KN, seznamy souřadnic. Geometrický plán slouží např. pro tyto situace³²:

- **sloučení/rozdělení pozemků;**
- **změny hranic pozemků;**
- **označení budovy či vodního díla;**
- **definování věcných břemen na pozemku.**

Realitní inzeráty

Podstatným podkladem pro ocenění nemovitostí jsou realitní inzeráty. Jedná se o inzeráty v klasické podobě, publikované například v novinách či ve výlohách dané realitní kanceláře, anebo v současné době mnohem populárnější internetové inzerce. Kvalitní inzerát by měl obsahovat tři základní věci: název inzerátu včetně lokality, fotografie nemovitosti a v neposlední řadě cenu. Popis nemovitosti, včetně parametrů, by měl být stručný, jasný a výstižný. ³³Aby byly parametry, jež zajímají potenciálního kupce, efektivní, měly by být seřazeny dle důležitosti (typ, lokalita, výměra, materiál a stáří, vytápění, zateplení, atd.).

3.2 CENY A HODNOTY NEMOVITOSTÍ PŘI OCEŇOVÁNÍ

V české legislativě nejsou pojmy hodnota a cena blíže specifikovány a častokrát splývají v jeden. I přesto je mezi nimi rozdíl. Definice pojmu cena zní následovně: „Jedná se o nabízenou a následně reálně uhrazenou cenu za určitý statek.“³⁴ Na rozdíl pojem hodnota je definován jako odhad. Nejde tak o zaplacenou cenu. V oblasti oceňování je rozlišováno několik typů hodnot. Jedná se například o hodnotu věcnou, výnosovou či hodnotu tržní.³⁵

³² DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4., str. 20

³³ ORT, Petr., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, Olga. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3., str. 12

³⁴ KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí. 1.vyd. Praha: ABF – Arch, 1998. 3 sv. ISBN 80-86165-11-6., str. 227

³⁵ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2, str. 744

3.2.1 Obvyklá cena

Jedná se o cenu, za níž lze na volném trhu směnit v daný okamžik na daném místě obdobný či srovnatelný statek. Termínem obvyklá cena se v současné době rozumí cena tržní. Definice tržní ceny je ukotvena v zákoně č. 151/1997 o oceňování v § 2.³⁶ Nestanoví-li zákon odlišný způsob určení ceny, jsou nemovitosti oceňovány dle této ceny, do níž nejsou zahrnuty mimořádné okolnosti trhu, osobní vztahy, především majetkové, rodinné či osobní, nebo specifické obluby, kterými jsou např. nutnost prodeje ze strany prodávajícího či následky přírodních pohrom atd. V praktické úrovni je tržní cena zjišťována srovnáním již uskutečněných směnných obchodů srovnatelných nemovitostí, jež byly uskutečněny v určitém časovém období a regionu. Nejsou-li k dispozici relevantní data k porovnání, je zapotřebí využít alternativní metodu. Tržní ekonomika má snahu v dlouhodobém období data podněcovat k ceně reprodukční. Důvodem tohoto faktu je, že roste-li poptávka po výdělečném druhu nemovitostí, vzniká tak snaha o jejich výstavbu. Tímto krokem začne nabídka převyšovat poptávku a bude větší problém tyto nemovitosti pronajímat a následně jejich výrazná výnosnost začne klesat. V tržní ekonomice není tento hospodářský cyklus nijak ojedinělý. Vyskytuje se nejen na trhu s nemovitostmi, ale i v ostatních oblastech. Na trhu s nemovitostmi je tento cyklus vyznačován svojí dlouhodobostí, jež je podmíněn komplikovaností výstavby. Reakce nabídky na poptávku není tak rychlá, jako u jiných odvětví trhu. Tržní cena je tak tvořena při střetu nabídky s poptávkou, v tzv. ekvilibriu směnné transakce. Vzniká tak potenciální odlišnost od hodnoty zjištěné a není možno ji exaktně vymežit.³⁷ V současné době je mnohdy využíván pojem „tržní cena v tísní“. Jedná se o cenu, za níž je nemovitost rychleji prodejná.

Obecná cena

Pro nacenění pomocí obecné ceny je v současné době možné využívat informace z cenových předpisů. Cílem vytvoření cenových předpisů byla snaha přiblížení se cenám, za něž se daný druh nemovitostí v regionu prodává. Tento soubor představuje souhrn koeficientů, jež jsou nápomocné při prodejkách. Koeficienty jsou členěny do okresů a následně dle velikostí obcí v regionu.³⁸ Jsou získávány pomocí ČSÚ a jejich podnětem se stávají výroční zprávy finančních úřadů. Negativum je, že cena ve smlouvě není vždy cenou sjednanou. Tato metoda tak není tolik přesná, ale velmi se přibližuje ceně obecné.

³⁶ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-572-2., str. 17

³⁷ ŠTEFAN, Rudolf. Oceňování nemovitostí. 2003. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická Praha, 2003. 195 s. ISBN 80-245-0547-9, str. 195

³⁸ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2., str. 744

3.2.2 Reprodukční cena

Jedná se o cenu, za níž lze zakoupit obdobný či porovnatelný statek v době, kdy dochází k oceňování. Jedná se o cenu bez nároku na odpočet opotřebení. Tato cena nemovitostí je zjišťována nákladovou kalkulací, jež je pracná na zpracování, či velice detailním položkovým rozpočtem.³⁹ Reprodukční cena se zjišťuje z technických a hospodářských indikátorů. Jedná se o jednotkovou cenu za m² zastavitelné plochy či m³ zastavěného prostoru.

3.2.3 Pořizovací cena

Jedná se o cenu, za níž je možno nemovitost zakoupit v době pořízení. U novostavby se jedná o cenu, za níž se dá nemovitost postavit. S pojmem pořizovací cena se často setkáváme v oblasti účetnictví. Je definován v § 25 zákona č. 563/1999 Sb. O účetnictví jako „cena, za níž je majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.⁴⁰

3.2.4 Hodnota věcná a výnosová

Hodnota věcná

Jedná se o tzv. „substanční hodnotu“ neboli dle české legislativy o „cenu časovou“. Je to reprodukční cena statku, jež je přiměřeně ponížena o opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věci.

Hodnota výnosová

V obecné rovině se jedná o součet veškerých budoucích čistých příjmů z nemovitostí diskontovaných na hodnotu současnou. Tato hodnota je vykazována z dosažených ročních nájmů, jež jsou sníženy o celoroční náklady vzniklé s provozem nemovitosti. Jedná se zejména o odpisy nemovitostí, celoroční údržba, správa nemovitostí, daně z nemovitých věcí a ostatní náklady, např. pojištění. Z dlouhodobého hlediska se výnosy z nájmů řadí ke stabilním výnosům a výnosová hodnota je přirovnávána k jistině, u které je zapotřebí, aby při určité úrokové sazbě úroky byly totožné s čistým výnosem z nemovitostí. Vyjádření výnosové hodnoty úrokovou mírou není vždy úplně přesné. Nepřesnosti vznikají především při vyšších hodnotách inflace či regulaci nájemného. Důvodem nepřesností je provázanost věcné hodnoty s cenami stavebního materiálu a stavebních prací. S růstem inflace a stavební produkce se zvyšuje i reprodukční cena.⁴¹ Oproti tomu bankovní jistina je mnohdy znehodnocena. Nevýhodou nemovitostí je tzv. likvidita reprodukční ceny.

³⁹ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2, str. 744

⁴⁰ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

⁴¹ KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí. 1.vyd. Praha: ABF – Arch, 1998. 3 sv. ISBN 80-86165-11-6, str. 227

3.3 ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ METODY

Základními metodami pro oceňování nemovitostí jsou metody porovnávací, jež přímo vycházejí ze sledování již zpeněžených nemovitostí, jež disponují stejnými znaky a vlastnostmi. Tato metoda je buď přímá – oceňované nemovitosti jsou přímo srovnávány s prodanými, nebo metoda nepřímá, jež vychází z průměrných hodnot již prodaných nemovitostí. S těmito průměrnými hodnotami jsou následně oceňovány ostatní nemovitosti. Další čteně využívanou metodou je metoda nákladová, jež vychází z reprodukční ceny nemovitostí. Základem pro tuto metodu jsou náklady na obstarání. Protikladem této metody je výnosová metoda, jejíž podstatou jsou výnosy získávané pomocí nájmu. Následně jsou tyto výnosy diskontovány na současnou cenu a sčítány. Méně frekventovanými metodami, používanými při oceňování, jsou: metoda zjištění váženým průměrem, metoda indexů, oceňování dle účetní hodnoty atd.⁴²

3.3.1 Metoda nákladová

Významným východiskem pro ocenění nemovitých věcí jsou náklady, jež jsou potřebné k výstavbě. Využijeme-li nákladovou metodu k datování výstavby nemovité věci, získáme cenu pořizovací. Využijeme-li k datování ocenění, získáme cenu reprodukční. Tuto cenu je možno stanovit rozdílně spolehlivými metodami. Mezi nákladové metody se řadí **individuální cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek, propočet ceny pomocí THU.**⁴³

Individuální cenová kalkulace

Nákladová metoda rozeznávající dílčí komponenty stavebních konstrukcí. Východiskem této metody je druh a výměra stavby. Konečný objem nemovitosti je násoben jednotkovými cenami stavebních prací, jež jsou k nalezení v soupisu cen stavebních prací. Kladná stránka této metody oceňování lze považovat za přesnost a podrobnost. Záporná stránka je její aplikovatelnost. Tuto metodu lze využívat jedině za podmínky, že existuje detailní technická projektová dokumentace, v níž je podrobně rozebrán použitý stavební materiál a stavba odpovídá projektové dokumentaci, jak konstrukčně, tak materiálově. Individuální cenová kalkulace je rozdělována na dvě základní části, jež jsou dále děleny, a to na náklady přímé a náklady nepřímé.⁴⁴ Viz níže uvedená tabulka. Konečnou cenu tak tvoří celkové náklady a zisk. Pokud je stavitel plátcem DPH je zapotřebí ke konečné ceně připočítat DPH.

⁴² ROSS, F. W., BRACHMANN, R., HOLZNE, P. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí. Pavel Schier. Praha: Consultinvest, 1993., ISBN 80-901486-0-3., str. 597-598

⁴³ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁴⁴ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2, str. 744

Tabulka 2: Rozložení celkové ceny stavby – kalkulační vzorec

CENA stavby bez DPH						
celkové náklady						zisk
náklady - přímé				náklady - nepřímé		
stavební materiály	mzdy pracovníků	potřebné stroje	OPN	výrobní r.	správní r.	

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁴⁵

Kalkulační vzorec pro zjištění celkové ceny obsahuje zejména tyto jednotlivé segmenty:

1. náklady přímé (rozčleněné náklady na určitou práci):

- **náklady na materiál** – reálně využitý a měřitelný materiál;
- **náklady na mzdy** – mzdy zaměstnanců vyjma zdravotního a sociálního pojištění;
- **náklady na stroje** – měřitelné náklady na provozování a udržování strojů;
- **ostatní přímé náklady** – odpisy využívaných strojů s měřitelnou prací, zdravotní a sociální pojištění a ostatní náklady;

2. náklady nepřímé (nerozčleněné náklady na práci):

- **výrobní režie** – spotřeba energie paliv, materiálu, odpisy, náklady na údržbu a opravu DHM, nájemné, cestovné, mzdy vedoucích pracovníků;
- **správní režie** – náklady náležící správě;

3. zisk – zahrnut včetně růstu inflace.

Podrobný položkový rozpočet

Při možnostech propočtu reprodukční ceny za pomoci podrobného rozpočtu s položkami je vycházeno z násobení ceny stavební práce s konečným objemem stavebních prací. Propočet je obdobný jako u individuální cenové kalkulace. Z tohoto důvodu je i u této metody zapotřebí podrobná stavební technická dokumentace odpovídající skutečným stavům. Rozdíl nastává při členění nákladů do dílčích částí. Rozpočet zahrnuje následující součásti:

- **průzkumné a projektové a práce** – geodetické a geologické práce, autorský dozor;
- **provozní náklady** – náklady na ocelové konstrukce, technologie elektromontáže, atd.;
- **stavební objekty** – primární náklady na stavbu;
- **stroje a další zařízení** – náklady na potřebné zařízení a stroje související se stavbou;
- **ostatní náklady**;
- **vedlejší náklady** – náklady na dopravu, staveniště a další;
- **rezervy** – nepředvídatelné náklady;
- **ostatní investice** – náklady na stavební pozemek;

⁴⁵ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2, str. 744.

- **náklady z ostatních investičních nákladů** – nečekané náklady (např. přeložení kabelu elektrického vedení atd.);
- **náklady z ostatních neinvestičních nákladů** – investiční náklady (poplatky, úroky, revize, náklady spojené s administrativou a další).⁴⁶

Metody agregovaných položek

Pomocí této metody se sdruží několik hodnot rozpočtu do jedné. Důvodem sjednocení je tvorba ucelené konstrukce.⁴⁷Tato metoda je určena k rychlému a přesnému oceňování.

Propočet ceny pomocí THU

Podstatou této metody je rychlost, která ji odlišuje od ostatních metod, ne však úplně přesnost. Základem je určení výměr staveb – zastavěná plocha, obestavěný prostor atd. Pro výchozí výměry jsou stanoveny jednotkové ceny dle katalogů technickohospodářských ukazatelů. Znásobením těchto ukazatelů se určuje cena reprodukční.⁴⁶

3.3.2 Metoda výnosová

Není-li cílem pořízení nemovitosti užitek z bydlení, bývá tak cíl postaven na užitku z výnosnosti pronajímané nemovitosti. Metoda výnosová se tak shoduje se součtem veškerých předpokládaných výnosů v budoucnu, jež jsou přepočítané na hodnotu současnou. V této metodě je zapotřebí zohlednění několika hledisek a nesnáží⁴⁸:

- **věčná renta z pozemku** (časově neomezený, použitelný, trvalý příjem);
- **dočasná renta ze stavby** (časově omezená, použitelná výnosnost).

Výnosová hodnota s věcnou rentou

Propočet výnosové hodnoty se zakládá na několika následujících bodech:

- **stanovení čistého ročního nájemného** – dosažitelná částka za služby bez nákladů (plyn, elektřina, voda);
- **propočet nákladů souvisejících s chodem nemovitosti** – daň z nemovitosti, pojištění, správa nemovitosti, údržba a oprava, odpisy a další;
- **rozdíl mezi čistým nájemným za celý rok a náklady z provozu.**

Rovnice 2: Výpočet hodnoty s věcnou rentou

$$SH = \frac{\check{C}RV}{i}$$

⁴⁶ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2. str. 744.

⁴⁷ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁴⁸ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006. ISBN 80-245-1061-8., str. 158

SH současná hodnota – výnosová renta

ČRV ... čistý roční výnos

idiskontní míra⁴⁹

Výnosová hodnota s dočasnou rentou

I u této metody je vycházeno z čistého nájmu za jeden rok, od něhož jsou odečteny náklady na správu, údržbu či ztráty, avšak bez odpisů. Životnost je uvažována nikoli v amortizaci, nýbrž pomocí zbytkové životnosti stavby. Od čistého ročního nájemného je odečten podíl výnosu za stavební pozemek. Zbýlý podíl hodnoty z výnosu, jež případně na stavbu, je převeden pomocí zásobitele na hodnotu současnou. Suma hodnoty pozemku a hodnoty stavby je u nemovitostí představena hodnotou výnosovou. Stavební pozemek disponuje nekonečnou životností, lze posuzovat, že hodnota pozemku je určena současnou hodnotou části nájemného, jež je fiktivně placeno za pozemek po neomezeně dlouhé období. Nájemné je považováno za perpetuitu.⁵⁰

Rovnice 3: Výpočet podílu nájemného připadající na pozemek

$$N_p = H_p * i$$

N_p podíl nájemného připadajícího na pozemek

H_p hodnota pozemku

i diskontní míra⁵¹

3.3.3 Metoda porovnávací

Jedná se o metodu, jež je odvozena z porovnávání statků se statkem stejným či obdobným a následně s cenami sjednanými při prodejkách, které byly uskutečněny ve srovnatelných podmínkách. Tato metoda je ukotvena v zákoně č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku. Jedním z předpokladů pro aplikaci této metody je databáze nemovitostí. Nelze ji tedy aplikovat na nově vzniklých trzích, neboť podklady pro porovnávání vznikají třicet let. Problémem nemovitostí je jejich různorodost. Stavby nebývají mnohdy stejné. Největší shoda bývá u bytových jednotek stejné kategorie. Výstavba panelových domů v minulosti byla často typizována. Bylo tak možno nacházet několik desítek až stovek stejných bytových jednotek o stejných rozměrech a stejných dispozicích. Odlišné je postavení rodinných domů, jež se od sebe diferencují velkým množstvím kritérií. U této metody je zapotřebí přikládat důraz

⁴⁹ BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3., str.: xxx

⁵⁰ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006. ISBN 80-245-1061-8., str. 135

⁵¹ BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3., str.: 57

na analogii nemovitostí, jež jsou srovnávány. Srovnání nemovitostí jako komplexu je možno provádět pomocí porovnávání s ostatními nemovitostmi a jejich inzerovanými a následně reálně uskutečněnými cenami. Je prováděno ve dvou rovinách- formou přímého a nepřímého porovnávání.⁵² Základem této metody výpočtu hodnoty nemovitosti je algoritmus, který obsahuje následující body:

Tabulka 3: Algoritmus výpočtu hodnoty nemovitosti

A. identifikační údaje <ul style="list-style-type: none"> pořadové číslo pozemku; název pozemku, parcelní číslo; adresa katastrální území, obec, okres; 	B. základní údaj pro porovnávání <ul style="list-style-type: none"> prodejní cena celkem, cena za 1 m²; rozloha pozemku v m²; datum transakce;
C. právní údaje <ul style="list-style-type: none"> druh transakce a vlastnická práva; existence věcných břemen; územního plán a územní rozhodnutí; jiná právní omezení a závazky; 	D. technické parametry <ul style="list-style-type: none"> lokalita, tvar pozemku a úrodnost půdy; dostupnost inženýrských sítí; dopravní dostupnost a parkování; jiná technická kontrola;
E. ostatní parametry <ul style="list-style-type: none"> velikost pozemku a možná zastavitelnost; 	F. výsledná porovnávací hodnota <ul style="list-style-type: none"> hodnota za 1m² a rozloha pozemku.

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁵³

3.3.4 Oceňování pozemků

Výše hodnoty je odvozena od členění pozemků na pozemky stavební, lesní, zemědělské a ostatní hospodářsky nevyužité pozemky či vodní nádrže. Nejvyšší kupní cenu mají pozemky stavební, které jsou díky příčinným vlastnostem pokládány za nejvíce žádané. Na těchto pozemcích je zprostředkována budoucí výstavba nejen rodinných, ale i administrativních či průmyslových oblastí. Metody ocenění pozemků jsou následující⁵⁴:

- **metoda pomocí odhadu hodnoty pozemku porovnáním;**
- **metoda polohových tříd;**
- **metoda indexů;**
- **metoda ocenění dle cenové mapy.**

Metoda pomocí odhadu hodnoty pozemku porovnáním

Princip této metody spočívá v tom, že je shromážděn větší počet pozemků, respektive jejich cen, které jsou obdobné svými charakteristickými rysy. Tyto ceny jsou převedeny na srovnatelné báze, v tomto případě se jedná o Kč/m². Odlišnosti hodnověrných faktorů jsou zohledněny pomocí koeficientů. Následně je vypočten aritmetický průměr, jenž představuje tzv. srovnávací hodnoty.

⁵² BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2., str. 744

⁵³ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-572-2., str. 43

⁵⁴ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4., str. 87

Metoda polohových tříd

Základem této metody je skutečnost, že hodnota pozemku je podmiňována celkovou cenou dané nemovitosti, jež se nachází na daném pozemku a též i celkovým výnosem za jeden kalendářní rok. Počátečním jednáním je zařazení dle kritérií (A-F), z nichž jsou následně stanoveny souhrnné polohové třídy. Škála kvality má osm tříd. Konečná třída je vypočítána pomocí aritmetického průměru jednotlivých tříd. U stavebních parcel se výsledky nepatrně upravují dle faktorů, jež zvyšují či snižují jakost.

Rovnice 4 – Stanovení souhrnné třídy

$$T = \frac{a + b + c + d + e + f}{n} + g - h$$

T.....souhrnná třída polohy

a, b, c, d, e, f.....polohové třídy

g, hčíselné vyjádření faktorů

n.....počet kritérií⁵⁵

Výsledek cen stavebních pozemků závisí na cenách nemovitostí. Dále je závislý na klíči polohy třídy. Kladem této metody je, že může být využita ve všech možných případech, oproti metodě indexové. Může být použita i v případě, není-li k využití ani jedna srovnávací cena.

Metoda indexů

Tuto metodu je možno využívat při srovnávání dvou a více pozemků, u nichž je zaznamenána kupní cena dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. V této vyhlášce jsou vytyčeny běžné ceny pozemků v obcích dle počtů obyvatel. Ceny jsou následně přizpůsobeny pomocí srážek. V této metodě je zapotřebí znalost srovnávací či průměrné hodnoty, z níž je vycházeno.

Metoda ocenění dle předpisů – cenové mapy

Tato metoda je využívána především v případech, je-li v dané obci zhotovena cenová mapa. V současné době je tato metoda spíše využívána pro určování základů daní darovací či dědické, nežli k určování tržní ceny.

3.4 FAKTORY MAJÍCÍ VLIV NA CENU NEMOVITOSTI

Existuje velké množství faktorů ovlivňujících cenu nemovitosti, zejména se však jedná o faktory politické a ekonomické, tedy jedincem málo ovlivnitelné. Zásadní roli při analýze hodnoty nemovitosti sehrává umístění. Dílčí druhy nemovitostí mají svá specifika, jež ovlivňují hodnotu. Cenu významně ovlivňují i další faktory:

⁵⁵ ŠTEFAN, Rudolf. Ocenování nemovitostí. 2003. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická Praha, 2003. ISBN 80-245-0547-9., str. 195

- **situace na trhu;**
- **cena pozemků, cena stavebních nákladů, cena nájemného;**
- **míra obsazenosti nemovitosti.**⁵⁶

Faktory ovlivňující cenu pozemků

Důvod, proč pozemky patří mezi statky vzácné, je omezenost jejich množství. Charakteristickou vlastností je nekonečná životnost pozemků. Tato vlastnost není však charakteristická pro všechny typy pozemků, například pískovny, lomy, či místa, kde se provádí těžební činnost, mají omezenou životnost. Další charakteristickou vlastností, s níž pozemky disponují, je přinášení užitku. Odlišný užitek mohou přinášet lesnické či zemědělské pozemky. Nejzásadnější užitek, jenž mají pozemky poskytovat, je uskutečnitelnost výstavby na nich. Mezi významné vlastnosti, jež tvoří hodnotu pozemku, patří:

- **poloha** – nejdůležitější faktor, mikropoloha (čtvrť, ulice) a makropoloha (město, kraj);
- **celková rozloha** – čím větší rozloha pozemku, tím vyšší cena pozemku;
- **užitek** – zahrada, lesnický a zemědělský pozemek, vodní plochy, stavební pozemek;
- **územní plánování** – stupeň – územní rozhodnutí, stavební povolení;
- **vzhled pozemku** – čím větší atypičnost pozemku (úzký, terasovitý), tím nižší cena;
- **inženýrské sítě** – navýšení nákladů.

Faktory ovlivňující cenu nemovitostí vyhrazených k bydlení

Stejně tak jako u pozemků, tak i u nemovitostí vyhrazených k bydlení, je nejpodstatnějším faktorem ovlivňujícím výši ceny lokalita, v níž se daná nemovitost nachází. U nemovitostí, které jsou přímo určené k bydlení, jsou velice žádané klidné lokality na okraji měst, či méně rušné části a v neposlední řadě vesnice nacházející se v blízkosti měst. Vedlejšími faktory jsou:

- **opotřebení stavby, životnost.**

Faktory ovlivňující cenu administrativních budov, výrobních hal a skladů

Jedná se o následující faktory, které ovlivňují výši ceny⁵⁷:

- **poloha** – nejvýznamnější faktor včetně dopravní obslužnosti a prestiže lokality;
- **konstrukce a nosnost** – stavební náklady a významná role vícepodlažnosti;
- **vybavení** – klimatizace, vytápění, elektrické a počítačové sítě;
- **dispozice** – flexibilní a dobré řešení půdorysu;
- **parkovací stání** – závislost na dopravní obslužnosti;
- **nájemní vztahy** – výše částky nájemného, indexace, délka nájemního vztahu.

⁵⁶ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4., str. 68

⁵⁷ KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí. 1.vyd. Praha: ABF – Arch, 1998. 3 sv., ISBN 80-86165-11-6., str.: 202, 227

Tabulka 4: Faktory ovlivňující cenu u nemovitosti

faktory	<i>oceňovací vyhláška</i>	<i>cenová mapa</i>	<i>Bydli s.r.o.</i>
<i>stav na trhu s nemovitostmi (nabídka x poptávka)</i>	X	X	
<i>forma vlastnictví nemovitosti</i>			X
<i>legislativa</i>	X		
<i>umístění nemovitosti v</i>	X	X	X
<i>obyvatelstvo</i>	X	X	
<i>druh stavby</i>	X		X
<i>velikost nemovitosti</i>		X	X
<i>doplňkové vybavení nemovitosti</i>	X		X
<i>vytápění nemovitosti</i>	X		
<i>vybavení nemovitosti</i>	X		X
<i>technický stav nemovitosti</i>	X	X	X
<i>politický vliv - (životní prostředí, územní plán...)</i>		X	
<i>ekonomický vliv - (monetární politika, zaměstnanost...)</i>		X	
<i>sociální vliv - (počet obyvatel, velikost rodin...)</i>		X	
<i>dostupnost okresního města</i>	X		X
<i>stáří nemovitosti</i>			X
<i>dopravní obslužnost</i>	X	X	X
<i>orientace nemovitosti na světovou stranu</i>	X		

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁵⁸

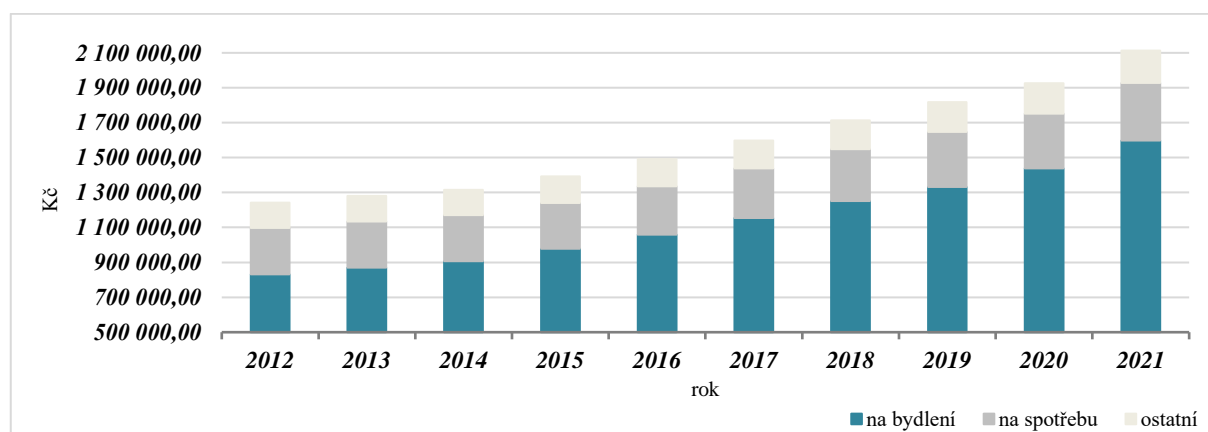
⁵⁸ interview s paní Lucií Bydlovou – realitním makléřem

4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI

Finanční prostředky k pořízení vlastního bydlení jsou vlastní zdroje, jež nejsou v současné době tak moc frekventované. Jedná se častokrát pouze o část částky na pořízení, která je doplněna tržními zdroji, které poskytují následující organizace⁵⁹:

- hypoteční banky;
- komerční banky;
- stavební spořitelny.

V následujícím grafu jsou analyzovány úvěry, jež byly bankovním sektorem poskytnuty. Jedná se o úvěry na bydlení, na spotřebitelské věci a na ostatní potřebu. Poskytování úvěrů mělo ve sledovaném období rostoucí trend. Nejvyšší podíl představovaly úvěry na bydlení, jež jsou v níže uvedeném grafu více analyzovány.



Graf 3: Vývoj výše poskytnutých úvěrů na bydlení, spotřebu a ostatní potřeby

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁶⁰

4.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

První možností, jak financovat v ČR bydlení, je úvěr ze stavebního spoření. Toto spoření je v ČR celkem populární produkt. Důvodem oblíbenosti tohoto systému je především státní podpora, díky které se vytváří lepší podmínky pro možnost financování bydlení.

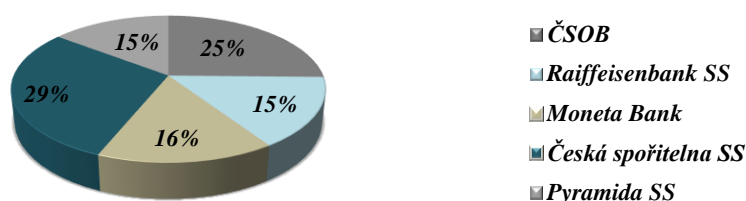
Charakteristika stavebního spoření

Jedná se o systém, který má možnost vytvářet finanční prostředky pro umožňování úvěru na účel. Mezi vkladem a úvěrem je přímý vztah. Aby stavební spořitelna mohla žadateli úvěr poskytnout, je zapotřebí, aby měl naspořeno. Jedinci, kteří si naspoří, tak mají prostředky na výhodné úvěry. Stavební spoření spojuje snahu jedince a účelnou státní subvenci, díky níž

⁵⁹ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5., str. 35

⁶⁰ CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč) - ekonomika ČNB. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/>

je možno čerpat úvěr s možností nižších úroků, jež se řadí k relativně stabilním. Dlouholetá historie stavebního spoření se připisuje především Rakousku a Německu, avšak prvotní myšlenka stavebního spoření pocházela z Anglie, přesněji pak z Birminghamu, kde byla vybudována první stavební spořitelna, která byla titulována jako Building Society. V ČR se první stavební spořitelna objevila v roce 1993 a byla formulována dle rakouského a německého principu.⁶¹ Stavební spořitelny v ČR jsou ukotveny v zákoně č. 96/1993 Sb. O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, jež byl nesčetněkrát novelizován. V zákoně je stavební spoření definováno jako „*účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření*“.⁶² Jedinec, který využívá stavební spoření, může být jak FO mající trvalé bydliště na území ČR a v ČR přidělené RČ, tak i PO mající IČO a sídlo firmy v ČR.



Graf 4: Tržní podíl stavebních spořitelen v České republice

Zdroj: vlastní zpracování dle⁶³

Pro stavební spoření, jako pro každé odvětví, jsou specifické základní pojmy, které charakterizují daný produkt. Jedná se o následující⁶⁴:

- **cílová částka** – celková suma prostředků, jež je složena z vkladu, státní podpory, výše úvěru, výše úroku z vkladu, se kterou může žadatel dosáhnout na financování bydlení;
- **vázací doba** – jedná se o dobu spoření (6 let);
- **úroková sazba** – neměnná po dobu splatnosti;
- **zdroje financí** – finanční prostředky od ostatních uživatelů;
- **hodnotící číslo**;
- **poplatky**;
- **účelovost vkladů** – bytový účel;
- **tarif stavebního spoření** – varianta stavebního spoření;
- **bonita klienta** – klientova schopnost splácet závazky.

⁶¹ DVOŘÁK, Petr. Bankovnictví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. str. 123. ISBN 80-7201-515-X. s. 123

⁶² Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

⁶³ interview s panem Michal Berkou – hypotečním poradcem

⁶⁴ LIŠKA, V. Finanční teorie. 14, Bankovnictví: úvěry a vklady. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. 247 s. ISBN 80-01-02048-7. str. 153-163

Fáze stavebního spoření

Tento finanční prostředek má dvě výchozí fáze:

- **spořicí fáze** – shromáždění finančních potřeb, vzniká dnem podpisu smlouvy;
- **úvěrová fáze** – vznik přidělení cílové částky.

Klady a zápory stavebního spoření

Jedná se o jednu z nejvíce rozšířených možností. Stavební spoření se stalo velmi příznivým nástrojem při financování vlastního bydlení. Díky znakům, jež stavební spoření má, je tento prostředek vhodný pro každého jedince, který se rozhodl aktivním způsobem řešit pořízení vlastní nemovitosti.

Tabulka 5: Klady a zápory stavebního spoření

kladné stránky SS	záporné stránky SS
- možnost získání státní podpory (2000 Kč ročně);	- časově dlouhý úsek spoření - (6 let);
- příznivá valorizace (úrok 2,5 %);	- omezenost státní podpory;
- možnost uzavření více stavebních spoření;	- jeden státní příspěvek na jednoho zákazníka;
- možnost čerpání „levného“ úvěru (nízký úvěr);	- vyšší poplatky za sjednání stavebního spoření;
- dostupnost překlenovacího úvěru;	- zdanění státní podpory a úroků.
- možnost mimořádných splátek a splacení bez sankcí;	
- odpočet úroků od základů daní.	

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁶⁵

4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Tato možnost financování je v současné době velmi oblíbeným produktem, jež je možno využívat k pořízení vlastního bydlení. V minulosti hypoteční úvěry byly účelově vázány. Účelem HÚ bylo tak jen financování pořízení nemovitosti. Od roku 2005 je HÚ úvěr možné použít v podstatě na cokoli.

Charakteristika hypotečního úvěru

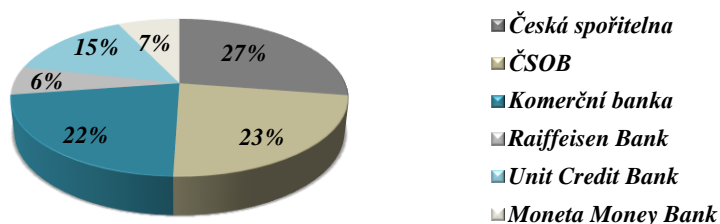
Povědomí o pojmu „hypotéka“ se datuje již do starověku, kdy se v antickém Řecku formulovala podoba hypotéky jako zapůjčení finančních prostředků. Následně tento pojem přešel do právní podoby římského státu. Moderní dějiny datují vznik „hypotéky“ až od konce 18. století. Revoluci v oblasti hypotečních úvěrů zahájila v roce 1877, v tomto období největší banka specializující se na hypotéky, francouzská „Credit Foncier de France“, která si vymezila právo zaprodávat zástavní listy. Následně se tento trend rozšířil i do sousedního Německa a dalších okolních zemí.⁶⁶ V českých zemích, na území tehdejšího Rakouska-Uherska, se první

⁶⁵ Jak na financování stavby? Naseinfo.cz [online]. 2011 [cit. 2023-01-23]. Dostupné na WWW:

<<http://www.naseinfo.cz/stavby-a-stavebnictvi/nez-zacneme-stavet/financovani-stavby/jak-na-financovanistavby>>

⁶⁶ LIŠKA, V. Finanční teorie. 14, Bankovníctví: úvěry a vklady. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. 247 s. ISBN 80-01-02048-7. str. 153-163

zástavní listy vydaly roku 1841. Na území nynější ČR byly vydány první zástavní listy roku 1864 Hypoteční bankou království Českého. Rozvoj současného hypotečního bankovníctví se datuje až po roce 1990 a lze jej rozčlenit do tří základních etap. První etapu charakterizuje učení, hledání a objevování metod a postupů v oblasti hypotečních úvěrů. Druhá etapa byla charakteristická vznikem hypotečního tržního mechanismu a především pak konkurentů na trhu. Třetí fáze nastala v roce 2006, kdy začal tzv. hypotékový boom, jenž byl zbrzděn roku 2008. Rok 2011 byl ve znamení raketového nárůstu nových hypotečních úvěrů, který trval až do roku 2021. Hypoteční bankovníctví je právně ukotveno v zákoně č. 190/2004. V tomto zákoně byl definován pojem hypoteční zástavní list jako „dluhopis“, jehož jištění je zaopatřeno zástavním právem na určité nemovitosti. Dále zde byl definován HÚ jako takový. Každý příslušník ČR, jenž dovršil v den uzavření závazku 18-ti let, má možnost požádat o poskytnutí úvěru. Nejvyšší věk žadatele o půjčku je omezen na 65 let. O hypoteční úvěr mají možnost zažádat jak FO, tak i PO. HÚ má právo poskytnout banka, která má k tomuto úkonu bankovní licenci. V následujícím grafu je zastoupeno šest hypotečních bank majících v ČR největší podíl:



Graf 5: Tržní podíl hypotečních bank v České republice

Zdroj: dle vlastního zpracování dle ⁶⁷

Stejně tak jako stavební spoření, tak i hypoteční úvěry mají své specifické základní pojmy, které charakterizují daný produkt. Jedná se o následující⁶⁸:

- **druhy HÚ – účelové HÚ** – předem definovaný účel hypotečního úvěru, **neúčelové HÚ** („americká hypotéka“) – neúčelovost hypotečního úvěru;
- **zajištění nemovitosti** – omezení vlastnického práva;
- **výše HÚ** – závislá dle výše zástavní hodnoty nemovitosti;
- **doba splatnosti** – časový úsek splácení hypotečního úvěru (5 až 40 let);
- **zdroje financování** – dlouhodobé investiční prostředky;
- **úroková sazba** – procentuální vyjádření navýšení zapůjčeného obnosu za období;
- **poplatky** – za správu úvěru, čerpání úvěru, za schválení, poplatky za nacenění, atd.

⁶⁷ interview s panem Michal Berkou – hypotečním poradcem.

⁶⁸ Zákon č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru

Fáze hypotečního úvěru

Postup poskytnutí a splácení hypotečního úvěru má svá striktní pravidla, jež v bankovní teorii označujeme jako úvěrové postupy. Skládají se ze tří fází:

- **přípravná fáze** – podání žádosti o poskytnutí úvěru a doložení potřebných dokladů (ověření totožnosti, příjmy a výdaje klienta, ověřený odhad výše ceny zastavující nemovitosti, účel investice, pojištění nemovitosti);
- **schvalovací fáze** – prověření (zhodnocení investičního záměru, zhodnocení kvality a patřičnosti zástavy, zhodnocení bonity žadatele) žádosti o poskytnutí úvěru;
- **realizační fáze** – čerpání (bezhotovostní forma) a splácení úvěru (anuitní splácení).

Klady a zápory hypotečního úvěru

V počátcích byly HÚ spíše pro bohatší vrstvu obyvatelstva, která měla možnost si dovolit měsíčně splácet desítky tisíc. Postupem času se však HÚ staly dostupnějším produktem i pro střední vrstvu obyvatelstva. To především díky snížení úrokových sazeb a prodlužování doby splácení. Tím se staly HÚ dostupnějšími. Díky zvýšení dostupnosti HÚ je možné snadněji pořídit svoji vlastní nemovitost. Výběr tohoto finančního produktu zasahuje fatálním způsobem do finanční situace jedince. Z tohoto důvodu je nutné při žádání zvážit kladné i záporné stránky.

Tabulka 6: Klady a zápory hypotečního úvěru

<i>kladné stránky HÚ</i>	<i>záporné stránky HÚ</i>
<i>- dlouholetá možnost splácení – až 40 let;</i>	<i>- fixace úrokových sazeb na limitovaný čas;</i>
<i>- výhodné úrokové sazby a jejich následná fixace;</i>	<i>- vyšší poplatky s vyřizováním a vedením úvěrů</i>
<i>- reakce na nabídku na realitním trhu a následné řešení bytové politiky;</i>	<i>- zpoplatnění nepravidelných splátek a neproveditelnost splácení zbylého úvěru;</i>
<i>- odpočet úroků od základů daní;</i>	<i>- omezená výše HÚ a zastavení nemovitosti;</i>
<i>- možností kombinací se stavebním spořením.</i>	<i>- čím delší splatnost, tím vyšší částka na úrocích.</i>

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁶⁹

4.3 NEBANKOVNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Možnost financovat bydlení lze jednak bankovními, jednak nebankovními subjekty, jež jsou využívány jako úvěry spotřebitelské, k pořízení především spotřebního zboží či rekonstrukci nemovitosti. Dle účelovosti se spotřebitelské úvěry rozdělují na účelové, u kterých je třeba dokládat účel využití finančních prostředků, a neúčelové, které je možno využít bez doložení účelu využití zapůjčených finančních prostředků.⁷⁰ Možnost rozhodnout se, co bude finančními prostředky financováno, je vykoupeno vysokými úrokovými sazbami.

⁶⁹ Podmínky pro získání hypotéky. BANKY.CZ [online]. [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

⁷⁰ Nebankovní půjčky na bydlení... raději ne. Hypoindex.cz [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné na WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/nebankovni-pujcky-na-bydleni-radeji-ne/>>

5 VÝVOJ CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI V ČR MEZI LETY 2012 – 2021

Analýza zahrnuje rozbor vývojové tendence cen u nemovitých věcí v České Republice. Jedná se o stěžejní záměr této diplomové práce. Trh s nemovitostmi byl pro lepší analýzu rozdělen do následujících třech segmentů:

- **stavební pozemky;**
- **rodinné domy;**
- **bytové jednotky.**

Analýza je zpracována dle výše uvedených segmentů. Cenovým základem pro indexaci byl ČSÚ stanoven rok 2010. Od tohoto roku jsou následně odvíjena veškerá data. Sledované období v této části práce je od roku 2012 do roku 2022.

5.1 DATOVÉ ZDROJE, METODY A METODOLOGIE

Mezi základní metody, jež byly v této diplomové práci použity, se řadí především analýza dat a jejich následná komparace. Podstatnými metodami pro praktické pozorování jsou zčásti vedený rozhovor s dopředu přichystanými otázkami či metoda scénářů. V teoretické rovině byla použita literární rešerše. Ze statistických metod v této práci byla použita regresní analýza včetně korelační analýzy.

5.1.1 *Analýza použitých metod*

Analýza

První použitou metodou je analýza neboli rozbor příslušných dat. Pro příslušnou analýzu vývoje cen nemovitostí byl zvolen za počátek pozorování rok 2011. Pramenem jsou zejména data ze statistik ČSÚ a ČNB a následně tvoří časovou řadu. V analyzované oblasti se jedná především o indexy nabídkových cen, indexy realizovaných cen, či kupní ceny nemovitostí. Dále byly využívány informace Ministerstva financí, realitních institucí či organizace Deloitte.

Komparace

Druhou použitou metodou je komparace, při níž zjišťujeme shodnost či rozdílnost dvou a více sledovaných ukazatelů. Při komparativním výzkumu dochází ke zjištění typu, příčiny a stupně shodnosti či rozdílnosti. V práci se jedná o komparaci věcnou, kdy byly komparovány dvě a více veličin za využití časové řady.

Matematicko-statistické metody – Regresní analýza

Významnou použitou metodou byla regresní analýza, která se řadí mezi nejvýznamnější matematicko-statistické metody. Funkcí regresní analýzy je zejména zjištění a následné zhodnocení závislosti mezi dvěma a více veličinami. Cílem regresní analýzy je zjištění příčiny mezi vybranými proměnnými. Jedná se o kauzální vztah, kdy první jev způsobí přítomnost druhého. Při této metodě dochází k odhadu hodnoty náhodné veličiny – tzv. vysvětlované proměnné na bázi vysvětlující proměnné. Tato metoda je využívána prakticky ve všech empirických oblastech a aplikovaných vědách. Data pro regresní analýzu byla sbírána od roku 2011 do roku 2021. Následující rok 2022 a 2023 byly roky prognózy. Jednalo se o období obnovy růstu hospodářského cyklu, vrcholu hospodářského cyklu a následné koronavirové krize. Celková regresní analýza je tvořena pomocí programů EXCEL a GRET. L.

Matematicko-statistické metody – Korelační analýza

Těsnost závislosti výběru makroekonomických ukazatelů s průměrným vývojem tržních cen nemovitostí je provedena korelační analýzou. Míra, jak jsou proměnné na sobě závislé, je zjišťována za pomoci Pearsonova koeficientu korelace. Korelační analýzou je tedy chápána lineární závislost dvou a více náhodných proměnných. Míra korelace je při prokázání lineární závislosti určena korelačním koeficientem:

Rovnice 5: Pearsonův korelační koeficient

$$\rho = \frac{\text{cov}(X, Y)}{\sqrt{DX} * \sqrt{DY}}$$

cov (X, Y) kovariance mezi náhodnými veličinami X; Y

\sqrt{DX} ; \sqrt{DY} směrodatná odchylka náhodné veličiny X; Y⁷¹

Korelační koeficient se nachází v intervalu $\langle -1; 1 \rangle$, v případě je-li $\rho = 0$, tak neexistuje mezi veličinami X a Y korelační vztah, jsou takzvaně nekorelované. V případě, je-li $\rho \neq 0$, tak existuje mezi veličinami X a Y korelační vztah, jsou takzvaně korelované. Před testováním vzájemné korelace je nutné ověření hodnot náhodného souboru, zda patří mezi normální rozdělení pravděpodobností. Pro následné ověření je možno využít Shapiro-Willkův test normality. Tento test je vhodný pro výběr z velikosti $7 \leq n \leq 30$.⁷⁰

Následně se testuje hypotéza – H_0 : náhodně daný soubor patří mezi normální rozdělení pravděpodobností. Alternativní hypotéza k H_0 je H_1 : náhodně daný soubor nepatří mezi normální rozdělení pravděpodobností. Hladina významnosti pro tuto analýzu byla vymezena $\alpha = 0,05$. Celková korelační analýza byla tvořena pomocí programů PAST a GRET. L.

⁷¹ KUBANOVÁ, Jana, 2008. Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. 3. Bratislava: Statist. ISBN 978-80-85659-47-4.

Ověření normality náhodného souboru je provedeno v programu PAST. Výsledek testu je následně porovnán s p -hodnotou a hladinou významnosti α . Pokud je p -hodnota $\leq \alpha$, hypotéza H_0 je zamítána. Následně lze testovat hypotézu – $H_0: \rho = 0$ (v rozpětí náhodných veličin není korelační vztah). Alternativní hypotéza k H_0 je $H_1 - H_1: \rho \neq 0$ (v rozpětí náhodných veličin je korelační vztah). Následně proběhne testování pomocí testovacího kritéria ve tvaru:

Rovnice 6: Testovací kritérium hypotézy

$$T = \frac{R}{\sqrt{1 - R^2}} * \sqrt{n - 2}$$

Poté je vypočten korelační koeficient ρ . Jedná se o výběrový koeficient R:

Rovnice 7: Korelační koeficient ρ

$$R = \frac{\text{cov}(X, Y)}{S_X * S_Y}$$

cov (X, Y) kovariance mezi náhodnými veličinami X; Y

$S_X; S_Y$ výběrová směrodatná odchylka proměnné X; Y⁷²

Pearsonův koeficient korelace R je vypočten pomocí programu EXCEL, za pomoci regresní analýzy. Veličina T disponuje se Studentovým rozdělením pravděpodobnosti s $n - 2$ stupni volnosti.

Ostatní metody

Ostatní metody, které byly použity, se řadí zčásti vedený rozhovor s dopředu přichystanými otázkami. Rozhovory probíhaly formou osobního setkání a byl zjišťován stav na finančním trhu a trhu s nemovitostmi z hlediska odbornosti, ať už z teoretického či praktického pohledu. Poslední významnou metodou, jež byla použita, je metoda scénářů, jež má posloužit k budoucí predikci dané situace na trhu. Do této metody bylo zapojeno všechno dřívější zjišťování dílčích ekonomických indikátorů či reakce realitního makléře a ekonoma

5.1.2 Analýza použitých dat

Primárním zdrojem dat pro tuto práci byl Český statistický úřad a Česká národní banka, kde za pomoci jejich statistik byla poshromažďována potřebná data.

Databáze ARAD

Jedná se o databázi veřejného charakteru zaštiťovanou ČNB, jež představuje reálně zaplacené ceny za nemovitosti či hypoteční úvěry, stavební spoření a ostatní finanční produkty. Podkladem pro získání dat jsou údaje z realitních kanceláří, bankovních institucí či daňových přiznání, katastrálních a stavebních úřadů. Data jsou rozdělena do dvou skupin a to do kategorie statistických dat a základních ukazatelů finančního trhu.

⁷² KUBANOVÁ, Jana, 2008. Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. 3. Bratislava: Statist. ISBN 978-80-85659-47-4.

Databáze ČSÚ

Jedná se o databázi veřejného charakteru zaštiťovanou Českým statistickým úřadem. Údaje ČSÚ v oblasti nemovitostí zahrnují následná data – index cen sledovaných nemovitostí (rodinné domy, bytové jednotky, či stavební pozemky), index cen bytových nemovitostí (HPI), index cen vlastnického bydlení (OOH), index realizovaných cen bytových nemovitostí.

HB INDEX

Jedná se o index publikovaný hypoteční bankou od roku 2011. Je to indikátor, představující index vývoje cen na trhu s nemovitostmi v ČR. Index je postaven na faktických odhadech cen nemovitostí na trhu hypoteční banky pořizují pomocí hypotečních úvěrů klientů. Ceny na trhu jsou přesnější než nabídkové ceny. Index u nemovitostí sleduje téměř třicet odlišných proměnných. Je zde zohledněny i odhady cen nemovitostí od odhadců hypoteční banky. Index je analyzován pro celou ČR, a to u třech segmentů – pozemky, rodinné domy, bytové jednotky. Bazická hodnota 100 je zvolena jako skutečná cena na trhu k 01/01/2010 a je strukturována na jedno desetinné místo. Index je vydáván čtvrtletně. Pro tuto práci byl vždy použit index za první čtvrtletí roku.

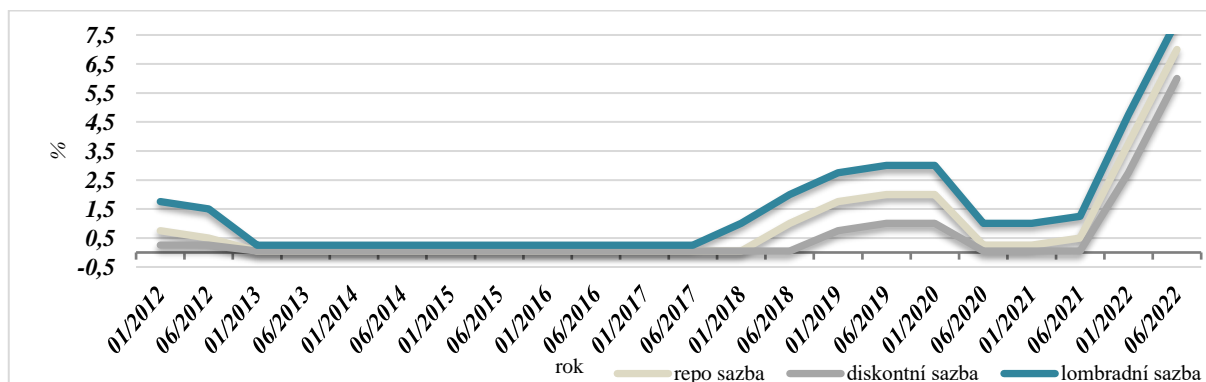
5.2 VÝVOJ A RŮST FAKTORŮ MAJÍCÍCH VLIV NA TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ

Mezi nejčastější možnosti, jak si financovat vlastní nemovitost, je financování pomocí hypotečních úvěrů. Výše úrokových sazeb jsou zásadním parametrem při volbě hypotečního úvěru. K stěžejnímu srovnání příznivosti hypotečních úvěrů slouží právě úrokové sazby. Výše úrokové sazby určuje, o jak velké procento bude navýšena částka, která je vypůjčena v daném časovém období. Veškeré bankovní subjekty jsou nuceny při určování výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů zohledňovat úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou. Čím nižší jsou sazby úroků hypotečních úvěrů, tím je vyšší je zájem lidí půjčit si finanční prostředky na pořízení vlastní nemovitosti.

5.2.1 Vývoj úrokových sazeb

V následujícím grafu jsou vyobrazeny výše úrokových sazeb – repo, diskontní a lombardní sazba ve sledovaném období. Na začátku sledovaného období měly všechny tři sazby klesající trend a byly ovlivněny doznívající hospodářskou krizí. Od počátku roku 2013 byly sazby konstantní, dosahovaly téměř nulových hodnot. Důvodem bylo udržování stálé inflace. Zlomovým rokem se stal rok 2018, kdy začaly úrokové sazby růst. Skončila éra tzv. hypotečního boomu. Svůj vrchol dosáhly na počátku roku 2020, kdy opět začaly klesat.

Hodnoty úrokových sazeb se na těchto nízkých hodnotách udržely pouze 12 měsíců a následně začaly rapidně růst. Zvyšování úrokových sazeb ovlivnilo nejen posilování kurzu měny, ale i zvyšování splátek hypotečních úvěrů, striktnější podmínky k získání hypotečních úvěrů či omezování investic všech firem. Od růstu základních úrokových sazeb České národní banky se následně odvíjely i hypoteční a spotřebitelské úvěry či spořicí účty. Důvodem, proč začaly úrokové sazby růst, bylo mírnit inflační tlak. Začalo docházet k tzv. přehřívání ekonomiky. Rostoucí inflace byla do určité míry vyvolána záležitostmi spojenými s výrobou a dopravou. V tomto období nešlo pouze o inflaci způsobenou rostoucí poptávkou, ale také pandemií Covid-19. Zvyšování úrokových sazeb vedlo ke zdražování hypotečních úvěrů. Prognóza na následující období je taková, že nelze očekávat markantnější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Klíčovým faktorem ke snižování úrokových sazeb bude vývoj inflace.



Graf 6: Grafická analýza vývoje úrokových sazeb

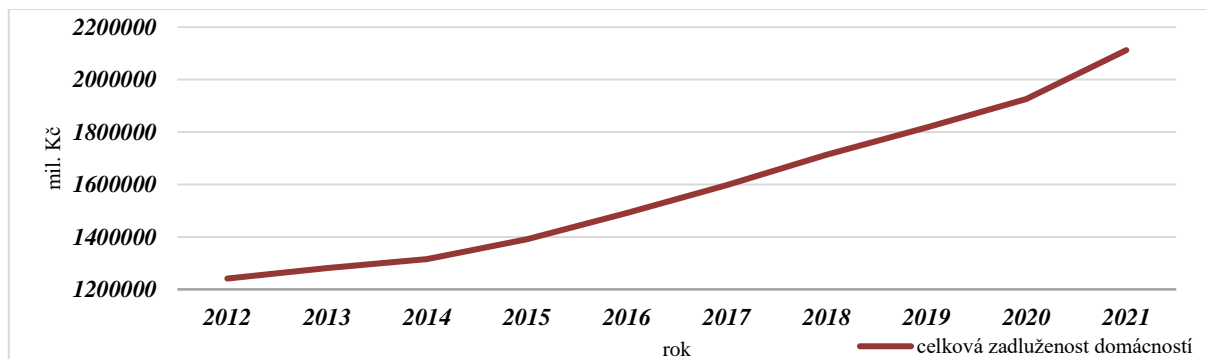
Zdroj: vlastní zpracování dle ⁷³

5.2.2 Vývoj hypotečních úvěrů a zadluženost domácnosti

Zadluženost domácnosti je úzce spjata s poptávkou po nemovitostech, výší úrokových sazeb a podmínkami pro získání hypotečních úvěrů. S růstem poptávky po nemovitostech, roste jejich cena a s tím roste i větší potřeba finančních prostředků na získání vlastní nemovitosti. V níže uvedeném grafu je zaznamenána celková zadluženost domácností ve sledovaném období. Celková zadluženost domácností měla po celou dobu sledovaného období rostoucí trend. Nárůst zadluženosti byl ve sledovaném období téměř 70%. Na začátku sledovaného období činila průměrná zadluženost jedné domácnosti 1 241 347 Kč, na konci období byla průměrná zadluženost jedné domácnosti o 870 781 Kč vyšší, činila tedy 2 112 128 Kč. Důvodem byly vhodné podmínky pro získání hypotečního úvěru, nízké úrokové sazby,

⁷³ Tabulka B1.1.3: Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR - nové obchody (%). ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=58843&p_strid=AAABAA&p_lang=CS

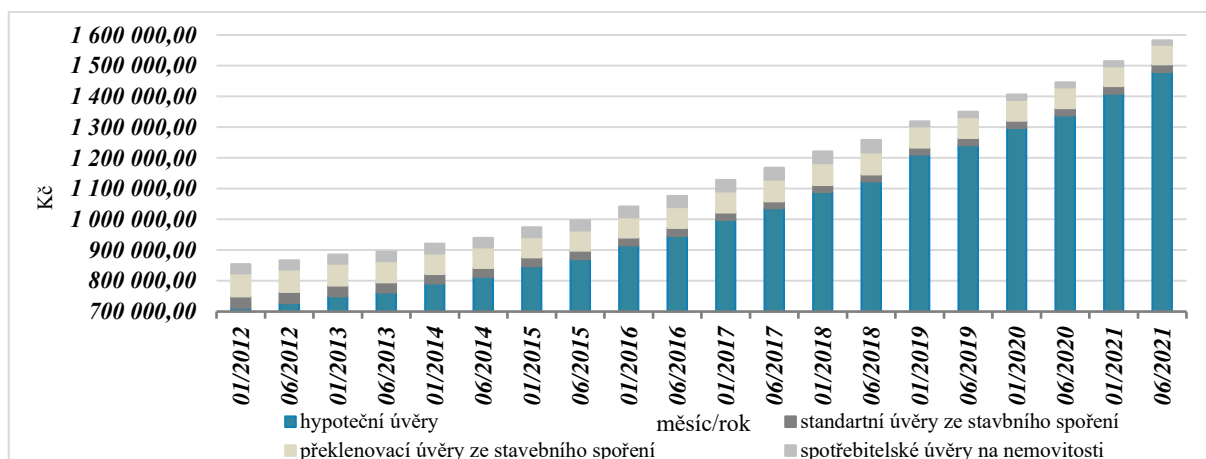
a především raketový růst cen nemovitostí. V letech byly 2014 a 2020 byly zaznamenány menší výkyvy oproti minulým rokům. Rok 2014 byl ovlivněn vhodnými podmínkami pro získání hypotečních úvěrů. Úrokové sazby byly na svých minimech. Od tohoto roku začaly bankovní subjekty pociťovat tzv. hypoteční boom. Rok 2020 byl poznamenán pandemií Covid-19.



Graf 7: Grafická analýza celkové zadluženosti domácností

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁷⁴

V následujícím grafu je vyobrazena grafická analýza zastoupení jednotlivých finančních produktů vedoucích k pořízení nemovitosti. Z grafu je zřejmé, že dominují hypoteční úvěry.



Graf 8: Grafická analýza zastoupení jednotlivých finančních produktů vedoucích k pořízení nemovitosti

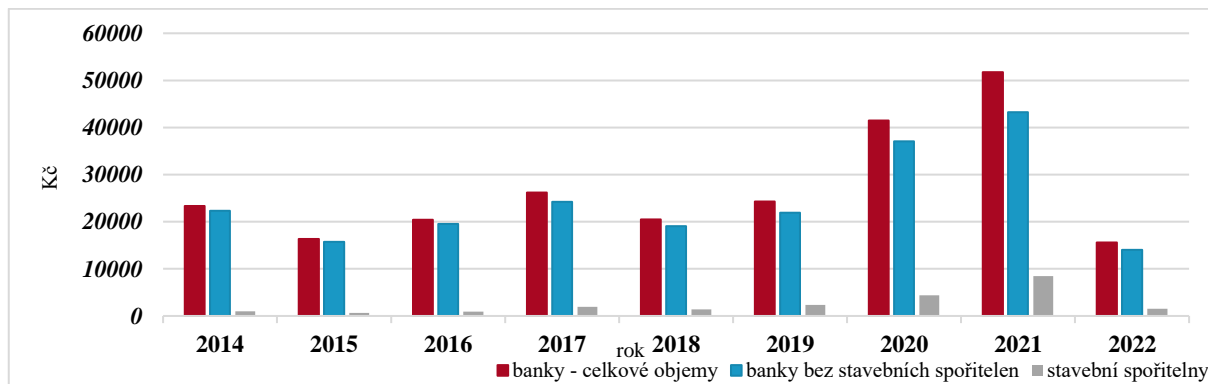
Zdroj: vlastní zpracování dle ⁷⁵

Dalšími produkty, které jsou též hojně využívány, jsou překlenovací a standartní úvěry ze stavebního spoření. Nejméně využívanou možností jsou spotřebitelské úvěry. Jedná se o nejméně výhodný finanční produkt. Rok 2021 se zaznamenal do historie poskytování hypotečních úvěrů. Dle statistiky ČNB bankovní subjekty v roce 2021 poskytly hypoteční

⁷⁴ CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč) - ekonomika ČNB. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc>

⁷⁵ CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč) - ekonomika ČNB. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/>

úvěry téměř za 432 mld. Kč. Byl to nejúspěšnější rok v obchodování na hypotečním trhu. Za extrémně zvýšenou poptávkou stály výhodné podmínky v podobě nízkých úrokových sazeb a především stupňující se obavy z růstu cen nemovitých věcí či inflační tlak. Prognóza na následující období je taková, že zájem o poskytování hypotečních úvěrů začne klesat a hypoteční trh čeká značný útlum. Je očekáváno navrácení hypotečního trhu do tzv. normálu, tj. sjednaných hypotečních úvěrů ročně v rozmezí od 200 – 250 mld. Kč s úrokovými sazbami kolem 6 – 7 %. Po zpřísnění veškerých podmínek souvisejících s dosažením na získání hypotečního úvěru se očekává horší dostupnost hypotečních úvěrů na pořízení vlastní nemovitosti. Situace na trhu s hypotékami bude do určité míry ovlivňována vývojem inflace. Přijde-li pokles inflace, bude se následně jednat o signál ke snižování repo sazby a poté i snižování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Tento fakt přispěje ke snižování poptávky po nemovitostech a následné stagnaci trhu s nemovitostmi kdy, na rozdíl od minulých let začnou podmínky fungování trhu diktovat kupující. V období realitního boomu tomu bylo opačně. Prodávající měl možnost nadhodnocovat cenu nemovitosti, neboť si mohl vybírat z několika desítek zájemců. V následujícím grafu je zaznamenány celkové objemy hypotečních úvěrů, které jsou dále rozděleny na bankovní subjekty bez stavebních spořitelen a stavební spořitelny.



Graf 9: Celkové objemy hypotečních úvěrů

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁷⁶

5.3 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN U RODINNÝCH DOMŮ

Druhým velmi podstatným segmentem, který se vyskytuje na trhu s nemovitostmi, jsou rodinné domy, jež se v České republice staly znakem vyšší životní úrovně. Vlastníkem rodinného domu bývá zpravidla jedinec, jež je zařazen do střední vrstvy a mívá větší příjmy.

⁷⁶ Výběr dat: Tabulka B1.3.1: Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč). ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA: [online]. [cit. 2023-06-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60322&p_uka=22%2C23%2C25&p_strid=AAABAD&p_od=200401&p_do=202303&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

Mezi největší pozitiva rodinného domu patří soukromí, které vlastník pořízením získává oproti bytovým sídlištím, dále pak obvykle rozlehlejší plocha, jež je určena k bydlení. V neposlední řadě se jedná o pozemek, jež je přilehlý k domu. Zahrada zpravidla zvyšuje jakost uspokojení potřeby bydlení. Tato pozitiva jsou však vykoupena vyšší pořizovací cenou než u bytové jednotky v bytovém domě se stejnou dispozicí a velikostí. Je to dáno především cenou stavebního pozemku, neboť u bytových domů je možnost efektivnějšího využití fixního nákladu v podobě stavební parcely, tudíž investorovi se následně profituje vyšší zisk. Díky menší rentabilitě se developerské společnosti více soustředí na bytové domy oproti domům rodinným. V současné době se však i developeři přesouvají do segmentu rodinných domů. Tento krok byl ovlivněn především vysokou konkurencí bytové výstavby mezi developery. Podíl developerů, jež se soustředí na výstavbu typových rodinných domů, každoročně vzrůstá. Momentálně tvoří přes 25 % z celkové výstavby rodinných domů. Zbývá část rodinných domů je stále stavěna jako individuální výstavba pro potřebu stavebníka. Jedná se jak o novostavby, tak domy, jež prošly rekonstrukcí, či domy, které rozsáhlá rekonstrukce teprve čeká. Společně mají to, že je poji určitý vývoj cen. Cenová hladina rodinného domu je závislá na vzdálenosti od centra – obce s rozšířenou působností, okresního města či krajského města. Čím bližší vzdálenost, tím je vyšší cena rodinného domu. I tento segment zasáhl tzv. realitní boom minulých let, kdy ceny nemovitostí raketově rostly, avšak u rodinných domů, je vývoj cen pozvolnější. Je to dáno především absolutní hodnotou rodinného domu, jež bývá běžně vyšší než cena bytové jednotky v dané lokalitě či regionu.

V současné době si rodinné domy lépe udržují svojí hodnotu. Oproti bytovým jednotkám rodinné domy se řadí mezi vzácnější segment nemovitostí. Důvodem je jejich omezené množství. A závisí i na životní etapě jedince. První, obvykle nestálou, životní etapou je bydlení mladých lidí, častokrát v nízkometrážním bytě. V další životní etapě, když mladí jedinci začnou být více produktivní a naspoří dostatek kapitálu, začnou uvažovat o zlepšení kvality života a následném stěhování buď do lukrativnějšího bytu, nebo v lepším případě do rodinného domu, který bývá mnohdy jejich výsledným domovem. Z tohoto důvodu na realitním trhu necirkuluje tak velké množství rodinných domů. Dalším důvodem, proč si rodinné domy snáze udržují cenu, jsou náklady na výstavbu, ať už ve vlastní režii či pomocí firmy. Dále náklady na stavební pozemek či ostatní nutné náklady na režii a provoz. Dostává se ním hodnoty, jež se vyrovnává a často i převyšuje hodnotu tržní, tím pádem nezůstává velký prostor na snižování ceny. Oproti cenám bytových jednotek ceny rodinných domů nebývají tak často nadhodnoceny. V současné recesi ekonomiky ceny spíše stagnují, v ojedinělých případech mírným tempem začínají klesat. V méně lukrativních lokalitách může docházet k většímu poklesu cen. Průměrný pokles

rodinných domů se pohybuje okolo 5 %. Nepochybně i segment rodinných domů ochromilo zřetelné snížení poptávky. Nynější potenciaální zájemci mají možnost výběru z lukrativnějších nabídek, které jsou však vykoupěny vyššími cenami. Trendem současné doby je nízkooenergetická možnost bydlení. Současné režijní náklady na bydlení, v podobě topení a elektrické energie, ochrana životního prostředí a především mohutný marketingový tlak developerských společností zvyšuje poptávku po tomto typu rodinných domů již po několik let.

5.3.1 Vývojová tendence tržních cen u rodinných domů

Vývojová tendence cen rodinných domů v jednotlivých krajích České republiky včetně hlavního města Prahy je uvedena v následující tabulce, v níž jsou uvedeny meziroční změny v procentech. Veškerá data jsou brána z průměrných cen rodinných domů, které se objevily ve sledovaném období na trhu s nemovitostmi. Segment rodinných domů je rozdělen do příslušných kategorií dle velikostí obce a počtu obyvatel. Průměrné ceny jsou uvedeny v přílohách P č. 1 – P č. 14, v nichž jsou vypracovány podrobnější analýzy průměrných cen.

Tabulka 7: Vývoj tržních cen rodinných domů

kraj	2013 /2012	2014 /2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020	2021/ 2021
HM Praha	-0,8 %	2,1 %	3,8 %	-1,9 %	13,1 %	-8,4 %	19,8 %	14,0 %	6,5 %	55,9 %
Jihočeský	4,1 %	-14,4 %	7,0 %	-0,8 %	2,9 %	3,0 %	26,8 %	10,3 %	17,2 %	64,9 %
Jihomoravský	0,6 %	0,1 %	6,5 %	8,3 %	-4,4 %	9,3 %	13,9 %	6,6 %	20,8 %	78,4 %
Karlovarský	5,8 %	-5,0 %	5,7 %	1,2 %	5,1 %	-1,9 %	5,9 %	12,7 %	29,7 %	35,1 %
Královehradecký	1,4 %	-6,1 %	-0,5 %	0,8 %	7,0 %	-0,8 %	29,7 %	6,4 %	17,2 %	64,9 %
Liberecký	0,2 %	1,1 %	-8,0 %	-4,9 %	10,3 %	1,0 %	25,8 %	13,8 %	15,5 %	64,1 %
Moravskoslezský	1,5 %	-7,7 %	-2,9 %	1,1 %	1,3 %	9,8 %	18,3 %	5,6 %	14,9 %	47,2 %
Olomoucký	-9,4 %	-5,6 %	11,5 %	-3,5 %	3,3 %	5,4 %	18,3 %	6,1 %	20,4 %	52,1 %
Pardubický	0,7 %	1,1 %	-10,3 %	4,5 %	-8,6 %	5,4 %	51,4 %	2,3 %	17,6 %	68,4 %
Plzeňský	-4,3 %	-5,8 %	9,2 %	0,1 %	7,2 %	-1,1 %	22,6 %	6,5 %	18,5 %	62,3 %
Středočeský	-4,5 %	5,2 %	-4,3 %	-3,3 %	-1,0 %	14,2 %	11,2 %	11,0 %	21,2 %	58,1 %
Ústecký	3,3 %	-5,4 %	1,2 %	-2,8 %	2,2 %	0,1 %	21,8 %	11,4 %	13,8 %	53,6 %
Vysočina	4,5 %	2,9 %	1,0 %	-7,1 %	8,2 %	5,4 %	44,5 %	5,8 %	16,5 %	105,2 %
Zlínský	-1,1 %	-0,4 %	5,2 %	3,4 %	0,9 %	13,6 %	-5,6 %	14,1 %	12,8 %	49,5 %
ČR	0,2 %	-2,7 %	0,1 %	0,4 %	3,4 %	3,9 %	21,7 %	9,6 %	17,3 %	61,4 %

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁷⁷

V grafu č. 11 je vyobrazena vývojová tendence cen rodinných domů v jednotlivých krajích včetně hlavního města Prahy. Nejrychlejší tempo růstu cen nemovitostí bylo v Kraji Vysočina. Nárůst zde byl více než 100%. Důvodem, proč se ceny tak rapidně zvyšovaly je fakt, že lidé tohoto kraje nechtějí žít v nájemném bydlení, preferují bydlení ve vlastním, nejlépe pak v rodinném domě. Více než 60 % obyvatel kraje žije v rodinném domě,

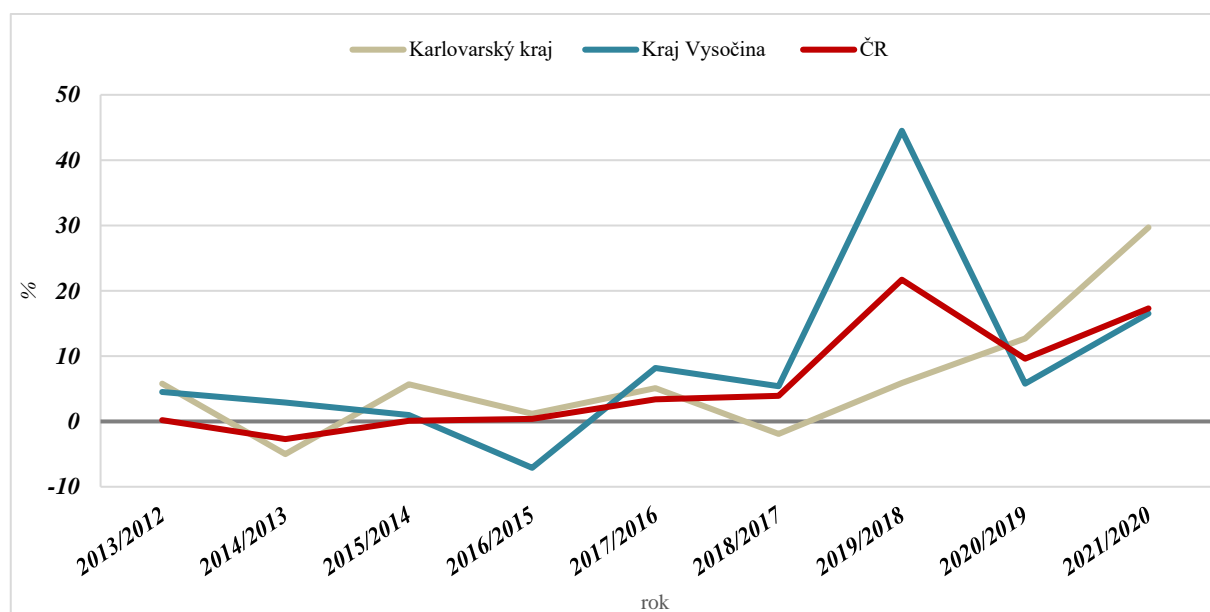
⁷⁷ na základě příloh P č. 1 – P č. 14

z regionálního hlediska je to největší podíl z celé ČR. V bytových domech zde žije pouze něco málo přes 35 %. Z tohoto důvodu zde není velká motivace developerů na výstavbu bytových domů. Nadále zvyšující se poptávku po bydlení v rodinném domě v tomto kraji podněcovaly ceny, jež byly na začátku sledovaného období velice přívětivé. V roce 2012 se průměrné ceny rodinného domu pohybovaly kolem 1726 Kč/m³. Jednalo se tak o jeden z dostupnějších krajů pro pořízení vlastního bydlení. I celkové náklady na bydlení zde v roce 2012 nedosahovaly oproti ostatním krajům takové výše. Regionální srovnání ukazuje, že Kraj Vysočina je klidným místem pro život, bez vandalství a kriminality. Na konci sledovaného období se průměrné ceny za průměrný rodinný dům na realitním trhu pohybovaly okolo 3 543 Kč/m³. Nárůst ceny byl 1 817 Kč/m³. Největší meziroční nárůst ceny byl mezi 2018 a 2019, kdy realitní trh zvýšením ceny nejvíce reagoval na zvyšující se poptávku. Nárůst průměrné ceny rodinného domu byl téměř 44 %. Z původní ceny 1 987 Kč/m³ se průměrná částka za rodinný dům vyšplhala o 885 Kč/m³ na 2 872 Kč/m³. I tak se však cena za m³ držela dost pod hranicí průměru cen ČR. Ceny měly rostoucí trend po celou dobu sledování, vyjma roku 2016, kdy cena byla nižší oproti předcházejícímu roku.

Nejpomalejší růst cen ve sledovaném období byl v Karlovarském kraji. Jednalo se o pouhých 35,1 %. Důvodem, proč zde nebyl tak veliký nárůst cen, je menší zájem obyvatel žít kteří v tomto kraji chtěli žít. Statistiky ukazují, že v Karlovarském kraji nejsou lidé spokojeni. Nejfrekventovanějším problémem je znečištěné životní prostředí, dále vandalismus a kriminalita spojená s menšinami přebývajícími v kraji. I tento fakt vede k tomu, že se noví obyvatelé do tohoto kraje příliš nehrnou. Z dlouhodobého hlediska lze říci, že se zde realitní trh moc neměnil. Ukazatele byly v roce 2021 obdobné jako v roce 2012. I v tomto kraji převládá vlastnické bydlení, avšak oproti Vysočině je podíl nižší. Ve vlastnictví zde žije 42,7 % obyvatel. Výrazně zde narůstá počet lidí, jež bydlí v pronajatém bytě. Na pořízení vlastní nemovitosti dosáhne čím dál méně obyvatel, což razantně snižuje poptávku po bydlení ve vlastním rodinném domě. Poptávku též velice ovlivnilo i zvýšení nákladů na bydlení. V Karlovarském kraji se náklady na bydlení zvýšily téměř o 20 %. V meziregionálním srovnáním po Praze a Ústeckém kraji se jedná o třetí kraj s nejvyšším podílem na náklady bydlení. Celkové náklady v tomto kraji převyšují celorepublikový průměr téměř o 5 %. Na začátku sledovaného období, v roce 2012, se průměrné ceny rodinného domu pohybovaly okolo 2 395 Kč/m³, což nebyla v roce 2012 úplně příznivá cena. Na konci sledovaného období se průměrné ceny za průměrný rodinný dům na realitním trhu pohybovaly okolo 3 237 Kč. Nárůst ceny za sledované období byl pouhých 842 Kč. Největší meziroční nárůst ceny byl mezi lety 2020 a 2021, kdy se ceny nemovitostí odrazily od nepříznivé výše inflace. Nárůst cen byl téměř 30%. Z původní ceny

2 866 Kč/m³ se průměrná částka za rodinný dům vyšplhala o 371 Kč/m³ na 3 237 Kč/m³. Ceny rodinných domů měly po celou dobu převážně rostoucí trend, vyjma let 2014 a 2016, kdy byla cena nižší oproti předcházejícímu roku.

Poslední křivka představuje průměrné tempo růstu cen rodinných domů v celé ČR. Z analýzy je zřetelné, že nárůst cen v ČR byl téměř 61,4 %. Za sledované období průměrná cena rodinných domů meziročně klesla jen jednou, a to v roce 2014 o 2,7 %. Rok 2015 a 2016 byl ve znamení stagnace cen rodinných domů, změna ve vývoji cen byla minimální. Nejvyšší meziroční změna byla zaznamenána v roce 2019, kdy oproti roku 2018 ceny meziročně vzrostly o 21,7 %. Tento růst byl následkem tzv. realitního boomu, který byl podnícen velmi dostupnými podmínkami pro získání hypotečního úvěru, včetně nízkých úrokových sazeb. Druhý nejvyšší růst byl zaznamenán v roce 2021, kdy realitní trh reagoval na zvyšování úrokových sazeb ČNB, především pak na neustále vzrůstající inflaci, která dosahovala až dvouciferných čísel. Výše dosažené inflace pak byla srovnatelná s výši růstu průměrných cen nemovitostí v ČR.



Graf 10: Grafické zachycení vývoje tržních cen rodinných domů

Zdroj: vlastní zpracování⁷⁸

5.3.2 Analýza vývoje tržních cen u rodinných domů

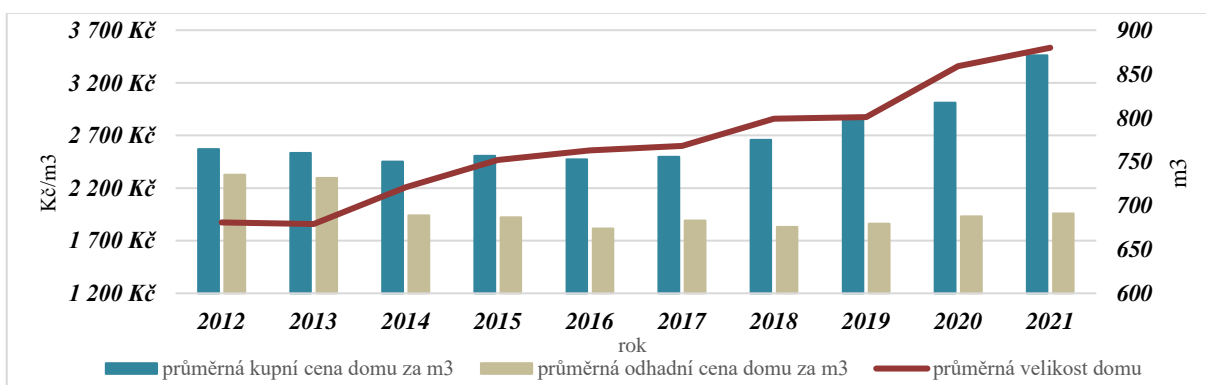
Stejně jak bytové jednotky, tak i rodinné domy mají množství faktorů ovlivňujících jejich cenu. Jedním z nejvíce frekventovaných je makro poloha. Mezi další faktory se řadí např. velikost rodinného domu, dispozice, vybavení, rekonstrukce, či modernizace nemovitosti atd. Ceny rodinných domů začínají po „vyšponovaném“ roce 2021 stagnovat, dokonce regionálně

⁷⁸ na základě příloh P č. 1 – P č. 14

i mírně klesat. Důvodem stagnace ba dokonce poklesu cen v určitých regionech, jsou vysoké úrokové sazby u hypotečních úvěrů, dále pak přísnější podmínky získání právě hypotečního úvěru, či vysoká inflace v podobě dvojciferných čísel. Dle analýz ČNB jsou rodinné domy nadhodnocené.⁷⁹ V některých případech se jedná až o 40% rozdíl. Ve sledovaném období vždy převyšovala poptávka nabídku. Realitní trh v roce 2020 s příchodem pandemie zamrzl, a následující rok byl o to cenově vyšší a poptávkově výraznější. Zlomovým rokem rok 2021, kdy v posledním kvartále nabídka začala převyšovat poptávku. Potencionálních kupců začalo ubývat.

Vývoj cen všech rodinných domů na realitním trhu

V grafu č. 10 jsou vyobrazeny průměrné kupní a odhadní ceny domů za m³. Z grafu je zřejmé, že průměrná odhadní cena za m³ je vždy nižší než cena kupní. Rozdíl mezi kupní a odhadní cenou má vždy rostoucí trend, vyjma však roku 2017, kdy stagnoval. Největší zlom nastal mezi rokem 2020 a 2021, kdy meziroční rozdíl mezi cenami byl téměř 8 %. Průměrný rozdíl mezi kupní a odhadní cenou byl 26 %. Vývoj průměrné kupní ceny rodinného domu za m³ byl různorodý. Mezi lety 2012 a 2016 byly kupní ceny obdobné. V roce 2017 nastal realitní boom v podobě zvyšující se poptávky po rodinných domech. Ceny rodinných domů začaly následně růst. Rozdíl mezi počátečním a konečným rokem za metr krychlový je 892 Kč. S růstem ceny však rostla i průměrná velikost rodinných domů. V roce 2012 průměrná velikost rodinného domu činila 681 m³, v roce 2021 byla 880 m³, což je nárůst téměř 30 %. Rozdíl byl téměř 200 m³. Cena průměrného domu o průměrné velikosti v roce 2012 se na realitním trhu pohybovala v průměru za 1 749 489 Kč. V roce 2021 se cena průměrného domu na realitním trhu vyšplhala na 3 045 680 Kč. Rozdíl mezi lety 2012 a 2021 byl v průměru 74 %.



Graf 11: Vývoj průměrné tržní ceny rodinných domů

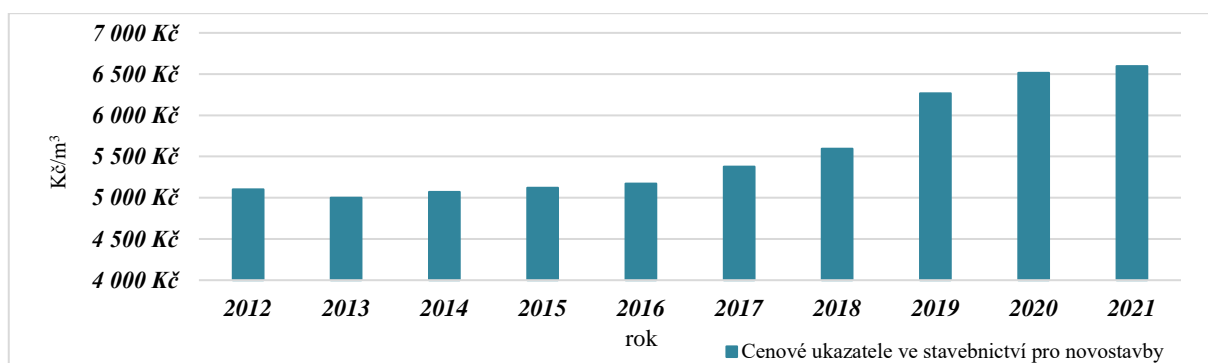
Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸⁰

⁷⁹ HYPOINDEX [online]. [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-cnb-odhaduje-nadhodnocene-ceny-nemovitosti>Jak ČNB odhaduje nadhodnocené ceny nemovitostí - Hypoindex.cz

⁸⁰ na základě příloh P č. 1 – P č. 14

Vývoj ceny nových rodinných domů na realitním trhu

Na trhu s rodinnými domy tvoří nedílnou část i novostavby, jež průměrnou cenu rodinných domů na trhu velice ovlivňují. Cena novostaveb je tvořena pomocí cenových ukazatelů představujících hodnotu základních rozpočtových nákladů. Tyto cenové ukazatele byly též ovlivněny tzv. realitním bohem, kdy poptávka po stavebních materiálech a stavební práci rostla raketově, tudíž s ní rostly i jejich ceny. Druhým faktorem ovlivňujícím ukazatele byl celosvětový výpadek určitých druhů stavebních materiálů. A v neposlední řadě se na tomto ukazateli podepsala i rekordní inflace, která ceny a mzdy tlačila stále výš. V následujícím grafu jsou vyobrazeny cenové ukazatele ve stavebnictví pro novostavby, přesněji se jedná o budovy určené k bydlení – rodinné domy-jednobytové, jež mají svislou nosnou konstrukci zděnou pomocí cihel, tvárníc či bloků. Vyjma roku 2013 tyto cenové ukazatele měly vývoj vždy rostoucího trendu, největší meziroční nárůst byl v roce 2019, v době tzv. realitního bohu. Meziroční nárůst byl tehdy necelých 12 %, jednalo se tehdy o 670 Kč/m³. Ve sledovaném období tyto ukazatele vzrostly téměř o 29,2 %. Nárůst byl z 5 102 Kč/m³ na 6 595 Kč/m³.



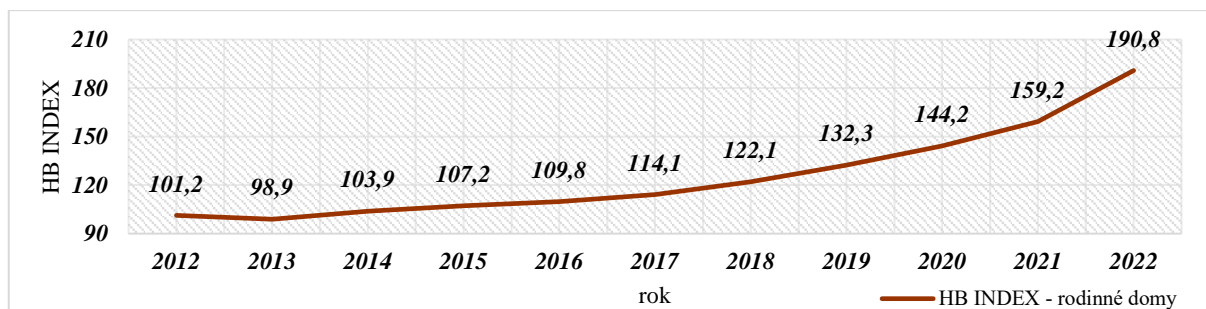
Graf 12: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro novostavby

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸¹

5.3.3 Očekávaný vývoj tržních cen rodinných domů v budoucnu

Nejvyšší růst cen v historii mapování HB INDEXU dosáhly všeobecně nemovitosti v roce 2021, kdy meziročně vzrostl v u všech nemovitostí, nerozdělujíc se na segmenty, zhruba o 20 %. HB INDEX u rodinných domů pak dosáhl meziroční změny 14,2 %. Začátek roku 2022 byl stále ve znamení rostoucího indexu. Mezičtvrtletní změny byly zhruba 5%. Konec roku 2022 přinesl mírné ochlazení trhu a mezičtvrtletní změna byla pouze 2%. V níže uvedeném grafu jsou ve sledovaném období zaznamenány HB INDEXY rodinných domů. Vyjma roku 2013, měl ve sledovaném období index rostoucí trend. Nejvýznamnější byl rozdíl mezi lety 2021 a 2022, který činil 32 jednotek.

⁸¹ Cenové ukazatele. CENOVÁ SOUSTAVA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <http://www.cenovasoustava.cz/default.asp?Typ=1&ID=3&Bid=3&Pop=1&IDmH=3344891&Menu=Cenov%E9%20ukazatele>



Graf 13: HB INDEX u rodinných domů

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸²

Rok 2022 byl rokem zlomovým. Výše cen rodinných domů začala mírně klesat. Klesající trend je predikován i na další kvartál. Faktorem, jež ovlivňuje mírné snížení cen, je výrazné snížení poptávky po rodinných domech. Poptávka po rekreačních objektech takřka „zatuhla“. Výrazné snížení poptávky je ovlivněno zvýšením úrokové sazby Českou národní bankou. První zvýšení úrokových sazeb proběhlo v první polovině roku 2021. Navýšení úrokových sazeb mělo za cíl tlumení inflačních tlaků a s tím související oživení ekonomiky, kterou bylo třeba nabudit po uvolňování restrikcí, jež souvisely s pandemií Covid-19. Centrální národní banka se k tomuto kroku přiklonila ještě několikrát poté. Zvýšení úrokových sazeb vedlo ke zdražení poskytovaných hypoték. Zájem o rodinné domy bude i v následujícím období upadat. Poptávka se přesunula na menší, a především úspornější nemovitosti s možnostmi topení na tuhá paliva, či na energeticky úspornější rodinné domky s teplem čerpadlem, které jsou vhodně dispozičně řešeny. Hůře se na realitním trhu vede větším rodinným domům, jež ještě neprošly řádnou rekonstrukcí a jsou finančně náročné na chod, opravy a údržbu. Snížení poptávky kladně dopadá i na problematiku stavebních materiálů, jejichž cena šla v minulých letech raketově nahoru. I tento rostoucí trend byl zabrzděn a v následujícím období se předpokládá stagnace cen stavebních materiálů. Největší rozmach stavebních prací je v okolí Středočeského kraje a Brna, i zde se ale předpokládá útlum v oblasti stavebnictví. V současné době je možné zaregistrovat větší nárůst zájmu o mobilní domy, domy kontejnerové či modulární dřevostavby. I tento trend se jeví jako předzvěst v lepší budoucnost a z tohoto důvodu se očekává větší nárůst poptávky po této alternativě ke klasické stavbě. Alternativní domy mají kladné stránky v podobě výhodnějších cen, rychlosti výstavby a variability modulů.

Následně se očekává ustálení trhu, včetně lokálních poklesů cen, neboť ČNB neplánuje snižovat úrokové sazby, jak tomu bylo před vypuknutím recese, ani zmírňovat podmínky

⁸² HB Index: Trh s bydlením klesá, pouze pozemky si udržují stabilní tempo růstu. HYPOTEČNÍ BANKA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-trh-s-bydlenim-klesa-jen-pozemky-udrzuji-tempo/>

pro získávání potřebných hypotečních úvěrů. Dále se neočekává ani zřetelnější propad inflace. Průměrné snižování cen nemovitostí je odhadnuto na 8 – 14 %. Nepochybně však nemůže být prozatím řeč o „puknutí“ realitní bubliny. Další změna realitního trhu nastane pravděpodobně v momentě, když přijde na trh výrazné zlevnění hypotečních úvěrů.

5.4 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN U BYTOVÝCH JEDNOTEK

Bytovou jednotkou se rozumí jak byt v bytovém, tak i rodinném domě. Tato část práce se zaměřuje konkrétněji na trh s bytovými jednotkami v bytových domech. Problematikou rodinných domů se již zabývala výše uvedená podkapitola. Bytové jednotky, jež jsou umístěny v bytových domech, jsou nejrozsáhlejší kategorií nemovitostí, jež jsou určené k uspokojení potřeby bydlení. Reálně je fond nemovitostí v České republice tvořen bezmála 56 % bytovými domy s bytovými jednotkami ze souhrnného fondu bytů. Nejrozsáhlejším stavebním bohem se stala sedmdesátá léta minulého století, kdy se postavilo více než 500 000 bytových jednotek v bytových domech. Následné desetiletí přineslo sice ne tak velký stavební boom, ale i přesto bylo vystavěno více než 300 000 bytových jednotek v bytových domech. Tato rozsáhlá výstavba se odvíjela od poptávky po bytových jednotkách, jež byla uspokojena rozlehlou stavbou panelových domů. Ty v současné době zaopatřují potřebu bydlení pro velkou část obyvatel. Výstavba pomocí panelů byla nenákladným východiskem tehdejšího převisu poptávky nad nabídkou. Bydlení v panelovém domě však neumožňuje takovou jakost bydlení jako v cihlových bytech. Tato odlišnost se výrazně projevila i na ceně bytových jednotek. Cenovou rozdílnost panelových bytů jejich majitelé zmírňují revitalizacemi, jež zlepšují kvalitu bydlení. Rozsah revitalizace domu odlišuje ceny jednotlivých panelových bytů.

Následující dekáda přinesla veliký úpadek ve výstavbě nových bytových jednotek. Na trh s nemovitostmi jich bylo poskytnuto něco málo přes 80 000. Přelom století byl již ve znamení dalších nových výstaveb. Na trh přicházely první developerské společnosti s novými možnostmi v podobě modernější výstavby. Tenkrát se již nejednalo v prvé řadě tak o panelové domy, jako o domy bytové. Po následující dvě dekády byl přírůstek nových bytových jednotek obdobný. Nová výstavba čítala kolem 300 000 nových bytů.

Tabulka 8: Počet nově vystavených bytových jednotek

<i>počet výstavby nových bytových jednotek</i>				
<i>1970 – 1981</i>	<i>1982 – 1991</i>	<i>1992 – 2001</i>	<i>2002 – 2011</i>	<i>2012 – 2021</i>
507 244	331 391	80 495	304 683	298 894

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸³

⁸³ Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení - časové řady. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr

5.4.1 Vývojová tendence tržních cen u bytových jednotek

Vývojová tendence cen bytových jednotek v jednotlivých krajích České republiky, včetně hlavního města Prahy je uvedena v následující tabulce, z níž jsou patrné meziroční změny, které jsou uvedeny v procentech. Veškerá data jsou brána z průměrných cen bytových jednotek, které se objevily ve sledovaném období na trhu s nemovitostmi. Segment bytových jednotek je rozdělen do příslušných kategorií dle velikostí obce a počtu obyvatel. Průměrné ceny jsou uvedeny v přílohách P č. 1 – P č. 14v nichž jsou vypracovány podrobnější analýzy průměrných cen.

Tabulka 9: Vývoj tržních cen bytových jednotek

kraj	2013 /2012	2014 /2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020	2021/ 2012
HM Praha	1,6 %	12,8 %	8,2 %	9,4 %	6,4 %	2,0 %	19,8 %	12,2 %	17,4 %	133,2 %
Jihočeský	0,1 %	3,1 %	2,9 %	5,4 %	7,3 %	2,0 %	40,5 %	20,3%	26,3 %	163,8 %
Jihomoravský	1,1 %	5,0 %	9,4 %	12,8 %	10,4 %	-2,0 %	14,4 %	13,2 %	21,9 %	126,1 %
Karlovarský	-2,5 %	-0,6 %	-1,6 %	8,2 %	12,0 %	2,5 %	40,2 %	11,5 %	26,0 %	134,1 %
Královehradecký	3,2 %	3,6 %	4,9 %	4,6 %	7,7 %	3,1 %	18,4 %	14,3 %	27,7 %	126,0 %
Liberecký	2,5 %	0,7 %	9,8 %	14,5 %	11,2 %	7,4 %	27,4 %	14,5 %	24,7 %	200,4 %
Moravskoslezský	-1,6 %	4,2 %	5,3 %	11,3 %	7,8 %	1,8 %	33,8 %	16,0 %	43,9 %	195,9 %
Olomoucký	-0,1 %	1,9 %	4,7 %	9,9 %	10,4 %	3,3 %	28,5 %	14,9 %	23,5 %	144,2 %
Pardubický	3,5 %	9,7 %	5,4 %	6,3 %	3,4 %	2,3 %	16,8 %	20,9 %	22,1 %	133,1 %
Plzeňský	0,3 %	0,9 %	10,3 %	11,3 %	8,7 %	4,9 %	17,2 %	8,8 %	24,8 %	143,1 %
Středočeský	0,1 %	5,3 %	5,3 %	10,4 %	11,9 %	3,5 %	6,7 %	19,6 %	24,4 %	127,7 %
Ústecký	-8,6 %	-5,3 %	1,8 %	6,9 %	16,0 %	-0,8 %	122,9 %	69,8 %	31,1 %	271,8 %
Vysočina	-0,1 %	5,0 %	6,5 %	12,1 %	12,0%	7,5 %	20,2 %	14,3 %	27,7 %	164,7 %
Zlínský	-0,1 %	0,1 %	5,9 %	12,3 %	11,7 %	2,5 %	20,5 %	8,6 %	26,5 %	128,0 %
Celkem	0,1 %	3,3 %	5,6 %	9,7 %	9,8 %	2,9 %	30,5 %	18,5 %	26,3 %	156,6 %

Zdroj: vlastní zpracování ⁸⁴

V grafu č. 14 je vyobrazena vývojová tendence cen bytových jednotek v jednotlivých krajích včetně hlavního města Prahy.

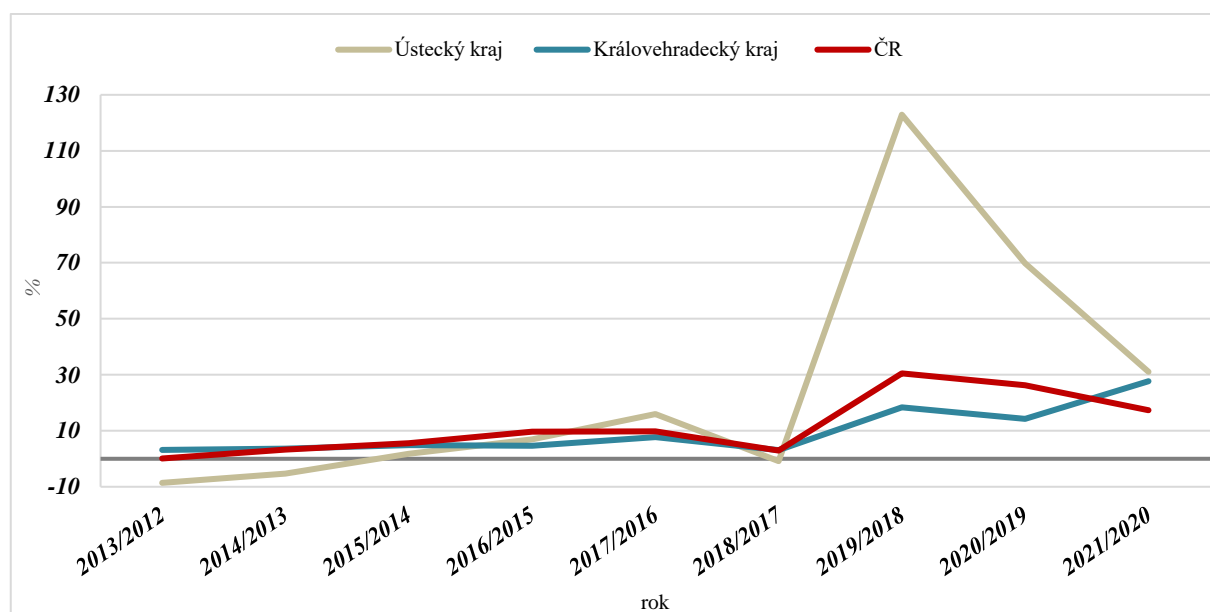
Nejrychlejší tempo růstu cen nemovitostí bylo v Kraji Ústeckém. Nárůst zde byl více než 271 %. Důvodem, proč se tak rapidně zvyšovaly ceny v tomto kraji, je fakt, že lidé zde preferují bydlení v bytových domech. Téměř 67 % obyvatel kraje žije v bytovém domě. Z regionálního hlediska je to po hlavním městě Praze a po Karlovarském kraji třetí největší podíl z celé ČR. V rodinných domech zde žije pouze něco málo přes 33 %. Druhým faktorem ovlivňující výši ceny bytových jednotek ve sledovaném období byl i demografický faktor. Populace v kraji se zvýšila o 3,5 %, tedy o 11,6 tis. obyvatel. Nadále zvyšující se poptávku o pořízení vlastní bytové jednotky v tomto kraji podněcovaly ceny, jež byly na začátku

⁸⁴ na základě příloh P č. 1 – P č. 14

sledovaného období velice přívětivé. V roce 2012 se průměrné ceny za průměrnou bytovou jednotku pohybovaly okolo 8 234 Kč/m². Ústecký kraj byl jedním z nejdostupnějších krajů pro pořízení vlastní bytové jednotky. I celkové náklady na bydlení zde v roce nedosahovaly oproti ostatním krajům takové výše. Ve srovnání však průměrné měsíčné náklady na bydlení ve sledovaném období vzrostly nejvíce z celé ČR, nárůst byl téměř 22 %. Rapidní nárůst nákladů na bydlení obyvatelé pocítili především v posledních dvou letech sledovaného období. I přes větší znečišťování životního prostředí průmyslovou výrobou, regionální srovnání ukazuje, že Ústecký kraj se řadí mezi klidnější místa k bydlení. Tento fakt je způsoben krásnou a nedotčenou přírodou národního parku a chráněnými krajinnými oblastmi. Negativní vliv na demografii v tomto kraji má vandalismus, kriminalita, vysoké procento problémovosti a vysoká míra nezaměstnanosti. Lidé, kteří se přistěhovali do tohoto kraje, zřídka najdou práci v ČR. Mnohdy si však tento kraj vybírají z důvodu dostupné dojezdové vzdálenosti do sousedního Německa, kde jsou podmínky zaměstnání lukrativnější. Na konci sledovaného období se průměrné ceny za bytovou jednotku na realitním trhu pohybovaly okolo 30 620 Kč/m², tedy nárůst ceny byl 22 386 Kč/m². Největší meziroční nárůst ceny byl mezi lety 2018 a 2019, kdy realitní trh reagoval na zvyšující se poptávku po bytových jednotkách. Meziroční nárůst průměrné ceny byl téměř 130%. Z původní ceny 8 949 Kč/m² se průměrná částka za bytovou jednotku vyšplhala o 11 005 Kč/m² na 19 954 Kč/m². I tak se však cena za m² držela dost pod hranici průměru cen ČR. Ceny bytových jednotek měly různorodý trend vývoje po celou dobu sledování. Během analýzy ceny bytů třikrát klesly. Jednalo se o roky 2013, 2014 a 2017, kdy cena byla nižší oproti předcházejícím rokům.

Nejpomalejší růst cen ve sledovaném období byl zaznamenán v Královehradeckém kraji, a to pouhých 126%. Důvodem byl menší nárůst obyvatel, kteří v tomto kraji chtěli žít. Vyjma Hradce Králové, krajského města, není tak velká poptávka po bytových jednotkách. Naopak rapidně zvýšená poptávka po bytových jednotkách byla zaznamenána právě v Hradci Králové, kde jí však dokázaly usměrnit developerské společnosti. Tudíž v tomto městě byla nejen zvyšující se poptávka po bytových jednotkách, ale i lukrativní nabídka. Ceny bytových jednotek prudce rostly pouze v okrese Hradec Králové, v ostatních okresech nebyl nárůst cen tak veliký. Jedná se většinou o okresy s menšími městy. I tento fakt vede k tomu, že se noví obyvatelé do tohoto kraje příliš nehrnou. Statistiky ukazují, že Královehradecký kraj vychází jako kraj spokojenosti dobře. Nejfrekventovanějším problémem je hluk z ulice. Ostatní problémy jsou zanedbatelné. Z dlouhodobého hlediska lze říci, že se realitní trh, vyjma krajského města, se v tomto kraji až tak moc neměnil. Ukazatelé byly v roce 2021 obdobné jako v roce 2012. Bydlení vlastnické (46 %) je na obdobné úrovni jako bydlení nájemní (48 %).

Průměrné hodnoty právní formy užívání bytu byly ve sledovaném období stálé. V Králověhradeckém kraji je i obdobný podíl lidí, jež bydlí v rodinném domě (52 %) a v bytovém domě (47 %). Velký podíl bytových domů je právě v krajském městě. Náklady na bydlení v tomto kraji jsou velmi stabilní. V sledovaném období častokrát reagovaly pouze na zvyšující se inflaci. Rozdíl nákladů ve sledovaném období byl pouze 8 %, tudíž náklady na bydlení patřily v meziregionálním srovnání k těm nižším. Na začátku sledovaného období, v roce 2012, se průměrné ceny bytové jednotky pohybovaly okolo 18 154 Kč/m². Tato cena patřila mezi průměrné hodnoty ČR. Na konci sledovaného období se průměrné ceny za průměrný byt na trhu s nemovitostmi pohybovaly okolo 41 035 Kč/m². Nárůst ceny za sledované období byl 22 881 Kč/m². Největší nárůst meziroční ceny byl mezi lety 2019 a 2020, a to téměř 27 % kdy ceny nemovitostí odrážely tzv. realitní boom. Z původní ceny 28 075 Kč/m² se průměrná částka za bytovou jednotku zvýšila o 4038 Kč/m² na 32 113 Kč/m². Ceny bytových jednotek měly téměř po celou dobu rostoucí trend. Trh byl relativně stabilní.



Graf 14: Grafické zachycení vývoje tržních cen u stavebních pozemků

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸⁵

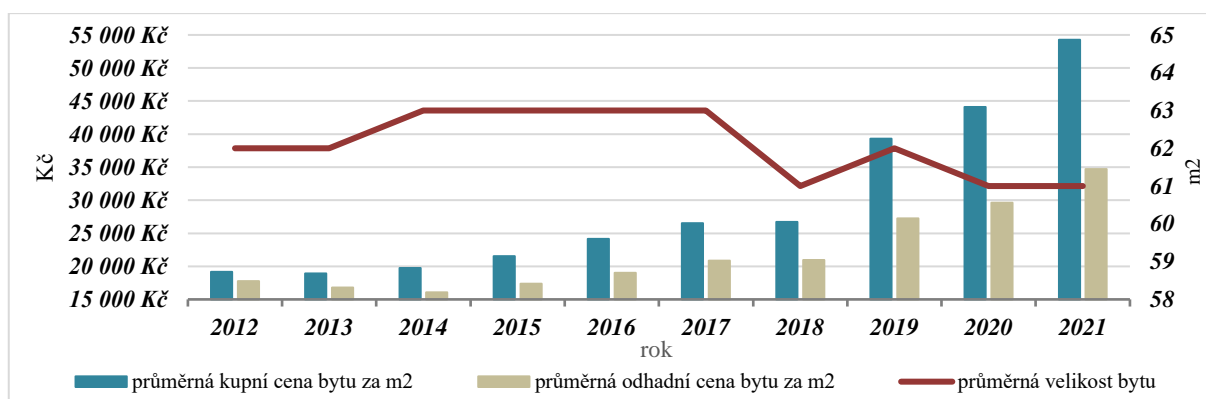
5.4.2 Analýza vývoje tržních cen u bytových jednotek

Tato podkapitola je věnována analýze průměrné ceny bytové jednotky. Není zde rozlišeno, zda se jedná o cihlový či panelový byt. Cena bytové jednotky je vázaná nejen na zdívu, jež bylo při stavbě použito, ale i na ostatních faktorech. Mezi ně patří např. opotřebování bytové jednotky, podlahová plocha, dispozice či mikropolooha. V neposlední řadě

⁸⁵ na základě příloh P č. 1 – P č. 14

se jedná o vybavení či patro, v němž je bytová jednotka umístěna. Pro následující analýzu byla použita data ČSÚ. Jedná se o průměrné ceny bytové jednotky v určitém regionu.

Ceny bytů ve sledovaném období rostly prudkou rychlostí. Průměrná cena bytu za m² v ČR stoupla z 19 184 Kč/m² na 54 260 Kč/m², což je nárůst bezmála o 182,8 %. Nárůst cen zaznamenala veškerá města v ČR. Na začátku sledovaného období si obyvatelé Prahy pořídili byt o velikosti v zhruba 62 m² za 2 677 800 Kč. Oproti tomu na konci sledovaného období se částka za průměrný byt vyšplhala více než dvojnásobek a to na 6 144 347 Kč. Růst byl tedy téměř o 129,4 %. Obdobný nárůst cenové hladiny srovnatelným s hlavním městem byl zaznamenán v druhém největším městě ČR, v Brně. Původní cena průměrné bytové jednotky byla 1 930 432 Kč. V roce 2021 se částka za průměrnou bytovou jednotku v moravské metropoli vyšplhala k 4 333 135 Kč. Zde ceny bytových jednotek vzrostly o 125 %. Oproti tomu se na začátku sledovaného období Ústí nad Labem jeví jako nejlevnější lokalita na pořízení vlastního bydlení. Cena průměrného bytu v krajském městě činila v roce 2012 522 164 Kč a v roce 2021 cena vzrostla na neuvěřitelných 2 259 776 Kč. V tomto regionu ceny bytových jednotek vzrostly o neuvěřitelných 332,7 %. Nárůst cenové hladiny u bytových jednotek byl způsoben hned několika faktory. Prvním z nich byl demografický trend a s tím následně spojená rostoucí poptávka po vlastním bydlení či větší migrace do velkých center. Druhým faktorem je jejich výstavba, která se neustále zpomaluje a prodlužuje. V neposlední řadě sehrála roli inflace, a s tím spojený růst cen stavebních materiálů či růst ceny práce. V níže uvedeném grafu jsou vyobrazeny průměrné kupní ceny a odhadní ceny bytů za metr čtvereční. Z grafu je zřejmé, že vždy průměrná odhadní cena bytu za metr čtvereční je nižší než cena kupní. Rozdíl mezi kupní a odhadní cenou má vždy rostoucí trend. Největší zlom nastal mezi rokem 2013 a 2014, kdy meziroční rozdíl mezi cenami byl téměř 8 %. Od té doby byl rozdíl menší, v průměru okolo 2-3 %. Průměrný rozdíl mezi kupní a odhadní cenou ve sledovaném období byl 22 %. Průměrná kupní cena měla ve sledovaném období rostoucí trend, vyjma roku 2013, kdy byl menší propad oproti roku 2012. Průměrná odhadní cena měla ve sledovaném období obdobně rostoucí trend, vyjma roku 2013 a 2014, kdy začínala tržní cena růst vyšším tempem, než odhadci očekávali. Jednalo se totiž o oživení ekonomiky, která byla od roku 2008 v hospodářské krizi, tudíž se nacházela do té doby v recesi. Oproti růstu ceny však nerostla průměrná plocha bytové jednotky, jež si jedinec za dané finanční prostředky mohl dovolit pořídit, ba naopak. Průměrný byt měl ve velké části sledovaného období výměru okolo 63 m². V roce 2018 nastal menší pokles na 61 m² a poklesy jsou zaznamenány i současné době.

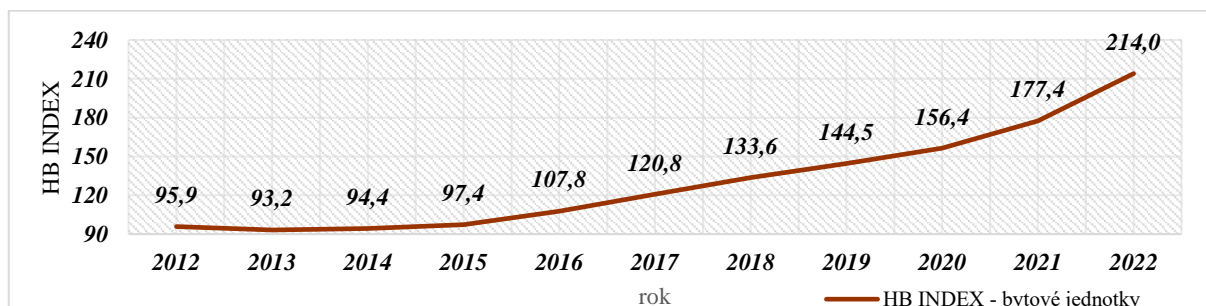


Graf 15: Vývojový trend ceny bytových jednotek

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸⁶

5.4.3 Očekávaný vývoj tržních cen bytových jednotek v budoucnu

Nejvyšší růst cen v historii mapování HB INDEXU dosáhly nemovitosti v roce 2021. Začátek roku 2022 byl stále ve znamení růstu, mezičtvrtletní změna tu byla okolo 5 %. Konec roku 2022 byl však již zlomový a začal HB INDEX poprvé mírně klesat. Mezičtvrtletní změna byla poprvé za delší časový interval záporné hodnoty, a to 0,7 %. Meziroční změna HB INDEXU u bytových jednotek mezi rokem 2021 a 2022 byla 11,3 %. Tento klesající trend se očekává i v následujícím kvartálu. V následujícím grafu jsou zaznamenány HB INDEXY u bytových jednotek ve sledovaném období.



Graf 16: HB INDEX u bytových jednotek

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸⁷

Stejně jako u rodinných domů, tak i u bytových jednotek je cena ovlivněna poptávkou. V roce 2022 byl zaznamenán pokles o téměř 30 % oproti roku 2021. I v dalších letech je očekáváno další snížení. Největší pokles poptávky po bytech je v segmentu 3+kk a 3+1. Vyšší úrokové sazby vedly ke snížení dostupnosti bytových jednotek. To vede ke zvyšování poptávky po nájemní možnosti bydlení. Snížená poptávka povede ke zvýšení dostupnosti bytových

⁸⁶ Ceny nemovitostí - Publikace. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy_cen_nemovitosti

⁸⁷ HB Index: Trh s bydlením klesá, pouze pozemky si udržují stabilní tempo růstu. HYPOTEČNÍ BANKA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-trh-s-bydlenim-klesa-jen-pozemky-udrzuji-tempo/>

jednotek. Nárůst dostupnosti bytových jednotek se předpokládá o 100 % na rozdíl od roku 2021. Úpadek trhu bude působit i mírným tempem na snižování cen. V roce 2022 zaznamenal největší úpadek cen Kraj Středočeský, Karlovarský, ale i Moravskoslezský. Průměrně ceny poklesly o 2 %. Oproti tomu hlavní město Praha si drží cenu stabilní. Prognózy ukazují, že byty v Praze budou svou cenu držet i nadále. Úbytek poptávky po nových bytových jednotkách postihuje i projekty developerských společností. I zde ceny stagnují. Nejistota nadcházejícího vývoje cen nejen u bytových jednotek, ale především pak cen stavebního materiálu a stavebních prací směřují v určitých situacích developery k pozastavení uvádění dalších bytových projektů na trh.

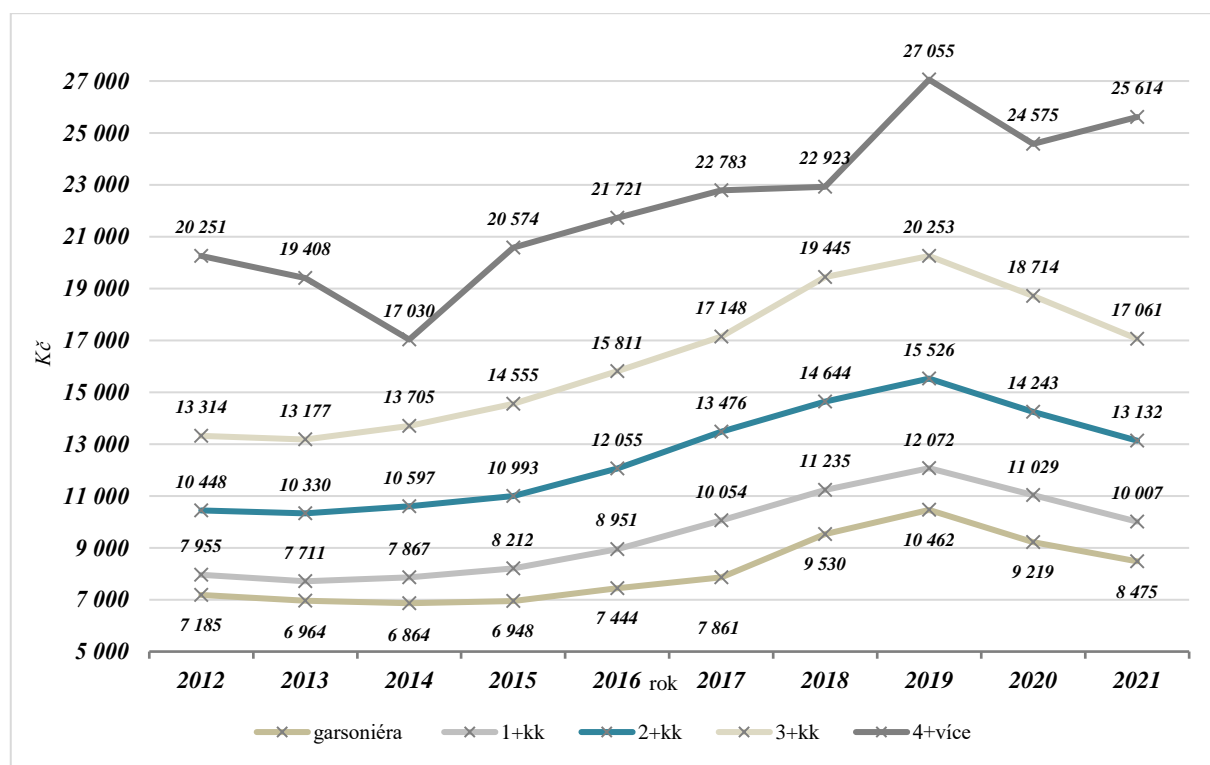
Dostupnost pořízení vlastního bydlení v následujících letech prolomí až výraznější pokles úrokových sazeb určených Českou národní bankou. Tento krok lze však očekávat až se inflace navrátí do standartu. Už teď lze považovat za nemožné, že by se tomu tak stalo v průběhu roku 2023. Česká národní banka očekává inflaci v roce 2023 přibližně 11 %. Reálnější je to v roce 2024, kdy Česká národní banka očekává inflaci okolo 2 %. Tyto výsledky vyplývají z prognózy ČNB, jež byla vydána v březnu 2022.

5.4.4 Vliv výše ceny bytové jednotky na výši ceny pronájmů

Kvůli nepříznivé situaci na trhu s nemovitostmi a vysokými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů se v současné době dostává do popředí možnost bydlení nájemního. Výše ceny nemovitostí ovlivňuje výši ceny pronajímaného bytu. Vlastníci se zpravidla snaží nemovitost pronajímat za co nejvyšší možnou cenu, aby z investičního záměru dostali co největší finanční podíl. Cena pronajímané nemovitosti je ovlivněna též poptávkou po bydlení. Nedosáhnou-li jedinci na koupi nemovité věci prostřednictvím hypotečního úvěru či vlastních finančních prostředků, musí následně zvážit možnost pronájmu nemovitosti. Odlišnost nájmu od měsíční splátky hypotečního úvěru ztvárňuje podstatnou roli při rozhodování. Vyšší cena nemovitosti nutí řadu možných zájemců svoji zamýšlenou koupi odložit a následně si pořídit právě bydlení nájemní. Dalším faktorem ovlivňujícím zvýšení poptávky po nájemním bydlení je například lokalita, pracovní příležitosti, turistická obliba, dopravní dostupnost, občanská vybavenost či modernita bydlení. Se zvyšující se poptávkou po nájemním bydlení se zvyšuje i částka za pronajímanou nemovitost. Částku, jež jedinci vynakládají za nájemné, je možno snížit například pomocí vyjednávání, například příslibem uzavření dlouhodobého smluvního vztahu nebo rekonstrukcí bytu, či výběrem levnější lokality.

I přesto, že v delším časovém horizontu se nájemné rapidně zvýšilo, bylo ve sledovaném úseku období, kdy pronájem ve větších městech dočasně zlevnil. Jednalo se o měsíce největší koronavirové krize. Byty, jež byly až do této krize, využívány na krátkodobé pronájmy, např.

pomocí Airbnb, setrvaly po delší dobu prázdné. Majitelé byli nuceni byt umístit též na trh s dlouhodobými nájmů, avšak s nižšími cenami, než bylo obvyklé. Situaci též vážně ovlivnilo zrušení prezenční výuky na vysokých školách a následná distanční výuka, tudíž nepřítomnost většiny studentů v univerzitních městech. Z grafu č. 18 je zřejmé, že se jednalo o roky 2020 a 2021, kdy byl propad v cenách nejvíce znatelný právě v hlavním městě. Propad cen byl zaznamenán ve všech segmentech nemovitostí, od garsoniéry po 4+kk. Nejméně se tento propad dotknul bytů, jež disponují s velikostí 4+vícemístností. Propad výše nájmů byl necelých 5,3 %. Další segmenty tyto faktory ovlivnily více. V průměru se jednalo o snížení nájmů o 17 %. Z grafu je zřetelné, že veškeré byty v hlavním městě, vyjma 4+, ve sledovaném období kopírují trend pozvolného růstu vývoje ceny nájemného. Po nečekaném vzrůstu v roce 2019 se výše nájemného opět vrátily na ceny obdobné jako v roce 2017. Nejvyšší procentuální nárůst byl zaznamenán u bytů o 3+kk, kde byl rozdíl 28,1 %. Oproti tomu nejmenší procentuální nárůst byl u garsoniér, kde byl rozdíl pouhých 17,9 %. Průměrné ceny nájemního bydlení, jež byly realizovány v hlavním městě, dosahovaly na začátku roku ceny 335 Kč/m².



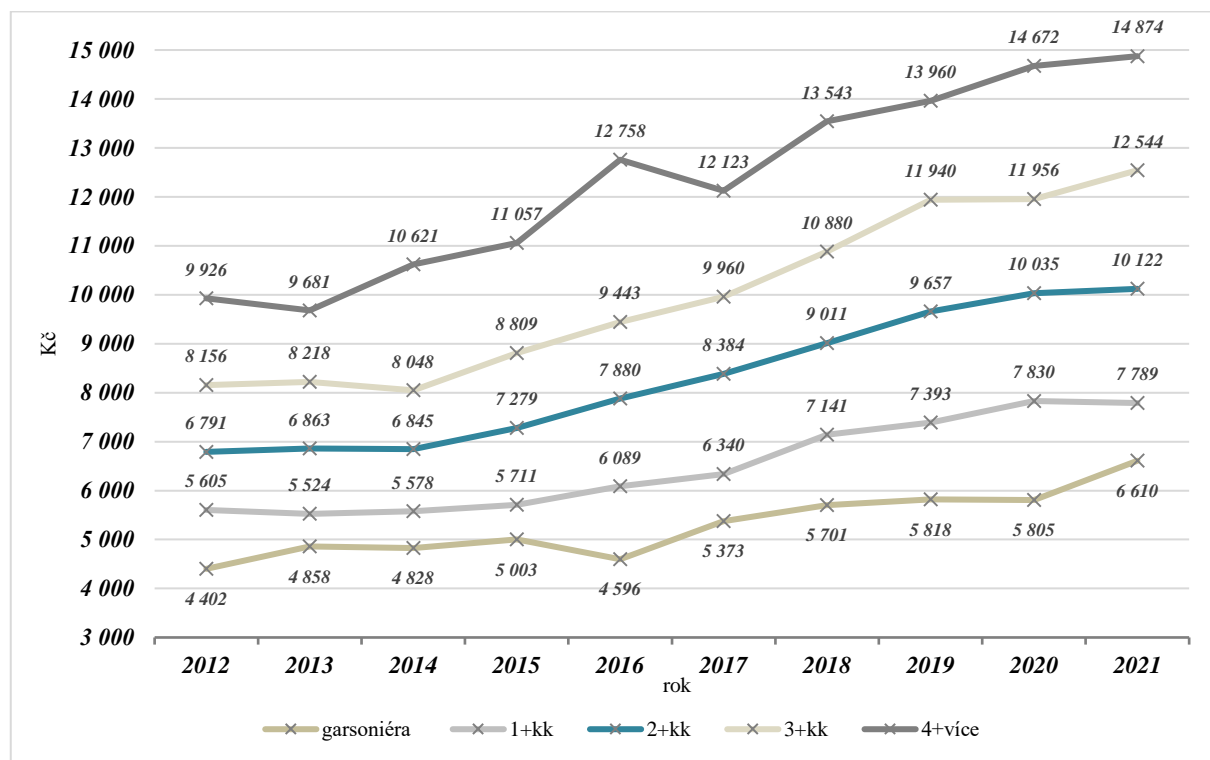
Graf 17: Vývoj výše ceny nájemného v Praze v roce 2021

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸⁸

Menší města začala přitahovat větší pozornost nájemníků. Průměrné ceny nájmů dosahovaly na začátku roku 2021 202 Kč/m². Následující graf analyzuje vývoj cen nájemného

⁸⁸ Vývoj cen nájmů: Ceny nájmů v Praze jsou na úrovni roku 2017. REMAX [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/vyvoj-cen-najmu>

v roce 2021 mimo hlavní město Prahu. V tomto případě se jednalo různorodost trendu ve všech segmentech bydlení. I přesto však mají všechny segmenty bydlení tendenci pozvolného růstu. Nejvyšší procentuální nárůst byl zaznamenán u bytů 3+kk, kde byl rozdíl 53,8 %. Oproti tomu nejmenší procentuální nárůst byl u bytů 1+kk, kde byl rozdíl pouhých 38,9 %. Důvod, proč se mimo Prahu takto rapidně zvedaly ceny nájmu je, že lidé začali více využívat práce z domova.



Graf 18: Vývoj výše ceny nájemného mimo Prahu v roce 2021

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁸⁹

V níže uvedené tabulce jsou analyzované a následně komparované vývoje ceny nájmu v hlavním městě a mimo něj. Na první pohled jsou rozdíly markantní. Rozdíl cen ve sledovaném období u garsoniér byl téměř 2 796 Kč, což je více než 34,5 %. U bytů 1+kk byl rozdíl cen více než 3 009 Kč, procentuálně se jednalo o 31 % o menší. U bytů 2+kk byl rozdíl mezi cenami 4 257 Kč, procentuálně se jednalo o obdobný rozdíl jako u garsoniér, a to 33,9 %. U bytů 3+kk byl rozdíl mezi cenami dokonce více než 6 323 Kč, procentuálně se jednalo o 38,7 %. U bytů 4+ byl rozdíl cen neuvěřitelných 9 871 Kč, procentuálně se jednalo o 44,4 %. V současné době začínají lidé hledat alternativy k hlavnímu městu, a tudíž zde dochází k poklesu poptávky. Oproti tomu menší města mají nárůst poptávky, a to vede k nárůstu cen nájmu. Obyvatelé se začínají více přesouvat do menších měst, kde mají blíže k přírodě

⁸⁹ Vývoj cen nájmu: Malá města přitahují pozornost. REMAX [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/vyvoj-cen-najmu>

a zároveň současně hradí nižší nájemné. Rodině tento krok může ušetřit třetinu až polovinu nákladů na bydlení. Pronajme-li si rodina byt mimo Prahu, může ušetřit až 70 000 Kč za rok.

Tabulka 10: Komparace vývoje nájmu v Praze a mimo Prahu

VÝVOJ CEN NÁJMŮ V PRAZE (Kč)						VÝVOJ CEN NÁJMŮ MIMO PRAHU (Kč)					
rok	garson.	1+kk	2+kk	3+kk	4+více	rok	garson.	1+kk	2+kk	3+kk	4+více
2012	7 185	7 955	10 448	13 314	20 251	2012	4 402	5 605	6 791	8 156	9 926
2013	6 964	7 711	10 330	13 177	19 408	2013	4 858	5 524	6 863	8 218	9 681
2014	6 864	7 867	10 597	13 705	17 030	2014	4 828	5 578	6 845	8 048	10 621
2015	6 948	8 212	10 993	14 555	20 574	2015	5 003	5 711	7 279	8 809	11 057
2016	7 444	8 951	12 055	15 811	21 721	2016	4 596	6 089	7 880	9 443	12 758
2017	7 861	10 054	13 476	17 148	22 783	2017	5 373	6 340	8 384	9 960	12 123
2018	9 530	11 235	14 644	19 445	22 923	2018	5 701	7 141	9 011	10 880	13 543
2019	10 462	12 072	15 526	20 253	27 055	2019	5 818	7 393	9 657	11 940	13 960
2020	9 219	11 029	14 243	18 714	24 575	2020	5 805	7 830	10 035	11 956	14 672
2021	8 475	10 007	13 132	17 061	25 614	2021	6 610	7 789	10 122	12 544	14 874
<i>průměr</i>	8 095	9 509	12 544	16 318	22 193	<i>průměr</i>	5 299	6 500	8 287	9 995	12 322

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁹⁰

Pro řadu domácností se nájemní bydlení tak stává běžnou formou, jež je v ostatních evropských státech zcela běžné. Na hypoteční úvěry bude v následujícím období dosahovat menší počet zájemců. Nájemní bydlení disponuje velkou flexibilitou poptávky. Trh je následně nucen pohotově reagovat na trend a poptávku uspokojit. Na realitním trhu je dostatek bytů určených k pronajmu, a to díky zvyšující se poptávce po investičních bytech. Na trh přichází neustále dostatek investorů, jež vytváří dostatečné portfolio bytů k následnému pronajímání. Rostoucí trend v růstu cen nájmu bude i nadále, ne však tak skokově. Poroste-li totiž počet lidí, kteří zvolí nájemní bydlení, vzroste i poptávka. Lidé totiž nedosáhnou na vlastní bydlení. Nárůst poptávky je tlačěn i větší emigrací z Ukrajiny a je velice obtížné odhadovat následující vývoj. I přesto, že budou z jedné strany vznikat tlaky na růst nájmu, druhá strana je bude nadále brzdit platovými možnostmi nájemců, jimž se za poslední rok zvedly náklady živobytí. Vyjma zvedání cen nájmu, se rapidně zvedaly ceny energií, především plynu a elektrické energie, dále pohonných hmot či služeb. Reálné zhoršení souhrnné ekonomické situace není jednoduché ani pro nájemce, ani pro pronajímatele. Lidé si začnou zvykat, že není akutní vlastnit tři auta a dvě nemovitosti. Stejně tomu tak je i v západních zemích. Nájemní bydlení do této doby bylo vnímáno jako výraz neúspěchu a méněcennosti. V současné době se stává přirozenou součástí realitního trhu.

⁹⁰ Vývoj cen nájmu: Malá města přitahují pozornost. REMAX [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/vyvoj-cen-najmu>

5.5 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN U STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Stavební parcely patří spolu s ornou půdou k nejlukrativnější kategorii pozemků. Tento fakt je podmíněn mnohostrannou schopností využití. Zásadním využitím těchto pozemků je možnost výstavby nemovitostí, jež jsou určeny nejen k uspokojení potřeby bydlení, ale i k účelům komerčním. V současné době se stavební parcely staly znamenitou investicí. Podle ČSÚ se počet prodaných stavebních pozemků za rok navýšil o více než 180 %. Ne však všechny pozemky jsou příhodné ke koupi. Faktory ovlivňující výši ceny stavebního pozemku jsou podrobněji analyzovány v kapitole 3.4. Rozhodujícím faktorem u stavebního pozemku je lokalita. Z následující analýzy je zřetelné, že makropoloha stavebního pozemku výrazně ovlivňuje jeho cenu. Zbývající faktory (inženýrské sítě, velikost a tvar pozemku, územní plánování atd.) usměrňují cenu pozemku pouze v rámci mikropolohy.

5.5.1 Analýza vývoje tržních cen u stavebních pozemků

Dle údajů ČSÚ lze shledávat, že míra cen ve sledovaném období u stavebních pozemků vzrostla zhruba o 190 %. Tento fakt prokazuje, že koupě stavebního pozemku je dobrou a především výnosnou investicí. Z rozsáhlejší analýzy dat vyplývá, že vývojová tendence cen u stavebních pozemků se značně odlišuje v dílčích krajích. Nejrychlejším tempem růstu se vyznačuje hlavní město Praha, kde jsou ceny stavebních pozemků nejvyšší v ČR. Míra ceny stavebních pozemků vzrostla průměrně o 211 %. Oproti tomu nejpomalejší tempo růstu dosáhl Kraj Ústecký. Ve sledovaném období se ceny nemovitostí změnilo pouze o 130 %. Rozdíl oproti průměru v celé ČR je bezmála 60 %. Z tohoto údaje je zřejmé, že investování do pozemků je zapotřebí důkladně zvážit, především pak lokalitu a následné růstové možnosti cen. Lze tedy konstatovat, že průměrný roční vývoj cen se ustavičně zvyšoval. Vrcholem růstu byl pak rok 2020. Nejlukrativnějšími pozemky se stávají pozemky center regionů, především pak v centrech krajských měst. V těchto lokalitách je počet těchto statků zcela neuspokojivý, přestože jejich cena několikanásobně, někdy až desetinásobně, přesahuje průměrné hodnoty.

Praha

Samostatnou kapitolou v oblasti oceňování je hlavní město Praha. Nepočítáme-li historické centrum městské části Praha 1 a Praha 2, ceny pozemků v tomto kraji převyšují celorepublikový průměr až třikrát. Z tohoto důvodu jsou městské obvody rozděleny do skupin, které jsou charakteristické obdobnou cenou. Dvě individuální skupiny představují právě Praha 1 a Praha 2. Tato vyšší cenová hladina je důsledkem nadměrné poptávky a zanedbatelné nabídky tohoto statku. Ceny stavebních pozemků v hlavním městě jsou především tlačeny citelně vyšší poptávkou developerských společností, kterým se za posledních 10 let podařilo

výstavbu nemovitostí masivně ovlivnit developerskými projekty v podobě výstavby bytových domů. Developeři tak výrazně ovlivňují vývoj cen. Mezi nevýznamnější developerské společnosti se řadí Central Group, Finep, Skanska Reality, Vivus, Metrostav development, atd.

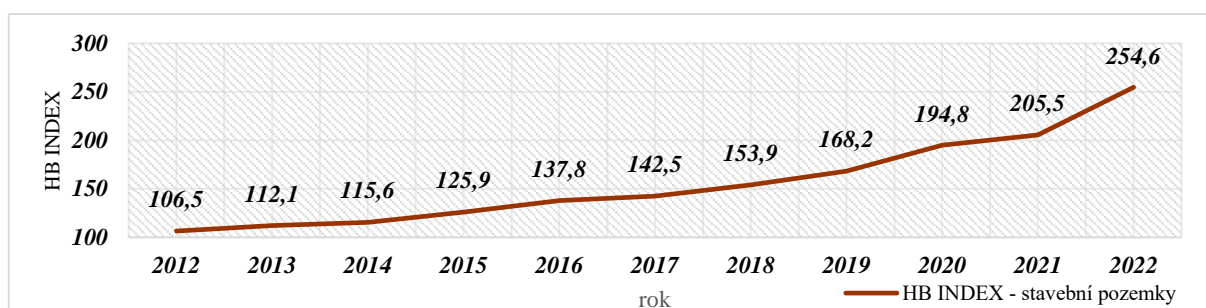
Ostatní kraje

Poměry v ostatních krajích jsou velmi rozdílné. Všeobecně je možno konstatovat, že čím vyšší tempo růstu cen nemovitostí v dané lokalitě, tím je vyšší cena za stavební pozemek. Z tohoto důvodu se tak otvírají tzv. cenové nůžky mezi regiony. Faktorem, jež rozvírají tyto cenové nůžky, je například rozdílnost životní úrovně (Karlovarský kraj x Středočeský kraj), průměrná čistá mzda (Moravskoslezský kraj x Středočeský kraj), míra nezaměstnanosti (Ústecký kraj x Zlínský kraj) atd. Na jedné straně nůžek se umisťují spolu s Jihomoravským krajem veškeré kraje Čech vyjma severních Čech (Liberecký, Ústecký). I přes veškeré snahy působení regionálních dotací, dotací Ministerstva pro místní rozvoj a dotací EU tyto kraje prozatím oproti ostatním krajům Čech v oblibě zaostávají. Naopak na druhé straně nůžek se spolu se severními Čechami nachází zbylé kraje Moravy a Slezska. Rozdíl cenové hladiny mezi nejdražší lokalitou (Středočeský kraj) a nejlevější lokalitou (Ústecký kraj) je bezmála 100 %. Stav v jednotlivých krajích je různorodý. Odlišné ceny jsou v krajských městech a obcích, jež jsou na ně plně vázány. V současné době jsou ve velké oblibě tzv. satelitní vesničky, které jsou právě přidružené k větším centrům. Tyto vesničky slouží lidem, kteří jsou zaměstnané v centrech, ale touží po venkovském charakteru bydlení. Vyšší cenová hladina těchto lokalit nepatrně zkresluje průměrnou cenovou hladinu stavebních pozemků v obcích do 5 000 obyvatel. Oproti tomu méně žádané lokality jsou vzdálenější od center. Jedná se například o Jesenícko, jež markantně stagnuje oproti Olomouci. Olomouc, jako centrum Moravy, se v současné době řadilo mezi města s nejrychleji rostoucími cenami díky své lukrativní poloze, rostoucí zaměstnanosti a úrovni mezd.

5.5.2 Očekávaný vývoj tržních cen v budoucnu

Jestliže se v minulých letech investovaly finanční prostředky do pozemků, nyní se hojně zhodnotily. Od roku 2012 se ceny stavebních pozemků zhodnotily o více než 190 %. Za prudký nárůst cenové hladiny může dlouholetý převis poptávky nad nabídkou, která je bržděná neaktuálními územními plány či neuspokojivou kapacitou inženýrských sítí. Důvodem růstu cen pozemků je neustále se zvyšující zájem o ně. Dalším aspektem ovlivňujícím cenu je to, že investoři skupují pozemky i bez schválení územního plánu. Tyto pozemky jsou skupovány ke spekulacím. Vývoj růstu cenové hladiny pozemků ve sledovaném období zřetelně předstihl inflaci. Uložil-li investor své peněžní prostředky do stavební parcely, nyní bohatne. V roce

2012 byla průměrná roční inflace 3,3 %, zatímco ceny stavebních pozemků vzrostly zhruba o 15 %. Cenová hladina stavebních pozemků ve sledovaném období vždy rostla. Z níže uvedeného grafu je zřejmé, že HB INDEX prozatím neklesal, ba naopak mezi lety 2021 a 2022 vzrostl o téměř 50 jednotek. Meziroční změna byla tak nejvyšší ve sledovaném období. Jednalo se o změnu ve výši 22,2 %. I mezičtvrtletní změny se po celý rok držely v obdobné hladině, a to v rozmezí 4-5 %. I v další letech se neočekává, že by tento index měl stagnovat, či dokonce klesat. I přesto, že přichází ochlazení na trhu s nemovitostmi, pozemky si budou stále udržovat své stabilní tempo růstu, neboť se stávají velice vzácnými statky.



Graf 19: HB INDEX u stavebních pozemků

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁹¹

Investice do pozemků bude považována za znamenitou investici i pro následující roky. Jedná se o konzervativní investice, jejichž cena vzdoruje i hospodářským cyklům. Dalším kladným znakem je i nízká roční nákladovost, neboť daně z nemovitostí v ČR se řadí mezi nejnižší v celé EU. Tento fakt může však v budoucnu s cenou nemovitostí ještě zamíchat. Daně z nemovitostí by měly v projít významnými reformami. Vývoj cenové hladiny stavebních pozemků byl v sledovaném období stejnorodý, jednalo se vždy o mírný nárůst. V následující tabulce jsou vyobrazeny nabídkové ceny pozemků na konci roku 2021. Z tabulky vyplývá, že největší počet nabídek je ve Středočeském kraji. Oproti tomu nouzi na stavební parcely má Kraj Vysočina. Díky své poloze a georeliéfu je Jihomoravský kraj spolu se Středočeským krajem nejdražšími kraji v ceně za m². Nejlevnějšími kraji na stavební pozemky jsou kraj Moravskoslezský a Ústecký. V současné době prudce stoupl zájem o stavební pozemky v maloměstech, jež se nachází v blízkosti dopravních tepen. Tento trend lze např. pozorovat v Říčanech u Prahy, kde již teď není možno získat vhodný pozemek pro výstavbu. Velmi malé a omezené množství pozemků je pak v Hostivici, Chýni, Černošicích nebo Berouně. Obdobná situace je i v okolí města Brna.

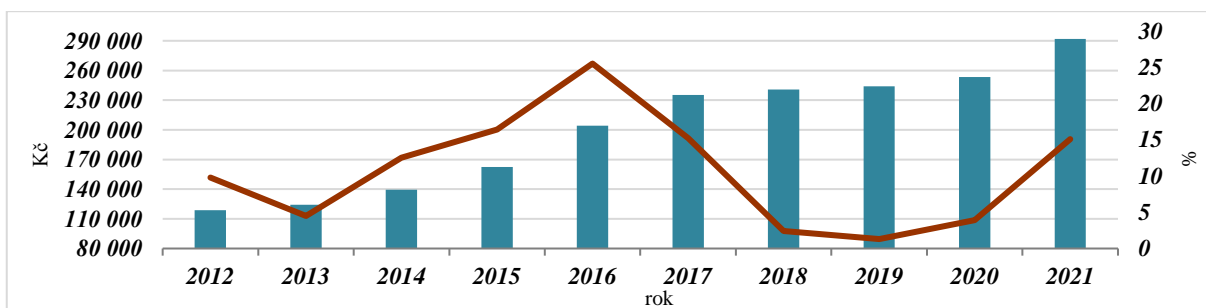
⁹¹ HB Index: Trh s bydlením klesá, pouze pozemky si udržují stabilní tempo růstu. HYPOTEČNÍ BANKA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-trh-s-bydlenim-klesa-jen-pozemky-udrzuji-tempo/>

Tabulka 11: Počet nabídek a průměrná cena stavebního pozemků v ČR v roce 2021

kraj	průměrná cena za m ²	počet nabídek
Hlavní město Praha	16 500 Kč	180
Jihočeský	2 200 Kč	359
Jihomoravský	4 700 Kč	535
Karlovarský	1 800 Kč	259
Královehradecký	1 900 Kč	364
Liberecký	2 000 Kč	317
Moravskoslezský	1 500 Kč	655
Olomoucký	1 900 Kč	291
Pardubický	2 100 Kč	335
Plzeňský	2 300 Kč	397
Středočeský	4 600 Kč	1 400
Ústecký	1 600 Kč	446
Vysočina	2 200 Kč	146
Zlínský	2 000 Kč	281
průměr ČR	2369 Kč	426

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁹²

Prognóza vývoje cen stavebních pozemků je nemilá. Potažmo k rostoucímu trendu cen pozemků a především pak jejich nedostatku, není mnoho důvodů, proč by měla cena stavebních pozemků stagnovat, ba dokonce klesat. Tento trend se však bude týkat velké části republiky, nikoli jen velkých center. Trend rostoucích cen je v současné době vidět i v menších regionech. Podobně jako u stavebních pozemků je i nabídka orné půdy omezená. Významnou roli ve výši ceny hraje kvalita (bonita) půdy. Cena za m² je pak např. na Vysočině dvakrát nižší než v Polábí. Jedno mají však společné a to tempo, jakým je tato půda zdražována. Z následujícího grafu vyplývá, že orná půda ve sledovaném období se zhodnotila téměř o 185 %. Ve státní databázi je zaznamenáno zhruba 4,2 milionu ha zemědělské půdy. Dle ČÚZ za posledních dvacet let ubylo téměř 80 000 hektarů zemědělské půdy. Jedná se zhruba o 2 %



Graf 20: Vývojová tendence tržních cen zemědělské půdy

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁹³

⁹² Pozemky rekordně zdražují. Investice do půdy poráží inflaci. Peníze.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nemovitosti/431871-pozemky-rekordne-zdrazuj-i-investice-do-pudy-porazi-inflaci>

⁹³ na základě příloh P č. 1 – P č. 14

6 KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM MAKROEKONOMICKÝCH UKAZATELŮ

Trh s nemovitostmi potažmo stavebnictví, jsou nedílnou součástí hospodářství. Modifikace těchto odvětví značně ovlivňují právě makroekonomické ukazatele – inflace, nezaměstnanost, HDP, atd. Lze tedy říci, že makroekonomické poměry státu výrazně ovlivňují stavební výrobu a následnou situaci na trhu s nemovitostmi.

6.1 PODSTATNÉ POLITICKÉ, SPOLEČENSKÉ A OSTATNÍ UDÁLOSTI V OBDOBÍ 2012 – 2021

Vývojová tendence cen nemovitostí je ovlivněna i událostmi, jež se odehrály ve sledovaném období. V 10. letech 21. st. ČR procházela transformací, větším prohloubením evropské integrace, následnou větší digitalizací společnosti a ukončením ekonomické krize.

Politické události

Politické poměry zasáhly zřetelné převraty ve stranických systémech. Nastal nárůst obliby tzv. voličských hnutí – Věci veřejné (Vít Bárta), ANO 2011 (Andrej Babiš), Úsvit přímé demokracie (Tomio Okamura), Česká pirátská strana (Ivan Bartoš). Jednalo se o populistická sdružení, jejichž program byl zaměřen na boj s korupcí, reformy státu či posílení demokracie. Vítězem voleb v roce 2014 do Parlamentu se v roce 2014 opětovně stala ČSSD. Po následné demisi Sobotkovy vlády se do čela Poslanecké sněmovny dostal Andrej Babiš se svým hnutím ANO. V tomto období byla uskutečněna první přímá volba prezidenta ČR. Zvoleným kandidátem na následující dvě funkční období se stal Miloš Zeman.

Společenské události

Společnost ČR se v této dekádě potýkala s kauzami, které ovlivňovaly život v celé EU jako např. Evropská integrace. Novým členským státem EU se v roce 2013 stalo Chorvatsko. Ve Velké Británii proběhlo v červnu roku 2016 referendum o setrvání či vystoupení. Následný tzv. Brexit proběh o čtyři roky později. Další společenskou událostí, která ovlivňuje chod nejen ČR, nýbrž i chod celého západního světa, byla ukrajinská krize, z které se následně v roce 2022 vyvinula válka na východě. Jedná se o nejradikálnější politickou krizi v Evropě.

Ostatní události

Nejvíce diskutovanou událostí byla celosvětová epidemie SARS-CoV-2. V březnu 2020 se zastavil čas v ČR i v celém světě. Byl utlumen nejen život obyvatel, nýbrž i celé hospodářství. V červnu roku 2021 se jižní Moravou prohnala extrémní bouře doprovázená

ničivým tornádem. Byly poškozeny vesnice Mikulčice, Moravská Nová Ves, Hrušky a Lužice. O život přišlo šest lidí a další stovky byly poraněny. Následné škody byly fatální.

6.2 MAKROEKONOMICKÉ UKAZATELE

Inflace

Inflace udává růst/pokles cenové hladiny v určitém časovém úseku a vychází z posuzování čisté cenové změny za pomoci indexu spotřebitelské ceny. Index cen porovnává úrovně cen ve vybraném spotřebitelském koši, který reprezentuje cca 450 proporcionálních služeb a výrobků, jež jsou srovnávány ve dvou obdobích. Spotřební koš reprezentuje potravinářské zboží (nápoje, potraviny, tabák), nepotravinářské zboží (nábytek, oděvy, potřeby pro domácnost, drobné a drogistické zboží, zboží pro volný čas či osobní péči) a služby (oblast bydlení, opravy, provoz domácnosti, sociální a osobní péče, zdravotnictví, vzdělávání, volný čas, doprava, stravování a ubytování či finanční služby).⁹⁴ Údaje o inflaci jsou používány pro využití valorizace mezd či důchodů nebo ve spojitosti s nájemními a ostatními smlouvami.

HDP

Je peněžním ztvárněním souhrnné hodnoty všech statků a služeb, jež jsou nově vytvořené v daném období na daném území. HDP se využívá pro určení výkonnosti ekonomiky státu. HDP může být definováno třemi způsoby: metoda produkční výdajová či důchodová.⁹⁵

Nezaměstnanost

Jedná se o situaci, v níž nedochází k ekvilibriu na trhu práce. Nabídka, jež jedinci nabízejí, je vyšší než poptávka plynoucí od firem. Za nezaměstnaného jedince je považována osoba, která je starší 15-ti let, aktivně hledá nové zaměstnání a je připravena do něj ihned nastoupit. Dlouhodobá nezaměstnanost je jev, kdy jedinec není zaměstnaný více než jeden rok, což je považováno za závažný problém. Příčiny jsou: zákon o minimální mzdě, odborové a kolektivní vyjednávání, rigidita mezd, nahrazení lidí strojem.

Magický čtyřúhelník

Grafická forma vyjádření výchozích cílů hospodářské politiky státu je tzv. magický mnohoúhelník. Díky magickému mnohoúhelníku lze zhodnotit výkonnost ekonomiky v daném státě. Dílčí vrcholy znázorňují následující jednotlivé cíle hospodářské politiky - míra inflace (π), míra nezaměstnanosti (U), změna HDP (G), saldo obchodní bilance (B). Všechny ukazatele jsou udávány v %. Příznivost vývoje ekonomiky lze tedy hodnotit právě dle komparace ploch

⁹⁴ Inflace, míra inflace - Metodika: Co je inflace, jak se měří?. Český statistický úřad [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace

⁹⁵ Hrubý domácí produkt (HDP) - Metodika: Co je HDP, jak se měří?. Český statistický úřad [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkci_hdp

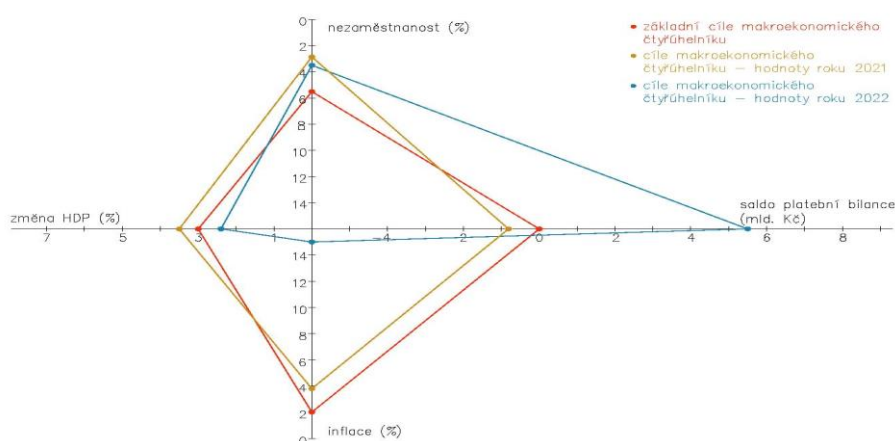
magických čtyřúhelníků – čím rozsáhlejší plocha čtyřúhelníku, tím lepší a úspěšnější je ekonomiky. Pro vrcholy magického čtyřúhelníku platí pravidlo, že protilehlý vrchol nepřímo úměrně ovlivňuje vrchol ležící naproti (inlace-nezaměstnanost; platební bilance-HDP).⁹⁶ V níže uvedené tabulce jsou parametry potřebné pro následné grafické znázornění.

Tabulka 12: Parametry magického čtyřúhelníku

(%)	π	U	G	B
základní cíle	2	5,5	3	0
rok 2021	3,8	2,8	3,5	-0,8
rok 2022	15	3,4	2,4	5,5

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁹⁷

Z hodnot vrcholů níže uvedených čtyřúhelníků lze usoudit, že opatření, které podnikala, vláda při koronavirové krizi, mělo následující dopady na ekonomiku. Inlace se meziročně zvýšila o 11,2 procentního bodu. Oproti základnímu cíli je míra inflace více než 7krát vyšší. Míra nezaměstnanosti meziročně též vzrostla. Růst však nebyl tak rapidní jako u inflace. Stále se míra nezaměstnanosti drží o 2,1 procentního bodu pod doporučeným základním cílem. Platební bilance byla v roce 2022 na 5,5 %. Meziroční nárůst byl zde téměř 6 % a byl způsoben znovunastartování ekonomiky po roce 2021, především pak opětovného otvírání hranic. Z údajů vyplývajících z tabulky č. 12 je graficky vypracován magický čtyřúhelník se základními cíli a dosaženými údaji pro rok 2021 a 2022. Plocha čtyřúhelníku byla v roce 2021 obdobná jako u základních cílů cíli. Oproti tomu rok 2022 v důsledku opatření spojených s Covid-19 zaznamenal zmenšení plochy, které bylo vyvoláno vládními opatřeními, především pak změnami ve fiskální politice.



Obrázek 1: Magický čtyřúhelník

Zdroj: vlastní zpracování ⁹⁸

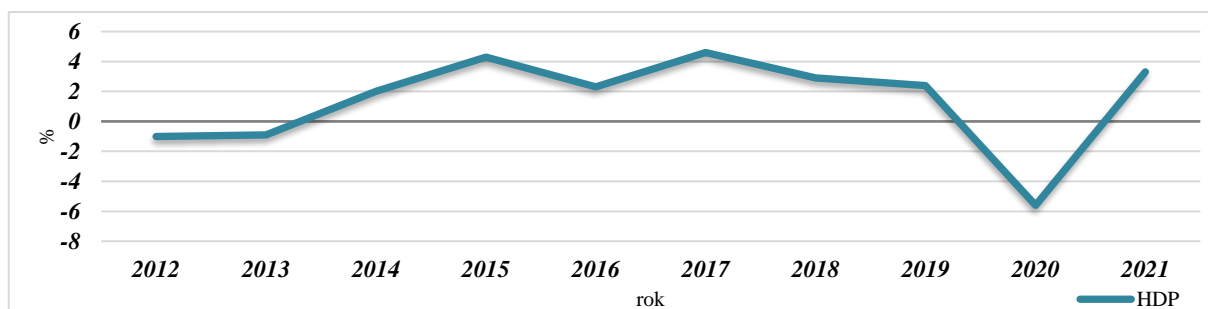
⁹⁶ CUDZIKOVÁ, Šárka, 2018. Základy makroekonomie [online]. Praha: ČVUT [cit. 2023- 03-26]. ISBN 978-80-88418-34-4. Dostupné z: <https://www.vovcr.cz/odz/ekon/436/page00.html>

⁹⁷ Nejnovější údaje. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>

⁹⁸ na základě údajů z ČSÚ

6.3 KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM HDP

HDP ukazuje výkonnost ekonomiky a je představováno kompletní konečnou produkcí, která je vyjádřena peněžními prostředky. Níže uvedený graf zobrazuje analýzu vývoje HDP, ze které je zřejmé, že HDP mělo kolísavý trend. Ve sledovaném období mělo HDP dokonce třikrát zápornou hodnotu. Mezi hospodářskými krizemi mezi lety 2014 a 2019 mělo HDP kladné hodnoty a převážně rostoucí trend, což bylo znamením vzkvétající ekonomiky. Největší propad byl zaznamenán v roce 2020. Meziroční pokles mezi lety 2019 a 2020 byl téměř 8 %. Tento výrazný pokles byl způsoben omezením ekonomiky kvůli rychle se šířící epidemii Covid-19. Pokles HDP byl nejvíce ovlivňován snížením spotřeby domácností a snížením investičních výdajů a propadu zahraniční poptávky, tedy stagnace exportu. Jediný segment, jež zaznamenal růst, byly vládní výdaje. Omezení ekonomiky dopadalo na veškerá odvětví hospodářství, od obchodu zboží a služeb, ubytování, přes cestovní ruch, dopravu až po pohostinství. Tato odvětví utrpěla nejvíce. Nevedlo se však ani průmyslu včetně stavebnictví. Rok 2021 byl ve znamení expanze. Ta byla podpořena nejen zvýšenou konečnou spotřebou domácností, ale i růstem odvětví z řad obchodu, ubytování, dopravy či pohostinství.



Graf 21: Grafická analýza vývoje HDP

Zdroj: vlastní zpracování dle ⁹⁹

Z následující tabulky plyne, že průměrný vývoj cen nemovitostí byl v prvních dvou letech sledovaného období obdobný jako růst míry HDP. Tento fakt byl způsoben dozvuky hospodářské krize, jež započala v roce 2008. Kvůli této krizi byl trh s realitami velice ochlazen. S tímto faktem byly spojeny i záporné hodnoty míry HDP. Zlomovým rokem byl rok 2015, kdy obě hodnoty, jak míra HDP, tak i průměrný vývoj cen nemovitostí, byly kladné. Od roku 2017 pak je zaznamenán rekordní vývoj cen nemovitostí oproti míře HDP, který měl kolísavý trend. V ČR byl v následujících zaznamenán tzv. realitní boom.

⁹⁹ Hrubý domácí produkt - Časové řady ukazatelů čtvrtletních účtů: Tab_VS Výdaje na hrubý domácí produkt, sezonně očištěno. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_cr

Tabulka 13: Komparace vývoje HDP s průměrným vývojem cen nemovitostí

%	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
HDP	-1,00	-0,90	2,00	4,30	2,30	4,60	2,90	2,40	-5,60	3,30
průměrný vývoj cen nemovitostí	-5,00	-2,80	-1,00	0,40	4,50	10,30	17,90	23,60	25,60	43,90

Zdroj: vlastní zpracování¹⁰⁰

V tabulce č. 14 je uveden výsledek Shapiro-Willkova testu normality u HDP, jež byl vypočten pomocí statistického programu PAST. Stanovenou hypotézu H_0 při hladině významnosti $\alpha = 0,05$ **není možno zamítnout** ($\alpha \leq p$ -hodnota). Náhodný výběr dat je tedy zařazen mezi **normální rozdělení pravděpodobnosti** $N(\mu, \sigma)$.

Tabulka 14: Shapiro-Willkův test normality u míry HDP

	test normality		
	<i>p</i>	<i>W</i>	<i>N</i>
MÍRA HDP	0,0663	0,8549	10

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 15 zobrazuje výsledky korelační analýzy, jež byly vypočteny pomocí programů EXCEL (regresní analýza) a GRET (korelační analýza). Pearsonův výběrový korelační koeficient R ukazuje existující prokazatelnou závislost mezi HDP a průměrným vývojem tržních cen nemovitostí. Není-li R v intervalu **<-0,564; 0,564>**, existuje prokazatelná závislost mezi veličinami. Na základě výsledků analýzy je zřejmé, že H_0 **nezamítáme** ($|R| > 0,564$), tudíž **neexistuje** prokazatelná závislost mezi HDP a průměrnými cenami nemovitostí. Dalším koeficientem vyplývajícím z korelační analýzy, je koeficient determinace, jenž ukazuje posuzování kompatibility s daty použitými v analýze. Z analýzy je patrné, že mezi výše uvedenými veličinami **není žádná závislost**.

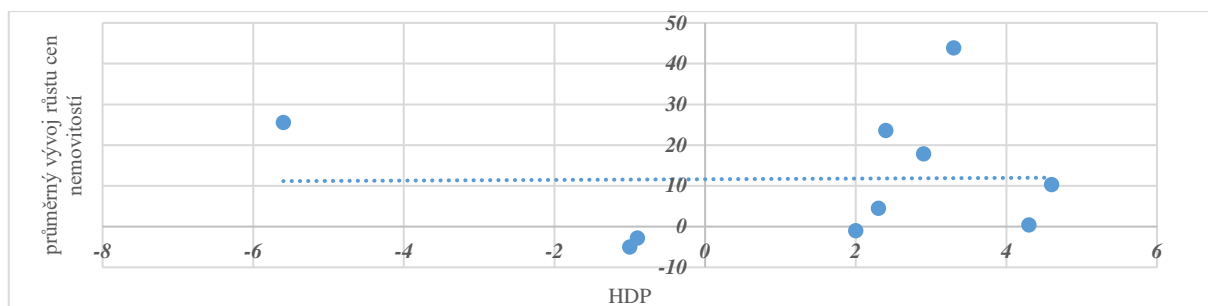
Tabulka 15: Korelační analýza u míry HDP

korelační analýza	
korelační koeficient (R)	0,0162
koeficient determinace	0,0002
P hodnota	0,9645
testovací kritérium (T)	0,0021
hladina významnosti	0,05
kritická hodnota Pearsonova korelačního koeficientu	0,6319
kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti	2,306
<i>předpověď pro následující období</i>	
průměrný vývoj cen nemovitostí	11,8

Zdroj: vlastní zpracování

¹⁰⁰ Hrubý domácí produkt - Časové řady ukazatelů čtvrtletních účtů: Tab_VS Výdaje na hrubý domácí produkt, sezonně očištěno. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_cr

Kritická hodnota studentova t-rozdělení pravděpodobnosti, jež je charakteristická $n - 2$ stupněm volnosti, pro 8 stupňů (počet pozorování – 2) pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ je **2,306** (je-li $|T| >$ kritická hranice, následně H_0 zamítáme). Hypotézu H_0 tedy **nezamítáme**. Mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a HDP **není korelační vztah**, tudíž makroekonomická veličina HDP **neovlivňuje** průměrný vývoj cen nemovitostí. Předpověď pro následující období stanovila dle údajů o HDP průměrný vývoj cen nemovitostí za pomoci výpočtů v programu GRETL růst o 11,8 %. Z údajů vyplývajících z tabulky č. 13 je za pomoci níže uvedeného bodového grafu vypracován regresní model, který popisuje vývoj vztahu cen nemovitostí na HPD.

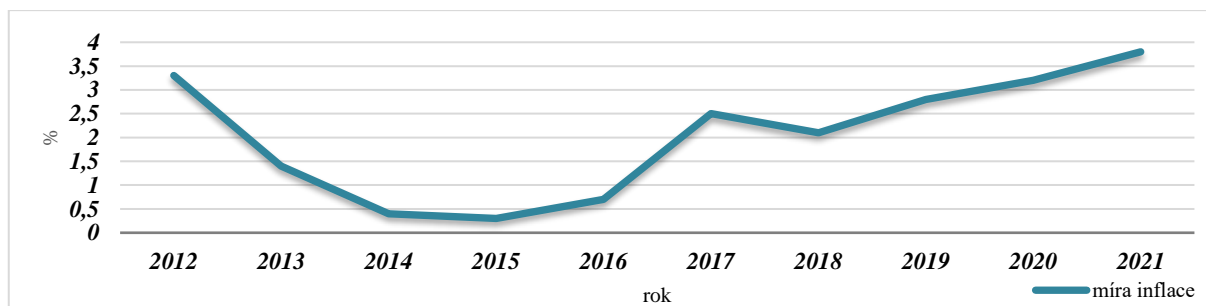


Obrázek 2: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na HDP

Zdroj: vlastní zpracování

6.4 KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM INFLACE

Inflace nám ukazuje, kolikaprocentní snížení hodnoty změny bylo meziročně zaznamenáno. S rostoucí mírou inflace si jedinec s obdobným výdělkem nakoupí méně věcí za obdobné množství finančních prostředků. Níže uvedený graf zobrazuje analýzu vývoje míry inflace. Je zřejmé, že míra inflace měla kolísavý trend. Největší propad byl zaznamenán na začátku sledovaného období, mezi lety 2012 a 2013. Zde byl meziroční pokles cenové hladiny způsoben snížením cen téměř u poloviny skupin spotřebního koše. Rok 2014, 2015 a 2016 byl rokem stagnace míry inflace. Bylo to období, kdy se ekonomice ČR dařilo. Rok 2017 byl ve znamení velkého nárůstu míry inflace, jejíž nárůst byl 1,8 procentního bodu a byl ovlivněn zvýšením cen ve velké části skupin spotřebního koše. Nejvyšší nárůst cen zaznamenala právě skupina potravin a nealkoholických nápojů. Další větší meziroční nárůst inflace byl v roce 2021, jenž odstartoval zvyšování rekordní inflace i v dalších dvou kvartálech. Toto zvýšení bylo reakcí na pandemii Covid-19, která ČR již druhým rokem sužovala. Meziroční vývoj cen byl ovlivněn zejména navýšením cen ve skupinách odívání a obuv, doprava a bydlení.



Graf 22: Grafická analýza vývoje míry inflace

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰¹

Z následující tabulky plyne, že průměrný vývoj růstu cen nemovitostí byl v prvních třech letech sledovaného období pomalejší než růst míry inflace. Tento fakt byl způsoben dozvuky hospodářské krize, jež byla započata v roce 2008. Kvůli této krizi byl trh s realitami velice ochlazen. Zlomovým rokem byl rok 2015, kdy byl průměrný vývoj růstu cen nemovitostí kladný. Rok 2015 byl též rokem, kdy míra inflace a průměrný vývoj růstu cen nemovitostí nabýval obdobných hodnot. Od roku 2017 je pak zaznamenán rekordní průměrný vývoj růstu cen nemovitostí oproti míře inflace. V České republice nastal tzv. realitní boom.

Tabulka 16: : Komparace vývoje míry inflace s průměrným vývojem cen nemovitostí

%	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
míra inflace	3,30	1,40	0,40	0,30	0,70	2,50	2,10	2,80	3,20	3,80
průměrný vývoj cen nemovitostí	-5,00	-2,80	-1,00	0,40	4,50	10,30	17,90	23,60	25,60	43,90

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰²

Závislost průměrného vývoje cen nemovitostí na míře inflace

V tabulce č. 17 je uveden výsledek Shapiro-Willkova testu normality u míry inflace, jež byl vypočten pomocí statistického programu PAST. Stanovenou hypotézu H_0 , při hladině významnosti $\alpha = 0,05$ **není možné zamítnout** ($\alpha \leq p$ -hodnota). Náhodný výběr dat je tedy zařazen mezi **normální rozdělení pravděpodobnosti** $N(\mu, \sigma)$.

Tabulka 17: Shapiro-Willkův test normality u míry inflace

	test normality		
	<i>p</i>	<i>W</i>	<i>N</i>
MÍRA INFLACE	0,2453	0,9045	10

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 18 zobrazuje výsledky korelační analýzy, jež byly vypočteny pomocí programů EXCEL (regresní analýza) a GRETl (korelační analýza). Pearsonovův výběrový korelační koeficient *R* ukazuje existující prokazatelnou závislost mezi mírou inflace

¹⁰¹ Inflace - druhy, definice, tabulky. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

¹⁰² Na základě údajů ČSÚ (viz poznámka pod čarou č. 101)

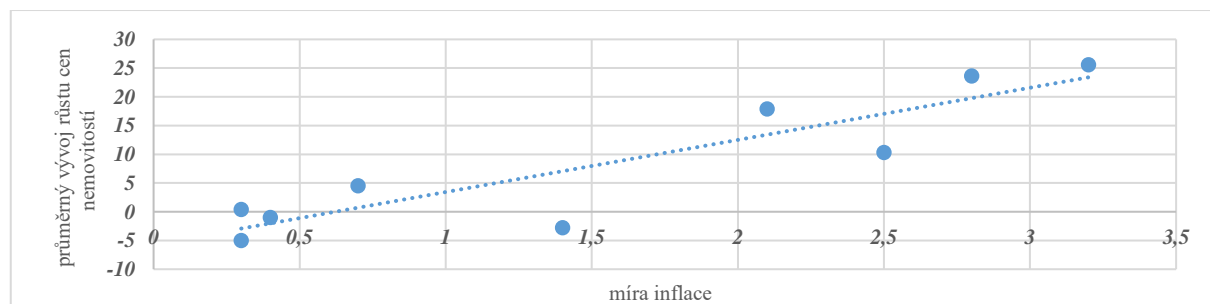
a průměrným vývojem tržních cen nemovitostí. Není-li R v intervalu $\langle -0,564; 0,564 \rangle$, existuje prokazatelná závislost mezi veličinami. Na základě výsledků analýzy je zřejmé, že H_0 **zamítáme** ($|R| > 0,564$), tudíž **existuje** prokazatelná závislost mezi mírou inflace a průměrnými cenami nemovitostí. Dalším koeficientem vyplývajícím z korelační analýzy, je koeficient determinace, jenž ukazuje posuzování kompatibility s daty použitými v analýze. Z analýzy je patrné, že mezi výše uvedenými veličinami je **velká závislost**.

Tabulka 18: Korelační analýza u míry inflace

korelační analýza	
korelační koeficient (R)	0,9173
koeficient determinace	0,8416
P hodnota	0,0018
testovací kritérium (T)	42,508
hladina významnosti	0,05
kritická hodnota Pearsonova korelačního koeficientu	0,6319
kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti	2,306
předpověď pro následující období	
průměrný vývoj cen nemovitostí	159,8

Zdroj: vlastní zpracování

Kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti, jež je charakteristická $n - 2$ stupněm volnosti, pro 8 stupňů (počet pozorování – 2) pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ je **2,306** (je-li $|T| >$ kritická hranice, následně H_0 zamítáme). Hypotézu H_0 tedy **zamítáme** $|T| > 2,306$. Mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a mírou inflace je **korelační vztah**, tudíž makroekonomická veličina míra inflace **ovlivňuje** průměrný vývoj cen nemovitostí. Předpověď pro následující období stanovila dle údajů o inflaci průměrný vývoj cen nemovitostí za pomoci výpočtů v programu GRETL růst o 159,8 %. Z údajů vyplývajících z tabulky č. 16 je za pomoci níže uvedeného bodového grafu vypracován regresní model, který popisuje vývoj vztahu cen nemovitostí na míře inflace.

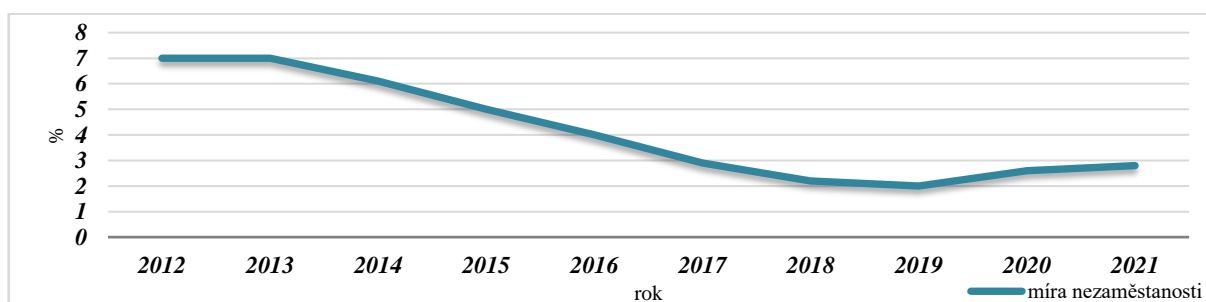


Obrázek 3: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na míře inflace

Zdroj: vlastní zpracování

6.5 KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM MÍRY NEZAMĚSTNANOSTI

Míra nezaměstnanost nám ukazuje, kolik ekonomicko-aktivních obyvatel daného státu je evidováno na Úřadu práce. Níže uvedený graf zobrazuje analýzu vývoje míry nezaměstnanosti. Je zřejmé, že míra nezaměstnanosti měla po většinu sledovaného období klesající trend. Začátek sledovaného období byl ve znamení vyšší míry nezaměstnanosti. Jednalo se tak o dozvuk hospodářské krize, jež započala v roce 2008. Období mezi lety 2014 a 2019, ekonomika expandovala a následně byla na svém vrcholu, a to se projevilo i na míře nezaměstnanosti. Zlomovým rokem byl i v tomto případě rok 2020, který byl ovlivněn pandemií Covidu-19, kdy se hladina zastavila na 2 % a od té doby začíná mírně růst. Důvodem mírně zvyšující se míry nezaměstnanosti je situace vzniklá v souvislosti s dozníváním pandemie Covid-19 a následné energetické krize. V souvislosti s těmito událostmi ukončuje podnikání značný počet podnikatelů a malých firem. Tyto události se dotkly i středních a větších podniků, kde se v souvislosti s nimi začalo propouštět.



Graf 23: Grafická analýza vývoje míry nezaměstnanosti

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰³

Z následující tabulky plyne, že průměrný vývoj cen nemovitostí byl v prvních dvou letech sledovaného období záporný a míra nezaměstnanosti stagnovala. Tento fakt byl způsoben dozvuky hospodářské krize, jež byla započata v roce 2008. Kvůli této krizi byl trh s realitami velice ochlazen. Vyšší nezaměstnanost způsobila to, že lidé neměli dostatek finančních prostředků k pořízení nemovitostí. Zlomovým rokem byl i zde rok 2015, kdy míra nezaměstnanosti měla již druhým rokem klesající tempo a vývoj cen nemovitostí v tomto roce prvně stagnoval a neklesal. Rok 2018 a 2019 byl rokem tzv. realitního boomu, kdy ceny nemovitostí rostly raketovým způsobem, což bylo podmíněno i nízkou nezaměstnaností. Lidé měli dostatek práce a následně dostatek finančních prostředků na pořízení vlastní nemovitosti. Zvrat nastal až v roce 2020, kdy ceny nemovitostí nadále rostly, avšak rostla i nezaměstnanost.

¹⁰³ Nezaměstnanost v ČR, vývoj, rok 2023. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/>

Tabulka 19: Komparace vývoje míry nezaměstnanosti s průměrným vývojem cen nemovitostí

%	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
míra nezaměstnanosti	7,00	7,20	6,10	5,00	4,00	2,90	2,20	2,00	2,60	2,80
průměrný vývoj cen nemovitostí	-5,00	-2,80	-1,00	0,40	4,50	10,30	17,90	23,60	25,60	43,90

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰⁴

Závislost průměrného vývoje cen nemovitostí na míře nezaměstnanosti

V tabulce č. 20 je uveden výsledek Shapiro-Willkova testu normality u míry nezaměstnanosti, jenž byl vypočten pomocí statistického programu PAST. Stanovenou hypotézu H_0 při hladině významnosti $\alpha = 0,05$ **není možno zamítnout** ($\alpha \leq p$ -hodnota). Náhodný výběr dat je tedy zařazen mezi **normální rozdělení pravděpodobnosti** $N(\mu, \sigma)$.

Tabulka 20: Shapiro-Willkův test normality u míry nezaměstnanosti

	test normality		
	<i>p</i>	<i>W</i>	<i>N</i>
MÍRA NEZAMĚŠTANOSTI	0,0954	0,868	10

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 21 zobrazuje výsledky korelační analýzy, jež byly vypočteny pomocí programů EXCEL (regresní analýza) a GRET (korelační analýza). Pearsonovův výběrový korelační koeficientu R ukazuje existující prokazatelnou závislost mezi mírou nezaměstnanosti a průměrným vývojem tržních cen nemovitostí. Není-li R v intervalu **<-0,564;0564>**, existuje prokazatelná závislost mezi veličinami. Na základě výsledků analýzy je zřejmé, že H_0 **zamítáme** ($|R| > 0,564$), tudíž **existuje** prokazatelná závislost mezi mírou inflace a mírou nezaměstnanosti. Dalším koeficientem vyplývajícím z korelační analýzy, je koeficient determinace, jenž ukazuje posuzování kompatibility s daty použitými v analýze. Z analýzy je patrné, že mezi výše uvedenými veličinami je **středně silná závislost**.

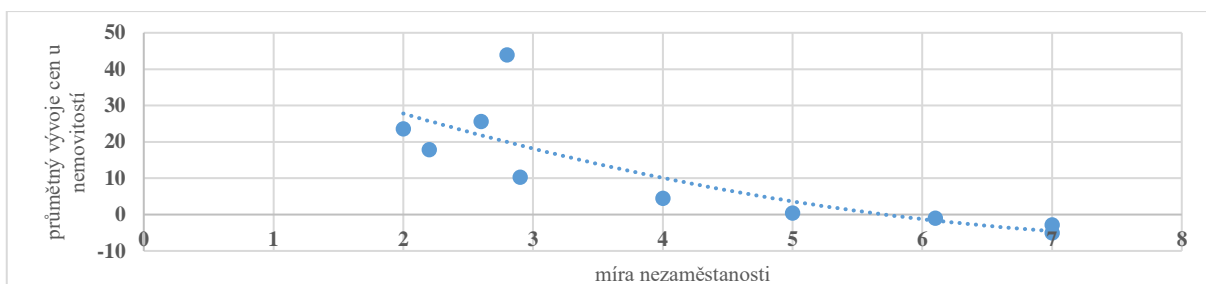
Tabulka 21: Korelační analýza u míry nezaměstnanosti

korelační analýza	
korelační determinace (R)	0,7949
koeficient determinace	0,6482
P hodnota	0,0258
testovací kritérium (T)	6,4495
hladina významnosti	0,05
kritická hodnota Pearsonova korelačního koeficientu	0,6319
kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti	2,306
<i>predpověď pro následující období</i>	
průměrný vývoj cen nemovitostí	14,7

Zdroj: vlastní zpracování

¹⁰⁴ Nezaměstnanost v ČR, vývoj, rok 2023. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/>

Kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti, jež je charakteristická n - 2 stupněm volnosti, pro 8 stupňů (počet pozorování – 2) pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ je **2,306** (je-li $|T| >$ kritická hranice, následně H_0 zamítáme). Hypotézu H_0 tedy **zamítáme**. Mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a mírou nezaměstnanosti je **korelační vztah**, tudíž makroekonomická veličina míra nezaměstnanosti **ovlivňuje** průměrný vývoj cen nemovitostí. Předpověď pro následující období stanovila dle údajů o míře nezaměstnanosti průměrný vývoj cen nemovitostí za pomoci výpočtů v programu GRETL růst o 14,7 %. Z údajů vyplývajících z tabulky č. 19 je za pomoci níže uvedeného bodového grafu vypracován regresní model, který popisuje vývoj vztahu cen nemovitostí na míře nezaměstnanosti.

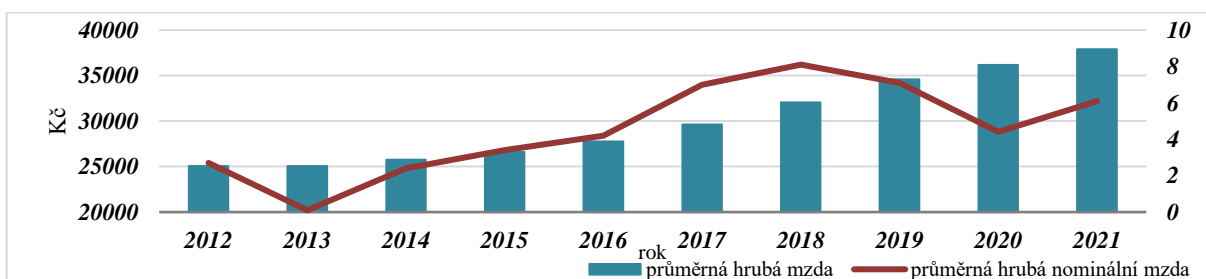


Obrázek 4: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na míře nezaměstnanosti

Zdroj: vlastní zpracování

6.6 KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM PRŮMĚRNÉ HRUBÉ MZDY

Hrubá mzda nám charakterizuje finanční odměnu za vykonanou práci, která nebyla zdaněna, a od které nebyly odečty žádné odpočty. Po odečtení odpočtů a zdanění je výsledkem mzda čistá. V první polovině sledovaného období průměrná hrubá mzda převážně stagnující trend. Růst mzdy byl v průměru pouhé 2 %. Oproti tomu druhá polovina sledovaného přinesla převážně rostoucí trend. Růst mzdy byl v průměru necelých 8 %. Níže uvedený graf zobrazuje grafickou analýzu ukazatelů spojených s hrubou mzdou.



Graf 24: Grafická analýza komparace vývoje průměrné hrubé mzdy s průměrnou hrubou nominální mzdou

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰⁵

¹⁰⁵ Mzdy a náklady práce. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace

Na začátku sledovaného období byla průměrná hrubá mzda pouhých 25 067 Kč a na konci sledovaného období průměrná hrubá mzda vzrostla na 37 903 Kč o 12 836 Kč. Jednalo se o více než 50% nárůst mzdy. Hrubá nominální mzda nám charakterizuje podíl mzdy bez dalších osobních nákladů, jež připadají na jednoho zaměstnaného jedince. Průměrná nominální hrubá mzda měla kolísavý trend. V roce 2013 měla minimální přírůstek. Od té doby měla však rostoucí trend. Další významný propad proběhl v roce 2020, který byl způsoben celosvětovou pandemií. Nejvyšší přírůstek průměrné hrubé nominální mzdy byl mezi lety 2016 a 2017, kdy právě v tomto období začal tzv. realitní boom a průměrný vývoj cen nemovitostí začal od tohoto období růst.

Tabulka 22: Komparace vývoje průměrné hrubé mzdy, průměrné hrubé nominální mzdy s průměrným vývojem cen nemovitostí

%	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)	25 067	25 035	25 768	26 591	27 764	29 638	32 051	34 578	36 176	37 903
průměrná hrubá nominální měsíční mzda	2,70	0,10	2,40	3,40	4,20	7,00	8,10	7,10	4,40	6,10
průměrný vývoj cen nemovitostí	-5,00	-2,80	-1,00	0,40	4,50	10,30	17,90	23,60	25,60	43,90

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰⁶

Závislost průměrného vývoje cen nemovitostí na průměrné hrubé nominální měsíční mzdě

V tabulce č. 23 je uveden výsledek Shapiro-Willkova testu normality u nominální hrubé mzdy, jenž byl vypočten pomocí statistického programu PAST. Stanovenou hypotézu H_0 při hladině významnosti $\alpha = 0,05$ **není možno zamítnout** ($\alpha \leq p$ -hodnota). Náhodný výběr dat je tedy zařazen mezi **normální rozdělení pravděpodobnosti** $N(\mu, \sigma)$.

Tabulka 23: Shapiro-Willkův test normality u nominální hrubé mzdy

	test normality		
	<i>p</i>	<i>W</i>	<i>N</i>
NOMINÁLNÍ HRUBÁ MZDA	0,8155	0,9629	10

Zdroj: vlastní zpracování

Následující tabulka č. 24 zobrazuje výsledky korelační analýzy, jež byly vypočteny pomocí programů EXCEL (regresní analýza) a GRET (korelační analýza). Pearsonův výběrový korelační koeficient R ukazuje existující prokazatelnou závislost mezi nominální hrubou mzdou a průměrným vývojem tržních cen nemovitostí. Není-li R v intervalu

¹⁰⁶ Mzdy a náklady práce. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace

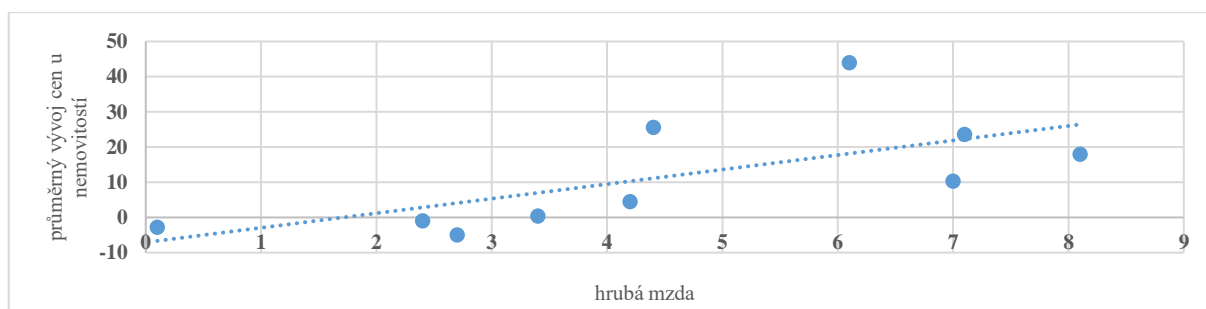
<-0,564;0564>, existuje prokazatelná závislost mezi veličinami. Na základě výsledků analýzy je zřejmé, že H_0 **zamítáme** ($|R| > 0,564$), tudíž **existuje** prokazatelná závislost mezi mírou inflace a průměrnou nominální hrubou mzdou. Dalším koeficientem vyplývajícím z korelační analýzy, je koeficient determinace, jenž ukazuje posuzování kompatibility s daty použitými v analýze. Z analýzy je patrné, že mezi výše uvedenými veličinami je **středně silná závislost**.

Tabulka 24: Korelační analýza u nominální hrubé mzdy

korelační analýza	
korelační koeficient (R)	0,6583
koeficient determinace	0,4334
P hodnota	0,0384
testovací kritérium (T)	6,1201
hladina významnosti	0,05
kritická hodnota Pearsonova korelačního koeficientu	0,6319
kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti	2,306
předpověď pro následující období	
průměrný vývoj cen nemovitostí	17,8

Zdroj: vlastní zpracování

Kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti, jež je charakteristická $n - 2$ stupněm volnosti, pro 8 stupňů (počet pozorování – 2) pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ je **2,306** (je-li $|T| >$ kritická hranice, následně H_0 zamítáme). Hypotézu H_0 tedy **zamítáme**. Mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a nominální hrubou mzdou je **korelační vztah**, tudíž nominální hrubá mzda **ovlivňuje** průměrný vývoj cen nemovitostí. Předpověď pro následující období stanovila dle údajů o hrubé nominální mzdě průměrný vývoj cen nemovitostí za pomoci výpočtů v programu GRETl růst o 17, 8 %. Z údajů vyplývajíc z tabulky č. 22 je za pomoci níže uvedeného bodového grafu vypracován regresní model, který popisuje vývoj vztahu cen nemovitostí na hrubé mzdě.

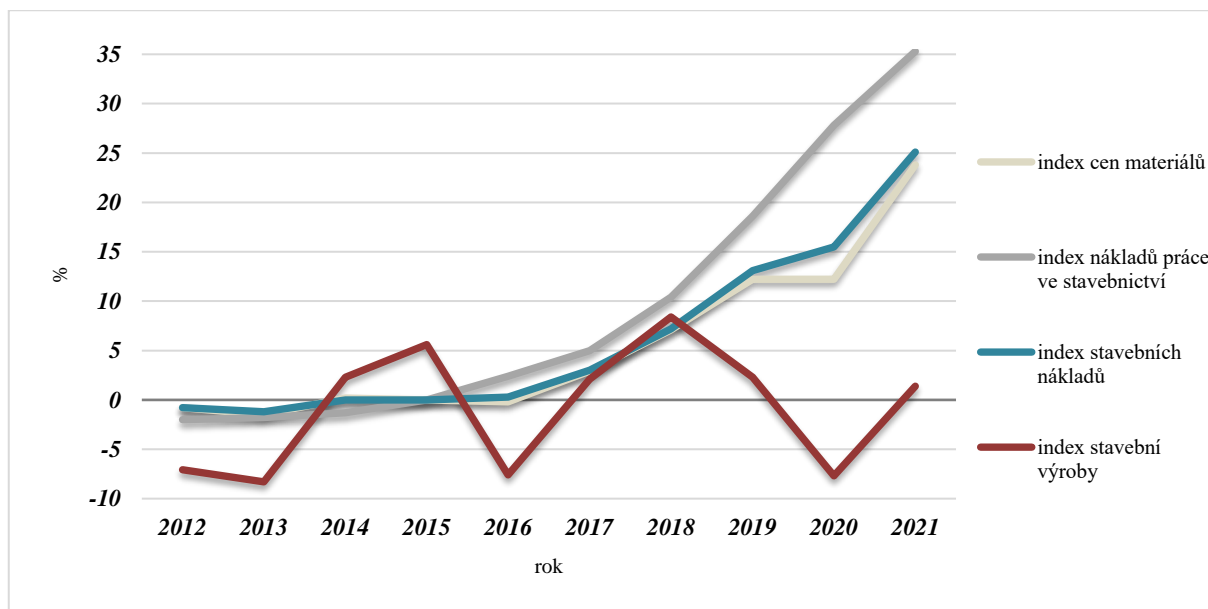


Obrázek 5: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na hrubé nominální mzdě

Zdroj: vlastní zpracování

6.7 KOMPARACE ANALÝZY TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM CEN VE STAVEBNICTVÍ

Jedná se o cenové ukazatele pro stavební průmysl. Následující indexy nám vymezují základní pojmy spojené se stavebnictvím. Index stavební výroby neboli index stavební produkce je základním souhrnným ukazatelem statistik spojených se stavebnictvím. Stavební produkce je představována stavební prací prováděnou firmami či osobami, kde převažuje stavební činnost. Tento index měl ve sledovaném období kolísavý trend. Během období se tento ukazatel propadl do záporných hodnot. Rok 2016 byl ve znamení nedostatku kapacity ve stavebnictví a rok 2020 poznamenala krize Covid-19. Následující indexy jsou: index cen stavebních materiálů, který představuje vývoj cen stavebních materiálů, dále index nákladů práce ve stavebnictví, který představuje vývoj mzdy pracovníků spojených se stavebnictvím, a v neposlední řadě index ostatních stavebních nákladů, jež jsou spjaty se stavebním průmyslem – týká se podružných služby, energií, nájemného. Zbylé tři indexy měly ve sledovaném období rostoucí trend. Specifickým byl rok 2020, kdy nastal menší propad i v této oblasti. Důvodem byla restriktivní opatření spojená s pandemií Covid-19, zvýšená poptávka po materiálech a následný celosvětový výpadek určitých druhů stavebních materiálů. I tyto faktory se razantně promítly do vývoje cen u nemovitostí.



Graf 25: Grafická analýza indexu stavební výroby

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰⁷

¹⁰⁷ Stavebnictví - vývoj tržeb ve stavebnictví v ČR, 2023. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/stavebnictvi/>

Na začátku sledovaného období byly veškeré hodnoty v záporných číslech. Nejméně stálým indexem je index stavební produkce. Ostatní indexy měl ve sledovaném období obdobný trend vývoje. Zlomovým rokem byl rok 2017, kdy odstartoval tzv. realitní boom. Stavební průmysl byl nucen na tuto situaci zareagovat zvyšujícími se cenami. Ze stavebních indexů byl největší růst zaznamenán u indexu nákladů práce ve stavebnictví, který je též úzce spjat s nominálními hrubými mzdami, které měly ve sledovaném období též rostoucí trend. Rozdíl mezi lety 2012 a 2021 byl téměř 37 procentních bodů. Oproti tomu nejmenší vývoj v růstu byl zaznamenán u souhrnného indexu stavební produkce.

Tabulka 25: Komparace vývoje cen ve stavebnictví s průměrným vývojem cen nemovitostí

%	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>index cen stavebních materiálů</i>	-0,80	-1,50	0,20	0,00	-0,20	2,90	7,10	12,20	12,20	23,80
<i>index nákladů práce ve stavebnictví</i>	-2,00	-1,80	-1,30	0,00	2,40	5,00	10,40	18,60	27,80	35,30
<i>index stavební výroby</i>	-0,80	-1,20	0,00	0,00	0,30	3,00	7,20	13,10	15,50	25,10
<i>index stavební produkce</i>	-7,09	-8,30	2,30	5,60	-7,60	2,10	8,40	2,30	-7,70	1,40
<i>průměrný vývoj cen nemovitostí</i>	-5,00	-2,80	-1,00	0,40	4,50	10,30	17,90	23,60	25,60	43,90

Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰⁸

Závislost průměrného vývoje cen nemovitostí na cenách stavebních materiálů, nákladům práce ve stavebnictví, stavební výroby a stavební produkce

V tabulce č. 26 je uveden výsledek Shapiro-Willkova testu normality u ukazatelů spojených se stavebnictvím, jež byl vypočten pomocí statistického programu PAST. Stanovenou hypotéza H_0 , hladina významnosti $\alpha = 0,05$, **je možné zamítnout** ($\alpha \leq p$ -hodnota), vyjma hodnot spojených se stavební produkcí. Náhodný výběr dat **je tedy zařazen mezi normální rozdělení pravděpodobnosti** $N(\mu, \sigma)$, vyjma dat spojených se stavební produkcí.

Tabulka 26: Shapiro-Willkův test normality u ukazatelů spojených se stavebnictvím

	test normality		
	<i>p</i>	<i>W</i>	<i>N</i>
MATERIÁLY	0,0254	0,8201	10
PRÁCE	0,0377	0,8344	10
VÝROBA	0,2473	0,8191	10
PRODUKCE	0,0962	0,8567	10

Zdroj: vlastní zpracování

¹⁰⁸ Construction producer prices or costs, new residential buildings - annual data. EUROSTAT [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_a/default/table?lang=en

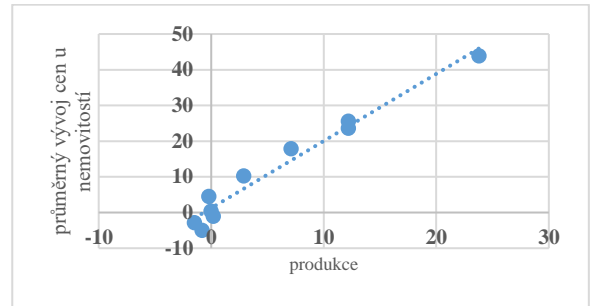
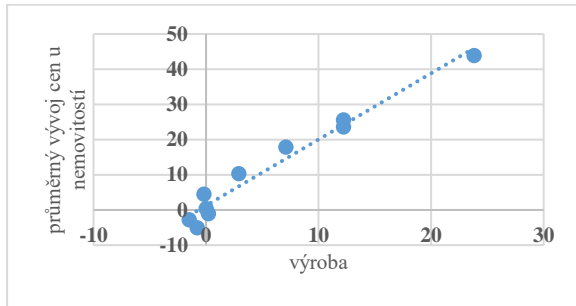
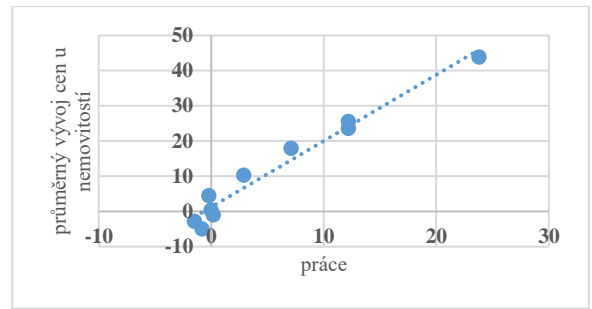
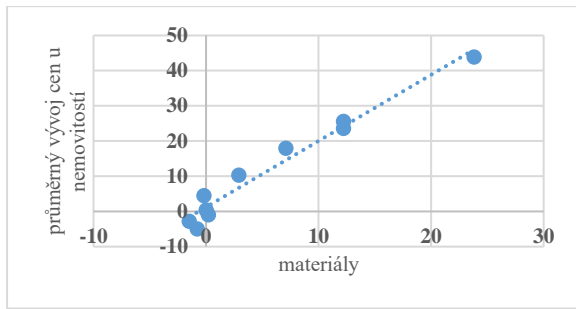
Tabulka č. 27 zobrazuje výsledky korelační analýzy, jež byly vypočteny pomocí programů EXCEL (regresní analýza) a GRETl (korelační analýza). Pearsonovův výběrový korelační koeficient R ukazuje existující prokazatelnou závislost mezi ukazateli spojenými se stavebnictvím a průměrným vývojem tržních cen nemovitostí. Není-li R v intervalu $\langle -0,564; 0,564 \rangle$, existuje prokazatelná závislost mezi veličinami. Na základě výsledků analýzy je zřejmé, že H_0 **zamítáme** ($|R| > 0,564$), tudíž **existuje** prokazatelná závislost mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a ukazateli spojenými se stavebnictvím. Dalším koeficientem vyplývajícím z korelační analýzy, je koeficient determinace, jenž ukazuje posuzování kompatibility s daty použitými v analýze. Z analýzy je patrné, že mezi výše uvedenými veličinami je **velká závislost**, vyjma ukazatele, jež je spojen se stavební produkcí, zde je **nízká závislost**.

Tabulka 27: Korelační analýza u ukazatelů spojených se stavebnictvím

korelační analýza				
	MATERIÁLY	PRÁCE	VÝROBA	PRODUKCE
korelační koeficient (R)	0,7949	0,9738	0,9821	0,2445
koeficient determinace	0,6482	0,9483	0,9646	0,0597
P hodnota	0,0258	1,9885E-06	4,3469E-07	0,4959
testovací kritérium (T)	6,4495	146,9258	218,1091	0,5087
hladina významnosti	0,05	0,05	0,05	0,05
kritická hodnota Pearsonova koeficientu	0,6319	0,6319	0,6319	0,6319
studentova t- rozdělení pravděpodobnosti	2,306	2,306	2,306	2,306

Zdroj: vlastní zpracování

Kritická hodnota studentova t- rozdělení pravděpodobnosti, jež je charakteristická n - 2 stupněm volnosti, pro 8 stupňů pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ je **2,306** (je-li $|T| >$ kritická hranice, následně H_0 zamítáme). Hypotézu H_0 tedy **zamítáme**, vyjma ukazatele, jež definuje stavební produkci, zde **nezamítáme**. Mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a ukazateli spojenými se stavebnictvím **je korelační vztah**, tudíž vývoj ukazatelů spojených se stavebnictvím **ovlivňuje** průměrný vývoj cen nemovitostí. Mezi průměrným vývojem cen nemovitostí a stavební produkcí však dle korelační analýzy **není korelační vztah**. Tento fakt je ovlivněn časovou prodlevou ve stavební produkci. Z údajů vyplývajících z tabulky č. 26 je za pomoci níže uvedeného bodového grafu vypracován regresní model, který popisuje vývoj vztahu cen nemovitostí na ukazatelích, jež jsou spojeny se stavebnictvím.



Obrázek 6: Regresní model závislosti průměrného vývoje cen nemovitostí na stavební produkci

Zdroj: vlastní zpracování

7 SHRNU TÍ VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Trh s nemovitostmi postoupil za posledních dvacet let značnými změnami. Tento fakt byl dán skutečností, že tento trh byl právně formulován až po roce 1989. A až nyní třicet let po změně systému se přiblížil úrovni vyspělých států západních zemí v Evropě. Oproti jiným hospodářským odvětvím je konkurence v oblasti realitních kanceláří a developerských společností větší. Mezi lidmi je určitá nedůvěra v oblasti realitních zprostředkovatelů.

Otřesy na realitním trhu, které proběhly za posledních deset let, v podobě přenesení převisu poptávky nad nabídkou, vyčistily trh od nekvalitních a spekulativních subjektů, což mělo za následek značné utužení důvěry mezi subjekty. Realitní boom a krize v podobě nedostatku vhodných nemovitostí k nabídnutí byla impulsem ke zkvalitnění veškerých služeb pro klienty v oblasti realitního zprostředkování. Realitní trh tedy prožíval značnou očistu. Především pak prodej starších nemovitostí, které dostaly druhou šanci na zrekonstruování. Rozevřely se tak více cenové nůžky. Lidé si nemohli ve sledovaném období tolik vybírat mezi nemovitostmi a byla-li možnost koupě nemovitosti, začalo se více hledět na její cenu. Starší nemovitosti tak díky své ceně začaly být populárnější, oproti novějším a modernějším nemovitostem, ty začaly být nedostupnější. Na otřes realitního trhu doplatily nejen ceny u nemovitostí, ale též i hojný počet realitních zprostředkovatelů a developerských společností. Realitní trh tak opustili mnozí realitní zprostředkovatelé a developerské společnosti, jež podnikali převážně na amatérské úrovni. Své služby nabízeli za nadsazené ceny a jejich služby byly často neprofesionální a nekvalitní.

Nejen vývoj celé ekonomiky, ale i vývoj celkového trhu s nemovitostmi, potažmo stavebního průmyslu, byl ovlivněn událostmi, jež ovlivnili celou společnost. Začátek sledovaného období byl dosud ovlivněn největší hospodářskou krizí, která započala v roce 2008, kdy celkově realitní trh prošel velkým otřesem. V roce 2012 pozvolna začala ekonomika ožívat, což se promítalo do celkové situace trhu s nemovitými věcmi. Trh byl zasažen silným poklesem poptávky a nabídky bydlení. Tento krok vedl k razantnímu poklesu cen, od nichž se následně v analýze vycházelo. Začátek sledovaného období byl tedy ve znamení ještě mírného každoročního poklesu vývoje cen nemovitostí. Zlomovým rokem byl rok 2015, kdy ceny nemovitostí nepoklesly a v daném roce stagnovaly. Od roku 2016 měly průměrné ceny nemovitostí opačný trend a začaly růst. Od roku 2016 odstartoval tzv. realitní boom, jaký nikdo v ČR nepamatuje. Trh se začal přeorientoávat z nabídky na poptávku po bydlení a začal tak větší převis poptávky nad nabídkou. Vyšší poptávka byla způsobena příznivým vývojem hospodářské situace v zemi – míra inflace, míra nezaměstnanosti, růst průměrné hrubé mzdy,

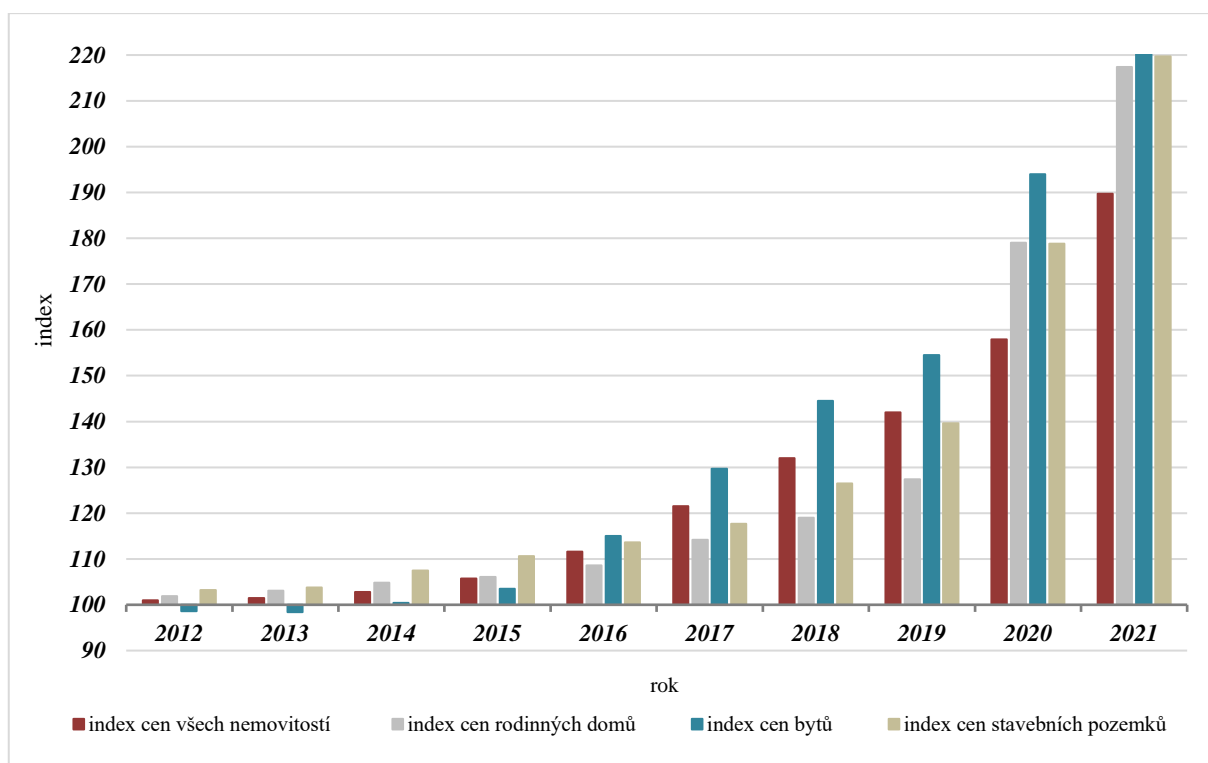
a především větší dostupnost finančních produktů, zejména nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. Tento fakt tak začal velice ovlivňovat výši průměrné ceny nemovitostí. Průměrné ceny nemovitostí začaly být velice nadhodnoceny, a tak se začaly dostávat do neúnosné výše. Ochlazení ekonomické situace v České republice ve sledovaném období nastalo v roce 2020, kdy ČR postihla celosvětová pandemie Covid-19 a podepsala se tak na celkovém chodu ekonomiky. Zlom tak nastal ve všech sledovaných ukazatelích. I tato nepříznivá situace se nemile podepsala na vývoji cen. Ceny v důsledku celkového výpadku stavebních materiálů opět meziročně rapidně vzrostly. Zbrzdění růstu průměrných cen nemovitostí je očekáváno v dalších letech, jako důsledek neustálého zvyšování úrokových sazeb centrální národní bankou či mírného převisu poptávkou nad nabídkou.

7.1 SHRNUTÍ VÝVOJE CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Celkovým vyhodnocením analýzy jednotlivých segmentů realitního trhu byl závěr, že vývoj tržních cen všech segmentů byl obdobný. Obecně je možno konstatovat, že začátek sledovaného období byl ve znamení dozvuků hospodářské krize z roku 2008, tudíž ceny v tomto období byly ustálené. Zlomovým rokem byl rok 2017, kdy začínaly ceny postupně růst. Růst cen byl způsoben především příznivou ekonomickou situací. Následně se začal na trhu s nemovitostmi projevovat tzv. realitní boom. Převratný byl až rok 2020, kdy ekonomiku postihla celosvětová pandemie Covid-19 a s ní přišla opatření, která utlumila veškeré aktivity. Dopady, které s sebou pandemie přinesla, budou znát až v následujících letech.

Vývoj cen nemovitostí

Stěžejním cílem této diplomové práce byla podrobná analýza vývoje všech nemovitostí na trhu, která byla pro lepší analýzu rozdělena do tří segmentů – trh se stavebními pozemky, trh s bytovými jednotkami, trh s rodinnými domy. Pro následující grafickou interpretaci vybraných segmentů byly využity indexy cen vycházející z dat publikovaných Českým statistickým úřadem. Níže uvedený graf zobrazuje nejen komplexní vývojovou tendenci všech nemovitostí, ale i tendenci všech tří segmentů. Z níže uvedené analýzy jednotlivých segmentů na trhu s nemovitostmi plyne, že velkým „tahounem“ na tomto trhu jsou bytové jednotky. Index cen bytových jednotek se zvýšil téměř o 150 %. Avšak ani ostatní segmenty za bytovými jednotkami nezaostávaly. U rodinných domů index cen vzrostl téměř o 136 %. Nejnižší rozdíl indexu cen byl zaznamenán u cen rodinných domů, kde byl rozdíl téměř 125%. Jednalo se tedy o nejpomalejší růst indexu cen. Všechny tři segmenty dosahovaly obrovského tempa růstu. Ve sledovaném období měli indexy cen převážně rostoucí trend.



Graf 26: Grafická analýza indexu cen nemovitostí

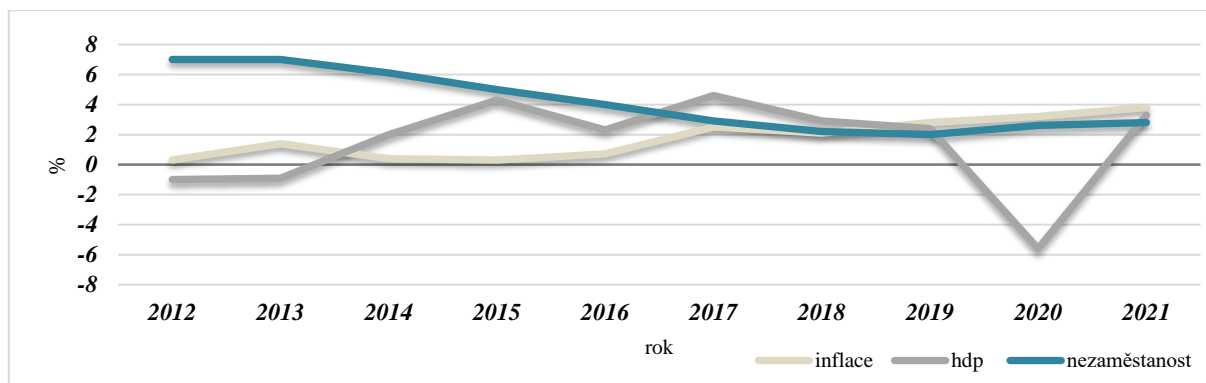
Zdroj: vlastní zpracování dle ¹⁰⁹

Růst ceny veškerých nemovitostí byl tažen nejen příznivým hospodářským stavem, ale i neuvěřitelně vysokou poptávkou po vlastním bydlení, jež byla podmíněna demografickými poměry v ČR. Ve sledovaném období dostávaly do produktivních věků početné populační ročníky, jež prahly po svém vlastním bydlení. Trh s nemovitostmi byl ve sledovaném období trhem prodávajícím. Především bytové jednotky byly průměrně do dvou měsíců od vstupu na realitní trh prodány.

7.1.1 Vývoj makroekonomických ukazatelů

V následujícím grafu je souhrnná analýza makroekonomických ukazatelů, jež byla zpracovaná v kapitole 6. Z grafu je zřejmé, že průměrný vývoj cen nemovitostí měl oproti makroekonomickým ukazatelům vysoký nárůst. Ze záporných hodnot se tento ukazatel dostal do hodnot kladných a zaznamenal téměř 50% nárůst cen nemovitostí.

¹⁰⁹ Index stavební produkce. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-stavebni-produkce>



Graf 27: Grafická analýza vývoje HDP, inflace, vývoje nezaměstnanosti a stavební produkce

Zdroj: vlastní zpracování dle¹¹⁰

Z tabulky č. 29 vyplývá, že všechny analyzované makroekonomické ukazatele, míra nezaměstnanosti, HDP, míra inflace a průměrný vývoj cen nemovitostí, měly ve sledovaném období kolísavý trend.

Tabulka 28: Komparace vývoje HDP, inflace, vývoje nezaměstnanosti a stavební produkce

	%	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
míra nezaměstnanosti		7,00	7,00	6,10	5,00	4,00	2,90	2,20	2,00	2,60	2,80
HDP		-1,00	-0,90	2,00	4,30	2,30	4,60	2,90	2,40	-5,60	3,30
míra inflace		0,30	1,40	0,40	0,30	0,70	2,50	2,10	2,80	3,20	3,80
průměrný vývoj cen nemovitostí		-5,00	-2,80	-1,00	0,40	4,50	10,30	17,90	23,60	25,60	43,90

Zdroj: vlastní zpracování dle¹¹¹

Růst cen nemovitostí byl v letech 2012 – 2015 pomalejší než tempo růstu ekonomiky. Na začátku sledovaného období byl rozdíl 12 %. Tento fakt dokazuje, že ceny nemovitostí převážně v tomto období nerostly, ba naopak v doznívající krizi ještě klesaly. Rok 2014 a 2015 byly roky mírné stagnace. Rok 2016 byl rokem zlomovým. Ekonomika rostla obdobným tempem jako průměrné ceny nemovitostí. V roce 2017 byly zaznamenány první náznaky tzv. realitního boomu. Od roku 2017 byla rychlost růstu ekonomiky pomalejší, než průměrný vývoj cen nemovitostí. V roce 2020, v období pandemie Covid-19, kdy tempo růstu ekonomiky dosáhlo záporných hodnot, byl rozdíl téměř 30 %. Rok 2021 byl však charakteristický ještě větším rozdílem mezi tempem růstu ekonomiky a průměrnými cenami nemovitostí. Meziroční nárůst rozdílu byl zhruba 10 %. Na konci sledovaného období byl tak průměrný vývoj cen nemovitostí téměř o 40 % vyšší oproti tempu růstu ekonomiky.

¹¹⁰ na základě údajů z ČSÚ

¹¹¹ na základě údajů z ČSÚ

7.2 DOPAD ZVYŠOVÁNÍ CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI A NÁSLEDNÉ DOPORUČENÍ

Ustavičné zvyšování cen na trhu s nemovitostmi a riziko „přehřátí“ ekonomické situace ve státě bylo zaznamenáno i ČNB, jež stále dohlíží a analyzuje vývoj cen na trhu. Především pak na to, zda hodnota nemovitostí, jež jsou nabízené, odpovídá hodnotě fundamentální. Z monitoringu, jež každoročně ČNB provádí, bylo vyhodnoceno, že ceny nemovitostí jsou v ČR nadhodnoceny v průměru až o 15-20 %.

Domácnosti

První krok, jež se dotkl nejen koncových uživatelů, nýbrž celé ekonomiky provedla ČNB. Jednalo se o reakci na enormní objem hypotečních úvěrů, jež byl během realitního boomu českými bankami poskytován. Došlo tak ke zpřísnění podmínek pro získání hypotečních úvěrů v podobě nemožnosti čerpání 100 % hypotečních úvěrů či postupné zvyšování úrokových sazeb. Tento krok však nevedl k prvotně zamýšlenému cíli. Zájem o hypoteční úvěry klesal pomalu. Ceny na trhu nemovitostí neklesaly, ba naopak stoupaly. Domácnosti, v důsledku růstu úrokových sazeb, přísnějších podmínek získání, a tím pádem větší nedostupnosti hypotečních úvěrů, mají větší měsíční výdaje. Měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 3 000 000 Kč vzrostla přibližně o 6 000 Kč, z původních téměř 14 000 Kč nyní dosahuje téměř 20 000 Kč. Tento výdaj značně ovlivnil výši měsíčních finančních prostředků, s nimiž domácnosti disponují a přispívá k výraznému nesouladu mezi příjmy domácností a s cenami nemovitostí. Tento příjmový nesoulad se mezi 58 sledovanými zeměmi nejmarkantněji zvýšil v právě v ČR. Budou-li se zvyšovat úrokové sazby nadále, bude tento krok představovat nemalý problém nejen pro řadu domácností, ale i firem. Přibude jedinců, kteří nebudou schopni splácet své hypoteční či spotřebitelské úvěry. Větší množství lidí tak bude nuceno kvůli této neschopnosti splácet prodat své nemovitosti a to někdy i výrazně pod cenou. Tento fakt může směřovat ke zvýšení nabídky na trhu s nemovitostmi, což by mohlo vyvolat mírný pokles cen nemovitostí.

Firmy

Dopady realitní krize začaly pocíťovat nejen domácnosti, ale i firmy. Krize, kterou vyvolal lockdown v roce 2020, způsobila přerušení několika výrobních procesů, které následně vyvolaly zpřetrhání dodavatelských řetězců. Ochromení ekonomiky podněcovalo citelné zvyšování cen ve výrobě. Dále nastala změna trhu s výrobními materiály. Na tuto transformaci preferencí kupujících nebyly společnosti vůbec připraveny. Zákazníci začali požadovat materiály, které nebyly naskladněny. Stavební materiály atraktivní před pandemií Covid-19 začaly ve skladech značně přebývat. Firmy zaobírající se stavebnictvím, mají i v současné době

nemalé problémy s neustálým zvyšováním nákladů na výrobu (energie, palivo, mzdy), nejvíce pak s dostupností nutných stavebních materiálů. Dodavatelé trpí nedostatkem stavebních materiálů. Stavební firmy nemají co zákazníkům dodávat a nemají z čeho vyrábět. I tato skutečnost značně přispěla k tomu, že ceny nemovitostí strmě stoupaly nahoru.

Bankovní sektor

Bankovní sektor též velice zasáhlo ochlazení realitního trhu. Trh s hypotečními úvěry se značně zpomalil. Objem hypotečních úvěrů za sledované období byl v roce 2022 nejnižší. Důvodem pro zpomalení trhu je především růst úrokových sazeb. Měsíční splátky vzrostly téměř o 20 %. Bankovní sektor má několik možností, jak regulovat množství hypotečních úvěrů. Zpravidla se jedná o reakci na zvyšující se inflaci. První možností je zvyšování úrokových sazeb. Tento krok má za účinek tlumení investičních aktivit, ať už domácností či firem. Na řadu přichází pak ochlazení poptávky na trhu, v tomto případě na trhu s nemovitostmi. Následně dochází k mírnění inflace. Na trhu s nemovitostmi se tento krok projeví především zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů, což vede ke snížení počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a následně snížení poptávky po nemovitých věcech, které by se mělo projevit snížením cen nemovitostí. Hypoteční a realitní trh tak dostane šanci na relativní stagnaci a po několika letech rapidního růstu na zklidnění trhu. Dalším krokem, který ČNB hojně využívá, je zpřísnění podmínek (DTI, DSTI, LTV). Mezi omezující podmínku patří např. omezenost výše splátky úvěru neboli ukazatel dluhové služby. Maximální výše splátky (DSTI) může být max. 45 % (pro žadatele do 36 let 50 %) čistého příjmu za měsíc nebo dodržení limitu 20 % (pro žadatele do 36 let 10 %) z hypotečního úvěru v podobě vlastního kapitálu (LTV) či dle příjmového ukazatele (DTI), který nám udává poměr souhrnného zadlužení jedince, jenž má zájem o hypoteční úvěr. Poměrové číslo DTI je 8,5 % (pro žadatele do 36 let 9,5%).

Pojišťovnictví

Růst cen nemovitostí měl vliv nejen na domácnosti, bankovníctví či firmy, ale i na sektor pojišťovnictví. Současně s nadměrným růstem cen na trhu s nemovitostmi se otevřela otázka tzv. podpojištění nemovitostí. Podpojištění vzniká v případě, je-li částka pojištění nižší, než aktuální hodnota nemovité věci. Nastane-li následně pojistný případ a pracovník pojišťovny shledá částku pojištění nižší, než je cena reprodukční, pojišťovna má právo na prokrácení plnění pojištění. Tolerance, již pojišťovny pro tyto případy mají, je zpravidla 15 – 20 %. Z tohoto důvodu pojišťovny doporučují si sjednávat pojištění o 0,5 – 1 mil. Kč vyšší než je cena nemovité věci. Další možností, jak předejít podpojištění, je tzv. indexace pojištění. Jedná se o možnost, kdy pojišťovny aktivně reagují na vývoj cen nemovitostí a automaticky aktualizují pojistné částky nemovitých věcí dle vývoje cen na trhu s nemovitostmi.

Realitní zprostředkovatelé

Dalším odvětvím, které bylo poznamenáno růstem cen, jsou realitní zprostředkovatelé v čele s realitními kanceláři. V důsledku ekonomické nejistoty, především růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů a potlačení poptávky po nemovitostech, se rapidně propadly uzavřené obchody. Zprostředkovatelé, jež prováděli realitní obchody nepoctivě a podvodně, budou v následujícím období nuceni realitní činnost přestat provozovat. I přes všechna úskalí, která tato realitní krize přinese, bude mít za následek pozitivní dopad v podobě očištění realitního trhu. První očištění bylo v roce 2020, kdy byl zaveden zákon o realitním zprostředkování. Byly v něm stanoveny přísnější podmínky provozování této profese, např. vázaná živnost podmíněná odbornou způsobilostí, dále trestní bezúhonnosti, povinné profesní přípojištění atd.

Developerské společnosti

Podstatou úspěchu developerských společností je propracovaná vize záměru. Jedná se zejména o výstavbu moderních a funkčně využitých bytových domů, které nadchnou nejednoho zákazníka. Realitní krize se však značně podepsala i na developerských společnostech, které se musí potýkat nejen s nárůstem cen ve stavebnictví, ale i s omezeným zájmem kupujících v podobě snížené poptávky. Zejména větší města, ve kterých se nachází mnoho developerských projektů, se tak v současné době mohou začít potýkat s větším počtem volných bytových jednotek, které by mohly vést k mírnému snížení cen na trhu s nemovitostmi. Na tento popud se developerské společnosti snaží se zaměřit na zkvalitnění a zpřístupnění svých služeb, např. v podobě klientských změn či modernizace projektových záměrů.

Stát

V nárůstu cen sehrál roli i stát. Hlavní příčinou je především zdlouhavý proces povolení stavby. Některé stavební záměry se táhnou roky, než se do stanou do fáze „stavba povolena“. Tento vleklý správní proces vede k nižší nabídce nemovitostí na trhu, tudíž i vyšší pořizovací ceně. Vidinu zlepšení v této oblasti by měl přinést nový stavební zákon, který má být platný od července roku 2024 a měl by změnit proces povolování staveb. Novela zákona by měla být využita především staviteli rodinných domů, kteří by měli mít proces povolení jednodušší. Negativním vlivem, jež ovlivní poptávku po nemovitostech, je plánované zvyšování daně z nemovitostí, která je nízká. Tento krok by měl vést k jednoduchému a účinnému způsobu, jak dostat do státního rozpočtu nemalé finanční prostředky, ale i v budoucnu zaplnit byty, které jsou v současné době prázdné. Častokrát se jedná o tzv. investiční nemovitosti, kdy majitelé chtěli pouze uložit své finanční prostředky, a nemají potřebu nadále nemovitost pronajímat z důvodů nadměrných starostí s pronájmem.

ZÁVĚR

Nemovité věci mají v jisté míře svou podstatnou funkci v životě každého jedince. Pro některé se jedná pouze o místo, jež je určeno k bydlení. Pro někoho jiného se zase jedná o zdroj živobytí či lukrativní investice. Záměrem této práce bylo vytvoření celkového pohledu na vývoj trhu s nemovitostmi a jeho zhodnocení.

Tato diplomová práce měla za cíl **analýzovat vývoj cen na trhu s nemovitostmi za období deseti let (2012 – 2021), srovnat ceny nemovitostí s dalšími ukazateli ekonomiky (inflace, HDP, míra nezaměstnanosti, hrubá mzda, ukazatele spojené se stavebnictvím) a vyhodnotit dopad nárůstu cen na jednotlivé segmenty ekonomiky.** Diplomová práce se zabývala především bytovou politikou v České republice a komplexním trhem nemovitostí, jež byl rozčleněn na jednotlivé segmenty.

Převážná část dat, jež se týkala nemovitostí, byla použita z Českého statistického úřadu a následně byla doplněna o poznatky realitní makléřky. Data, jež se týkala bankovního sektoru, byla čerpána z databáze ARAD a následně byla doplněna o poznatky bankovního specialisty.

První kapitola charakterizovala pro výčet pojmy spojené s bytovou politikou, především pak typy, cíli a nástroji bytové politiky. Definovala bydlení jako takového a formy bydlení, jež jsou hojně v ČR využívány. V druhé kapitole byl více analyzován trh s nemovitostmi. Byly zde definovány základní pojmy – jako nemovitost, stavba, pozemek, subjekty na trhu s nemovitostmi – kupující a prodávající či realitní trh jako. Byl zde rozebrán zákon o realitním zprostředkování, realitní zprostředkovatel a též i realitní kancelář, jež zpravidla zaštituje veškeré realitní činnosti. Dále zde byl popsán právní rámec této oblasti, včetně vztahů na tomto trhu, legislativa – zákon č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník, zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování nemovitostí, zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí a především pak zákon č. 183/2006 Sb. – Zákon o územním plánování a stavebním řádu. Poslední část byla věnována segmentaci trhu s nemovitostmi – trhu s pozemky, trhu s nemovitostmi a trhu s nájmy. Třetí kapitola se zabírala oceňovací teorií u nemovitostí, zejména východisky pro oceňování – obecnými podklady, cenovými mapami, katastrem nemovitostí. Dále pak oceňovacími cenami – pořizovací, reprodukční, obvyklá cena a hodnotami u nemovitostí – věcnou a výnosovou hodnotou či metodami oceňování nemovitostí – metodou nákladovou, výnosovou, porovnávací. V neposlední řadě faktory působícími na cenu nemovitých věcí – situací na trhu, cenou vstupů, mírou obsazenosti či lokalitou.

Čtvrtá kapitola byla věnována možností, jak financovat pořízení vlastní nemovitosti. V prvé řadě jednalo o produkt stavebního spoření, dále pak hypotečního úvěru a nebankovních možností financování. Byla zde popsána bližší charakteristika produktů, jednotlivé fáze pořízení či kladné a záporné stránky finančních produktů.

Pátá kapitola byla zaměřena na vývoj cen na trhu s nemovitostmi v České republice v období mezi lety 2012 – 2021. V první části zde byly popsány datové zdroje, z nichž se čerpalo – ČSÚ, ARAD, HB INDEXY, metody – komparace a analýza a metodologie práce, kdy byly použity matematicko-statické metody, kterým v této práci dominovala regresní a korelační analýza, včetně Pearsonova korelačního koeficientu korelace. Druhá část páté kapitoly byla věnovaná vývoji faktorů – úrokové sazbě, hypotečním úvěrům, jež v současné době nejvíce ovlivňují ceny u nemovitých věcí. Ve zbylé části kapitoly byl analyzován vývoj cen u nemovitostí, jež byl rozčleněn na následující segmenty – stavební pozemky, rodinné domy a bytové jednotky. Jednalo se zejména o vývojové tendence u jednotlivých segmentů, dále pak podrobnější analýzu cen a v neposlední řadě o následný očekávaný vývoj cen v budoucnu.

Šestá kapitola byla věnována podrobnější komparaci vývoje cen na trhu s nemovitostmi s vývojem makroekonomických ukazatelů. Začátek kapitoly byl zaměřen na podstatné politické, společenské a ostatní události, jež se ve sledovaném období odehrály a následně se podepsaly na vývoji cen nemovitostí. Další část kapitoly definovala základní makroekonomické ukazatele, včetně magického čtyřúhelníku, kde byly komparovány roky 2020, 2021 a základní cíle magického čtyřúhelníku. Zbylé části byly věnovány analýze vývoje cen u nemovitostí s ostatními makroekonomickými ukazateli (inflace, HDP, míra nezaměstnanosti, hrubá mzda, ukazatele spojené se stavebnictvím), které byly součástí matematicko-statistické analýzy závislosti daných veličin, která byla provedena především pomocí regresní a korelační analýzy. Z regresní analýzy vyplývá, že z dlouhodobého horizontu je výše ceny nemovitých věcí ovlivňována vývojem makroekonomických agregátů, a to především mírou inflace, mírou nezaměstnanosti a ukazateli, jež jsou spjaté se stavebnictvím. Jediným makroekonomickým ukazatelem, jenž přímo neovlivňuje vývoj cen nemovitostí, je hrubý domácí produkt.

Sedmá kapitola byla věnována shrnutí výsledků diplomové práce včetně shrnutí vývoje cen na trhu s nemovitostmi a vývoje makroekonomických ukazatelů. Dále pak zde byl popsán dopad zvyšování cen na trhu s nemovitostmi na jednotlivé segmenty ekonomiky – domácnosti, firmy, bankovní sektor, pojišťovnictví, realitní zprostředkovatelé, developerské společnosti, stát. Následovalo stanovení doporučení k celkové situaci.

Stěžejním přínosem této diplomové práce byl souhrnný postoj k vývoji cen u nemovitých věcí ve sledovaném období. Byly zde popsány teoretické aspekty bytové politiky, způsoby oceňování nemovitostí či trh s nemovitostmi, přes následný vývoj cen u jednotlivých segmentů trhu ve sledovaném období, až po modelování závislostí na jednotlivých makroekonomických ukazatelích, jež jsou charakteristické pro hospodářství země. Rezultátem celé diplomové práce je celistvý text, jež tvoří komplexní přehled výše uvedené problematiky.

Nepochybnou výhodou tématu této diplomové práce byla jeho proměnlivost. Počátkem sledovaného období bylo období aktivace ekonomiky po hospodářské krizi vzniklé v roce 2008, při níž byl trh s nemovitostmi jedním z prvních, kde nepříznivá hospodářská situace způsobila propad. V průběhu sledovaného období tempo ekonomiky vzrůstalo a všem segmentům ekonomiky se dařilo, stejně tomu tak bylo i v oblasti trhu s nemovitostmi. Otřesy přišly v roce 2020 s pandemií Covid-19, která ovlivnila chod celého hospodářství. Nepříznivá situace, jež vznikla v důsledku pandemie, negativně ovlivnila trh s nemovitostmi, potažmo stavební průmysl, kvůli těsnému vztahu s bankovním sektorem. I přes všechna úskalí pandemie, Covid-19 přinesl menší zbrzdění růstu cen nemovitých věcí. To se více odrazí v následujících letech, kdy se cenové nůžky opět mírně zavřou, a možnost vlastního bydlení se stane dostupnější.

Značné navyšování cen nemovitostí bylo způsobeno nedostatkem bytových jednotek, rodinných domů a stavebních pozemků, prudkým růstem ekonomiky, intenzivní touhou po vlastní nemovitosti či vhodnými podmínkami pro získání hypotečního úvěru, především nízkými úrokovými sazbami. Bylo jen otázkou času, kdy tato uměle vytvořená bublina realitního boomu praskne. V následujícím období se tedy neočekává tak enormní růst cen nemovitostí jako tomu bylo na konci sledovaného období.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborné publikace

1. BAKOVÁ, Ludmila. Bydlení. Brno: Masarykova univerzita, 1997. ISBN 80-210-1586-1;
2. BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 3. dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-441-2;
3. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3.;
4. CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1.;
5. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.;
6. DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. str. 123. ISBN 80-7201-515-X. s. 123;
7. KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: ABF – Arch, 1998. 3 sv. ISBN 80-86165-11-6.;
8. KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ. Sociální politika. Praha: Codex Bohemia, 2015. ISBN 9788074789212;
9. KUBANOVÁ, Jana, 2008. Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. 3. Bratislava: Statis. ISBN 978-80-85659-47-4.;
10. LIŠKA, V. Finanční teorie. 14, Bankovníctví: úvěry a vklady. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. 247 s. ISBN 80-01-02048-7. str.;
11. MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy. 2., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-32-3.;
12. ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-572-2.;
13. ORT, Petr., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, O. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.;
14. POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5;
15. ROSS, F. W., BRACHMANN, R., HOLZNE, P. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí. Pavel Schier. Praha: Consultinvest, 1993., ISBN 80-901486-0-3.;
16. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.;
17. SÝKOROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-096-3;
18. ŠTEFAN, Rudolf. Oceňování nemovitostí. 2003. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická Praha, 2003. 195 s. ISBN 80-245-0547;
19. TYSON, E., GRISWOLD, R. S. Real estate investing for dummies. 4th ed. Indianapolis: John Wiley, 2019. ISBN 978-1119601760;

Internetové zdroje

20. Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení - časové řady. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr;
21. CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč) - ekonomika ČNB. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/>;
22. Cenové ukazatele. CENOVÁ SOUSTAVA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <http://www.cenovasoustava.cz/default.asp?Typ=1&ID=3&Bid=3&Pop=1&IDmH=3344891&Menu=Cenov%E9%20ukazatele>;
23. Ceny nemovitostí - Publikace. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy_cen_nemovitosti;
24. Construction producer prices or costs, new residential buildings - annual data. EUROSTAT [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_a/default/table?lang=en;
25. Doporučený sazebník provize realitní kanceláře: Domácnosti podle postavení osoby v čele Životní podmínky. ČESKÉ REALITNÍ KANCELÁŘE [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: www.ckrk.cz;
26. HB Index: Trh s bydlením klesá, pouze pozemky si udržují stabilní tempo růstu. HYPOTEČNÍ BANKA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-trh-s-bydlenim-klesa-jen-pozemky-udrzuji-tempo/>;
27. Hrubý domácí produkt - Časové řady ukazatelů čtvrtletních účtů: Tab_VS Výdaje na hrubý domácí produkt, sezonně očištěno. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_cr;
28. Hrubý domácí produkt (HDP) - Metodika: Co je HDP, jak se měří?. Český statistický úřad [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produk-t_hdp-;
29. HYPOINDEX [online]. [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-cnb-odhaduje-nadhodnocene-ceny-nemovitosti> Jak ČNB odhaduje nadhodnocené ceny nemovitostí - Hypoindex.cz;
30. Index stavební produkce. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-stavebni-produkce>;
31. Inflace - druhy, definice, tabulky. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace;
32. Inflace, míra inflace - Metodika: Co je inflace, jak se měří?. Český statistický úřad [online]. [cit. 2023-03-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace;
33. Jak na financování stavby? Naseinfo.cz [online]. 2011 [cit. 2022-01-23]. Dostupné na WWW: [Jak na financování stavby? | Bydlení | NašeInfo.cz - návody, rady... \(naseinfo.cz\)](http://www.naseinfo.cz);
34. Mzdy a náklady práce. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace;
35. Nebankovní půjčky na bydlení... raději ne. Hypoindex.cz [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné na WWW: <http://www.hypoindex.cz/clanky/nebankovni-pujcky-na-bydleni-radeji-ne/>;
36. Nejnovější údaje. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>;
37. Nezaměstnanost v ČR, vývoj, rok 2023. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost>;

38. Počet RK v ČR k 30. 11. 2022. ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY [online]. [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: www.arkcr.cz;
39. Podmínky pro získání hypotéky. BANKY.CZ [online]. [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>;
40. Pozemky rekordně zdražují. Investice do půdy poráží inflaci. Peníze.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nemovitosti/431871-pozemky-rekordne-zdrazuji-investice-do-pudy-porazi-inflaci>;
41. Spotřební výdaje domácností - 2021: Domácnosti podle postavení osoby v čele Životní podmínky. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/167607753/160021221d.pdf/b8ba6dcc-2601-4ac7-8e02-8db650030d96?version=1.3>;
42. Stavebnictví - vývoj tržeb ve stavebnictví v ČR, 2023. Kurzy.cz [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/stavebnictvi/>;
43. Tabulka B1.1.3: Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR - nové obchody (%). ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=58843&p_strid=AAABAA&p_lang;
44. Výběr dat: Tabulka B1.3.1: Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč). ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA: [online]. [cit. 2023-06-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60322&p_uka=22%2C23%2C25&p_strid=AAABAD&p_od=200401&p_do=202303&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C;
45. Vývoj cen nájmu: Ceny nájmu v Praze jsou na úrovni roku 2017. REMAX [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/vyvoj-cen-najmu>;
46. Vývoj cen nájmu: Malá města přitahují pozornost. REMAX [online]. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/vyvoj-cen-najmu>;
47. Základy makroekonomie [online]. Praha: ČVUT [cit. 2023- 03-26]. ISBN 978-80-88418-34-4. Dostupné z: <https://www.vovcr.cz/odz/ekon/436/page00.html>.

Právní zdroje

48. Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
49. Zákon č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru;
50. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví;
51. Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník;
52. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření;
53. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku;

Ostatní zdroje

54. interview s paní Lucií Bydlovou – realitním makléřem;
55. interview s panem Michal Berkou – hypotečním poradcem;
56. přílohy P č. 1 – P č. 14.

PŘÍLOHY

PŘÍLOHA č. 1: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – HM PRAHA

PRAHA		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																		Kč/m ³	
rok:		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
		8 102 Kč	7 517 Kč	8 042 Kč	7 368 Kč	8 210 Kč	6 292 Kč	8 530 Kč	5 633 Kč	8 374 Kč	6 227 Kč	9 474 Kč	7 463 Kč	8 681 Kč	6 506 Kč	10 403 Kč	6 426 Kč	11 861 Kč	8 436 Kč	12 639 Kč	9 631 Kč
	<i>celkem Praha</i>																				

PRAHA		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																		Kč/m ²	
rok:		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
		43 190 Kč	39 443 Kč	43 882 Kč	38 846 Kč	49 536 Kč	41 030 Kč	53 602 Kč	45 253 Kč	58 691 Kč	49 380 Kč	62 459 Kč	52 257 Kč	63 736 Kč	54 986 Kč	76 391 Kč	62 163 Kč	85 784 Kč	82 346 Kč	100 727 Kč	80 596 Kč
	<i>celkem Praha</i>																				

PŘÍLOHA č. 2: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – STŘEDOČESKÝ KRAJ

STŘEDOČESKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																								Kč/m ³
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
roční	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena			
	obec do 1 999 obyvatel	3 223 Kč	3 955 Kč	3 093 Kč	2 834 Kč	3 182 Kč	2 696 Kč	3 145 Kč	2 437 Kč	3 047 Kč	2 298 Kč	3 496 Kč	2 346 Kč	3 936 Kč	2 963 Kč	4 306 Kč	3 269 Kč	5 443 Kč	4 698 Kč							
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	4 542 Kč	4 314 Kč	4 286 Kč	4 084 Kč	3 961 Kč	4 689 Kč	4 036 Kč	3 343 Kč	3 964 Kč	3 096 Kč	4 489 Kč	3 182 Kč	4 940 Kč	3 945 Kč	5 641 Kč	4 651 Kč	6 729 Kč	5 963 Kč							
	obec nad 10 000 - 49 999 obyvatel	3 784 Kč	3 574 Kč	3 843 Kč	3 603 Kč	3 844 Kč	3 059 Kč	3 974 Kč	3 183 Kč	3 911 Kč	3 066 Kč	4 665 Kč	3 184 Kč	3 912 Kč	2 915 Kč	4 386 Kč	3 394 Kč	5 440 Kč	4 895 Kč							
	obec nad 50 000 obyvatel	3 509 Kč	3 264 Kč	3 137 Kč	2 967 Kč	3 713 Kč	2 927 Kč	3 563 Kč	2 387 Kč	3 137 Kč	2 681 Kč	3 060 Kč	2 691 Kč	4 007 Kč	3 012 Kč	4 765 Kč	3 745 Kč	5 482 Kč	5 901 Kč							
	celkem v Středočeském kraji	3 657 Kč	3 407 Kč	3 496 Kč	3 255 Kč	3 680 Kč	3 093 Kč	3 525 Kč	2 844 Kč	3 410 Kč	2 686 Kč	3 859 Kč	2 654 Kč	4 293 Kč	3 209 Kč	4 767 Kč	3 765 Kč	5 781 Kč	5 364 Kč							

STŘEDOČESKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																								Kč/m ²
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
roční	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena			
	obec do 1 999 obyvatel	16 486 Kč	15 256 Kč	16 168 Kč	15 280 Kč	16 045 Kč	14 924 Kč	15 479 Kč	13 588 Kč	15 775 Kč	12 533 Kč	17 564 Kč	12 758 Kč	16 132 Kč	11 569 Kč	26 809 Kč	21 456 Kč	31 009 Kč	25 631 Kč							
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	22 147 Kč	20 912 Kč	22 146 Kč	20 386 Kč	22 265 Kč	19 287 Kč	22 193 Kč	18 462 Kč	23 616 Kč	18 452 Kč	26 754 Kč	20 792 Kč	27 483 Kč	22 632 Kč	32 587 Kč	27 489 Kč	43 161 Kč	37 456 Kč							
	obec nad 10 000 - 49 999 obyvatel	20 378 Kč	18 890 Kč	20 604 Kč	18 074 Kč	22 178 Kč	17 622 Kč	23 786 Kč	18 503 Kč	26 883 Kč	20 555 Kč	29 729 Kč	22 844 Kč	31 219 Kč	26 351 Kč	38 473 Kč	33 694 Kč	47 054 Kč	41 256 Kč							
	obec nad 50 000 obyvatel	20 794 Kč	19 742 Kč	21 237 Kč	19 094 Kč	23 103 Kč	18 512 Kč	25 062 Kč	19 419 Kč	27 463 Kč	20 668 Kč	32 043 Kč	24 595 Kč	33 972 Kč	28 946 Kč	46 478 Kč	41 256 Kč	59 372 Kč	53 621 Kč							
	celkem v Středočeském kraji	20 446 Kč	19 092 Kč	20 546 Kč	18 419 Kč	21 652 Kč	17 839 Kč	22 817 Kč	18 154 Kč	25 204 Kč	19 343 Kč	28 212 Kč	21 641 Kč	29 227 Kč	22 375 Kč	37 326 Kč	30 974 Kč	46 444 Kč	39 491 Kč							

PŘÍLOHA č. 3: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – JIHOČESKÝ KRAJ

JIHOČESKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																							
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021					
ro.k.	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena				
	obec do 1 999 obyvatel	2 196 Kč	1 908 Kč	2 258 Kč	1 978 Kč	1 949 Kč	1 552 Kč	1 980 Kč	1 525 Kč	2 063 Kč	1 535 Kč	2 138 Kč	1 508 Kč	2 045 Kč	1 425 Kč	2 709 Kč	2 149 Kč	3 056 Kč	2 478 Kč	3 618 Kč	3 012 Kč				
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 438 Kč	2 268 Kč	2 547 Kč	2 319 Kč	2 141 Kč	1 595 Kč	2 398 Kč	1 981 Kč	2 294 Kč	1 823 Kč	2 380 Kč	1 795 Kč	2 438 Kč	1 881 Kč	2 981 Kč	2 364 Kč	3 187 Kč	2 564 Kč	3 641 Kč	3 043 Kč				
	obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 872 Kč	2 708 Kč	3 016 Kč	2 827 Kč	2 661 Kč	2 161 Kč	2 907 Kč	2 008 Kč	2 380 Kč	1 983 Kč	2 903 Kč	2 276 Kč	3 500 Kč	2 302 Kč	2 903 Kč	2 301 Kč	3 652 Kč	3 012 Kč	4 135 Kč	4 536 Kč				
	obec nad 50 000 obyvatel	3 570 Kč	3 434 Kč	3 939 Kč	3 804 Kč	3 360 Kč	2 853 Kč	3 461 Kč	3 197 Kč	4 028 Kč	3 546 Kč	3 797 Kč	3 307 Kč	3 798 Kč	3 496 Kč	4 674 Kč	3 968 Kč	5 301 Kč	4 891 Kč	6 446 Kč	5 971 Kč				
	celkem v Jihočeském kraji:	2 375 Kč	2 139 Kč	2 474 Kč	2 221 Kč	2 118 Kč	2 040 Kč	2 267 Kč	1 802 Kč	2 251 Kč	1 752 Kč	2 318 Kč	1 709 Kč	2 388 Kč	1 739 Kč	3 028 Kč	2 696 Kč	3 341 Kč	3 236 Kč	3 918 Kč	4 141 Kč				

JIHOČESKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																							
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021					
ro.k.	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena				
	obec do 1 999 obyvatel	10 244 Kč	9 019 Kč	10 228 Kč	8 552 Kč	10 914 Kč	8 201 Kč	10 257 Kč	8 154 Kč	9 146 Kč	7 757 Kč	8 228 Kč	7 532 Kč	7 147 Kč	6 932 Kč	16 761 Kč	12 466 Kč	20 259 Kč	16 549 Kč	26 774 Kč	21 693 Kč				
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	12 524 Kč	11 589 Kč	12 598 Kč	11 426 Kč	12 655 Kč	10 744 Kč	13 630 Kč	11 136 Kč	14 021 Kč	10 593 Kč	15 440 Kč	11 654 Kč	15 331 Kč	10 369 Kč	21 417 Kč	17 896 Kč	26 266 Kč	22 498 Kč	33 701 Kč	27 463 Kč				
	obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	15 196 Kč	13 924 Kč	15 189 Kč	13 404 Kč	15 808 Kč	12 752 Kč	16 737 Kč	13 340 Kč	18 934 Kč	14 657 Kč	21 561 Kč	16 275 Kč	23 327 Kč	18 569 Kč	26 401 Kč	21 036 Kč	32 572 Kč	29 631 Kč	40 880 Kč	35 698 Kč				
	obec nad 50 000 obyvatel	21 931 Kč	20 298 Kč	22 201 Kč	20 274 Kč	23 479 Kč	20 432 Kč	24 797 Kč	21 166 Kč	27 191 Kč	21 801 Kč	30 657 Kč	23 348 Kč	30 121 Kč	25 693 Kč	37 259 Kč	32 156 Kč	42 796 Kč	36 479 Kč	53 771 Kč	49 813 Kč				
	celkem v Jihočeském kraji:	15 802 Kč	14 520 Kč	15 888 Kč	14 226 Kč	16 396 Kč	13 676 Kč	16 877 Kč	13 838 Kč	17 803 Kč	13 968 Kč	19 115 Kč	14 683 Kč	19 505 Kč	15 391 Kč	27 412 Kč	20 889 Kč	32 986 Kč	26 289 Kč	41 688 Kč	33 667 Kč				

PŘÍLOHA č. 4: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – PLZEŇSKÝ KRAJ

PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																					
PLZEŇSKÝ KRAJ	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		
	rok:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
velikost obce:	2 042 Kč	1 818 Kč	2 096 Kč	1 838 Kč	1 879 Kč	1 407 Kč	1 323 Kč	1 887 Kč	1 839 Kč	1 442 Kč	1 982 Kč	1 508 Kč	2 148 Kč	1 446 Kč	2 511 Kč	1 963 Kč	2 702 Kč	2 163 Kč	3 492 Kč	2 896 Kč	
obec do 1 999 obyvatel	2 706 Kč	2 420 Kč	2 319 Kč	2 198 Kč	2 416 Kč	1 970 Kč	2 065 Kč	2 699 Kč	2 253 Kč	1 500 Kč	2 736 Kč	1 795 Kč	2 767 Kč	1 691 Kč	3 092 Kč	2 561 Kč	3 352 Kč	2 693 Kč	3 614 Kč	3 016 Kč	
obec od 2 000 - 49 999 obyvatel	2 758 Kč	2 435 Kč	2 743 Kč	2 478 Kč	2 460 Kč	1 845 Kč	2 419 Kč	1 804 Kč	1 912 Kč	2 250 Kč	2 687 Kč	2 276 Kč	3 580 Kč	2 423 Kč	3 131 Kč	2 741 Kč	3 461 Kč	2 893 Kč	4 247 Kč	3 694 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4 810 Kč	4 468 Kč	4 533 Kč	4 194 Kč	3 736 Kč	3 246 Kč	4 674 Kč	3 895 Kč	4 517 Kč	3 464 Kč	5 923 Kč	3 307 Kč	4 149 Kč	3 116 Kč	4 627 Kč	4 039 Kč	4 997 Kč	4 123 Kč	6 793 Kč	6 013 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel	2 400 Kč	2 147 Kč	2 297 Kč	2 070 Kč	2 166 Kč	1 691 Kč	2 367 Kč	1 763 Kč	2 371 Kč	1 611 Kč	2 542 Kč	1 900 Kč	2 515 Kč	1 676 Kč	3 084 Kč	2 826 Kč	3 286 Kč	2 968 Kč	3 896 Kč	3 905 Kč	
celkem v Plzeňském kraji:																					

PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																					
PLZEŇSKÝ KRAJ	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		
	rok:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
velikost obce:	10 403 Kč	9 243 Kč	9 748 Kč	8 418 Kč	9 580 Kč	7 780 Kč	10 021 Kč	8 070 Kč	10 633 Kč	8 189 Kč	11 503 Kč	9 008 Kč	11 794 Kč	8 941 Kč	18 326 Kč	11 463 Kč	21 360 Kč	15 643 Kč	28 015 Kč	22 016 Kč	
obec do 1 999 obyvatel	13 596 Kč	12 405 Kč	13 410 Kč	11 759 Kč	13 913 Kč	11 034 Kč	15 243 Kč	11 696 Kč	17 511 Kč	12 539 Kč	19 614 Kč	14 024 Kč	19 630 Kč	15 632 Kč	24 448 Kč	17 463 Kč	27 172 Kč	21 632 Kč	35 168 Kč	29 631 Kč	
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	14 558 Kč	12 896 Kč	14 740 Kč	12 469 Kč	15 356 Kč	11 889 Kč	16 662 Kč	12 292 Kč	18 584 Kč	13 145 Kč	21 157 Kč	15 006 Kč	21 420 Kč	17 465 Kč	26 557 Kč	19 632 Kč	29 945 Kč	23 461 Kč	37 540 Kč	31 693 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	21 786 Kč	19 851 Kč	22 078 Kč	19 289 Kč	23 816 Kč	19 581 Kč	26 246 Kč	20 922 Kč	29 255 Kč	22 523 Kč	31 996 Kč	25 144 Kč	33 810 Kč	27 456 Kč	28 979 Kč	19 632 Kč	42 848 Kč	36 985 Kč	52 925 Kč	46 593 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel	17 497 Kč	15 953 Kč	17 452 Kč	15 168 Kč	19 030 Kč	15 431 Kč	21 001 Kč	16 505 Kč	23 389 Kč	17 642 Kč	25 435 Kč	19 437 Kč	26 706 Kč	17 374 Kč	31 302 Kč	17 048 Kč	34 071 Kč	24 430 Kč	42 549 Kč	32 483 Kč	
celkem v Plzeňském kraji:																					

PŘÍLOHA č. 5: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – KARLOVARSKÝ KRAJ

PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																					
KARLOVARSKÝ KRAJ	rok:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
velikost obce:		2 308 Kč	2 010 Kč	2 284 Kč	2 038 Kč	2 151 Kč	1 730 Kč	2 204 Kč	1 748 Kč	2 268 Kč	1 796 Kč	2 589 Kč	1 972 Kč	2 202 Kč	1 629 Kč	2 317 Kč	1 693 Kč	2 880 Kč	2 263 Kč	3 240 Kč	2 745 Kč
obec do 1 999 obyvatel		2 175 Kč	1 990 Kč	2 067 Kč	1 818 Kč	1 338 Kč	1 208 Kč	1 865 Kč	1 596 Kč	2 033 Kč	1 716 Kč	2 090 Kč	1 787 Kč	2 215 Kč	1 616 Kč	2 372 Kč	1 745 Kč	2 861 Kč	2 298 Kč	3 036 Kč	2 563 Kč
obec od 2 000 - 49 999 obyvatel		2 441 Kč	2 288 Kč	3 108 Kč	2 661 Kč	3 147 Kč	2 502 Kč	2 651 Kč	2 112 Kč	2 868 Kč	2 395 Kč	2 286 Kč	2 037 Kč	2 784 Kč	2 484 Kč	2 938 Kč	2 269 Kč	2 844 Kč	2 369 Kč	3 419 Kč	2 963 Kč
obec nad 50 000 obyvatel		5 690 Kč	5 035 Kč	5 807 Kč	5 980 Kč	3 243 Kč	2 525 Kč	3 810 Kč	2 780 Kč	---	---	2 977 Kč	2 210 Kč	4 021 Kč	2 708 Kč	---	---	---	---	---	---
celkem v Karlovarském kraji:		2 395 Kč	2 143 Kč	2 536 Kč	2 287 Kč	2 173 Kč	1 778 Kč	2 297 Kč	1 836 Kč	2 325 Kč	1 893 Kč	2 444 Kč	1 957 Kč	2 399 Kč	1 805 Kč	2 541 Kč	1 974 Kč	2 866 Kč	2 866 Kč	3 237 Kč	---

PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																					
KARLOVARSKÝ KRAJ	rok:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
velikost obce:		7 278 Kč	6 702 Kč	6 637 Kč	6 148 Kč	6 179 Kč	5 552 Kč	8 683 Kč	6 224 Kč	9 963 Kč	6 226 Kč	9 422 Kč	5 838 Kč	11 179 Kč	7 456 Kč	16 130 Kč	10 236 Kč	16 619 Kč	10 236 Kč	23 762 Kč	17 464 Kč
obec do 1 999 obyvatel		7 835 Kč	7 484 Kč	7 439 Kč	6 851 Kč	7 819 Kč	6 464 Kč	7 984 Kč	6 500 Kč	8 980 Kč	6 630 Kč	9 089 Kč	6 548 Kč	9 998 Kč	6 126 Kč	16 428 Kč	11 026 Kč	18 219 Kč	12 634 Kč	24 541 Kč	18 456 Kč
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel		10 889 Kč	10 377 Kč	10 690 Kč	9 903 Kč	11 296 Kč	9 999 Kč	11 668 Kč	10 237 Kč	13 096 Kč	10 784 Kč	14 832 Kč	11 512 Kč	15 074 Kč	9 456 Kč	22 473 Kč	16 456 Kč	25 268 Kč	19 453 Kč	31 060 Kč	25 634 Kč
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		19 486 Kč	18 731 Kč	19 027 Kč	18 377 Kč	19 362 Kč	18 130 Kč	19 103 Kč	18 035 Kč	22 076 Kč	18 789 Kč	23 005 Kč	19 233 Kč	23 053 Kč	17 463 Kč	---	---	---	---	---	---
obec nad 50 000 obyvatel		12 764 Kč	12 199 Kč	12 451 Kč	11 761 Kč	12 384 Kč	11 138 Kč	12 194 Kč	10 766 Kč	13 198 Kč	10 651 Kč	14 785 Kč	11 526 Kč	15 159 Kč	10 125 Kč	21 256 Kč	12 573 Kč	23 707 Kč	23 707 Kč	29 893 Kč	20 518 Kč
celkem v Karlovarském kraji:		12 764 Kč	12 199 Kč	12 451 Kč	11 761 Kč	12 384 Kč	11 138 Kč	12 194 Kč	10 766 Kč	13 198 Kč	10 651 Kč	14 785 Kč	11 526 Kč	15 159 Kč	10 125 Kč	21 256 Kč	12 573 Kč	23 707 Kč	23 707 Kč	29 893 Kč	20 518 Kč

PŘÍLOHA č. 6: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – ÚSTECKÝ KRAJ

ÚSTECKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR												Kč/m ³							
		2012		2013		2014		2015		2016		2017			2018		2019		2020		2021
roční	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
	obec do 1 999 obyvatel	1 811 Kč	1 593 Kč	1 917 Kč	1 657 Kč	1 840 Kč	1 368 Kč	1 258 Kč	1 852 Kč	1 727 Kč	1 121 Kč	1 528 Kč	1 230 Kč	1 792 Kč	1 097 Kč	2 249 Kč	1 795 Kč	2 609 Kč	2 013 Kč	3 007 Kč	2 416 Kč
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 019 Kč	1 766 Kč	2 192 Kč	1 925 Kč	2 104 Kč	1 536 Kč	1 948 Kč	1 487 Kč	1 698 Kč	1 102 Kč	1 669 Kč	1 275 Kč	1 681 Kč	1 138 Kč	2 539 Kč	1 961 Kč	2 808 Kč	2 236 Kč	3 201 Kč	2 649 Kč
	obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 596 Kč	2 359 Kč	2 449 Kč	2 253 Kč	2 258 Kč	1 770 Kč	2 535 Kč	1 987 Kč	2 352 Kč	1 589 Kč	2 593 Kč	2 007 Kč	2 474 Kč	1 768 Kč	2 724 Kč	2 309 Kč	2 927 Kč	2 639 Kč	3 400 Kč	2 863 Kč
	obec nad 50 000 obyvatel	3 103 Kč	2 757 Kč	3 031 Kč	2 734 Kč	2 676 Kč	2 144 Kč	2 638 Kč	2 145 Kč	3 315 Kč	2 639 Kč	3 086 Kč	2 411 Kč	4 068 Kč	3 299 Kč	3 900 Kč	3 497 Kč	4 388 Kč	3 569 Kč	4 558 Kč	3 412 Kč
	celkem v Ústeckém kraji:	2 092 Kč	1 852 Kč	2 162 Kč	1 908 Kč	2 046 Kč	1 545 Kč	2 072 Kč	1 521 Kč	2 016 Kč	1 369 Kč	2 061 Kč	1 500 Kč	2 080 Kč	1 415 Kč	2 535 Kč	2 072 Kč	2 825 Kč	2 614 Kč	3 215 Kč	2 835 Kč

ÚSTECKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR												Kč/m ²							
		2012		2013		2014		2015		2016		2017			2018		2019		2020		2021
roční	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
	obec do 1 999 obyvatel	6 955 Kč	6 039 Kč	6 861 Kč	5 688 Kč	6 160 Kč	4 669 Kč	6 494 Kč	4 594 Kč	8 186 Kč	5 110 Kč	10 277 Kč	5 721 Kč	9 266 Kč	5 631 Kč	14 475 Kč	10 563 Kč	19 127 Kč	16 596 Kč	25 571 Kč	20 163 Kč
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	7 947 Kč	7 830 Kč	7 793 Kč	7 192 Kč	6 877 Kč	5 584 Kč	6 446 Kč	5 363 Kč	6 720 Kč	5 325 Kč	8 306 Kč	6 096 Kč	7 626 Kč	4 123 Kč	17 979 Kč	13 523 Kč	19 756 Kč	17 142 Kč	28 028 Kč	22 361 Kč
	obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	8 184 Kč	7 485 Kč	7 173 Kč	6 303 Kč	6 611 Kč	5 211 Kč	6 660 Kč	5 234 Kč	7 199 Kč	5 364 Kč	8 749 Kč	5 864 Kč	8 636 Kč	4 631 Kč	19 642 Kč	13 563 Kč	23 101 Kč	19 362 Kč	29 085 Kč	23 613 Kč
	obec nad 50 000 obyvatel	8 422 Kč	7 901 Kč	7 827 Kč	6 924 Kč	7 685 Kč	6 113 Kč	7 965 Kč	6 214 Kč	8 509 Kč	6 371 Kč	9 416 Kč	6 975 Kč	9 644 Kč	4 563 Kč	24 098 Kč	18 963 Kč	27 104 Kč	20 163 Kč	36 448 Kč	30 651 Kč
	celkem v Ústeckém kraji:	8 234 Kč	7 681 Kč	7 527 Kč	6 661 Kč	7 133 Kč	5 658 Kč	7 266 Kč	5 702 Kč	7 772 Kč	5 821 Kč	9 019 Kč	6 368 Kč	8 949 Kč	4 737 Kč	19 954 Kč	14 153 Kč	23 343 Kč	18 316 Kč	30 620 Kč	24 197 Kč

PŘÍLOHA č. 7: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – LIBERECKÝ KRAJ

LIBERECKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																								Kč/m ³
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
roci:	roci:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena			
velikost obce:		2 248 Kč	2 026 Kč	2 356 Kč	2 092 Kč	2 446 Kč	1 806 Kč	1 548 Kč	2 112 Kč	1 544 Kč	2 273 Kč	1 608 Kč	1 488 Kč	2 552 Kč	1 510 Kč	2 865 Kč	2 136 Kč	3 145 Kč	2 563 Kč							
obec do 1 999 obyvatel		2 116 Kč	1 870 Kč	2 161 Kč	1 950 Kč	2 014 Kč	1 598 Kč	1 678 Kč	1 833 Kč	1 492 Kč	2 396 Kč	1 564 Kč	1 735 Kč	2 705 Kč	1 706 Kč	3 011 Kč	2 369 Kč	3 650 Kč	2 963 Kč							
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel		2 903 Kč	2 630 Kč	2 753 Kč	2 535 Kč	2 029 Kč	1 725 Kč	1 875 Kč	2 439 Kč	1 958 Kč	2 179 Kč	1 849 Kč	1 473 Kč	3 019 Kč	1 826 Kč	3 271 Kč	2 567 Kč	3 779 Kč	2 991 Kč							
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		4 415 Kč	4 004 Kč	4 382 Kč	3 942 Kč	4 296 Kč	3 119 Kč	3 400 Kč	4 135 Kč	2 800 Kč	4 247 Kč	3 151 Kč	2 500 Kč	4 389 Kč	3 108 Kč	5 111 Kč	4 496 Kč	5 853 Kč	4 423 Kč							
obec nad 50 000 obyvatel		2 414 Kč	2 167 Kč	2 421 Kč	2 171 Kč	2 450 Kč	1 854 Kč	1 689 Kč	2 146 Kč	1 606 Kč	2 394 Kč	1 707 Kč	1 604 Kč	3 014 Kč	1 781 Kč	3 431 Kč	2 892 Kč	3 963 Kč	3 235 Kč							
celkem v Libereckém kraji:																										
LIBERECKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																								Kč/m ²
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
roci:	roci:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena			
velikost obce:		11 846 Kč	11 926 Kč	11 990 Kč	11 288 Kč	12 042 Kč	10 503 Kč	10 542 Kč	12 748 Kč	10 799 Kč	15 426 Kč	10 659 Kč	12 635 Kč	17 829 Kč	14 563 Kč	21 053 Kč	15 463 Kč	29 182 Kč	23 163 Kč							
obec do 1 999 obyvatel		9 744 Kč	9 410 Kč	9 343 Kč	8 704 Kč	9 617 Kč	7 435 Kč	7 667 Kč	12 308 Kč	8 108 Kč	13 960 Kč	9 559 Kč	13 960 Kč	21 029 Kč	16 593 Kč	24 289 Kč	18 456 Kč	29 273 Kč	23 691 Kč							
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel		12 211 Kč	11 031 Kč	12 370 Kč	10 742 Kč	12 885 Kč	10 044 Kč	10 816 Kč	16 928 Kč	11 563 Kč	20 691 Kč	13 794 Kč	17 456 Kč	24 938 Kč	20 163 Kč	29 206 Kč	23 641 Kč	36 877 Kč	30 163 Kč							
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		17 622 Kč	16 097 Kč	18 108 Kč	15 876 Kč	20 287 Kč	16 215 Kč	17 332 Kč	24 977 Kč	18 858 Kč	27 399 Kč	19 284 Kč	24 566 Kč	35 451 Kč	30 142 Kč	41 969 Kč	35 142 Kč	50 621 Kč	44 512 Kč							
obec nad 50 000 obyvatel		13 102 Kč	12 152 Kč	13 431 Kč	11 936 Kč	14 375 Kč	11 445 Kč	12 143 Kč	18 090 Kč	13 129 Kč	21 625 Kč	14 533 Kč	16 203 Kč	27 554 Kč	20 365 Kč	31 559 Kč	23 176 Kč	39 361 Kč	30 382 Kč							
celkem v Libereckém kraji:																										

PŘÍLOHA č. 8: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																								Kč/m ³
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
roční	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena					
	obec do 1 999 obyvatel	2 088 Kč	1 889 Kč	2 239 Kč	2 022 Kč	1 931 Kč	1 524 Kč	2 010 Kč	1 369 Kč	1 887 Kč	1 195 Kč	1 967 Kč	1 521 Kč	2 005 Kč	1 385 Kč	2 798 Kč	1 427 Kč	2 797 Kč	2 013 Kč	3 329 Kč	2 569 Kč					
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 135 Kč	1 934 Kč	2 003 Kč	1 834 Kč	1 975 Kč	1 561 Kč	2 128 Kč	1 426 Kč	2 192 Kč	1 322 Kč	2 240 Kč	1 599 Kč	2 290 Kč	1 506 Kč	2 584 Kč	1 374 Kč	2 937 Kč	2 163 Kč	3 387 Kč	2 569 Kč					
	obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 673 Kč	2 362 Kč	2 626 Kč	2 325 Kč	2 450 Kč	1 662 Kč	2 665 Kč	1 996 Kč	3 125 Kč	1 945 Kč	2 977 Kč	2 360 Kč	2 720 Kč	1 900 Kč	2 807 Kč	1 953 Kč	3 257 Kč	2 569 Kč	3 480 Kč	2 896 Kč					
	obec nad 50 000 obyvatel	5 411 Kč	4 724 Kč	5 086 Kč	4 536 Kč	4 510 Kč	3 209 Kč	3 705 Kč	3 109 Kč	3 824 Kč	2 918 Kč	4 470 Kč	3 634 Kč	4 973 Kč	3 173 Kč	4 850 Kč	3 204 Kč	4 843 Kč	3 416 Kč	5 959 Kč	5 123 Kč					
	celkem v Královéhradeckém kraji	2 295 Kč	2 065 Kč	2 329 Kč	2 104 Kč	2 188 Kč	1 668 Kč	2 179 Kč	1 524 Kč	2 198 Kč	1 400 Kč	2 353 Kč	1 752 Kč	2 336 Kč	1 583 Kč	3 032 Kč	1 582 Kč	3 229 Kč	2 540 Kč	3 785 Kč	3 289 Kč					
KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																								Kč/m ²
		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
roční	velikost obce:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena					
	obec do 1 999 obyvatel	12 128 Kč	12 774 Kč	13 883 Kč	13 164 Kč	13 794 Kč	12 686 Kč	14 229 Kč	12 584 Kč	12 386 Kč	12 004 Kč	12 929 Kč	12 705 Kč	14 361 Kč	9 563 Kč	18 533 Kč	12 632 Kč	23 489 Kč	18 956 Kč	28 397 Kč	22 163 Kč					
	obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	13 006 Kč	12 072 Kč	12 706 Kč	11 416 Kč	12 593 Kč	10 168 Kč	13 751 Kč	10 778 Kč	16 141 Kč	11 701 Kč	17 681 Kč	12 877 Kč	17 708 Kč	12 543 Kč	23 156 Kč	17 456 Kč	25 510 Kč	20 156 Kč	34 213 Kč	28 963 Kč					
	obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	14 569 Kč	13 310 Kč	14 766 Kč	12 724 Kč	15 789 Kč	12 108 Kč	16 902 Kč	12 927 Kč	19 026 Kč	14 224 Kč	20 316 Kč	15 732 Kč	20 989 Kč	15 632 Kč	25 607 Kč	19 632 Kč	30 389 Kč	25 632 Kč	38 693 Kč	32 156 Kč					
	obec nad 50 000 obyvatel	24 545 Kč	22 210 Kč	25 638 Kč	21 831 Kč	27 262 Kč	24 153 Kč	29 766 Kč	22 811 Kč	34 775 Kč	25 980 Kč	35 638 Kč	27 461 Kč	37 809 Kč	32 654 Kč	40 442 Kč	34 563 Kč	46 885 Kč	41 253 Kč	58 855 Kč	52 146 Kč					
	celkem v Královéhradeckém kraji	18 154 Kč	16 662 Kč	18 741 Kč	16 251 Kč	19 426 Kč	14 779 Kč	20 382 Kč	15 934 Kč	21 336 Kč	16 368 Kč	22 980 Kč	18 024 Kč	23 708 Kč	17 598 Kč	28 075 Kč	21 071 Kč	32 113 Kč	26 499 Kč	41 035 Kč	33 857 Kč					

PŘÍLOHA č. 9: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – PARDUBICKÝ KRAJ

PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																					
PARDUBICKÝ KRAJ	rok:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
Velikost obce:		1 853 Kč	1 609 Kč	1 978 Kč	1 657 Kč	1 351 Kč	1 183 Kč	1 883 Kč	1 300 Kč	1 148 Kč	1 675 Kč	1 054 Kč	2 835 Kč	1 193 Kč	2 832 Kč	1 963 Kč	3 443 Kč	2 832 Kč	1 963 Kč	3 443 Kč	2 963 Kč
obec do 1 999 obyvatel		2 126 Kč	2 019 Kč	1 941 Kč	1 810 Kč	1 527 Kč	1 565 Kč	1 970 Kč	1 496 Kč	1 384 Kč	2 129 Kč	1 439 Kč	2 720 Kč	1 572 Kč	2 963 Kč	2 016 Kč	3 639 Kč	2 963 Kč	2 016 Kč	3 639 Kč	3 149 Kč
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel		2 117 Kč	1 927 Kč	2 421 Kč	2 307 Kč	1 883 Kč	1 379 Kč	2 185 Kč	1 532 Kč	1 702 Kč	2 266 Kč	1 542 Kč	3 218 Kč	1 747 Kč	3 191 Kč	2 569 Kč	3 623 Kč	3 191 Kč	2 569 Kč	3 623 Kč	3 251 Kč
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		4 719 Kč	3 841 Kč	4 466 Kč	3 885 Kč	4 270 Kč	2 714 Kč	3 951 Kč	2 910 Kč	3 045 Kč	3 981 Kč	3 086 Kč	4 316 Kč	2 663 Kč	5 188 Kč	3 945 Kč	6 022 Kč	5 188 Kč	3 945 Kč	6 022 Kč	5 019 Kč
obec nad 50 000 obyvatel		2 133 Kč	1 886 Kč	2 150 Kč	1 884 Kč	2 174 Kč	1 539 Kč	1 952 Kč	1 403 Kč	1 461 Kč	1 968 Kč	1 305 Kč	2 981 Kč	1 420 Kč	3 052 Kč	2 623 Kč	3 592 Kč	2 623 Kč	3 592 Kč	3 596 Kč	
celkem v Pardubickém kraji:																					

PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																					
PARDUBICKÝ KRAJ	rok:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena
Velikost obce:		10 770 Kč	8 532 Kč	10 237 Kč	8 939 Kč	10 448 Kč	8 219 Kč	11 082 Kč	7 988 Kč	11 535 Kč	7 663 Kč	11 963 Kč	7 589 Kč	11 916 Kč	6 543 Kč	18 977 Kč	22 812 Kč	18 456 Kč	27 003 Kč	22 630 Kč	
obec do 1 999 obyvatel		14 313 Kč	11 749 Kč	14 227 Kč	12 438 Kč	15 538 Kč	11 779 Kč	16 672 Kč	12 300 Kč	17 849 Kč	12 808 Kč	19 457 Kč	14 166 Kč	18 749 Kč	13 562 Kč	25 533 Kč	29 108 Kč	25 632 Kč	35 769 Kč	30 156 Kč	
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel		15 263 Kč	15 217 Kč	15 191 Kč	13 387 Kč	15 770 Kč	12 158 Kč	18 922 Kč	14 269 Kč	20 154 Kč	15 099 Kč	21 296 Kč	15 867 Kč	19 988 Kč	14 563 Kč	26 996 Kč	31 478 Kč	34 153 Kč	40 703 Kč	35 623 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		21 903 Kč	16 336 Kč	22 874 Kč	19 448 Kč	25 206 Kč	19 542 Kč	27 032 Kč	20 818 Kč	29 857 Kč	22 378 Kč	31 696 Kč	23 878 Kč	33 954 Kč	28 963 Kč	37 679 Kč	44 652 Kč	40 123 Kč	55 451 Kč	50 123 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel		18 375 Kč	16 645 Kč	19 034 Kč	16 350 Kč	20 887 Kč	16 139 Kč	22 016 Kč	16 740 Kč	23 408 Kč	17 333 Kč	24 225 Kč	17 918 Kč	24 800 Kč	15 908 Kč	28 985 Kč	35 067 Kč	29 591 Kč	42 839 Kč	34 633 Kč	
celkem v Pardubickém kraji:																					

PŘÍLOHA č. 10: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – KRAJ VYSOČINA

KRAJ VYSOČINA		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																								Kč/m ³
nok:	velikost obce:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena					
	obce do 1 999 obyvatel	1 541 Kč	1 326 Kč	1 531 Kč	1 335 Kč	1 716 Kč	1 184 Kč	1 630 Kč	1 071 Kč	1 588 Kč	949 Kč	1 632 Kč	1 122 Kč	1 702 Kč	1 062 Kč	2 382 Kč	1 075 Kč	2 737 Kč	1 186 Kč	3 308 Kč	1 356 Kč					
	obce od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 736 Kč	1 588 Kč	1 797 Kč	1 598 Kč	1 608 Kč	1 258 Kč	1 726 Kč	1 315 Kč	1 653 Kč	1 120 Kč	1 805 Kč	1 331 Kč	1 718 Kč	1 254 Kč	2 574 Kč	1 236 Kč	2 960 Kč	1 396 Kč	3 290 Kč	1 561 Kč					
	obce od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 482 Kč	2 303 Kč	2 506 Kč	2 324 Kč	2 054 Kč	1 669 Kč	2 585 Kč	2 002 Kč	2 078 Kč	1 649 Kč	2 704 Kč	2 004 Kč	2 792 Kč	1 767 Kč	3 271 Kč	2 084 Kč	3 245 Kč	2 269 Kč	3 853 Kč	2 961 Kč					
	obce nad 50 000 obyvatel	3 493 Kč	3 093 Kč	3 810 Kč	3 375 Kč	3 447 Kč	2 341 Kč	2 605 Kč	2 544 Kč	2 968 Kč	2 440 Kč	2 925 Kč	2 328 Kč	5 209 Kč	2 652 Kč	4 486 Kč	2 889 Kč	4 938 Kč	3 152 Kč	5 474 Kč	3 354 Kč					
	celkem v kraji Vysočina:	1 726 Kč	1 527 Kč	1 805 Kč	1 600 Kč	1 858 Kč	1 341 Kč	1 874 Kč	1 330 Kč	1 742 Kč	1 159 Kč	1 885 Kč	1 350 Kč	1 987 Kč	1 305 Kč	2 872 Kč	1 333 Kč	3 039 Kč	2 001 Kč	3 543 Kč	2 308 Kč					
KRAJ VYSOČINA		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																								Kč/m ²
nok:	velikost obce:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021						
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena					
	obce do 1 999 obyvatel	9 843 Kč	8 532 Kč	8 741 Kč	7 867 Kč	8 756 Kč	7 499 Kč	8 737 Kč	7 310 Kč	9 199 Kč	7 136 Kč	9 783 Kč	7 166 Kč	10 096 Kč	7 456 Kč	18 553 Kč	12 563 Kč	23 489 Kč	17 456 Kč	28 397 Kč	22 156 Kč					
	obce od 2 000 - 9 999 obyvatel	12 573 Kč	11 749 Kč	12 181 Kč	11 197 Kč	11 973 Kč	10 031 Kč	13 091 Kč	10 359 Kč	15 494 Kč	11 537 Kč	16 758 Kč	12 896 Kč	18 946 Kč	14 896 Kč	23 156 Kč	17 456 Kč	25 510 Kč	19 632 Kč	34 213 Kč	28 963 Kč					
	obce od 10 000 - 49 999 obyvatel	16 229 Kč	15 217 Kč	16 299 Kč	15 005 Kč	17 355 Kč	15 009 Kč	19 016 Kč	15 849 Kč	21 357 Kč	16 982 Kč	23 659 Kč	17 953 Kč	24 075 Kč	20 163 Kč	25 607 Kč	19 632 Kč	30 389 Kč	24 563 Kč	38 693 Kč	32 641 Kč					
	obce nad 50 000 obyvatel	17 204 Kč	16 336 Kč	17 533 Kč	15 910 Kč	20 029 Kč	15 815 Kč	21 156 Kč	16 521 Kč	24 374 Kč	18 887 Kč	28 472 Kč	21 390 Kč	29 396 Kč	22 156 Kč	40 442 Kč	34 563 Kč	46 885 Kč	40 123 Kč	58 855 Kč	52 163 Kč					
	celkem v kraji Vysočina:	15 501 Kč	14 556 Kč	15 413 Kč	14 086 Kč	16 196 Kč	13 424 Kč	17 258 Kč	13 931 Kč	19 362 Kč	15 077 Kč	21 701 Kč	16 429 Kč	23 349 Kč	16 168 Kč	28 075 Kč	21 054 Kč	32 113 Kč	25 444 Kč	41 035 Kč	33 981 Kč					

PŘÍLOHA č. 11: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – OLOMOUCKÝ KRAJ

PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																						
OLOMOUCKÝ KRAJ	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021			
	rok:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	
velikost obce:																						
obec do 1 999 obyvatel	1 796 Kč	1 527 Kč	1 640 Kč	1 439 Kč	1 561 Kč	1 240 Kč	1 696 Kč	1 178 Kč	1 680 Kč	1 179 Kč	1 801 Kč	1 551 Kč	1 931 Kč	1 461 Kč	2 241 Kč	1 406 Kč	2 501 Kč	1 963 Kč	3 056 Kč	2 459 Kč		
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 104 Kč	1 928 Kč	2 047 Kč	1 823 Kč	2 031 Kč	1 677 Kč	2 075 Kč	1 611 Kč	1 780 Kč	1 447 Kč	2 169 Kč	1 788 Kč	2 264 Kč	1 605 Kč	2 704 Kč	1 741 Kč	2 772 Kč	2 156 Kč	3 225 Kč	2 471 Kč		
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 846 Kč	2 574 Kč	2 530 Kč	2 352 Kč	2 596 Kč	1 922 Kč	2 719 Kč	1 909 Kč	2 751 Kč	1 927 Kč	2 891 Kč	2 074 Kč	2 442 Kč	1 757 Kč	2 901 Kč	2 018 Kč	2 837 Kč	2 246 Kč	3 432 Kč	2 896 Kč		
obec nad 50 000 obyvatel	4 221 Kč	3 930 Kč	4 090 Kč	3 95 Kč	3 040 Kč	2 385 Kč	3 723 Kč	2 664 Kč	3 813 Kč	2 460 Kč	4 092 Kč	3 244 Kč	4 494 Kč	2 901 Kč	4 820 Kč	3 160 Kč	5 139 Kč	4 436 Kč	6 128 Kč	5 023 Kč		
celkem v Olomouckém kraji:	2 145 Kč	1 896 Kč	1 945 Kč	1 737 Kč	1 838 Kč	1 450 Kč	2 051 Kč	1 458 Kč	1 980 Kč	1 410 Kč	2 046 Kč	1 696 Kč	2 158 Kč	1 580 Kč	2 553 Kč	1 606 Kč	2 710 Kč	2 700 Kč	3 264 Kč	3 212 Kč		

PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																						
OLOMOUCKÝ KRAJ	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021			
	rok:	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	
velikost obce:																						
obec do 1 999 obyvatel	9 410 Kč	7 870 Kč	9 380 Kč	7 798 Kč	8 727 Kč	10 426 Kč	9 359 Kč	7 297 Kč	9 750 Kč	7 048 Kč	11 092 Kč	7 705 Kč	11 365 Kč	7 896 Kč	17 841 Kč	12 563 Kč	19 519 Kč	14 563 Kč	22 449 Kč	18 459 Kč		
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	11 459 Kč	10 179 Kč	10 944 Kč	9 385 Kč	10 874 Kč	16 229 Kč	11 945 Kč	8 813 Kč	12 979 Kč	9 186 Kč	13 586 Kč	10 154 Kč	12 680 Kč	8 456 Kč	21 968 Kč	16 523 Kč	24 070 Kč	19 563 Kč	32 811 Kč	28 965 Kč		
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	13 401 Kč	12 305 Kč	13 130 Kč	11 307 Kč	13 500 Kč	14 043 Kč	14 354 Kč	11 039 Kč	16 801 Kč	12 365 Kč	18 821 Kč	13 769 Kč	19 676 Kč	15 463 Kč	24 229 Kč	19 654 Kč	28 319 Kč	23 653 Kč	36 183 Kč	32 561 Kč		
obec nad 50 000 obyvatel	20 001 Kč	18 792 Kč	21 413 Kč	18 030 Kč	23 931 Kč	27 814 Kč	26 121 Kč	18 572 Kč	30 206 Kč	22 408 Kč	33 893 Kč	26 461 Kč	33 620 Kč	29 632 Kč	38 431 Kč	33 652 Kč	44 943 Kč	39 456 Kč	54 099 Kč	50 123 Kč		
celkem v Olomouckém kraji:	16 268 Kč	15 076 Kč	16 258 Kč	13 806 Kč	16 571 Kč	12 406 Kč	17 351 Kč	12 850 Kč	19 080 Kč	14 026 Kč	21 070 Kč	15 826 Kč	21 768 Kč	15 362 Kč	27 973 Kč	20 598 Kč	32 158 Kč	24 309 Kč	39 727 Kč	32 527 Kč		

PŘÍLOHA č. 12: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – JIHMORAVSKÝ KRAJ

JIHMORAVSKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA RODINNÝCH DOMŮ V ČR																								Kč/m ³
m.k.	2012	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		Kč/m ³						
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena							
Velikost obce:																										
obec do 1 999 obyvatel	2 065 Kč	1 834 Kč	2 126 Kč	1 881 Kč	2 054 Kč	1 546 Kč	2 094 Kč	1 539 Kč	2 455 Kč	1 575 Kč	2 288 Kč	1 599 Kč	2 508 Kč	1 632 Kč	2 828 Kč	1 609 Kč	2 954 Kč	2 136 Kč	3 626 Kč	2 963 Kč						
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 371 Kč	2 153 Kč	2 358 Kč	2 164 Kč	2 227 Kč	1 846 Kč	2 526 Kč	1 905 Kč	2 804 Kč	1 992 Kč	2 450 Kč	1 919 Kč	2 720 Kč	1 908 Kč	3 142 Kč	1 939 Kč	3 440 Kč	2 693 Kč	3 840 Kč	3 163 Kč						
obec nad 10 000 - 49 999 obyvatel	2 812 Kč	2 562 Kč	2 962 Kč	2 662 Kč	2 506 Kč	1 971 Kč	2 395 Kč	1 955 Kč	3 006 Kč	2 326 Kč	2 874 Kč	2 242 Kč	3 22 Kč	2 413 Kč	3 136 Kč	2 184 Kč	3 418 Kč	2 896 Kč	3 676 Kč	2 896 Kč						
obec nad 50 000 obyvatel	5 286 Kč	5 032 Kč	4 987 Kč	4 805 Kč	5 008 Kč	3 947 Kč	5 369 Kč	4 184 Kč	5 778 Kč	4 031 Kč	5 691 Kč	4 231 Kč	6 110 Kč	4 192 Kč	5 214 Kč	4 514 Kč	5 355 Kč	4 753 Kč	6 688 Kč	5 413 Kč						
celkem v Jihomoravském kraji:	2 413 Kč	2 183 Kč	2 429 Kč	2 196 Kč	2 430 Kč	1 909 Kč	2 590 Kč	1 964 Kč	2 806 Kč	1 922 Kč	2 685 Kč	1 985 Kč	2 935 Kč	2 006 Kč	3 343 Kč	1 990 Kč	3 565 Kč	3 120 Kč	4 307 Kč	3 609 Kč						

JIHMORAVSKÝ KRAJ		PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY V ČR																								Kč/m ²
m.k.	2012	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		Kč/m ²						
		kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena							
Velikost obce:																										
obec do 1 999 obyvatel	15 039 Kč	12 537 Kč	12 308 Kč	11 648 Kč	12 050 Kč	10 426 Kč	12 516 Kč	10 419 Kč	14 255 Kč	10 881 Kč	15 185 Kč	11 343 Kč	15 683 Kč	11 456 Kč	21 344 Kč	17 456 Kč	26 998 Kč	20 163 Kč	30 461 Kč	22 146 Kč						
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	18 782 Kč	17 679 Kč	18 679 Kč	17 222 Kč	19 699 Kč	16 229 Kč	21 380 Kč	17 442 Kč	24 042 Kč	19 366 Kč	25 295 Kč	21 534 Kč	25 495 Kč	21 635 Kč	28 794 Kč	24 566 Kč	32 584 Kč	26 395 Kč	40 665 Kč	32 614 Kč						
obec nad 10 000 - 49 999 obyvatel	17 396 Kč	16 141 Kč	17 245 Kč	15 223 Kč	17 621 Kč	14 043 Kč	19 278 Kč	15 130 Kč	22 656 Kč	17 555 Kč	25 459 Kč	19 997 Kč	27 708 Kč	22 635 Kč	28 790 Kč	25 016 Kč	34 428 Kč	28 963 Kč	42 686 Kč	34 632 Kč						
obec nad 50 000 obyvatel	31 136 Kč	29 020 Kč	32 103 Kč	28 472 Kč	34 260 Kč	27 814 Kč	37 090 Kč	30 631 Kč	41 553 Kč	34 244 Kč	44 803 Kč	36 933 Kč	43 366 Kč	39 632 Kč	50 541 Kč	45 631 Kč	57 424 Kč	51 263 Kč	71 035 Kč	62 196 Kč						
celkem v Jihomoravském kraji:	25 237 Kč	23 456 Kč	25 524 Kč	22 735 Kč	26 825 Kč	21 765 Kč	29 368 Kč	24 020 Kč	33 145 Kč	26 943 Kč	36 603 Kč	30 005 Kč	35 889 Kč	23 840 Kč	41 092 Kč	28 167 Kč	46 551 Kč	31 696 Kč	56 752 Kč	37 897 Kč						

PŘÍLOHA č. 13: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – MORAVSKOZLEZSKÝ KRAJ

MORAVSKOZLEZSKÝ KRAJ														Kč/m ³							
roční období	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		
	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	
velikost obce:																					
obec do 1 999 obyvatel	2 071 Kč	1 847 Kč	2 005 Kč	1 794 Kč	2 052 Kč	1 588 Kč	1 890 Kč	1 413 Kč	1 920 Kč	1 283 Kč	1 705 Kč	1 413 Kč	2 108 Kč	1 442 Kč	2 468 Kč	1 426 Kč	2 662 Kč	2 264 Kč	3 093 Kč	2 156 Kč	
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 299 Kč	2 067 Kč	2 363 Kč	2 124 Kč	2 032 Kč	1 698 Kč	2 096 Kč	1 700 Kč	2 116 Kč	1 465 Kč	2 248 Kč	1 806 Kč	2 996 Kč	1 713 Kč	2 712 Kč	1 796 Kč	2 927 Kč	2 459 Kč	3 354 Kč	2 246 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 411 Kč	2 097 Kč	2 436 Kč	2 163 Kč	2 286 Kč	1 691 Kč	2 252 Kč	1 646 Kč	2 057 Kč	1 463 Kč	2 285 Kč	1 771 Kč	2 253 Kč	1 764 Kč	2 817 Kč	1 600 Kč	2 946 Kč	2 693 Kč	3 303 Kč	2 569 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel	3 214 Kč	2 784 Kč	3 395 Kč	2 974 Kč	2 742 Kč	1 999 Kč	2 725 Kč	2 158 Kč	2 887 Kč	2 182 Kč	2 793 Kč	2 133 Kč	3 072 Kč	2 137 Kč	3 870 Kč	2 350 Kč	3 847 Kč	3 103 Kč	4 745 Kč	3 945 Kč	
celkem v Moravskoslezském kraji:	2 350 Kč	2 085 Kč	2 387 Kč	2 129 Kč	2 202 Kč	1 710 Kč	2 138 Kč	1 659 Kč	2 163 Kč	1 514 Kč	2 192 Kč	1 744 Kč	2 409 Kč	1 724 Kč	2 852 Kč	1 750 Kč	3 012 Kč	2 630 Kč	3 461 Kč	2 729 Kč	

MORAVSKOZLEZSKÝ KRAJ														Kč/m ²							
roční období	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		
	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	
velikost obce:																					
obec do 1 999 obyvatel	7 821 Kč	7 207 Kč	8 203 Kč	7 017 Kč	8 430 Kč	6 218 Kč	9 378 Kč	6 328 Kč	10 346 Kč	7 185 Kč	9 475 Kč	6 910 Kč	9 261 Kč	6 314 Kč	16 422 Kč	13 246 Kč	20 581 Kč	17 496 Kč	25 966 Kč	22 361 Kč	
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	10 698 Kč	10 070 Kč	10 202 Kč	9 271 Kč	10 095 Kč	8 090 Kč	11 138 Kč	8 383 Kč	11 639 Kč	8 724 Kč	12 344 Kč	9 861 Kč	11 781 Kč	8 943 Kč	20 381 Kč	17 489 Kč	23 093 Kč	20 154 Kč	34 725 Kč	31 463 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	11 836 Kč	11 296 Kč	11 550 Kč	10 637 Kč	11 329 Kč	9 263 Kč	11 616 Kč	9 325 Kč	13 114 Kč	9 933 Kč	14 514 Kč	10 836 Kč	15 543 Kč	1 249 Kč	19 909 Kč	16 453 Kč	22 180 Kč	19 846 Kč	39 389 Kč	36 594 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel	14 187 Kč	13 337 Kč	14 023 Kč	12 623 Kč	14 638 Kč	12 168 Kč	15 501 Kč	12 551 Kč	17 370 Kč	13 147 Kč	18 678 Kč	14 077 Kč	18 917 Kč	15 462 Kč	26 047 Kč	23 695 Kč	30 310 Kč	27 463 Kč	51 140 Kč	47 632 Kč	
celkem v Moravskoslezském kraji:	13 200 Kč	12 442 Kč	12 996 Kč	11 745 Kč	13 546 Kč	11 189 Kč	14 268 Kč	11 437 Kč	15 891 Kč	12 002 Kč	17 136 Kč	12 955 Kč	17 460 Kč	7 992 Kč	23 372 Kč	17 721 Kč	27 131 Kč	21 240 Kč	39 065 Kč	34 513 Kč	

PŘÍLOHA č. 14: VÝŠE CEN NEMOVITOSTÍ – ZLÍNSKÝ KRAJ

ZLÍNSKÝ KRAJ														Kč/m ³							
roci:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		
	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	
velikost obce:	2 071 Kč	1 847 Kč	1 675 Kč	1 474 Kč	1 606 Kč	1 329 Kč	1 251 Kč	1 742 Kč	1 270 Kč	1 911 Kč	1 371 Kč	1 764 Kč	1 248 Kč	2 138 Kč	1 206 Kč	2 359 Kč	1 963 Kč	2 883 Kč	2 541 Kč	2 631 Kč	
obec do 1 999 obyvatel	2 299 Kč	2 067 Kč	1 843 Kč	1 737 Kč	1 824 Kč	1 508 Kč	1 546 Kč	1 917 Kč	1 501 Kč	1 839 Kč	1 546 Kč	2 321 Kč	1 472 Kč	2 247 Kč	1 421 Kč	2 782 Kč	2 413 Kč	2 973 Kč	2 631 Kč	2 631 Kč	
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 411 Kč	2 097 Kč	2 987 Kč	2 695 Kč	2 702 Kč	2 134 Kč	2 480 Kč	2 649 Kč	2 140 Kč	2 649 Kč	2 285 Kč	3 254 Kč	2 164 Kč	2 702 Kč	2 087 Kč	3 228 Kč	2 963 Kč	3 317 Kč	3 014 Kč	3 014 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	3 214 Kč	2 784 Kč	3 898 Kč	3 607 Kč	3 841 Kč	3 059 Kč	3 731 Kč	3 860 Kč	2 899 Kč	3 728 Kč	3 042 Kč	4 711 Kč	2 947 Kč	3 944 Kč	2 969 Kč	4 009 Kč	3 745 Kč	5 065 Kč	4 423 Kč	4 423 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel	2 123 Kč	1 904 Kč	2 100 Kč	1 913 Kč	2 092 Kč	1 703 Kč	2 201 Kč	2 276 Kč	1 731 Kč	2 298 Kč	1 818 Kč	2 612 Kč	1 718 Kč	2 466 Kč	1 686 Kč	2 813 Kč	2 771 Kč	3 174 Kč	3 152 Kč	3 152 Kč	
celkem v Zlínském kraji:																					

ZLÍNSKÝ KRAJ														Kč/m ²							
roci:	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		
	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	kupní cena	odhadní cena	
velikost obce:	12 930 Kč	11 853 Kč	13 127 Kč	11 987 Kč	12 214 Kč	9 905 Kč	12 454 Kč	9 904 Kč	13 787 Kč	9 439 Kč	14 535 Kč	13 055 Kč	10 265 Kč	20 756 Kč	17 456 Kč	22 474 Kč	19 456 Kč	25 966 Kč	22 146 Kč	22 146 Kč	
obec do 1 999 obyvatel	14 448 Kč	14 055 Kč	13 750 Kč	12 989 Kč	13 540 Kč	11 630 Kč	14 225 Kč	12 004 Kč	15 117 Kč	11 957 Kč	16 311 Kč	15 089 Kč	12 471 Kč	24 299 Kč	21 369 Kč	25 589 Kč	22 154 Kč	34 725 Kč	31 695 Kč	31 695 Kč	
obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	16 492 Kč	15 500 Kč	16 620 Kč	14 841 Kč	17 095 Kč	13 657 Kč	18 001 Kč	14 130 Kč	19 824 Kč	14 675 Kč	22 796 Kč	24 312 Kč	21 369 Kč	28 491 Kč	24 596 Kč	32 362 Kč	28 631 Kč	39 389 Kč	31 654 Kč	31 654 Kč	
obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	20 435 Kč	19 560 Kč	20 401 Kč	18 828 Kč	21 062 Kč	17 407 Kč	22 889 Kč	18 594 Kč	26 160 Kč	20 619 Kč	29 196 Kč	31 000 Kč	26 984 Kč	37 718 Kč	34 126 Kč	41 075 Kč	36 981 Kč	51 140 Kč	44 712 Kč	44 712 Kč	
obec nad 50 000 obyvatel	17 131 Kč	16 278 Kč	17 118 Kč	15 609 Kč	17 279 Kč	14 111 Kč	18 305 Kč	14 692 Kč	20 567 Kč	15 732 Kč	22 981 Kč	23 567 Kč	17 772 Kč	28 421 Kč	24 387 Kč	30 878 Kč	26 806 Kč	39 065 Kč	32 552 Kč	32 552 Kč	
celkem v Zlínském kraji:																					