



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

KRITICKÁ ANALÝZA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ A PREDIKCE JEHO VÝVOJE

CRITICAL ANALYSIS OF RESIDENTIAL PROPERTIES AND A PREDICTION OF ITS
DEVELOPMENT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. HANA VÁLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. et Ing. STANISLAV ŠKAPA,
Ph.D.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Hana Válková

který/která studuje v magisterském navazujícím studijním programu

obor: Realitní inženýrství (3917T003)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Kritická analýza rezidenčních nemovitostí a predikce jeho vývoje

v anglickém jazyce:

Critical Analysis of Residential Properties and a Prediction of its Development

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem bude zmapovat vývoj realitního a rezidenčního trhu, vývoj stavebního trhu a tržních charakteristik poptávky a cen nemovitostí. Hlavní problematika úkolu spočívá ve složitostech a zvláštěnostech rezidenčního trhu a jeho propojení s celkovou ekonomickou situací státu, která se promítá na širokou veřejnost. Vývoj tržních charakteristik bude vytvořen s ohledem na faktory ovlivňující rezidenční trh, na vývoj událostí v Evropské unii a ve světě.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je predikovat budoucí vývoj tržních charakteristik rezidenčních nemovitostí. Predikce vývoje rezidenčního trhu bude provedena na základě nashromážděných poznatků, dat a faktů, týkajících se bytové výstavby, poptávky a tržních cen nemovitostí. V práci bude rozebrán realitní a především rezidenční trh společně s faktory, které trhy ovlivňují. Bude využito i poznatků ze zahraničních realitních trhů. Na základě získaných informací a dat budou zpracovány modelové scénáře možného vývoje rezidenčního trhu, a to směrem optimistickým, pesimistickým a realistickým.

Seznam odborné literatury:

- ARTN. Trend Report 2010. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení. 2010. 194 s.
- CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- LUX, M. et al. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kol. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 1.11.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomovou práci jsem si vybrala ze dvou důvodů. Prvním byla aktuálnost tohoto tématu, protože se týká každého z nás. Druhým důvodem bylo to, že budu moci ze získaných poznatků poradit i druhým s otázkou bydlení. Rezidenční trh nelze posuzovat samostatně, ale musí se přihlížet ke spoustě faktorů, které ho ovlivňují. Rezidenční trh je trhem složitým a zvláštním. Jeho vývoj závisí na ekonomické situaci státu a na příznivém vývoji ve světě, který dopadá na společnost. Prosperita státu má vliv na ostatní trhy a hlavně trh stavební, na zaměstnanost a mzdy občanů. A to se promítá na poptávku, ceny a celkový vývoj rezidenčního trhu. Cílem mé práce je predikovat budoucí vývoj trhu s přihlédnutím k faktorům, které ho ovlivňují. Predikcím předchází podrobná analýza trhu a všech jeho faktorů. Na základě získaných poznatků, informací, dat a faktů jsou zpracovány modelové scénáře. Celou práci jsem se snažila zpracovat jasně a srozumitelně tak, aby byla přínosná nejen odborníkům, ale i všem ostatním, kteří mají zájem o pořízení nového bydlení.

Abstract

The master's thesis was chosen based on two main reasons. The first one was the importance of this issue as it concerns all of us. The second one was the fact that according to the gathered information, I would be able to give a qualified advice to the others concerning the housing. The residential market cannot be assessed individually; many factors that influence it must be taken into consideration. Its development depends on the economic situation of the state and the favorable development in the world that impacts the whole society. The prosperity of the state has an impact on other markets as well, especially the building market, employment and wages of the citizens. Furthermore, this influences the demand, prices and the overall development of the residential market. The aim of this paper is to predict the future market development, considering all the factors that affect it. The model scenarios are based on retained knowledge, information, data and facts. I tried to process this work clearly and understandably so that it would be beneficial not only to the professionals but to everyone interested in buying a new home.

Klíčová slova

Rezidenční trh, nemovitost, byt, bydlení, bytová politika, bytová výstavba, poptávka, ceny.

Keywords

Residential market, real estate, apartment, housing, housing development, demand, prices.

Bibliografická citace

VÁLKOVÁ, H. *Kritická analýza rezidenčních nemovitostí a predikce jeho vývoje*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 95 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D..

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Kritická analýza rezidenčních nemovitostí a predikce jeho vývoje“ zpracovala samostatně. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem v práci použila, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.“

V Brně dne

.....

Bc. Hana Válková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu práce panu doc. Ing. et Ing. Stanislavovi Škapovi, Ph.D., za pomoc, odborné vedení a cenné připomínky, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	CÍL A METODIKA PRÁCE	13
3	REALITNÍ TRH	15
3.1	Počátky realitního trhu	15
3.2	Trh	15
3.3	Rozdělení realitního trhu	16
3.4	Etapy vývoje realitního trhu	17
3.5	Monitorování realitního trhu	20
4	REZIDENČNÍ TRH	22
4.1	Pojmy a definice	22
4.1.1	<i>Vlastnosti nemovitostí</i>	22
4.1.2	<i>Rodinný dům, bytový dům, byt – definice</i>	23
4.1.3	<i>Specifika rezidenčního trhu</i>	23
4.2	Bytová politika	25
4.2.1	<i>Bydlení a role státu</i>	25
4.3	Základní rezidenční sektory v České republice	31
4.3.1	<i>Sektor vlastnického bydlení</i>	31
4.3.2	<i>Sektor nájemního bydlení</i>	32
4.3.3	<i>Sektor družstevního bydlení</i>	36
4.4	Etapy vývoje rezidenčního trhu	36
4.4.1	<i>Rezidenční trh v letech 2008–2009</i>	36
4.4.2	<i>Rezidenční trh v letech 2010–2011</i>	37
4.4.3	<i>Rezidenční trh v letech 2012–2013</i>	38
4.5	Faktory ovlivňující rezidenční trh	39
4.5.1	<i>Privatizace státních a obecních domů</i>	39

4.5.2	Demografie	40
4.5.3	Ostatní faktory	43
4.6	Investice na trhu s bydlením	48
5	ZAHRANIČÍ	50
5.1	Německo	53
5.2	Španělsko	54
5.3	Rakousko	56
6	STAVEBNICTVÍ A BYTOVÁ VÝSTAVBA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ – ETAPY	58
6.1	Bytová výstavba od konce II. světové války do roku 2007	58
6.2	Bytová výstavba v letech 2008–2009	61
6.3	Bytová výstavba v letech 2010–2011	62
6.4	Bytová výstavba v letech 2012–2013	64
6.5	Bytová výstavba v Praze	65
7	POPTÁVKA A NABÍDKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ	68
7.1	Poptávka rezidenčních nemovitostí před krizí	68
7.2	Poptávka rezidenčních nemovitostí v letech 2008–2009	68
7.3	Poptávka po rezidenčních nemovitostech v letech 2010–2011	69
7.4	Poptávka po rezidenčních nemovitostech v letech 2012 – první čtvrtletí roku 2013	69
8	TRŽNÍ CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ	70
8.1	Tržní ceny bytů v posledních letech	72
8.2	Tržní ceny bytů v roce 2008–2009	74
8.3	Tržní ceny bytů v roce 2010–2011	75
8.4	Tržní ceny bytů v roce 2012 – první čtvrtletí roku 2013	76
9	MODELOVÉ SCÉNÁŘE VÝVOJE REZIDENČNÍHO TRHU	77
9.1	Modelový scénář realistický	77
9.2	Modelový scénář optimistický	80
9.3	Modelový scénář pesimistický	82

10 ZÁVĚR	85
11 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	89
11.1 Použitá literatura.....	89
11.2 Internetové zdroje	90
11.3 Časopisy, noviny	93
11.4 Právní předpisy	94
12 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	95
12.1 Tabulky	95
12.2 Grafy	95

1 ÚVOD

Bydlet musí každý z nás. Dům nebo byt nás silně ovlivňuje a dříve nebo později ho bude potřebovat každý. Důvody jsou různé. Mladí lidé se chtějí osamostatnit nebo založit rodinu, studenti potřebují klidné místo ke studiu, rodiče chtějí uvolnit velký byt potomkům, někdy jsme nuceni se přestěhovat (např. kvůli sousedům či zaměstnání). Potřeba jako je bydlení je věcí individuální, každý jedinec potřebuje k bydlení to, o čem často snil. Jestli se mu to podaří, záleží jen na něm samotném. U většiny z nás platí, že se o bydlení postará vlastními silami a přičinlivostí. Pokud se nám nepodaří zajistit bydlení přijatelným způsobem a tudíž nesplníme potřebu bydlení, má to obvykle vážné důsledky na kvalitu života. Bydlení znamená pořízení a vytvoření domova. Toho místa, kde budeme v klidu žít, vykonávat své životní potřeby, vychovávat děti, bavit se, setkávat se s přáteli. Svůj domov si vytvoří každý podle svých představ. K tomu potřebuje ohraničené místo, tedy dům či byt.

Skoro každý z nás se nejméně jednou za život stane účastníkem realitního trhu, ať už se ocitne na pozici kupujícího, prodávajícího nebo jen toho, koho zajímá hodnota svého bytu či domu. Pokud člověk nemá dostatek odvahy samostatně jednat, jsou k dispozici zprostředkovatelé, tedy realitní kanceláře. Ty ochotně pomohou a poradí.

Sledovat a analyzovat vývoj realitního trhu není snadná věc. Na jeho vývoj má vliv mnoho různých faktorů, makroekonomický vývoj v evropském i světovém měřítku a hlavně vývoj ekonomiky v České republice. Vždyť právě realitní trh je indikátorem celé hospodářské situace státu.

2 CÍL A METODIKA PRÁCE

Cílem práce je vytvoření modelových scénářů vývoje rezidenčního trhu v České republice. Modelové scénáře budou zpracovány ve třech směrech, směrem optimistickým, realistickým, pesimistickým.

Predikce budoucího vývoje rezidenčního trhu je provedena na základě nashromážděných poznatků, dat a faktů. Rezidenční trh prochází cyklickým vývojem, proto provedu analýzy v delším časovém úseku. Rezidenční trh je trhem velmi složitým a zvláštním. Navíc ho ovlivňuje mnoho různých faktorů. Pomocí některých faktorů jak např. privatizace či demografie lze vývoj predikovat poměrně přesně. Pak jsou ovšem faktory, které závisí na nepředvídatelném vývoji ve světě, jako např. hospodářská krize 2008. Takováto nepříznivá situace pak ovlivní ekonomiku státu s dopadem na širokou veřejnost a tyto dopady pak negativně ovlivní rezidenční trh. Rezidenční trh se dostane do recese. Česká společnost se do krizové situace dostala poprvé. Proto využiji informací z ostatních evropských států, které si takovou situaci prošly v průběhu let již několikrát. Na základě srovnání České republiky a zahraničních států pak lépe odhadnu vývoj rezidenčního trhu.

Metodika práce bude směřovat k hlavnímu cíli, to je vytvořit modelové scénáře možného vývoje rezidenčních nemovitostí. Scénáře budou vytvořeny třemi směry vývoje, a to směrem realistickým, optimistickým a pesimistickým.

Diplomovou práci rozvrhnu do osmi hlavních kapitol. Postupně zpracuji všechny parametry a faktory, které mají vliv na predikovaný vývoj. Analytická část práce začíná třetí kapitolou. Zde provedu rozbor realitního trhu, jeho vznik, vývoj a rozdělení. To nás navede k trhu rezidenčnímu. Zajímavé také bude, jak se realitní trh monitoruje, a které společnosti se tímto zabývají. Právě na základě uveřejněných dat a údajů, které zpracuji, budu schopna vytvořit modelové scénáře tržních charakteristik (nájemné, ceny, poptávka).

Čtvrtá kapitola pojednává o rezidenčním trhu. Tuto zvláštní komoditu realitního trhu podrobně rozeberu. Řekneme si o specifikách trhu, o nemovitostech coby zvláštním zbožím. Podkapitola bude pojednávat o vztahu bydlení – stát a o bytové politice v České republice. Rozdělím si rezidenční nemovitosti do jednotlivých sektorů. Další podkapitola je o vývoji rezidenčního trhu, pro lepší orientaci je rozdělená do jednotlivých let. Důležité poznatky pro mou práci jsou také faktory, které rezidenční trh velmi ovlivňují. Ty jsou rozebrány v samostatné podkapitole.

V páté kapitole se podívám na vývoj rezidenčních trhů v jiných evropských zemích, protože rezidenční trh má v České republice poměrně krátký vývoj.

Do šesté kapitoly jsem zařadila stavebnictví a bytovou výstavbu, jako významnou součást realitního trhu. Věnuji se historii bytové výstavby České republiky. Rozdělím bytovou výstavbu do jednotlivých roků, zvlášť zpracuji výstavbu v Praze. Zmapuji si výstavbu nových bytů, kde se staví nejvíce a kde nejméně.

Sedmá a osmá kapitola se věnuje poptávce a cenám rezidenčních nemovitostí. Zde uvedu hlavně data a čísla a k lepší přehlednosti použiji grafy. Rezidenční trh budu brát jako celek a to částečně vede ke zkreslení údajů. Proto, pro lepší posouzení, se zaměřím zvlášť na hlavní město Prahu, coby tažnou sílu nejen české ekonomiky, ale i rezidenčního trhu.

Devátá kapitola je věnována mému hlavnímu cíli, tedy predikci vývoje rezidenčního trhu. Zde jsou zpracovány modelové scénáře vývoje rezidenčního trhu.

V desáté kapitole se nachází shrnutí hlavních myšlenek a závěr.

3 REALITNÍ TRH

3.1 POČÁTKY REALITNÍHO TRHU

Před rokem 1989 jsme měli zcela rozvrácený trh nemovitostí. Realitní trh se začíná rozvíjet až po tomto roce.¹ Po Sametové revoluci začal transformační proces celého hospodářství. Teprve provedením těchto transformačních změn přešla bytová politika k tržnímu modelu fungujícího bytového trhu. Začala významná etapa formování bytové politiky. Vznik nových politických stran, otevření hranic, ekonomické změny, obnovení tržního hospodářství, příliv zahraničního kapitálu a vznik soukromého podnikání, to vše vede k nastartování stavební výroby. Nastává masivní rozvoj stavebnictví.

Zvyšuje se životní úroveň obyvatelstva, lidé touží po lepším bydlení, vznikají nové průmyslové a bytové objekty a moderní nákupní střediska. Začíná se rozvíjet obchod s nemovitostmi. Využívají se zkušenosti ze zahraničního trhu. Vzniká obrovský počet malých i velkých realitních kanceláří. V soukromém podnikání s nemovitostmi v České republice může začít prakticky každý. Nejsou žádné větší překážky. Realitní trh zažívá velký rozmach.

3.2 TRH

Trh je vyhrazené místo, kde se scházejí lidé v určitých intervalech, aby navzájem směňovali. Trh v ekonomice je prostor, kde dochází ke směně statků a peněz, kde se setká prodávající a kupující. Z hlediska územního se trhy dělí na místní, národní a světové. Podle počtu zboží sledovaného trhem se dělí na dílčí (jeden druh statku) a agregátní (veškeré zboží). Dále se trh dělí na nedokonale a dokonale konkurenční.

Dokonale konkurenční trh má své podmínky, které lze shrnout do pěti bodů:

- 1) *„velké množství prodávajících a nakupujících,*
- 2) *dokonalá informovanost kupujících,*
- 3) *homogenní produkt,*
- 4) *volný vstup na trh a výstup z tohoto trhu,*

¹ CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1. s. 33.

5) *nulové náklady na změnu dodavatele.*²

Pokud je jen jedna podmínka porušena, mění se trh na nedokonale konkurenční. Realitní trh je trhem nedokonale konkurenčním. Nemovitosti totiž představují velmi rozmanité zboží, které není nikdy identické. Každá nemovitost je jedinečná – heterogenní. Také informovanost nakupujících není stejná, jako informovanost prodávajících. Ten, kdo prodává, zná svou nemovitost lépe a přesněji. V neposlední řadě jsou zde transakční náklady. Jsou tedy porušeny tři základní podmínky dokonale konkurenčního trhu.

Trh nemovitostí je součástí tržního systému a podléhá obecným tržním zákonitostem. Proniká a ovlivňuje ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky.³ Realitní trh je neustále v pohybu, protože potřeby lidí se neustále mění. Proto je důležité situaci na trhu sledovat a zaznamenávat. Můžeme se tak přizpůsobit a reagovat na konkrétní potřeby, protože jednou se každý ocitne v situaci, kdy bude muset řešit otázku bydlení.

Realitní trh je považován za jeden z indikátorů celkové hospodářské situace. Pokud ceny nemovitostí rostou a prodávají se, znamená to dobrou ekonomickou situaci. Na každý lokální realitní trh má velký vliv i státní politika. Současná politika naší společnosti spojená s rozpočtovou zodpovědností, zastavením některých investic do infrastruktury a omezením počtu státních zaměstnanců, nebude na oživení realitního trhu působit nikterak pozitivně. I přes možné cenové výkyvy, které jsou v dnešní době běžným jevem, hodnota domů, bytů a pozemků stále roste. Přesto v celém světě je obchod s nemovitostmi chápán jako nejstabilnější a nejdůvěryhodnější investice.

3.3 ROZDĚLENÍ REALITNÍHO TRHU

Realitní trh lze rozčlenit na následující segmenty.

1) *„Rezidenční nemovitosti*

- ✖ *Rodinné domy*
- ✖ *Byty, bytové nájemní domy*
- ✖ *Chaty, chalupy a rekreační střediska*

² ŠKAPA, S. *Mikroekonomie I*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o. Brno, 2008. s. 59. ISBN 978-80-214-3736-4. s. 59.

³ CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1. s. 33

2) *Komerční nemovitosti*

- ✖ *Industriální / logistický*
- ✖ *Kancelářský*
- ✖ *Retailový*
- ✖ *Hotelový*

3) *Pozemky*

- ✖ *Pozemky pro rezidenční výstavbu*
- ✖ *Pozemky komerčního využití*
- ✖ *Pozemky pro zemědělskou prvovýrobu*“⁴

3.4 ETAPY VÝVOJE REALITNÍHO TRHU

Realitní trh v České republice má krátkou dobu existence. Prakticky od jeho vzniku, tedy od roku 1989, mělo celé období jeho trvání vzestupnou tendenci. I ekonomika našeho státu měla velmi příznivý vývoj a předváděla vyšší růst ekonomiky, než většina států Evropské unie. Pozitivní vývoj byl náhle zasažen krizí. Hospodářská krize 2008 nás zasáhla na vrcholu ekonomického cyklu a o to větší měla následky.

Hospodářská krize z roku 2008 bývá označována jako nejhlubší hospodářská krize od 30. let 20. století. Velká hospodářská krize v letech 1929 až 1933 zasáhla celý svět a měla velmi podobný průběh, jako krize 2008. Také se šířila z USA a to i přesto, že trhy byly velmi málo globalizovány. Krize se rychle šířila do Evropy. Došlo k zániku mnoha bank a hroutily se měnové systémy. V Československu došlo k razantnímu propadu průmyslové výroby, protože jsme byli silně závislí na exportu skla, textilu, papíru a cukru. Došlo k devalvaci české koruny a k nárůstu počtu nezaměstnaných. Návrat k předkrizovým hodnotám trval až do poloviny 50. let.⁵

⁴ ŠKAPA, S. *Determinanty realitního trhu*. Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře. Brno, 2012. Počet snímků 54.

⁵ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009. s. 6 – 12.

Pro českou společnost je krizové období o to složitější, protože se jedná o první velkou krizi od politických a společenských změn na začátku 90. let. Hospodářská recese z let 1997 a 1998 neměla tak rozsáhlý dopad na veřejnost. Občané tuto recesi mnohdy ani nepocítili a to díky nízkému zadlužení.

Hospodářská krize 2008 k nám byla dovezena zvenčí tak, jako tomu bylo v 30. letech minulého století. Finanční a hospodářská krize odstartovala v září 2008 pádem banky Lehman Brothers. Následovaly kolapsy dalších investičních bank a pojišťoven. Nákaza amerického trhu brzy postihla celý svět. Destabilizovala evropský bankovní sektor. Trhy propadaly nedůvěře a šířila se úvěrová krize. Hospodářská krize postupně postihla prakticky celý průmyslový svět. Evropa byla krizí zasažena ještě více než USA. Vlády jednotlivých evropských států musely stabilizovat finanční trhy, což mělo dopad na reálnou ekonomiku. Finanční trhy v Evropě prošly výrazným ochlazením a následným poklesem poptávky ve velké části světové ekonomiky.⁶ Tento dramatický vývoj zasáhl většinu trhů stavební, pracovní, finanční i realitní. Česká ekonomika pocítila negativní dopady globalizace, přestože finanční a makroekonomická stabilita státu byla značná, utrpěla velký propad. Hlavní příčinou byla oslabená poptávka po exportu, hlavně v automobilovém a elektrotechnickém průmyslu. Na pracovním trhu se začaly projevovat vlivy zpomalení růstu ekonomiky a společnosti se začaly zbavovat nadbytečné pracovní síly.⁷ Došlo ke zpomalení růstu příjmů domácností, ke zvyšování cenových hladin potravin, energie, benzínu, nafty, (růst světových cen ropy). Působením těchto faktorů domácnosti šetří, omezují spotřebu a nepouštějí se do nákladných investic (pořízení bydlení).

Propad realitního trhu se projevil, jak v poklesu kupních cen, tak v objemu realizovaných obchodů. V roce 2008 klesla hodnota realitního trhu o 5 %, v roce 2009 dále klesala o 9 %. V tomto roce český realitní trh zaznamenal pokles až na dno. Realitní investice se propadly meziročně o 80 %, zcela se zastavila výstavba nových objektů nebo byla omezena na minimum.⁸

V této době, kdy realitní trh procházel krizí, se značně prodloužila doba prodeje nemovitostí. Doba prodeje i pronájmu se v některých případech prodloužila z dřívějších 1–3 měsíců na půl roku i více.

⁶ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 194 s. s. 16.

⁷ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009. s. 17.

⁸ Dopad krize na realitní trh v České republice. *Portál RUSSEGGER REAL* [online]. [cit. 2012-10-29]. Dostupné z: <http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>

Navíc se ztížily podmínky pro získání úvěru. Na počátku roku 2008 přišla nejprve Česká spořitelna, následovaná ostatními bankami, s přísnějšími požadavky na klienty, žádající o hypoteční úvěr. Pokud měl být úvěr poskytnut, částka se odvíjela od znaleckého posouzení hodnoty nemovitostí. Tím byla ovlivněna také výše částky, kterou byly banky ochotny půjčit. Ztížením podmínek se značně snížil počet lidí, kteří hypotéku dostali. Lidé tak museli od svých záměrů pořídit si vlastní bydlení, upustit. Ani developerům se nedařilo lépe. Při poskytnutí investic na nový projekt si banky žádaly větší jistoty. Žádaly větší finanční spoluúčast žadatele a přísněji posuzovaly bonitu klienta. Toto mělo na vývoj realitního trhu poměrně velký negativní vliv.⁹

Hospodářská krize se dotkla všech odvětví trhu. Investiční trh se v počtu transakcí propadl až o 70 %. Následkem toho je propad cen nemovitostí. Ceny v předchozích letech stoupaly strmě vzhůru. Klienti již před začátkem krize přestali předražené nemovitosti kupovat. Takže všechno zlé, je k něčemu dobré. Ceny nemovitostí se vrátily na svou reálnou hodnotu.¹⁰

V roce 2010 klesla hodnota realitního trhu o 3 %. Přesto se realitní trh začíná probouzet. Po krizových letech nastává v roce 2010 mírné oživení ekonomické situace. Především developerské firmy se přizpůsobily a na trhu s novými byty bylo jasně vidět oživení. Ještě v prvním pololetí roku 2011 je situace na trhu dobrá a vše nasvědčuje tomu, že můžeme čekat příznivý vývoj. Od druhého pololetí roku 2011 se situace náhle změnila. Ve vyspělých státech Evropské unie docházelo ke zpomalení růstu ekonomik. Tento nepříznivý vývoj má samozřejmě vliv i na náš stát. Opět, a to v krátkém časovém úseku, začalo období nejistoty, začaly se propadat kapitálové trhy. To vedlo ke znepokojení celé naší společnosti, protože lidé ještě jasně vnímají důsledky hospodářské krize z roku 2008 a o to více jsou opatrní. Realitní trh zažil další propad. Hodnota klesla o 3, 2 %.¹¹ Tento cenový propad způsobilo několik faktorů. Pomineme-li nejistou ekonomickou situaci ve státech, k propadu vede i snižování cen nemovitostí a velmi malý počet prodejů. Dalším prvkem vedoucím k propadu realitního trhu byly nedobrovolné dražby. V roce 2010 vzrostl objem draženého majetku ze 152 milionů (rok 2009) na 800 miliónů korun. České banky zatím realizovaly jen malou část dražeb. Jsou si vědomy, že masový prodej zástav by vedl

⁹ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 194 s. s. 35.

¹⁰ Dopad krize na realitní trh v České republice. *Portál RUSSEGGER REAL* [online]. [cit. 2012-10-29]. Dostupné z: <http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>

¹¹ STRAŇÁK, V. Rok 2011 byl pro realitní trh relativně dobrý. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.

k plošnému poklesu cen nemovitostí a banky by nedostaly celou finanční částku pohledávky.¹²

Krise z předchozích let má za následek zánik řady menších realitních kanceláří. A to vedlo k posílení těch velkých. V následujícím roku pak tyto velké realitní kanceláře absorbovaly ztráty, přizpůsobily se změněné poptávce na trhu a upravily ceny služeb ve prospěch nájemního bydlení. Realitní kanceláře, které přežily, zaznamenaly pokles jen o 2 %. Tento malý propad znamená, že lidé se vrací ke službám realitních kanceláří. Upouští od toho, aby si své nemovitosti prodávali sami. Velkým realitním kancelářím přinesl tento rok meziroční růst obrátu o 10, 8 %.¹³

Rok 2011 je přesto hodnocen jako rok relativně dobrý oproti rokům předešlým.

V roce 2012 pololetní balance realitního trhu ukazuje na stagnaci. To, že neklesá jeho hodnota, je jen díky obchodům s pozemky. Trh s bydlením se propadl o dalších 22 %.¹⁴ Prodej nemovitostí je většinou dlouhodobější záležitostí. V této době majitel nabízející nemovitosti musí platit poplatky (fond oprav, energie, údržba). To vede ke zbytečným výdajům. Pro ty, kteří chtějí nemovitost rychle prodat, je zde nový způsob tzv. aukce nemovitosti. Ta by mohla pomoci rozproudit realitní trh.

3.5 MONITOROVÁNÍ REALITNÍHO TRHU

Realitní trh je složitý systém a sledovat jeho vývoj není vůbec jednoduché. Proto není snadné vždy správně analyzovat probíhající události a o to složitější je predikovat jeho další vývoj. Realitní trh sleduje a analyzuje několik subjektů. Vydávají zprávy a studie, které informují širokou odbornou i laickou veřejnost.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – toto občanské sdružení působí v České republice od roku 2001. Členové sdružení jsou osobnosti z nejrůznějších oblastí trhu nemovitostí. Toto sdružení pořádá pravidelná setkání, sestavuje zprávy o stavu trhu, propaguje trh na zahraničních akcích, přednáškovou činnost členů, spolupracuje s vládními organizacemi a ministerstvy. Hlavním cílem asociace je zvýšení aktivity, stability

¹² ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 18.

¹³ STRAŇÁK, V. Rok 2011 byl pro realitní trh relativně dobrý. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.

¹⁴ BDO Appraisal services – Znalecký ústav s. r. o. Newsletter 06/08 2012. *Portál BDO* [online]. [cit. 2012-10-15]. Dostupné z: <http://bdo.cz/2012/>

a transparentnosti českého realitního trhu nemovitostí. Každé dva roky vydává toto sdružení publikaci Trend Report. V této publikaci se dočteme o komoditách realitního trhu, o makroekonomickém vývoji ČR, o cestovním ruchu, o financování nemovitostí, o investičním trhu i o daňových a právních službách. Publikace nám odkryje český realitní trh ve všech oblastech. Laickou veřejnost bude především zajímat kapitola o rezidenčním trhu.¹⁵

Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou a jejich členských firem. Tato zahraniční společnost poskytuje služby v celé řadě průmyslových odvětví, ve finančním sektoru, v nemovitostech atd. Díky globálně propojené síti členských firem zpracovává údaje jednotlivých zemí a ty pak může porovnávat s ostatními zeměmi. Od roku 1990 má pobočku v Praze. Rezidenční studie Deloitte jsou podrobnou analýzou vývoje rezidenčního trhu v České republice.¹⁶

Český statistický úřad. Ten je schopen vyhodnotit jen ty transakce s nemovitostmi, které proběhnou mezi fyzickými osobami. Tyto údaje vychází z finančních úřadů, konkrétně z daňových přiznání pro daň z převodu nemovitosti a z úřadů katastrálních. Jiné dostupné soubory dat z realizovaných obchodů nejsou. Ani realitní kanceláře a developerské firmy nemají povinnost zveřejňovat statistiky prodejů. Data nashromážděná ČSÚ jsou však zpracována se zpožděním. Zpracování a vyhodnocení údajů trvá nějakou dobu, takže nové údaje jsou vlastně již staré, přesto důležité.

Stejně těžké je sledovat ceny nemovitostí a provádět cenové statistiky. Cenová hodnocení i cenové statistiky bytů se v médiích objevují často. Ne vždy je však zřetelné, co vše je do ceny zahrnuto. Vždyť cena je jeden z nejdůležitějších faktorů při koupi nemovitostí. Každá nemovitost je jedinečná, má nespočet parametrů a proto nemůže existovat měřítko cen nemovitostí. Cenovými statistikami se v České republice zabývá od dubna 2011 Hypoteční banka s HB Indexem. Index vývoje cen nemovitostí sleduje změny v cenách, za které si nemovitosti pořídili klienti Hypoteční banky a ČSOB prostřednictvím poskytnutých úvěrů. Jedná se o vůbec první informace, které se k realizovaným tržním cenám objevily. HB Index sleduje ceny bytů, rodinných domů a pozemků pro území celé České republiky.¹⁷

¹⁵ Informace o sdružení, Trend Report. *Portál Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí* [online]. [cit. 2012-10-10]. Dostupné z: http://www.artn.cz/cz/assoc_info.php

¹⁶ Studie a průzkumy. Rezidenční studie. Deloitte. *Portál Deloitte*. [online]. [cit. 2012-10-10]. Dostupné z: http://www.deloitte.com/view/cs_CZ/cz/publications/surveys/rs/index.htm

¹⁷ Index cen nemovitostí Hypoteční banky. *Portál Hyposvět.cz* [online]. [cit. 2013-05-06]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/166.html>

4 REZIDENČNÍ TRH

4.1 POJMY A DEFINICE

4.1.1 Vlastnosti nemovitostí

Za nemovitost se považují „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“¹⁸, tzn. věci, které nelze přemístit z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Nemovitosti tvoří zvláštní skupinu věcí, protože se výrazným způsobem liší od věcí movitých. Tyto odlišnosti spatřujeme hlavně v jejich naturálně věcných vlastnostech. Mezi tyto vlastnosti patří následující.

- ✖ Nepřemístitelnost – plyne z toho, že nemovitost je pevně spjata se zemí a musíme se jí přizpůsobit. Ve výsledku to znamená fakt, že prostorová alokace nemovitosti je velmi důležitý faktor.
- ✖ Individuální a neopakovatelný výrobek – každá nemovitost je jiná, zvláštní, jedinečná. Liší se ve všech směrech (materiál, lokalita, orientace atd.).
- ✖ Dlouhodobá životnost – souvisí s životností jednotlivých stavebních prvků. Čím kvalitnější materiál, tím delší životnost. To má vliv na pořizovací náklady. Důležité jsou také náklady provozní. Ty se vynakládají na udržení provozuschopnosti nemovitosti. Životnost je různá podle druhu nemovitostí, udává se v rocích.
- ✖ Odlišný vztah morální a fyzické životnosti – všechny movité věci podléhají fyzickému a morálnímu opotřebení a ztrácí svoji hodnotu. U nemovitostí je trochu jiné. Při dlouhé fyzické životnosti a ztrátě funkce pro určitou činnost, tzn. morální opotřebení, neznamena, že ji nelze opakovaně morálně oživit. Stačí provést rekonstrukci a modernizaci pro plnění jiné funkce. Takovým způsobem dochází k prodloužení morální životnosti bytových domů v centrech historických měst.
- ✖ Vyznačují se náročností na neobnovitelné zdroje – týká se to stavebních pozemků. Nová výstavba na okrajích měst často zabrala úrodnou zemědělskou půdu. Je třeba spíše modernizovat a přestavovat na již zastavěném území. Jako neobnovitelný zdroj lze považovat i stavební materiál.

¹⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 119 odst. 2.

- ✱ Složitý strukturovaný systém – je zapotřebí hlavně při stavbách. Na výstavbě se podílí celá řada podnikatelských aktivit, řemesel všechno druhu (90 % výrobních oborů). Tato složitá struktura vyžaduje dlouhou dobu přípravy stavby.
- ✱ Vyžadují poměrně složitý navazující další nemovitostní systém – stavby potřebují napojit na dopravní a technickou infrastrukturu (přípojky elektrické energie, plynu a vody, kanalizace, příjezdová komunikace).¹⁹

4.1.2 Rodinný dům, bytový dům, byt – definice

Pro definování domu a bytu použijí definice, které používá Český statistický úřad.²⁰

Definice bytového a rodinného domu se nachází ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. „*Bytový dům je stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“ „*Rodinný dům je stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.*“²¹

Definici bytu lze nalézt ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. „*Byt je soubor místností, popřípadě jedna místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“²²

4.1.3 Specifika rezidenčního trhu

Tak, jako jsou nemovitosti zvláštní skupinou věcí, tak i trh s rezidenčními nemovitostmi je trhem zvláštním. Rezidenční trh je rigidní a velmi často či spíše vždy neefektivní, což způsobují abstraktní specifika. Specifika rezidenčního trhu.

¹⁹ CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1. s. 11 – 15.

²⁰ Metodické vysvětlivky – definice vybraných ukazatelů bytové výstavby. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby

²¹ § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

²² § 3 písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

- ✖ Komplexnost: bydlení a nemovitosti představují nejsložitější zboží na trhu, protože se navzájem zcela odlišují ve všech možných směrech (velikost, vybavení, dostupnost, lokalita). Tyto různé charakteristiky tvoří soubor poptávek (po dané lokalitě, po dané velikosti bytu atd.) a to vše navíc v různých kombinacích. Právě složitost (komplexnost) bydlení jako zboží znamená, že pro trh nelze stanovit přesnou hodnotu. Je běžné, že inzerovaná či odhadní cena konkrétní nemovitosti může být nadhodnocená, ale stejně tak může být i podhodnocená.
- ✖ Zakořeněnost (fixace v prostoru): nemovitost nelze přenést do jiného prostoru. Fixace bydlení v určitém prostředí vede jednak k rigiditě při přizpůsobování trhu a k velké regionální segmentaci trhů. Také se vytváří specifické vazby mezi cenami pozemků a dostupností center ekonomického rozvoje (cena pozemků a bytů v centrech je vyšší). Platí, že vyšší náklady dojížděky do zaměstnání, musí do jisté míry kompenzovat nižší cena pozemku či bytu. Omezená nabídka v určité lokalitě může vést k růstu cen bytů. Naopak degradace městské čtvrti či obce bude mít za následek snížení ceny bytu.
- ✖ Vysoké transakční náklady: přímo nesouvisí s cenou bydlení, musí je hradit kupující i prodávající. Transakční náklad je cena za získání bytu či pozemku, za stěhování, za hledání bytu. Tyto náklady kupující i prodávající odrazují a omezují obrat na trhu.
- ✖ Vlastnické bydlení je vždy investice: mohou být výnosné i ztrátové. Jiné zakoupené zboží ztrácí na hodnotě ihned nebo časem, ale cena dobře udržovaného domu či bytu může v budoucnu podstatně vzrůst.
- ✖ Externality: role externalit, tedy nezamýšlených nákladů nebo přínosů, kterými bydlení jednoho vlastníka může ovlivňovat bydlení sousedů. Narušují ideál efektivního trhu. Máme pozitivní či negativní externality. Pozitivní externalita je situace, když dojde k regeneraci části bytového fondu v určité lokalitě. Z této regenerace mají užitek nejen ti lidé, kteří své byty regenerovali na své náklady, ale také ti, kteří žijí v sousedství a k žádné regeneraci nepřistoupili, ani se na ní finančně nepodíleli. Negativní externalita je situace, kdy sociální segregace určitého prostředí postihne nejen obyvatele segregované lokality, ale také obyvatele v sousedství.
- ✖ Rigidita a neefektivita trhu.

- ✖ Stát: hraje na trhu s bydlením dvě role, které se mnohdy vzájemně vylučují. Na jedné straně se stát snaží o lepší fungování trhu (vytváří pravidla pro banky a pro poskytování hypotéčních úvěrů, informuje o trhu, definuje stavební normy a prostřednictvím územních plánů určuje využití lokalit). Na druhé straně se snaží pomáhat a tím zvýšit dostupnost bydlení sociálně slabším jedincům. Činí tak formou dávek, dotací, zvýhodněných půjček nebo přímo výstavbou dotovaných státních či obecních bytů. Tato skutečnost pak posiluje netransparentnost trhu bydlení.²³

4.2 BYTOVÁ POLITIKA

Bydlení se řadí mezi fyziologické potřeby člověka. Je považována za jednu ze základních životních potřeb. Nejpodstatnější funkcí bydlení je ochrana před nepříznivými vnějšími vlivy, máme místo k odpočinku a k uspokojení osobních a životních potřeb. Pokud jsou uspokojeny všechny fyziologické potřeby, přichází na řadu další potřeby vyšší úrovně (ochrana, bezpečí, lásky, vzdělání). Všechny tyto potřeby mají zásadní vliv na formování člověka a jeho následné začlenění do společnosti.²⁴

„Bydlení může být chápáno ve dvojí rovině. Lze k němu přistupovat jako k sociální službě nebo jako ke zboží. První uvedený přístup je založen na názoru, že bydlení má být zajišťováno státem a občan má hradit pouze podíl na jeho provozu. Druhý uvedený přístup je založen na tržních principech a bydlení chápe jako jakýkoliv jiný tržní statek, jehož cena je závislá na středu poptávky a nabídky.“²⁵

4.2.1 Bydlení a role státu

Bydlení je individuální věcí každého z nás a každý by se měl o bydlení postarat vlastními silami. Vždy to tak nebylo. Před rokem 1989 vycházela bytová politika z principu, že o bydlení se má postarat stát. Po roce 1989 procházela naše země celkovou ekonomickou transformací, přičemž oblast bydlení zůstala trochu stranou.

²³ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kolektiv. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 105. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 24 – 37.

²⁴ CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1. s. 93.

²⁵ ŠKAPA, S. *Rezidenční nemovitosti*. Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře. Brno, 2012. Počet snímků 39.

Mnohé představy z období socialismu se v oblasti bydlení přelévají do nové doby. Bytová politika dodnes nebyla schopna se zcela vypořádat s těmito socialistickými představami. Stále postrádá správnou argumentaci a ukotvení. Mělo by dojít k zprůhlednění argumentací v oblasti oprávněnosti zásahů na trhu bydlení.²⁶ Ke zkvalitnění státní bytové politiky by měl přispět nový Občanský zákoník. Do českého práva má být začleněn 1. 1. 2014. V oblasti nemovitostí a realitního trhu má přinést celou řadu pozitivních změn.

Přestože je bydlení věcí každého jednotlivce, je velice důležitá a nezastupitelná role státu v otázce bydlení. Stát má dohlížet, aby bylo bydlení opravdu pro každého. Tomu, kdo není schopen se o bydlení postarat, má pomoci právě stát. Státní pomoc má být cílená a efektivní a hlavně má pomoci těm, kdo tuto pomoc opravdu potřebují. Stát by měl pomoci lidem z ohrožených nebo sociálně a zdravotně znevýhodněných skupin. Patří sem senioři, rodiče samoživitelé, mladé rodiny, lidé bez domova. Systém bytové politiky by měl být co nejjednodušší a co možná nejotevřenější případným změnám.

Bydlení jako sociální služba

Bydlení jako sociální služba je založena na názoru, že bydlení má být zajištěno státem. Bytová politika státu by měla vycházet z toho, že potřeba bydlení je důležitá a nenahraditelná služba potřebná pro všechny občany. V České republice patří problematika bydlení do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí, pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Státní intervence na trhu bydlení jsou dvojího rázu. Za prvé mají snížit tržní distorze (zkreslení), které vyplývají z nedokonalostí specifického trhu bydlení (nedostatek relevantních informací o trhu, vysoké transakční náklady, nízká likvidita, nízká cenová elasticita nabídky a poptávky). Za druhé mají zajistit určitou míru redistribuce, tedy zvýšit finanční dostupnost bydlení a kvalitu bydlení příjmově slabým domácnostem, pomoci jim k bydlení a tak zabránit sociálnímu vyloučení ze společnosti. Tato duální role státu je též nazývána jako role racionálního ekonoma a chápajícího paternalisty. Role státu, jako racionálního ekonoma, znamená zajistit efektivnější fungování trhu bydlení. Druhá role, chápajícího paternalisty,

²⁶ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kolektiv. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 105. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 10.

vychází z různorodých konceptů státu blahobytu předurčující žádoucí formu redistribuce bohatství, cíle jsou určovány politickou reprezentací a jí prosazovanou koncepcí blahobytu. Nikdy se nedají naplnit oba cíle současně, ani se nedá říci, která role má přednost. Stanovení hlavního cíle státní intervence je záležitostí vládnoucí garnitury.²⁷

Nástroje bytové politiky zaměřené na redistribuci spotřeby musí z hlediska finanční náročnosti odpovídat významnosti stanovených cílů. Hovoříme tedy o efektivitě a efektivnosti nástrojů bytové politiky. Efektivita je rozumná výše veřejných výdajů určená na významný cíl a efektivnost je pak míra naplnění stanovených cílů. Imperativy efektivity a efektivnosti nástrojů bytové politiky je možné shrnout do axiómů využitelných pro hodnocení úspěšnosti.

„Axiómy efektivnosti

- 1) *Efektivní nástroj bytové politiky pomáhá příjmově slabším (sociálně potřebnějším) domácnostem více, než příjmově silnějším (méně sociálně potřebným) domácnostem (vertikální efektivnost).*
- 2) *Efektivní nástroj bytové politiky nevylučuje žádnou příjmově slabší (sociálně potřebnou) domácnost z pomoci (horizontální efektivnost).*

Axiómy efektivity

- 1) *Nástroj bytové politiky je efektivní, pokud není možné zajistit jeho cíl levněji, tedy za alternativního nastavení nástroje, event. alternativního nastavení celé sady nástrojů a intervencí státu.*
- 2) *Nástroj bytové politiky je efektivní, pokud nevytváří významnější distorze na trhu bydlení, zejména pak nevytváří monopol nebo tlak na růst tržních cen bytů či nájemného.*²⁸

Z uvedených axiómů vyplývá, že větší podíl podpory by měl směřovat k příjmově slabším domácnostem a tím snižovat sociální nerovnosti ve společnosti. Ne vždy se to daří. Naopak někdy stát svými kroky sociální nerovnosti i tržní distorze vytváří. Zejména v delším časovém úseku a v době, kdy dojde ke změnám podmínek (změna vlády). Žádná bytová politika není ideální. Neustále se mění ekonomické i tržní podmínky a proto by bytová politika státu měla být dostatečně flexibilní. Flexibilita je třetím teorií podloženým kritériem

²⁷ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kolektiv. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 105. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 49.

²⁸ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kolektiv. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 105. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 52.

hodnocení úspěšnosti nástrojů bytové politiky státu. Nástroje bytové politiky by měly obsahovat určité „klauzuli“, která umožní státu flexibilně reagovat na změnu podmínek.

To povede k posílení efektivnosti, nebude docházet ke zbytečnému mrhání státních peněz. Klauzule by také mohla zabezpečit, aby stát fungoval proticyklicky (tj. utlumoval růst cen bydlení v období boomu a naopak oživoval trh v období recese). Systém bytové politiky by měl být co nejjednodušší a co možná nejotevřenější případným změnám.

Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, měl by chránit občany před velkými výkyvy v úrocích hypoték a nájemníky před výkyvy cen nájemného. Zároveň má činit podpůrné kroky zacílené na skupiny domácností, které se samy o své bydlení nemohou postarat.²⁹

Koncepce bytové politiky je závazný strategický dokument. Jsou zde stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle. Cíle bytové politiky podle koncepce z roku 2005 jsou:

- * *„fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- * *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,*
- * *zvyšování nabídky bydlení a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,*
- * *zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,*
- * *průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,*
- * *aplikace nediskriminačních pravidel společenského trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.“³⁰*

²⁹ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kolektiv. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 105. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 52

³⁰ Bytová politika. *Portál Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

Naplnování těchto cílů je zajišťováno právními předpisy (občanský zákoník) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení.

Programy podporující bydlení pro rok 2013 z Ministerstva pro místní rozvoj, financovány ze státního rozpočtu

- ✖ Podpora regenerace panelových sídlišť – cílem je poskytnutí dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace je poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů akce, maximálně však 4 miliony korun.
- ✖ Výstavba technické infrastruktury – cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Výše dotace pro obec je 50 000 Kč na jeden byt následně postavený na pozemcích zainvestovaných z podprogramu.
- ✖ Podprogram výstavby podporovaných bytů – cílem podprogramu je vznik bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.
- ✖ Podpora oprav olověných rozvodů – cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů (vody) a to v maximální výši 20 000 Kč na jednu bytovou jednotku. Tím se docílí snížení obsahu olova v pitné vodě.³¹

Programy podporující bydlení pro rok 2013 ze Státního fondu rozvoje bydlení.

- ✖ Úvěry na výstavbu nájemních bytů, nařízení vlády č. 284/2011 Sb., v novelizovaném znění – cílem je podpořit novou výstavbu nájemních bytů. Úvěr bude poskytován právníkům a fyzickým osobám (včetně měst a obcí) na výstavbu nájemních bytů v nových bytových domech, na takové stavební změny existujících staveb, ze kterých vzniknou nájemní byty v bytových domech (rekonstrukcí nebytových prostor). Úvěr není možné čerpat na výstavbu ani rekonstrukci rodinných domů.

³¹ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Portál Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

- ✖ Program úvěrů na opravy a modernizace bytových domů – program je určen pro všechny vlastníky bytových domů bez rozdílů technologie výstavby (panelové, cihlové). Program mohou využít družstva, společenství vlastníků, fyzické i právnické osoby, stejně jako města nebo obce, které mají ve vlastnictví bytový dům. Jsou poskytovány úrokové bonusy.
- ✖ Úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu, nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků SFRB na opravy a modernizaci bytů, ve znění pozdějších předpisů – na rok 2013 měl fond připravenou částku 20 miliónů korun. Podpora je poskytována ve formě úvěru.³²

Podpory na bydlení lze také získat od Ministerstva práce a sociálních věcí. Jsou to tyto podpory: podpora stavebního spoření, příspěvek na bydlení, dávky sociální péče, úhrada majetkové újmy bankám, pomoc v hmotné nouzi.

Další nepřímé podpory bydlení jsou: daňové úlevy vázané na daň z příjmů, daň z nemovitosti, daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty.

Bydlení jako zboží

Dům či byt (nemovitost) zde chápeme jako zboží, se kterým se obchoduje na lokálním trhu. Vzhledem k vlastnostem nemovitostí jsou neopakovatelným, velmi komplexním zbožím. Každý k němu bude přistupovat podle svých možností a bude mít jiná měřítká a jiné požadavky. Mezi prvním požadavkem bude poloha bytu v rámci obce (střed, okrajová část), u bytu v bytovém domě bude rozhodovat poloha bytu (světová strana, poschodí). Neméně důležité bude i okolní prostředí bytu (zeleň, obchody, škola, zdravotní zařízení). Nesmíme zapomenout na dostupnost do zaměstnání. Další měřítká jsou velikost obytné plochy, počet pokojů, přidružených prostor (sklep, garáž, terasa), stav a stáří bytu a v neposlední řadě také cena.³³

³² STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Portál Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

³³ ŠKAPA, S. Rezidenční nemovitosti. *Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře*. Brno, 2012. Počet snímků 39.

4.3 ZÁKLADNÍ REZIDENČNÍ SEKTORY V ČESKÉ REPUBLICE

Rezidenční sektor zahrnuje nejširší spektrum nemovitostí, které zahrnují rodinné domy, bytové domy, bytové domy nájemní, chaty, chalupy a rekreační střediska.

„Rezidenční nemovitosti se dělí do pěti sektorů:

- 1) sektor vlastnického bydlení,*
- 2) soukromý nájemní sektor,*
- 3) sektor obecních nájemních bytů,*
- 4) družstevní sektor,*
- 5) jiné důvody užívání bytu.“³⁴*

4.3.1 Sektor vlastnického bydlení

Vlastnické bydlení patří v České republice mezi nejvíce vyhledávané, zaujímá 65 % rezidenčního sektoru.³⁵ Vlastnické bydlení reprezentují hlavně rodinné domy. Staví se plošně po celé České republice. Dalo by se říci, že na realitním trhu je jich nedostatek, protože kdo rodinný dům vlastní, se s ním nerad loučí. Rodinný dům obvykle přechází z generace na generaci nebo je využívám k rekreaci. Pořízení je finančně velice náročné a proto si ho nemůže dovolit úplně každý. Ke zvýšení počtu bytů v osobním vlastnictví došlo především v posledních patnácti letech a to zejména díky privatizaci obecních bytových fondů, převodům družstevních bytů a také díky působení developerských společností, jež se přikláněly k realizaci projektů zaměřených na přímý prodej. Pokud bylo k pokrytí nákladů spojeného s pořízením nemovitosti využito hypotéky, přináší to pro majitele jistá rizika. Ty se mohou projevit v nedostatku peněz na splátky úvěru (ztráta zaměstnání, pokles příjmů, nemoc). Také může nastat situace, že dojde k poklesu cen nemovitosti před splacením úvěru a tím může výše dluhu přesáhnout hodnotu zastavené nemovitosti.³⁶ Pokud se nemovitost pořídí bez využití hypotéky, nebo je již splacena, představuje vlastnické bydlení ideální formu a jistý druh komfortu.

³⁴ ŠKAPA, S. Rezidenční nemovitosti. *Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře*. Brno, 2012. Počet snímků 39.

³⁵ ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. 191 s. 33.

³⁶ ŠKAPA, S. Rezidenční nemovitosti. *Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře*. Brno, 2012. Počet snímků 39.

Vlastnické bydlení představuje kapitál. Vlastník nemovitosti může se svým majetkem libovolně nakládat (prodej, ručení u hypoték). Aby nemovitost neztrácela ze své hodnoty, musí se o ni dobře pečovat.

4.3.2 Sektor nájemního bydlení

Sektor nájemního bydlení se nyní dělí na soukromý nájemní sektor a sektor obecních nájemních bytů a činí 18 %.³⁷ Podstata obou je stejná. Osoba si pronajímá byt k bydlení za úplatu, tzn., že užívací a vlastnické právo nemá jedna a tatáž osoba. U soukromého nájemního sektoru je byt v majetku soukromé osoby. Ta poskytuje nájemci bydlení na základě sepsané nájemní smlouvy a na předem stanovenou dobu užívací právo. Soukromý nájemní sektor se vytvořil až po roce 1989, kdy proběhly restituce a majetek (nájemní domy) se vrátil původním majitelům.³⁸ Základní problém tohoto způsobu bydlení je ve výši nájemného. Majitel má snahu dosáhnout co největších zisků z nájmu, aby byl schopen postarat se o dům. Jde tedy o smluvní nájemné. V obecním sektoru byty určené k pronájmu vlastní obce. Ovšem podíl nájemních bytů v ČR soustavně klesá. Zapříčinila to privatizace, prodej podnikového bytového fondu, nezájem investorů a v důsledku i developerů.³⁹ V minulých letech se lidé nájemnímu bydlení spíše vyhýbali. Až nyní v době nejistoty a ekonomické nestability se občané vrací k možnosti nájemního bydlení, které nepřináší finanční závazky v podobě splácení hypotéky. Zvýšený zájem o toto bydlení probudil investory. Jejich vstup do tohoto segmentu však bude problematický a to zejména z důvodu nedostatečné připravenosti legislativy.

V ČR je nyní přibližně 20 %, což představuje hodnotu 920 tisíc nájemních bytů. Z tohoto počtu připadá přibližně 20–25 % na sektor smluvního nájemného a 75–80 % na regulované nájemné.⁴⁰ Deregulace nájemného započala v roce 1992. Smyslem právní úpravy regulující jednostranné zvyšování nájemného bylo plynulé přizpůsobení nájemného tržním standardům. Jako první byly deregulovány ceny za služby spojené s bydlením ve státních bytech a poté došlo k celoplošnému zvýšení nájemného o 100 %. Následovaly další kroky deregulace. Ta probíhala chaoticky a ne vždy podle právních předpisů. Ústavní soud je

³⁷ ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. 191 s. 33.

³⁸ CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1. s. 34.

³⁹ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 24.

⁴⁰ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 24.

několikrát označil jako protiústavní. V roce 2006 vstoupil v platnost zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Zákon nastavil přesná pravidla. V zákoně je uvedeno: „*Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.*“⁴¹ Přičemž způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze k tomuto zákonu. Regulace nájemného skončila ve většině měst a obcí 31. prosince 2010. V Praze, v krajských městech mimo Ústí nad Labem a Ostravy a ve Středočeských městech nad 10 000 obyvatel skončila 31. 12. 2012. Do této doby nájemník neměl proti zvyšování nájmu obranu. Skončením platnosti zákona se nájemník stal plnoprávným účastníkem nájemní smlouvy. Novou úroveň nájemného již neurčuje žádný předpis, ale dohoda s pronajímatelem. Tedy pronajímatel a nájemník se musí na výši nájemného dohodnout. Představy pronajímatelů a nájemníků se ale mohou značně lišit. Obě strany mohou mít nerealistické požadavky. Nájemníci zvyklí na nízké regulované nájemné nejsou ochotni na zvýšení nájmu vůbec přistoupit. Naopak požadavky pronajímatelů mohou být přemrštěné, aby si zahojily ztráty z doby regulace. Pokud nedojde k dohodě, musí rozhodnout o výši nájemného soud. Jednostranné zvýšení nájmů ze strany vlastníků je nepřijatelné.

Situace však nemusí být tak zlá. Dokonce se očekává, že by mohlo dojít i k mírnému snížení nájmů. Ve městech, kde regulace již skončila, se ceny nájmů nezvyšují a došlo i k mírnému poklesu např. v Ostravě, Chrudimi.

Trh s nájemním bydlením lze rozdělit do tří základních segmentů.

- 1) „*Sociální bydlení, pro ty, kteří nejsou schopni sami si zajistit bydlení, rodiny s nízkými příjmy, staří lidé. Nájemné je regulováno a dotováno dle potřeb a situace.*
- 2) *Speciální bydlení pro zvláštní skupiny lidí (senioři, hendikepovaní).*
- 3) *Standardní nájemní bydlení.*“⁴²

Nájemní bydlení by nemělo být ztotožňováno se sociálním bydlením. Dnes mnoho lidí tohoto způsobu bydlení využívá. Ve většině evropských zemí se jedná o nejstandardnější formu bydlení všech sociálních skupin.

⁴¹ § 3 odst. 2) zák. č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů.

⁴² ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011.* Česká republika: Deloitte, 2012. s. 26.

V poslední době vznikají i v pronájmech nové trendy, hlavně ve velkých městech a v Praze. Jde o nabídku např. týdenních pronájmů, velmi luxusních a zařízených bytů, pro jednání či rekreaci v polyfunkčních objektech. K pronájmu bytů se nabízí i servis (každodenní úklid, praní, vaření), využití služeb recepce a parkovacích míst.⁴³

Sociální bydlení v České republice

Sociální bydlení není v České republice na centrální úrovni definováno. Pokud obec nějaké obecní byty vlastní, je podstatná část obcemi pronajata za tržních podmínek. Některé obce se snaží poskytovat sociální bydlení. Pak uplatňují vlastní systém přidělování těchto bytů. Ovšem nabídka zdaleka nestačí. Nová výstavba podporovaných a sociálních bytů státem je marginální. Proto je nutné zabezpečit, aby nové sociální byty byly určeny opravdu těm, kteří je nezbytně potřebují. Stát by měl podniknout řádná opatření, aby nedocházelo k pochybení, jak tomu bylo v letech 1995–2002.⁴⁴ Tehdy podporovaná výstavba nájemních bytů formou nevratných dotací neskončila tak, jak měla. Nové byty často skončily v nepravých rukou. Spekulovalo se s nimi, často se využívaly k rekreačním účelům. Program byl několikrát kritizován Národním kontrolním úřadem a poté zapomenut, jak se to „někdy u nás stává“.

Aby se taková situace neopakovala, musí nové bytové výstavbě se státní podporou předcházet důkladná analýza. Musí se zajistit, aby se domy stavěné z peněz daňových poplatníků postavily tam, kde je jich opravdu zapotřebí tam, kde obce či městské části odpovědně využívají bytový fond pro sociální účely. Značně neefektivní a nespravedlivé by bylo postavit nové sociální byty tam, kde není o sociálně slabší spoluobčany zájem se postarat a pomoci jim ve svízelných situacích.

Právě nyní, kdy politická i ekonomické situace státu přivádí do potíží stále více rodin, je zapotřebí nových modelů sociálního bydlení. K tomu je potřeba správně definovat sociální bydlení a vytvořit kvalitní legislativní, finanční i materiální podporu. Martin Lux navrhuje rozdělení a definování domácností pro systém sociálního a garantovaného bydlení následovně: „domácnosti, pro které je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně

⁴³ Developer: příloha časopisu *Realit* (magazín o realitním a stavebním trhu). Praha: Mladá fronta, 2011, roč. 10, 2/2011. ISSN 1212-4184.

⁴⁴ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kol. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 104.

nedostupné a které jsou zároveň na trhu bydlení z důvodu své rodinné, sociální, zdravotní nebo finanční situace, anebo z důvodu své národnosti, etnického původu, věku či náboženství znevýhodněny, a tím ohroženy sociálním vyloučením.“⁴⁵

Dále uvádí příklady cílových skupin těchto domácností:

- 1) *„domácnosti národnostních menšin,*
- 2) *domácnosti imigrantů, kteří mají na území ČR trvalé bydliště,*
- 3) *bezdomovci (v širším vymezení klasifikace ETHOS),*
- 4) *neúplné rodiny s dětmi bez jiné možnosti samostatného bydlení,*
- 5) *mladé rodiny (či nesezdané páry) s dětmi s jedním členem na rodičovské či mateřské dovolené a bez jiné možnosti samostatného bydlení,*
- 6) *domácnosti s nezaměstnanými členy a domácnosti závislé na dávkách SSP,*
- 7) *domácnosti s handicapovanými členy,*
- 8) *domácnosti penzistů ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu bydlení v příliš velkém bytě či jiných důvodů,*
- 9) *domácnosti žijící v bydlení nevyhovujícím hygienickým standardům,*
- 10) *domácnosti žijící v prostorově vyloučených lokalitách.*“⁴⁶

At' již se člověk ocitne v jakékoliv uváděné skupině, myslím, že si každý pomoc zaslouží, pokud o ni vážně stojí. Nikdo z nás si nezaslouží být vyčleněn ze společnosti a žít někde bez střechy nad hlavou.

Od roku 2005 do roku 2010 dal stát postavit 7 681 nájemních bytů.⁴⁷ Velká většina byla postavena v letech 2005–2007. Další roky stát tuto výstavbu zcela zastavil kvůli rozpočtovým úsporám.

⁴⁵ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kolektiv. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 105. ISBN 978-80-7419-068-1.

⁴⁶ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kol. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 106. ISBN 978-80-7419-068-1.

⁴⁷ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. Portál Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepcebydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

4.3.3 Sektor družstevního bydlení

Tento typ bydlení tvoří přibližně 11 % všech obydlených bytů.⁴⁸ Družstevní bydlení je specifické hlavně pro Českou republiku a představuje důležitou součást rezidenčního trhu. Družstevní bydlení se nejvíce rozvíjelo v 70. – 80. letech. Po umožnění privatizace bytů si jednotliví nájemníci byty odkoupili a dohromady vytvořili družstvo, i když v tomto případě jde spíše o bydlení vlastnické. Nyní se tento způsob bydlení vrací. Developeři hledají nové cesty, jak lidem bydlení zpřístupnit a to i těm, kteří nedosáhnou na hypotéku. V praxi to vypadá takto. Developer založí družstvo, dá dohromady dostatečný počet zájemců a sám vyřídí s bankou financování. Zákazník pak zaplatí družstvu 25–30 % kupní ceny bytu a zbytek splácí jako klasický nájem po dobu 20 až 25 let. Až byt splatí, převede ho družstvo do jeho vlastnictví. Zákazníkům odpadnou starosti s vyřízením hypotéky. Tento způsob je vhodný pro občany s nízkými či neprokazatelnými příjmy, kterým banky odmítají půjčit. Pokud se družstevník dostane do finančních potíží, může byt prodat a ve splácení pokračuje jeho následník. Podíl nových družstevních bytů je zatím z pohledu celého rezidenčního trhu malý, ale rozhodně má velkou budoucnost.⁴⁹

4.4 ETAPY VÝVOJE REZIDENČNÍHO TRHU

4.4.1 Rezidenční trh v letech 2008–2009

Zatímco v předcházejících letech se rezidenčnímu trhu velmi dařilo, na přelomu roku 2008 a 2009 zaznamenal výrazný pokles. Rezidenční trh byl zasažen hlavně poklesem poptávky po nemovitostech v průměru až o 30 %.⁵⁰ Důvodem poklesu zájmu o rezidenční nemovitosti byl celkový pokles ekonomického vývoje naší republiky, rostoucí nezaměstnanost a snižování platů. Domácnosti nemají jistotu, že budou moci splácet hypoteční úvěr. Pokles poptávky se projevil snižováním cen nemovitostí, poklesem poskytovaných hypotečních úvěrů i poklesem nové výstavby.

⁴⁸ ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. s. 33.

⁴⁹ ŠTĚPÁNEK, P. Typy a dnešní pojetí bytových družstev. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.

⁵⁰ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 20.

Došlo k poklesu cen nových bytů až o 15 %. Nejvíce klesly ceny bytů v panelových domech. Ty v některých lokalitách a v méně atraktivních okrajových částech měst klesly i o 30 %. Cena rodinných domů poklesla o 5–15 %.⁵¹ Krize se však neprojevila tak hrozivě, jako u bytů. U rodinných domů došlo k mírnému vzestupu již v prvním pololetí 2009. Snížení cen znamenalo, že nemovitosti, které byly předražené z předchozího realitního boomu, postupně klesaly na reálnou hladinu.

Poněkud jiná situace byla v prestižních lokalitách (střed velkých měst). Pokud došlo k poklesu cen, tak jen k mírnému. V tomto krizovém období docházelo ke zvyšování cen některých nájmu. Lidé, kteří nedostali úvěr nebo vyčkávali s koupí nemovitostí, si museli připlatit na nájmu domu či bytu.

Nejvyšší průměrné ceny nemovitostí byly v Praze, Středočeském a Jihomoravském kraji. Nejnižší ceny byly v Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském kraji.⁵²

4.4.2 Rezidenční trh v letech 2010–2011

Na počátku roku 2010 se konečně dostavila fáze probuzení rezidenčního trhu. Tento rok se nekonal žádný dramatický pokles cen. Nemovitosti v prestižních lokalitách byly nedostatkovým zbožím. Právě v roce 2010 se zdálo, že hospodářská krize je zažehnána a občané začali pomýšlet na investici do lepšího bydlení. Banky začaly o klienty bojovat. Snížily úroky, které byly nejnižší od propuknutí realitní krize. Realitní kanceláře zaznamenaly mírný vzestup zájmu kupujících o nové byty. Na trhu se objevili zákazníci, kteří před pár lety zakoupili nemovitost za hranici větších měst, ale již mají dost dojíždění a ustavičného cestování do zaměstnání. Chtějí se vrátit do středu měst. Proto se předpokládal zájem o větší a luxusnější byty. Starší jednotky se díky výrazným slevám doprodaly a následkem výpadku nové výstavby došlo k vyhladovění poptávky. Developeři ihned zareagovali a spustili prodej nových bytových jednotek. Ochota kupujících investovat je zpět. Pro kupující je kritérium kvalita, dostupnost a umístění nemovitosti. Developerské firmy zahájily nové bytové projekty a to v Praze, Středních Čechách a v Jihomoravském kraji. Ostatní kraje nezaznamenaly oživení poptávky a bytové domy se prakticky nestavějí. Po celé České republice se staví jen rodinné domy.⁵³

⁵¹ Dopad krize na realitní trh v České republice. *Portál RUSSEGGER REAL* [online]. [cit. 2012-10-29]. Dostupné z: <http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>

⁵² ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 40.

⁵³ ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. s. 42.

Ještě v prvním pololetí roku 2011 rezidenční trh pociťuje oživení. Zákazníci uvažují o koupi bytu, protože v novém roce se očekává zvyšování daně z přidané hodnoty. Situace se začala rychle měnit v druhém pololetí roku 2011. Celá Evropa se opět propadá do nové fáze nejistoty. Zadlužení Řecka, kterému hrozí státní bankrot, špatná ekonomická situace Itálie, Španělska, Maďarska a dalších států nutí Evropskou unii k pomoci. Nikdo si netroufá odhadnout další vývoj. To nutí všechny země v Evropě k opatrnosti. Česká republika opět pociťuje následky této situace. Firmy začínají šetřit a neinvestují. Stavebnictví se propadá a tím i rezidenční trh. Situaci českého rezidenčního trhu navíc ovlivňuje několik nepříznivých faktorů. Je to omezení konceptu stavebního spoření, propad sebedůvěry střední vrstvy obyvatelstva a předpokládaný propad ekonomiky spojený s propouštěním.⁵⁴

4.4.3 Rezidenční trh v letech 2012–2013

Rok 2012 nepřinesl pro rezidenční trh žádné pozitivní změny, spíše naopak. Realitní trh v České republice klesá nepřetržitě již pátým rokem. První čtvrtletí roku 2012 trh zaznamenal mírný růst, ale v dalších čtvrtletích již stagnoval. Transakce s byty klesly od ledna do září o 18 %.⁵⁵ Téměř stejné procento se týkalo i rozestavěných bytů. Vezmeme-li v potaz tyto faktory, dojdeme k závěru, že na českém rezidenčním trhu panovala nejistota a nestabilita. Navíc stavitelství je stále v útlumu. Developeři nestaví a ani nepřipravují nové investiční záměry. Postupně se snaží jen doprodávat doprodané projekty. Stále nedochází k uklidnění politické situace. Evropská unie i celá eurozóna se potácí v problémech. Přitom najít schůdné východisko je obtížné a jak se zdá, řešení není v dohledné době. Politici rádi mluví o zdravé české ekonomice, ovšem situace na trhu tomu neodpovídá. Politické vedení místo investování a utrácení je stále více obezřetné. Tento vývoj a přístup se určitě projeví i v dalším období. Tak, jak je obezřetné politické vedení, budou obezřetní občané i firmy, nebudou riskovat, nebudou investovat a nakupovat. Ze správ některých institutů sledující vývoj realitního trhu vyplývá, že rok 2013 by měl být zlomový, ovšem musí dojít ke stabilizaci situací v eurozóně.

⁵⁴ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 3.

⁵⁵ BDO Appraisal services – Znalecký ústav s. r. o. Newsletter 19/11 2012. *Portál BDO*. [online]. [cit. 2012-12-15]. Dostupné z: <http://bdo.cz/2012/>

4.5 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REZIDENČNÍ TRH

4.5.1 Privatizace státních a obecních domů

Jedním z faktorů, které ovlivnil rezidenční trh, byla privatizace. Trh ovlivnila přibližně z 5 % (porovnání roku 2007 a 2010).⁵⁶

Privatizací dochází k přesunu majetku z vlastnictví státu (obce) do soukromých rukou. Privatizace probíhá od počátku 90. let. Tento proces přesunu státního majetku zajišťoval soubor právních norem. Byly to restituční zákony. Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd a zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Restituce umožnily vrácení nemovitostí původním vlastníkům nebo dalším oprávněným osobám. Tím došlo k vytvoření sektoru soukromého nájemního bydlení. Právě zde, kde dochází ke střetu nových majitelů nájemních domů s nájemníky, je zapotřebí státní intervence, jinak by docházelo k zatěžování nájemníků velkými nájmy. Další restituční zákony tzv. malá a velká privatizace převádí majetek státu na právnické či fyzické osoby (jde o organizace z oblasti služeb, obchodu a jiné výroby). Podstatný byl také zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Tímto zákonem bylo obnoveno obecní vlastnictví. V zákoně je přesně vymezeno, které nemovitosti budou převáděny do vlastnictví obcí. Obce se tak ocitly ve složité situaci. V rámci decentralizace státní moci získaly nové povinnosti, včetně správy a údržby bytového fondu. Nízké obecní rozpočty a nízké nájemné znamenaly nedostatek financí na údržbu nájemních domů. Není divu, že se obce těchto nemovitostí chtěly zbavit.⁵⁷

Všechny tyto zákony přispěly k procesu konstituování trhu nemovitostí a k objektivizaci cen nemovitostí. Rozhýbaly kolotoč prodeje a koupě restituovaného majetku. Odhaduje se, že více než polovina restituovaných nemovitostí (bytových domů, hotelů, prodejen) byla v krátkém čase prodána jiným osobám. Restituce tak nastartovaly realitní trh. Následovalo mnohonásobné zvýšení cen nemovitostí.

V roce 1991 obce začaly s privatizací bytového fondu. Protože neexistovala žádná legislativa upravující průběh privatizace, obce postupovaly podle obecných vyhlášek, které si samy vydávaly. Bytový fond byl prodáván především právnickým osobám, nejčastěji družstvům, které bylo tvořeno nájemníky.

⁵⁶ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 194 s. s. 43.

⁵⁷ CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1. s. 35.

Další etapou je privatizace bytů do osobního vlastnictví. Žádná jiná část realitního trhu neprošla tolika diskusemi a konferencemi, jako právě tato privatizace. Tuto privatizaci umožnil zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Privatizuje se prodejem jednotlivých bytů. Prodejní ceny se odvíjí od cen znaleckých, které jsou snižovány o desítky procent. Výsledná cena je pak mnohem nižší, než cena tržní. Takto levně získané byty bývají následně nabízeny k prodeji či pronájmu. Stávalo se, že levně pořízené byty skokově ovlivnily ceny v dané lokalitě směrem dolů. Tím byly narušeny obchodní plány a developerské záměry, protože nemohly takto nastavené nízké cenové hladině konkurovat.⁵⁸

Dle Českého statistického úřadu se mezi lety 2006–2008 převedlo do vlastnictví 66 tisíc bytů. Nyní v roce 2012 se počet zvýšil na 1 milion. Přičteme-li družstevní byty a rodinné domy bydlí přes 70 % z nás ve vlastním.⁵⁹

V Brně vznikl seznam bytů určených k prodeji v rámci privatizace. Obsahoval 24 tisíc bytů, z toho 20 tisíc bytů bylo prodáno a zbytek bytů bude rozprodán do konce roku 2012. Tím privatizace skončí. Zbylé byty si chce město ponechat (asi 28 tisíc). Prodej bytů je nyní pro město zcela nevýhodný. Prodejní cena činí jen polovinu tržní hodnoty a ještě lze dostat další slevu (pokud byt v posledních 3 letech byl opraven anebo kupující by zaplatil celou částku ještě před podpisem smlouvy).⁶⁰

4.5.2 Demografie

Odhaduje se, že demografický vývoj ovlivňuje rezidenční trh z 10 %.⁶¹ Budu vycházet z údajů Českého statistického úřadu, které byly pořízeny v roce 2011, kdy proběhlo Sčítání lidu, domů a bytů.

Česká republika má k 26. 3. 2011 celkem 10 562 214 obyvatel. Oproti roku 2001 je nárůst o 206 117 osob.⁶² Tento nárůst není způsoben narozením dětí, ale stále narůstá migrace ze zahraničí. Takže celkový počet obyvatel stagnuje a České republice nehrozí v nejbližších patnácti letech nedostatek bytů. Podle studie společnosti Deloitte a Hyposervis,

⁵⁸ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 47.

⁵⁹ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 44.

⁶⁰ KOZLANSKÁ, P. Brno prodá 3 700 bytů do osobního vlastnictví a privatizace skončí. *Portál iDnes.cz* [online]. Vydáno 8. 5. 2011. [cit. 2012-11-20]. Dostupné z: http://brno.idnes.cz/brno-proda-3-700-bytu-do-osobniho-vlastnictvi-a-privatizace-skonci-p8s-/brno-zpravy.aspx?c=A110505_1579184_brno-zpravy_bor

⁶¹ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 194 s. 43.

⁶² Sčítání lidu, domů a bytů. Výsledky sčítání – předběžné výsledky – obyvatelstvo, pohlaví. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2012-09-07]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=30552&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>

zaměřené na rezidenční trh, je z dlouhodobého hlediska pro určení vývoje rezidenčního trhu nejvýznamnější skupina lidí ve věku 25–40 let. Tato ekonomicky aktivní skupina v drtivé většině představuje stranu poptávky po vlastním bydlení. „Ve sledované skupině se v roce 2010 nachází 2 676 235 lidí. Tato skupina však bude v průběhu let postupně ustupovat a v roce 2020 se v České republice bude nacházet o více než 318 tisíc lidí méně, tedy 2 357 405. Trend postupného úbytku produktivních osob ve výše zmíněné věkové skupině se nadále prohloubí do roku 2050, kdy ve věku 25–40 let bude pouze 1 961 725 obyvatel České republiky, tedy více než o 714 tisíc osob méně, než v roce 2010. Poptávka po bytové výstavbě a finančních produktech zaměřených na bydlení v této důležité věkové skupině tedy bude příštích 40 let neustále klesat.“⁶³

To ovšem neznamená, že není nutno bytový trh posilovat. Stále se zvyšuje počet rozvedených manželství a uzavírá se méně sňatků. Díky tomu dojde ke zvyšování počtu domácností jednotlivců. Předpokládá se, že v roce 2030 přibude zhruba 300 tisíc cenзовých domácností.⁶⁴ To povede ke zvýšené poptávce po menších bytech v nájemních domech.

Z tabulky vidíme, že v současnosti je v naší zemi poměrně hodně lidí starších 65 let. Oproti roku 2009 nám přibýlo přibližně 100 tisíc lidí v této seniorské skupině a v roce 2020 jich bude již o 500 tisíc více. Prognózy týkající se věkové struktury obyvatelstva jednoznačně naznačují stárnutí populace. V současnosti se díky zdravotní péči prodlužuje délka života seniorů. Bude zapotřebí více specializovaných domů určených pro tuto vrstvu obyvatelstva. Seniori budou vyhledávat penziony, domy s pečovatelskou službou a pro ty méně pohyblivé domy s bezbariérovým přístupem.

Tabulka 1: Obyvatelstvo podle věku podle krajů

Obyvatelstvo podle věku podle krajů				
	Obyvatelstvo celkem	V tom ve věku		
		0 – 14 let	15 – 64 let	65 a více let
ČR celkem k 26. 3. 2011	10 562 214	1 527 670	7 360 249	1 674 295
v tom:				
Hlavní město Praha	1 272 690	162 262	898 486	211 942
Středočeský kraj	1 274 633	198 860	885 472	190 301
Jihočeský kraj	637 460	93 287	443 173	101 000
Plzeňský kraj	574 694	81 351	399 724	93 619

⁶³ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 17.

⁶⁴ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. Portál Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepcebydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

Obyvatelstvo podle věku podle krajů – pokračování				
	Obyvatelstvo celkem	V tom ve věku		
		0 – 14 let	15 – 64 let	65 a více let
Karlovarský kraj	310 245	44 708	217 683	47 854
Ústecký kraj	830 371	127 079	582 885	120 407
Liberecký kraj	439 262	66 505	306 864	65 893
Královéhradecký kraj	555 683	80 944	381 388	93 351
Pardubický kraj	518 228	76 386	358 603	83 239
Kraj Vysočina	512 727	75 006	354 336	83 385
Jihomoravský kraj	1 169 788	166 080	812 430	191 278
Olomoucký kraj	639 946	92 500	444 453	102 993
Zlínský kraj	590 459	83 686	409 571	97 202
Moravskoslezský kraj	1 236 028	179 016	865 181	191 831
ČR celkem k 26. 3. 2011 (struktura v %)	100,00	14,50	69,70	15,90

Tabulka 1: Obyvatelstvo podle věku podle krajů, ČSÚ, upraveno⁶⁵

Tabulka 2: Muži a ženy podle rodinného stavu

Muži podle rodinného stavu						
Datum sčítání		Muži celkem	z toho podle rodinného stavu			
			svobodní	ženatí	rozvedení	ovdovělí
1. 3. 1961		4 640 631	2 060 611	2 381 440	72 800	123 690
1. 12. 1970		4 749 511	1 998 427	2 509 609	109 244	129 101
1. 11. 1980		4 988 095	2 092 320	2 597 474	164 822	130 667
3. 3. 1991		4 999 935	2 081 308	2 544 573	241 316	126 989
1. 3. 2001		4 982 071	2 107 595	2 370 674	352 079	122 066
26. 3. 2011		5 188 188	2 326 894	2 220 901	484 952	127 225
Přírůstek (úbytek) mezi sčítáními						
1961 – 1970	absolutně	108 880	-62 184	128 169	36 444	5 411
	index (v %)	102,3	97,0	105,4	150,1	104,4
1970 – 1980	absolutně	238 584	93 893	87 865	55 578	1 566
	index (v %)	105,0	104,7	103,5	150,9	101,2
1980 – 1991	absolutně	11 840	-11 012	-52 901	76 494	-3 678
	index (v %)	100,2	99,5	98,0	146,4	97,2
1991 – 2001	absolutně	-17 864	26 287	-173 899	110 763	-4 923
	index (v %)	99,6	101,3	93,2	145,9	96,1
2001 – 2011	absolutně	206 117	219 299	-149 773	132 873	5 159
	index (v %)	104,1	110,4	93,7	137,7	104,2

⁶⁵ Sčítání lidu, domů a bytů. Výsledky sčítání – předběžné výsledky – obyvatelstvo, pohlaví. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2012-09-07]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=30556&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>

Ženy podle rodinného stavu – pokračování						
Datum sčítání	Ženy celkem	z toho podle rodinného stavu				
		svobodné	vdané	rozvedené	ovdovělé	
01. 03. 1961	4 930 900	1 843 235	2 383 023	112 192	591 256	
01. 12. 1970	5 058 186	1 720 439	2 514 465	164 518	656 270	
01. 11. 1980	5 303 832	1 762 863	2 606 014	236 326	696 591	
03. 03. 1991	5 302 280	1 724 468	2 548 988	330 183	695 114	
01. 03. 2001	5 247 989	1 725 980	2 373 083	459 511	662 558	
26. 03. 2011	5 374 026	1 896 044	2 205 513	613 157	636 777	
Přírůstek (úbytek) mezi sčítáními						
1961 – 1970	absolutně	127 286	-122 796	131 442	52 326	65 014
	index (v %)	102,6	93,3	105,5	146,6	111,0
1970 – 1980	absolutně	245 646	42 424	91 549	71 808	40 321
	index (v %)	104,9	102,5	103,6	143,6	106,1
1980 – 1991	absolutně	-1 552	-38 395	-57 026	93 857	-1 477
	index (v %)	100,0	97,8	97,8	139,7	99,8
1991 – 2001	absolutně	-54 291	1 512	-175 905	129 328	-32 556
	index (v %)	99,0	100,1	93,1	139,2	95,3
2001 – 2011	absolutně	126 037	170 064	-167 570	153 646	-25 781
	index (v %)	102,4	109,9	92,9	133,4	96,1

Tabulka 2: Muži a ženy podle rodinného stavu, ČSÚ, upraveno⁶⁶

4.5.3 Ostatní faktory

Propad sebedůvěry střední vrstvy

Střední třída obyvatelstva je pro každý stát velice důležitá a tvoří nejpočetnější skupinu obyvatel ve státě. Je to vrstva lidí, s nimiž stojí a padá prosperita země. Právě tato skupina lidí z velké části plní státní pokladnu. Právě lidé v této skupině představují potenciální zájemce o bydlení. Člověk na pokraji chudoby, s nízkými příjmy si nebude moci platit ani nájem, ne tak uvažovat o investici do bydlení. Naopak skupina milionářů si sice nechá postavit luxusní vily, ale v České republice je jich přibližně jen 17 100.⁶⁷ Oproti střední třídě je to zanedbatelné množství. To znamená, že právě střední třída bude tvořit největší část obyvatel, která se bude o bydlení zajímat. Dosud byla střední třída nezávislá na státní podpoře a výdaje na bydlení řešila ze svých zdrojů. Je proto důležité tuto vrstvu podporovat a ne ji stále více zatěžovat. Jde však těžko určit, kdo do této třídy patří. Jsou různé hranice,

⁶⁶ Sčítání lidu, domů a bytů. Výsledky sčítání – předběžné výsledky – obyvatelstvo, pohlaví. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2012-09-07]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=30552&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>

⁶⁷ HOLANOVÁ, T. Milionářů v Česku navzdory krizi přibývá víc než jinde. *Portál Aktuálně.cz* [online]. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/penize/clanek.phtml?id=760723>

ale přesně stanovené nejsou. Například ekonom Pavel Kohout považuje za hranici 34 458 Kč čisté mzdy, tedy hrubý plat je 47 026 Kč. Novinářka Lenka Zlámalová má hranici nižší, 30 000 Kč hrubého, tedy čistá mzda 22 740 Kč. Díky této skupině v uplynulých deseti letech podařilo úspěšně rozvinout rezidenční trh a nastartovat stavební výrobu.⁶⁸

Alarmující je také zjištění, že dvě třetiny českých domácností vychází se svými příjmy s obtížemi. Zbylá jedna třetina naopak nedostatek financí nepociťuje. Rodiny i jednotlivci jsou nejvíce zatěžováni náklady na bydlení. Přidáme li k tomu nepříznivý ekonomický vývoj republiky a ostatních států Evropské unie, neustále zvyšující se ceny jídla, dopravy, bydlení a energie, není divu, že lidé začínají propadat panice. Občané začínají být nedůvěřiví. Brzy se můžeme vrátit do doby, kterou jsme si prošli nedávno v letech 2008 a 2009, tedy do doby světové hospodářské krize. Na tyto roky obyvatelstvo vzpomíná nerado. Z průzkumu vyplynulo, že jen 23 % obyvatel se krize vůbec nedotkla, 37 % dotázaných uvedlo ztrátu zaměstnání a 22 % snížení mzdy. Zbylých 18 % uvedlo jiné důvody.⁶⁹ Z tohoto provedeného průzkumu je zřejmé, že lidé prožívali v době hospodářské krize nelehké chvíle. Asi každý z nás nyní doufá, že dluhová krize, která se nyní šíří Evropou skončí a nebude mít pro obyvatelstvo takové katastrofální důsledky, jako recese z roku 2008.

Lidé chudobní a lidé bez střechy nad hlavou

Zatímco střední třídu nelze blíže specifikovat, nejsou pro ni určené žádné přesné hranice, tak hranice chudoby je vymezena docela přesnými čísly.

Dle ČSÚ se za chudého člověka považuje každý, jehož měsíční čistý příjem nedosahuje 9 329 Kč. V případě dvou dospělých lidí v domácnosti je to 13 994 Kč, u jednoho rodiče s dítětem mladším třinácti let je to 12 128 Kč. Domácnosti, ve kterých žijí rodiče se dvěma dětmi mladšími třinácti let je to 19 592 Kč, a se dvěma dětmi staršími třinácti let je to 21 458 Kč.⁷⁰

⁶⁸ JANDA, J. Střední třída: Kdo patří do základní vrstvy obyvatel každého civilizovaného státu? *Portál Investia.cz* [online]. Vydáno 13. 9. 2010. [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.investia.cz/stredni-trida-kdo-patri-do-zakladni-vrstvy-obyvatel-kazdeho-civilizovaneho-statu>

⁶⁹ Anketa: Jak jste pocítli hospodářskou krizi v roce 2009. *Portál Demografie.cz* [online]. [cit. 2013-01-03]. Dostupné z: http://www.demografie.info/?cz_vyzkum=

⁷⁰ ŠUSTROVÁ, Š. Roste podíl osob pod hranicí příjmové chudoby. *Statistika a my 06/2012. Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/140025BFD4/\\$File/1804120620_21.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/140025BFD4/$File/1804120620_21.pdf)

Uvádí se, že v České republice je nyní chudobou dlouhodobě postiženo 9, 8 % obyvatel, což je asi 1 022 000 osob.⁷¹ Chudobou jsou nejvíce postiženi dlouhodobě nezaměstnaní a důchodci. Přitom dvě třetiny českých domácností vychází se svými příjmy s obtížemi a jen zhruba třetina domácností nepocítuje nedostatek financí. Rodiny a lidé jsou nejvíce zatěžovány náklady na bydlení a 25 % domácností uvedlo, že výdaje na bydlení se stávají velkou zátěží. V roce 2011 přitom náklady na bydlení opět vzrostly a to o 4 % oproti roku 2010. A bude ještě hůř. Nezaměstnaných přibývá a tím i lidí ohrožených chudobou. Lidé se pak lehce dostávají do svízelných situací. Sociální podpory v nezaměstnanosti sotva stačí na základní potřeby (jídlo, pití, oblečení). Často se stává, že již chybí peníze na nájem. Pokud se nezaplatí, neexistuje žádné slitování. Lidé skončí na ulici, někdy i se svými věcmi. Pokud nepřijde pomoc od přátel či rodiny v dnešní době se jinde pomoci nedovolají. A tak přibývá lidí bez domova. Stát a jeho představitelé na tyto občany vůbec nemyslí. Sice se rozdávají jakési malé sociální dávky, ale ty stačí jen na zaplacení občasného přespání na ubytovně. Byty či holobyty určené pro slabé sociální skupiny lidí sice existují, ale i zde se musí platit. Nejhorší je, že se lidé často do těchto svízelných situací dostanou ne vlastní vinou. Stát se člověkem bez domova je dnes velmi snadné. Otázka neplacení nájmu je jen jedna z příčin. Někteří byli „úspěšní podnikatelé“, kteří způsobili škodu velkého rozsahu a nemohli ji uhradit. Někteří patří do skupiny zkrachovalých podnikatelů s velkými dluhy, jiní se do této situace dostali po rozvodu. Některé okradli či jsou dlouhou dobu bez práce. Do problémů se začínají dostávat i mladí lidé, kteří vychází ze škol a nemají práci. Velká skupina lidí bez domova je mladší třiceti let. Zatím není největší, ale o to více je závažná. Lidí bez domova neustále přibývá. V Praze bylo v roce 2011 napočítáno 3 800–4 100 lidí bez střechy nad hlavou. Český statistický úřad ve spolupráci se Sdružením azylových domů v České republice a s Asociací poskytovatelů sociálních služeb se pokusil zmapovat život lidí bez domova teprve až v roce 2011, kdy proběhlo sčítání lidu, domů a bytů. Celkem bylo napočítáno kolem 11 tisíc osob. Sčítalo se v azylových domech a dalších sociálních zařízeních pro tyto lidi. Lidí, kteří žijí na ulici a nekomunikují s úřady, těch se toto sčítání netýkalo. Odhaduje se, že celkový počet lidí bez domova je až 3× vyšší, pokud by se spočítali všichni. Dokonce se na ulici již objevují matky s dětmi (jejich asi 400).⁷²

⁷¹ CERQUEIROVÁ, A. Chudoba v Česku vzrůstá. *Portál Esondy* [online]. [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: <http://www.e-sondy.cz/aktualne/3249-3/chudoba-v-cesku-vzrusta>

⁷² Bezdomovci v ČR, kteří využívají služeb azylových domů. *Portál České noviny.cz* [online]. Vydáno 17. 9. 2012. [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/v-cr-je-11-496-bezdomovcu-kteri-vyuzivaji-sluzeb-azylovych-domu/841262>

Hrozba propadu ekonomiky spojená s propouštěním

Po propadu světové ekonomiky v letech 2008 a 2009 nastalo během roku 2010 postupné ožívání ekonomické aktivity. Ještě v 1. pololetí roku 2011 se zdálo, že se situace opravdu lepší. Od druhé poloviny roku 2011 bylo patrné, že česká ekonomika zpomaluje svůj růst. Způsobila to situace některých států Evropské unie (Řecko, Irsko, Portugalsko, Maďarsko, Litva, Itálie a Rumunsko). Některé ze zemí Evropské unie vytvořily státní dluh tak vysoký, že je nutné okamžité řešení. Je zapotřebí rozložit kroky vedoucí ke snížení deficitu státu do delšího časového úseku, protože v krátkém či střednědobém časovém období je tento problém neřešitelný. Situace si vyžádá podstatné zásahy do ekonomik jednotlivých států, do života občanů, jak na straně výdajů, tak i příjmů. Potřebné reformy a napjatá situace vede ke hrozbě sociálních nepokojů, které se Evropou již šíří. Velké zadlužení jedné členské země Evropské unie pak nutně ovlivňuje výkonnost ekonomik ostatních států. To ukazuje na vzájemnou propojenost prostřednictvím finančních trhů, administrativních pravidel a evropských politik a iniciativ. Právě v tomto období se tato provázanost zemí Evropské unie opravdu potvrdila.

Nezaměstnanost

Nezaměstnanost je jedním z nejdůležitějších makroekonomických ukazatelů. Do roku 1989 u nás nezaměstnanost nebyla, protože neexistoval trh práce. Teprve po vzniku trhu práce vznikla nezaměstnanost, která je projevem nerovnováhy poptávky a nabídky práce. Od roku 1989 se míra nezaměstnanosti v České republice pohybuje v rozmezí 3, 5–9, 8 %. V letech 2006–2008 se snižovala a padla pod hranici 5 %. Nejmenší nezaměstnanost byla v květnu roku 2008, kdy dosáhla 5 %.⁷³ K největšímu zvýšení počtu nezaměstnaných došlo během krizového roku 2009, kdy během roku došlo k prudkému nárůstu. Byl to jeden z nejhorších dopadů na naše občany, jaký nás postihl. Následující roky nepřinesly žádné výrazné zlepšení. Ani v následujících letech 2011 a 2012 nedošlo k výraznému zlepšení. Začátek roku 2013 opět nepřinesl žádné pozitivní změny. Zhoršující se ekonomická situace vedla k dalšímu růstu nezaměstnanosti. V únoru 2013 dosahovala již hranice 10 % a v následujících měsících se očekává další mírný růst. Velké firmy však zatím neplánují žádné masivní propouštění. Spíše jsou opatrní v rozšiřování počtu svých zaměstnanců, proto se neobjevují nová pracovní

⁷³ Zaměstnanost a nezaměstnanost od roku 1993. Veřejná databáze. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?vua=tabulka&cislatab=PRA1010CU&&kapitola_id=3

místa. Musíme si dát pozor na nynější procento nezaměstnanosti, které je nyní 8 %.⁷⁴ Toto nové procento je zkreslené a nevystihuje skutečný stav. „*Od ledna 2013 se totiž používá nový ukazatel, který vyjadřuje podíl nezaměstnaných vůči obyvatelstvu ve věku 15–64 let. Před tímto datem se poměřoval jen vůči ekonomicky aktivním lidem.*“⁷⁵

Senioři

Demografické prognózy ohledně stárnutí obyvatelstva České republiky a očekávaný vývoj počtu této seniorské skupiny bude mít mimo jiné i negativní dopady na bytovou politiku státu. Již nyní se tato seniorská skupina lidí v důchodovém věku zařadila mezi nízkopříjmové skupiny. Tato skutečnost vyvolává otázku, zda je stát schopen pomoci zajistit našim seniorům přiměřené a kvalitní bydlení. Společnost by měla mít snahu vytvořit pro seniory takové podmínky, aby se nedostávali do situací, kdy nebudou mít finanční prostředky na zaplacení nájmu. Právě v této době jsou senioři vystaveni vysokému riziku. Cena za nájem je tak vysoká, že pokud nastane nepředvídaná událost a senior musí vydat finanční prostředky na něco jiného, dostane se do finančních potíží. Pak se snadno dostane do dluhů. Každý senior si sice může zažádat o příspěvek na bydlení, ale velká většina to nedělá z jednoho prostého důvodu, že vyřízení žádosti o dávku je komplikované a složité. Většina seniorů o tyto dávky přichází, nebo o ní vůbec neví. Ve státě chybí sociální zákon, který by problematiku řešil komplexně s adresnou dodávkou na bydlení, aby senioři nemuseli podstupovat složité vyřizování dávky.

Druhá podpora státu je v oblasti fyzické dostupnosti bydlení seniorů. Jde o specifické formy bydlení. To je byt v domě s pečovatelskou službou nebo v domě s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Takových zařízení je po státě jen velmi málo. V celé České republice v roce 2009 bylo jen 39 126 bytů v těchto speciálních domech s kapacitou asi 6 % stávajících seniorů. V nejbližší době těchto bytů rozhodně nebude přibývat, takže umístění všech potřebných do těchto sociálních domů je zcela nereálné. Nová bytová výstavba určená k sociálnímu a speciálnímu bydlení financovaná z veřejných zdrojů je nyní již asi čtvrtým rokem zcela zastavena.⁷⁶

⁷⁴ Nejnovější ekonomické údaje. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/aktualniinformace>

⁷⁵ MAŠEK, J. Nezaměstnanost rychle roste. *Mladá fronta dnes. Ekonomika*. Praha: Mladá fronta, 2013. Vydání 10. 1. 2013.

⁷⁶ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kol. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 134 – 135.

4.6 INVESTICE NA TRHU S BYDLENÍM

Peníze vložené do pořízení bytu či rodinného domu jsou dnes chápány jako nejlepší investice. O tuto investici nemůžeme přijít. Nikdo Vám ji nevytuneluje, nemusíte mít strach z krachu akcií či bank. Navíc pokles cen u nemovitostí není tak dramatický, jako například u akcií. Ceny mohou růst, stagnovat i klesat, ale jsou relativně bezpečné.

Můžeme investovat do rodinných domů, bytů i rekreačních objektů. Náročnější jsou pak investice do bytových domů. Pořídit nemovitost je v dnešní době jednoduchá záležitost. Každý si však musí uvědomit, že pořízení nemovitosti zavazuje a neseme za ni odpovědnost. Musíme se o ni starat a pečovat, aby nepřinesla ztráty.

- ✱ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor nám umožnil odkoupení bytu do vlastnictví. Tedy od poloviny 90. let máme možnost investovat na realitním trhu i relativně menší peněžní částky. Koupě jednoho či dvou (popř. více) bytů nás nebude stát tolik, kolik by stál celý bytový dům. Byty, které ihned nevyužijeme k vlastnímu bydlení, pak můžeme pronajímat. Takováto investice má své klady i zápory. Mezi přednosti patří dobrá dostupnost obstarání nájemce a tím průběžné výnosy z nájmu a také relativně dobrá likvidita. Tato investice má i své záporné stránky. Musíme si uvědomit, že koupí bytu jsme zároveň získali i spoluvlastnictví společných částí domu. Za tyto prostory se stáváme zodpovědnými a musíme se s ostatními majiteli bytů postarat o údržbu a opravy chodeb, výtahů, prádelny a dalších společných částí. Tato povinnost plyne ze zákona. Majitelé bytů se stávají členy právnické osoby zvané Společenství vlastníků jednotek (SVJ). Toto společenství vzniká po naplnění zákonných podmínek, které stanoví zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v § 9 odst. 3. Společenství vlastníků jednotek vznikne v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Členství v SVJ je povinné. Členové toho sdružení si do tzv. fondu oprav ukládají peněžní prostředky, z kterých se hradí náklady na správu a opravy domu. Za toto společenství majitelé bytů neomezeně a solidárně ručí, jak je uvedeno v § 13 odst. 7 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Nutno podotknout, že drtivá většina zúčastněných tento fakt ani netuší. Zde se skrývá velké riziko této investice. Nezáleží jen na Vás, ale na tom, jak se s ostatními staráte o celý dům. K tomu potřebujete součinnost ostatních. Proto je u pořízení bytu důležité sledovat od koho kupujeme,

s kým budeme spoluvlastnit, v jakém stavu je dům či jak funguje SVJ. Pokud zvolíme špatně a špatně se budeme starat, dobrá investice se změní v noční můru.⁷⁷

Segment bytů ve vlastnictví procházel v období let 2008–2009 obdobím snížené prodejnosti. Vedl k tomu růst cen a snižování smluvních nájmů.

- ✖ Investice do rodinných domů – jde o poměrně náročnou finanční investici. Rodinné domy se u nás kupují k bydlení a ne k pronájmu, i když v jiných zemích je to běžné. Pronájem rodinného domu není na trhu poptáván a pronájmy jsou spíše ojedinělé, nejčastěji ze strany cizinců. Ročně u nás změní majitele přibližně 16 tisíc rodinných domů. Toto malé množství ukazuje na velkou fixaci k soukromému majetku.
- ✖ Investice do bytových domů – jedná se o velmi značnou investici, do které se pustí jen málo z nás. Navíc nabídka je velmi omezená. Jen v Praze v roce 2010 bylo k prodeji průběžně 70 objektů a jednalo se o nemovitosti v majetku zahraničních subjektů, nejvíce italských společností. V letech 2006–2008 v celé České republice bylo převedeno do vlastnictví 3 837 bytových domů.
- ✖ Investice do pozemků – získání pozemku na stavbu rodinného domu patří k nejvyhledávanější investici. V roce 2008–2010 je o výstavbu rodinných domů velký zájem. Na trhu se objevilo velké množství podnikatelských subjektů, kteří se orientují na přípravu parcel na stavbu. Trh byl v těchto letech zaplaven projekty v různých stádiích realizace záměru.⁷⁸

⁷⁷ PÁCAL, J. Bytový trh dnes – a především zítra. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 3/2012. ISSN 1210-8308. s. 16 – 18.

⁷⁸ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 43.

5 ZAHRANIČÍ

Finanční krize, která odstartovala v září 2008, postihla prakticky celý svět. Nevyhnula se ani státům v Evropě, naopak, Evropské státy byly postiženy více než USA, protože evropské trhy jsou méně efektivní a flexibilní. Rezidenční trhy ochladly téměř ve všech zemích Evropské unie. Ceny rezidenčních nemovitostí zaznamenaly v roce 2008–2009 výrazný propad. Propad nezaznamenaly jen luxusní a nadstandardní byty v lukrativních lokalitách evropských zemí. Zde naopak na počátku roku 2009 došlo k mírnému růstu. Následovalo období přizpůsobování se nové situaci, rezidenční trhy se postupně stabilizovaly a ekonomiky zemí se probouzely ze šoku.⁷⁹ Po poměrně velkém oživení v roce 2010 začala světová ekonomika v roce 2011 postupně zpomalovat. V prvním čtvrtletí roku 2012 již většina států eurozóny přecházela opět do recese. V krátké době již po druhé. V některých zemích eurozóny je stále napjatá situace. Zhoršuje se sociální klima, lidé se čím dál více zadlužují, protože sociální pomoc od státu je čím dál menší. Rapidně se zvyšuje nezaměstnanost a zvyšují se daně. Čím dál více se projevují důsledky rozpočtových škrťů. Nejistá situace, různé reformy, rozpočtové škrty a sociální napjetí, to vše vede k šíření nepokojů v některých zemích Evropské unie. Hlavně v Řecku, Španělsku, Itálii a na Kypru. Situace v eurozóně je nejistá a akutní krizový stav se může objevit kdykoliv.⁸⁰

Dostupnost bydlení je ve vyspělých státech Evropské unie důležitou prioritou. Trh s bydlením, kromě zajištění bytové potřeby lidí, plní i funkci sociálně stabilizační. Každý stát má k této komoditě různé přístupy, které jsou důležité právě v krizových situacích. Rezidenční trhy ochably téměř ve všech zemích Evropské unie. Jednotlivé státy sice zavedly různá opatření ke zvýšení dostupnosti bydlení, nelze však přesně říci, zda vedly k menším propadům rezidenčních trhů.

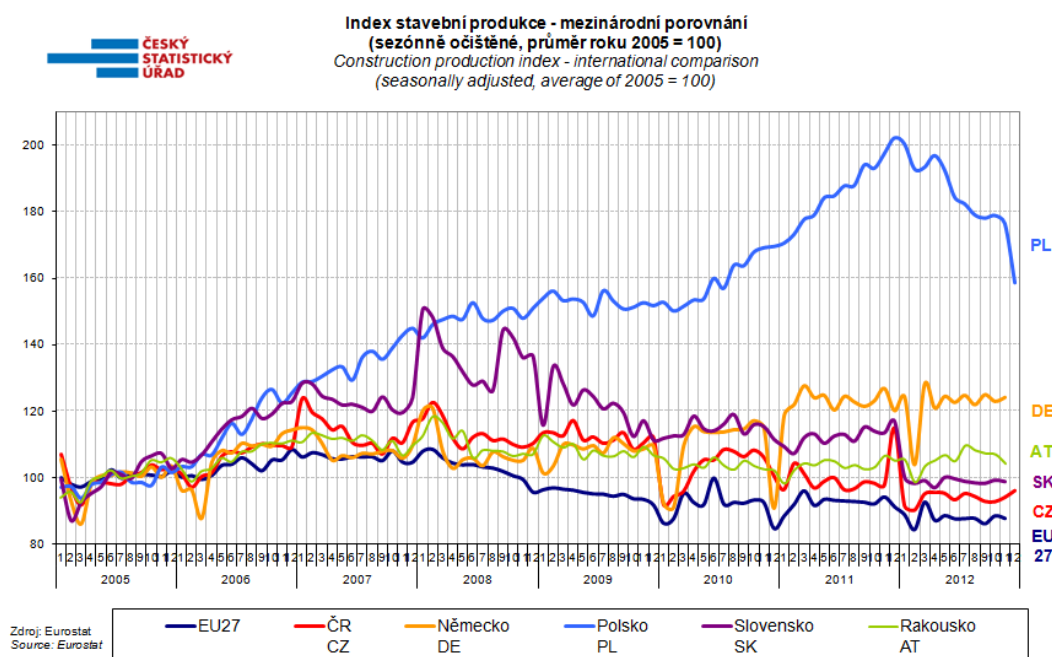
Téměř ve všech zemích Evropské unie přetrvává příklon k vlastnickému bydlení. Výjimku tvoří jen Německo, Dánsko, Rakousko a Francie, zde převládá bydlení nájemní. Nejvíce bytů v soukromém vlastnictví bylo v roce 2011 v Maďarsku. V průběhu 90. let minulého století se výdaje na bydlení staly položkou, která nejvíce zatěžuje rodinné rozpočty.

⁷⁹ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009. str. 7 – 11.

⁸⁰ ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. 191 s. s. 114.

Tento růst zaznamenaly všechny státy Evropské unie. V roce 1995 překročily hranici 20 % a stále se zvyšuje.⁸¹

Tak, jako u nás, tak i v ostatních evropských zemích, je stavebnictví jedním z nejdůležitějších odvětví národních ekonomik. Stavební výroba v celé Evropě v době krize (2008) prudce padala. Stavební produkce v zemích Evropské unie meziročně poklesla o 4, 2 %. Největší pokles byl v roce 2008 zaznamenán ve Španělsku a Slovinsku.⁸² Intenzita bytové výstavby v Evropské unii se propočítává indexem počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V roce 2009 bylo dokončeno v průměru 4, 3 bytu na 1 000 obyvatel. V roce 2011 již jen 3, 9 bytu na 1 000 obyvatel. Nejvíce se stavělo v roce 2009 a 2011 v Irsku, Španělsku a Řecku, nejméně v Lotyšsku, Litvě, Ukrajině a Německu. I z tohoto porovnání můžeme usuzovat, že se stavební výroba neustále propadá.



Graf č. 1: Index stavební produkce – mezinárodní porovnání⁸³

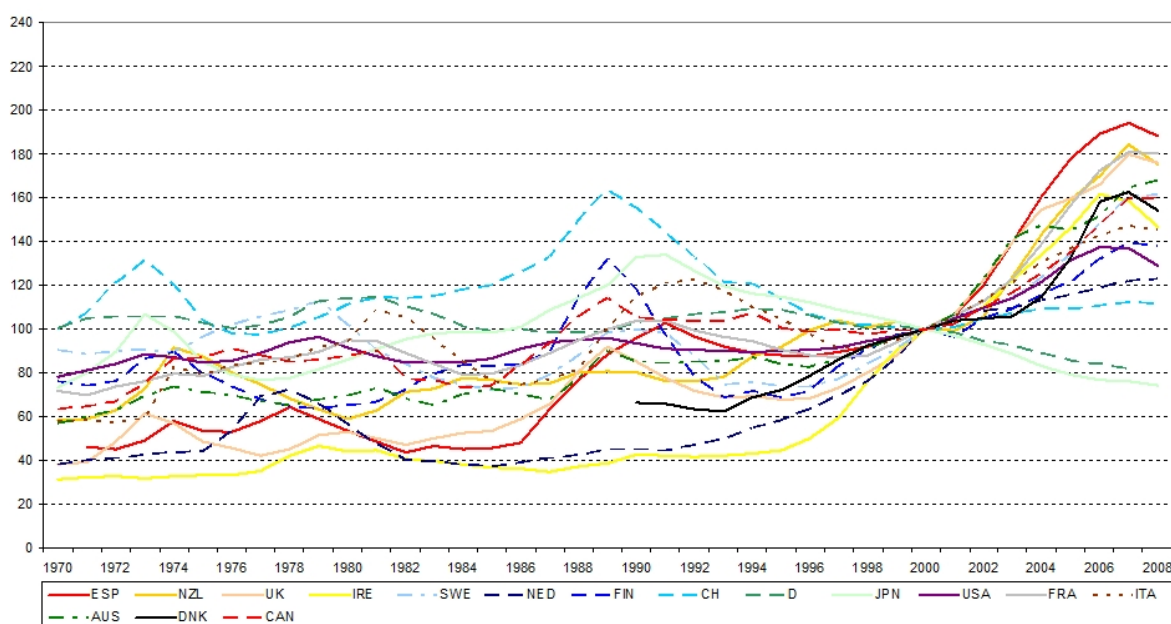
⁸¹ LUX, M. et. al. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1. s. 20.

⁸² ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009. s. 9.

⁸³ Stavebnictví – časové řady. Index stavební produkce – mezinárodní porovnání. *Portál Český statistický úřad* [online]. Vydáno 8. 2. 2013. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/sta_cr

Ve většině států Evropské unie rezidenční trh zaznamenal po roce 2008 propad cen nemovitostí. Ceny často kopírují hospodářský cyklus země. Jak vidíme z grafu, kolísání cen je v zahraničí běžné. Nicméně, od roku 2000 ceny nemovitostí téměř ve všech evropských zemích rostly. Výjimkou je pouze Německo, kde si nemovitosti drží svou rovnovážnou cenu. Největší pokles cen byl zaznamenán ve Španělsku, Irsku a Velké Británii. Tomuto propadu předcházelo období růstu vyvolané hlavně pozitivním demografickým vývojem, příklonem k vlastnickému bydlení a dynamickým rozvojem hypotečního financování.

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných vyspělých zemích (reálné ceny)

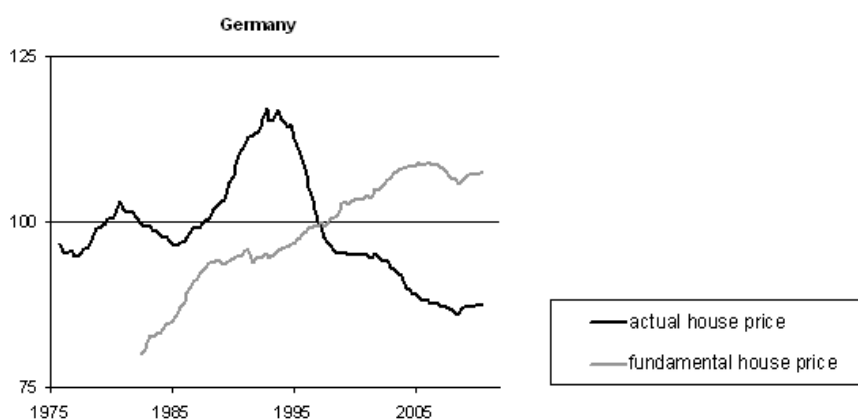


Graf č. 2: Vývoj cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných
vyspělých zemích (reálné ceny), index 2000=100⁸⁴

⁸⁴ SVAČINA, L. Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí? *Portál Hypoindex.cz* [online]. Vydáno 6. 3. 2009. [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti>

5.1 NĚMECKO

Německá ekonomika si v roce 2009 prošla prudkou recesí (pokles o 5 %) tak, jako ostatní státy. Nicméně ještě v témže roce se díky její makroekonomické stabilitě a externí konkurenceschopnosti začala ekonomika vzpamatovávat. Již v dalších letech začala růst. Do záporných čísel se nedostala ani v roce 2012, kdy se Evropou začala prohánět další recese. Německo si společně se Švýcarskem prošly realitní krizí na přelomu 80. a 90. let minulého století. Německo vytvořilo výraznou realitní bublinu. Po jejím splasknutí se většina německého stavitelství dostala do existenčních potíží a byla razantně omezena nová bytová výstavba v následujících letech.



Graf č. 3: Srovnání tržních cen bytových nemovitostí s jejich fundamentální hodnotou⁸⁵

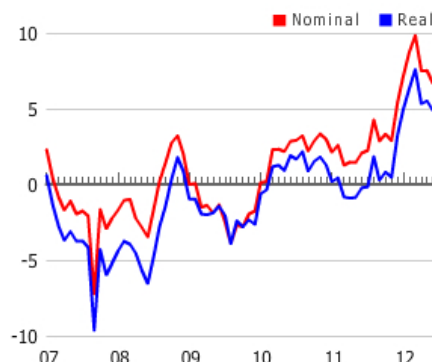
Následovala stabilizace cen nemovitostí a od roku 2000 se stále drží na stejné úrovni, mírně zvyšují nebo stagnují. Právě proto, že nemovitosti nebyly nadhodnoceny, neměla hospodářská krize 2008 na cenu realit, a i tím i na realitní trh, žádný negativní vliv.

V roce 2010 a 2011 ceny rezidenčních nemovitostí mírně vzrostly o 2, 97 % v roce 2010 a o 5, 44 % v roce 2011. V roce 2012 ceny stagnovaly a v třetím kvartále se začaly snižovat. Pokles cen byl mírný, šlo pouze o cca 2 %. Německá ekonomika koncem roku začala pociťovat dluhovou krizi Evropy. V prvním čtvrtletí 2013 se i tato evropská velmoc dostává do záporných čísel. Ekonomika se propadla o 0, 6 %, což je nejhluběji od roku 2009. Pokud klesne i v druhém čtvrtletí, znamená to, že i Německo jde do recese.⁸⁶

⁸⁵ HOTT, CH., JOKIPII, T. Housing bubbles and interest rates. *Portál VoxEU.org* [online]. Vydáno 29. 3. 2012. [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.voxeu.org/article/housing-bubbles-and-interest-rates>

⁸⁶ Germany's house price rises decelerating, amidst economic slowdown. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 9. 9. 2012 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Price-History>

V Německu je nejnižší počet lidí, kteří žijí ve vlastním. Obyvatelé dávají přednost bydlení nájemnímu. V roce 2011 bylo v Německu 300 pronajatých bytů na 1 000 obyvatel, což je úplně nejvíce ze všech zemí Evropské unie. Vlastní dům či byt má jen 44 % domácností.



Graf č. 4: House price change, Germany – % change over a year earlier⁸⁷

V Německu je nájemní sektor tvořen dvěma pilíři. 62 % tvoří individuální investoři, zbylé procento investoři institucionální. Soukromé investory motivuje stabilní příjem z nájemného.⁸⁸ Nově budované byty se prodávají velmi zřídka, protože ceny nemovitostí nemají dynamický vývoj. Ceny nemovitostí v Berlíně jsou nyní relativně nízké v porovnání s jinými velkoměsty. Realitní makléři právě nyní sledují masivní nárůst zájmu o nákup nemovitostí v německém hlavním městě. Téměř třetina zájemců je ze zahraničí. Velkou část tvoří Španělé, Italové a Řekové, kteří tímto způsobem ukládají své volné peněžní prostředky.

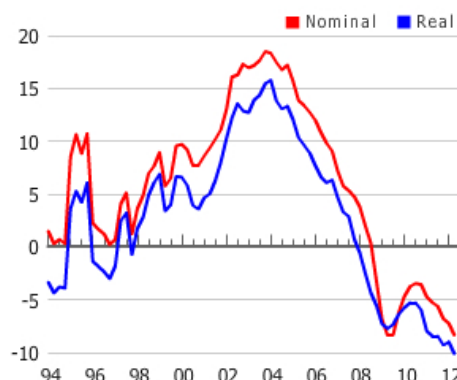
5.2 ŠPANĚLSKO

Španělský rezidenční trh prošel podobným vývojem jako rezidenční trh v České republice. Od roku 1990 do roku 2007 stavitelství ve Španělsku zaznamenalo prudký růst, který vyvrcholil v roce 2006. Důvodem byly peníze z evropských fondů, nízké úrokové sazby jako důsledek přijetí Eura a atraktivita země pro zahraniční investory. Rostla poptávka po rezidenčních nemovitostech. Hlavními zájemci byla velká skupina imigrantů a také

⁸⁷ House prices worldwide. Germany. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 21. 3. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/G>

⁸⁸ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 27.

zahraniční kupující, kteří projevovali zájem o rekreační nemovitosti.⁸⁹ Španělská ekonomika rostla v průměru ročně o 3,8 %.



Graf č. 5: House price change, Spain – % change over a year earlier⁹⁰

Tato dlouhá etapa růstu skončila příchodem americké krize. Rezidenční trh se začal propadat. Nebylo to způsobeno jen krizí, ale i nasycením domácího trhu a přehřátím cen. Prodeje rezidenčních nemovitostí se propadaly ve srovnání s rokem 2005 až o 60 %. Nejvíce to bylo u starých bytů.

V době krize byly nové byty zlevněny o 30 – 50 %, ale ani to nepomohlo k rozprosdění prodejů. Krize, kterou občané pocítili, měla největší dopad na držitele hypoték. Dle studie banky La Caixa z roku 2005 vydával průměrný španěl 55 % svého platu na placení hypotéky. V roce 2009 bylo zaznamenáno, že 10 % držitelů hypoték mělo již problémy se splácením.⁹¹ Během následujících osmnácti měsíce se nepodařilo zastavit propad ekonomiky. Mírné oživení pocítila španělská ekonomika v roce 2011. Nárůst byl však jen 0,7 %. V roce 2012 přešla španělská ekonomika znovu do recese. Zemi začali hojně opouštět bohatí investoři. Lidé stále více pocítovali špatnou ekonomickou situaci a začalo přibývat lidí, kteří nespláceli hypotéky v důsledku stále se zvyšující nezaměstnanosti. Španělské banky se dostávaly do stále větších problémů. Největší banka Španělska BANKIA vyhlásila bankrot a i ostatní bankovní společnosti byly v krizi. Snažily se prodat zastavené nemovitosti i značně pod cenou, ale ani toto situaci nezlepšilo. V červnu 2012 Španělsko bylo nuceno požádat Evropskou unii o finanční injekci ve výši 60 miliard Eur. Španělská vláda byla nucena přistoupit k výrazným rozpočtovým škrtům, přistoupila i k navýšení daní a o 3 % zvýšila daň

⁸⁹ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009. s. 15.

⁹⁰ House prices worldwide. Spain. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 21. 3. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/S>

⁹¹ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009

z přidané hodnoty. Občanům se to nelíbí, protože vládní opatření se dotklo každého z nich. V zemi vládne neklid. Ekonomika se i nyní v roce 2013 stále propadá. Lidé nemají dostatek peněžních prostředků. Razantně klesá poptávka po nemovitostech a jejich ceny se neustále propadají.⁹²

5.3 RAKOUSKO

Rakouský realitní trh se vyznačuje vysokou dostupností bydlení. Ve srovnání s realitním trhem České republiky, který je poměrně mladý, je realitní trh Rakouska vyspělý a dobře fungující již od konce II. světové války. Válečné ztráty na bytovém fondu byly značné a musely se ihned řešit. Byla přijata opatření výrazně stimulující investice do bydlení a schválena ustanovení o neměnnosti výše nájemného a regulaci stavebních nákladů. Bytový trh se začal brzy a rychle obnovovat.

Započalo se s výstavbou bytů s dostupnějším nájemným. Soukromé ziskově motivované podniky nabízejí tzv. opční byty. To jsou nájemní byty s přednostním právem na pozdější odkup. V Rakousku se nezačal státní a obecní bytový fond rozprodávat tak, jako u nás. Jejich nájemní sektor je přibližně stejně velký, jako byty ve vlastnictví. Bydlení se stává dostupným pro většinu domácností. Cílem státu a měst je spokojenost bydlících, sociálně to znamená bez stresů zejména u nájemního bydlení. Nájemné je poměrně vysoké, ale sociálně slabším rodinám je poskytován příspěvek na bydlení. Pokud i pak nestačí finance, mohou si vybrat levnější bydlení ve starších objektech. V Rakousku je bytová politika dobře vyvážená. Především je potřeba vyzdvihnout trvalé úsilí o dobře prováděné ovlivňování nabídky a poptávky po finančně dostupných bytech. Stát vynakládá nemalé prostředky ze státního rozpočtu k poskytování podpor na bydlení. Tím dokáže pomoci i méně majetným domácnostem.

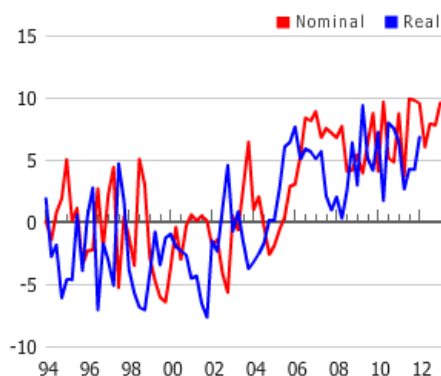
Rakouská ekonomika se řadí mezi nejsilnější a od roku 2005 je stále na vzestupu. Poptávka po bytech je stále poměrně velká. Bytová výstavba reaguje na stárnutí obyvatelstva a na změnu skladby domácností (třetina rakouských domácností je jednočlenná). Ročně se postaví na 40 tisíc bytů. Celkově má Rakousko 3, 8 milionů bytů, tj. 468 bytů na 1 000 obyvatel.⁹³

⁹² Spanish house prices in freefall, amidst struggling economy. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 11. 9. 2012 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Price-History>

⁹³ Bydlení a bytová politika v Rakousku (využitelné zkušenosti). *Portál Česká společnost pro rozvoj bydlení* [online]. [cit. 2012-04-11]. Dostupné z: http://www.csrp.cz/zahranicni%5Cbytpol_Rak.pdf

Ekonomika Rakouska mírně poklesla jen v krizovém roku 2009 a to o cca 3, 8 %. Následující roky již posilovala. V roce 2010 o 2, 3 % a v roce 2011 o 3, 1 %. Rakouský realitní trh nepocítil během tohoto období žádný dopad. V průběhu posledních osmi let (od roku 2003) se realitní trh drží stále v kladných číslech. Ceny nemovitostí od té doby neustále rostou. Poměrně stabilní je i stavební trh, který se dostal v počtu nově stavěných bytů na úroveň roku 2004.

Nyní v důsledku právě probíhající dluhové krize v eurozóně se zpomalil hospodářský vývoj, ale růst cen nemovitostí stále pokračuje.



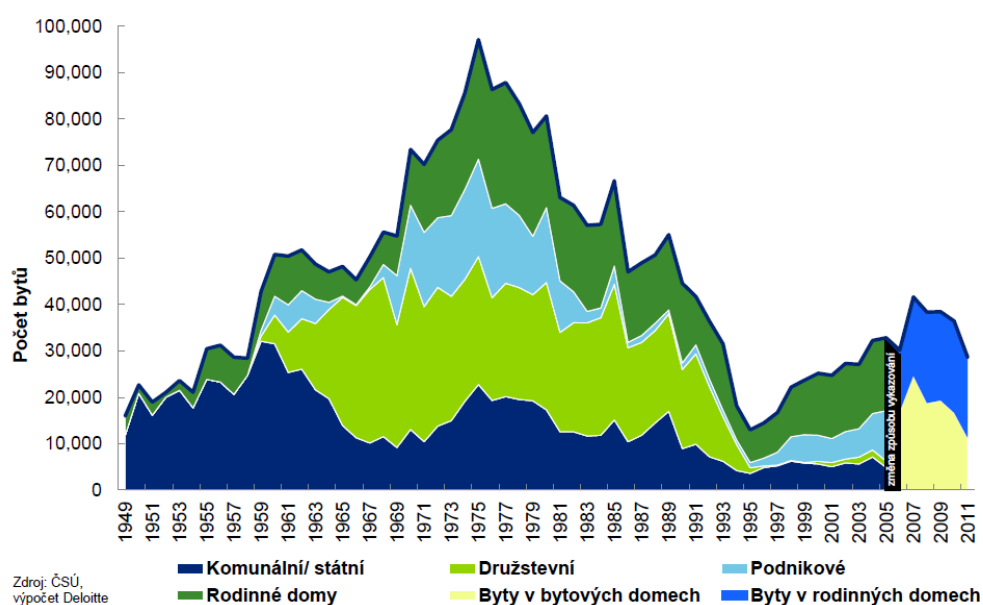
Graf č. 6: House price change, Austria – % change over a year earlier⁹⁴

⁹⁴ House prices worldwide. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 21. 3. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/A>

6 STAVEBNICTVÍ A BYTOVÁ VÝSTAVBA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ – ETAPY

Stavebnictví představuje jeden z nejvýznamnějších sektorů našeho hospodářství a je orientováno převážně na tuzemský trh. Odráží se v něm situace v celé ekonomice, má vliv na zaměstnanost. Stavebnictví zaměstnává v průměru 9 % osob, pracujících v civilním sektoru, vyjádřeno číslem je to kolem 420–450 tisíc osob.⁹⁵ Rezidenční výstavbu nejlépe posoudíme z grafu a na dalších stránkách provedeme podrobnější rozbor.

Počet dokončených bytů v letech 1950 – 2010



Graf č. 8: Počet dokončených bytů v letech 1949 – 2011⁹⁶

6.1 BYTOVÁ VÝSTAVBA OD KONCE II. SVĚTOVÉ VÁLKY DO ROKU 2007

Bytová výstavba byla nejsilnější v 70.–80. letech, kdy dosáhla svého vrcholu. Stavělo se téměř 70–100 tisíc jednotek ročně. Nejvíce to bylo v roce 1975, kdy bylo postaveno 100 tisíc nových bytů.⁹⁷

⁹⁵ SOURAL, M. Špatná zpráva o stavebním trhu. *Developer: příloha časopisu Realit (magazín o realitním a stavebním trhu)*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 11, 1/2012. s. 4.

⁹⁶ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 20

⁹⁷ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 19.

Šlo o panelovou výstavbu. Za socialismu bylo v Československu vybudováno téměř milion bytů. Tyto byty dnes tvoří třetinu našeho bytového fondu. Dozvuky socialistické výstavby byly ještě na počátku 90. let. V letech 1990–1995 se rapidně snížil objem zahájené výstavby, přičemž v letech 1994–1995 se výstavba zcela zastavila. V této době zahájená výstavba činí v průměru 22 tisíc bytů – jde především o rodinné domy, které tvořily celou jednu třetinu výstavby. Nejvyšších hodnot, asi 38 bytů ročně, dosahuje bytová výstavba jen v dokončování rozestavěných bytů z roků 1989 a 1990. Zpomalení nové výstavby bylo dáno tím, že průměrná projekční příprava na výstavbu trvá 3–5 let. Dalším zpomalovacím faktorem této doby byly strukturální změny stavební výroby a ekonomická situace státu. Ještě v roce 1993 byl počet dokončených bytů silnější, než v dalších deseti letech.⁹⁸ Říká se, že ve výstavbě nových bytů nyní zažíváme boom, není to zcela správné tvrzení. Ve skutečnosti je nejnižší od 60. let. Nyní je v naší republice zhruba 4, 4 milionu bytových jednotek. Novodobá výstavba však tvoří jen 0, 7–0, 9 % jednotek, což není mnoho.⁹⁹ Dá se říci, že nová bytová výstavba je docela nízká. Naš bytový fond se dostatečně neobnovuje. Bylo by zapotřebí starou výstavbu modernizovat a to hlavně bytové domy. Zde však nastává problém. Majitel bytového domu nemůže přimět nájemníky k uvolnění bytu, tudíž nemůže rekonstruovat celý dům. Hlavní příčinou je Občanský zákoník.

Významný nárůst nové výstavby začal až po roce 2000, kdy byly na trh uvedeny dostupné finanční produkty určené k financování bydlení (hypotéční úvěry a úvěry ze stavebního spoření). Zejména pak nastal nárůst po roce 2002, kdy došlo k výraznému poklesu výše úrokových sazeb a současně k prodloužení maximální délky splácení úvěru. Stavebnictví reagovalo na zvýšenou poptávku, ta byla způsobena poptávkou tzv. silných ročníků 80. let a zvyšováním životní úrovně. Také intervence státu (podpora bydlení ze SFRB a odečítání úroků z hypoték od daňového základu) pomohla rozhybat stavební trh. Bytová výstavba dosáhla svého vrcholu v roce 2007. Počty zahájených i rozestavěných bytů dosahovaly rekordních hodnot. Na trh bylo dáno na 40 tisíc bytových jednotek.¹⁰⁰

Průměrná roční produkce činila v roce 2002 až 2007 35–40 tisíc jednotek. Z toho rodinné domy tvoří vysoké procento. Je to víc, než polovina. 10 % jsou komunální stavby, 10–15 % představovaly nástavby a vestavby a zbylé procento tvořily stavby ostatní (např.

⁹⁸ PÁCAL, J. Staví, či netaví se u nás byty? *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.

⁹⁹ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 52.

¹⁰⁰ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 19.

byty v nebytových prostorách).¹⁰¹ Rodinné domy jsou stavěny individuálně a plošně po celé republice.

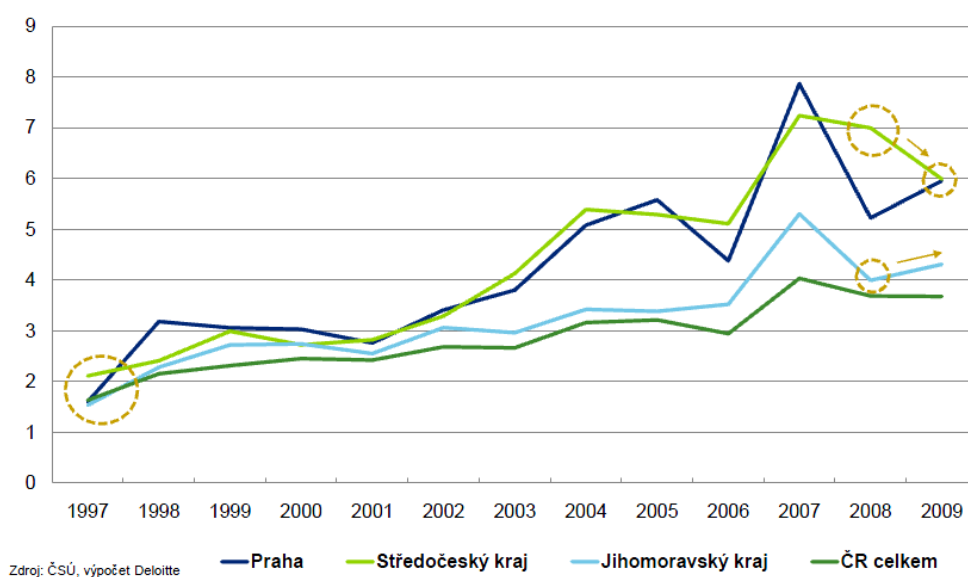
Developerská výstavba bytů v bytových domech tvořila asi 25 % z nově stavěných jednotek. Vyjádřeno číslem, 12 tisíc bytů v celé České republice. Z toho 2/3 byly postaveny v Praze. Nejvíce bytů se stavělo v okresech Praha–Východ a Praha–Západ. Následoval Jihomoravský kraj s dominancí Brna a okolí. Naopak velmi slabá byla výstavba v kraji Karlovarském, Ústeckém, Libereckém a kraji Vysočina. V některých okresech se nepostavilo ani 100 bytů ročně, např. Jeseník, Rakovník, Most atd.¹⁰²

Rodinných domů se nejvíce postavilo v kraji Středočeském, Jihomoravském, Moravskoslezském, Pardubickém a v kraji Vysočina. Nejméně rodinných domů se postavilo v Praze, v kraji Karlovarském a Libereckém.

Bytových domů se nejvíce postavilo v Praze, Jihomoravském a Středočeském kraji. Nejméně v kraji Ústeckém, Zlínském, Libereckém a Moravskoslezském.¹⁰³

Intenzita bytové výstavby

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel (k 30.6. daného roku)



Graf č. 9: Intenzita bytové výstavby¹⁰⁴

¹⁰¹ PÁCAL, J. Staví, či netaví se u nás byty? *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308. s. 14.

¹⁰² PÁCAL, J. Staví, či netaví se u nás byty? *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308. s. 14.

¹⁰³ PÁCAL, J. Staví, či netaví se u nás byty? *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308. s. 15.

¹⁰⁴ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 20.

6.2 BYTOVÁ VÝSTAVBA V LETECH 2008–2009

Hospodářská krize samozřejmě ovlivnila i výstavbu a dokončování nových bytů. V těchto letech došlo k výraznému poklesu poptávky po nemovitostech, ke snižování počtu zahájených bytů a v některých případech k zastavení nových projektů.

V roce 2008 došlo k výraznému obratu pozitivního vývoje bytové výstavby. Trh s byty se nasýtil v předchozích letech a v kombinaci s vlivem očekávaných dopadů finanční krize došlo k výraznému propadu bytové výstavby, zejména ve 4. čtvrtletí. V roce 2009 se situace v průběhu celého roku zhoršuje. Oproti roku 2008 byl zaznamenán pokles o 14,3 %.¹⁰⁵

Slabá výstavba je patrna i z toho, že ze 14 českých krajů jen 4 kraje překročily počet 2 tisíc dokončených bytů. V roce 2009 byla zahájena výstavba 37 319 bytů a dokončeno bylo 38 526 bytů.¹⁰⁶

Nejvíce bytů se v roce 2008 postavilo v hlavním městě a ve Středočeském kraji, konkrétně suburbálním pásu kolem Prahy. Zde dominuje výstavba rodinných domů, naopak ve středu města převažují domy bytové. Středočeský kraj byl jediný, který nepocítil krizi, a naopak intenzita zahajované bytové výstavby rostla.¹⁰⁷

Významný pokles výstavby zaznamenala hlavně developerská část. Produkce poklesla a vrátila se na úroveň roků 2004–2006. Nejvíce se developerské výstavbě dařilo na území hlavního města. Tvořila celou polovinu veškeré činnosti v České republice.¹⁰⁸

V roce 2009 byla v Praze zahájena výstavba 4 890 jednotek a 5 063 jednotek bylo dokončeno. Z toho bylo přibližně 70 % postaveno developery. Zbýlých 30 % tvořily rodinné domy, nástavby, vestavby a komunální výstavba.¹⁰⁹

Bytovou výstavbu v těchto letech táhne hlavně individuální výstavba rodinných domů. Zde došlo k nárůstu oproti předchozímu období. Nejvíce rodinných domů se postavilo v roce 2008.

¹⁰⁵ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 20.

¹⁰⁶ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 20.

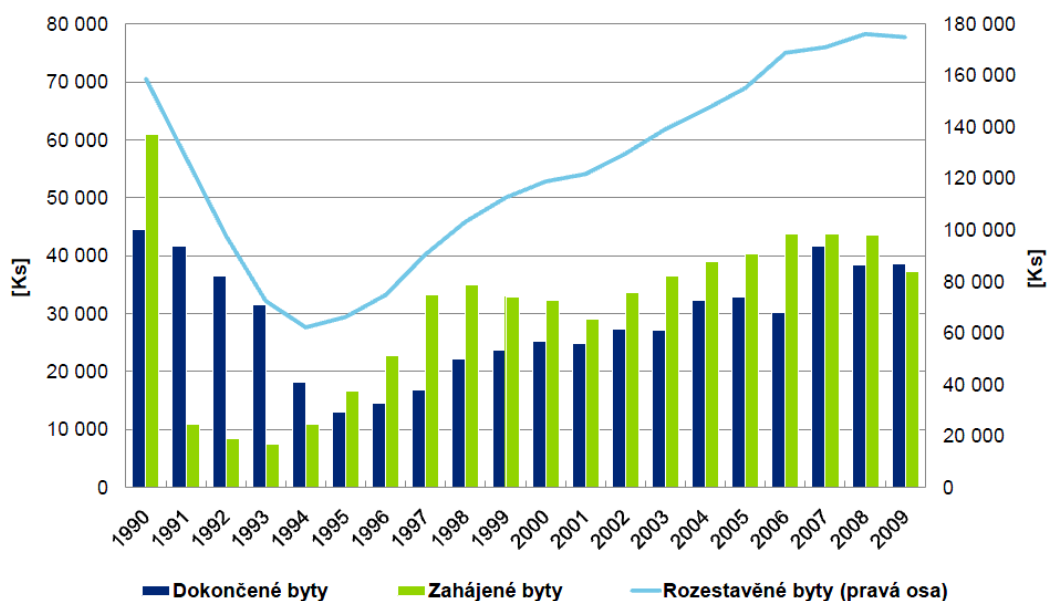
¹⁰⁷ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 21.

¹⁰⁸ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 51.

¹⁰⁹ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 50.

Bytová výstavba v ČR

Počet dokončených, zahájených a rozestavěných bytů



Graf č. 10: Bytová výstavba v ČR do roku 2009¹¹⁰

6.3 BYTOVÁ VÝSTAVBA V LETECH 2010–2011

Negativní dopad hospodářské krize stavebnictví pocítilo později, než jiná hospodářská odvětví. Naplno se projevila až v letech 2010–2011. Toto časové zpoždění bylo způsobeno již dříve nasmlouvanými zakázkami, což se posléze projevilo ještě výraznějším propadem. Byl zaznamenán pokles výstavby ve všech kategoriích. Největší propad zaznamenala developerská výstavba bytových domů.

V roce 2010 byla zahájena výstavba 28 135 bytů, z toho bylo 16 611 rodinných domů. Dokončeno bylo 36 442 bytů, z toho 19 760 rodinných domů.¹¹¹

V roce 2011 byla zahájena výstavba 27 535 bytů, z toho bylo 17 060 rodinných domů. Dokončeno bylo 28 628 nových bytů, z toho 17 386 rodinných domů.¹¹²

¹¹⁰ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 19.

¹¹¹ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 20.

¹¹² ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 20.

Z těchto údajů je jednoznačně vidět převaha výstavby rodinných domů. Stavěly se celoplošně po celém území České republiky s výjimkou Prahy. Nejvíce rodinných domů bylo zahájeno ve Středočeském kraji a to 4 309. Je to dáno tím, že většina domů je stavěna vlastníkem svépomocí. Nejvíce bytů bylo zahájeno ve Středočeském (5 846 bytů) a Jihomoravském kraji (3 380 bytů) a v Praze (2 733 bytů). Nejméně bytů bylo zahájeno v Karlovarské (728), Libereckém (839) a Zlínském kraji (1 128).¹¹³

Zatímco v minulých letech se stavělo a hledělo se spíše na kvantitu, než kvalitu, nyní se situace změnila. Zákazníci si mohli vybírat již ze zkolaudovaných bytů, které byly připraveny k bydlení. Vyžadují kvalitu bytu a společných částí domu, ale i pěkné a upravené okolí. Tomu se musely přizpůsobit i nové projekty a developerské firmy. Hlavně u rezidenčního bydlení procházela řada projektů změnami. Cílem je vybudovat v atraktivních lokalitách nadstandardní bydlení. Zákazníkům je nabídnut maximální komfort. Velký zájem se projevil o polyfunkční objekty, kde jsou v suterénu budov umístěna parkovací stání s výtahem až k nim. V přízemí objektů jsou pak obchodní prostory a ve vyšších patrech nadstandardní byty s terasami a balkony. Ceny takovýchto nemovitostí jsou vysoké, nicméně zákazníci dají v dnešní moderní době přednost kvalitě.

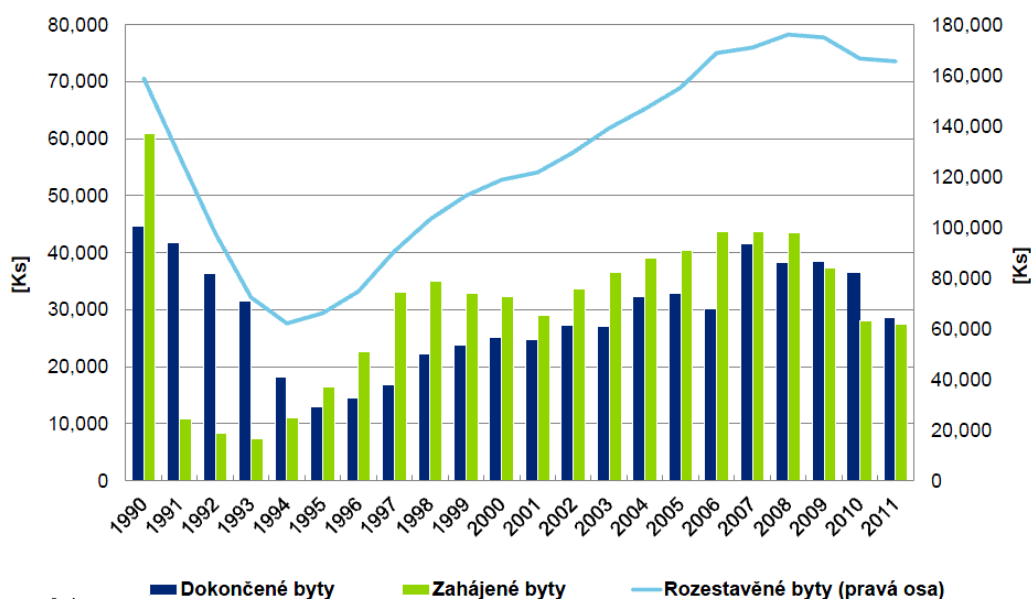
V roce 2010 byla obytná plocha jednoho dokončeného bytu v bytovém domě průměrně 55 m². Byty v rodinných domech měly průměrnou obytnou plochu 95, 2 m². Nejvíce bylo dokončeno čtyř pokojových bytů (25 %) a nejmenších bytů garsoniér (12 %), v rodinných domech převládaly byty s čtyřmi, pěti či více pokoji. V roce 2011 převládalo bydlení ve 2 pokojovém či 3 pokojovém bytě.¹¹⁴

¹¹³ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 22.

¹¹⁴ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 22.

Bytová výstavba v ČR

Počet dokončených, zahájených a rozestavěných bytů



Graf č. 11: Bytová výstavba v ČR do roku 2011¹¹⁵

6.4 BYTOVÁ VÝSTAVBA V LETECH 2012–2013

Ani rok 2012 neznamenal pro stavební výrobu změnu k lepšímu. Stavební firmy vstupují do rozhodující bitvy o přežití. České stavebnictví se propadá od vypuknutí krize v roce 2008, trvá tedy již čtvrtý rok. Rok 2012 je o to horší, že došlo k pozastavení přísunu peněz od státu. Stát zastavil infrastrukturní projekty, které prováděly velké stavební firmy.¹¹⁶ Ty mají nyní zájem i o menší zakázky. Začala se rozpadat segmentace stavebního trhu, jednoduše řečeno, všichni dělají všechno. Krizová situace zasáhla stavební odvětví tak těžce, že některé firmy jsou ochotny i prodělat, jen aby měly práci. Důsledkem je vytěsňování středních firem z trhu a obrovský tlak na malé a specializované firmy. Jediným hodnotícím kritériem při výběru firmy je nejnižší nabídková cena.¹¹⁷ Taková situace vyvolává pochybnosti ohledně kvality a provedení staveb. Rezidenční trh, reprezentovaný výstavbou

¹¹⁵ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 20.

¹¹⁶ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 8.

¹¹⁷ BAYER, P. Stavebnictví letos propadne až na dno. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.

bytových domů, se více méně stáhl do pražského a brněnského regionu. Jeho složka v celkovém ročním objemu stavební výroby ale nyní tvoří zanedbatelnou položku.

6.5 BYTOVÁ VÝSTAVBA V PRAZE

Hlavní město představuje na realitním trhu zcela výjimečný sektor. Od jiných oblastí se výrazně liší množstvím transakcí, nové výstavby a hlavně jinými cenovými hladinami.

Oprávněně se říká „v Praze je blaze“. Ekonomická výnosnost Prahy značně předčí všechny ostatní kraje, významně se podílí na výkonu národního hospodářství. Je zde nejmenší nezaměstnanost. Pražský trh práce tvoří podstatně větší část lidí, kteří pracují ve vedoucích a řídicích pozicích, vědečtí a techničtí pracovníci. Je zde více lékařů, bankéřů i manažerů. Tomu také odpovídají mzdy. Ty jsou nejvyšší v celé naší zemi, ve všech ekonomických odvětvích a ve všech typech zaměstnání. Největší jsou ovšem právě u lidí patřících k vyšším příjmovým kategoriím. Silná koncentrace lidí s vysokými příjmy vede ke zvýšení poptávky luxusních bytů, na které by průměrná pražská domácnost nedosáhla. Poptávka po vlastnickém bydlení je zde dlouhodobě dobrá a to i díky lidem, kteří do Prahy přicházejí za prací.

V hlavním městě je dlouhodobě registrována nejvyšší intenzita bytové výstavby z celé České republiky. Nejvíce bytů se v Praze postavilo v roce 2007, bylo to přes 9 tisíc bytových jednotek. Nejméně to bylo v roce 2003 a to necelé 3 tisíce bytových jednotek. V roce 2010 bylo v celé Praze evidováno celkem 592 tisíc bytových jednotek převážně v bytových domech. Na katastrálním úřadu je zapsáno 261 tisíc bytů ve vlastnictví. Výstavba nových bytů v rámci developerské výstavby tvoří celou jednu polovinu veškeré výstavby v České republice.¹¹⁸

Jak se vyvíjela výstavba mezi roky 2008 až lednem a únorem 2013 nám ukazuje následující tabulka. Z ní je patrné, že v roce 2011 bylo dokončeno nejméně bytů. Právě v tomto roce stavební výrobu nejvíce postihla hospodářská krize. Následující rok 2012 zaznamenala stavební výroba mírný růst. Za leden a únor 2013 bylo zatím dokončeno 772 bytových jednotek.

¹¹⁸ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 48.

Dokončené byty v hl. městě Praze v letech 2008 – 2012						
Rok	2008	2009	2010	2011	2012	1. čtvrt. 2013
Počet bytů	6 328	7 397	6 151	3 480	4 024	772

Tabulka č. 3: Dokončené byty v hl. městě Praze¹¹⁹

Ovšem ne všechny dokončené byty se prodají. To značí, že nabídka začala značně převyšovat poptávku a v hlavním městě je nyní evidováno přibližně na 3 500 volných dokončených bytů tzv. ležáků, z nichž zhruba dvě třetiny na svého kupce marně čekají více než rok a další třetina déle než dva roky. Pro developery se tyto ležáky stávají nadměrnou finanční zátěží a proto jsou nyní nabízeny s velkými slevami. Developeri se smířili s myšlenkou prodeje i se ztrátou, ale důležité je bytové jednotky prodat.

Snížení cen pomohlo zvýšit prodej bytů. V roce 2012 se prodalo přibližně o 20 % bytů více, než v roce 2011.¹²⁰ Napomohlo k tomu avízované zvýšení daně z přidané hodnoty.

V Praze je nejen nejvyšší procento bytové výstavby, ale i nejvyšší ceny bytových jednotek. Jako příklad můžeme uvést starší třípokoje byt v Praze. Stojí 2 687 000 Kč a v Brně, které je cenově Praze nejbližší, stejný vzorový byt stál 2 015 000 Kč.¹²¹ Již toto je velký cenový rozdíl, ale v porovnání s jinými kraji by se jednalo o rozdíl daleko vyšší. Praha dlouho odolávala snižování cen rezidenčních nemovitostí, ale i zde ceny nových bytů v roce 2010 a 2011 poklesly.

¹¹⁹ Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady. Dokončené byty v krajích v ČR (měsíčně). *Portál Český statistický úřad* [online]. Vydáno 8. 4. 2013. [cit. 2013-04-24]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr

¹²⁰ SOURAL, M. Tisková zpráva. Rezidenční trh 2012. *Portál Trigema a. s.* [online]. [cit. 2013-04-24]. Dostupné z: http://www.trigema.cz/sites/default/files/pagefiles/TZ_20130129_analyza_roku%202012.pdf

¹²¹ ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. s. 53.

Index realizovaných cen nových bytů - Praha

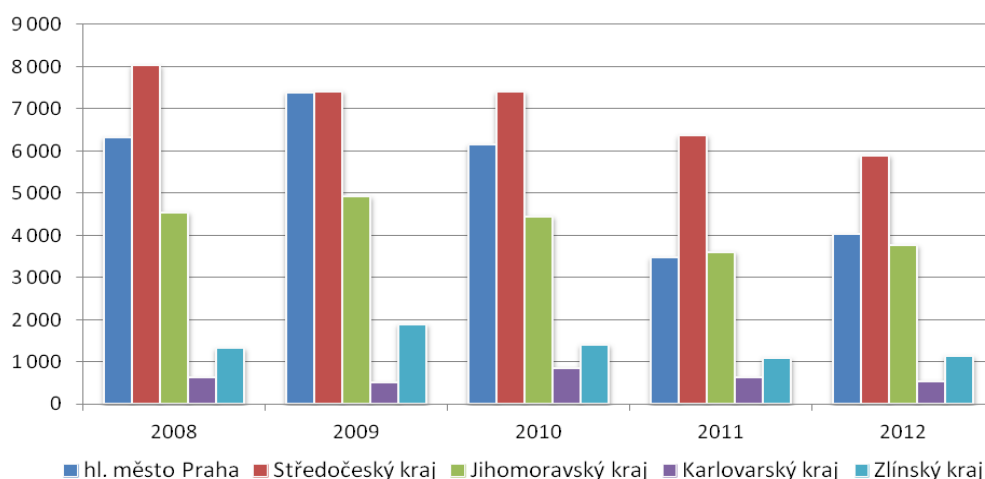
Průměr roku 2008 = 100



Graf č. 12: Index realizovaných cen nových bytů – Praha¹²²

Markantní rozdíl ve výstavbě bytů v České republice nám ukazuje následující graf. Provedla jsem porovnání bytové výstavby Prahy, Středočeského a Jihomoravského kraje, kde je výstavba nejsilnější a dvou krajů Karlovarského a Zlínského, kde je naopak výstavba nejnižší.

Počet dokončených bytů ve vybraných krajích a hl. městě Praze v letech 2008 - 2012



Graf č. 13: Počet dokončených bytů ve vybraných krajích a hl. městě Praze
v letech 2008 – 2012, vlastní vyobrazení¹²³

¹²² ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 25.

¹²³ Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady. Dokončené byty v krajích v ČR (měsíčně). *Portál Český statistický úřad* [online]. Vydáno 8. 4. 2013. [cit. 2013-04-24]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr

7 POPTÁVKA A NABÍDKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

7.1 POPTÁVKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PŘED KRIZÍ

Před propuknutím hospodářské krize byla situace na realitním trhu obzvláště příznivá. Trh zažíval prudký rozmach a s tím rostly i ceny nemovitostí. Developeři si mohli dovolit stavět spekulativně, nemuseli řešit problém s odbytem bytových jednotek. Rychlost prodeje velmi často předběhla rychlost výstavby. Klienti si vybírali často z nedokončených staveb nebo jen podle modelů. Lidé měli o nákup velký zájem. Developeři často hřešili a příliš si nelámali hlavu s kvalitou bytů, domů či s úpravami okolí.

7.2 POPTÁVKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V LETECH 2008–2009

V krizových letech 2008 a 2009 byl rezidenční trh dostatečně nasycen nabídkou nových bytů. V předcházejících letech se výstavbě dařilo a nabídka byla vysoká. Na začátku roku 2008 trh nezaznamenal pokles poptávky. Propukající hospodářská krize se začala projevovat v celé ekonomice. Lidé se polekali, nevěděli, co je čeká. To vedlo k bezpečnostním opatřením. Začalo se šetřit. Následkem toho byl značný pokles poptávky nových bytů, který začal ve druhé polovině 2008. Developerské společnosti hlásily meziroční snížení zájmu o nové bydlení.

Situace se vyostřila v roce 2009, kdy zájem o pořízení nového bydlení klesl o 50 % a počet prodaných bytových jednotek klesl o 67 % počtu prodaných bytů v roce 2008.¹²⁴ Nebylo se čemu divit. Právě v těchto letech se začal snižovat počet mladých lidí. Silné ročníky 70. let jsou již ve vyšším věku a bydlení mají zajištěno. Ti opravdu mladí netouží tolik po vlastním bydlení a názor mladé generace odpovídá heslu „není potřeba vlastnit, důležitější je nezávislost a flexibilita“. Hospodářská krize se projevila naplno, zhoršovala se ekonomická situace státu i jednotlivých firem. Banky zpřísnily podmínky pro poskytnutí úvěru, lidé se bojí ztráty zaměstnání či výše platu. Došlo i ke snížení počtu poptávajících ze strany zahraničních klientů.

¹²⁴ ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. s. 39.

7.3 POPTÁVKA PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH V LETECH 2010–2011

Na konci roku 2010 došlo k mírnému oživení poptávky po bytech. Zákazníci jsou však opatrní a pečlivě zvažují své finanční možnosti. Stále mají v paměti předcházející roky, kdy splácení závazků se mnohdy stávalo velkým problémem. Pokud se rozhodli pro nákup bytu, vybírali pečlivě, roli hraje cena – lokalita, cena – kvalita. Každý se snaží pořídit takové bydlení, které je přiměřené jeho příjmům. Lidé nechtějí zbytečně riskovat.

Ke konci roku 2011 se začala zvyšovat poptávka po nových bytech. Přispěl k tomu fakt, že se od ledna 2012 měla zvýšit sazba daně z přidané hodnoty. Developerům se podařilo to, co předpokládali. Nabídka volných bytů se postupně zmenšovala. Byl zájem i o byty v panelových domech, u kterých nejvíce poklesla cena. Navíc se takové byty snáze prodávají nebo pronajímají.

Na trhu převládal zájem o byty menšího dispozičního řešení. Nejvíce byly vyhledávané byty do 50 m², ovšem v atraktivní lokalitě. Nejhuře prodejné byly byty nadstandardně zrekonstruované o velikosti více než 100 m². Poptávka po rodinných domech se stabilizovala, menší zájem byl o luxusní, velké rodinné domy nebo o domy v menších obcích, které jsou více vzdálené od města.¹²⁵

7.4 POPTÁVKA PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH V LETECH 2012 – PRVNÍ ČTVRTLETÍ ROKU 2013

V roce 2012 k výraznému oživení poptávky nedošlo. Spíše se dostavila fáze vyčkávání. Ten, kdo chtěl nemovitost koupit, čekal, jak se projeví situace v zemích eurozóny. Domácnosti jsou v investicích ještě výrazně opatrnější, než v předchozích letech.

V prvním čtvrtletí roku 2013 vzrostla nabídka nemovitostí o více než polovinu. Nebylo to způsobeno novou výstavbou, ale tím, že lidé se rozhodli k prodeji svých nemovitostí. Ti, kteří vyčkávali na zvýšení cen, již rezignovali, protože situace na trhu se nelepší a vzhledem k situaci v Evropě se v nejbližší době lépit nebude.

¹²⁵ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 23.

8 TRŽNÍ CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Rezidenční trh představuje svým objemem jedno z předních míst národní ekonomiky. Pokud je v ideální kondici, ekonomice se daří. K tomu je zapotřebí dosáhnout rovnovážných cen nemovitostí, aby se předešlo vzniku tzv. cenových bublin. Prasknutí této bubliny pak vyvolá na trzích nemovitostí krizi, která má vážné makroekonomické i sociální dopady, právě tak, jak tomu bylo v roce 2007 v USA. Z historie víme, že právě tyto realitní krize znamenají hrozbu pro finanční stabilitu země. Realitní krize trvají minimálně 4 roky a více, než dojde ke zlepšení situace na trhu.¹²⁶

V roce 2007 u nás došlo k výrazné akceleraci růstu cen nemovitostí. Ceny rostly nepřetržitě od roku 2005 téměř do konce roku 2008. Za tuto dobu se ceny rodinných domů zvýšily o cca 30 %, u bytů téměř o 70 % a u bytových domů o 46 %.¹²⁷ Zvyšování cen pokračovalo ještě v průběhu roku 2008, přestože světová finanční krize již vyvolala propad cen nemovitostí v různých státech světa. Nicméně, konec roku 2008 byl i u nás poznamenán propadem cen nemovitostí. U nás však nedošlo k prasknutí cenové bubliny, protože jsme měli zdravý hypoteční trh (domácnosti nebyly tolik zadlužené) založený na domácí poptávce a domácí měně. Míra nadhodnocení cen nemovitostí nebyla ještě tak vysoká, jako např. ve Španělsku nebo Irsku.¹²⁸ Pokles cen byl způsoben spíše než krizí sníženou poptávkou, kterou vyvolala částečně hospodářská krize, částečně odčerpání části poptávky z předešlých let a také uspokojením bytové potřeby silných ročníků 70. let.

Pokles cen nás zastihl poprvé. Ve světě je však kolísání cen nemovitostí běžné a pro příští období s ním musíme počítat. Developeři i kupující si na tuto situaci budou muset zvyknout. Index cen nemovitostí začal klesat od konce roku 2008. Ještě nyní v roce 2013 se někteří odborníci domnívají, že ceny stále nemovitostí stále nedosáhly svého dna.

Sledovat tržní ceny rezidenčních nemovitostí není jednoduché. Nemovitosti jsou tak složitým a různorodým zbožím, že je nelze jednoduše zaškatulkovat a přesně říci, tolik a tolik bude tento dům či byt stát. Cenu rezidenčních nemovitostí ovlivňuje několik faktorů. K těmto faktorům se pak musí přihlížet.

¹²⁶ HLAVÁČEK, M., KOMÁREK, L. Rovnovážnost cen nemovitostí v České republice. *Portál VŠE v Praze* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: www.vse.cz/polek/download.php?jnl=polek&pdf=733.pdf

¹²⁷ HOVORKA, J. Krize srazila cenu nemovitostí. *Portál Aktuálně.cz* [online]. Vydáno 26. 3. 2013. [cit. 2013-03-30]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/grafika/2013/03/26/cena-nemovitosti-krize-statistika/#3>

¹²⁸ LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kol. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 45.

Faktory ovlivňující cenu rezidenčních nemovitostí.

- ✖ Lokalita, poloha nemovitosti: poloha ovlivní cenu nemovitosti na třech úrovních. První úroveň je regionální (makropoloha), která se uvažuje vůči hlavním centrům regionu. Závisí na napojení na infrastrukturu vyšších řádů, na kvalitu životního prostředí a sociální a ekonomické síle regionu. Druhá úroveň je sídelní (mezopoloha), ta souvisí s umístěním nemovitosti v rámci sídla. Jaká je dopravní dostupnost do centra a charakter zóny. Poslední úroveň je mikropoloha nemovitostí, která vymezuje dostupnost veřejné dopravy, možnost parkování, dostupnost vybavení (obchody, zdravotní péče), kvalitu prostředí (parky, bezpečnost území), velikost pozemku (orientace ke světovým stranám). Skloubením nejlepších poloh nemovitost nabývá na hodnotě.¹²⁹
- ✖ Velikost bytu.
- ✖ Vlastnictví: byt v osobním vlastnictví má vyšší hodnotu, než družstevní. Družstevní byty jsou přibližně o 15 % levnější.
- ✖ Stav domu, použité materiály: u bytů musíme sledovat stav celého domu a stav společných částí. Byt může být po nákladné rekonstrukci, ale co to bude platné, když dům je na spadnutí. To se projeví i v nižší ceně. Rozdíl je také v tom, jde-li o byt v panelovém, či cihlovém domě. Za byt v cihlovém domě si můžeme říct vyšší cenu.
- ✖ Umístění bytu v domě – podlaží, v němž se byt nachází: cena bude nižší u bytů v přízemí či suterénu a v posledním patře bytového domu. Nejlépe je na tom byt umístěný od druhého patra do předposledního. Rozdíl může být i 10 % ceny.
- ✖ Stav bytu a jeho vybavení: lidé dávají přednost bytům před renovací, chtějí si ho opravit podle svých představ.
- ✖ Dopravní dostupnost a parkování.
- ✖ Okolí domu a výhled z okna bytu: lépe se prodá byt u parku, než v panelákové zástavbě.

¹²⁹ MAIER, K., ŘEZÁČ, V. *Ekonomika v území. Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3. přeprac. Praha: České vysoké učení technické, 2006. 91 s. ISBN 800-01-03447-X. s. 17.

- ✖ Dispozice a orientace bytu: dispozice, čili uspořádání bytu. Kupující se snaží vyhnout bytům s průchozími pokoji, pokojům, které mají vstup do koupelny, nesou spojenou toaletu s koupelnou, vadí jim velké chodby, průchozí toaleta, balkon přístupný z koupelny a jiné. Cenu bytu zvedá balkon, lodžie či sklep.
- ✖ Služby v místě: blízkost supermarketu či nákupního střediska, školka, škola, zdravotní středisko.
- ✖ Způsob vytápění: klienti v poslední době pečlivě zjišťují náklady spojené s bydlením. Odradí je topení elektřinou, upřednostní plyn, uhlí či dřevo.
- ✖ Příslušenství: sklep, garáž či parkovací stání zvýší cenu bytu i o několik tisíc.¹³⁰

V případě rodinného domu ovlivní cenu další faktory.

- ✖ Velikost pozemku, zastavěné plochy, velikost užitné plochy a počet podlaží.
- ✖ Příslušenství: bazén, sauna, zimní zahrada.
- ✖ Možnost modernizace, přístavby, vestavby či nadstavby.
- ✖ Stav a stáří domu: na rodinném domu je zapotřebí daleko větší údržby než na bytě. Podle toho, jak je udržovaný, se pak odvíjí cena.

8.1 TRŽNÍ CENY BYTŮ V POSLEDNÍCH LETECH

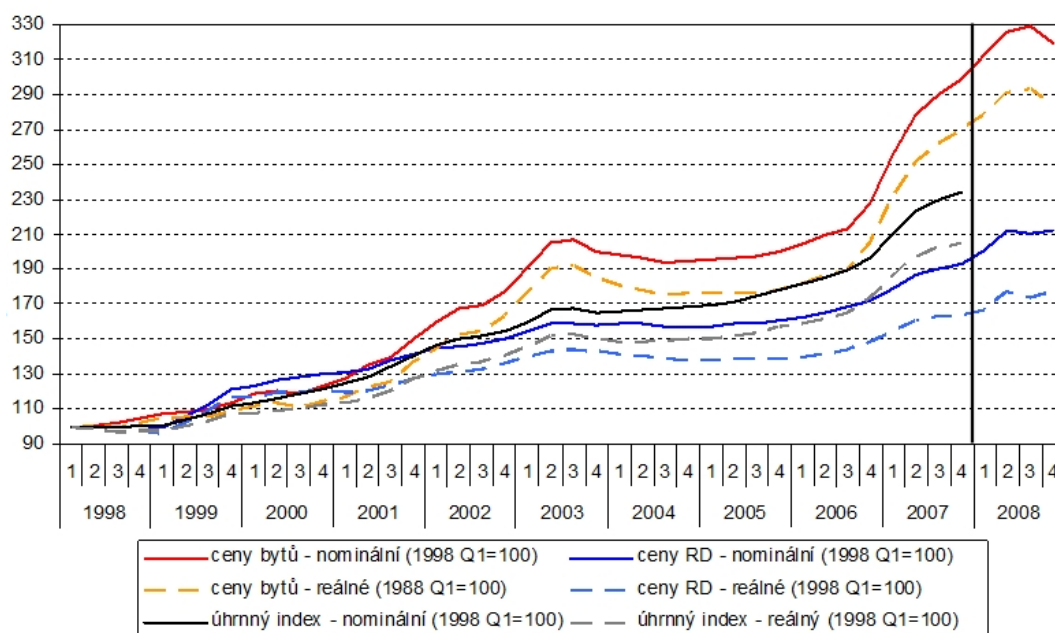
V letech 2000–2007 došlo k postupnému nárůstu cen rezidenčních nemovitostí. K výraznému nárůstu došlo v období roku 2007. Velký vliv měly velmi výhodné hypotéky a především konjunktura české ekonomiky. Občané byli nabití energií, dařilo se jim v podnikání a zdála se pravá chvíle pro pořízení vlastního bydlení. Byla nízká nezaměstnanost, rostly mzdy a byly dostupné úvěry na bydlení. Poptávka se zvyšovala i díky zvýšenému počtu sňatků a změně životního stylu.

¹³⁰ MAIER, K., ŘEZÁČ, V. *Ekonomika v území. Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3. přeprac. Praha: České vysoké učení technické, 2006. 91 s. ISBN 800-01-03447-X. s. 17.

V letech 2002–2005 došlo k výraznému ročnímu růstu objemu úvěrů a ke zvýšení celkového objemu peněžních prostředků v České republice. Dalším faktorem, který pomohl k velkému růstu realitního trhu a tím i k růstu cen, byla globalizace. Ta znamenala příliv zahraničních investorů, kteří si vyhlédli hlavně velká města a jejich nejbližší okolí. Němci, Italové, Rusové, Britové i další začali nakupovat byty ve velkém. Tyto investice byly pro ně vhodný způsob, jak uložit volné peněžní prostředky. Byly ochotni zaplatit i přemrštěné sumy. Vědí, že v těchto prestižních lokalitách ceny dolů nepůjdou a navíc jednou byty dojdou. Na straně druhé je otázka, kdo byty koupí, kolik z nás si bude moci takovýto byt dovolit. Mezi další faktory růstu cen se řadí i probíhající revitalizace objektů, především panelových domů. Opravy probíhaly ve velkém, zateplení fasád, výměna oken, rozvodů atd. Ceny takto zrenovovaných bytů prudce vylétly.

Například ceny nemovitostí v centru Brna a v obzvláště lukrativních lokalitách neustále rostou. Mezi lety 2005–2010 vzrostly o více než 66 %, od roku 2001 o neuvěřitelných 112 %. Průměrné zvýšení ceny bytů se tak pohybovalo ročně okolo 12 %, pomineme-li krizové období roku 2008 a 2009.¹³¹

Vývoj cen nemovitostí v ČR



Graf č. 14: Vývoj cen nemovitostí v ČR, 1998=100¹³²

¹³¹ DANIEL, D. Luxus i tradice v Brně. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2011, roč. 18, 12/2011. ISSN 1210-8308. s. 54.

¹³² SVAČINA, L. Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí? *Portál Hypoindex.cz* [online]. Vydáno 6. 3. 2009. [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti>

8.2 TRŽNÍ CENY BYTŮ V ROCE 2008–2009

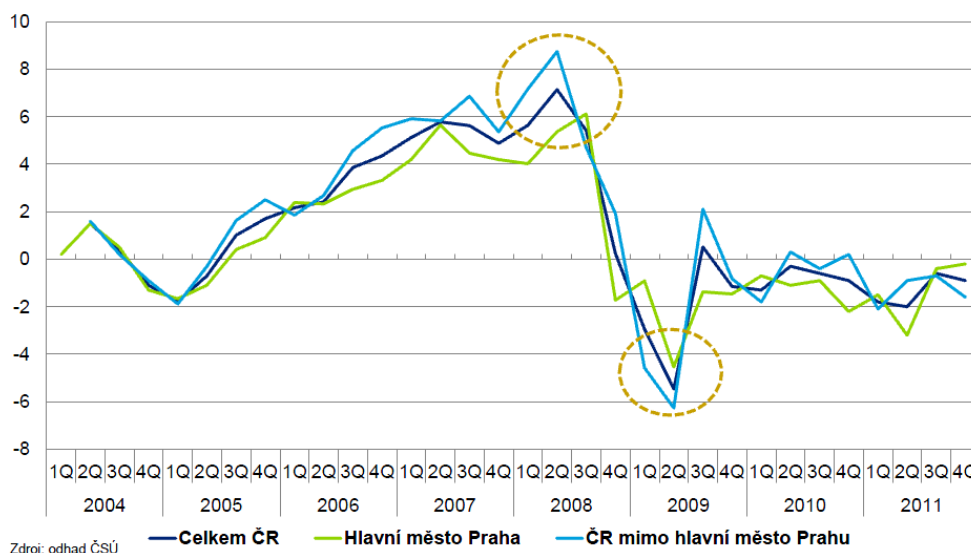
Krizové roky 2008 a 2009 zaznamenaly prudký pokles kupních cen nemovitostí. V prvním pololetí roku 2008 se ceny nejprve vyšplhaly na své maximum. Ve třetím a čtvrtém čtvrtletí se začaly propadat a v prvním pololetí 2009 se ustálily na svém minimu. Ve třetím čtvrtletí následoval mírný růst a ve čtvrtém čtvrtletí opět mírný pokles. Nejvýraznější propad byl u panelové zástavby, v neatraktivních lokalitách a u developerských projektů. Právě zde byly ceny příliš nadsazeny díky realitnímu boomu z let 2006 a 2007.

Kupní ceny bytů klesaly v celé České republice mimo hlavní město Prahu a Brno. Právě v době hospodářské krize se do Prahy stěhovalo mnoho mladých lidí ve věku 20–34 let. Ti zde hledali zaměstnání a tedy i bydlení. Proto se v Praze ceny bytů udržely i v této krizové době. Slabý pokles cen byl zaznamenán jen ve II. pololetí roku 2008 a v I. čtvrtletí roku 2009. Nadprůměrné hodnoty rezidenčních nemovitostí se ještě udržely ve Středočeském a Jihomoravském kraji. Nejnížší ceny byly v kraji Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském.

Celkově se ceny nemovitostí propadly u nových bytů v průměru o 9 %, u starých bytů klesaly až o 30 %.¹³³

Indexy cen bytů

Nabídkové ceny rezidenčních nemovitostí (mezikvartální změna v %)



Graf č. 15: Indexy cen bytů¹³⁴

¹³³ ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010. s. 19.

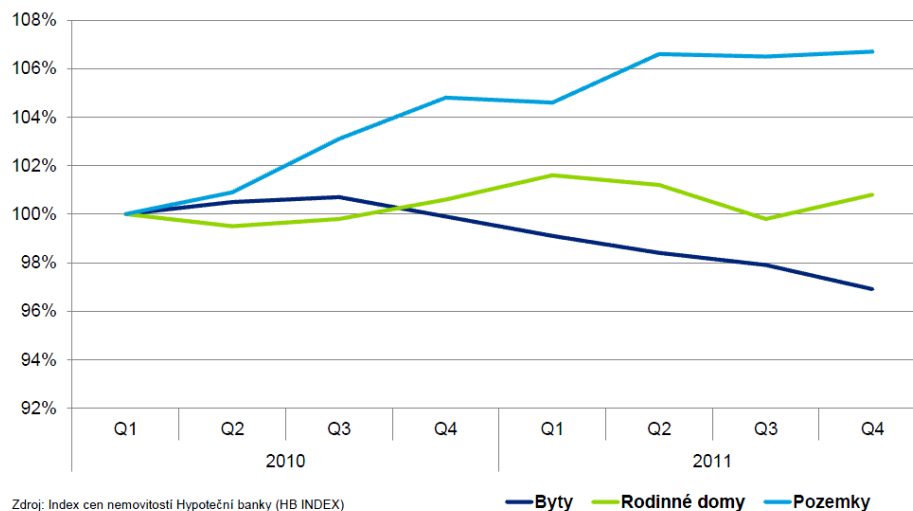
¹³⁴ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 20.

8.3 TRŽNÍ CENY BYTŮ V ROCE 2010– 2011

Pro lepší orientaci této situace nám poslouží graf, protože ceny bytů se pohybovaly nahoru a dolů jako na houpačce.

Vývoj reálných tržních cen nemovitostí

HB Index



Graf č. 16: Vývoj reálných tržních cen nemovitostí¹³⁵

Ceny bytů v roce 2010 zaznamenaly mírný růst a vzápětí pokles. Růst byl zaznamenán v prvním, druhém a třetím čtvrtletí. Ke konci roku ceny opět padaly. Rozdíl mezi prvním a čtvrtým čtvrtletím nebyl ani 2 %.

V roce 2011 pokračuje cenový pokles, který navázal na čtvrté čtvrtletí roku 2010. Na konci roku 2011 kupní ceny bytů zaznamenaly pokles o 3 % oproti prvnímu čtvrtletí roku 2010. Například dvoupokojový byt v Brně zlevnil v průměru o 60 000 Kč.¹³⁶ Největší cenový propad byl u starších bytů a to v Pardubicích a Karlových Varech. Nejdražší byty jsou stále v Praze a Brně.

U rodinných domů se naopak ceny v těchto letech postupně zvyšovaly. Svého maxima dosáhly v prvním a čtvrtém čtvrtletí roku 2011. I když došlo k poklesu, nebyl tak velký jako u bytů.

¹³⁵ ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012. s. 25.

¹³⁶ KOUBOVÁ, K. Byty dále zlevňují, ale pomalu. *Mladá fronta dnes. Ekonomika*. Praha: Mladá fronta, 2012. Vydání 22. 9. 2012.

8.4 TRŽNÍ CENY BYTŮ V ROCE 2012 – PRVNÍ ČTVRTLETÍ ROKU 2013

Situace na trhu s byty se nelepší. Ceny stagnují nebo se propadají a to dokonce i v Praze. Byty zlevňují pomalu a očekává se, že klesnou na hodnotu z roku 2005. Mírný nárůst cen bytů byl zaznamenán jen ve Zlíně, Brně a Českých Budějovicích. Ve všech ostatních krajských městech zlevnily o více než 2, 5 %. Například v Brně byla cena za 1 m² v září 2011 35 256 Kč a v září 2012 35 581 Kč.¹³⁷

Ceny nemovitostí jsou v letošním roce nejnižší za posledních pět let a navíc stále mírně klesají. Banky stále snižují úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Kdo chce nyní koupit dům či byt, právě nastala vhodná chvíle. A nejen ke koupi, ale i k prodeji. Protože v době, kdy jde cena nemovitostí dolů nebo stagnuje a nabídka stále převyšuje poptávku, nemá smysl s prodejem otálet. V prvním čtvrtletí vzrostla nabídka nemovitostí o více než polovinu. Dá se předpokládat, že konec roku 2013 bude ve znamení zvýšené prodejnosti nemovitostí. Od příštího roku začne platit nová „daň z nabytí nemovitého majetku“. To znamená, že kupující musí zaplatit 4 % daň z hodnoty domu při jeho koupi. Například u bytu za 2 miliony korun zaplatí kupující státu 80 000 Kč a to je již docela velká zátěž.

Mezi faktory, které nyní způsobují pokles cen nemovitostí, jsou stále častější nucené prodeje z finanční nouze. To je prodej nemovitostí s exekucí či s nesplácenou hypotékou a také prodej dobrovolný, kterým si lidé chtějí vylepšit rodinný rozpočet. Statistiky za první čtvrtletí roku 2013 zaznamenaly mírný růst cen, ale odborníci na rezidenční trh tvrdí, že tento cenový růst se brzy zastaví.

¹³⁷ TAUŠOVÁ, Z. Nejlevnější adresa je Hodonín. Brno si ceny bytů drží. *Mladá fronta dnes. Brno a jižní Morava*. Praha: Mladá fronta, 2012. Vydání 22. 9. 2012.

9 MODELOVÉ SCÉNÁŘE VÝVOJE REZIDENČNÍHO TRHU

9.1 MODELOVÝ SCÉNÁŘ REALISTICKÝ

Krise, kterými procházejí jednotlivé státy Evropské unie, v nejbližší době neskončí, ale ke zhoršování a vyostřování již nedojde. Státy si uvědomí, že pokud nenajdou vhodná a kvalitní opatření k ustálení státních financí, začne se schylovat ke katastrofě. Není možné stále žádat od Evropské unie další finanční prostředky. Již nyní jsou do krize vtahovány i státy, které neměly žádné větší problémy a své ekonomické ukazatele udržovaly na kladné hodnotě. Právě propad těchto silných ekonomik, jako je Německo a Francie, prohloubí tuto neuspokojivou situaci. Dá se předpokládat, že tyto státy nedovolí, aby se krize dále vyostřovala, a včas zasáhnou. Bude to ale nějakou dobu trvat. Po hospodářské krizi 2008 zareagovaly rychle a například v Německu klesla ekonomika do záporných čísel jen v roce 2009 a poté začala rychle oživovat. Musíme doufat, že i nyní tomu tak bude a německá vláda rychle učiní protikrizová opatření. Výrazné zpomalení zahraniční poptávky i utlumená domácí poptávka letos vyústí ve výraznější pokles české ekonomiky. Na trhu práce se projeví poklesem celkové zaměstnanosti a procento nezaměstnaných opět vzroste.

Současný stav českého realitního trhu nevykazuje žádné výrazné známky oživení a ani letos žádné zlepšení nenastane. Vývoj na trhu rezidenčním se také nezlepší. Jeho propad trvá již od roku 2008 a bude pokračovat, pomineme-li mírné zlepšení na začátku roku 2010. Současný stav na rezidenčním trhu lze označit jako krizi poptávky. Poptávka po nemovitostech bude i nadále stagnovat. Zákazníci stále váhají a koupí nemovitosti odkládají. A to i přesto, že jsou nyní nejlepší podmínky pro investování do vlastního bydlení za posledních pět let. Jsou to nízké pořizovací ceny nemovitostí a velmi výhodné hypotéky. Ceny nemovitostí za poslední roky klesly na svá minima. Developeři často udávají, že cena již klesla na úroveň pořizovacích nákladů a dokonce jsou ochotni prodat i se ztrátou, hlavně aby se byt či dům prodal. Mnoho developerů nyní přistupuje na individuálně sjednané cenové podmínky, což bylo v předchozích letech zcela nepředstavitelné. Hypoteční banky a jimi poskytované hypotéky jsou druhou podanou rukou zákazníkům. Česká národní banka přenesla uvolněnou měnovou politiku do reálné ekonomiky prostřednictvím nižších úrokových sazeb z nových úvěrů. Lidé ihned zareagovali a byl zaznamenán rychlý růst nových úvěrů na bydlení. Dokonce se mluvilo o boomu hypoték. Časem se však ukázalo, že poměrně velká část těchto nově poskytovaných úvěrů byla určena k refinancování úvěrů již

existujících, takže nových hypoték na pořízení bydlení bylo velmi málo. I přes tyto velmi příznivé podmínky k pořízení bydlení nedojde k navýšení uskutečněných prodejů a ani k oživení rezidenčního trhu.

Jedinou lokalitou, kde se poptávka po bydlení mírně zvyšuje a rezidenční trh dosahuje výjimečných hodnot, je hlavní město. Hlavní město stále představuje pro občany republiky atraktivní lokalitu, kde budou hledat zaměstnání a společně s tím i bydlení. Zvýšená prodejnost bytů byla zaznamenána během celého roku 2012 a poslední kvartál přinesl zvýšení ještě o jednu třetinu oproti předešlému. V hlavním městě nabídka stále převyšuje poptávku, to ovšem developery neodrazuje a naopak chystají další nové projekty. V hlavním městě a ve středočeském kraji se bytová výstavba stále drží na vrcholu. Tento pozitivní trend ve vývoji pražského rezidenčního trhu bude i nadále pokračovat. Ekonomicky slabší regiony zaznamenaly téměř úplné zastavení prodejů bytů. Tento výrazný pokles poptávky byl především způsobený dopadem hospodářské krize na potenciální kupující, kteří jsou pesimističtí k investičním záměrům. Bytové projekty, které byly započaty před hospodářskou krizí a v dalších letech se dokončovaly, ještě nyní nejsou zcela vyprodány. Právě u těchto dokončených bytů nyní dojde k prodeji, protože developeri již nastavily výhodné ceny. Stavební výroba bytových domů je v těchto ekonomicky slabých regionech výrazně pozastavena a v nejbližší době nenastanou vhodné podmínky k zahájení další výstavby.

Rezidenční trh se nezačne zotavovat, pokud potenciální zákazníci nepocítí výrazné zlepšení svých finančních možností. Soukromý sektor se stále více obává ztráty zaměstnání a snížení příjmů v souvislosti s nepříznivým vývojem v Evropské unii. Střední třída obyvatelstva, která rezidenční trh v uplynulých deseti letech pomohla rozvinout a nastartovat, je nyní velmi zatěžována. Pociťuje čím dál více úsporná opatření naší vlády (zvyšování daně z přidané hodnoty, snižování sociálních příspěvků), zvyšování cen spotřebního zboží, cen energií a služeb. Tím vším se příjmy domácností zmenšují. Proto se občané k velkým investicím do bydlení v nejbližší době nerozhodnou. A to i přes to, že jsou velmi výhodně nastavené podmínky. V nejbližším období míra nezaměstnanosti i mzdy budou stagnovat. Situace na trhu práce se bude uklidňovat a nastane uvolnění napjaté atmosféry ve společnosti. Na rezidenčním trhu je jedinou jistotou nejistota.

Ale co s jistotou víme je, že rezidenční trh bude z velké části ovlivňovat demografický vývoj v naší zemi. Přihlédneme-li k demografickým prognózám, budou se značně zvyšovat domácnosti jednotlivců a tím vyšší nároky na kapacitu bydlení. Zájem o pronájem se projeví hned u několika skupin obyvatelstva. Především u seniorů, kterých do roku 2020 přibude více

než 500 tisíc oproti roku 2010. U seniorů se projeví zájem o malometrážní byty, kde nebudou tolik zatěžováni velkými nájmy. Protože česká společnost stárne, bude se počítat s vyšším počtem nově budovaných pečovatelských domů a penzionů pro ty seniory, kteří se již o sebe nebudou moci postarat. Zájem o menší byty bude i u mladých lidí. Mladí lidé spíše dávají přednost kariéře před založením rodiny, nechtějí se ženit či vdávat. Ubývá počet narozených dětí, což ukazuje na výrazné zvýšení počtu jednočlenných a dvoučlenných cenзовých domácností. Zatímco domácností s vyšším počtem členů bude ubývat.¹³⁸ I pro tuto skupinu bude potřeba více menších bytů jen ve kvalitnějším provedení s lepším vybavením. Samozřejmostí bude i lepší občanská vybavenost a dopravní dostupnost. Mladí lidé nebudou muset tolik šetřit na nájemném. Tento vývoj postupně vyvolá příklon k nájemnímu bydlení.

Situace, která nyní ve společnosti panuje, se uklidní a nastane doba postupné stabilizace. Občané se musí přizpůsobit podmínkám, které jsou nyní nastaveny ve společnosti. Lidé pochopí, že další snižování cen nemovitostí není možné a již dosáhlo svého maxima. Začne se zvyšovat poptávka. Zvýšení poptávky bude způsobeno i nově zavedenou daní z koupě, která začne platit od 1. 1. 2014. I ti, co dlouho váhali s koupí nemovitostí, se nyní určitě rozhodnout k investici. Zaprvé kvůli nově zavedené dani, která koupí značně prodraží, zadruhé proto, že ceny již přestanou výrazněji klesat. Ke konci roku se dá předpokládat prudký nárůst uskutečněných prodejů.

Vyprodají se postavené byty a poptávka začne převyšovat nabídku. To bude impulzem pro oživení stavebnictví. Stavební výroba prochází již několik let těžkou dobou. Ale ještě nějakou dobu potrvá, než k oživení dojde.

Oživení rezidenčního trhu se očekávalo již od letošního roku, ale v souvislosti s dluhovou krizí eurozóny se odkládá na následující rok, kdy již dojde k uklidnění situace.

¹³⁸ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Portál Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepcebydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

9.2 MODELOVÝ SCÉNÁŘ OPTIMISTICKÝ

K optimistickým prognózám se v těchto krizových dobách můžeme přiklonit jen s velkou dávkou kuráže. Optimistický scénář ve vývoji rezidenčního trhu může nastat jen za předpokladu, že dluhová krize v eurozóně skončí, že se nebude dále prohlubovat a že nedojde k propuknutí krize v některé vyspělé ekonomice ve světě či k válečným konfliktům. Státy Evropské unie nebudou žádat o další finanční pomoc. Jejich občané pochopí, že situace se musí začít řešit. Upustí od stávek a demonstrací. Tím dojde k uvolnění napětí v Evropě. Ekonomicky silné státy Německo, Francie a Velká Británie začnou posilovat a ekonomiky těchto států ožijí i ty méně prosperující. Náš stát, který je z velké části závislý na exportu do Německa, zlepšení určitě brzy pocítí. Postupně dojde ke stabilizaci utlumené ekonomiky. Další rok bude česká ekonomika posilovat v souvislosti se zvýšením zahraniční poptávky a s růstem spotřeby domácností. Státní představitelé si uvědomí, že čím více budou občany zatěžovat novými úspornými opatřeními, tím více občané i podniky budou šetřit. Proto již musí přestat s utahováním opasků a s vymýšlením nových a vyšších daní a konečně nechají občany vydechnout. Stát jako první ukáže, že krize je již za námi a konečně se rozhodne k investicím. Tím zapojí i podniky a občany, což povede k pozitivnímu myšlení. Šíření mediálních zpráv s pozitivním obsahem uklidní občany. Atmosféra ve společnosti se uvolní a nastane obrat k lepším časům.

S rozvojem podnikání a obnovením produkce bude zapotřebí nabrat nové pracovní síly, kterých se podniky v těžké době zbavily. Obsazením v minulosti uvolněných pozic a s vytvářením nových pracovních míst dojde ke značnému nárůstu zaměstnanosti. Celková nezaměstnanost se po letech bude opět snižovat. To je první ukazatel pozitivního vývoje. Zvýšení zaměstnanosti a nárůst objemu výroby se promítne do odměňování zaměstnanců. Stagnující růst mezd pomine a konečně dojde k nárůstu. Růst mezd bude nyní podstatně rychlejší, než tomu bylo doposud.

Domácnosti ve víře v kontinuální pozitivní vývoj ekonomiky země nebudou mít nutnost šetřit. Začnou více utrácet a pomýšlet na větší investice. Zvýšením domácí poptávky poroste i prosperita společnosti. Domácnosti pocítí finanční úlevu. Klienti, kteří v době recese odkládali svůj záměr koupit nemovitost, se rozhodnou k jeho realizaci.

Rezidenční trh, který v minulém roce stagnoval, začne v souvislosti s pozitivním vývojem značně oživovat. Přispěje k tomu zvýšená poptávka po novém bydlení, rozjezd nových developerských aktivit, nízké ceny, které byly nastaveny v krizovém období a především dostupnost hypoték s nastavením velmi nízké úrokové sazby.

Zákazníci, kteří se dříve obávali investic k pořízení vlastního bydlení, nyní začnou hojně využívat výhodných nabídek hypotečních bank. Česká národní banka snížila měnově politickou úrokovou sazbu na nejnižší úroveň v historii a umožnila tak bankám poskytovat klientům úvěry s podstatně nižším úrokováním. Výhodné hypotéky ve spojení s nízkými cenami nabízí jedinečnou příležitost uskutečnit dlouho odkládaný záměr – koupit si svůj vysněný dům či byt. Vhodnější podmínky se již po dlouhou dobu nevyskytnou a dlouho nepotrvají. Ceny nemovitostí klesaly od hospodářské krize až do konce roku 2012. Nyní budou stagnovat a příští rok nastane jejich postupné zvyšování v důsledku zvýšené poptávky. Bude záležet na zodpovědném přístupu developerů, aby ceny nemovitostí držely co nejdéle na současné hranici a nezvyšovaly je drastickými cenovými nárůsty.

Příznivý vývoj naší společnosti se odráží na chování občanů. Mladí lidé budou finančně lépe zajištěni. Ti, kteří se nechtějí vázat a založit rodinu, budou v nabídce vyhledávat lépe vybavené byty, které budou odpovídat jejich zvýšeným nárokům. Spíše budou vyhledávat bydlení nájemní, aby měli umožněnou mobilitu. Mladé páry, které se rozhodnou pro založení rodiny, již budou vyhledávat byty větší či rodinné domy. Zabezpečení kvalitního bydlení a příznivá finanční situace povede k tomu, že se páry rozhodnou zakládat rodiny s vyšším počtem členů. Více narozených dětí bude mít i příznivý vliv na demografickou strukturu obyvatelstva. Dnešní demografický vývoj ukazuje, že naše společnost stárne. Pro naše seniory, kterých neustále přibývá, se bude stavět větší počet bytů odpovídající jejich finančním, zdravotním a sociálním potřebám. V poslední době stát na naše seniory zapomínal. Na výstavbu sociálních bytů přispíval dotacemi, které byly omezeny danými částkami. Nyní s rozmachem a podstatným zlepšením ekonomiky stát bude pomáhat se stavbou většího počtu sociálních bytů a zabezpečí i vyšší dotace.

Zvýšená poptávka po bydlení oživí i stavební trh. Začnou se realizovat plánované projekty, které zatím byly jen na papíře. Postupně se na trh vrátí i menší firmy, které se specializovaly na výstavbu rodinných a bytových domů, a které byly v době krize vytlačeny velkými stavebními firmami z trhu.

V těch lokalitách, kde se nejvíce projevila nezaměstnanost a stavebnictví se zcela zastavilo, nyní dojde k velkému rozvoji. Volné byty se brzy vyprodají a rozvoji stavební výroby nebude nic bránit. Stavební firmy začnou budovat stále více energeticky úsporných bytů, větších a luxusnějších, s kvalitním vybavením a s moderními datovými, telefonními a televizními rozvody. Tyto nadstandarty usnadní prodej, protože klienty již omrzí tísnit se na pár metrech čtverečních v nevyhovujícím prostředí. Začnou se stavět nová městečka, ne však satelity někde stranou. Vizí developerů jsou městečka začleněná do stávající zástavby a to tak, aby nenarušovaly vzhled a chod zástavby staré. Projekty začleňují všechny možné typy bydlení – solitérní rodinné domy, řadové rodinné domy až po bytové domy a společně budou vystavěny i objekty občanské vybavenosti (mateřské školy, základní školy, sportoviště, obchodní centra). Pro vybudování takových malých městeček je zapotřebí souhry developera s městem a obcí. Rezidenční trh zažije prudký vzestup. Procento vlastnického bydlení klesne kvůli seniorům, kteří budou potřebovat menší byty, ale i nadále bude převažovat bydlení vlastnické. Začne obnova celého rezidenčního sektoru.

Do budoucna je potřeba ošetřit razantní zvyšování cen nemovitostí. Ceny nemovitostí se musí držet na stejné úrovni tak, jako u našich německých sousedů. Stabilizace cen zamezí vyvolání cenové bubliny. Nesmíme dovolit, aby se u nás opakovaly hypoteční krize, jako byly ve Španělsku, Irsku či USA.

9.3 MODELOVÝ SCÉNÁŘ PESIMISTICKÝ

Dluhová krize eurozóny, která propukla na podzim roku 2011, v nejbližších letech neskončí. Do této krize budou vtahovány další státy a to i ty, které se jeví jako silné, stabilní a odolné subjekty. Ve státech, kde krize začala, stále nedochází ke stabilizaci situace. Opakovaně žádají Evropskou unii o finanční pomoc. Proto se situace v eurozóně bude i nadále vyostřovat. Země se budou čím dál více zadlužovat. V brzké době některé státy vyhlásí bankrot. Dojde k dezintegraci eurozóny. Následná měnová reforma znehodnotí Euro. Teprve teď nastanou velké problémy. A protože stabilita hospodářství a ekonomika našeho státu nespočívá jen na nás, ale právě na vývoji v sousedních zemích, nastanou problémy i u nás v České republice. Recese se bude nadále prohlubovat. Dá se předpokládat, že bude trvat další dlouhá léta, než dojde ke stabilizaci.

Přestože náš stát hospodářskou krizi roku 2008 pocítil, důsledky nebyly až tak vážné, jako v ostatních zemích. Růst německého hospodářství předčil prognózy, a díky závislosti České republiky na exportu do této země, domácí ekonomika značně posílila. Zotavení však netrvalo dlouho. V eurozóně se začínají objevovat problémy. Bankovní sektory některých států zkolabovaly a evropská ekonomika včetně naší začala vykazovat opětovné zpomalení. V roce 2012 jsme se opět společně s ostatními státy ocitly v recesi. Nyní se do recese dostávají i nejsilnější evropské ekonomiky (Německo, Francie). Nyní náš stát nebude schopen odolávat zahraničním tlakům, které se budou stále stupňovat. Budeme pociťovat stále menší poptávku po exportním zboží. Výrobní podniky budou v důsledku této snížené poptávky přicházet o zakázky. Snížením či pozastavením výroby budou nuceni propouštět pracovní síly. Kumulací propuštěných občanů prudce vzroste nezaměstnanost, podstatně více než v roce 2009. Dá se předpokládat, že nyní to bude k hranici 20 %.

Ti, kteří o práci nepřišli, se v horizontu několika let nedočkají zvýšení mezd. Spíše se dá očekávat jejich mírné snížení. Tento pokles se bude týkat především lidí zaměstnaných v podnicích, které jsou zaměřeny na export do zahraničí a také pracovníků ve stavebnictví. Zvyšování nezaměstnanosti, snižování mezd a narůstající počet krachujících menších firem přispěje k nárůstu občanů, kteří již nebudou moci finančně zvládnout své závazky. Omezené finanční prostředky nebudou stačit na pokrytí hypoték, na výdaje za bydlení a na základní životní potřeby. Ze svých finančních úspor se v předchozích letech vyčerpali a nyní již nemají žádné rezervy. Nynější střední třída, která je potřebná k udržení prosperity země, se začne postupně zmenšovat. Občané z této třídy budou postupně mířit do kategorie lidí chudobných. Pomoc od státu se nedá také očekávat, a proto se do finančních potíží bude dostávat stále více občanů a rodin. Přibude případů, kdy lidé nebudou moci dostát svým závazkům. Nebudou platit hypotéky a bude přibývat nucených prodejů nemovitostí, což se promítne v dalším snižování cenových hladin nemovitostí. Někteří z nás nebudou schopni zaplatit ani nájemné. Tento stav vyústí v situaci, kdy naše ulice ožijí lidmi, lidmi bez domova.

Vývoj demografické situace nyní naznačuje stárnutí obyvatelstva. Tento stav neovlivníme, pomoc od státu čekat nemůžeme. Nezbývá než doufat, že se o seniory postarají jejich děti či příbuzní. Za posledních deset let přibyl počet obyvatelstva, ale ne zvýšenou porodností, ale narůstající migrací obyvatel ze zahraničních států. Tato migrace ustane v souvislosti se špatným vývojem země. Neuspokojivý vývoj v naší společnosti bude mít neblahý vliv na naše produktivní obyvatelstvo. Děti se nerodily již předtím a nelze očekávat,

že se nyní porodnost zvýší. Obě tyto skutečnosti vyvolají úbytek obyvatelstva. To bude mít za následek přebytek bytů a i to povede ke snižování cen.

Silný bankovní sektor, který nás podržel v době první recese a v dalších dvou letech i mírně rostl, již neunes zhoršení podmínek. Podíl nesplácených úvěrů neboli úvěrů v selhání se výrazně zvýší. Současných 6 % se dostane na podstatně vyšší hranici. Přestože Česká národní banka tvrdí, že náš finanční sektor je dobře připraven a že v horizontu tří let nám z této strany nehrozí žádné nebezpečí, další zhoršování podmínek vyvolá velké problémy. Pak se dostaneme ke krizovým stavům, jako některé evropské banky, např. Španělska či Irska.

Rezidenční trh, který se ještě nestačil vzpamatovat z první krize, zůstane i nadále v útlumu. Na trhu se projeví snížená poptávka, která se vzhledem k tíživé situaci občanů možná z velké míry zastaví. V ekonomicky slabších regionech, jako je Hodonínsko, Břeclavsko či Znojensko, obchody s nemovitostmi zcela skončí. Malé procento transakcí zaznamenaná jen Brno a Praha, protože je zde největší koncentrace majetných lidí.

Ceny nemovitostí poklesly v průběhu první recese v průměru o 19 %, ale toto nyní nebude konečné číslo. V průběhu dalších let dojde k velmi razantnímu poklesu. Důvodem bude vyšší počet nucených prodejů, banky zpřísní podmínky pro poskytování úvěrů a ke všemu nebude žádná poptávka. Dá se předpokládat, že poklesnou až k hranici 60 % tak, jako ve Španělsku, kde byl pokles nejvýraznější.

Celkový útlum ekonomiky se nejvýrazněji odrazí ve stavebnictví. Stavebnictví je v recesi od roku 2010 a v nejbližší době se nezotaví. Rezidenční development reprezentovaný výstavbou bytových domů se více méně stáhl jen do Prahy. Vzhledem ke skutečnosti, že v Praze je již nyní velká zásoba neprodaných bytů, zastaví se zcela výstavba i zde.

Protože se prakticky zastaví všechny transakce na rezidenčním trhu, povede tato situace k rozpadu prakticky všech malých a středních realitních kanceláří. Ty velké budou přežívat jen stěží. To bude poslední krok, který povede prakticky k zatavení rezidenčního a i realitního trhu. Jak víme z historie, může tato pokrizová doba trvat i třeba dvacet i více let. Do této chvíle bude trvat tento neuspokojivý stav. Musí dojít k uklidnění rozkolísané a zdevastované eurozóny. Představitelé států musí najít společná řešení a tuto situaci v co nejkratší době uklidnit. Teprve potom se tento pesimistický scénář začne obracet vstříc k lepším časům.

10 ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo vypracovat predikci rezidenčního trhu. Musíme si však uvědomit, že realitní trh je nedílnou součástí celého státního hospodářství. Proto nelze rezidenční trh sledovat odděleně od ostatních odvětví trhu a od dění ve státě či ve světě. Nemovitostní trh je stimulátorem ekonomiky a místem, kde se dříve než v jiných sektorech projeví nepříznivý stav hospodářství a naopak, nepříznivý vývoj na rezidenčním trhu vyvolá rozsáhlé dopady do širší státní ekonomiky.

Na závěr jsem provedla shrnutí řešené problematiky.

Od společenských změn v roce 1989 se naší společnosti vedlo velmi dobře. Ekonomice založené na pevném základě se dařilo a byla po dlouhá léta vnímána jako stabilní a dobře řízená. Finanční sektor byl zdravý, nevykazoval žádné známky ekonomické nerovnováhy. Zahraniční investoři dobře rozpoznali tuto stabilitu a neváhali investovat a s Českou republikou spolupracovat. Koruna byla stále stabilní měnou. Dařilo se i českému průmyslu, obchodu a exportu.

Dařilo se ekonomice, dařilo se i lidem ve společnosti. Občané cítili v novém společenském uspořádání volnost a svobodu. Byla poměrně nízká nezaměstnanost, zvyšovaly se platy. Lidé se cítili v bezpečí a neváhali investovat.

Rozvíjelo se stavebnictví, vznikalo velké množství malých i velkých stavebních firem. Developeři začínali s výstavbou nových bytových i rodinných domů. Lidé kupovali. Prudce se rozvíjel realitní trh.

Nikdo asi nečekal, co u nás vyvolá jakási hypoteční krize v Americe. Ta začala již v roce 2007. Tato hospodářská krize byla iniciována prasknutím tzv. cenové bubliny, kdy nadhodnocené americké nemovitosti prudce poklesly a jejich tržní ceny se dostaly pod výši nesplacené jistiny hypotečního úvěru, který si lidé vzali na pořízení vlastního bydlení. Právě v USA před krizí probíhal mezi občany prudký zájem o pořízení vlastního bydlení. Poskytovatelé hypotečních úvěrů začali jednat nebezpečně, je to fenomén známý jako „moral hazard“. Začali půjčovat i příjmově slabším domácnostem pod záštitou podporované státní politiky „začleňování příjmově slabších domácností do realizace vlastního bydlení“. Tyto domácnosti pak neunesly tíhu hypotečních splátek. Přestali platit a mnoho z nich o vlastní bydlení přišlo. Začal se zvětšovat počet propadlých nemovitostí, které se pak prodávaly pod cenou. Tím hypoteční banky přicházely o část aktiv poskytnutých na koupi nemovitosti. Kumulací těchto finančních ztrát se banky dostávaly do velkých potíží a posléze k bankrotům.

Tímto způsobem se vyvinula hypoteční krize s následným dopadem na trh s bydlením a na celou ekonomiku státu. Postupně přerostla v krizi finanční. Rychlým tempem se přelila do Evropy i do celého světa.

Každý stát tuto krizi pocítil jiným způsobem podle toho, v jaké hospodářské situaci se nacházel. Nejhorší dopady pocítilo Maďarsko, Velká Británie, Španělsko a Irsko. Naopak Německo a Rakousko bylo zasaženo jen okrajově. Jediná země, která nepocítila dopady krize, bylo Polsko.

Realitní trhy se prudce propadaly, ceny nemovitostí prudce klesaly a to mělo okamžitý dopad na ekonomiky jednotlivých států.

Náš stát nebyl na krizi vůbec připraven. Následky byly o to větší, že nás krize zastihla na vrcholu ekonomického cyklu. Nyní jsme pocítili dopady své vysoké otevřenosti, proexportní orientace a průmyslové specializace. Pokles české ekonomiky byl relativně vysoký, hlavní příčinou byla oslabená poptávka po exportu. Ekonomika zpomalovala a šla do záporných čísel. To mělo dopad na širokou veřejnost. Zvýšení nezaměstnanosti a snižování mezd a platů se promítlo do chování občanů. Začalo se šetřit, zbytečně se neutrácelo a neinvestovalo. Rezidenční trh začal pociťovat malou poptávku. Ekonomickým problémům jsme se vyhnout nemohli, přesto dopady krize měly relativně méně vážné následky, než v jiných zemích, protože finanční trh byl zdravý a domácnosti nebyly tolik zadlužené. Banky čekaly, co s klienty udělá hospodářská krize. Kupodivu, klienti si svou povinnost platit hypotéku, plnili dál. Sice byl zaznamenán mírný nárůst nesplácených úvěrů, ale banky to nijak neohrozilo. Banky přistoupily ke zmírnění podmínek k poskytnutí úvěru. Propad hypotečního trhu se však nezastavil, protože lidé zareagovali na špatný ekonomický vývoj v zemi a nechtěli se zbytečně zadlužovat.

Následující roky 2010 a 2011 se zdálo, že nejhorší máme za sebou. Rezidenční trh se začal probouzet. Ceny nemovitostí se poměrně stabilizovaly nebo zaznamenávaly mírný pokles. Lidé se adaptovali na novou situaci a banky jich vycházely vstříc. Začala se projevovat zvýšená poptávka. V roce 2010 došlo k mírnému růstu hypotečního trhu. Ještě v první polovině roku 2011 rezidenční trh pociťuje oživení. Zákazníci neváhají investovat, protože se příští rok chystá zvýšení sazby daně z přidané hodnoty. Hypoteční trh v roce 2011 zaznamenal výrazný meziroční růst. Celkovými výsledky se rok 2011 zapsal jako historicky druhý nejlepší rok českého hypotečního financování. Tyto dva roky se zvýšil počet poskytnutých úvěrů na bydlení, ale naopak, se značně snížily spotřebitelské úvěry. Zadlužení

domácností se nijak razantně nezvyšuje. Lidé i banky se chovají obezřetně s ohledem na nejistý vývoj ekonomiky. Podíl všech úvěrů v selhání se na konci roku 2011 dostal na úroveň 5,96 %, ale již v tomto roce docházelo ke stabilizaci hodnot. Toto vykazované procento neplatičů je v porovnání s jinými státy malé. Lidé se snaží hypotéky platit za každou cenu, protože mají strach ze ztráty nemovitosti. Zodpovědné chování klientů a vhodná opatření finančních institutů pomohly překonat hospodářskou krizi.

Po mírném oživení rezidenčního trhu v předcházejících letech a v prvním čtvrtletí roku 2012 přechází rezidenční trh opět do fáze stagnace. Tuto náhlou změnu ve vývoji trhu lze vysvětlit šířením dluhové krize v eurozóně. Ta vypukla již na podzim roku 2011. Vlády některých zemí vytvořily obrovské státní dluhy způsobené fiskální politikou. Nejprve se situace vyostřila v Řecku, Irsku a Portugalsku. Následovalo Španělsko, Itálie a Belgie. Posledním státem je Kypr a nyní se v dubnu 2013 přidalo k těmto státům i Slovinsko. Evropská unie těmto státům pomáhá situaci zvládnout pomocí úvěrů a půjček, ale situace v eurozóně není stále dobrá. Značně se zvyšuje nezaměstnanost (ve Španělsku 26,7 %, v Řecku 27,2 %). V celé eurozóně je bez práce 19 milionů lidí – 12,1 % obyvatelstva.¹³⁹ Přes poměrně dramatický vývoj finančních trhů v jiných zemích má i nyní Česká republika zdravý bankovní sektor. Je stále vnímána jako makroekonomicky stabilní země. Česká národní banka na svém jednání v červnu 2012 provedla vyhodnocení rizik ekonomického výhledu na další roky. Z jednání vyplývá, že pokud nedojde k výrazným výkyvům měnového kurzu nebo k bankrotu některé ze zemí Evropské unie, mělo by české bankovnínictví přestát další roky bez vážnějších výkyvů. Trh by měl zůstat stabilní a příznivě nakloněný dalším úvěrům. Zájem o hypoteční úvěry pokračoval již jen začátkem roku 2012. Banky stále drží úrokové sazby na nízké úrovni. Kdyby v eurozóně nebyla tak napjatá a nejistá situace, dal by se očekávat prudký růst rezidenčního a hypotečního trhu. Bohužel dluhová krize se šíří. Česká ekonomika zpomalovala již ve druhém pololetí 2011 v závislosti na slabé domácí poptávce, která se ještě plně neoživila, a v závislosti na dalším zpomalování zahraniční poptávky. V prvním čtvrtletí 2012 začala česká ekonomika opět upadat do recese. Občané již začínají pociťovat její důsledky. Opět se v naší zemi zvyšuje nezaměstnanost a společně s úspornými opatřeními naší vlády začínají být lidé ve společnosti více než obezřetní. Zpomalení evropské ekonomiky bude mít na oživení rezidenčního trhu negativní vliv a nyní v roce 2013 nemůžeme čekat jeho vzestup.

¹³⁹ KUČERA, P. Bez práce už je 26,5 milionu lidí v EU. Porovnání zemí. *Portál Aktuálně.cz* [online]. Vydáno 30. 4. 2013. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/prace/clanek.php?id=778383>

Nyní v roce 2013 se do recese dostávají i vyspělé ekonomiky Evropy a to Německo a Francie, které dlouho odolávaly. Můžeme říci, že dluhová krize v eurozóně nastartovala obrat k další recesi. V krátké době se již podruhé dostáváme do doby nejistoty.

A právě v této nejisté době potřebuje člověk místo, kam se po těžké či vyčerpávající práci vrátí. Lidé odjakživa spojují bydlení s pocitem jistoty a bezpečí. Zajištění bydlení závisí na ekonomických možnostech každého z nás, na našich schopnostech, ale také na stavu ekonomického prostředí, ve kterém žijeme. Kvalitu bydlení a jeho dostupnost můžeme vnímat jako ukazatele životní úrovně obyvatelstva i celé naší společnosti.

Bytový fond České republiky je rozmanitý a za posledních dvacet let prošel velkým množstvím změn. Z původní převahy bydlení v nájemních bytech jsme se nyní stali státem s výraznou převahou bydlení vlastnického. Největší část tvoří domy rodinné, jejichž výstavba stále pokračuje plošně po celé České republice. Žádný z regionů České republiky netrpí nedostatkem bytů.

Z predikcí, které jsem na závěr práce vytvořila, bych se nejraději přiklonila a určitě bych nebyla sama, k optimistické verzi. Naše společnost by se brzy vrátila do doby před vypuknutím hospodářské krize. Nastala by optimální doba ke spokojenému životu, kdy se zvyšovaly nároky na krásné nové bydlení a hlavně, kdy si to mohli lidé dovolit financovat. Naopak pesimistický scénář vyhlíží poněkud hroživě a pevně věřím, že k němu nikdy nedojde.

11 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

11.1 POUŽITÁ LITERATURA

- 1) ARTN. *Trend Report 2010*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 194 s.
- 2) ARTN. *Trend Report 2012*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2012. 191 s.
- 3) CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- 4) LUX, M. et. al. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- 5) LUX, M., KOSTELECKÝ, T. a kol. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- 6) MAIER, K., ŘEZÁČ, V. *Ekonomika v území. Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3. přeprac. Praha: České vysoké učení technické, 2006. 91 s. ISBN 800-01-03447-X.
- 7) ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Finanční krize v rezidenčním developmentu*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2009.
- 8) ROGEROVÁ, D., BRICH, P., ROČEK, M. a kol. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009*. Česká republika: Deloitte, Hyposervis, 2010.
- 9) ROGEROVÁ, D., NIEDERMAYER, L., ENDAL, F. a kol. *Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice 2010 – 2011*. Česká republika: Deloitte, 2012.
- 10) ŠKAPA, S. *Mikroekonomie I*. Vyd. 1. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2008. 129 s. ISBN 978-80-214-3736-4.
- 11) ŠKAPA, S. *Rezidenční nemovitosti. Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře*. Brno, 2012. Počet snímků 39.
- 12) ŠKAPA, S. *Determinanty realitního trhu. Prezentace, předmět Realitní trhy a realitní kanceláře*. Brno, 2012. Počet snímků 54.

11.2 INTERNETOVÉ ZDROJE

- 1) Anketa: Jak jste pocítili hospodářskou krizi v roce 2009. *Portál Demografie.cz* [online]. [cit. 2013-01-03]. Dostupné z: http://www.demografie.info/?cz_vyzkum=
- 2) BDO Appraisal services – Znalecký ústav s. r. o. Newsletter 06/08 2012. *Portál BDO* [online]. [cit. 2012-10-15]. Dostupné z: <http://bdo.cz/2012/>
- 3) BDO Appraisal services – Znalecký ústav s. r. o. Newsletter 19/11 2012. *Portál BDO*. [online]. [cit. 2012-12-15]. Dostupné z: <http://bdo.cz/2012/>
- 4) Bezdomovci v ČR, kteří využívají služeb azylových domů. *Portál České noviny.cz* [online]. Vydáno 17. 9. 2012. [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/v-cr-je-11-496-bezdomovcu-kteri-vyuzivaji-sluzeb-azylovych-domu/841262>
- 5) Bydlení a bytová politika v Rakousku (využitelné zkušenosti). *Portál Česká společnost pro rozvoj bydlení* [online]. [cit. 2012-04-11]. Dostupné z: http://www.csr.b.cz/zahranicni%5Cbytpol_Rak.pdf
- 6) Bytová politika. *Portál Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- 7) Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady. Dokončené byty v krajích v ČR (měsíčně). *Portál Český statistický úřad* [online]. Vydáno 8. 4. 2013. [cit. 2013-04-24]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr
- 8) CERQUEIROVÁ, A. Chudoba v Česku vzrůstá. *Portál Esondy* [online]. [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: <http://www.e-sondy.cz/aktualne/3249-3/chudoba-v-cesku-vzrusta>
- 9) Dopad krize na realitní trh v České republice. *Portál RUSSEGGER REAL* [online]. [cit. 2012-10-29]. Dostupné z: <http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>
- 10) Germany's house price rises decelerating, amidst economic slowdown. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 9. 9. 2012 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Price-History>
- 11) HOTT, CH., JOKIPII, T. Housing bubbles and interest rates. *Portál VoxEU.org* [online]. Vydáno 29. 3. 2012. [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.voxeu.org/article/housing-bubbles-and-interest-rates>

- 12) House prices worldwide. Austria. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 21. 3. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/A>
- 13) House prices worldwide. Germany. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 21. 3. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/G>
- 14) House prices worldwide. Spain. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 21. 3. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/S>
- 15) Index cen nemovitostí Hypoteční banky. *Portál Hyposvět.cz* [online]. [cit. 2013-05-06]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/166.html>
- 16) Informace o sdružení, Trend Report. *Portál Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí* [online]. [cit. 2012-10-10]. Dostupné z: http://www.artn.cz/cz/assoc_info.php
- 17) JANDA, J. Střední třída: Kdo patří do základní vrstvy obyvatel každého civilizovaného státu? *Portál Investia.cz* [online]. Vydáno 13. 9. 2010. [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.investia.cz/stredni-trida-kdo-patri-do-zakladni-vrstvy-obyvatel-kazdeho-civilizovaneho-statu>
- 18) HLAVÁČEK, M., KOMÁREK, L. Rovnovážnost cen nemovitostí v České republice. *Portál Vysoká škola ekonomická v Praze* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: www.vse.cz/polek/download.php?jnl=polek&pdf=733.pdf
- 19) HOLANOVÁ, T. Milionářů v Česku navzdory krizi přibývá víc než jinde. *Portál Aktuálně.cz* [online]. Vydáno 18. 10. 2012 [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/penize/clanek.phtml?id=760723>
- 20) HOVORKA, J. Krize srazila cenu nemovitostí. *Portál Aktuálně.cz* [online]. Vydáno 26. 3. 2013. [cit. 2013-03-30]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/grafika/2013/03/26/cena-nemovitosti-krize-statistika/#3>
- 21) KOZLANSKÁ, P. Brno prodá 3 700 bytů do osobního vlastnictví a privatizace skončí. *Portál iDnes.cz* [online]. Vydáno 8. 5. 2011. [cit. 2012-11-20]. Dostupné z: http://brno.idnes.cz/brno-proda-3-700-bytu-do-osobniho-vlastnictvi-a-privatizace-skonci-p8s-/brno-zpravy.aspx?c=A110505_1579184_brno-zpravy_bor

- 22) KUČERA, P. Bez práce už je 26, 5 milionu lidí v EU. Porovnání zemí. *Portál Aktuálně.cz* [online]. Vydáno 30. 4. 2013. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/prace/clanek.phtml?id=778383>
- 23) Metodické vysvětlivky – definice vybraných ukazatelů bytové výstavby. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby
- 24) Nejnovější ekonomické údaje. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/aktualniinformace>
- 25) Sčítání lidu, domů a bytů. Výsledky sčítání – předběžné výsledky – obyvatelstvo, pohlaví. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2012-09-07]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!/stranka=podletematu&tu=30552&th=&v=&vo=null&vseuzem_i=null&void=
- 26) SOURAL, M. Tisková zpráva. Rezidenční trh 2012. *Portál Trigema a. s.* [online]. [cit. 2013-04-24]. Dostupné z: http://www.trigema.cz/sites/default/files/pagefiles/TZ_20130129_analyza_roku%202012.pdf
- 27) Spanish house prices in freefall, amidst struggling economy. *Portál Global Property Guide* [online]. Vydáno 11. 9. 2012 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Price-History>
- 28) STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Portál Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepcebydleni-CR-do-roku-2020.pdf>
- 29) Stavebnictví – časové řady. Index stavební produkce – mezinárodní porovnání. *Portál Český statistický úřad* [online]. Vydáno 8. 2. 2013. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/sta_cr
- 30) Studie a průzkumy. Rezidenční studie. *Portál Deloitte*. [online]. [cit. 2012-10-10]. Dostupné z: http://www.deloitte.com/view/cs_CZ/cz/publications/surveys/rs/index.htm
- 31) ŠUSTROVÁ, Š. Roste podíl osob pod hranicí příjmové chudoby. *Statistika a my. Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/140025BFD4/\\$File/1804120620_21.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/140025BFD4/$File/1804120620_21.pdf)

- 32) SVAČINA, L. Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí? *Portál Hypoindex.cz* [online]. Vydáno 6. 3. 2009. [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti>
- 33) Zaměstnanost a nezaměstnanost od roku 1993. Veřejná databáze. *Portál Český statistický úřad* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=PRA1010CU&&kapitola_id=3

11.3 ČASOPISY, NOVINY

- 1) BAYER, P. Stavebnictví letos propadne až na dno. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.
- 2) DANIEL, D. Luxus i tradice v Brně. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2011, roč. 18, 12/2011. ISSN 1210-8308.
- 3) *Developer: příloha časopisu Realit (magazín o realitním a stavebním trhu)*. Praha: Mladá fronta, 2011, roč. 10, 2/2011. ISSN 1212-4184.
- 4) KOUBOVÁ, K. Byty dále zlevňují, ale pomalu. *Mladá fronta dnes. Ekonomika*. Praha: Mladá fronta, 2012. Vydání 22. 9. 2012.
- 5) MAŠEK, J. Nezaměstnanost rychle roste. *Mladá fronta dnes. Ekonomika*. Praha: Mladá fronta, 2013. Vydání 10. 1. 2013.
- 6) PÁCAL, J. Bytový trh dnes – a především zítra. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 3/2012. ISSN 1210-8308.
- 7) PÁCAL, J. Staví, či netaví se u nás byty? *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.
- 8) SOURAL, M. Špatná zpráva o stavebním trhu. *Developer: příloha časopisu Realit (magazín o realitním a stavebním trhu)*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 11, 1/2012.
- 9) STRAŇÁK, V. Rok 2011 byl pro realitní trh relativně dobrý. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.
- 10) ŠTĚPÁNEK, P. Typy a dnešní pojetí bytových družstev. *Realit: Magazín o realitním a stavebním trhu*. Praha: Mladá fronta, 2012, roč. 19, 1-2 2012. ISSN 1210-8308.

- 11) TAUŠOVÁ, Z. Nejlevnější adresa je Hodonín. Brno si ceny bytů drží. *Mladá fronta dnes*. Brno a jižní Morava. Praha: Mladá fronta, 2012. Vydání 22. 9. 2012.

11.4 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- 1) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křiv, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 7) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- 8) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
- 9) Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- 10) Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění pozdějších předpisů.

12 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

12.1 TABULKY

Tabulka 1: Obyvatelstvo podle věku podle krajů

Tabulka 2: Muži a ženy podle rodinného stavu

Tabulka 3: Dokončené byty v hl. městě Praze

12.2 GRAFY

Graf č. 1: Index stavební produkce – mezinárodní porovnání

Graf č. 2: Vývoj cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných vyspělých zemích (reálné ceny)

Graf č. 3: Srovnání tržních cen bytových nemovitostí s jejich fundamentální hodnotou

Graf č. 4: House price change, Germany – % change over a year earlier

Graf č. 5: House price change, Spain – % change over a year earlier

Graf č. 6: House price change, Austria – % change over a year earlier

Graf č. 7: Vývoj cen nemovitostí v mezinárodním srovnání, 1999=100

Graf č. 8: Počet dokončených bytů v letech 1949 – 2011

Graf č. 9: Intenzita bytové výstavby

Graf č. 10: Bytová výstavba v ČR do roku 2009

Graf č. 11: Bytová výstavba v ČR do roku 2011

Graf č. 12: Index realizovaných cen nových bytů – Praha

Graf č. 13: Počet dokončených bytů ve vybraných krajích a hl. městě Praze v letech 2008–2012, vlastní vyobrazení

Graf č. 14: Vývoj cen nemovitostí v ČR

Graf č. 15: Indexy cen bytů

Graf č. 16: Vývoj reálných tržních cen nemovitostí