

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH
STUDIÍ**



**ZÁVĚREČNÁ
PRÁCE**

2021

**IRENA
TROJANOVÁ**

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Trojanová** Jméno: **Irena** Osobní číslo: **475242**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávající katedra/ústav: **Institut ekonomických studií**
Studijní program: **Ekonomika a management**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Analýza cen nemovitostí v ČR

Název bakalářské práce anglicky:

Analysis of Real Estate Prices in the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

Závěrečná práce vysokoškolského studia musí naplňovat znaky vědecko-výzkumné práce. Cílem práce je předložit analýzu cen nemovitostí v ČR. Přínosem práce je zhodnocení nemovitostního trhu pohledem investora. Činnosti v rámci práce musí sledovat analyticko-syntetickou a induktivně-deduktivní metodu. Práce musí mít jasně a srozumitelně definovaný cíl práce, který koresponduje s názvem práce. Cíl musí být splněn na základě potvrzení či odmítnutí stanovených hypotéz. Práce je zpravidla strukturována na teoretickou a na empirickou část. V teoretické části se student zabývá přínosem práce (research gap), rešerší literatury a popisem výzkumných metod. V empirické části provádíme desk research dat (primárních, sekundárních, anebo metadata) anebo field research (dotazování na relev. vzorku). V emp. části je nezbytné provést kritickou diskuzi závěrů, nastínit další výzkumné otázky, provést shrnutí (conclusion) a vypracovat abstrakt práce (důležitá součást práce, která má laika motivovat se samotnou prací dále zabývat). Je nutné mít práci a její části provázané. Celou práci píšeme v první osobě množného čísla.

Seznam doporučené literatury:

Zemcik, P. (2011). Is there a real estate bubble in the Czech Republic?. Forthcoming in the Czech Journal of Economics and Finance.
Cochrane, J. H. (2009). Asset pricing: Revised edition. Princeton university press.
Cuthbertson, K., & Nitzsche, D. (2005). Quantitative financial economics: stocks, bonds and foreign exchange. John Wiley & Sons.
BREALEY, R. A. (2000). Teorie a praxe podnikových financí. 1. vydání, Brno

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Ing. Petr Makovský, Ph.D., institut ekonomických studií MÚ

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **25.01.2021**

Termín odevzdání bakalářské práce: **29.04.2021**

Platnost zadání bakalářské práce: **19.09.2022**

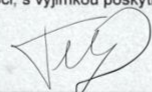

Ing. Petr Makovský, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce


Mgr. František Hřebík, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry


prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.


25.1.2021

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Analýza cen nemovitostí ČR

Analysis of real estate prices in the Czech Republic

STUDIJNÍ PROGRAM

Ekonomika a management

VEDOUCÍ PRÁCE

Ph.D. Ing. Petr Makovský

TROJANOVÁ, Irena. *Analýza cen nemovitostí ČR*. Praha: ČVUT 2021. Bakalářská práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci vypracovala samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citovala a uvádím je v přiloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupňování této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 28. 04. 2021

Podpis:

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ph.D. Ing. Petru Makovskému za cenné rady, doporučení a trpělivost při vedení bakalářské práce. Taktéž bych chtěla poděkovat svému zaměstnavateli za inspiraci při výběru tématu a pomoc při získávání potřebných informací a podkladů. Velké díky patří i mému rodině za podporu při vypracovávání bakalářské práce.

Abstrakt

Předmětem předkládané bakalářské práce je vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010 až 2020 v návaznosti na zvolené makroekonomické indikátory ovlivňující nabídku či poptávku po rezidenčních nemovitostech. Výstupy výzkumu vycházejí z analýzy sekundárních empirických dat získaných na webovém statistickém portálu Deloitte, Českého statistického úřadu a České národní banky. Mezi nejvýznamnější zjištění výzkumu patří skutečnost, že hrubý domácí produkt, míra inflace, míra nezaměstnanosti, míra úrokových sazeb mají velký vliv na cenu rezidenčních nemovitostí. Výsledky výzkumu rovněž poukazují na skutečnost, že růst či pokles cen rezidenčních nemovitostí kopíruje hospodářský cyklus ekonomiky České republiky.

Klíčová slova

Rezidenční nemovitost, hodnota, cena, index cen bytových nemovitostí, Deloitte index, daně, inflace, hrubý domácí produkt, nezaměstnanost, průměrná mzda

Abstract

The subject of the presented bachelor thesis is the development of residential real estate prices in the Czech Republic between 2010 and 2020 in connection with selected macroeconomic indicators influencing the supply or demand for residential real estate. The research results are based on the analysis of secondary empirical data obtained on the web statistical portal Deloitte, the Czech Statistical Office and the Czech National Bank. The most important findings of the research include the fact that gross domestic product, inflation rate, unemployment rate, interest rate rate have a great influence on the price of residential real estate. The results of the research also point to the fact that the growth or decline in residential property prices copies the economic cycle of the Czech economy.

Key words

Residential real estate, value, price, residential real estate price index, Deloitte index, taxes, inflation, gross domestic product, unemployment, average wage

Obsah

Úvod.....	5
1 CHARAKTERISTIKA ZÁKLADNÍCH POJMŮ	7
1.1 Členění nemovitostí.....	7
1.2 Hodnota	7
1.3 Cena	9
2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ.....	10
2.1 Daně.....	10
2.2 Inflace	12
2.3 Průměrná mzda	13
2.4 Nezaměstnanost	13
3 METODIKA PRÁCE	14
3.1 Výzkumný problém, výzkumný cíl a hypotézy práce	14
3.2 Výzkumná metoda a sběr dat.....	15
3.3 Časové hledisko	15
3.4 Limity výzkumu	15
4 ANALÝZA CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE	17
4.1 Kvantitativní ukazatele bydlení	17
4.2 Bytová výstavba	18
4.3 Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice.....	19
4.3.1 Index cen bytových nemovitostí (HPI)	19
4.3.2 Deloitte Indexy	22
4.4 Daně České republiky	25
5 ANALÝZA POPTÁVKOVÝCH FAKTORŮ	25
5.1 Míra nezaměstnanosti	25
5.2 Hrubý domácí produkt.....	27
5.3 Příjmy domácností	28
5.4 Míra inflace	29
5.5 Úroková míra	30
6 DISKUSE VÝSLEDKŮ A PŘÍNOSŮ PRÁCE.....	31
Závěr	35

Literatura	36
Seznam grafů	38

Úvod

Trh s nemovitostmi tvoří jednu z hlavních součástí celého hospodářství všech vyspělých ekonomik. Ani Česká republika není výjimkou. Rozvoj trhu s nemovitostmi se v České republice datuje k roku 1989. V inkriminovaném roce došlo k odstranění mnoha legislativních překážek, jež bránili fungování trhu s nemovitostmi. Nastal přechod z řízené ekonomiky do tržního hospodářství. Uvolnění překážek přineslo postupný vývoj nabídky a poptávky.

Ceny nemovitostí jsou závislé na ekonomické situaci dané země a ovlivněny jsou řadou makroekonomických faktorů. Taktéž mají vliv na cenu nemovitostí druh nemovitosti, alokace aj. Důležité je v úvodu vymezit pojmy cena a hodnota a způsoby oceňování nemovitostí. Vývojem cen nemovitostí v České republice se zabývá Česká národní banka a Český statistický úřad.

Cílem předkládané bakalářské práce je provést analýzu vývoje cen nemovitostí v České republice v uplynulých deseti letech se zaměřením zejména na ceny bytových nemovitostí. Na základě studia odborné literatury a dat získaných ze statistických serverů Deloitte a Českého statistického úřadu je hlavním cílem práce provést analýzu a následnou diskusi vlivu makroekonomických ukazatelů na vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010-2020. Přínosem práce je zmapování vývoje cenové hladiny rezidenčních nemovitostí v České republice v uvedené době a uvedení cenové hladiny rezidenčních nemovitostí v České republice v každém sledovaném roce.

Za účelem dosažení stanoveného cíle práce je předkládaná bakalářská práce rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část obsahuje rešerši odborné literatury týkající se problematiky nemovitostí a způsobu oceňování nemovitostí. Součástí teoretické části práce je i metodika práce, jež popisuje způsob sběru, analýzy a interpretace empirických dat. Výzkumným předpokladem práce jsou stanovené hypotézy v návaznosti na zvolený cíl práce. Prostřednictvím sekundárního empirického výzkumu v komparaci s odbornou literaturou autorka usiluje o potvrzení či vyvrácení hypotéz. Z časového hlediska nese práce charakter longitudinální studie.

Obsahem praktické části práce je analýza cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010-2020. Autorka vychází z poznatků získaných studiem odborné literatury, ze kterých čerpala jednotlivé užité statistické analýzy a způsoby jejich výpočtů. V práci jsou užitá sekundární empirická data převzata ze statistické databáze Deloitte, Českého statistického úřadu a České národní banky. Součástí praktické části jsou pro názornost použity grafy zobrazující vývoj vybraných makroekonomických ukazatelů, na straně nabídky i poptávky, jež mají vliv na cenu rezidenčních nemovitostí. Závěr práce je zasvěcen celkovému shrnutí a doporučení pro další výzkum.

TEORETICKÁ ČÁST

1 CHARAKTERISTIKA ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Cílem kapitoly je realizovat rešerši odborné literatury týkající se klíčových oblastí a termínů spjatých s analýzou cen nemovitostí. Důležité je na základě Občanského zákoníku platného v České republice vymezit druhy nemovitostí a posléze se zabírat charakteristikou pojmu hodnota a cena.

1.1 Členění nemovitostí

Obecně je za nemovitou věc považován pozemek či stavba, jež je spojena pevným základem se zemí. V České republice je nemovitá věc legislativně vymezena v Občanském zákoníku, jež definuje nemovité věci jako pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.¹

Občanský zákoník rozděluje nemovitosti na tři skupiny:²

- Pozemky: stavební, zemědělské, lesní, nelesní, s lesním porostem vodní plochy a jiné pozemky
- Rezidenční nemovitosti: slouží k bydlení či rekreaci
- Komerční nemovitosti: kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory, hotelová a jiná ubytovací zařízení

Vzhledem k omezenému stanovenému rozsahu práce a stanovenému cíli práce je veškerá pozornost zaměřena na rezidenční nemovitosti, jež jsou i předmětem praktické části. Pro účely předkládané práce jsou autorkou práce rezidenční nemovitosti rozděleny do dvou základních kategorií: na rodinné domy a byty.

1.2 Hodnota

Hodnota je ekonomickým pojmem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které je možné zakoupit. Jedná se o peněžní vztah mezi kupujícím a prodávajícím. Hodnota nevyjadřuje skutečnost, ale pouze odhad ohodnocení zboží a služeb v daném čase dle konkrétní definice hodnoty.³ Ekonomická koncepce tržní hodnoty je stanovena ve prospěch subjektu, jež vlastní zboží či služby k datu platnosti hodnoty. V praxi dochází k převládání pojmu hodnoty nesoucí přívlastek tržní.⁴

¹ Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník v platném znění, §498 odst. 1., §506 odst. 1.

² Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník v platném znění, §498 odst. 1., §506 odst. 1.

³ Klapalová, A. *Hodnota a e-business*. Nakladatel. Masarykova univerzita. 2011. 978-80-210-5506-3.

⁴ Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress. 2012. 978-80-86929-88-0.

Odborná literatura člení hodnotu na:⁵

- Tržní
- Věcnou
- Výnosovou
- Porovnávací
- Objektivizovaná
- Likvidační
- Reálná

Tržní hodnota je vyjádřením odhadnuté výše částky, jež by měla být směněna za majetek k datu ocenění mezi kupujícím a prodávajícím během transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu.⁶ Důležité je, aby tržní hodnota vycházela z výsledků jednání obou stran, jež se rozhodly na základě dostupných informací, vlastního rozumu a bez nátlaku.⁷

Na **věcnou** hodnotu lze nahlížet jako na reprodukční cenu věci, jež je snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřeně intenzitě používání věci.⁸ V konečném důsledku je výsledná hodnota snižena o náklady spojené s opravou vážných závad znemožňující okamžité užívání věci. Věcná hodnota představuje odpis majetku způsobený stářím a opotřebením.⁹

Výnosová hodnota představuje uvažovanou jistinu, již je nutné v souvislosti se stanovenou úrokovou sazbou uložit z důvodů zajištění stejné výše úroků jistiny a výše výnosu z nemovité věci. Možností je rovněž uvažovanou jistinu zhodnotit prostřednictvím investice na kapitálovém trhu s podobnou výší sazby výnosové míry.¹⁰

Výsledek srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitých věcí podobných vlastností vyjadřuje **porovnávací** hodnota. Nutností je vždy srovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovité věci.¹¹ V situaci s nedostatečným množstvím informací týkajících se realizovaných prodejů je možné přiměřeným způsobem využít relevantní nabídkové a poptávkové ceny realitních kanceláří, přičemž je nezbytné respektovat vývojové trendy na trhu nemovitých věcí v daném místě.¹²

Objektivizovanou hodnotu lze definovat jako typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou hodnotu stanovenou za předpokladu, že podnik bude nadále pokračovat ve své činnosti. Výchozím stavem při hledání objektivizované hodnoty podniku je okamžik ocenění.¹³ Objektivizovaná hodnota zahrnuje

⁵ Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress. 2012. 978-80-86929-88-0.

⁶ Janda, J. *Spořit nebo investovat?*. Grada Publishing as. 2011. 978-80-247-3670-9.

⁷ Kociánová, H. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. ANAG. 2012. 978-80-7263-767-6.

⁸ Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VIII*. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. 978-80-7204-630-0.

⁹ Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress. 2012. 978-80-86929-88-0.

¹⁰ Mařík M. *Určování hodnoty podniku*, Ekopress Praha 2007. 978-80-86929-32-3.

¹¹ Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VIII*. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. 978-80-7204-630-0.

¹² Mařík M. *Určování hodnoty podniku*, Ekopress Praha 2007. 978-80-86929-32-3.

¹³ Janda, J. *Spořit nebo investovat?*. Grada Publishing A.s 2011. 978-80-247-3670-9.

pouze změny k datu ocenění. Změny po datu ocenění nejsou brány v potaz. Z hlediska výnosů jsou do kalkulace ocenění zahrnuty pouze výnosy, jež budou dosaženy ze současného pohledu s vysokou mírou pravděpodobnosti. Jedná se o výnosy a růstové příležitosti, které se v době ocenění jeví jako nesporné.¹⁴

Likvidační hodnota vyjadřuje očekávanou hodnotu majetku. Stanovení likvidační hodnoty nastává způsobem, kdy dochází k simulaci prodeje veškerého majetku společnosti. Během simulace je dbáno na účel ocenění a zamyšlení se nad faktory mající schopnost ovlivnit hodnotu společnosti.¹⁵

Reálná hodnota vyjadřuje částku, za kterou je možné prodat aktivum nebo vypořádat závazek mezi nezávislými dobře informovanými stranami, jež jsou transakci ochotni realizovat. Realizace transakce následně probíhá za standardních podmínek, jež jsou obvyklé na trhu.¹⁶

1.3 Cena

Cenu určuje individuální hodnota přiřazená kupujícím a prodávajícím nemovité věci. Cena vyjadřuje požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za zboží či službu.¹⁷ V případě izolované směny mezi dvěma kupujícími dochází k ustálení ceny v rozmezí, kde horní hranice je tvořena subjektivními hodnoceními zboží ze strany kupujících a spodní hranice je tvořena hodnocením ze strany prodávajících. Cena vyjadřuje směnný kurz mezi směňovanými statky. V současné době cena ukazuje množství peněz, jež jsou potřebné k uskutečnění směny daného statku.¹⁸

V odborné literatuře lze dohledat rozdělení ceny do následujících kategorií:¹⁹

- Obvyklá
- Administrativní
- Pořizovací
- Reprodukční

Pojmem **administrativní** cena se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcí předpis tohoto zákona je tvořen vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Oceňovací předpis stanovuje způsoby oceňování nemovitých věcí pomocí administrativní ceny. Užit lze např. pro výpočet daně z převodu nemovitosti, za účelem vypořádání společného mění manželů či spoluvlastnictví nebo při darování nemovitosti.

¹⁴ Kociánová, H. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. ANAG. 2012. 978-80-7263-767-6.

¹⁵ Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VIII*. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. 978-80-7204-630-0.

¹⁶ Mařík M. *Určování hodnoty podniku*, Ekopress Praha 2007. 978-80-86929-32-3.

¹⁷ Zazvonil, Z. *Administrativní ceny nemovitostí*. Ekopress. 2013. 978-80-87865-03-3.

¹⁸ Baudyš, P. *Katastr nemovitostí*. Nakladatelství CH Beck. 2010. 978-80-7400-304-2.

¹⁹ Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress. 2012. 978-80-86929-88-0.

Zákon o oceňování majetku charakterizuje **obvyklou** cenu jako cenu, jež by byla stanovena během prodeje stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.²⁰ V daném případě jsou zvažovány veškeré skutečnosti a okolnosti mající vliv na cenu. Součástí obvyklé ceny nejsou vlivy zapříčiněné mimořádnými okolnostmi na trhu či vlivy zvláštní obliby. Mezi mimořádné události lze zařadit např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních katastrof.²¹ Rovněž nejsou započítány osobní poměry, mezi které lze zařadit majetkové, rodinné či jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Za zvláštní oblibu lze považovat zvláštní hodnotu přiřkládanou majetku či službě, jež vyplývá z osobního vztahu k majetku.²²

Za **pořizovací** cenu se považuje výše ceny, za kterou lze věc pořídit v době pořízení za použití v dané době platných metodik cen. Součástí pořizovací ceny není odpočet opotřebení. U nemovitých věcí je považována pořizovací cena za cenu uhrazenou v době postavení nemovitosti.²³

Reprodukční cena vyjadřuje výši ceny, za kterou lze totožnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění. Reprodukční cena nezahrnuje odpočet opotřebení.²⁴

2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Výše ceny rezidenčních nemovitostí je ovlivněna celou řadou faktorů. Výsledná cena rezidenční nemovitosti je tvořena průnikem nabídky a poptávky po rezidenční nemovitosti. Výslednou výši ceny ovlivňuje životní prostředí, poloha nemovitosti a síť spojená dopravní infrastruktura, pracovní uplatnění, stav nemovitosti aj.²⁵ Dále má na výslednou výši ceny rezidenční nemovitosti vliv množství makroekonomických ukazatelů, mezi které patří míra nezaměstnanosti, kupní síla obyvatel, míra inflace, úrokové sazby, daně, mzdy, výše hypotečních úroků aj. Vzhledem k ekonomickému zaměření předkládané práce jsou sledovány pouze nejvýznamnější makroekonomické ukazatele, jež mají vliv na ceny rezidenčních nemovitostí.²⁶

2.1 Daně

Daňový systém České republiky se skládá ze soustavy daňových předpisů, přičemž z pohledu věcné podstaty a způsobu ukládání daňových povinností lze daně rozdělit na přímé a nepřímé. Pro trh

²⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

²¹ Kociánová, H. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. ANAG. 2012. 978-80-7263-767-6.

²² Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VIII*. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. 978-80-7204-630-0.

²³ Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress. 2012. 978-80-86929-88-0.

²⁴ Mařík M. *Určování hodnoty podniku*, Ekopress Praha 2007. 978-80-86929-32-3.

²⁵ Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VIII*. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. 978-80-7204-630-0.

²⁶ Baudyš, P. *Katastr nemovitostí*. Nakladatelství CH Beck. 2010. 978-80-7400-304-2.

s nemovitostmi jsou důležité přímé daně, které mohou mít vliv na vývoj trhu, zejména na poptávku po nemovitostech.²⁷ Rovněž mohou být spojeny s vlastnictvím nemovitých věcí. Mezi přímé daně se řadí daň z příjmu, daň z nemovitých věcí, daň silniční a daň z nabytí nemovitých věcí. Pro nemovitosti a účely bakalářské práce jsou podstatné daně z nemovitých věcí a daně z nabití nemovitých věcí.²⁸

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.²⁹ Daným předpisem je upravena daň z pozemků a staveb. V daném zákoně je daň z pozemků definována paragrafy 2-6. Uvedené paragrafy vymezují pozemky, jichž se uvedená daň týká a rovněž sazby daně spojené s jednotlivým typem pozemků. Paragrafy 7-11 uvedeného zákona vymezují daň ze staveb a jednotek v zákoně o dani z nemovitých věcí.³⁰ Oba druhy daní mají společný výpočet, jež vzniká vynásobením základu daně a sazby daně. Následně je nezbytné výsledný součin vynásobit koeficientem velikosti obce, případně místním koeficientem za účelem získání celkové výše daně. Poplatníkem daně z nemovitých věcí je vlastník pozemku či jednotky. V zákoně jsou definovány situace, za kterých je vlastník osvobozen od platby daně a rovněž jsou v zákoně definovány speciální případy vlastnictví pozemků či staveb.³¹

Daň z nabytí nemovitých věcí se stala součástí české daňové soustavy 1. ledna 2014 náhradou do té doby existující daně z převodu nemovitostí. Právní úprava daně je obsahem zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.³² Dané opatření stanovuje sazbu daně z nabytí nemovitých věcí na 4 % ze základu daně, čímž lze dosáhnout kupní ceny či 75 % ze směrné hodnoty či zjištěné ceny.³³

Od 1. listopadu 2016 daň z nabytí nemovitých věcí platí pouze kupující dané nemovitosti, případně nabyvatel vlastnického práva. Daň se vztahuje pouze k úplatným převodům nemovitých věcí, nevztahuje se na dědictví a dary. Předmět daně tvoří nabytí vlastnického práva k nemovitosti, mezi které patří pozemek, stavba či jednotka na území České republiky, případně právo stavby, jímž zatížený pozemek je rovněž na území České republiky.³⁴

Daň z nabytí nemovitých věcí je mnohými lidmi považována za nemorální, protože ve své podstatě představuje dvojí zdanění, jelikož nemovitost je pořízena z finančních prostředků, jež podléhají zdanění daní z příjmů a tyto zdaněné finanční prostředky slouží k platbě daně z nabytí nemovitých věcí. Dané téma je diskutováno i v Poslanecké sněmovně České republiky, přičemž některé politické strany usilují o zrušení uvedené daně.³⁵

²⁷ Pelc, V. *Daňové podmínky působení neziskových subjektů*. Nakladatelství CH Beck. 2010. 978-80-7400-190-1.

²⁸ Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání*, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. 978-80-7204-630-0.

²⁹ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

³⁰ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

³¹ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

³² Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

³³ Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

³⁴ Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

³⁵ Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

2.2 Inlace

Z ekonomického hlediska lze inflaci definovat jako nárůst všeobecné cenové hladiny zboží a služeb v ekonomice v určitém časovém období.³⁶ Pro definice inflace lze rovněž užít ekvivalentní definice, jež považuje inflaci za snížení kupní síly peněz.³⁷ V souvislosti s inflací je nutné vymezit pojem míra inflace, která vyjadřuje změnu cenové hladiny za určité časové období. Míru inflace lze vypočítat jako poměr vybraného cenového indexu na konci a na začátku sledovaného období. Opačným jevem inflace je deflace, která je vyvolána poklesem cenové hladiny.³⁸

Ekonomové zastávají názor, že vysoká míra inflace je způsobena nadměrným růstem peněžní zásoby.³⁹ Názory na příčiny nízké až střední míry inflace se u jednotlivých ekonomů liší. Část ekonomů spatřuje příčiny v růstu peněžní zásoby, kolísání reálné poptávky po zboží či výkyvech v nabídkách a dodávkách zboží. Rychlejší růst peněžní zásoby je příčinou dlouhého období významné inflace.⁴⁰

Dopady inflace na ekonomiku mohou být různé. Negativním jevem je snížení reálné hodnoty peněz a dalších peněžních aktiv, dochází k nejistotě týkající se budoucího vývoje cen, jež odrazuje investice a úspory. Vysoká míra inflace může být příčinou nedostatku určitého zboží, jelikož spotřebitelé z důvodů obav budoucího navýšení cenové hladiny mohou zboží hromadit.⁴¹ Dále je inflace příčinou mzdové cenové spirály, způsobuje vznik hyperinflace a s ní spojený přechod k barterovému obchodu, vznik alokační neefektivnosti, přesunu bohatství, vznik nákladů spojených s prošoupanými podrážkami, vznik nákladů jídelníčku a má vliv na hospodářský cyklus.⁴²

Inflace má i pozitivní účinky, např. rozšiřuje možnosti centrální banky upravovat úrokové sazby v zájmu zmírnění recese. Další pozitivní důsledek inflace je možnost stimulace investice do nefinančních investičních projektů.⁴³ Keynesiánci vidí výhodu inflace ve větší pružnosti trhu práce a větším manévrovacím prostoru centrální banky.⁴⁴

Většina ekonomů považuje za nejvýhodnější nízkou stabilní inflaci, která poskytuje možnost snížit závažnost hospodářské recese prostřednictvím rychlejšího vyčištění trhu práce a snížení rizika vzniku

³⁶ Jílek, J. *Finance v globální ekonomice II: Měnová a kurzová politika*. GRADA Publishing as, 2013. 978-80-247-4516-9.

³⁷ Jurečka, V., et al. *Makroekonomie*. Grada, 2010. 978-80-271-0251-8.

³⁸ Ball, R. J. *Inflation and the Theory of Money*. Transaction Publishers, 2017. 978-36-596-8911-6.

³⁹ Bernanke, B. S., et al. *Inflation targeting: lessons from the international experience*. Princeton University Press, 2018. 978-06-911-8739-6.

⁴⁰ Jílek, J. *Finance v globální ekonomice II: Měnová a kurzová politika*. GRADA Publishing as, 2013. 978-80-247-4516-9.

⁴¹ Bernanke, B. S., et al. *Inflation targeting: lessons from the international experience*. Princeton University Press, 2018. 978-06-911-8739-6.

⁴² Jurečka, V., et al. *Makroekonomie*. Grada, 2010. 978-80-271-0251-8.

⁴³ Jílek, J. *Finance v globální ekonomice II: Měnová a kurzová politika*. GRADA Publishing as, 2013. 978-80-247-4516-9.

⁴⁴ Jurečka, V., et al. *Makroekonomie*. Grada, 2010. 978-80-271-0251-8.

pasti na likviditu.⁴⁵ Měnové orgány, zpravidla centrální banky, mají za úkol zachovávat nízkou a stabilní míru inflace. Míru inflace lze měřit prostřednictvím cenových indexů, např. deflátor HDP, index spotřebitelských cen (CPI) a index cen výrobců (PPI). Míru inflace v České republice počítá Český statistický úřad.⁴⁶

V praxi dochází k cílování či regulaci inflace prostřednictvím měnové politiky, která je primárním nástrojem pro kontrolu inflace. V České republice provádí měnovou politiku Česká národní banka, jež má možnost ovlivnit inflaci pomocí stanovení úrokových sazeb a pomocí operací na trhu. Zpravidla jsou českou národní bankou pro boj s inflací užívány vysoké úrokové sazby a pomalý růst peněžní zásoby.⁴⁷

2.3 Průměrná mzda

Průměrná mzda neboli hrubá měsíční nominální mzda vyjadřuje podíl mezd bez ostatních osobních nákladů připadající na jednoho zaměstnance evidenčního počtu za měsíc. V České republice průměrnou výši hrubé měsíční mzdy počítá český statistický úřad z mezd, jež zahrnují základní mzdy a platy, příplatky a doplatky ke mzdě či platu, odměny, náhrady mezd a platů, odměny za pracovní pohotovost a jiné složky mzdy či platu, které byl v daném období zaměstnancům zúčtovány jako součást výplaty.⁴⁸

V průměrné mzdě nejsou zahrnuty náklady na mzdy nebo plat za dobu trvání dočasné pracovní neschopnosti nebo karantény placené zaměstnavatelem. Jedná se o hrubé mzdy, tj. před snížení o pojistné na všeobecné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné či se zaměstnancem dohodnuté srážky.⁴⁹

2.4 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost lze definovat mnoha způsoby, jedná se o převis nabídky nad poptávkou na trhu práce. Taktéž lze na nezaměstnanost nahlížet jako na rozdíl mezi pracovní silou a počtem nezaměstnaných.⁵⁰ Na trhu práce existuje vždy určitá míra nezaměstnanosti, nelze dosáhnout nulové hodnoty. Nezaměstnanost je projevem nerovnováhy na trhu práce.

⁴⁵ Bernanke, B. S., et al. *Inflation targeting: lessons from the international experience*. Princeton University Press, 2018. 978-06-911-8739-6.

⁴⁶ Jílek, J. *Finance v globální ekonomice II: Měnová a kurzová politika*. GRADA Publishing as, 2013. 978-80-247-4516-9.

⁴⁷ Jurečka, V., et al. *Makroekonomie*. Grada, 2010. 978-80-271-0251-8.

⁴⁸ Šubrt, B. *Obsluha mzdy a platu*. ANAG. 2014. 978-80-7263-887-1.

⁴⁹ Vybíhal, V. *Mzdové účetnictví 2020: praktický průvodce*. Grada Publishing, A.s 2020 978-80-271-1474-0.

⁵⁰ Layard, P. R. G., et al. *Unemployment: macroeconomic performance and the labour market*. Oxford University Press on Demand, 2005. 978-01-982-8434-5.

Důležité je definovat nezaměstnaného člověka. Nezaměstnaný člověk nemá práci, ale aktivním způsobem práci vyhledává a sám musí vykazovat prokazatelné úsilí o získání práce. Nezaměstnaný je člověk, jež nepracuje a aktivním způsobem nevyhledává práci, pouze je registrován na úřadu práce a pobírá dávky v nezaměstnanosti.⁵¹

Výše nezaměstnanosti se vyjadřuje tzv. ukazatelem míry nezaměstnanosti, který vyjadřuje poměr nezaměstnaných k celkovému ekonomicky aktivnímu obyvatelstvu. Výsledek je vyjádřen v procentní hodnotě. Dále se lze v odborné literatuře setkat s pojmem ekonomicky aktivní obyvatelstvo neboli pracovní síla státu, která představuje součet zaměstnaných i nezaměstnaných osob.⁵² Situaci na trhu práce lze rovněž monitorovat prostřednictvím ukazatele počtu volných pracovních míst, ze kterého je možné vypočítat počet volných pracovních míst připadající na jednoho nezaměstnaného.⁵³

Existuje několik druhů nezaměstnaností, přičemž každá vzniká z jiné příčiny a má jiné důsledky. Odborná literatura rozlišuje frikční nezaměstnanost (způsobená přestupem ze studií do pracovního poměru, přechodem na mateřskou dovolenou aj.), strukturální nezaměstnanost (změna pracovního trhu a nesoulad mezi nabídkou a poptávkou), cyklická nezaměstnanost (sezónní nezaměstnanost), skrytá a nepravá nezaměstnanost. Frikční nezaměstnanost je důvodem, proč míra nezaměstnanosti nemůže nabývat nulové hodnoty.⁵⁴

3 METODIKA PRÁCE

Obsahem metodické části práce je stanovení výzkumného problému práce. V návaznosti na stanovení výzkumný problém je stanoven hlavní výzkumný cíl. Podpůrnými nástroji pro dosažení stanoveného cíle jsou vytyčeny hypotézy, na které autorka práce prostřednictvím analýzy sekundárních empirických dat hledá odpověď, respektive usiluje o jejich potvrzení či vyvrácení. Nedílnou součástí metodické části práce je popis způsobu sběru, analýzy a interpretace empirických dat. Součástí kapitoly je rovněž uvedené časové hledisko výzkumu a limity spojené s výzkumem.

3.1 Výzkumný problém, výzkumný cíl a hypotézy práce

Výzkumným problémem je analýza cen rezidenčních nemovitostí v České republice. Cílem předkládané bakalářské práce je provést analýzu vývoje cen rezidenčních nemovitostí v České republice v uplynulých deseti letech a analyzovat vliv ekonomických faktorů na cenu rezidenčních nemovitostí. Na základě studia odborné literatury a dat získaných se statistických serverů Deloitte, Českého statistického úřadu a České národní banky je hlavním cílem práce provést analýzu a následnou diskusi vývoje cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010-2020 a vliv faktorů na straně

⁵¹ Pigou, A. C. *Theory of unemployment*. Routledge, 2013. 978-11-389-9027-2.

⁵² Winefield, A. H. *Growing up with unemployment*. Routledge, 2005. 978-02-039-7714-9.

⁵³ Layard, P. R. G., et al. *Unemployment: macroeconomic performance and the labour market*. Oxford University Press on Demand, 2005. 978-01-982-8434-5.

⁵⁴ Pigou, A. C. *Theory of unemployment*. Routledge, 2013. 978-11-389-9027-2.

nabídky a poptávky na ceny rezidenčních nemovitostí. Přínosem práce je zmapování vývoje cenové hladiny rezidenčních nemovitostí v České republice v uvedené době a uvedení cenové hladiny jednotlivých druhů rezidenčních nemovitostí v České republice v každém sledovaném roce. Zároveň je analyzován vliv vybraných makroekonomických ukazatelů, jež mohou ovlivňovat cenu nemovitostí.

Výzkumným předpokladem předkládané práce jsou v návaznosti na vytyčený cíl práce stanovené hypotézy, které se snaží autorka na základě vlastních výsledků výzkumu v komparaci s poznatky vycházející z odborné literatury, vyvrátit či potvrdit.

Hypotéza 1: Inflace ekonomiky České republiky má vliv na výši ceny rezidenčních nemovitostí.

Hypotéza 2: Úroková míra stanovená Českou národní bankou má vliv na výši ceny rezidenčních nemovitostí.

Hypotéza 3: Výše daně má vliv na cenovou hladinu rezidenčních nemovitostí.

3.2 Výzkumná metoda a sběr dat

V předkládané bakalářské práci jsou sesbírána sekundární empirická data ze statistických portálů Deloitte, z Českého statistického úřadu a z webového portálu České národní banky. Výzkumnou metodou je analýza sekundárních empirických dat. Záměrem autorky je analyzovat vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010 až 2020. Rovněž ve sledovaném období bude analyzován vývoj daní spojených s nemovitostmi a vývoj zvolených ekonomických ukazatelů. Následně autorka hledá mezi hodnotami ekonomických ukazatelů a cenami rezidenčních nemovitostí vzájemnou spojitost a možné vlivy.

3.3 Časové hledisko

Z časového hlediska má bakalářská práce charakter longitudinální studie. Autorka si klade za cíl provést analýzu cen rezidenčních nemovitostí mezi lety 2010-2020. Longitudinální studie umožňuje sledovat vývoj cen v čase a rovněž sledovat i meziroční nárůsty či poklesy.

3.4 Limity výzkumu

V průběhu zpracování práce byla autorka omezena řadou limitujících faktorů, mezi které lze zařadit stanovený rozsah práce, množství dostupného času, omezenou dostupnost odborné literatury vlivem uzavření knihoven a knihkupectvím, nekomfortní vyhledávání statistických dat.

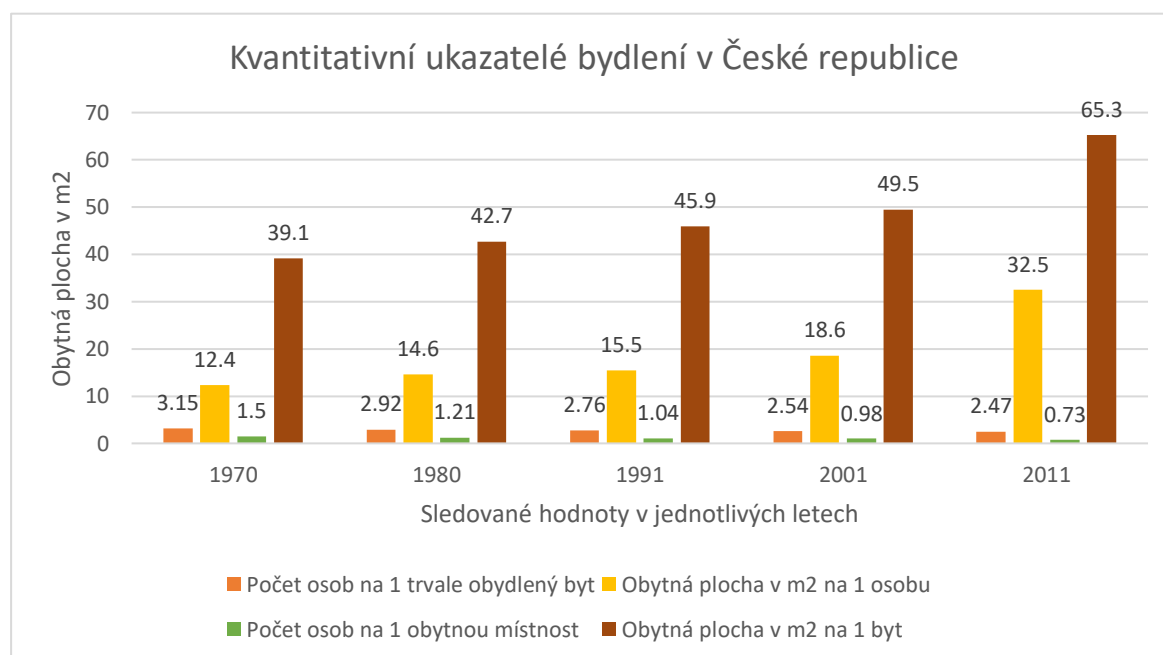
PRAKTICKÁ ČÁST

4 ANALÝZA CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Obsahem kapitoly je přiblížení vývoje cen rezidentních nemovitostí v posledních 10 letech v České republice. Mezi rezidenční nemovitosti patří rodinné domy a byty či bytové domy. Pozornost je zaměřena na vývoj cen rodinných domů a bytů v České republice mezi lety 2010 až 2020. Kapitola zahrnuje čísla a statistické údaje převzaté z Českého statistického úřadu i jiných statistických zdrojů. Zkoumány jsou jednotlivé ovlivňující nabídkové i poptávkové faktory ceny rezidenčních nemovitostí. Součástí kapitoly je rovněž část věnována analýze výsledků vlastního primárního empirického šetření.

4.1 Kvantitativní ukazatele bydlení

V úvodu kapitoly nejdříve autorka bakalářské práce přikládá graf zobrazující vývoj kvantitativních ukazatelů bydlení v České republice od 70. let 20. století. Cílem grafu je ukázat, jakým způsobem se v průběhu sledovaného období vyvíjela průměrná velikost bydlení na osobu. Níže přiložený graf zobrazuje počet osob na 1 trvale obydlený byt, počet osob na 1 obytnou místnost, počet osob na obytnou plochu v m² na 1 osobu a na 1 byt. Graf zobrazuje průměrnou obytnou plochu na obyvatele.



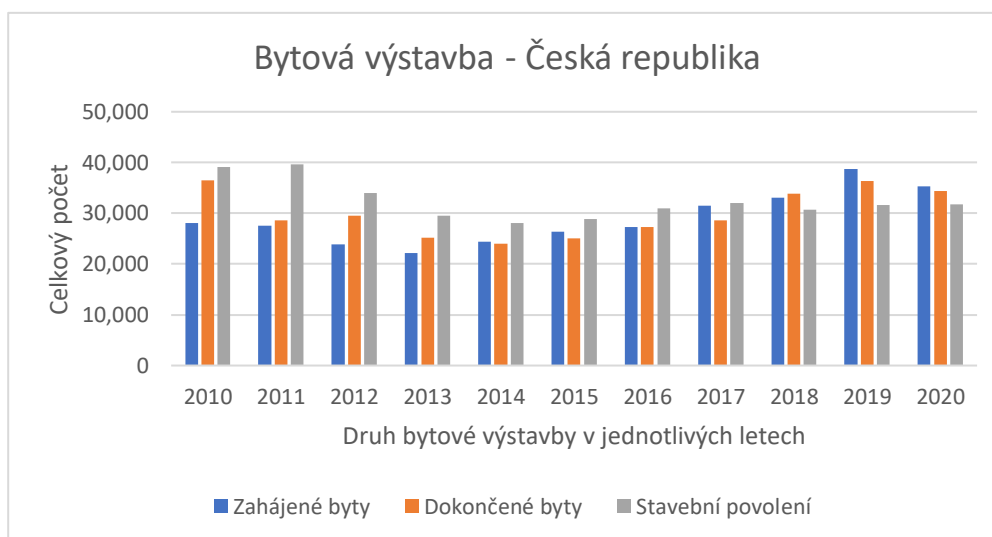
Graf 1 Kvantitativní ukazatele bydlení v České republice (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online], 2011)

Výše přiložený graf číslo 1 zobrazuje navyšující se komfort bydlení v České republice. V průběhu sledovaného období dochází k poklesu počtu osob na 1 obytnou místnost a na 1 trvale obydlený byt. Zároveň dochází k nárůstu obytné plochy na 1 osobu a na 1 byt. K nejvýraznějšímu nárůstu průměrné obytné plochy bytu došlo v období let 2001 až 2011.

4.2 Bytová výstavba

Mezi dlouhodobě sledované ukazatele patří statistika bytové výstavby. Uvedený druh statistiky byl veden již po druhé světové válce, přičemž přesnější a spolehlivější statistiky lze dohledat od roku 1948. V průběhu času procházelo hodnocení bytové výstavby několika statistickými metodami. Od roku 2012 slouží jako zdroj dat pro výpočet statistických metod měsíční výkaz Stav 1-12. Statistické výkazy jsou realizovány na základě programů statistických zjišťování, jež obsahují seznamy, charakteristiky a metody jednotlivých zjišťování.

Následující část je zaměřena na porovnání vývoje bytové výstavby mezi lety 2010-2020. Zkoumány jsou dokončené i zahájené byty, počet vydaných stavebních povolení na rezidenční nemovitosti. V bakalářské práci se za zahájené byty považuje výstavba bytů v domech, které získaly v uvedeném období povolení. Domem je v tomto kontextu myšlen bytový dům, rodinný dům, vestavba, nástavba či přístavba. Za dokončené byty se považují byty v nových budovách nebo nově dokončené byty ve stávajících budovách, jimž je přiděleno popisné/evidenční číslo. Obecně se jedná o byty, které ve sledovaném období získali kolaudační souhlas od příslušného stavebního úřadu v souladu se stavebním zákonem. Za stavební povolení je považován celkový počet stavebních povolení, stavebních ohlášení staveb povolených na základě veřejnoprávní smlouvy a stavby vydány a evidovány příslušným stavebním úřadem. Výsledné hodnoty uvedených tří komponentů v jednotlivých letech sledovaného období jsou zaneseny v níže přiloženém grafu 2.



Graf 2 Bytová výstavba - Česká republika (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ⁵⁵)

⁵⁵ Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

Z výše přiloženého grafu číslo 2 lze vyčíst počty jednotlivých bytových výstav v jednotlivých letech sledovaného období. Český statistický úřad eviduje měsíční, čtvrtletní a roční počty druhů bytových výstav, nicméně pro účely bakalářské práce jsou zvoleny jen roční hodnoty rezidenčních nemovitostí.

Z grafu 2 lze vyčíst, že nejnižší počet zahájených bytů byl v roce 2013. Od inkriminovaného roku počet zahájených bytů do roku 2019 stabilně rostl. V roce 2020 vlivem pandemie COVID-19 počet zahájených bytů meziročně poklesl. V případě počtu dokončených bytů byl nejnižší počet dokončených bytů zaznamenán v roce 2014. Tato skutečnost má přímou souvislost s nejnižším počtem zahájených bytů o rok dříve. Od roku 2015 do roku 2019 počet dokončených bytů meziročně stabilně narůstal. V roce 2020 došlo vlivem pandemie COVID-19 k meziročnímu poklesu počtu dokončených bytů téměř o 2 000 bytů.

Nejvyšší počet stavebních povolení byl ve sledovaném období vydán v roce 2011, celkem 39 656. V následujícím roce 2012 došlo k největšímu meziročnímu poklesu vydaných stavebních povolení za sledované období. Klesající trend počtu vydaných stavebních povolení lze pozorovat do roku 2014. Od roku 2015 opět počet stavebních povolení narůstal do roku 2017. V roce 2018 došlo k meziročnímu poklesu počtu vydaných stavebních povolení a následující roky počet vydaných stavebních povolení stagnuje na hodnotě z roku 2018.

V grafu 2 lze taktéž vidět přímou souvislost sledovaných indikátorů s hospodářským a ekonomickým cyklem České republiky. V roce 2008 byla ekonomika České republiky poznamenána velkou celosvětovou ekonomickou krizí, které přenesla hospodářský cyklus České republiky do fáze ekonomické recese. Dozvuky ekonomické krize byly v České republice znatelné až do roku 2013. Z grafu lze vyčíst, že všechny sledované indikátory spojené s bydlením od roku 2010 do roku 2014 pozvolně klesaly vlivem ekonomické recese. Od roku 2014 do roku 2019 procházel hospodářský cyklus České republiky fází ekonomického růstu a sledované hodnoty spojené s bydlením v tomto sledovaném období stabilně rostly. V roce 2020 se hospodářský cyklus České republiky opět dostává vlivem pandemie COVID-19 do hospodářské recese, klesají makroekonomické indikátory i indikátory spojené s bydlením. Z grafu je vidět přímá souvislost hospodářského cyklu a bytové výstavby.

4.3 Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice

Předmětem podkapitoly je vymezit a porovnat vývoj cen na trhu s rezidentním bydlením v České republice. Jedná se o ceny bytových nemovitostí a ceny nájemního bydlení. Potřebná empirická data jsou převzata z webového portálu Českého statistického úřadu, jež sleduje detailnější vývoj cenového indexu a ostatních potřebných ukazatelů. Veškerá získaná data jsou zanesena do přehledných grafů, ze kterých lze názorně vyčíst aktuální trend vývoje cen rezidenčních nemovitostí v České republice.

4.3.1 Index cen bytových nemovitostí (HPI)

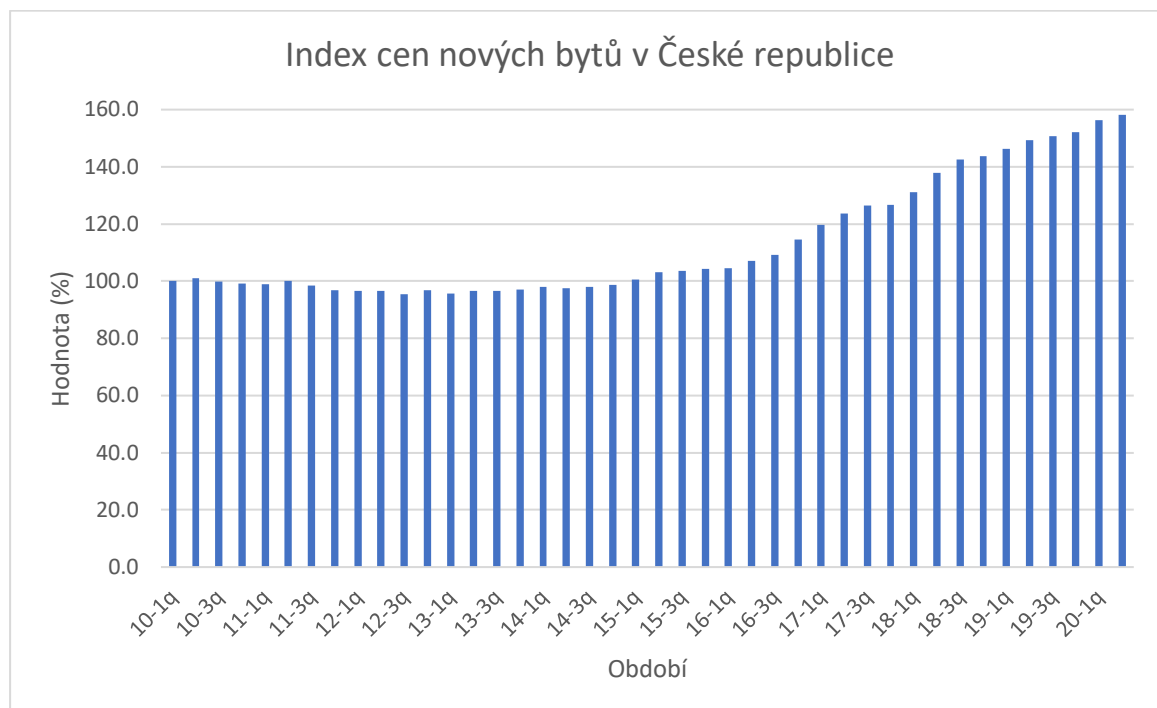
Index ceny bytových nemovitostí (HPI - House Price Index) představuje souhrnný cenový index měřící vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí v České republice dle jednotlivých norem Evropské unie. Výhodou daného indexu je možnost srovnat cenové hladiny bytových nemovitostí s ostatními zeměmi Evropské unie. Data pro bakalářskou práci jsou převzata z webového portálu Českého statistického úřadu.

Výpočet indexu cen bytových nemovitostí je realizován na základě následující metodiky:

- Vstupní údaje od Ministerstva financí České republiky

- Databáze je vytvářena finančním úřadem na základě daňových ceny, jež byly zrealizovány
- počítá celkové nákupy domácností
- poskytuje statistiky pro nové i starší byty
- v indexu nejsou zachyceny kvalitativní změny v čase
- Základ indexu tvoří průměr roku 2010 (průměr roku 2010 = 100 %)

Následující graf 3 popisuje vývoj indexu cen nových bytů v České republice mezi lety 2010 až 2020. Jedná se o první prodej. Data jsou převzatá z webového portálu Českého statistického úřadu.⁵⁶



Graf 3 Index cen nových bytů (v %, 2010 = 100) (Zdroj: vlastní zpracování podle webového portálu ČSÚ⁵⁷)

Výše přiložený graf 3 popisuje index cen nových bytů v České republice v jednotlivých letech mezi lety 2010 až 2020. Od roku 2010 do roku 2016 měly ceny nových bytů v České republice konstantní hodnotu vlivem následků světové finanční krize, která v roce 2009 zapříčila velký propad cen bytů. Svého dna dosáhly ceny nových bytů ve třetím čtvrtletí roku 2012, kdy v daném období ceny nových bytových nemovitostí dosáhly nejnižší ceny, tedy 95,4 % hodnoty indexu.

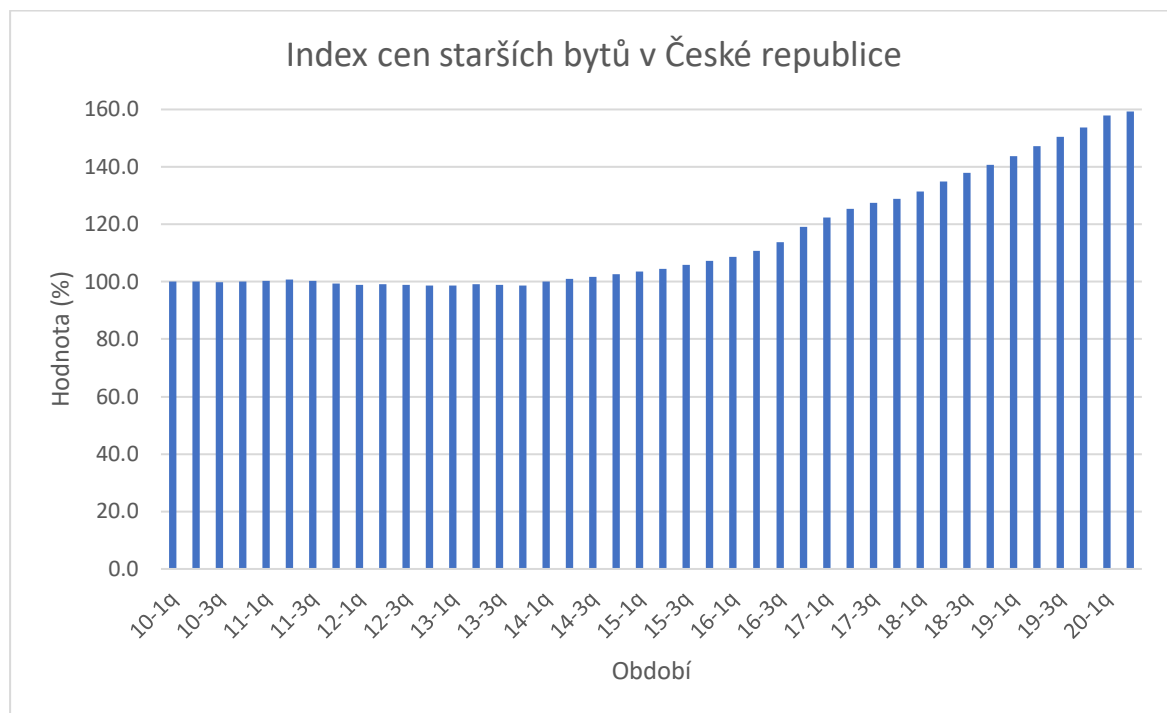
Prudký nárůst cen nových bytových nemovitostí nastal ve třetím čtvrtletí roku 2016. Mezi třetím čtvrtletím a čtvrtým čtvrtletím roku 2016 byl zaznamenán nárůst cen nových bytových nemovitostí ve výši 5,3 %, což byl do té doby nevídaný mezikvartální nárůst. Strmý nárůst ceny nových bytových nemovitostí pokračoval až do třetího čtvrtletí roku 2017, kdy se dostal na hodnotu 126,4 % hodnoty indexu a v následném čtvrtletí index zaznamenal pokles o 0,2 %. Uvedený mírný pokles znamená

⁵⁶ Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

⁵⁷ Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

nevidaný jev, jelikož ceny nových bytů v České republice od roku 2016 strmě rostou. Index cen nových bytových nemovitostí stabilně roste až do roku 2020. Pro zajímavost ve třetím čtvrtletí roku 2020 dosahoval index cen nových bytů v České republice hodnoty 158,2 % hodnoty indexu.

Následující graf 3 popisuje vývoj indexu cen nových bytů v České republice mezi lety 2010 až 2020. Nejedná se o první prodej. Data jsou převzatá z webového portálu Českého statistického úřadu.⁵⁸



Graf 4 Index cen starších bytů (v %, 2010 = 100) (Zdroj: vlastní zpracování podle webového portálu ČSÚ⁵⁹)

Graf 4 zaznamenává index cen starších bytových jednotek ve sledovaném období mezi lety 2010 až 2020. Již na první pohled je patrné, že hodnoty indexu cen starších bytových nemovitostí v České republice ve sledovaném období kopírují index cen nových bytů v České republice ve sledovaném období.

V grafu 4 jsou mezi lety 2010 až 2013 opět promítnuty následky světové finanční krize, kdy v uvedeném období došlo ke stagnaci ceny starších bytových nemovitostí v České republice. Nejnižší hodnota ceny starších bytových nemovitostí byla zaznamenána v prvním čtvrtletí roku 2013, kdy index ceny nemovitostí dosahoval hodnoty 98,7 % hodnoty indexu.

U starších bytových nemovitostí došlo ke strmému nárůstu od roku 2016. Od inkriminovaného roku docházelo k nejvyšším mezikvartálním nárůstům až o 7 %. Jedná se o vyšší mezikvartální hodnotu nárůstu než u nových bytů o více než 1 %. Strmý nárůst cen starších bytových nemovitostí pokračoval

⁵⁸ Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

⁵⁹ Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

až do roku 2020, kdy ve třetím čtvrtletí byla hodnota indexu cen starších bytových nemovitostí v České republice na hodnotě 159,3 % hodnoty indexu.

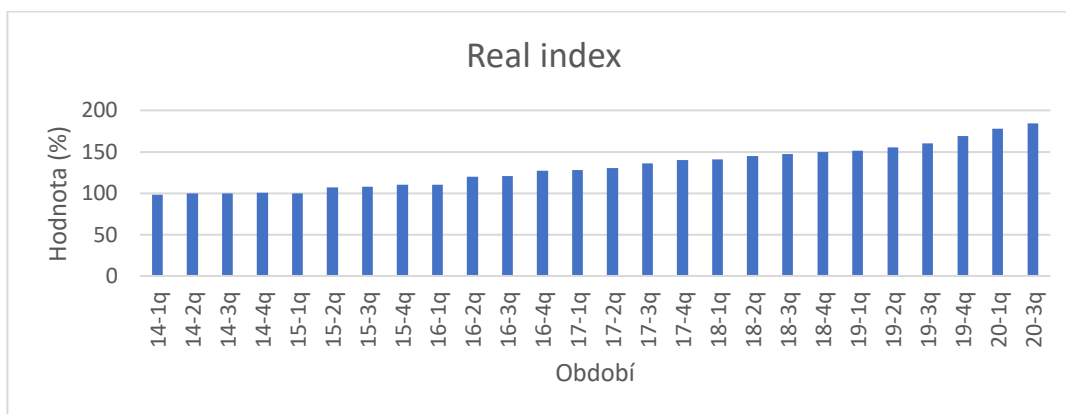
Obecně lze z grafu 3 a 4 vyčíst, že ceny starších bytových nemovitostí mezi lety 2016 až 2020 rostly rychleji než nové bytové nemovitosti. Tento fakt lze rovněž potvrdit skutečností, že ceny starších bytových nemovitostí se drží na vyšších cenových hodnotách než nižší nemovitosti.

4.3.2 Deloitte Indexy

Další možnost srovnání cen nemovitostí a realizace analýzy vývoje cen nemovitostí poskytují data od společnosti Deloitte. Jedná se o nadnárodní společnost poskytující odborné služby v oblasti auditu, právního poradenství, daní, podnikového poradenství, finančního poradenství a v oblasti řízení rizik. Uvedená společnost poskytuje několik druhů indexů zabývajících se cenami bytových nemovitostí. Pro účely bakalářské práce je relevantní Deloitte real index.

Deloitte real index obsahuje relevantnější a validnější data pro celou Českou republiku. Data jsou nasbírána pouze z uskutečněných prodejů bytů na celé České republice, jež byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Udávány jsou skutečné ceny, za které byly byty prodány. Vyjma nového developmentu jsou porovnávány i ceny za panelové a cihlové domy. Data jsou převzata z webového portálu www.cenovamapa.org, jež je provozována společností pro Cenové mapy ČR, s.r.o. Hlavním poradcem této společnosti je společnost Deloitte.

Následující graf 5 popisuje vývoj skutečných průměrných cen prodaných bytů v krajských městech v České republice. V indexu jsou zahrnuty všechny bytové nemovitosti, např. novostavby, cihlové domy, panelové domy. Vývoj cen je zveřejněn od roku 2014.



Graf 5: Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech (Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Deloitte⁶⁰)

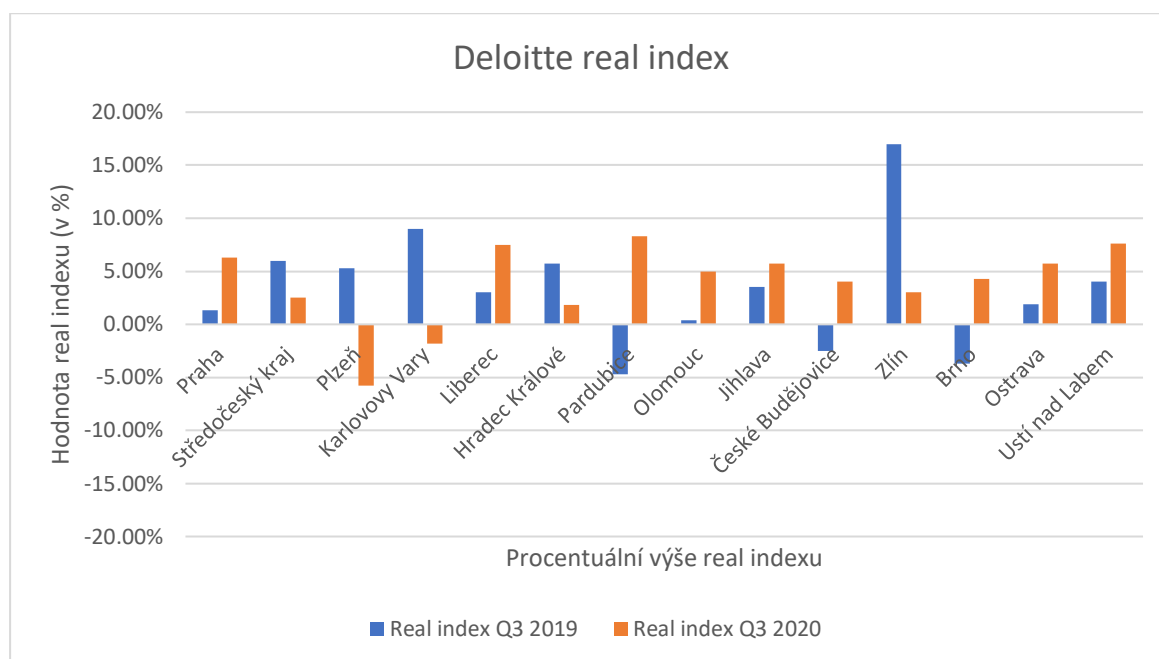
Z výše přiloženého grafu 5 lze vyčíst vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech v České republice mezi lety 2014 až 2020. Rok 2014 je považován za výchozí bod, kdy hodnota je brána na úrovni 100 %. Z grafu 5 je patrné, že v jednotlivých kvartálech sledovaného období

⁶⁰ Deloitte index. *Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v krajských městech*. 2021. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf.

sledovaná hodnota rostla až do roku 2020, kdy dosáhla hodnoty 184 % hodnoty indexu. Přiložený graf koresponduje s předchozími grafy, jelikož vyjadřuje skutečnost, že s růstem cen bytových nemovitostí taktéž narůstá skutečná cena za prodané bytové nemovitosti.

Rovněž lze z grafu 5 vyčíst, že do roku 2015 vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a ostatních krajských městech stagnoval vlivem následků ekonomické recese, od roku 2016 obdobně jako HPI index strmě rostl až do dnešní doby. Růst indexu je zapříčiněn zejména hospodářským růstem.

V níže přiloženém grafu 6 je zaznamenán Deloitte real index pro jednotlivá krajská města České republiky mezi lety 2019 až 2020. Graf 6 vyjadřuje procentuální hodnoty meziroční změny cen bytových nemovitostí na m² v jednotlivých krajských městech.

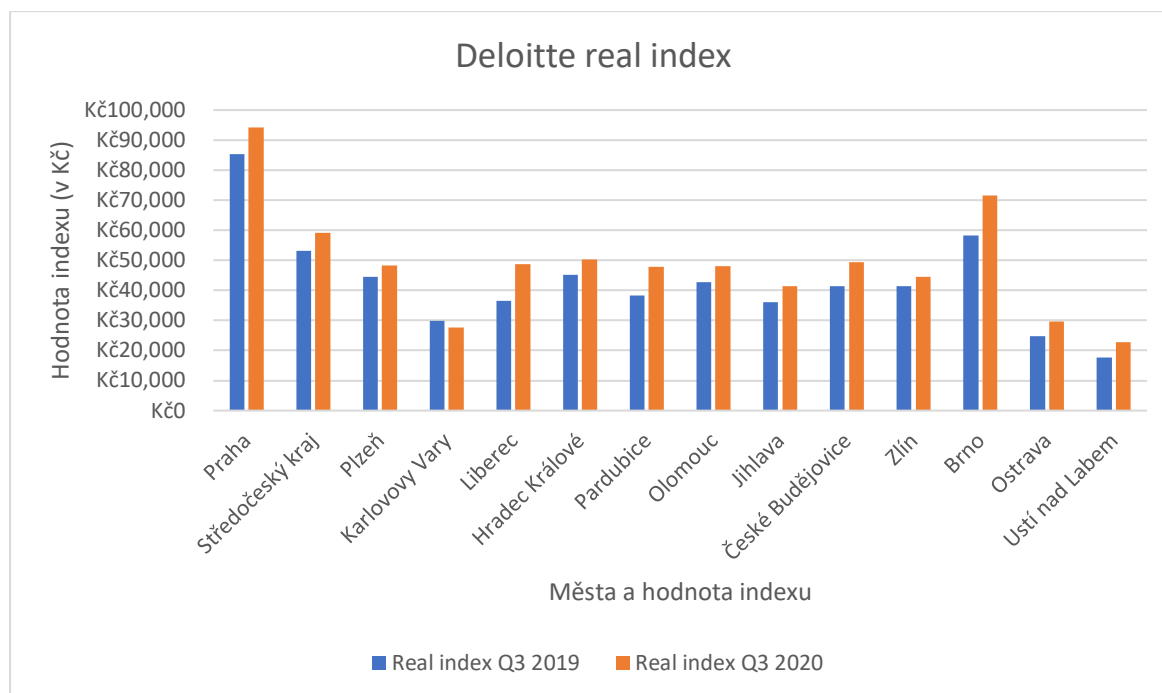


Graf 6 Deloitte real index v krajských městech v České republice (v %) (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte⁶¹)

Jak již bylo uvedeno, cena bytových nemovitostí závisí na mnoha parametrech a proměnných, jednou z proměnných je lokace nemovitosti. Výše přiložený graf 6 zobrazuje průměrný nárůst či pokles bytových nemovitostí na m² v jednotlivých krajích v České republice mezi lety 2019 a 2020. Z grafu 6 lze vyčíst, že největší meziroční nárůst cen nemovitostí na m² zaznamenalo město Zlín. Zaznamenán byl nárůst ceny ve výši 17 % oproti předchozímu roku. Podíváme-li se na graf z opačné strany, ve sledovaném období je registrován největší procentuální pokles ceny bytových nemovitostí na m² v Plzni, o celých 6 %. Daná skutečnost byla zapříčiněna výstavbou nových bytových nemovitostí a vzniku převisu nabídky bytů nad poptávkou po bytech.

⁶¹ Deloitte index. *Deloitte real index ceny bytů v krajských městech*. 2021. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_3Q_2019_update.pdf

V níže přiloženém grafu 7 lze vidět průměrnou cenu bytových nemovitostí na m² v jednotlivých krajských městech České republiky vyjádřené v Kč. Graf 7 rovněž zachycuje meziroční nárůst či pokles ceny bytové nemovitosti na m² vyjádřené v Kč v jednotlivých krajských městech České republiky.



Graf 7 Deloitte real index v krajských městech v České republice (v Kč) (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte)⁶²

Graf 7 zobrazuje meziroční vývoj (2019 a 2020) cen bytových nemovitostí v jednotlivých krajských městech v České republice vyjádřené v Kč na m². Z grafu 7 lze vyčíst, že největší nárůst cen bytových nemovitostí na m² mezi lety 2019 a 2020 byl zaznamenán v Praze, Liberci a v Brně. Naopak v Karlových Varech jako v jediném krajském městě byl zaznamenán meziroční pokles ceny bytových nemovitostí na m².

Z grafu 7 je rovněž názorně vidět, jakým způsobem se liší ceny bytů na m² mezi jednotlivými krajskými městy. Cenu bytů ovlivňuje míra nezaměstnanosti v daném krajském městě, výše průměrné mzdy, dopravní infrastruktura, dostupnost práce, životní prostředí, velikost krajského města aj. Z grafu je patrné, že nejvyšší ceny bytových nemovitostí jsou v Praze, jelikož Praha je hlavní město České republiky, kulturní centrum, sídlo mnoha firem, vysokých škol, významných státních institucí, v Praze jsou vyšší průměrné mzdy. Druhé nejdražší ceny bytových nemovitostí jsou v Brně, jelikož Brno je druhé největší město České republiky, kulturní centrum Moravy, kde sídlí množství Vysokých škol, kulturních institucí. Ceny nemovitostí zvedají zejména sdílené nájmy studentů vysokých škol, jelikož Brno je největší "studentské" město v České republice, kde studuje velké množství studentů z celé Moravy i Slovenska.

⁶² Deloitte index. *Deloitte real index ceny bytů v krajských městech*. 2021. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_3Q_2019_update.pdf

Zajímavostí je, že v Ostravě, třetím největším městem v České republice, stojí ceny bytových nemovitostí zhruba 1/3 ceny bytových nemovitostí v Praze a zhruba poloviční cenu ve srovnání s Brnem. Důvodem je špatné životní prostředí, malá pracovní uplatnitelnost, poměrně chudý průmyslový kraj. Jedná se o neatraktivní lokalitu pro život mladých lidí, a tak jsou zde ceny bytových nemovitostí v celostátním průměru velmi nízké.

Nejnižší ceny bytových nemovitostí, jež jsou opět v porovnání s Prahou na třetinové výši, zaplatí lidé v Ústí nad Labem. Strategicky je město významným dopravním uzlem, avšak z hlediska komfortu života je město neatraktivní.

4.4 Daně České republiky

Výši ceny bytových nemovitostí ovlivňuje rovněž výše daně. V České republice se daně dělí na daně přímé a daně nepřímé. Pro předkládanou bakalářskou práci jsou relevantní daně přímé, které se dělí na daň z nemovitostí a daň z nabytí nemovité věci. Od roku 2014 došlo ke zrušení dědické daně. Osvobození od daně darovací je vztaženo na poplatníky v I. a II. skupině dle příbuzenského vztahu a skupině III.

Daň z nemovitosti se řídí zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Uvedený druh daně je povinen platit každý vlastník pozemku či stavby. V současné době je u stavebních pozemků stanovena daň z nemovitosti na základní sazbu ve výši 2 Kč/m². U budovy obytného domu je daná sazba stanovena ve výši 2 Kč/m² a u budovy rodinného domu užívaného pro rodinnou rekreaci ve výši 6 Kč/m². Výpočet daně z nemovitosti probíhá tak, že základní sazba daně je násobena koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím dle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. Obvykle platí pravidlo, že větší počet obyvatel znamená vyšší koeficient výpočtu. V rámci zákona má možnost obec zvýšit koeficient o jednu kategorii či snížit až o tři kategorie.

Další relevantní daní pro bakalářskou práci je daň z nabytí nemovité věci, která se řídí zákonem č. 254/2016 Sb. Uvedený zákon stanovuje jako poplatníka daně nabyvatele (kupujícího) bytové nemovitosti. Osvobozeny od daně z nabytí nemovitých věcí jsou novostavby nebo převody z vlastnických bytových družstev do osobního vlastnictví. Sazba daně je stanovena ve výši 4 %. Základem sazby daně je nabývací hodnota nemovitosti snížená o uznatelný výdaj.

5 ANALÝZA POPTÁVKOVÝCH FAKTORŮ

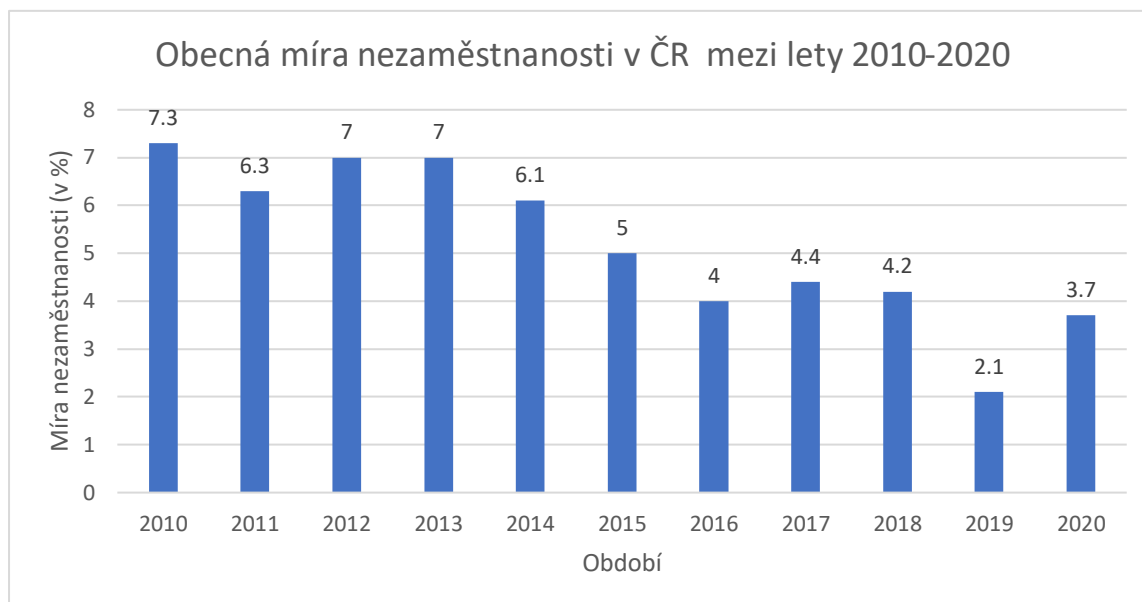
Vliv na ceny rezidenčních nemovitostí mají taktéž poptávkové faktory. Pro účely bakalářské práce jsou zvoleny nejvýznamnější makroekonomické ukazatele ovlivňující ceny rezidenčních nemovitostí. Předmětem této podkapitoly je provést analýzu vývoje vybraných makroekonomických ukazatelů za posledních deset let a následně diskutovat jejich vliv na cenu rezidenčních nemovitostí.

5.1 Míra nezaměstnanosti

Míra nezaměstnanosti vyjadřuje procentní podíl obyvatel České republiky, kteří nemají práci a aktivním způsobem práci nehledají. Pro účely bakalářské práce je zvolena metoda měření prostřednictvím

Výběrového šetření pracovních sil. Uvedené šetření realizuje Český statistický úřad, který následně výsledky zveřejňuje na svých webových stránkách jako tzv. obecnou míru nezaměstnanosti.

Součástí níže přiloženého grafu 8 je procentuální vývoj výše obecné míry nezaměstnanosti v České republice mezi lety 2010-2020.



Graf 8 Obecná míra nezaměstnanosti v České republice mezi lety 2010-2020 (v %) (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ⁶³)

Graf 8 zobrazuje roční procentuální výše míry nezaměstnanosti v jednotlivých letech sledovaného období. Od roku 2010-2013 se výše nezaměstnanosti pohybovala na konstantní úrovni okolo 7 %. Od roku 2013 přistoupila Evropská národní banka v rámci monetární politiky ke kvantitativnímu uvolňování peněz, což mělo pozitivní vliv na ekonomiku z hlediska nárůstu investic a pozitivní vliv na míru nezaměstnanosti.⁶⁴ Od roku 2014 měla míra nezaměstnanosti v České republice vlivem ekonomického růstu a monetární politiky kvantitativního uvolňování peněz klesající tendenci až pod přirozenou míru nezaměstnanosti. Nejnižší hodnotu zaznamenala míra nezaměstnanosti v roce 2019 v hodnotě 2,1 %. Takto nízká úroveň nezaměstnanosti, jež byla pod úrovní přirozené míry nezaměstnanosti, měla negativní vliv na mnohé podnikatelské subjekty, že nemohli najít kvalifikovanou pracovní sílu, což mělo za následek omezení podnikatelské činnosti.⁶⁵

⁶³ Český statistický úřad. Zaměstnanost a nezaměstnanost. 2021. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace.

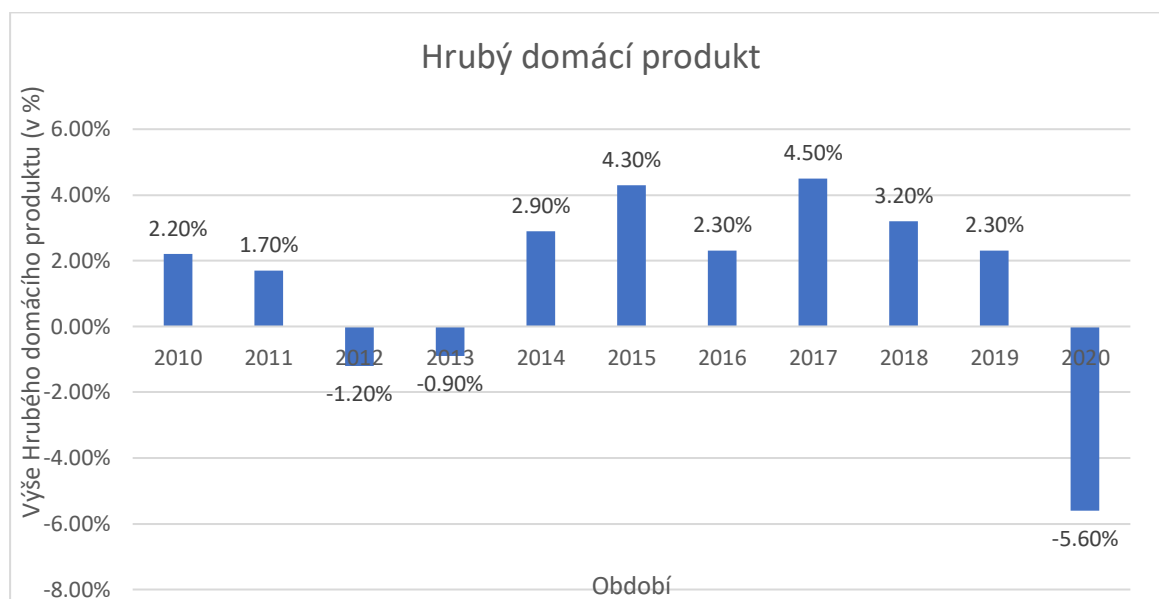
⁶⁴ OECD. Economic Survey of the Czech Republic. 2021. Dostupné z: <http://www.oecd.org/economy/czech-republic-economic-snapshot/>.

⁶⁵ Český statistický úřad. Zaměstnanost a nezaměstnanost. 2021. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace.

Rok 2020 byl poznamenán vládními restrikcemi přijatými v reakci na pandemii COVID-19. Jednalo se o uzavření škol, omezení podnikatelských subjektů, omezení činnosti ekonomiky. V roce 2020 vzrostla míra nezaměstnanosti na hodnotu 3,7 %. Uvedená hodnota je velice nízká s přihlédnutím k množství uzavřených podnikatelských subjektů.

5.2 Hrubý domácí produkt

Hrubý domácí produkt je nejkomplexnější a v praxi nejčastěji používaný ekonomický ukazatel vyjadřující ekonomickou úroveň daného státního zřízení. Vývoj HDP ovlivňuje situace na trhu práce. Prostřednictvím HDP je vyjádřena hospodářská výkonnost dané země. Úroveň ekonomiky dané země má rovněž vliv na bytovou výstavbu a cenu nemovitostí. Procentuální výše meziročního poklesu či nárůstu HDP je zaznamenána v níže přiloženém grafu 9.



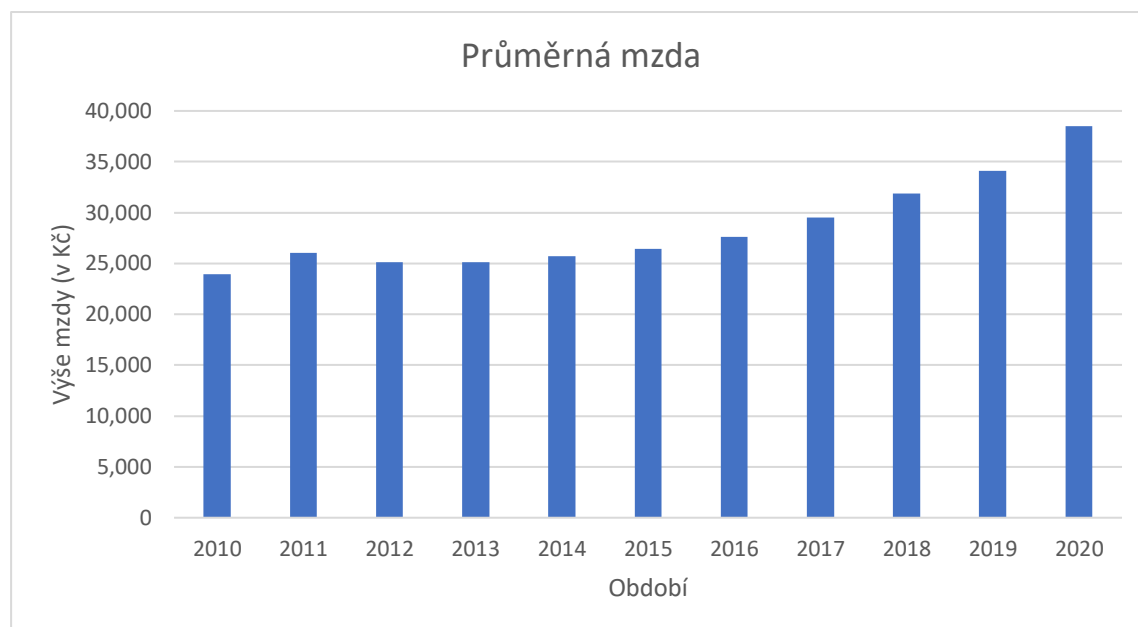
Graf 9 Vývoj HDP v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trading economics⁶⁶)

Graf 9 zaznamenává meziroční vývoj HDP v jednotlivých letech v období od 2010-2020 v České republice. Z grafu lze vyčíst, že od roku 2014 do roku 2019 docházelo k pozitivnímu vývoji ekonomiky v České republice. V roce 2013 Evropská národní banka v rámci monetární politiky přistoupila ke kvantitativnímu uvolňování peněz, investovala velké částky do ekonomiky a nastartovala v daném roce nebývalý ekonomický růst, který zastavila až pandemie COVID-19 v roce 2020. V daném roce došlo k rekordnímu meziročnímu poklesu HDP o 5,6 % vlivem přijatých vládních restrikcí.

⁶⁶ Trading Economics. *Czech Republic GDP*. 2021. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/czech-republic/gdp->

5.3 Příjmy domácností

Výše příjmů domácností má velká vliv na prodej bytových nemovitostí. Čím vyšší příjem domácností, tím vyšší poptávka po bytových nemovitostech a tím vyšší cena nemovitostí. Níže přiložený graf 10 zobrazuje výši průměrné hrubé měsíční nominální mzdy v České republice v jednotlivých letech ve sledovaném období od roku 2010 do roku 2020.



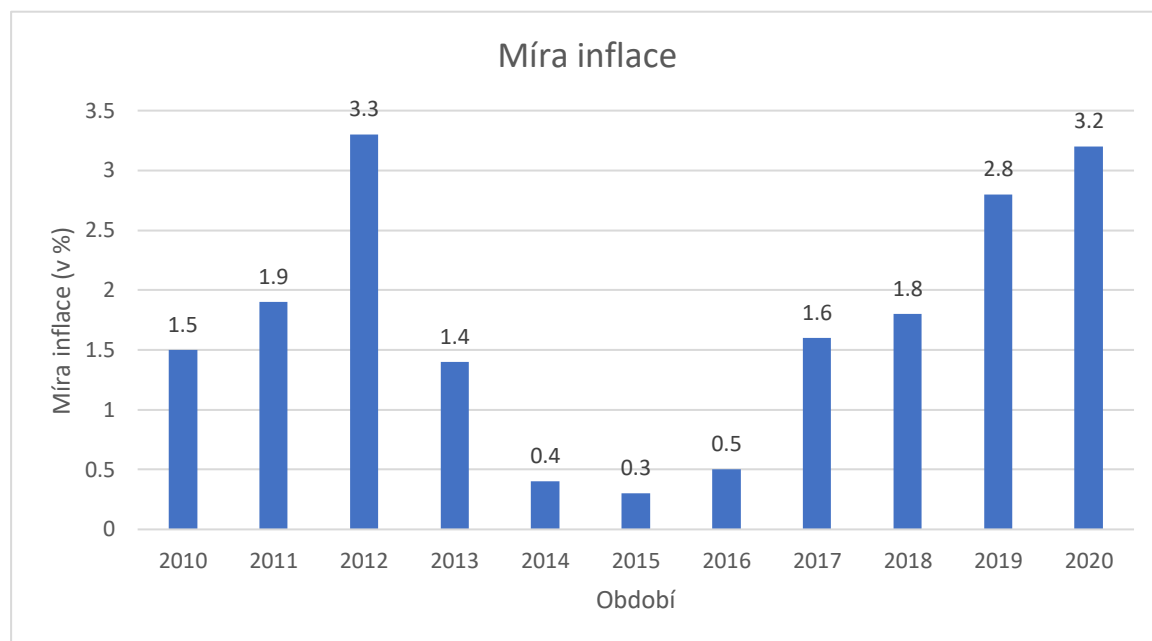
Graf 10 Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v České republice (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ⁶⁷)

V grafu 10 lze vidět, že do roku 2014 byly průměrná mzdy až na jednu výjimku mírně rostoucí. Od roku 2015 až do současnosti průměrná hrubá měsíční nominální mzda v České republice narůstá. Dle webového portálu Českého statistického úřadu narůstá průměrná hrubá měsíční nominální mzda ve všech krajích v České republice, přičemž nejvyšší nárůst je zaznamenán v Praze. Rostoucí průměrná mzda koreluje s rostoucí cenou bytových nemovitostí a ekonomickým cyklem. Čím větší jsou příjmy domácností, tím více si mohou domácnosti dovolit vynaložit na spotřebu. To vše má pozitivní dopad na HDP a na prodej bytů v České republice.

⁶⁷ Český statistický úřad. *Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v České republice*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2020>.

5.4 Míra inflace

Míra inflace je procentuálním vyjádřením změny cenové hladiny. V České republice je úkolem České národní banky provádět monetární politiku státu, která má mimo jiné za úkol cílit míru inflace na požadovanou hodnotu prostřednictvím nástrojů monetární politiky. V současné době má Česká národní banka za úkol cílit míru inflace mezi 2-3 %. Níže přiložený graf 11 vyjadřuje míru inflace v jednotlivých letech sledovaného období v České republice.



Graf 11 Míra inflace v České republice (Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ČSÚ⁶⁸)

Z přiloženého grafu 11 lze vyčíst, že největší míra inflace byla naměřena v roce 2012 jako důsledek předchozích monetárních opatření České národní banky, jež měli za úkol snižovat míru inflace v předchozích letech. V roce 2013 přijala Česká národní banka opatření týkající se devizových intervencí, tedy kurzového závazku, který udržovala do roku 2017. Daný závazek udržoval kurz ve výši 27 Kč za euro, přičemž oslabení koruny pomocí devíz umožnilo dostáhnout inflačního cíle.⁶⁹ Přijaté devizové intervence měly na míru inflace pozitivní vliv, jelikož se do roku 2016 udržovala na velmi nízké úrovni. V roce 2018 Česká národní banka v rámci monetární politiky odstoupila od politiky devizových intervencí. Uvedený krok měl za následek posílení České koruny a trvalý růst míry inflace. Tento trend lze pozorovat do současné doby. V roce 2020 vlivem pandemie COVID-19 došlo k meziročnímu nárůstu míry inflace o 0,4 % na hodnotu 3,2 %. Jedná se o druhou nejvyšší hodnotu míry inflace ve sledovaném

⁶⁸ Český statistický úřad. *Inflace*. 2021. https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace_animovany_graf.

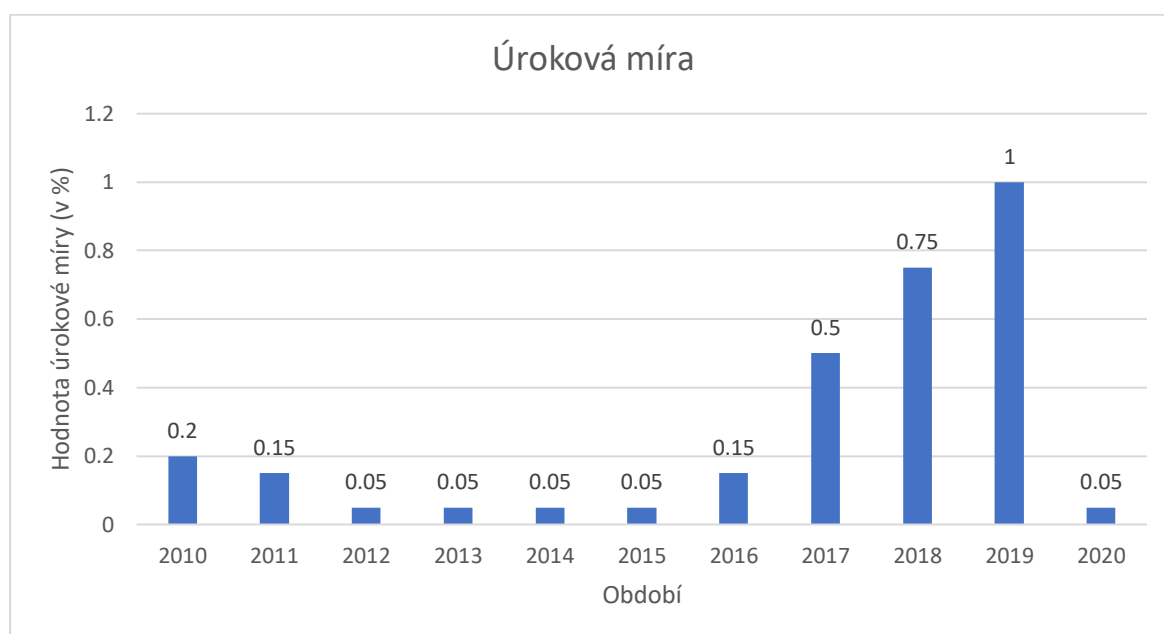
⁶⁹ Česká národní banka. *Úroková míra v roce 2009*. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Inflace-je-za-vrcholem-00001>.

období. Důvodem růstu míry inflace v roce 2020 je růst cen potravin, alkoholických i nealkoholických nápojů, tabáku a cen bydlení.⁷⁰

5.5 Úroková míra

Jednou z kompetencí České národní banky je v rámci monetární politiky státu stanovovat výši úrokové míry, kterou jsou povinny řídit se všechny ostatní bankovní i nebankovní společnosti. Výše úrokové míry je vázána na výši míry inflace. V případě, že výše míry inflace je vyšší než stanovený inflační cíl, Česká národní banka přistupuje ke zvýšení úrokové sazby, což vede k poklesu výdajů a zpomalení růstu cen. V případě, že inflace dosahuje nižší hodnot než stanovený inflační cíl, Česká národní banka snižuje úrokovou míru. Na sníženou úrokovou míru reagují ekonomické subjekty zvýšeným objemem výdajů.⁷¹

V níže přiloženém grafu 12 jsou zaneseny jednotlivé výše úrokové míry v České republice v jednotlivých letech sledovaného období.



Graf 12 Úroková míra České republiky (Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČNB⁷²)

Graf 12 zobrazuje velikost úrokové míry v jednotlivých letech v období od 2010 do 2020. Úroková míra poměrně spolehlivě koresponduje s mírou inflace. Výše úrokových sazeb roste s mírou inflace. V roce 2018 přistoupila Česká národní banka k ukončení devizových intervencí, což přineslo růst míry inflace i růst úrokové míry.

⁷⁰ Český statistický úřad. *Inflace*. 2021. https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace_animovany_graf.

⁷¹ Česká národní banka. *Úroková míra*. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>.

⁷² Česká národní banka. *Úroková míra*. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>.

V roce 2020 vzhledem k celosvětové pandemii COVID-19 a jejímu negativnímu dopadu na ekonomiku rozhodla Česká národní banka stanovit míru inflace téměř na nulu za účelem podpory ekonomických subjektů z hlediska navýšování spotřeby a investování volných finančních prostředků. Česká národní banka tímto krokem usiluje o to, aby domácnosti peníze investovali a nedrželi je na bankovních účtech, kde ztrácí hodnotu.⁷³

6 DISKUSE VÝSLEDKŮ A PŘÍNOSŮ PRÁCE

Cílem předkládané bakalářské práce bylo provést analýzu vývoje cen rezidenčních nemovitostí v České republice v uplynulých deseti letech a analyzovat vliv poptávkových a nabídkových faktorů na cenu rezidenčních nemovitostí. Za účelem naplnění cíle práce byla vyhledána relevantní sekundární empirická data na statistických webových portálech Deloitte a Český statistický úřad. Rovněž byla užita empirická data z webového portálu České národní banky. Autorka práce realizovala nejprve sekundární analýzu dat týkajících se tématu rezidenčních nemovitostí a posléze provedla analýzu sekundárních empirických dat souvisejících s faktory na straně nabídky a poptávky, tedy vybranými makroekonomickými ukazateli.

V úvodu praktické části na základě dat z Českého statistického úřadu jsou hodnoceny kvantitativní ukazatele za účelem zjištění vývoje komfortu bydlení v České republice. Následně na základě dat z Českého statistického úřadu byla analyzována realizace bytové výstavby. Autorka práce na základě analýzy sekundárních empirických dat zkoumala vývoj počtu dokončených, zahájených bytů a vydaných stavebních povolení ve sledovaném období. Účelem analýzy bylo zjistit, jakým způsobem se vyvíjí bytová výstavba v České republice a do jaké míry má vliv na ceny rezidenčních nemovitostí rychlost bytové výstavby. Výsledky výzkumu vykazují rostoucí trendy ve všech sledovaných proměnných. V souvislosti s demografickým vývojem České republiky, kdy občanů České republiky spíše ubývá, lze konstatovat, že bytová výstavba nemá přílišný vliv na cenu rezidenčních nemovitostí. Autorka práce nepopírá vzájemný vliv, rychlost bytové výstavby ovlivňuje cenu bytových nemovitostí, nicméně bylo hlavní příčinou strmého nárůstu cen rezidenčních nemovitostí od roku 2016.

S cílem zanalyzovat vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010-2020 byly provedeny výpočty zvolených indexů na základě dat získaných z portálu Českého statistického úřadu.⁷⁴ Autorka se zabývala výpočty indexů cen nových bytů v České republice a indexů cen starších bytů v České republice. U obou indexů byl vypočítán strmý nárůst cen bytových nemovitostí od roku 2016. Zjištěno bylo, že index u starších bytů rostl rychleji než index u nových bytů, jinými slovy ceny starších bytů rostou rychleji než u nových bytů.

⁷³ Česká národní banka. *Úroková míra*. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>.

⁷⁴ Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

Následně autorka bakalářské práce převzala data z webového portálu Deloitte a realizovala analýzu Deloitte real indexu, který umožnil posoudit vliv místa a prostředí na cenu bytových nemovitostí. Deloitte real index zkoumal skutečnou prodejní cenu nemovitostí v krajských městech České republiky. Celkový index rovněž od roku 2016 narůstal stejně jako předchozí indexy.

Při pohledu na makroekonomické ukazatele na straně poptávky lze konstatovat, že od roku 2016 rovněž rostla výše hrubého domácího produktu, průměrný příjem, míra inflace, úroková míra a klesala míra nezaměstnanosti. Mezi lety 2016-2019 se nacházel hospodářský cyklus České republiky ve fázi ekonomického růstu, přičemž se dařilo investovat, rostla produktivita práce, klesala nezaměstnanost, rostla kupní síla obyvatel, rostli úroková míra a míra sazeb. Všechny uvedené makroekonomické ukazatele měly vliv na vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice. Lidé disponovali vyšší kupní silou, navýšila se poptávka po bytových nemovitostech a nabídka zareagovala navýšením ceny. Mezi uvedenými makroekonomickými ukazateli a cenami rezidentních nemovitostí je přímá souvislost.

Ve své bakalářské práci se rovněž autora práce zabírala myšlenkou vlivu lokace bytové nemovitosti na cenu bytové nemovitosti. Odpověď na otázku byla hledána prostřednictvím analýzy Deloitte real indexu pro jednotlivá krajská města České republiky, kdy autorka práce hledala přímou souvislost mezi např. počtem obyvatel, životním prostředím, dopraví infrastrukturou, množstvím práce aj. a cenou bytových nemovitostí. Výsledky analýzy ukázaly, že nejvyšší ceny bytů a nejvyšší procentuální růsty cen bytů jsou v Praze a Brně, jelikož se jedná o dvě největší města, centrum vzdělanosti, sídla firem, státních institucí aj. Přesto všechno nelze říci, že pouze tyto faktory mají vliv na cenu bytových nemovitostí. Podíváme-li se na ceny bytových nemovitostí v Ostravě, třetím největším městem v České republice, ceny bytů a jejich meziroční nárůst je zanedbatelný ve srovnání např. s Brnem či Prahou. Ostrava má znečištěné životní prostředí, omezené možnosti pracovního uplatnění. Autorka práce zjistila, že dané faktory jsou velmi špatně měřitelné, jelikož se nejedná o kardinální hodnoty, které by bylo možné jednoduše změřit a vyvodit patřičné závěry. Z tohoto důvodu se autorka práce rozhodla zkoumat zejména vybrané makroekonomické ukazatele, které lze na základě validních dat spolehlivě analyzovat a vyvodit adekvátní závěr.

Za účelem dosažení cíle práce taktéž byly stanoveny tři hypotézy, na které autorka prostřednictvím výzkumu hledala odpověď. Jedním z úkolů této kapitoly je stanovené hypotézy vyvrátit či potvrdit na základě vlastních výsledků výzkumu.

Hypotéza 1: Inflace ekonomiky České republiky má vliv na výši ceny rezidenčních nemovitostí.

Z výsledků analýzy sekundárních empirických dat bylo zjištěno, že od roku 2016 došlo ke strmému růstu cen bytových nemovitostí bez ohledu na stáří či lokalitu nemovitosti. Od roku 2016 rovněž narůstala více míry inflace, tedy cenové hladiny. Je přirozené, že výše míry inflace se promítá v konečné výši ceny bytové nemovitosti. Na základě vlastních výsledků výzkumu autorka práce potvrzuje stanovenou hypotézu 1. Vysoká míra inflace způsobuje odklon lidí od peněz, lidé nemají zájem držet peníze, které ztrácí hodnotu a hledají ideálně protiinflační investiční příležitosti. Jednou takovou protiinflační příležitostí je bytová nemovitost, jelikož ceny bytů konstantně rostou a pokrývají náklady

spojené s inflací.⁷⁵ Bytové nemovitosti jsou dlouhodobou investicí. Růst míry inflace způsobuje růst zájmu ze strany občanů o koupi bytové nemovitost a větší poptávka po bytových nemovitostech navyšuje cenu bytových nemovitostí. Vzájemná souvislost je zde zcela nepopřítelná.

Hypotéza 2: Úroková míra stanovená Českou národní bankou má vliv na výši ceny rezidenčních nemovitostí.

Výsledky výzkumu prokázaly, že úroková míra je vázána na míru inflace. V rámci monetární politiky České republiky Česká národní banka cílí míru inflace na požadovanou hodnotu a prostřednictvím úrokových provádí monetární opatření vedoucí k nastavení cílové hodnoty inflace.⁷⁶ Česká národní banka stanovuje úrokovou sazbu, podle které jsou povinni řídit se všechny ostatní komerční banky.⁷⁷ V případě nízké stanovené úrokové míry dochází z pravidla ke snížení úrokových sazeb u úvěrů a zejména hypoték, což má pozitivní vliv na poptávku po nemovitostech a zároveň vyšší míra poptávky tlačí cenu bytových nemovitostí nahoru. Nižší úroková míra má za následek nižší míru u hypoték a vzrůstá zájem obyvatel o koupi bytové nemovitosti před nájmem bydlením. Na základě výsledků výzkumu autorka práce potvrzuje stanovenou hypotézu 2.

Hypotéza 3: Výše daně má vliv na cenovou hladinu rezidenčních nemovitostí.

V předchozích částech práce bylo uvedeno, že daňový řád v České republice se dělí na daně přímé a nepřímé. Pro předkládanou bakalářskou práci byly vybrány za relevantní daň z nemovitostí a daň z nabytí nemovité věci. Analýzou sekundárních dat autorka práce zjistila, že uvedené daně se řídí příslušným zákonem a u každé daně jsou fixně stanoveny sazby daně a následně se připočítává koeficient dle norem vyjádřených v zákoně. Autorka bakalářské práce zjistila, že procentuální výše sazeb se ve sledovaném období neměnili, zatímco ceny rezidenčních nemovitostí se měnily, a tak lze z výsledků výzkumu dedukovat, že výše daně nemá vliv na cenovou hladinu rezidenčních nemovitostí. Dlužno dodat, že uvedené daně platí kupující nemovitosti, nikoliv prodávající, proto není důvodu zahrnovat daň z nemovitostí do kupní částky bytové nemovitosti. Hypotézu 3 autorka práce vyvrací.

⁷⁵ Bernanke, B. S., Laubach, T., Mishkin, F. S., & Posen, A. S. *Inflation targeting: lessons from the international experience*. Princeton University Press. 2018. 9780691086897.

⁷⁶ Bernanke, B. S., Laubach, T., Mishkin, F. S., & Posen, A. S. *Inflation targeting: lessons from the international experience*. Princeton University Press. 2018. 978-0-691-08689-7.

⁷⁷ Bernanke, B. S., & Woodford, M. (Eds.). *The inflation-targeting debate*. University of Chicago Press. 2019. 978-0-262-03581-1.

Predikovat budoucí vývoj cen rezidentních nemovitostí je obtížné. Ve své predikci se autorka práce může opřít o zkušenosti z předchozích let, zejména z období poslední ekonomické recese, kdy ceny nemovitostí stagnovaly či mírně klesaly vlivem ekonomické krize. V souvislosti s ekonomickou recesí v daném období klesalo i úroveň Hrubého domácího produktu, rostla míra inflace, míra úrokových sazeb, rostla míra nezaměstnanosti, stagnoval příjem obyvatel a byla nedostatečná poptávka po bytových nemovitostech.

Rok 2020 je obdobný. Vlivem pandemie COVID-19 dochází k ekonomické recesi, v daném roce došlo k historickému meziročnímu poklesu výše Hrubého domácího produktu, k růstu inflace, růstu míry nezaměstnanosti. Dané hodnoty značí i pokles cen rezidentních nemovitostí. Nutno podotknout, že v roce 2020 došlo k růstu příjmům a snížení úrokové sazby, což má vliv na nízkou hodnotu úrokových hypotečních sazeb. Uvedené dva parametry protirečí předpokladu poklesu cen rezidentních nemovitostí, podle těchto dvou ukazatelů by naopak měli ceny bytových nemovitostí vzrůst vzhledem ke zvýšenému zájmu ze strany obyvatel o koupi vlastní bytové nemovitosti.

Z výsledků analýzy vlastního výzkumu lze předpokládat, že poptávka po bytových nemovitostech zůstane zachována, jelikož souběžně s cenami nemovitostí rostou i ceny nájmu a lidé mají vzhledem k nízkým úrokovým sazbám motivaci raději platit hypotéku ve své vlastní nemovitosti než nájem v cizí nemovitosti. Autorka práce predikuje postupný mírný nárůst cen rezidentního bydlení, který nebude již tak velký jako mezi lety 2016-2019 z několika důvodů. Za prvé dojde k ekonomické recesi a snížení kupní síly obyvatel a za druhé ceny bytových jednotek za inkriminované období narostly více než kupní síla obyvatel, tzn. že většině obyvatel rostly platy pomaleji než ceny bytových nemovitostí a se svým příjmem si nemohou dovolit dražší bytovou nemovitost. Daný nesoulad zpomalí růst ceny bytových nemovitostí.

Závěr

Předmětem bakalářské práce bylo realizovat sekundární empirický výzkum týkající se analýzy vývoje cen rezidentních nemovitostí v České republice mezi lety 2010 až 2020. Jedním z dílčích cílů práce bylo provést sekundární analýzu zvolených makroekonomických ukazatelů za určité časové období a nalézt spojitost s vývojem cen rezidenčních nemovitostí. Autorka bakalářské práce se rozhodla zkoumat prostřednictvím analýzy a výpočtů indexů vliv všech proměnných na cenu bytových nemovitostí, avšak některé veličiny bohužel nelze převést do kardinální proměnné a nelze je změřit, a tak byla hlavní pozornost zaměřena na kardinální makroekonomické veličiny.

Výsledky analýzy sekundárních empirických dat poskytují informace o tom, že vývoj cen nemovitostí je závislý na hospodářském cyklu České republiky. Bylo zjištěno, že ve fázi ekonomické recese ceny bytových nemovitostí klesají či stagnují. V době ekonomického růstu ceny bytových nemovitostí rostou. Díky provedené analýze zvolených makroekonomických indikátorů ve zvoleném časovém období se podařilo najít příčinnou souvislost mezi výší hrubého domácího produktu, výší nezaměstnanosti, míry inflace, míry úrokové sazby, výší příjmu. Uvedené makroekonomické ukazatele mají vliv na cenu bytových nemovitostí, jelikož ovlivňují nabídku a poptávku po bytech a od vzájemného souladu nabídky a poptávky se odvíjí finální cena. Výsledky výzkumu nezjistili příčinnou souvislost mezi daněmi a cenami bytových nemovitostí. Daňové sazby byly po celou dobu sledovaného období stanoveny na stejné úrovni, nicméně ceny rezidentních nemovitostí od roku 2016 do roku 2019 strmě rostly.

Autorka rovněž realizovala výpočet Deloitte real indexu za účelem zjištění vlivu lokality, počtu obyvatel, životního prostředí aj. na ceny bytových nemovitostí. Výsledky analýzy poskytly informace o tom, že v Praze a Brně jsou nejdražší ceny rezidentních nemovitostí vlivem velikosti města, počtu obyvatel, kulturnímu dění, sídlům stánků institucí a firem. Dané předpoklady se nepotvrdily u ostatních měst, např. u Ostravy. Z uvedených výsledků lze dedukovat, že proměnných ovlivňujících nabídku bytových nemovitostí je více, do velké míry jsou spojeny s emocionální stránkou daného jedince a nejsou kardinálně měřitelné. Z tohoto důvodu nebyla těmto faktorům více věnována pozornost.

V návaznosti na předkládaný výzkum doporučuje autorka provést další primární empirický výzkum kvantitativní formou prostřednictvím polostrukturovaného rozhovoru s lidmi ve věkové kategorii 18-40 let, kteří jsou v životní fázi, kdy řeší vlastní bydlení a na základě určitých kritérií se rozhodují pro výběr určité bytové nemovitosti. Předmětem výzkumu by mělo být zjistit preference daných osob, jaké jsou jejich klíčové faktory rozhodování pro koupi bytu, jaké všechny faktory spojené s koupí bytu analyzují. Výsledky výzkumu by pomohly popsat, jaké faktory navyšují poptávku po bytových nemovitostech ze strany obyvatel. Zvýšená poptávka má za následek růst cen bytových nemovitostí.

Literatura

Knižní zdroje

- Ball, R. J.**, 2017. *Inflation and the Theory of Money*. Transaction Publishers. 978-36-596-8911-6.
- Baudyš, P.**, 2010. *Katastr nemovitostí*. Nakladatelství CH Beck. 978-80-7400-304-2.
- Bernanke, B. S., et al**, 2018. *Inflation targeting: lessons from the international experience*. Princeton University Press. 978-06-911-8739-6.
- Bernanke, B. S., & Woodford, M.** (Eds.), 2019. *The inflation-targeting debate*. University of Chicago Press. 978-0-262-03581-1.
- Bradáč A. a kol.**, 2009. *Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání*, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno. 978-80-7204-630-0.
- Janda, J.**, 2011. *Spořit nebo investovat?*. Grada Publishing as. 978-80-247-3670-9.
- Jílek, J.**, 2013. *Finance v globální ekonomice II: Měnová a kurzová politika*. GRADA Publishing as. 978-80-247-4516-9.
- Jurečka, V., et al**, 2010. *Makroekonomie*. Grada. 978-80-271-0251-8.
- Klapalová, A.**, 2011. *Hodnota a e-business*. Nakladatel. Masarykova univerzita. 978-80-210-5506-3.
- Kociánová, H.**, 2012. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. ANAG. 978-80-7263-767-6.
- Layard, P. R. G., et al**, 2005. *Unemployment: macroeconomic performance and the labour market*. Oxford University Press on Demand. 978-01-982-8434-5.
- Mařík M.**, 2007. *Určování hodnoty podniku*, Ekopress Praha. 978-80-86929-32-3.
- Pelc, V.**, 2010. *Daňové podmínky působení neziskových subjektů*. Nakladatelství CH Beck. 978-80-7400-190-1.
- Pigou, A. C.**, 2013. *Theory of unemployment*. Routledge. 978-11-389-9027-2.
- Šubrt, B.**, 2014. *Obsluha mzdy a platu*. ANAG. 978-80-7263-887-1.
- Vybíhal, V.**, 2020. *Mzdové účetnictví 2020: praktický průvodce*. Grada Publishing, A.s. 978-80-271-1474-0.
- Winefield, A. H.**, 2005. *Growing up with unemployment*. Routledge. 978-02-039-7714-9.
- Zazvonil, Z.**, 2012. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress. 978-80-86929-88-0.
- Zazvonil, Z.**, 2013. *Administrativní ceny nemovitostí*. Ekopress. 978-80-87865-03-3.

Internetové zdroje

Česká národní banka. *Úroková míra*. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>.

Česká národní banka. *Úroková míra v roce 2009*. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Inflace-je-za-vrcholem-00001>.

Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

Český statistický úřad. *Index cen bytových nemovitostí*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2020>.

Český statistický úřad. *Inflace*. 2021. https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace_animovany_graf.

Český statistický úřad. *Zaměstnanost a nezaměstnanost*. 2021. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace.

Český statistický úřad. *Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v České republice*. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2020>.

Deloitte index. *Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v krajských městech*. 2021. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf.

Deloitte index. *Deloitte real index ceny bytů v krajských městech*. 2021. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_3Q_2019_update.pdf

OECD. *Economic Survey of the Czech Republic*. 2021. Dostupné z: <http://www.oecd.org/economy/czech-republic-economic-snapshot/>.

Trading Economics. *Czech Republic GDP*. 2021. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/czech-republic/gdp>

Zákony a vyhlášky

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník v platném znění, §498 odst. 1., §506 odst. 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Seznam grafů

Graf 1 Kvalitativní ukazatele bydlení v České republice (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online], 2011)	17
Graf 2 Bytová výstavba - Česká republika (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ)	18
Graf 3 Index cen nových bytů (v %, 2010 = 100) (Zdroj: vlastní zpracování podle webového portálu ČSÚ	20
Graf 4 Index cen starých bytů (v %, 2010 = 100) (Zdroj: vlastní zpracování podle webového portálu ČSÚ	21
Graf 5: Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech (Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Deloitte	22
Graf 6 Deloitte real index v krajských městech v České republice (v %) (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte	23
Graf 7 Deloitte real index v krajských městech v České republice (v Kč) (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte	24
Graf 8 Obecná míra nezaměstnanosti v České republice mezi lety 2010-2020 (v %) (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ	26
Graf 9 Vývoj HDP v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trading economics	27
Graf 10 Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v České republice (Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ	28
Graf 11 Míra inflace v České republice (Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ČSÚ	29
Graf 12 Úroková míra České republiky (Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČNB	30

