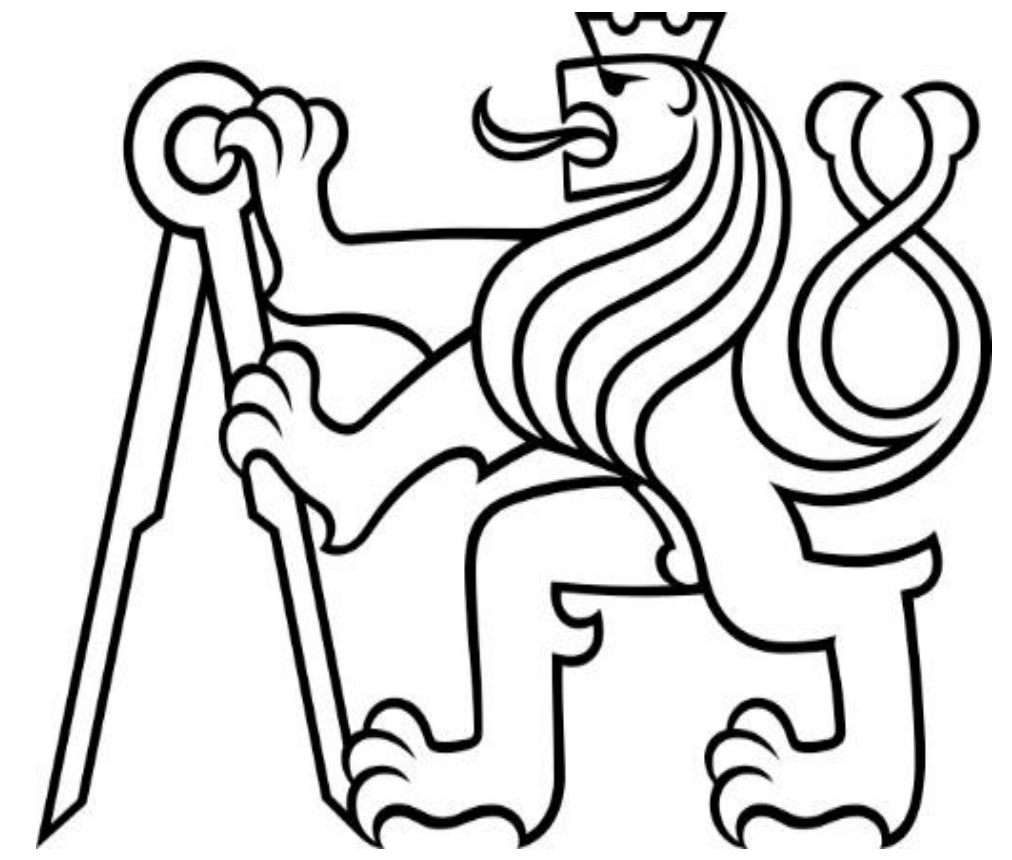


Analýza cen nemovitostí ČR



Analysis of real estate prices in the Czech Republic

STUDIJNÍ PROGRAM
Ekonomika a management

VEDOUCÍ PRÁCE
Ph.D. Ing. Petr Makovský



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, Český statistický úřad a Česká národní banka. 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.

Úvod

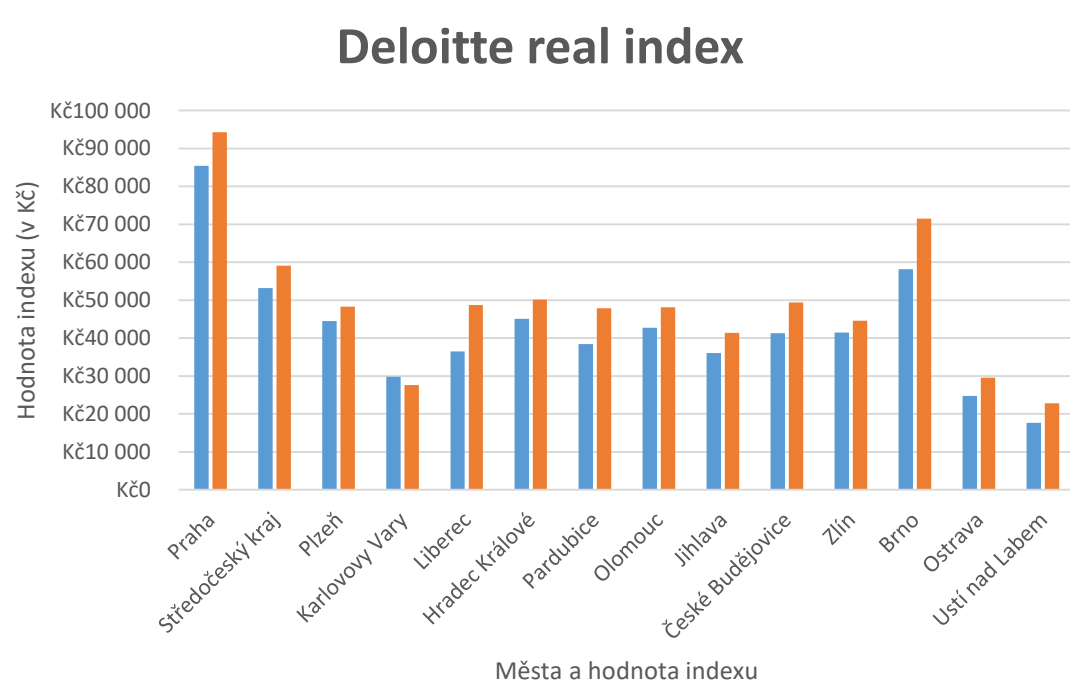
Trh s nemovitostmi tvoří jednu z hlavních součástí celého hospodářství všech vyspělých ekonomik. Ani Česká republika není výjimkou. Ceny nemovitostí jsou závislé na ekonomické situaci dané země a ovlivněny jsou řadou makroekonomických faktorů. Taktéž mají vliv na cenu nemovitostí druh nemovitosti, alokace aj. 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 se 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 v každém sledovaném roce.

Metodika práce

Podpůrnými nástroji pro dosažení stanoveného cíle jsou vytyčené 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, časové hledisko výzkumu a limity spojené s výzkumem. Výzkumnou metodou je analýza sekundárních empirických dat. Záměrem autorky je analyzovat vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice mezi lety 2010 až 2020.

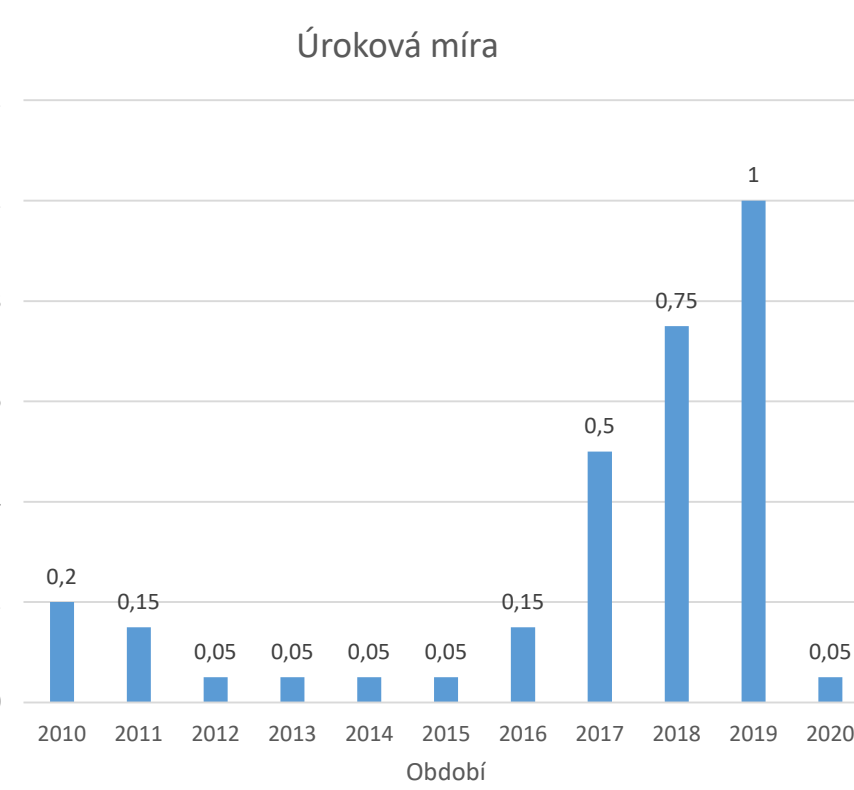
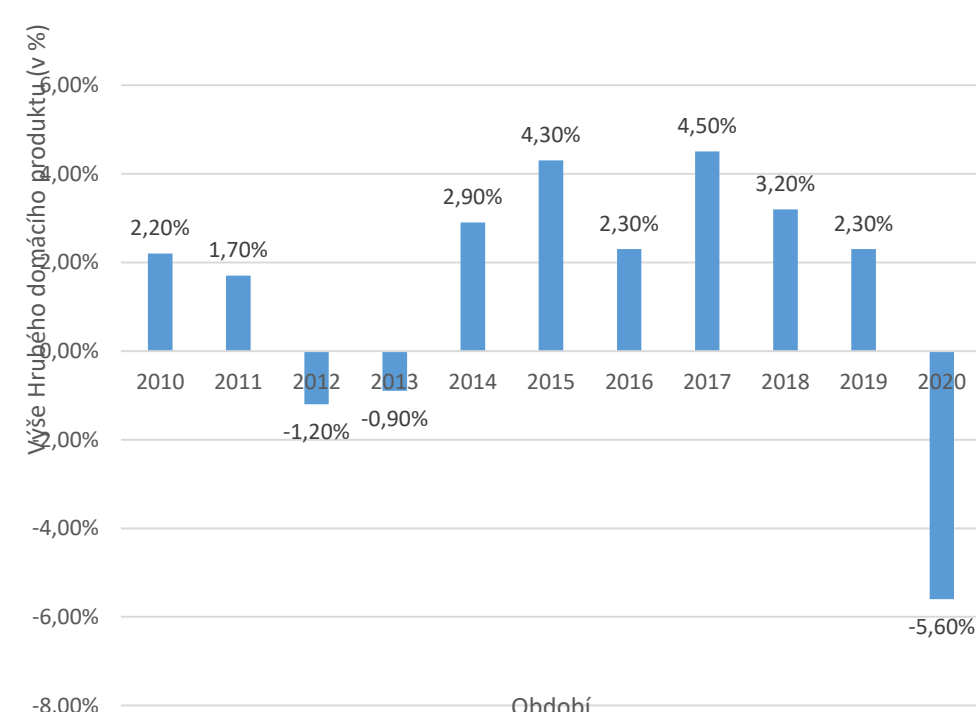
English abstract

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.



Deloitte real index obsahuje relevantnější a validnější data pro celou Českou republiku. Graf zobrazuje meziroční vývoj (2019 a 2020) cen bytových nemovitostí v jednotlivých krajských městech v České republice vyjádřené v Kč na m². Cenu bytů ovlivňuje míra nezaměstnanosti v daném krajském městě, výše průměrné mzdy, dopravní infrastruktura, dostupnost práce, životní prostředí, velikost krajského města aj.

Hrubý domácí produkt



Výsledky

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

Růst míry inflace způsobuje růst zájmu ze strany občanů o koupi bytové nemovitosti 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.

Nižší úroková míra má za následek nižší míru u hypoték a vzrůstá zájem obyvatel o koupi bytové nemovitosti před nájemním bydlením. Na základě výsledků výzkumu autorka práce potvrzuje stanovenou hypotézu 2.

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

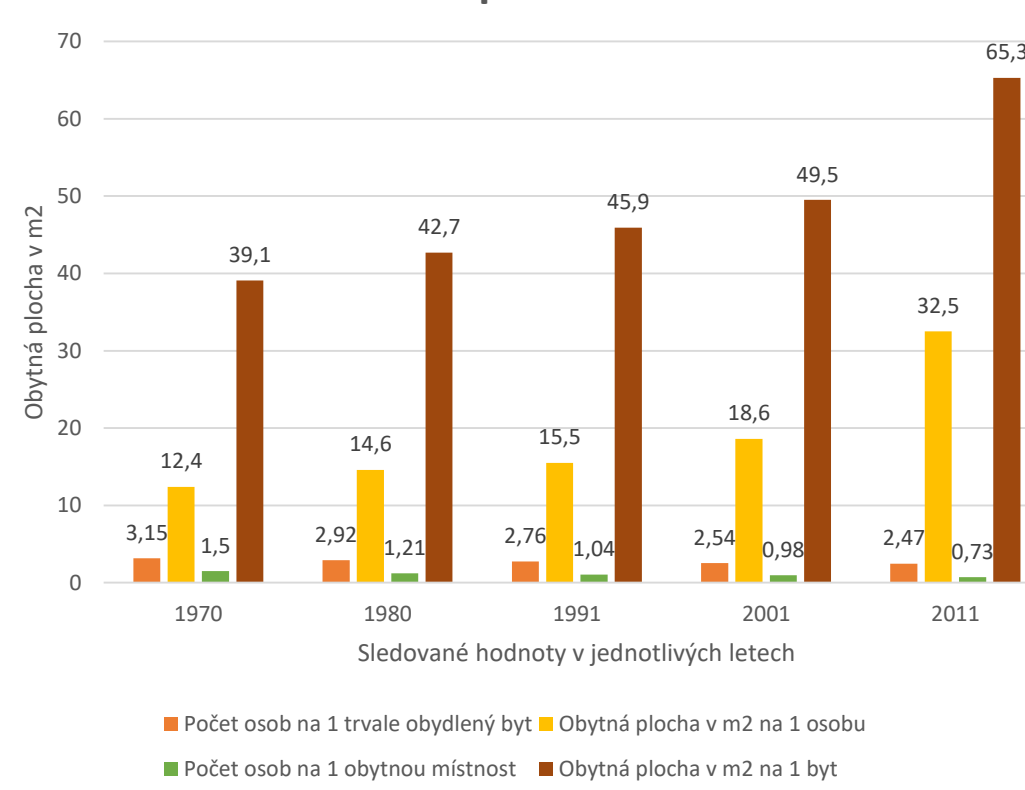
Autorka bakalářské práce zjistila, že procentuální výše sazeb se ve sledovaném období neměnily, zatímco ceny rezidenčních nemovitostí se měnily, a tak lze z výsledků výzkumu dedukovat, že výše daně nemá vliv na cenovou hladinu rezidenčních nemovitostí.

Závěr

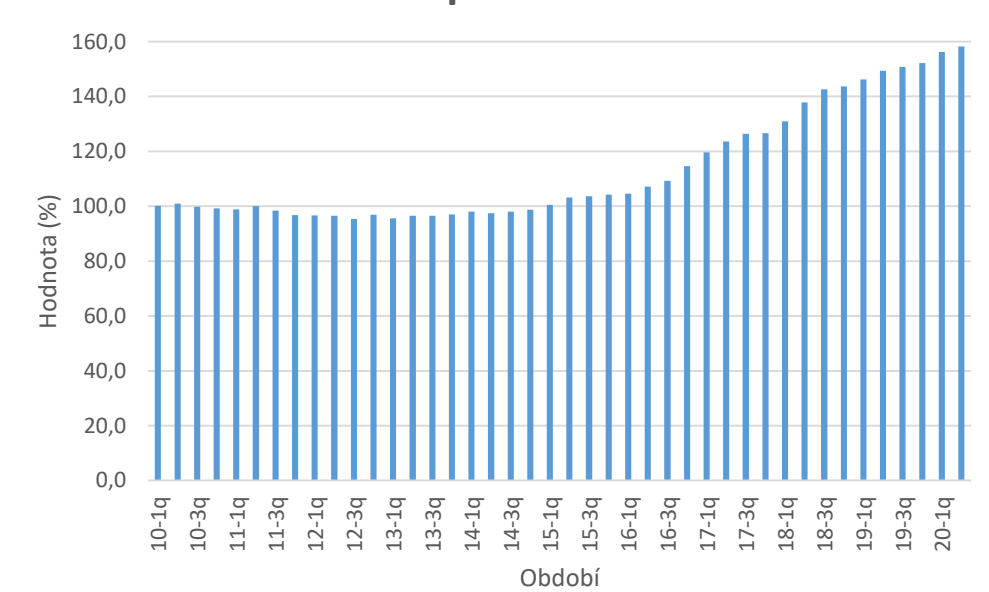
Výsledky analýzy sekundárních empirických dat poskytují informace o tom, že vývoj cen nemovitostí je závislý na hospodářském cyklu České republiky. V době ekonomického růstu ceny bytových nemovitostí rostou. Výsledky výzkumu nezjistili příčinnou souvislost mezi daněmi a cenami bytových nemovitostí. Daňové sazby byly po celou dobu sledovaného období stanoveny na stejné úrovni, nicméně ceny rezidenčních nemovitostí od roku 2016 do roku 2019 strmě rostly.

Výsledky analýzy poskytly informace o tom, že v Praze a Brně jsou nejdražší ceny rezidenčních nemovitostí vlivem velikosti města, počtu obyvatel, kulturnímu dědění, sídlům státních institucí a firem. 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.

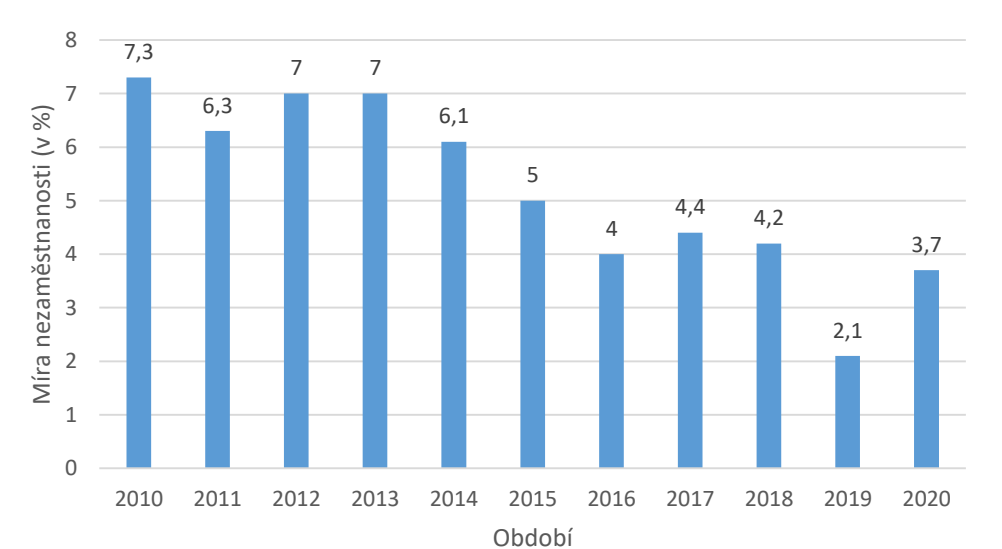
Kvantitativní ukazatelé bydlení v České republice



Index cen nových bytů v České republice



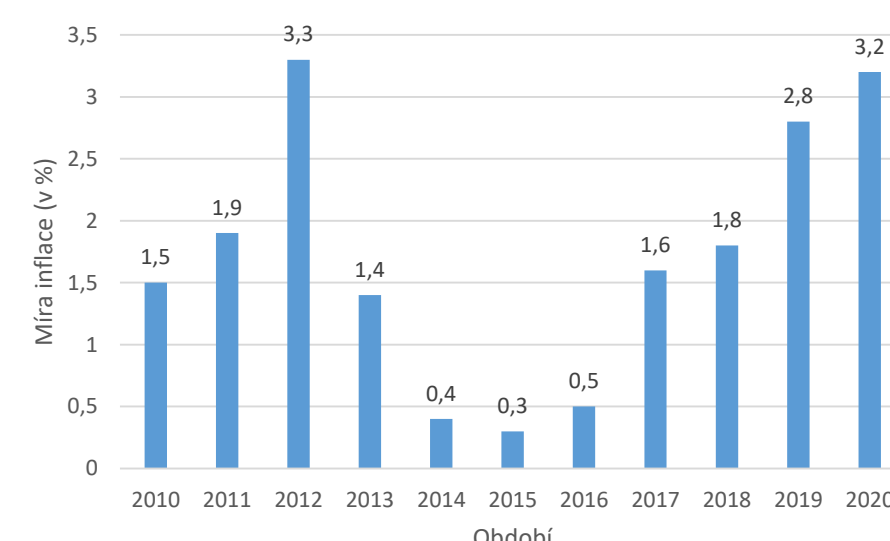
Obecná míra nezaměstnanosti v ČR mezi lety 2010-2020



Bytová výstavba - Česká republika



Míra inflace



Průměrná mzda

