

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Ruslerová** Jméno: **Markéta** Osobní číslo: **407408**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Stavební management**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Komparace tržní hodnoty nemovitostí ve vybraných evropských městech

Název diplomové práce anglicky:

Comparison of market value of real estate in selected European cities

Pokyny pro vypracování:

Rámcový obsah diplomové práce:

- základní pojmy, mezinárodní oceňovací standardy, mezinárodní oceňovací organizace, subjekty působící na realitním trhu
- systém oceňování nemovitostí v ČR a zahraničí, rozdíly
- definování oceňované nemovitosti
- analýza realitního trhu ve vybraných městech
- porovnání nemovitostí z hlediska pořizovací ceny a dalších parametrů (mzdy, zaměstnanost, atraktivita lokality, služby, atd.)

Seznam doporučené literatury:

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1
BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Eduard Hromada, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

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

Datum zadání diplomové práce: **01.10.2018** Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce Ing. Eduarda Hromady, Ph.D. Dále prohlašuji, že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Praze dne 3.1. 2019

.....
Bc. Markéta Ruslerová

Poděkování:

Ráda bych tímto poděkovala vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za jeho ochotu, rady a odbornou pomoc během psaní mé diplomové práce. Mé poděkování také patří mé rodině, která mě po celou dobu podporovala při studiích.

**Komparace tržní hodnoty nemovitostí ve
vybraných evropských městech**

**Comparison of market value of real es-
tate in selected European cities**

Anotace

Cílem této diplomové práce je porovnat nemovitosti z hlediska pořizovací ceny a dalších vybraných parametrů a vyhodnotit, do jaké míry vybrané makroekonomické faktory ovlivňují cenu nemovitostí v hlavních městech vybraných států. Pro srovnání byly vybrány Spolková republika Německo, jakožto nejsilnější ekonomický stát Evropské unie, a Slovenská republika, která je námi geograficky nejbližší. Práce je rozdělena do desíti kapitol. Na úvod jsou vysvětleny pojmy, které jsou považovány za důležité pro správné pochopení problematiky na trhu s nemovitostmi. Dále následuje literární rešerše mezinárodních oceňovacích standardů a přehled základních oceňovacích metod. Záměrem diplomové práce je provést vícenásobnou regresní analýzu vybraných faktorů působících na cenu nemovitostí za účelem srovnání, do jaké míry tyto vybrané parametry působí na realitní trh. V závěru jsou zjištěné hodnoty vyhodnoceny, porovnány a zpracovány do přehledných grafů a tabulek.

Klíčová slova: komparace, realitní trh, cena nemovitostí, faktory, ekonomické charakteristiky

Summary

The aim of this diploma thesis is to compare properties in terms of acquisition price and other selected parameters and to evaluate to what extent selected macroeconomic factors influence the price of properties in the capitals of selected states. For comparison was selected, the Federal Republic of Germany, as the most powerful economic state of the European Union, and the Slovak Republic, which is geographically closest to us. The thesis is divided into ten chapters. The introduction explains the concepts that are considered important for a proper understanding of the real estate market. It is followed by a literature review of international valuation standards and an overview of core valuation methods. Intention of thesis is to perform a multiple regression analysis of selected factors influencing the real estate price in order to compare to what extent these selected parameters act on the real estate market. At the end, the values are evaluated, compared and processed into clear graphs and tables.

Keywords: comparison, real estate market, property prices, factors, economic characteristic

Obsah

ÚVOD	9
1 Základní pojmy	10
1.1 Nemovitost, nemovitá věc.....	10
1.2 Budova.....	10
1.3 Byt, místnost, obytná místnost.....	10
1.4 Jednotka.....	11
1.5 Cena.....	11
1.6 Hodnota.....	11
1.7 Trh a tržní prostředí.....	12
1.8 Subjekty na trhu nemovitostí.....	12
2 Mezinárodní oceňovací standardy	14
2.1 Mezinárodní standardy IVS.....	14
2.2 Mezinárodní oceňovací organizace.....	15
2.2.1 TEGOVA (The European Group of Valuers Associations).....	15
2.2.2 IVSC (The International Valuation Standards Committee).....	15
2.2.3 RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).....	16
3 Přehled oceňovacích metod	17
3.1 Metoda porovnávací.....	17
3.2 Metoda nákladová.....	17
3.3 Metoda výnosová.....	18
3.4 Oceňování nemovitostí v České republice.....	18
3.5 Oceňování nemovitostí ve Spolkové republice Německo.....	18
3.6 Oceňování nemovitostí ve Slovenské republice.....	20
4 Situace na trhu s nemovitostmi	22
4.1 Situace na trhu s nemovitostmi v České republice.....	22
4.1.1 Vývoj realitního trhu a cen bytů.....	22
4.1.2 Současná situace na trhu s nemovitostmi.....	23
4.2 Situace na trhu s nemovitostmi ve Spolkové republice Německo.....	24
4.2.1 Současná situace na trhu s nemovitostmi.....	24
4.3 Situace na trhu s nemovitostmi ve Slovenské republice.....	28
4.3.1 Současná situace na trhu s nemovitostmi.....	28
5 Účel ocenění, metodika a cíle práce	30
5.1 Vícenásobná regresní analýza pomocí nástroje MS Excel.....	32
6 Faktory ovlivňující realitní trh	33
6.1 Příjmy obyvatelstva.....	33
6.2 Nezaměstnanost.....	33
6.3 Demografický vývoj.....	34
6.3.1 Migrace v České republice.....	34

6.3.2 Migrace ve Spolkové republice Německo	34
6.4 HDP	36
6.5 Úroková sazba	36
6.6 Inflace	37
7 Charakteristika jednotlivých států	38
7.1 Ekonomická charakteristika České republiky	39
7.1.1 Životní úroveň České republiky	41
7.2 Ekonomická charakteristika Prahy	42
7.3 Ekonomická charakteristika Spolkové republiky Německa	44
7.3.1 Životní úroveň Spolkové republiky Německo	45
7.4 Ekonomická charakteristika Berlína	46
7.5 Ekonomická charakteristika Slovenské republiky	48
7.5.1 Životní úroveň Slovenské republiky	49
7.6 Ekonomická charakteristika Bratislavy	50
8 Porovnání faktorů ovlivňujících realitní trh	52
8.1 Porovnání faktorů pomocí případové studie	53
8.1.1 Praha	53
8.1.2 Berlín	56
8.1.3 Bratislava	60
8.2 Vícenásobná regresní analýza pomocí SW Microsoft Excel	62
8.2.1 Praha	63
8.2.2 Berlín	64
8.2.3 Bratislava	66
9 Nabídka bytů	68
9.1 Nabídka bytů Praha (Česká republika)	69
9.2 Nabídka bytů Berlín (Německo)	69
9.3 Nabídka bytů Bratislava (Slovensko)	70
10 Vyhodnocení zjištěných hodnot	71
10.1 Souhrn cen bytů v hlavních městech vybraných států	71
10.2 Souhrn výsledků porovnávaných faktorů	74
Závěr	76
Odborná literatura:	78
Právní předpisy:	78
Internetové zdroje:	78
Seznam obrázků:	83
Seznam tabulek:	83
Seznam grafů:	84

ÚVOD

Diplomová práce se zabývá porovnáním tržní hodnoty nemovitostí ve vybraných státech EU. Z dlouhodobé perspektivy cena nemovitostí neustále roste, a je složitější získat kvalitní bydlení za přijatelnou cenu. Z pohledu autorky se tato problematika stává stále aktuálnějším a závažnějším tématem, což je také důvodem k výběru tohoto tématu. Je zajímavé porovnat rozdíly v cenách nemovitostí nejen v České republice, ale také v sousedních zemích. Pro účely této diplomové práce byly ke srovnání vybrány Spolková republika Německo, jakožto nejsilnější ekonomický stát Evropské unie, a Slovenská republika, která je námi geograficky nejbližší.

Cílem této diplomové práce je porovnat nemovitosti z hlediska pořizovací ceny a dalších vybraných parametrů a vyhodnotit, do jaké míry vybrané makroekonomické faktory ovlivňují cenu nemovitostí v hlavních městech vybraných států. Aby bylo možné toto porovnání provést, je potřeba přiblížit ekonomické charakteristiky jednotlivých zemí. Každá země je jinak hospodářsky vyspělá, a to se odráží na trhu s nemovitostmi. Práce detailně srovnává ekonomické faktory jednotlivých zemí, jako je například růst HDP, minimální a průměrná mzda, míra nezaměstnanosti a další. Je všeobecně známo, že na trh působí i faktory jako je migrace či demografický vývoj, jež práce rovněž zahrnuje do analýzy.

Záměrem diplomové práce je provést analýzu vybraných faktorů působících na realitní trh, a to za pomoci vícenásobné regresní analýzy. Výsledkem analýzy je srovnání, do jaké míry tyto vybrané faktory působí na realitní trh, a přiblížení aktuální situace na trhu nemovitostí. Studie pracuje s další důležitou proměnnou, jež má významný vliv na výši ceny nemovitostí, a to je lokalita. Dvě totožné nemovitosti, které mají odlišnou lokalitu (například umístění v centru a mimo centrum), mohou mít zcela odlišnou tržní hodnotu. Závěrem studie je komparace cen nemovitostí s ohledem na lokalitu a jejich srovnání s průměrnou mzdou hlavních měst. Jinými slovy práce odhaluje, kolik je potřeba platů k dosažení koupě nemovitostí v hlavních městech vybraných států.

Diplomová práce je rozdělena do desíti kapitol. Úvodní část vysvětluje základní pojmy týkající se nemovitostí a cen. Další část se věnuje mezinárodním oceňovacím standardům. Třetí kapitola tvoří přehled oceňovacích metod, které se používají v jednotlivých zemích. Další část analyzuje situaci na trhu nemovitostí v České republice, Německu a na Slovensku. Po úvodu a analýze realitního trhu následuje část věnovaná jednotlivým faktorům ovlivňujícím tržní cenu nemovitostí. Zbývající kapitoly zahrnují přehled ekonomických charakteristik daných států. V této části práce je mnoho statistických údajů, které pochází především z databázi statistických údajů daných zemí. Po detailním rozboru je provedena vícenásobná regresní analýza a dále se kapitola věnuje vyhodnocení vlivu daných faktorů.

1 Základní pojmy

V následující kapitole jsou vysvětleny základní pojmy související s realitním trhem, které je nutné znát význam pro správné pochopení trhu s nemovitostmi.

1.1 Nemovitost, nemovitá věc

Od roku 2014 platí nový občanský zákoník, který obsahuje několik změn, co se týká definice a dělení na movité a nemovité věci. Nově definuje nemovitou věc jako:

- a) pozemky
- b) součásti pozemku – prostor nad povrchem i pod povrchem je součástí pozemku
- c) podzemní stavby se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě (kanalizace, energetické vedení atp.)
- d) věcná práva k pozemkům
- e) práva, která za nemovité věci označí zákon
- f) stavba spojená pevným základem se zemí
- g) věc, která není částí pozemku a nelze ji přenést z místa na místo bez porušení její podstaty

Nově se tedy z pozemku a stavby stává jedna nemovitost. Jestliže pozemek a stavba má jednoho vlastníka, neumožňuje tento zákon prodat nemovitost zvlášť. Předejde se tak situaci, že lidé koupí pozemek, na němž stojí dům jiného majitele, a pokusí se majitele vydírat zbouráním, pokud pozemek nekoupí za vysokou cenu. Nemovité věci jsou evidovány v katastru nemovitostí.¹

1.2 Budova

Budovou se rozumí stavba, která je spojená pevným základem se zemí. Je prostorově soustředěna, zvenku uzavřena obvodovými stěnami a střechou a má, minimálně dva prostorově uzavřené užitkové prostory. Rozhodnutím vlastníka lze považovat i budovu se samostatným vchodem, která je řádně označena číslem popisným a stavebně uspořádána tak, že splňuje základní funkci budovy.²

1.3 Byt, místnost, obytná místnost

Často používaným slovem na realitním trhu je **byt**. Pod tímto pojmem podle vyhlášky č. 268/2009 Sb. je byt místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu a jsou určeny k bydlení. **Místnost** je specifikována jako prostorově uzavřená část, která je ohraničena podlahou, pevnými stěnami a stropem. **Obytná místnost** je ve vyhlášce popsána

¹PRAŽÁK, Zbyněk. Občanský zákoník II. – zákon č. 89/2012 Sb. s komentářem. Český Těšín: Poradce, 2012, ISBN 978-80-7365-338-5

²Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb.: Katastrální zákon. In: Sbírká zákonů. 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

jako část bytu určena k trvalému bydlení a její minimální podlahová plocha je 8 m². Pokud obytná místnost tvoří celý byt musí mít podlahovou plochu minimálně 16 m².³

1.4 Jednotka

Jednotka je nemovitá věc zahrnující byt a podíl na společných částech domu. Byt a podíl jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.⁴

1.5 Cena

Pojem cena je používán pro skutečně zaplacenou částku za dané zboží či službu. Cena je vyjádření hodnoty zboží nebo služby v peněžních či jiných jednotkách. Cena může mít mnoho podob. Může to být například cena zjištěná, cena pořizovací, cena reprodukční, jednotková cena či cena tržní. Může být vytvořena dohodou kupujícího a prodávajícího (cena smluvní) nebo oceněním podle předpisů, které jsou uvedeny v zákoně č. 256/1990 Sb. o cenách nebo v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (cena regulovaná).

Cena obvyklá je uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb., kde je zde popsána jako cena, která byla dosažena při prodeji podobného majetku. Zároveň se nahlíží na všechny faktory, které mají na cenu vliv. Do ceny obvyklé se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry kupujících ani vliv zvláštní obliby.

Cena pořizovací je někdy označována za cenu historickou. Jedná se o cenu v době jejího postavení. Nemá zde vliv opotřebení nemovitosti.

Cenou reprodukční, též známá pod pojmem reprodukční pořizovací cena, se rozumí cena, za kterou by v době ocenění (bez odpočtu opotřebení) bylo možné pořídit srovnatelnou věc.

Tržní cena je ekonomický pojem, který určuje hranici, kde se setkává nabídka s poptávkou. Můžeme říci, že cena tržní je pouze informačního charakteru a slouží jako ukazatel.⁵

1.6 Hodnota

Při stanovení hodnoty se jedná pouze o odhad. Hodnota tedy není skutečně zaplacenou cenou. Rozlišujeme několik typů hodnot: věcná, tržní, výnosová a další. Obdobný význam má cena zjištěná nákladovým způsobem.

³Česká republika. Vyhláška č. 268/2009 Sb.:o technických požadavcích na stavby. In: Sbírka zákonů. 2009. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

⁴Česká republika. Vyhláška č. 268/2009 Sb.:o technických požadavcích na stavby. In: Sbírka zákonů. 2009. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

⁵BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

Věcná hodnota

Jedná se o časovou cenu dané věci. Je to reprodukční cena, snižená ve výsledku o náklady na opravu vážných závad. Je zde přihlédnuto k přiměřenému opotřebením.

Tržní hodnota

Tržní hodnotu nemovitostí definuje zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku. Tržní hodnota je cena (fiktivní), za kterou by bylo možné dosáhnout konkrétního majetku. Při tvorbě tržní hodnoty majetku se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Tato cena vzniká reakcí na tržní prostředí.⁶

1.7 Trh a tržní prostředí

Tržní hodnota vzniká na místě, kde se setkává nabídka s poptávkou, tedy na trhu. Tržní prostředí obsahuje nejrůznější cenotvorné parametry, které je potřeba při tržním oceňování vyhledat, analyzovat a následně stanovit váhu, do jaké míry ovlivňují tržní cenu nemovitosti a podle toho je pak promítnout do ocenění. Základem pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je tedy znalost situace na trhu s nemovitostmi.

Předpokládané změny, pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně-demografických vlivů mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu. Je důležité, aby při oceňování byly tyto faktory analyzovány, hodnoceny a zváženy. Kdyby tyto stimuly nebyly zohledněny, postrádalo by to průkaznost. Existují tři základní metody oceňování: porovnávací metoda, příjmová metoda a nákladová metoda.

Porovnávací metoda pracuje na bázi srovnání hodnoty oceňování nemovitosti s podobnými cenami nemovitostí. Druhá metoda se zabývá převážně ekonomickým pohledem na nemovitost. Výsledkem je součet všech budoucích výnosů z nemovitosti. Poslední metoda operuje na bázi vynaložených nákladů. Výsledkem je věcná hodnota, jež by měla vyjadřovat hodnotu současných celkových nákladů na znovuvybudování oceňování nemovitosti ve stavu k datu ocenění. Níže v tabulce č.1 můžeme vidět důležitost každé metody při oceňování nemovitostí.⁷

Minulost	Současnost	budoucnost
NÁKLADOVÁ METODA	POROVNÁVACÍ METODA	PŘÍJMOVÁ METODA
Hodnota nákladů majetku v minulosti	Současná tržní hodnota majetku na trhu	Jaký bude výnos nemovitosti

Tabulka 1. Metody oceňování nemovitostí
Zdroj: vlastní tvorba

1.8 Subjekty na trhu nemovitostí

Při uzavírání kupní smlouvy jsou přítomny dva subjekty: **kupující a prodávající**. Tyto dva subjekty působí na realitním trhu jako „tvůrci“ tržní ceny. Kupující je na straně poptávky a jeho snahou je získat místo pro vlastní bydlení nebo podnikání. Kupní cena je pro kupujícího náklad, který bude muset vynaložit pro zajištění potřebných ploch.

⁶ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80--86929-88-0

⁷ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80--86929-88-0

Druhým užitekem na straně poptávajícího je investice. Na straně nabídky stojí prodávající. Jinými slovy vlastník nabízející nemovitost. Dalšími subjekty na trhu jsou **realitní makléři** a **realitní kanceláře**. Ti vstupují v roli prostředníka mezi prodávajícím a kupujícím či mezi nájemcem a pronajímatelem. Tuto službu však není nutné využívat. Vztah mezi kanceláři a klienty je dán podle obecně platných právních norem, protože neexistuje žádná právní norma, která by upravovala činnost realitních kanceláří. Pro Českou republiku vznikla Asociace realitních kanceláří. Její členové jsou nuceni dodržovat Etický kodex realitního makléře. To znamená, že makléř musí jednat čestně a nesmí zneužívat svého postavení.⁸ Dalším subjektem na trhu jsou **banky**. Ty umožňují financování nemovitostí z cizích zdrojů prostřednictvím hypotečních úvěrů. V neposlední řadě je součástí realitního trhu také **stát**, který utváří právní prostředí a reguluje realitní trh. Stát v minulosti také reguloval maximální výši nájemného pro určitou skupinu nájemníků formou tzv. regulovaného nájemného.⁹

⁸Asociace realitních kanceláří ČR. AKR ČR [online]. [cit. 2018-12-28]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/art/1/>

⁹DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006. ISBN 80-245-1061-8

2 Mezinárodní oceňovací standardy

V každé zemi je oceňování nemovitostí odlišné. Mezinárodní standardy pro oceňování majetku představují základ pro znaleckou činnost a vydává je Rada IVSC (International Valuation Standards committee). Tato Rada se zabývá mimo jiné postupným přizpůsobováním standardů. Zpracování znaleckých posudků obvyklé odlišné není, liší se ale v právním rádu a regulaci. Společným prvkem pro všechny mezinárodní standardy jsou etické požadavky. Ty vznikly v reakci na rozvoj globalizace a mezinárodního podnikání a investování. V roce 1981 byl založen Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy. Později v roce 1997, vznikla Evropská asociace odhadců TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), jejímž cílem je sjednotit činnost odhadců v Evropě. Tyto standardy jsou především rádcem pro oceňovací praxi. Cílem standardů je, aby znalci a odhadci dosáhli rovnováhy a harmonie.¹⁰

2.1 Mezinárodní standardy IVS

Již od roku 1981 vydává Rada IVSC mezinárodní oceňovací standardy (IVS). Bylo publikováno již osm vydání standardů. Standardy IVS jsou strukturovány do tří skupin. Obecné standardy, aplikační standardy a standardy aktiv. První zmíněné zahrnují pojmy, principy a přístupy oceňování a definují tzv. obecnou rovinu. Aplikační standardy stanovují oceňování například pro leasingové účetnictví a oceňování budov. Třetí skupina je určena pro oceňování budov a zařízení, majetkové podíly a investiční majetek.

Česká republika nepatří do organizace IVSC. Od roku 1993 je naopak díky České asociaci odhadců členem organizace TEGoVA. Aby bylo dosaženo celosvětové shody TEGoVA doporučuje, aby byly dodrženy standardy IVS tam, kde je možná kompatibilita s právními předpisy EU. Z toho vyplývá, že Česká republika má jediné spojení se standardy IVS přes organizaci TEGoVA.

Co se týká definování pojmů hodnota a cena tak dle standardů IVS je zcela rozdílné oproti českým předpisům.

Pojem hodnota je definována jako: „*Hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.*“¹¹

Naopak cena je definována jako: „*Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.*“¹²

¹⁰BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Aka-demické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

¹¹IVSonline. IVSonline [online]. IVSonline. [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: <https://www.ivsonline.org/>

¹²IVSonline. IVSonline [online]. IVSonline. [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: <https://www.ivsonline.org/>

Cílem standardů IVS je ulehčit mezinárodní transakce a podpořit rozvoj mezinárodních trhů. Dalším bodem je umožnit znalcům reagovat na poptávku po spolehlivém ocenění, které existuje na mezinárodním trhu s majetkem. Dále pak vytvořit standardy, které slouží pro potřeby oceňování.

2.2 Mezinárodní oceňovací organizace

Nejčastějším evropské instituce, které se podílí na tvorbě oceňovacích předpisů jsou především TEGoVA a IVSC.

2.2.1 TEGOVA (The European Group of Valuers Associations)

V českém překladu se jedná o Evropské sdružení asociací odhadců majetku. Je to nezisková organizace, která vznikla v roce 1997. Pochází z původní mezinárodní organizace TEGOVOFA. Společnost je především zaměřována na vědecké a vzdělávací aktivity. TEGoVA přispívá k objektivnějším tržním odhadům nemovitostí v rámci celé Evropy. Důležitou úlohu hrají EVS (European Valuation Standards) také při sjednocování oceňovacích metodik aplikovaných členskými státy TEGoVA. Asociace rozlišuje tři členství: plnoprávného, přidruženého a pozorovacího člena.

2.2.2 IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Výbor IVSC má v dnešní době 74 členů celkem z 54 zemí. Jedná se o sdružení profesionálních oceňovacích asociací sídlící v Londýně, ve Velké Británii. Jeho fungování je vázané jednotnými stanovami. Doposud provedla IVSC celkem osm revizí mezinárodních oceňovacích standardů IVS. Finance získávají prostřednictvím členských příspěvků a sponzorství profesních orgánů.

Mezi cíle IVSC patří zejména publikace Standardů pro ocenění majetku a zajišťovat harmonizaci oceňovacích standardů mezi jednotlivými státy. IVSC rozlišuje 5 statusů členství.

- Členství oceňovacích organizací
- Podnikové členství
- Klientské členství
- Institucionální členství
- Akademické členství¹³

¹³BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

2.2.3 RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Nezávislá organizace RICS je označována jako Královský institut diplomovaných znalců. Vznikla v roce 1868 a lze ji považovat za zakladatele evropských standardů. Nejvíce je využívána ve Velké Británii. Jednou z jejich aktivit bylo vydání knihy tzv. Red book, kde jsou uvedeny postupy, zásady a pravidla oceňování. Odborníci, kteří získají tento titul jsou vysoce ceněni u prestižních realitních firem, poradenských či developerských společností. Organizace sdružuje více než 100 tisíc členů. V Evropě, od roku 1993 sídlí RICS v Bruselu a působí ve všech evropských zemích.

V České republice se používá zejména k určení výnosnosti z budoucích developerských projektů a působí zde od devadesátých let 20. století. Po náročném procesu obdržela Fakulta stavební ČVUT v Praze prestižní akreditaci RICS. Ve standardním procesu by se absolventi oboru Projektový management a inženýring mohli ucházet o titul až po desetileté praxi, nyní je možné se ucházet po dvou letech praxe.¹⁴

¹⁴Fakulta stavební ČVUT-Zpravodajský servis. České vysoké učení technické v Praze [online]. [cit. 06.01.2019]. Dostupné z: <https://aktualne.cvut.cz/tiskove-zpravy/20180419-fakulta-stavebni-cvut-ziskala-jako-prvni-tuzemska-univerzita-akreditaci-rics>

3 Přehled oceňovacích metod

3.1 Metoda porovnávací

Jednou ze základních metod oceňování nemovitostí je takzvaná srovnávací či komparativní metoda, která vychází přímo z porovnání podobných, již prodaných nemovitostí. U porovnání je nutné dbát na podobnost nemovitostí. Aby bylo možné porovnávací metodu aplikovat, mělo by existovat dostatečné množství porovnatelných nemovitostí, není proto možné aplikovat ji na nově vzniklých trzích.

Princip spočívá v porovnání nemovitostí, které mají podobné vlastnosti jako například, velikost, opravitelnost, účel nemovitostí nebo technický stav. Při hledání nejvhodnější hodnoty nemovitosti je nutné brát v potaz také vnější ovlivňující faktory, jimiž jsou například ekonomický růst, regionální vliv, lokalita, infrastruktura, vzdálenost služeb či příležitosti, a ty pak ve výsledné ceně promítnout. Pro výslednou hodnotu se používají ceny nabídkové, které jsou ve srovnatelných lokalitách. Následně jsou stanoveny indexy odlišnosti jednotlivých srovnávacích objektů od oceňovaných, aby se odlišila rozdílnost ve specifických znacích jako atraktivita lokality, kvalita vybavení a podobně. Existuje dále několik koeficientů: koeficient polohy, koeficient prodejnosti, koeficient technického stavu a další. Výsledek srovnávací metody je relevantní v případě, že existuje dostatečná srovnatelnost oceňované a porovnávací nemovitosti, jejich ceny jsou aktuální a srovnání probíhá za stejných podmínek (segment trhu, oblast).

U této metody existují dva druhy porovnávání. Přímé porovnání, kdy hledaná hodnota oceňované nemovitosti je porovnána s cenou konkrétní podobné nemovitosti. Nepřímé porovnání, kdy probíhá porovnání hledané hodnoty nepřímou, a to přes definovaný etalon (průměrná nemovitost). Pro stanovení ceny se obvykle používá porovnávací metoda, a to z důvodu její jednoduchosti. Zároveň existuje velká databáze porovnatelných objektů.¹⁵

3.2 Metoda nákladová

Nákladový způsob ocenění spočívá na vyhodnocování nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění obecných tržních vlivů. Tato metoda je především technickým pohledem na nemovitost. Předpokládané náklady na realizaci jsou výsledkem porovnání stavebních nákladů novostavby, která má podobné technické parametry, a jsou sníženy o srážku za znehodnocení. Při výpočtu dochází k použití různých typů cen, a to cen pořizovacích, reprodukčních či věcných. **Opotřebení** lze stanovit **globálním, nákladovým** nebo **analytickým způsobem** a je dáno v % z hodnoty nové stavby.

Globální výpočet opotřebení počítá, že se stavba znehodnocuje přímočaře. To znamená, že všechny konstrukce mají stejné opotřebení a uvažuje se lineární průběh opotřebení. Je to jednoduchá, ale nepřesná metoda.

Přesnější je analytická metoda výpočtu opotřebení. Analytický způsob vychází z váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. Dalo by se říci, že tato metoda „rozkládá“ stavbu na jednotlivé prvky a vychází z odhadu životností jednotlivých

¹⁵SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., Oceňování nemovitých věcí. 1. vyd., Praha, Fineco, 2015, ISBN: 978-80-86590-14-1

komponentů stavby (základy, svíslé konstrukce, omítky, okna, dveře atd.). Je nejpřesnější, ale nejpracnější.

Nákladový způsob vychází z nákladů na odstranění vad, tedy z odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do perfektního stavu.¹⁶

3.3 Metoda výnosová

Metoda výnosová je založena na ekonomickém či podnikatelském pohledu na vlastnictví nemovitosti jako věci, která přináší finanční výnos. Výsledkem je výnosová hodnota, která definuje hodnotu nemovitosti jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů. Výpočet této hodnoty je zakládán na časové hodnotě peněz a riziku investice. Hodnotu ovlivňuje aktuální situace na trhu. Při zjišťování výnosů musíme zohlednit i změny hodnoty nemovitosti související s technickými, ekonomickými či funkčními změnami. Tržní hodnotu nemovitosti je nutno dokládat dvěma metodami výpočtu (kombinace porovnávací a výnosové metody).

3.4 Oceňování nemovitostí v České republice

Oblast oceňování je v naší zemi v porovnání se Spolkovou republikou Německo mladá a stále se vyvíjí. Je to dáno změnami po roce 1989 a přechodem z centrálně řízené banky na tržní. Ceny do tohoto roku byly deformovány a byly tak odlišné od skutečných cen. Většina bytů byla ve státním nebo družstevním vlastnictví.

V České republice se odhadci řídí především zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., který stanovuje hlavní rámec oceňování. V novém občanském zákoníku České republiky je označována stavba jako součást pozemku. Vykonávat profesi odhadce majetku je možné na základě živnostenského listu. Postup ocenění v České republice se dělí na dva způsoby. Prvním jsou regulované metody, které se řídí daným předpisem a používají se v případech spojených s převodem nemovitosti, při rozvodu či dědictví. Druhým způsobem je neregulovaná metoda, kam patří metody, které se používají ve zbývajících případech. Pro ocenění prováděné podle regulací zákonem lze využít metody nákladové, porovnávací, výnosové. Metodika používaných základních metod v České republice jsou podrobně rozepsány v kapitole číslo 3.

	legislativa	nejčastěji používané metody
Česká republika	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.	porovnávací nákladová výnosová

Tabulka 2. Přehled oceňování v České republice
Zdroj: vlastní tvorba

3.5 Oceňování nemovitostí ve Spolkové republice Německo

Pro oceňování nemovitostí v SRN je možné použít několik různých metod oceňování. Obecně se používá porovnávací, nákladová a výnosová. Výběr typu metod závisí na druhu nemovitostí a konkrétním důvodu jejího ocenění.

¹⁶SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., Oceňování nemovitých věcí. 1. vyd., Praha, Fineco, 2015, ISBN: 978-80-86590-14-1

Německý stavební zákon se nazývá **Baugesetzbuch** a nachází se v něm právní základy pro oceňování. Oceňovací metody používané v sousední zemi SRN se dají rozdělit na **metody regulované zákonem**, kam patří například nákup a prodej nemovitostí, dědictví, odhad pro stanovení výše dané škody, a na metody neregulované. Jejich použití se však omezuje pouze na zvláštní případy. K nejpoužívanějším **neregulovaným postupům** stanovení hodnoty nemovitosti patří zůstatková metoda, nebo stanovení přibližné hodnoty nemovitosti.¹⁷

Metody regulované zákonem jsou definovány v Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitostí (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWert V). Toto nařízení obsahuje základní zásady pro stanovení hodnoty budov a pozemků a používá se pro zjištění obvyklé ceny. Od roku 2006 je rozšířeno o předpis pro stanovení hodnoty nemovitosti (Wertermittlungsrechtlinien-WertR). V předpise jsou obsaženy průměrné výše pořizovacích nákladů a v příloze jsou uvedeny jednotlivé kategorie a standardy nemovitostí.¹⁸

	legislativa	nejčastěji používané metody
Německo	ImmoWert V	porovnávací nákladová výnosová

Tabulka 3. Přehled oceňování ve Spolkové republice Německo
Zdroj: vlastní tvorba

Nákladová metoda

Tato metoda se nazývá Sachwert a je označována jako metoda substanční či metoda stanovení věcné hodnoty. Nejčastěji se používá pro oceňování zastavěných pozemků a objektů, které nemají komerční využití. V Německu jsou využívány výrobní náklady, které najdeme v tabulkách cen staveb BKI,¹⁹ kdy se daná hodnota vynásobí podlahovou plochou a upraví se o hodnotu opotřebení. Je regulována zákonem o oceňování-ImmoWert V.

Porovnávací metoda²⁰

Porovnávací metoda (das Vergleichswertfahren) je nejpoužívanější metodou v Německu. Pro správné fungování je potřeba dostatečného množství srovnatelných nemovitostí. Každý rok se vydává indexová řada, kde jsou uvedeny mimo jiné i průměrné ceny za metr čtvereční. Způsob porovnávání je obdobný jako v České republice, (podrobněji k porovnávací metodě viz podkapitola č. 3.1). Pro nepřímé porovnání se používají údaje o prodaných objektech, shromážděné Komisí znalců, která z nich vyvozuje faktory, jež se

¹⁷VÁCHA, Vladimír, Jindřich KRATĚNA a Sergej ZACHAROV. Znalecká činnost v prostředí EU a dalších vybraných státech včetně Ruska. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. ISBN 978-80-01-05326-3.

¹⁸BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

¹⁹BKI (Baukosteninformation) = informace o průměrných nákladech na stavbu, které shromáždila německá architektonická komora. Skládají se z několika dílů jako například pozemní stavby, konstrukce atd. a jsou aktualizovány každý rok.

²⁰Podrobněji k porovnávací metodě viz podkapitola č. 3.1.

budou porovnávat. Nejčastěji používaným porovnávacím faktorem je faktor výnosový (Ertragsfaktor).

Výnosová metoda²¹

Výnosová metoda je obdobná jako v České republice. V případě použití výnosové metody vycházíme tedy z předpokladu, že hodnota nemovitosti určuje užitek pro majitele. V Německu se tato metoda nazývá Ertragswertverfahren. Ocenění tohoto typu se hodí pro byty, ve kterých majitel nebydlí a využívá je k dalšímu pronájmu. Hodnota získaná výnosovou hodnotou je odvozena od předpokládané výše nájemného snížené o náklady, které jsou spojeny s užíváním a vlastnictvím. Stanovení hodnoty je regulováno hypotečním zákonem a nařízením BelWert V.²²

3.6 Oceňování nemovitostí ve Slovenské republice

Na Slovensku platí zákon č. 382/2004 Z. z., o znalcích, překladatelích a tlumočnicích z roku 2004. Podle tohoto zákona se znalci zapisují do seznamu znalců, existujícího pod záštitou Ministerstva spravedlnosti, do něž se mohou zapsat ti, kteří splní zákonem předepsané podmínky a složí zkoušku. Pro výkon funkce znalce je povinnost prokázat ministerstvu pojištění odpovědnosti za škodu, která může vzniknout během vykonávání činnosti. Pojištění na Slovensku je základem pro výkon znalecké činnosti. Velkou změnou pro slovenský oceňovací trh je, že se přestala používat administrativní cena. Pro ocenění se používá obecná cena nemovitostí.²³

	legislativa	nejčastěji používané metody
Slovensko	vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku 492/2004 Z. z.	porovnávací kombinovaná metoda polohové diferenciacie

Tabulka 4. Přehled oceňování na Slovensku
Zdroj: vlastní tvorba

Porovnávací metoda²⁴

Podle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. porovnávací metoda srovnává nemovitosti stejného nebo podobného druhu. Pro srovnání je potřebný soubor minimálně tří nemovitostí. Porovnání je třeba provést na základě měrné jednotky (obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, délka apod.) s přihlédnutím k odlišnostem porovnávaných objektů a hodnoceného objektu. Porovnávají se tedy nemovitosti s obdobnými technickými charakteristikami. Při porovnání musí být vyloučeny vlivy mimořádných okolností trhu, jako například příbuzenský vztah mezi prodávajícím a kupujícím či stav tísně prodávajícího a další.

²¹Podrobněji k výnosové metodě viz podkapitola č. 3.3.

²²BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

²³382/2004 Z. z. Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku | Aktuálne znenie. Ekonomické právne informácie [online]. [cit. 2018-12-30]. Dostupné z: <http://www.epi.sk/zz/2004-382>

²⁴Podrobněji k porovnávací metodě viz podkapitola č. 3.1.

Kombinovaná metoda

Kombinovaná metoda počítá s výnosovou a technickou hodnotou, pričemž dochází k určení průměru vypočtené výnosové a technické hodnoty nemovitostí. Na podobném principu funguje i samotná výnosová metoda.

Metoda polohové diferenciacie

Tato metoda je využívána v největší míře, a to pro jakýkoliv typ nemovitosti. Znalec vychází z technické hodnoty nemovitosti vynásobené o koeficient polohové diferenciacie, který vyjadřuje vlivy působící na všeobecnou hodnotu v konkrétním místě a čase. Při určování koeficientu se zohledňují váženým průměrem ovlivňující faktory (poloha, současný technický stav, vybavenosti i míra nezaměstnanosti).²⁵

²⁵492/2004 Z. z. Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku | Aktuálne znenie. Ekonomické právne informácie [online]. [cit. 2018-12-30]. Dostupné z: <http://www.epi.sk/zz/2004-492>

4 Situace na trhu s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi se řídí stejnými pravidly jako trh s jiným zbožím, avšak kvůli specifickým vlastnostem nemovitostí se od běžného trhu odlišuje v několika směrech. Na klasickém trhu tvoří služby a zboží škálu jednotlivých položek umístěných do homogenního prostředí, které mohou nahradit jedna druhou. V případě trhu s nemovitostmi je však každá nemovitost odlišná a jedinečná.

Ceny nemovitostí jsou poměrně vysoké a málokterý účastník je schopen platit hotově, proto jsou pro trh s nemovitostmi typické způsoby financování jako hypotéka, úvěry, stavební spoření a další.

Běžný trh má rychlou samoregulaci. Na běžném trhu nejsou odchýleny od rovnováhy. To je další odlišnost. Proces samoregulace na realitním trhu probíhá více nepředvídatelně a pomaleji. U nemovitostí, které zasahují do veřejné sféry i zájmů ostatních vlastníků, jsou zásahy státu či regionu pomocí legislativy důležité a nezbytné. Navíc, nedostatek nemovitostí nelze nahradit importem či dodatečně vyrobit.²⁶

4.1 Situace na trhu s nemovitostmi v České republice

4.1.1 Vývoj realitního trhu a cen bytů

Realitní trh na území tehdejšího Československa do roku 1990 prakticky neexistoval. Byl ve špatném stavu a spousta bytů byla ve státním vlastnictví, nebo v družstevním vlastnictví. Po revoluci začalo období konstantního růstu. V počátku vývoje byl realitní trh neorganizovaný. V roce 1995 ČNB vydala povolení k hypotečnímu úvěrování bank. Po roce 2000 přišli developři se zájmem o projekty na zelené louce.

První velký vzrůst cen bytů lze zpozorovat v roce 2002 až 2003. Se vstupem České republiky do EU v roce 2004 předpokládali odborníci další nárůst cen nemovitostí. V letech 2004 až 2005 lze ovšem na trhu s nemovitostmi zpozorovat pokles jejich cen. Později došlo k akceleraci cen nemovitostí, a to z důvodu konjunktury české ekonomiky a působení ekonomických faktorů, jako je růst mezd či dobrá situace na trhu práce, na realitní trh.²⁷

Od poloviny roku 2008 došlo ke zhoršení situace v souvislosti s krizí, která byla odstartována krachem banky Lehman brothers, který zahájil postupný hospodářský propad, přičemž zhoršení situace se projevilo i na realitním trhu. Na český realitní trh však tato krize neměla tak velký dopad. Lze však vyzpozorovat, že v některých státech Evropy klesaly ceny nemovitostí až o desítky procent. V České republice byl zaznamenán pokles ceny o 10 %, a to v období mezi léty 2009 až 2012. Nejvíce se krize dotkla Rumunska. Tam ceny klesly na 47 %. V roce 2011 se situace zlepšila.²⁸

²⁶ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80--86929-88-0.

²⁷Český statistický úřad | ČSÚ [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536108/114908k0201.pdf/b3ce462e-a6b0-41c0-ac1b-f7072d36a101?version=1.0>

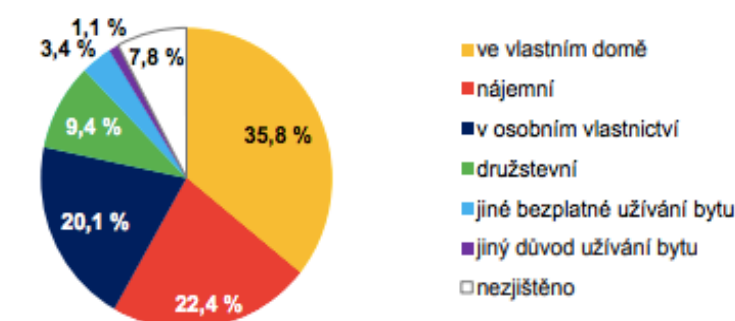
²⁸Realitní trh v Česku: Krize se nekonala - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/realitni-trh-v-cesku-krize-se-nekonala/>

4.1.2 Současná situace na trhu s nemovitostmi

V dnešní době se růst cen nemovitostí stává stále aktuálnějším tématem. V minulých letech se předpokládalo, že bude cena rezidenčních nemovitostí stále růst. Predikce se vyplnila a experti začínají hovořit o tzv. cenové bublině. ČNB v současnosti zpřísňuje podmínky pro dosažení hypotečních úvěrů a možnost získat vlastní bydlení se stává pro mnohé velmi nedostupné. Zároveň je v současnosti v České republice nedostatek dostupného bydlení.

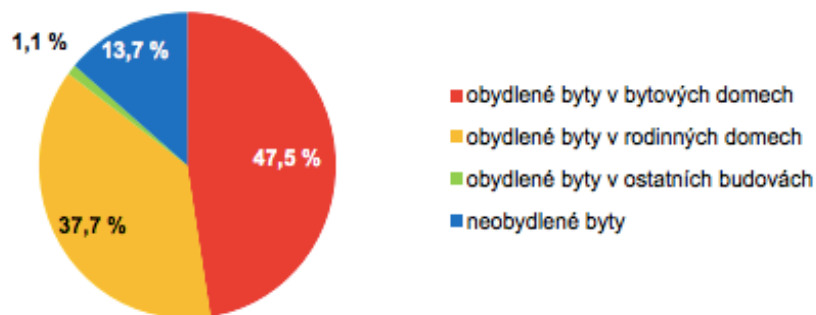
Díky ekonomickému růstu je rekordně nízká neobsazenost kanceláří. V letošním roce (2018) hodnota ještě poklesla a dosáhla 7,47 % což je rekordně nejnižší číslo.²⁹

Dle Ministerstva pro místní rozvoj je 55,9 % (2 294 250) bytů užíváno jejich vlastníky či majiteli domů, 22,4 % bytů je užíváno nájemníky. Byty družstevní představovaly k datu sčítání 9,4 % z celkových obydlých bytů v ČR.



Zdroj: ČSÚ, výpočty MMR.

Byty podle jejich obydlivosti, obydlivé byty podle druhu domu v ČR celkem



Obrázek 1. Obydlivé byty podle právního důvodu a obydlivosti
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.czso.cz/>

Bytů, které využívají například blízké osoby vlastníků (tzv. jiné bezplatné užívání bytů) je 3,4 %. Další zajímavostí je průměrné stáří domů a bytů. V případě rodinných domů představuje průměrné stáří 49,3 let a průměrné stáří obydlých bytů je 46,5 let. Ve srovnání s dalšími zeměmi EU má ČR spíše starší bytový fond.

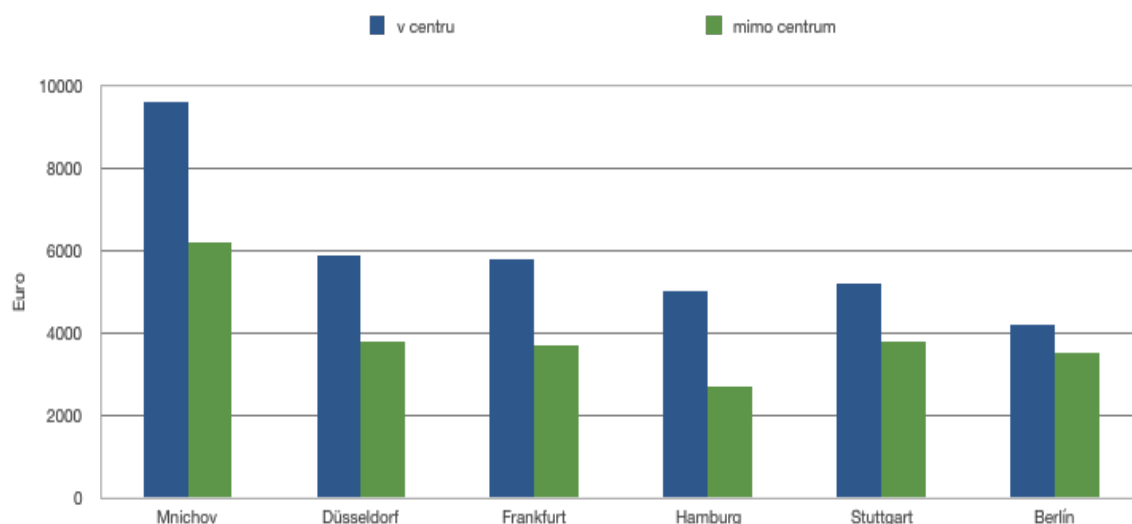
²⁹Trend Report 2018: realitní trh prosperuje, ceny rostou - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/trend-report-2018-realitni-trh-prosperuje-ceny-rostou/>

Průměrná obytná plocha na jeden obydlený byt představuje 65,3m². U rodinných domů je to 80,9m². Celková plocha je v případě bytu 86,7m², u rodinného domu pak 109,1m². Pokud srovnáme ČR s se státy Evropy, patříme k zemím s menšími celkovými plochami bytů.

V červenci roku 2016 byl schválen materiál s názvem „Koncepce bydlení ČR“. Jedná se o revidovanou koncepci bydlení, jež by měla platit do roku 2020. V rámci vizí v oblasti bydlení stát navrhuje strategické cíle, jimiž jsou například zajištění dostupnosti všech typů bydlení, vytvoření legislativy na trhu s bydlením, snižování investičního dluhu bydlení a další.³⁰

4.2 Situace na trhu s nemovitostmi ve Spolkové republice Německo

Trh s nemovitostmi se v případě Spolkové republiky Německo liší v závislosti na jednotlivých regionech, jež se potýkají s odlišnými problémy, díky čemuž jsou ceny nemovitostí různé. Situace na trhu je ovlivněna zejména mírou nezaměstnanosti, počtem obyvatel a jejich přírůstkem či úbytkem. Rozdíly v situaci na trhu s nemovitostmi také závisí na tom, jestli konkrétní region byl před rokem 1989 součástí východního, nebo západního Německa.



Graf 1. Porovnávací graf-srovnání cen nemovitostí v centru města a mimo centrum.
Zdroj: Vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

4.2.1 Současná situace na trhu s nemovitostmi

Lze říci, že metropolitní oblasti v Německu vzkvétají. V roce 2009 odstartoval tzv. realitní cyklus, který vedl ke zvýšení cen nemovitostí v celém Německu. Ceny bytů se v některých městech až zdvojnásobily. Silný růst počtu obyvatel a klesající míra nezaměstnanosti je důvodem pro zvýšení poptávky po nemovitostech. Stavba nových nemovitostí je

³⁰Bydlení v České republice v číslech [online]. [cit. 2018-12-30]. ISBN 978-80-7538-109-5. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016).pdf)

pomalá a míra neobsazenosti klesá. V důsledku toho se cena nájemného stále zvyšuje, přičemž regulační opatření pravděpodobně nestačí.

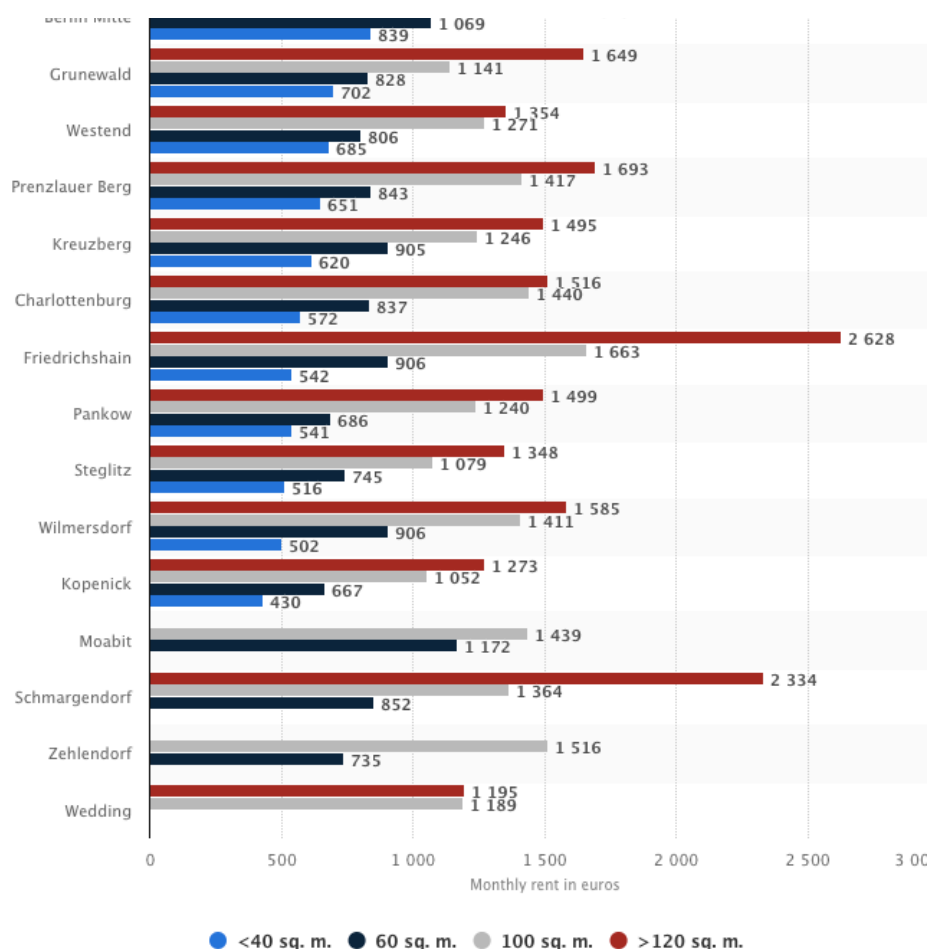
V roce 2018 ceny domů a nájemného opět vzrostly. Údaje z výzkumu provedeného Deutsche Bank ukazují, že poptávka je aktuálně velmi vysoká a nabídka nedostačující. Například v Mnichově se míra neobsazenosti blíží téměř k nule. Ve Stuttgartu se během současného cyklu ceny bytů téměř zdvojnásobily, a to z důvodu umístění města v povodí řeky, která omezuje stavební činnost. Ceny v Hamburku a Düsseldorfu také silně vzrostly, přestože růst poptávky byl pomalejší. Nadhodnocování roste a na německém trhu roste riziko cenové bubliny.

Typ bydlení	Cena v eurech	rozsah cen (min-max)
Apartmán (1 ložnice) v centru	690,55 €	450-1000
Apartmán (1 ložnice) mimo centrum	520,55 €	325-800
Apartmán (3 ložnice) v centru	1 336,34 €	850-2000
Apartmán (3 ložnice) mimo centrum	987,28 €	600-1500

Tabulka 5. výše aktuální měsíčního nájemného v Německu

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Germany

Z tabulky číslo 5, můžeme vidět aktuální cenu měsíčního nájemného v Německu. Zdroj pochází ze stránky Numbeo, který se zabývá shromažďováním dat přímo od lidí. Za apartmán s 3 ložnicemi zaplatíme v přepočtu skoro 26 000 Kč.



Obrázek 2. Porovnávací tabulka průměrné ceny nájmu v jednotlivých městech Německa
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z

4.2.1.1 Berlín

V roce 2017 vzrostly v Berlíně ceny domů a bytů o 10 %. Podobně jako v dalších městech, i v Berlíně míra nezaměstnanosti klesla na rekordní minima. Ovšem i přes narůstající ceny nemovitostí v celém Německu jsou ceny domů v Berlíně stále poměrně nízké. Pro přirovnání, jeden rodinný dům v Mnichově stojí stejně jako až tři domy v Berlíně. Podle nejnovějšího průzkumu na trhu je v Berlíně nedostatek nejvíce viditelný ve střednědobém, zejména v nižším, cenovém segmentu. Ze statistik vyplývá, že v Berlíně existuje velký počet stavebních povolení, avšak málo dokončených staveb. O tom svědčí fakt, že 25 100 budov dostalo stavební povolení, dokončených staveb je pouze 13 700. Rozdíl činí 11 400, přičemž je tento rozdíl nejvyšší v porovnání s dalšími velkými městy Německa. Další zajímavostí a odlišností je, že v Berlíně jen 15,6 % obyvatel vlastní nemovitost, ostatní bydlí v pronájmu.

Berlín zažívá hospodářský růst. Předpokládá se, že tento cyklus by mohl trvat až do roku 2020 a odhaduje se, že by hlavní město mohlo být nejdražší metropolitní oblastí EU

(v současnosti je na 15. místě), nebo alespoň zaujmout pozici nejdražšího města v Německu.

4.2.1.2 Mnichov

Z mezinárodního pohledu je Mnichov nejdražším městem v Německu. Když podíváme-li se na stavební činnost, nic nenasvědčuje tomu, že by vzestup cen měl skončit. Naopak, cenový tlak se očekává i nadále. Dále je město bráno jako nejrychleji rostoucí, nejvíce prosperující a je zároveň považováno za nejlepší místo pro přistěhovalce, přestože má nejvyšší hustotu obyvatel (4500 na kilometr čtvereční). Podle prognózy městské správy vydané v květnu 2015 se odhaduje, že počet obyvatel vzroste do roku 2030 o cca 150 000 a přesáhne tak hodnoty 1,6 milionů obyvatel. Dokazují to i nejnovější hodnoty pocházející z poslední revize dat UN World Urbanization, (viz tabulka 6), kde můžeme vidět přesné hodnoty odhadců.

rok	obyvatelé	tempo růstu (%)	růst
2035	1 625,246	0,18	14,819
2030	1 610,427	0,24	19,536
2025	1 590,891	0,67	52,589
2020	1 538,302	1,14	34,594
2018	1 503,708	1,46	63,849
2015	1 439,859	1,26	87,098
2010	1 352,761	1,52	98,360
2005	1 254,401	0,85	52,035
2000	1 202,366	-0,62	-38,161

Tabulka 6 Vývoj a předpokládaný růst obyvatel Mnichova

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <http://worldpopulationreview.com/world-cities/munich-population/>

Pokud by se tyto hodnoty naplnily, znamenalo by to potřebu navýšit bytové jednotky o 75 000. V současnosti je nedostatek 40 000 bytových jednotek. Aby byl tento nedostatek vyřešen, muselo by do roku 2030 vzniknout až 100 000 nových bytových jednotek. Dle plánů výstavby nových jednotek by však mělo vzniknout ročně pouze 8 500 jednotek. Z toho vyplývá, že do roku 2030 bude stále nedostatek bytů. Jestliže se prognóza naplní, bude Mnichov nucen více než jakékoliv jiné německé město přehodnotit svou vývojovou politiku.

4.2.1.3 Hamburk

V Hamburku od roku 2009 vzrostly ceny nemovitostí o 70 %. Pokud se Hamburk srovná s ostatními metropolitními oblastmi, je růst nájemného nižší než průměr celého Německa. Hraje zde velkou roli vysoká stavební činnost a stabilní obyvatelstvo. Ukazuje se tedy, že hlavní důvod růstu cen bytů a domů je dán nízkou úrokovou mírou. Po Mnichově a Frankfurtu je Hamburk třetí nejdražší město, co se týká cen bytových jednotek. Dle bankovního výzkumu Hamburk plánuje každoročně vystavit více než 10 000 bytových jednotek, což je více než 1 % z celkového počtu stávajících jednotek

4.2.1.4 Závěr

Již několik let můžeme pozorovat velký nárůst cen nemovitostí. Existují čtyři možnosti, které by mohly vést ke snížení cen bytů a domů. První je, že by nabídka rapidně vyrostla a zvýšil by se počet volných jednotek. Druhá událost, která by ovlivnila pokles ceny domů, je snížení poptávky bydlení v důsledku pracovní migrace. Předposlední událostí je, že by ceny dosáhly úrovně vedoucí k tomu, že by lidé preferovali nájem před koupi nemovitostí.

První tři scénáře, které mohou značit konec cyklu cen nemovitostí, neplatí v žádné z metropolí, jež byly předmětem analýzy Deutsche Bank. Čtvrtá podmínka může být do jisté míry splněna, neboť je patrné, že se sazby hypoték budou zvyšovat. Nepředpokládá se nicméně až tak zásadní zvrat.

I přes probíhající diskuse o možné realitní bublině, výhled pro německý sektor nemovitostí je pro investory pozitivní. Vzhledem k politice nulové úrokové sazby Evropské centrální banky zůstávají sazby na nízké úrovni. Výstavba nových nemovitostí zaostává za rostoucí poptávkou, která tlačí na ceny nemovitostí. Index německých nemovitostí (GPI) v roce 2016 dosáhl rekordní úrovně 14,7 %. Díky nízké míře nezaměstnanosti jsou velmi žádané kancelářské nemovitosti.³¹

4.3 Situace na trhu s nemovitostmi ve Slovenské republice

Stejně jako v České republice, neexistoval na Slovensku do roku 1990 realitní trh. Nastala řada politických změn a objevily se nové přístupy k rozvoji bydlení. Po roce 1993 se realitní trh roztočil kvůli hromadnému převodu bytů do soukromého vlastnictví. S hodnotou 90,3 % se Slovensko zařadilo mezi země s největším poměrem vlastnictví nemovitostí k pronájmu. To způsobilo útlum trhu s nájemními byty, přičemž tento problém trvá dodnes. Za účelem odstranění problému s bytovou politikou uvedla První stavební spořitelna stavební spoření se státní prémie. V těchto letech, stál dvoupokojový byt v Bratislavě přibližně tolik, kolik "lidové" vozidlo Škoda Favorit.

Hypoteční úvěr přišel na trh v roce 1998. Dnes tvoří základní pilíř pro financování nemovitostí, což umožnilo, že je bydlení dnes široce dostupné. Daňová reforma provedená v roce 2004 ovlivnila i realitní trh. Bylo zrušeno několik typů zdanění, jako například daň z přechodu, převodu nemovitosti, daň darovací nebo také daň z dědictví. Vstupem do Evropské unie roku 2004 se rozšířila působnost realitních kanceláří i mimo Slovensko. Napomohl tomu také vstup do Schengenského prostoru, který odstranil hraniční kontroly. Realitní slovenské kanceláře tak nabízejí své služby za hranicemi. To je dáno hlavně stěhování místních občanů do maďarských a rakouských obcí. Krize v roce 2008 potlačila ceny dolů. Ceny nemovitostí se výrazně snížily a realitní trh prošel obměnou. Nejen na Slovensku internet změnil realitní trh, vznikly internetové portály, přičemž největší změnou bylo zavedení online katastru.

4.3.1 Současná situace na trhu s nemovitostmi

Podle průzkumů většina obyvatel bydlí v bytových domech. Převládá panelová výstavba. Je stále větší rozmach realitních kanceláří a tato profese se stává stále atraktivnější. Na trhu se objevila Národní asociace realitních kanceláří a má více než 700 členů. V roce

³¹Deutsche bank. Deutsche Bank Research [online]. [cit. 2018-12-30]. Dostupné z: https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-PROD/PROD000000000460528/The_German_housing_market_in_2018.pdf

2014 prošel občanský zákoník reformou. Provedli se změny ohledně krátkodobého pronájmu. Cílem bylo lepší výběr daní.

Ceny nemovitostí souvisí s příjmem obyvatelstva a pracovními příležitostmi. Z toho vyplývá, že v Bratislavě jsou ceny výrazně vyšší než v ostatních městech Slovenska. Na některých místech je rozdíl cen až o 60 %. V porovnání s Prešovem nebo Trenčínem je pak rozdíl cen až o 90 %.³²

O bytovou problematiku na Slovensku dohlíží Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje (MVRR SR). Koncepce bytové politiky je závazným strategickým dokumentem, jenž stanovila, že od roku 2015 je třeba se podílet na financování rozvoje bydlení, výstavbě bytů a poskytování dalších služeb spojených s rozvojem bydlení. Rozvoj bytové výstavby musí vycházet z analýzy současného stavu, ekonomických a společenských podmínek.

Charakteristika východiska pro koncepci bytové politiky:

Nízká vybavenost obyvatelstva byty – v roce 1991 bylo 307 bytů na 1000 obyvatel

Nízké stáří bytů – průměrný věk bytů je 28 let, rodinných domů je v průměru 48 let.

Vysoká cena bytů

Nekomplexní finanční systémy podpory nové výstavby-chybí daňové

zvýhodnění³³

³²25 rokov realitného trhu na Slovensku. Realitná únia Slovenskej republiky [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.realitnaunia.sk/25-rokov-realitneho-trhu-na-slovensku>

³³Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky [online]. [cit. 30.12.2018]. Dostupné z: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie/koncepcia-rozvoja-bytovej-vystavby-pdf-287-kb>

5 Účel ocenění, metodika a cíle práce

Cílem této části práce je porovnat nemovitosti z hlediska pořizovací ceny a dalších parametrů (mzdy, zaměstnanost, lokalita apod.). Existují technické, ekonomické a sociální faktory, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí. Mezi nejvýznamnější faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí patří lokalita. Dvě totožné nemovitosti, které mají odlišnou lokalitu (například umístění v centru a mimo centrum města) mohou mít zcela rozdílnou tržní hodnotu. Z tohoto důvodu se bude jedna z částí analýzy týkat srovnání cen předem stanovených bytů ve zvolených evropských městech. Pro zjištění hodnoty nemovitosti budou vybrány nemovitosti z nejpoužívanějších internetových realitních portálů v jednotlivých zemích. Na základě místní nabídky daného státu budou vybrány nemovitosti, které nejlépe splňují zadaná kritéria (velikost, dispozice, lokalita apod.). Budou zvoleny vždy dva vzorky z každého města. Jeden vzorek bude reprezentovat byt umístěný v centru města, a druhý vzorek bude byt umístěný mimo centrum. Na závěr budou srovnány jednotlivé ceny nemovitostí s ohledem na lokalitu a porovnány s průměrnou mzdou hlavních měst. Jinými slovy, kolik je potřeba platů k dosažení koupě nemovitosti v jednotlivém hlavním městě.

V další části práce se bude zkoumat závislost tržní hodnoty nemovitosti na vybraných ekonomických a sociálních faktorech. Je důležité srovnat ekonomické faktory jednotlivých zemí jako je například růst HDP, minimální a průměrná mzda, míra nezaměstnanosti atd. Tyto faktory můžeme zařadit mezi poptávkové faktory, které ovlivňují realitní trh. Dalším faktorem na straně poptávky, který ovlivňuje trh nemovitostí, jsou příjmy obyvatelstva a s nimi spojená zaměstnanost. V dnešní době má vliv na realitní trh i migrace a demografický vývoj. Stejně tak dostupnost kapitálu na finančním trhu, růst zadluženosti domácností a jiné finanční ukazatele mají také vliv na realitní trh.

S těmito vybranými faktory ovlivňujícími cenu nemovitosti bude autorka dále pracovat, a za pomoci vícenásobné regresní analýzy bude zjišťovat, zdali vybrané faktory působí na realitní trh. Závěrem práce bude porovnání, do jaké míry tyto vybrané faktory ovlivňují cenu nemovitostí. Výsledky budou zpracovány do přehledných grafů a tabulek, které budou následně porovnávány mezi sebou.

Když je prováděn průzkum trhu v daných vybraných státech EU, je možné postupovat shora, tedy nejprve identifikovat vlastnosti celkového prostředí, které na nemovitost mohou působit, či naopak zdola, a to identifikovat vlastnosti oceňované nemovitosti a jejich vztah k celkové situaci.

Analýza trhu

- Analýza celkové ekonomické situace v oblasti (velikost obce, pracovní příležitosti, infrastruktura)
- Analýza komerčních charakteristik nemovitosti (popis lokality, typ stavby a konstrukce, vady...)
- Analýza poptávky v daném segmentu (odhad kupní síly)
- Analýza nabídky a konkurenceschopnosti (porovnání nemovitosti s ostatními na trhu)
- Analýza celkového stavu trhu

Celková ekonomická situace

- Velikost a vývoj osídlení
- Význam lokality a pracovní příležitosti
- Budoucí rozvoj území³⁴

³⁴ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80--86929-88-0.

5.1 Vícenásobná regresní analýza pomocí nástroje MS Excel

Pomocí regrese a korelace se vyšetřuje závislost veličin. Regrese popisuje vztah mezi jednotlivými veličinami, korelace vypočítává jeho těsnost mezi veličinami. Vícenásobná regrese určuje funkční závislost (spojité) veličiny Y na (spojité) veličině, které se odborně říká regresor. Výpočet těchto koeficientů provádíme pomocí vzorce (1), který vychází z metody nejmenších čtverců.

$$\vec{b} = (F^T F)^{-1} F^T \vec{y} \quad (1)$$

Kde $\vec{b} = \begin{pmatrix} b_0 \\ b_1 \\ \vdots \\ b_m \end{pmatrix}$ je vektor regresních koeficientů, je $\vec{y} = \begin{pmatrix} y_1 \\ y_2 \\ \vdots \\ y_n \end{pmatrix}$ vektor veličiny y .

Matice má tvar: $F = \begin{pmatrix} 1, x_{11}, x_{12}, \dots, x_{1m} \\ 1, x_{21}, x_{22}, \dots, x_{2m} \\ \vdots \\ 1, x_{n1}, x_{n2}, \dots, x_{nm} \end{pmatrix}$.

Existují ještě dva rozdílné postupy zjištění závislosti. Metoda standardní (tzv. Metoda Enter), kdy jsou proměnné do výpočtu vloženy najednou. Druhou se nazývá metoda postupného vkládání (Stepwise). Proměnné jsou vloženy do analýzy postupně. Je navrženo pro nalezení toho nejlepšího modelu. Z výstupu se dá zjistit do jaké míry jednotlivé faktory ovlivňují vstupní regresor a jaký mají mezi sebou vztah. Z výsledků vidíme, zdali faktor působí přímou či nepřímou úměrou. Pokud se hodnota blíží v tabulce s názvem P-value číslu 0,05 řadí se mezi závislé parametry.³⁵

Pomocí této metody bude vyhodnoceno, do jaké míry faktory uvedené v kapitole číslo 6 ovlivňují cenu nemovitostí v hlavních městech vybraných států.

³⁵ BISKUP, Roman. Statistika [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <http://www2.ef.jcu.cz/~birom/stat/prednasky/17.pdf>

6 Faktory ovlivňující realitní trh

Existují faktory, které ovlivňují realitní trh a je potřeba je zohlednit. Cena nemovitostí závisí na technických, ekonomických a sociálních parametrech. Jednou z možností je rozdělit faktory na nabídkové a poptávkové. Autorka níže definovala určité faktory, jež budou předmětem analýzy zjišťující, jak velký vliv mají na realitní trh. Následující kapitola se bude soustředit na všeobecné informace týkající se vybraných faktorů.

6.1 Příjmy obyvatelstva

Na straně poptávky existuje důležitý faktor, který ovlivňuje realitní trh, a to příjmy obyvatelstva. Pokud lidé více vydělávají, je větší poptávka po nemovitostech. S vyšší příjmů souvisí jistota v zaměstnání, která má obrovský vliv na nákup a prodej nemovitostí.

Průměrná mzda je podíl mezd bez ostatních osobních nákladů. Do těchto mezd jsou zahrnovány všechny pracovní příjmy (základní mzda, příplatky a doplatky ke mzdě, odměny za pracovní pohotovost), které byly v daném období zaúčtovány k výplatě. Jedná se o hrubé mzdy, proto nesmíme zapomenout, že jsou z hrubé mzdy ještě odvedeny částky za zdravotní pojištění, sociální zabezpečení a zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob, nebo další dohodnuté srážky stanovené zákonem či zaměstnancem.

Minimální mzda je nejnižší právně přípustná mzda, kterou je zaměstnavatel povinen poskytovat zaměstnanci za odvedenou práci. V České republice minimální mzdu stanovuje zákoník práce (zákon č.262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Platí pro všechny zaměstnance v pracovním poměru nebo právním vztahu založené dohodami o provedení práce a dohodami o pracovní činnosti. Minimální mzdy jsou částky hrubé, tzn. před srážkou daně z příjmů a příspěvků na sociální zabezpečení. V jednotlivých zemích se mohou hodnoty srážky lišit.

6.2 Nezaměstnanost

Dalším neméně důležitým aspektem, který ovlivňuje realitní trh, je výše nezaměstnanosti. Společnost s vysokou mírou zaměstnaností je bohatší, stabilnější a zdravější. Práce má ekonomické přínosy nejen pro stát, ale i pro jednotlivce, kterému pomáhá budovat sebevědomí, rozvíjet dovednosti a utvářet si uznávané místo ve společnosti. Nezaměstnaní jsou definováni jako ti, kteří v současné době nemají práci, ale aktivně si ji hledají a jsou ochotni pracovat. Na pozitivní sebehodnocení jednotlivce může mít negativní dopad dlouhodobá nezaměstnanost, která vést až ke ztrátě dovedností jednotlivce. Pro srovnání kvality zaměstnání je důležitá mzda a další finanční přínosy. Pro většinu domácností je zisk hlavním zdrojem příjmů. Dalším faktorem pro srovnání kvality zaměstnání je její jistota a udržitelnost.

Díky současně nízké nezaměstnanosti je velmi jednoduché najít práci. Ve firmách chybí kvalifikovaní pracovníci a stále nabírají nové zaměstnance. Se složitostí hledání práce souvisí i množství uchazečů, které se na dané místo hlásí.

6.3 Demografický vývoj

Velký vliv na poptávku po nemovitostech mají demografické změny. Je důležité, kolik dětí se narodí a neméně důležité je, kolik lidí zemře. Většina populace se také zapojí do jiných demografických procesů. Málokdo se neodstěhuje a zůstane celý život na stejném místě. Lidé uzavírají manželství, některým se narodí děti. To vše má vliv na realitní trh. Když lidé začnou zakládat rodiny předpokládá se, že budou nakupovat nemovitosti. To se projeví silným růstem poptávky. Příchodem tzv. „Husákových dětí“ (generace 70 let) zažilo tehdejší Československo extrémní nárůst poptávky. Dle Českého statistického úřadu odhalujících skladbu a strukturu lze vyzorovat, že nelze v dohledné době žádný podobný nárůst očekávat.

Změny v poptávce po nemovitostech může ovlivnit i množství sňatků a rozvodů. Pokud se dva lidé vezmou, předpokládá se, že nebude každý z nich potřebovat svou vlastní nemovitost. Pokud se naopak rozvedou, bude každý bydlet sám.

6.3.1 Migrace v České republice

Migrace je v posledních letech velmi aktuální téma. Ve světě se neustále řeší příliv uprchlíků a Česká republika se v posledních letech stala cílovou zemí pro cizince migrující za prací a obchodem, nebo pro trvalé usazení. Je důležité analyzovat migraci v rámci regionů ČR či příchod uprchlíků z Ukrajiny a Ruska. Tato migrace hraje na realitním trhu důležitou roli. Praha se řadí mezi města s vysokou životní úrovní. Je zde velká a kvalitní nabídka zaměstnání, dobrá infrastruktura a doprava, kvalitní služby a bezpečí. To jsou důvody migrace lidí právě do hlavního města. Stěhování lidí do metropole bude tlačit na růst cen nemovitostí.

6.3.2 Migrace ve Spolkové republice Německo

Pohyb migrantů napříč Evropou má značný dopad na oblast nemovitostí. Usazení migrantů ovlivní ceny pozemků i nemovitostí. Důvodem migrace jsou občanské války, politické krize a špatné podmínky života v domovských zemích, odkud migranti pocházejí. V posledních letech se v Německu výrazně zvýšil počet žadatelů o azyl. Podle BMI v roce 2015 přišlo do Německa 890 000 uprchlíků a dalších 280 000 v roce 2016.

Je důležité říci, že integrace na trhu s bydlením není synonymem integrace do společnosti. Často dochází k situaci, že migranti jsou často uspokojováni nabídkou bydlení v místě, kde chybí vyhlídky na vhodné zaměstnání.

Německý statistický úřad na konci roku 2016 evidoval 728 tisíc žadatelů o azyl, kterým byla vyplácena finanční pomoc. V roce 2015 to bylo 975 tisíc. Meziročně se tak počet snížil o 25 procent. Ze 66 % byli žadatelé mužského pohlaví. Největší podíl žadatelů o azyl tvoří Syřané (35,9 %). Poslední přistěhovalci jsou spíše muži ve věku 30–50 let. Téměř třetina nebyla plnoletá. Pouze jedno procento z nich bylo starších 65 let, uvedl statistický úřad.

V roce 2016 společnost ULI Europe zpracovala výzkum, který zkoumal vliv masové migrace do Evropských měst. Cílem výzkumu bylo pochopit, jak mohou města vyhovět migrantům. Závěr výzkumu zjistil, že migrace může představovat hrozby pro dostupnost bydlení, lokální infrastrukturu, vztahy mezi občany, ale také příležitost k rozvoji měst.

Většina respondentů v průzkumu uvedla, že se domnívají, že od přílivu přistěhovalců dochází ve městě ke zhoršení dostupnosti bydlení (56 %). Výzkum rovněž zkoumá, jaká opatření týkající se bydlení byla přijata, v případě krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé reakce na migraci. Za krátkodobé řešení se považuje tvorba táborů, vytvoření bydlení v netradičních strukturách (kontejnery). Ke střednědobým řešením patří například rozptýlení migrantů či rozvoj integrovaných komunit. Do časově nejdělsích řešení patří plánování sekundární migrace, revize sociálních a cenově dostupných kvót pro bydlení.

Obrázek 3. Migrace v Německu

Proposed measures to respond to recent migration flows

Figure 5.2 Commercial real estate

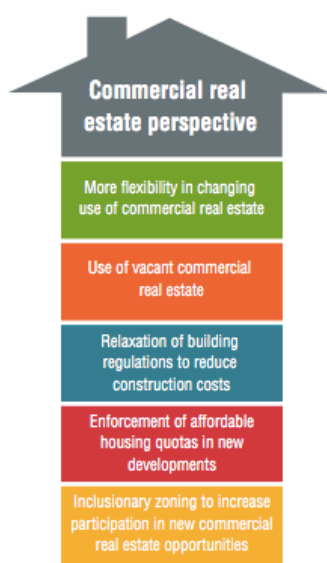


Figure 5.3 Residential real estate

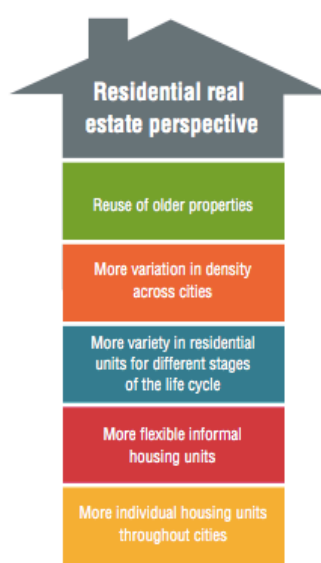
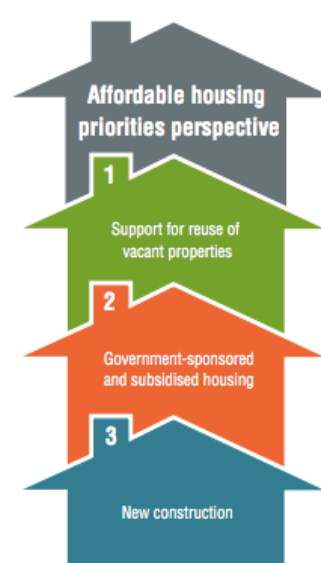


Figure 5.4 Affordable housing



Zdroj: https://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/127/ULI-Documents/Mass-Migration_FinalJuly2017.pdf

Jak už bylo řečeno, migrační tok lidí do evropských měst má významný dopad na veřejnost, na realitní trh nemovitostí a pravděpodobně bude mít dalekosáhlé důsledky pro budoucí dostupnost bydlení, infrastruktury a soudržnost lidí. Díky výzkumu byly identifikovány příležitosti pro inovaci realitního trhu. Pocit naléhavosti vytvořené současnými imigračními toky napomáhá realitnímu trhu přeměnit se rychleji, aby reagoval nejen na současné, ale i budoucí požadavky uživatelů a nájemců. Inovace a přístupy vyvinuté v reakci na migrační krizi budou mít pravděpodobně široké uplatnění při řešení nedostatku bydlení.³⁶

³⁶Mass migration and real estate [online]. 2017 [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: https://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/127/ULI-Documents/Mass-Migration_FinalJuly2017.pdf



Obrázek 4. Migrace v Německu

Zdroj: https://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/127/ULI-Documents/Mass-Migration_FinalJuly2017.pdf

6.4 HDP

Do skupiny faktorů, které ovlivňují realitní trh se řadí hrubý domácí produkt neboli hospodářská výkonnost země (zkráceně HDP). Když HDP roste, lidé mají větší příjem a tím roste i poptávka po nemovitostech. Zvýšením poptávky se zvýší tlak na růst cen. Pokud se HDP snižuje, lidé vydělávají méně a mají menší zájem o nemovitosti. Dojde ke zvýšení počtu lidí, kteří se poklesem příjmů dostávají do finančních problémů a nejsou schopni splácet hypotéku, čímž jsou nuceni nemovitost prodat.

6.5 Úroková sazba

Úrokové sazby jsou důležitým parametrem při výběru hypotéky. Dříve se hypoteční úvěry poskytovaly jen na bydlení. Dnes je možno využít bez účelově. Většina obyvatel nemá dostatek finančních prostředků, aby si mohli z vlastních peněz pořídit byt či rodinný dům. Proto řeší tuto situaci za pomoci půjček a úvěrů. Hypoteční úvěr je dlouhodobý typ financování, kde je důležitá každá setina procenta, či každý poplatek. Úroková sazba je hodnota vyjadřující zvýšení půjčení částky za určité období. Úroky z hypoték mají velkou roli na realitním trhu. Jestliže jsou úrokové sazby nízké, lidé si více půjčují na nemovitost a poptávka po nemovitostech roste.

Úroková sazba v ČR

Množství hypoték se snaží regulovat ČNB. Pokud banka úrokové sazby zvedá, utlumí investiční aktivitu a chrání ekonomiku před přehřátím.

ČNB vydala doporučení neposkytovat hypotéku klientům, kteří nemají našetřeno minimálně 10 % z ceny pořizované nemovitosti. Od října 2018 ČNB opět změnila pravidla pro poskytování hypoték. Nově by neměla výše dluhu žadatele překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu a zároveň by měl na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu.

Úroková sazba států v Eurozóně

Slovensko i Německo patří do eurozóny, tedy do prostoru, na kterém se užívá společná evropská měna euro. Dříve, než Slovensko přijalo euro, ovlivňovala úrokovou sazbu Slovenská centrální banka (NBS). Nyní je pod vlivem Evropské centrální banky (ECB). Státy, které jsou členy eurozóny, mají úrokovou sazbu, která se liší maximálně několika procentních bodů. Země, které nejsou členem EU jsou úrokové sazby velmi vysoké. Například v Turecku je aktuálně úroková míra 11,5 %.

6.6 Inlace

Inlace je definována jako nárůst cenové hladiny v určitém časovém období. Jinými slovy je to míra znehodnocování měny v určitém časovém období.

Bývá vyjadřována pomocí tzv. cenových indexů, tedy indexu spotřebitelských cen, indexu cen výrobců a deflátorem hrubého národního produktu (HNP). Inflaci v České republice analyzuje Český statistický úřad. Vysoká úroveň inflace vede ke snížení poptávky, což způsobí celkové snížení odbytu, a tedy i reálného produktu.

Nutno dodat, že na změny v poptávce není trh nových nemovitostí schopen zareagovat ihned. Je to dáno délkou výstavby. Minimálně rok trvá projektování a administrativní činnost. Jestliže vzroste poptávka po nových bytech a nových bytů není dostatek, zvýší se automaticky ceny i starých bytů.

7 Charakteristika jednotlivých států

Kapitola se zabývá stručným popisem jednotlivých vybraných států, analyzuje a srovnává ekonomické údaje. Údaje jsou přehledně vypracované do grafů. Hodnoty průměrné měsíční mzdy a míry nezaměstnanosti jsou graficky zpracované v porovnávacím grafu a ukazují hodnoty od roku 2012 do roku 2018. Poslední částí každé podkapitoly je rozbor ekonomické situace. Tyto ekonomické faktory státu a občanů země zanalyzovala autorka záměrně, neboť mají vliv na tržní ocenění nemovitostí. Kapitola níže obsahuje základní charakteristiku vybrané země a její ekonomické ukazatele.

S ekonomickou situací souvisí pojem vyspělost zemí, přičemž ukazatelem je životní úroveň, kterou lze porovnat několika způsoby. Organizace OECD označila 11 témat jako zásadní a porovnává je mezi jednotlivými zeměmi. Byly vybrány ty nejzásadnější, jež souvisí s tématem diplomové práce.

Pro ekonomickou a sociální prosperitu země je **vzdělané obyvatelstvo** důležitým prvkem. Kvalitní vzdělání zlepšuje pravděpodobnost nalezení dobré práce, která vydělává jednotlivci dostatek peněz. Je stále důležitější dosáhnout sekundárního vyššího vzdělání, protože dovednosti na trhu práce jsou stále více založeny na znalostech. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) provádí mezinárodní šetření PISA (Program pro mezinárodní hodnocení studentů), které je považováno za nejdůležitější výzkum, jenž zkoumá výsledky vzdělávání ve světě.

Bydlení je součástí základních potřeb člověka. Není to však jen otázka čtyř stěn a střechy nad hlavou. Bydlení by mělo nabízet místo pro spaní a odpočinek. Mělo by to být místo, kde se lidé cítí v bezpečí a měli by zde mít soukromí. Žít v kvalitních podmínkách je jedno z nejdůležitějších aspektů života lidí. Při analýze kvality bydlení je nutné zkoumat počet místností sdílených na osobu a také, zda má bydlení přístup k základním zařízením. Zda obyvatelé žijí v přeplněných podmínkách se vypočítá počtem pokojů v bytě vydělením počtem osob, které zde žijí.

Je potřeba si utřídit celkovou **ekonomickou situaci** jednotlivých zemí a pak je možné pokračovat v konkrétním rozboru jednotlivých měst, které byly vybrány pro rozbor. Pro analýzu porovnání jednotlivých faktorů, které ovlivňují realitní trh autorka pečlivě vyhledávala jednotlivé konkrétní hodnoty v hlavních městech vybraných zemí. Tato část práce byla časově velmi náročná. V průběhu vyhledávání hodnot autorka narazila na odlišné hodnoty v rámci jedné kategorie, přičemž rozdílnost vyhodnotila jako průběžnou aktualizace výstupních hodnot, které se v průběhu let měnily. Dále zde docházelo k odlišným klasifikacím. Například průměrná hrubá mzda lze vypočítat na přepočtené počty zaměstnanců, na fyzické osoby či dle rozdělení mzdy podle odvětví. Proto byly vždy jednotlivé hodnoty pečlivě analyzovány a vybrány ty, které tvoří jednotnou kategorii, aby srovnání jednotlivých parametrů mezi sebou bylo relevantní.

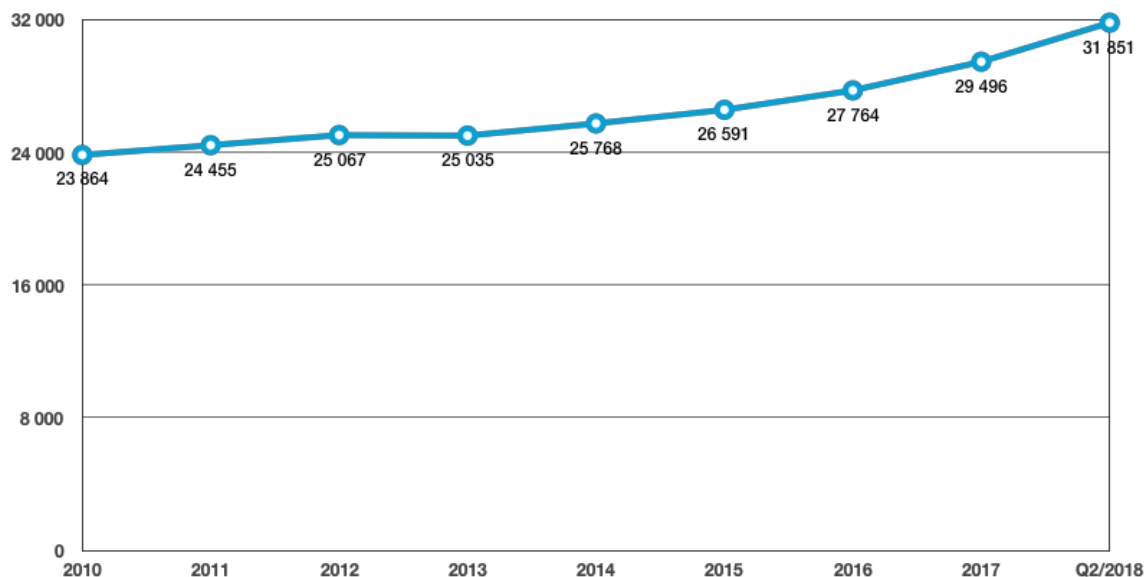
7.1 Ekonomická charakteristika České republiky³⁷

Hlavní město: Praha

Počet obyvatel: 10 625 449 (údaj vztažený k roku 2018)

Rozloha: 78 865 km²

Průměrná měsíční hrubá mzda: 31 851 Kč (údaj vztažený k druhému čtvrtletí 2018)

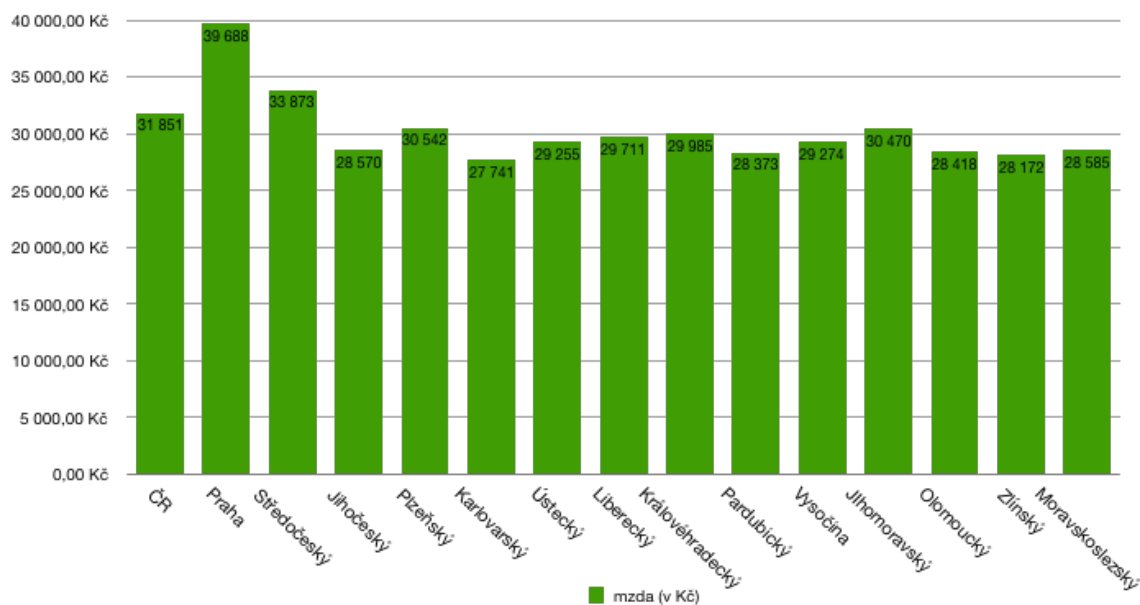


Graf 2. Průměrná hrubá měsíční mzda v České Republice v letech 2010 až 2018

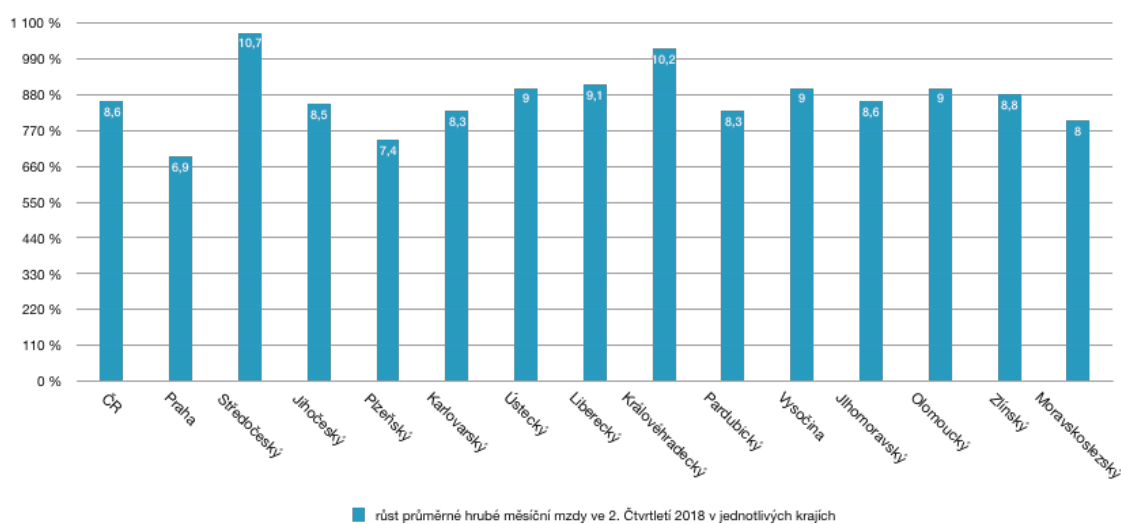
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z https://www.czso.cz/csu/czso/pmz_cr

Ve druhém čtvrtletí roku 2018 dosáhla hrubá průměrná měsíční mzda 31 851 Kč, což činí o 2 515 Kč více než ve stejném období roku 2017. Je to nárůst o 8,6 % oproti předchozímu roku. Mzdy se zvýšily bez výjimky ve všech odvětvích. Průměrná mzda roste nepřetržitě od roku 2014. Z grafu č.2 můžeme vypočítat, že v roce 2018 poprvé průměrná mzda přesáhla 30 000 Kč. V Česku však dosáhne na průměrnou mzdu jen třetina obyvatel. Další hodnotou je medián – střední hodnota. Dle Českého statistického úřadu (ČSÚ) vzrostl medián českých mezd v roce 2018 na 27 236 Kč. V předchozím roce vzrostl o 9,4 %.

³⁷Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>



Graf 3. Průměrné měsíční mzdy v jednotlivých krajích České Republiky ve 2. čtvrtletí 2018
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2018>

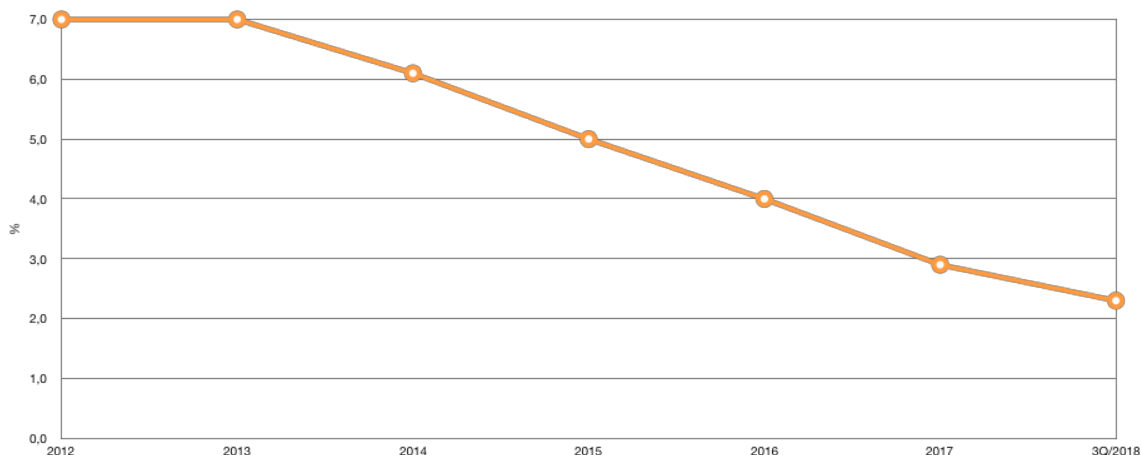


Graf 4. Meziroční přírůstek průměrné mzdy v jednotlivých krajích České Republiky
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2018>

Z grafu č.3 a grafu č.4 můžeme vysledovat několik zajímavých poznatků. Jak by se dalo očekávat, v Praze je nejvyšší průměrná mzda. Činí to meziroční přírůstek 6,9 %, který je ale nejnižší ze všech krajů v ČR. Nejrychleji rostly mzdy ve Středočeském kraji. Hranici 10 % překročil ještě Královéhradecký kraj.

Předpokládá se, že by průměrná mzda měla stále růst. V posledním čtvrtletí roku 2018 by měla hodnota průměrné mzdy přesáhnout 34 000 Kč. Analytici společnosti Deloitte uvádí, že rostoucí mzdy přispívají k lepší životní úrovni, nicméně, dlouhodobé zvyšování mzdy v takovém tempu nemůže pokračovat.

Míra nezaměstnanosti:



Graf 5. Míra nezaměstnanosti v České Republice od roku 2012
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://ec.europa.eu/eurostat>

Minimální mzda: 12 200 Kč (údaj vztažený k 1.1.2018)

Ekonomická situace:

Ekonomika EU a eurozóny dosáhla v roce 2017 pravděpodobně nejvyššího tempa ekonomického růstu. Česká republika by i nadále (2018 a 2019) měla mít pozitivní ekonomickou situaci i navzdory předpokladům, že HDP bude mírně klesat. Očekává se snížení daňové zátěže u rodin s dětmi a zvýšení výdajů na sociální zabezpečení. V roce 2017 se odhadoval růst reálného HDP 4,3 %. V dalších letech by mělo HDP postupně zpomalit na 3,4 % a v roce 2019 na 2,6 %. Dle ministerstva financí na přelomu roku 2016 a 2017 došlo k výraznému zrychlení meziročního růstu spotřebitelských cen. Co se týká trhu práce, tak se v roce 2017 dostal do stavu plné zaměstnanosti a je jasné, že trh práce je přehřátý. V listopadu 2017 klesla hranice nezaměstnanosti až na 2,5 %. Očekává se, že v roce 2019 dosáhne míra nezaměstnanosti 2,3 %. Makroekonomická predikce České republiky na závěr poukazuje na možná negativní vnitřní rizika, a to nedostatek zaměstnanců s vhodnou kvalifikací a poukazují také na riziko představující pokračování rychlého růstu úvěrů na bydlení a vysoké ceny nemovitostí.³⁸

7.1.1 Životní úroveň České republiky

Česká republika má v mnoha ukazatelích nadprůměrné výsledky. Vede si dobře v oblasti příjmů, osobní bezpečnosti, vzdělání a rovnováhy mezi pracovním a osobním životem. Češi jsou méně spokojeni s životem než průměr z OECD. Vyplývá to z průzkumu OECD, kde byli respondenti dotázáni, aby ohodnotili svou spokojenost s životní úrovní na stupnici 0 až 10. Češi v průměru dosáhli 6,6 bodů z 10 možných.

Vzdělání

Úspěšné absolvování vyššího sekundárního vzdělání se stává stále důležitějším ve všech zemích, protože nabídky práce jsou stále více založeny na znalostech. V Česku 93 % dospělých ve věku 25-64 let ukončilo vyšší sekundární vzdělání. Průměrná hodnota

³⁸Česká ekonomika letos poroste o 3,4 % | 2018 | Ministerstvo financí ČR. [online]. [cit. 27.11.2018]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2018/ceska-ekonomika-letos-poroste-30909>

dokončení tohoto vzdělání je 74 %. Dle mezinárodního šetření PISA průměrný student v České Republice získal 491 bodů v oblasti čtenářské gramotnosti, matematiky a vědy.

Bydlení

Náklady na bydlení představují v České Republice velký podíl z rozpočtu domácností (v průměru až 24 %). Tímto číslem se v analýze řadíme na třetí místo ve světě a patříme ke státům, které mají největší výdaje na bydlení. 99,4 % lidí žije v bytech s vnitřní splachovací toaletou.

Práce

V České Republice má zaměstnání 72 % obyvatelstva ve věku 15-64 let. Průměrná zaměstnanost je 67 %. S cílem umístit Českou Republiku mezi 20 nejvíce konkurenceschopných zemí světa byl zřízen program Strategie mezinárodní konkurenceschopnosti České republiky. Strategie posuzuje 9 pilířů. Nejdůležitější je infrastruktura, inovace a instituce. Co se týká trhu práce, je potřeba zvýšit nabídku částečných úvazků a integrace skupin lidí nad 55 let. Konkurenceschopnost vyžaduje ochotu zaměstnanců se v průběhu své kariéry dále vzdělávat. Je proto potřeba podporovat dobrovolnou účast na smysluplném vzdělání.³⁹

7.2 Ekonomická charakteristika Prahy

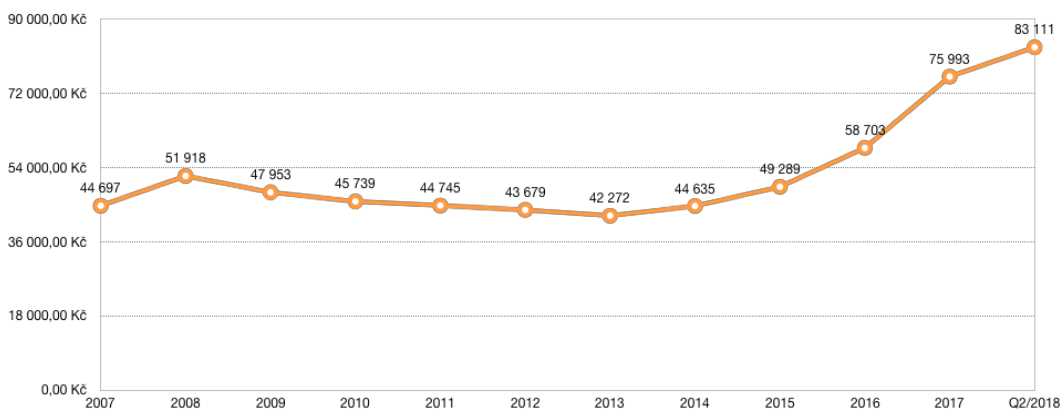
Počet obyvatel: 1 304 773 (údaj vztažený k 30.9. 2018)

Rozloha: 496 km²

Praha je hlavní a největší město České republiky. Město můžeme členit na 57 městských částí. V centru sídlí zde prezident, parlament, vláda a jeden ze dvou vrchních soudů. Je to sídlo významných firem. Praha je historickým unikátem, ale i moderní metropolí.

Průměrná měsíční hrubá mzda: 39 688 Kč (údaj vztažený k 1-3. čtvrtletí 2018)

Průměrná cena za metr čtvereční:



Graf 6. Průměrná cena za metr čtvereční v Praze v letech 2007 až 2018

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.czso.cz/documents/10180/20549543/e-700910.zip/91a4853d-1097-4341-8196-cb20fbbefa45?version=1.0>

³⁹ OECD Better Life Index. OECD Better Life Index [online]. [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/czech-republic/>

Kompletní souhrn nejdůležitějších makroekonomických ukazatelů pro Prahu

Po pečlivé analýze a vyhledání jednotlivých hodnot faktorů autorka zpracovala přehlednou tabulku č. 7 pro lepší orientaci, jenž bude sloužit pro následné zpracování regresní analýzy.

rok	mzda ⁴⁰	míra nezaměstnanosti ⁴¹	HDP ⁴²	úroková sazba ⁴³	migrace ⁴⁴	inflace ⁴⁵
	Kč	%	mil. Kč	%	počet	%
2007	26566	2,4	967 690	5,34	22984	2,8
2008	29031	1,9	1 029 355	5,69	19044	6,3
2009	30105	3,1	1003206	5,61	13692	1
2010	29933	3,8	1 018 081	4,33	8132	1,5
2011	31359	3,6	1 003 742	3,65	5751	1,9
2012	31842	3,1	1 004 400	3,25	3351	3,3
2013	31300	3,1	1 011 319	3,09	-5297	1,4
2014	31985	2,5	1 044 120	2,44	13372	0,4
2015	32892	2,8	1 157 950	2,09	6031	0,3
2016	33794	2,2	1 193 240	1,77	10271	0,7
2017	35314	1,7	1 229 038	2,15	10880	2,5
2018	39371	1,1	1 265 908	2,66	8055	2,2

Tabulka 7. Jednotlivé hodnoty faktorů ovlivňující realitní trh od roku 2007 pro Prahu
Zdroj: vlastní tvorba na základě analýzy dat z různých zdrojů

⁴⁰Výstupní objekt VDB. [online]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-C&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&evo=v208 !_MZD-KUM-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018

⁴¹Výstupní objekt VDB. [online]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM06&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&str=v95&c=v147~8_RP2016

⁴²Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11236/37543548/08_makroekonomicke_ukazatele.xls/2b82bf35-e0de-45bd-9fe2-97ef3788788c?version=1.1

⁴³Fincentrum Hypoindex-vývoj - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

⁴⁴Český statistický úřad | ČSÚ [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/45948532/13006217q4_data.zip/4e118a53-4c59-4c3b-ba2b-9b19f55bedf1?version=1.0

⁴⁵Výstupní objekt VDB. [online]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN08C&z=T&f=TABULKA&skupId=43&katalog=30833&pvo=CEN08C>

Z důvodu zpoždění a neaktuálních hodnot HDP je do roku 2017 a 2018 zvolen předpoklad ČNB, že hodnota HDP bude i nadále růst o 3 %. Dvě poslední hodnoty jsou tedy jen předpoklad. Pro následnou analýzu je to však dostačující.

7.3 Ekonomická charakteristika Spolkové republiky Německa⁴⁶

Hlavní město: Berlín

Počet obyvatel: 80 668 078 (údaj vztažený k roku 2018)

Rozloha: 35 7021 km²

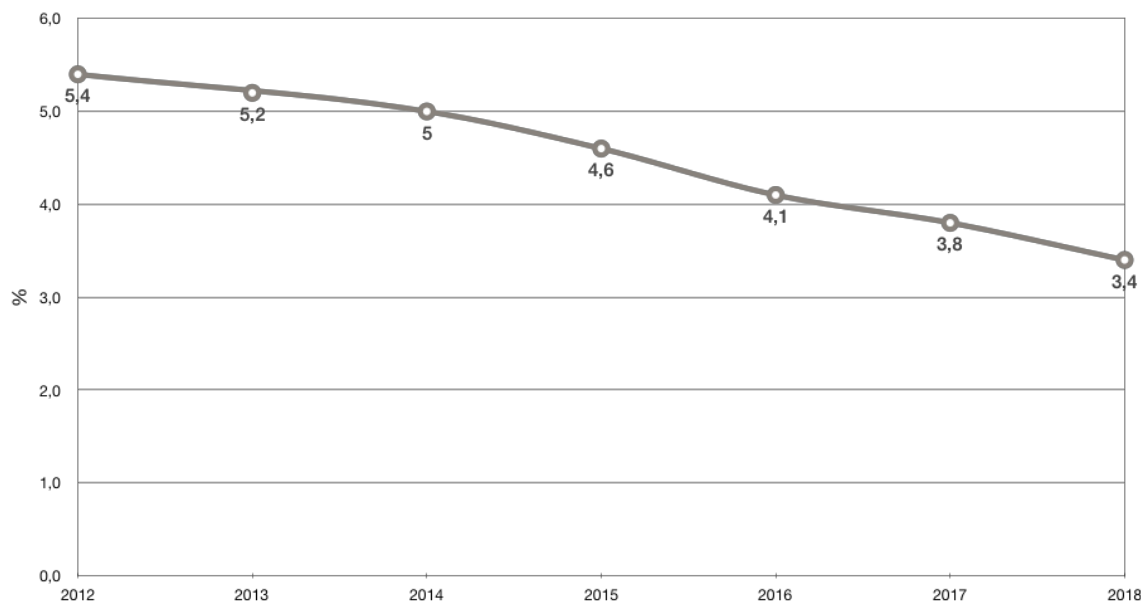
Průměrná měsíční hrubá mzda: 3875 euro

rok	celkem	muži	ženy
2017	3,771	3,964	3,33
2016	3,703	3,898	3,258
2015	3,612	3,81	3,161

Tabulka 8. Průměrný měsíční hrubý plat od roku 2015.
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z [http:// destatis.de](http://destatis.de)

Min. mzda: 8,84 € / h (brutto)

Míra nezaměstnanosti:



Graf 7. Porovnávací graf-míra nezaměstnanosti v Německu od roku 2012.
Zdroj: Vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://ec.europa.eu/eurostat>

⁴⁶Startseite-Statistisches Bundesamt (Destatis). [online]. [cit. 13.11.2018]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>

Ekonomická situace:

Dle aktuálního přehledu německé ekonomiky, který vydal Zastupitelský úřad ČR v Německu z období leden-březen 2018, můžeme zpozorovat, že ve IV. čtvrtletí roku 2017 ekonomika v Německu pokračovala v silném růstu. HDP si připsal 0,6 % (qoq), resp. 2,3 % (yoy). Předpokládá se, že růst německé ekonomiky bude i nadále veden soukromou spotřebou, státními výdaji i zahraničním obchodem. Odhad růstu HDP pro rok 2019 se pohybuje okolo 1,9 %.

Množství nových pracovních míst ve firmách stále rapidně roste a nadále klesá nezaměstnanost, avšak výkon podniků stále omezuje nedostatek kvalifikované pracovní síly. Největší procento chybějících kvalifikovaných pracovníků se nachází ve stavebnictví (80-90 %). V roce 2018 se v západním Německu zvýšily důchody o více než 3 %. Důvodem je dobrá situace na trhu práce a zvýšení minimálních mezd.⁴⁷

7.3.1 Životní úroveň Spolkové republiky Německo

Ve srovnání s ostatními zeměmi světa, Německo dosahuje velmi dobrých výsledků. Stát má nadprůměrné hodnoty v oblasti vzdělání, kvalitě životního prostředí i osobní bezpečnosti. Splňuje také míru rovnováhy mezi pracovním a soukromým životem. Obecně platí, že Němci jsou spokojeni se svými životy více než průměr dotázaných v průzkumu OECD. Je všeobecně známo, že momentálně je v Německu největší problém s velkým počtem migrantů. V Německu je projekt zvaný FAMILIENwerkSTADTproject, jenž pomáhá zlepšit život rodin migrantů. Snaží se o zlepšení kvality vzdělání a péče o dítě či rozvoj rodičovských kompetencí. Průměrná délka života v Německu je 81 let, což je o rok větší než průměr. Vyššího věku se dožívají ženy (83 let).

Vzdělání

Kvalitní vzdělání je důležitým prostředkem pro získání dobrého zaměstnání. V Německu dosáhlo vyššího sekundární vzdělání 86 % dospělých ve věku 25-84 let. Německý model odborného vzdělání je založen na duálním systému učení, jenž má dlouhou historii a je velice respektován. Systém umožňuje se studentům středních škol rozhodnout, zdali absolvují akademické vyšší sekundární vzdělání, nebo absolvují odbornou cestu. Znakem duálního systému je rozdělení času mezi praxi a studiem ve škole. Jedná se o propojení praktické profesní přípravy a teoretické výuky. Škola poskytuje všeobecné vzdělání pro dané povolání a firmy nabízejí školení na pracovišti. Je nutno podotknout, že vláda i zaměstnavatelé hrají klíčovou roli při navrhování vzdělání. Existuje také iniciativa mladých vědců, která podporuje rozvoj dovedností v raném věku dětí v oblasti techniky, vědě, strojírenství a matematice. Pilotní projekt vznikl v Berlíně v roce 2016 byl rozšířen po celém Německu.

Bydlení

Náklady na bydlení zaujímají velký podíl z rozpočtu domácností. V Německu domácnost v průměru utratí 20 % z příjmu na udržení střechy nad hlavou. Německo nepatří k zemím, které se potýkají s problémem přeplněného bydlení. Na jednoho německého obyvatele. Téměř každá domácnost má přístup ke splachovací toaletě. (99,9 %).

⁴⁷Bundesregierung | Startseite [online]. [cit. 2018-11-13]. Dostupné z: <https://www.bundesregierung.de/breg-de>

Práce

Mít práci znamená mnoho výhod. Přináší zdroj příjmu, lepší začlenění do společnosti, buduje sebeúctu a rozvíjení dovedností. V Německu má 75 % populace ve věku 15-64 let placené zaměstnání.⁴⁸

7.4 Ekonomická charakteristika Berlína

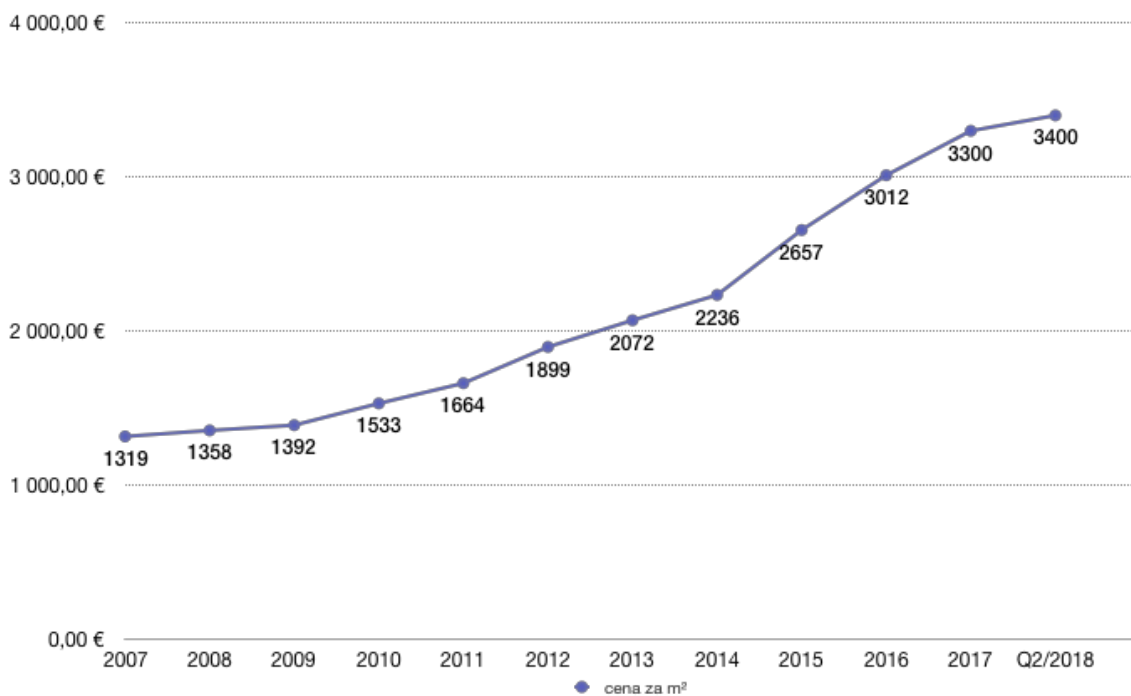
Počet obyvatel: 3 575 000 (údaj vztažený k 30.9. 2018)

Rozloha: 891,8 km²

Berlín se v 90 letech stal hlavním městem. To vedlo ke zlepšení infrastruktury a přesídlení vlády. Každý rok se do Berlína stěhuje stále více lidí. To znamená, že byty pomalu začínají chybět a Berlín se dostává do situace, ve které se již dlouhodobě nacházejí města jako Mnichov, Stuttgart nebo Hamburk. Pro nové obyvatele Berlína je stále těžší najít bydlení.

Průměrná hrubá měsíční mzda: 4 201 Eur

Průměrná cena za metr čtvereční:



Obrázek 5. Grafické znázornění růstu cen nemovitostí v Berlíně od roku 2007

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/553618/umfrage/kaufpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-berlin/>

⁴⁸OECD Better Life Index. OECD Better Life Index [online]. [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/germany/>

Kompletní souhrn nejdůležitějších makroekonomických ukazatelů pro Berlín

Po časově náročném vyhledávání jednotlivých hodnot faktorů autorka zpracovala přehlednou tabulku č. 9, pro lepší orientaci, a následně bude sloužit pro vypracování regresní analýzy. Jedná se o hodnoty týkající se Berlína od roku 2007.

rok	mzda ⁴⁹	míra neza- městna- nosti ⁵⁰	HDP ⁵¹	úroková sazba ⁵²	migrace ⁵³	inflace ⁵⁴
	Euro	%	mil. Eur	%	počet	%
2007	2900	16,4	127456	4,8	11996	1,72
2008	3061	15,2	132967	4,3	15310	2,8
2009	3117	13,7	132297	3,98	10517	0,2
2010	3173	12,8	137550	3,6	16818	1,1
2011	3276	11,6	143836	3,3	46361	2,5
2012	3294	10,4	146648	2,85	46755	2,1
2013	3321	10,4	151062	2,08	44093	1,6
2014	3390	9,8	158257	2,15	39982	0,8
2015	3522	9,4	166494	1,32	43245	0,1
2016	3613	7,8	169823	1,15	54148	0,4
2017	3710	7	171181	1,1	33533	1,7
2018	4021	6,6	173578	1,13	12414	2,4

Tabulka 9. Jednotlivé hodnoty faktorů ovlivňující realitní trh od roku 2007 pro Berlín
Zdroj: vlastní tvorba na základě analýzy dat z různých zdrojů

⁴⁹Reallohn in Berlin [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2018/18-07-05.pdf>

⁵⁰Eurostat [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tgs00010&plugin=1>

⁵¹Eurostat [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

⁵²Zins-charts. Interhyp [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.interhyp.de/zins-charts/>

⁵³Statistischer Bericht [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_A01-03-00_2017j01_BE.pdf

⁵⁴Germany inflation rate [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/germany/inflation-cpi>

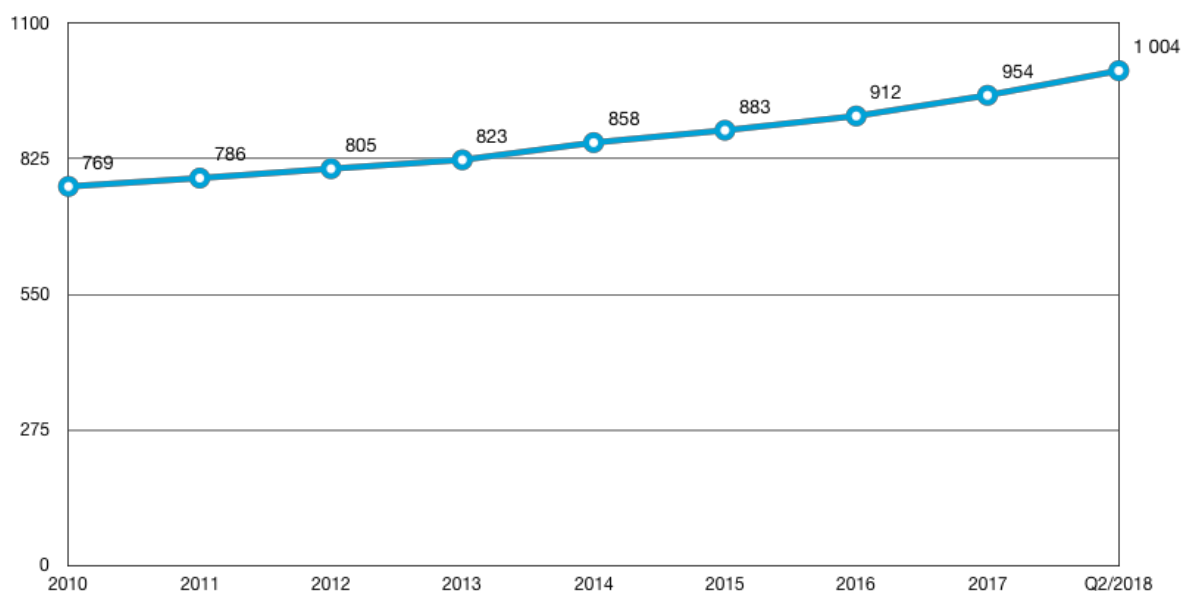
7.5 Ekonomická charakteristika Slovenské republiky⁵⁵

Hlavní město: Bratislava

Počet obyvatel: 5 442 974 (údaj vztažený k roku 2018)

Rozloha: 49 035 km²

Průměrná měsíční hrubá mzda: 1004 Eur (údaj vztažený k druhému čtvrtletí 2018)

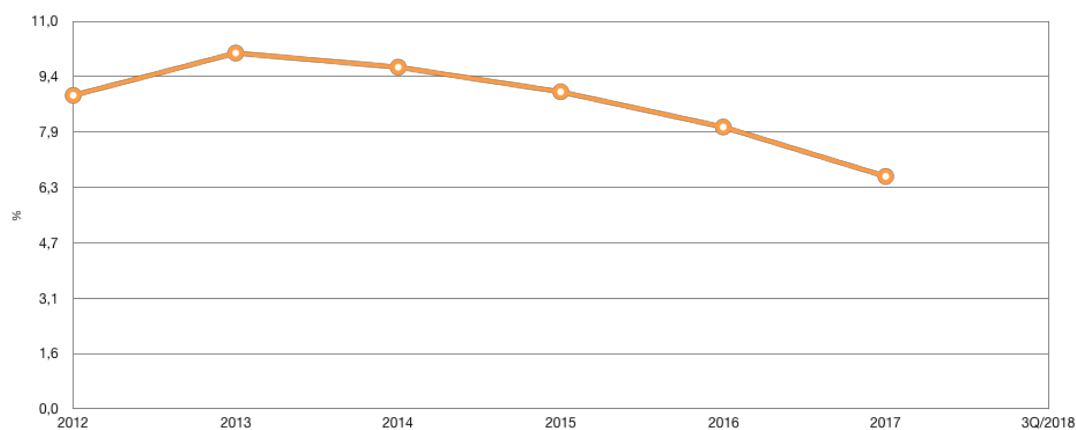


Graf 8. Průměrná hrubá měsíční mzda na Slovensku v letech 2010 až 2018

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/demography/cost/indicators>

Minimální mzda: 480 Eur

Míra nezaměstnanosti:



Graf 9. Míra nezaměstnanosti na Slovensku od roku 2012

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://ec.europa.eu/eurostat>

⁵⁵Štatistický úrad SR-Úvodná stránka. [online]. Dostupné z: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04_Sj9CPYkssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziA809LZycDB0NL-PyCXA08QxwD3IO8TAWNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoU-GWgcbGBo7GUAV4zCjIjTDIdFRUBADse0bP/dz/d5/L2dJQSEvUUt3QS80TmxFL1o2X1E3SThCQj-FBMDhOUkUwSVRBUEdSSjQxMDQ1/

Ekonomická situace:

Slovenská ekonomika prosperuje a má stabilní růst. Dochází ke snižování veřejného dluhu a deficitu veřejných financí. V současnosti je Slovensko 30. nejlepším místem pro život na světě. Slovenské firmy požadují, aby vláda více podporovala technické vzdělání. Vláda se chce v roce 2018 důkladně věnovat duálnímu systému vzdělávání, jelikož od začátku školního roku se do něj přihlásilo pouze 2 500 žáků. Je to reakce na aktuální míru nezaměstnanosti, která se dostala na nejnižší hodnotu v historii (6 %). Bez dostatečného množství zaměstnanců budou firmy ztrácet konkurenceschopnost. Do roku 2020 je potřeba zapojit přes 12 000 studentů do automobilového průmyslu.

Po roce 2020 chce vláda posílit čerpání z fondů EU v méně rozvinutých částech Slovenska a snížit tak regionální rozdíly. Ministerstvo hospodářství připravuje Strategii hospodářské politiky, která má za cíl zvýšit ekonomický růst státu. Bude vznikat nový koncept robotizace a automatizace. Na Slovensku by měl ekonomický růst vyvrcholit v roce 2019. Na letošní rok (2018) se očekává růst HDP o 4,2 %. V roce 2019 ještě mírné zvýšení na 4,7 %.

Nadměrný růst úvěrů zvyšuje riziko finanční krize. Podle Mezinárodního měnového fondu má zadlužení negativní dopad na ekonomický růst již při úrovni zadlužení domácností na úrovni 30 % HDP. V současné době je na Slovensku zadlužení na úrovni 40 % HDP, což je nejvyšší ve střední a východní Evropě. Zadlužení domácností je dvojnásobně vyšší než před finanční krizí v roce 2008. Tuto krizi zvládlo poměrně hladce, neboť slovenští obyvatelé byli málo zadlužení. Tempo růstu zadlužení je v porovnání s ostatními zeměmi nejrychlejší. Národní banka Slovenska nemůže vzhledem k členství v eurozóně zvýšit úrokové sazby a tím omezit dostupnost úvěrů. Zvyšuje se tedy pravděpodobnost finanční krize a snížení ekonomického růstu.⁵⁶

7.5.1 Životní úroveň Slovenské republiky

Slovenská republika dosahuje dobrých výsledků v oblasti životních podmínek. Umístila se nad průměrem rovnováhy mezi pracovním a soukromým životem. Co naopak Slovensko postrádá, je kvalitní vzdělání a strádá i v oblasti zdraví. Dle výzkumu OECD se Bratislava umístila v zadních příčkách i co se týká příjmů a kvality životního prostředí.

Vzdělání

Kvalitní vzdělání zvyšuje pravděpodobnost získání dobré práce. Na Slovensku 92 % dospělých ve věku 26-64 let ukončilo vyšší sekundární vzdělání (maturitní vzdělání). Průměrný student získal v OECD průzkumu 463 bodů v oblasti čtenářské gramotnosti, matematiky a věd, což je těsně pod průměrem. Slovenská republika má většinou střední školy orientována odborně.

Bydlení

Průměrná domácnost ve Slovenské republice obsahuje 1,1 místnost na osobu. Při udržování střechy nad hlavou Slováci použijí až 24 % ze svého platu. Stejně jako ve většině zemí i Slovensko žije v bytech s přístupem ke splachovací toaletě.

⁵⁶Očekávaný vývoj slovenské ekonomiky v roce 2018 | Velvyslanectví České republiky v Bratislavě. Velvyslanectví České republiky v Bratislavě [online]. [cit. 2018-11-28]. Dostupné z: https://www.mzv.cz/bratislava/cz/obchod_a_ekonomika/ocekavany_vyvoj_slovenske_ekonomiky_v.html

Práce

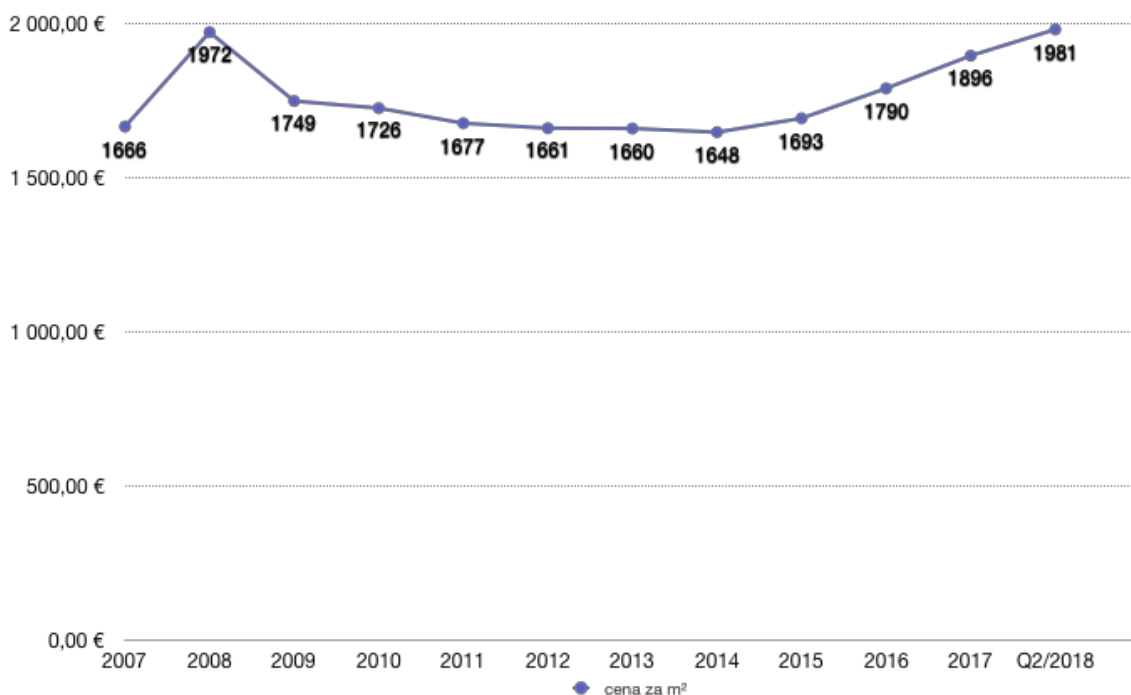
Slovenská republika patří mezi země EU s největší mírou nezaměstnanosti i navzdory současnému oživení HDP. V zemi existuje školení a poradenské služby pro potenciální podnikatele nabízející školení a poradenství pro nezaměstnané, aby byl podporován rozvoj podnikatelských plánů.⁵⁷

7.6 Ekonomická charakteristika Bratislavy

Počet obyvatel: 424 428 (údaj vztažený k 30.9. 2018)

Rozloha: 367,6 km²

Průměrná cena za metr čtvereční:



Obrázek 6. Grafické znázornění růstu cen nemovitostí v Bratislavě od roku 2007

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>

⁵⁷OECD Better Life Index. OECD Better Life Index [online]. Copyright © OECD. All rights reserved [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/slovak-republic/>

Kompletní souhrn nejdůležitějších makroekonomických ukazatelů pro Bratislavu

Po dohledání hodnot konkrétních faktorů byla vypracována přehledná tabulka č. 10 pro lepší orientaci, jež bude sloužit pro následné zpracování regresní analýzy.

rok	mzda ⁵⁸	míra neza- městna- nosti ⁵⁹	HDP ⁶⁰	úroková sazba ⁶¹	migrace ⁶²	inflace ⁶³
	Euro	%	v mil. Eur	%	počet	%
2007	877	16,4	127456	4,8	11996	1,72
2008	944	15,2	132967	4,3	15310	2,8
2009	970	13,7	132297	3,98	10517	0,2
2010	991	12,8	137550	3,6	16818	1,1
2011	1001	11,6	143836	3,3	46361	2,5
2012	1029	10,4	146648	2,85	46755	2,1
2013	1049	10,4	151062	2,08	44093	1,6
2014	1107	9,8	158257	2,15	39982	0,8
2015	1122	9,4	166494	1,32	43245	0,1
2016	1161	7,8	169823	1,15	54148	0,4
2017	1200	7	171181	1,1	33533	1,7
2018	1258	6,6	173578	1,13	12414	2,4

Tabulka 10. Jednotlivé hodnoty faktorů ovlivňující realitní trh od roku 2007 pro Bratislavu
Zdroj: vlastní tvorba na základě analýzy dat z různých zdrojů

⁵⁸Data cube štatistický portál [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/np3112qr/Priemern%C3%A11%20mzda%20v%20hospod%C3%A1rstve%20SR%20%5Bnp3112qr%5D

⁵⁹Data cube štatistický portál [online]. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/pr3108rr/Miera%20evidovanej%20nezamestnanosti%20%5Bpr3108rr%5D

⁶⁰Eurostat [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

⁶¹Priemerné úrokové miery z úverov obchodných bánk. Národná banka Slovenska [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-z-uverov-obchodnych-bank>

⁶²Veřejná databáze SR [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=xts.run&m=portal/cc.xts&gohome=

⁶³Celková inflácia. Slovenska ekonomika [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://slovenskaekonomika.wordpress.com/2018/08/14/inflacia-v-sr-vyvoj-2006-2017/>

8 Porovnání faktorů ovlivňujících realitní trh

Na základě analýzy vybraných ekonomických a sociálních hodnot se v této kapitole autorka věnuje výsledkům závislosti tržní hodnoty na jednotlivých faktorech. Nejprve bude provedena porovnávací metoda faktorů na základě všeobecných poznatků a grafů zjištěných hodnot. Tento výsledek bude pomocí vícenásobné regresní analýzy potvrzen, nebo vyvrácen.

Je všeobecně známo, že níže vybrané faktory různě ovlivňují cenu nemovitostí. Některý faktor působí přímou úměrou. Tedy v případě, že hodnota parametru stoupá, roste i cena nemovitosti. Jiné parametry naopak ovlivňují cenu nepřímou úměrou. Pokud se hodnota daného faktoru snižuje, měla by se zvyšovat cena. Tabulka č.11 shrnuje, jak by daný faktor měl cenu ovlivňovat. Porovnáním dojdeme ke zjištění, zdali faktor působí na realitní trh.

FAKTOR	PŘEDPOKLAD	ÚMĚRA
<i>nezaměstnanost</i>	snížení míry nezaměstnanosti, by se měla zvyšovat cena nemovitosti	nepřímá úměra
<i>HDP</i>	pokud HDP roste, zvyšuje se cena	přímá úměra
<i>příjmy</i>	s růstem příjmů obyvatelstva roste cena nemovitosti	přímá úměra
<i>Úroková sazba</i>	snížením úrokové sazby by mělo dojít ke zvýšení cen	nepřímá úměra
<i>migrace</i>	migrace může tlačit na růst cen nemovitosti	přímá úměra
<i>inflace</i>	čím větší inflace tím větší cena nemovitosti	přímá úměra

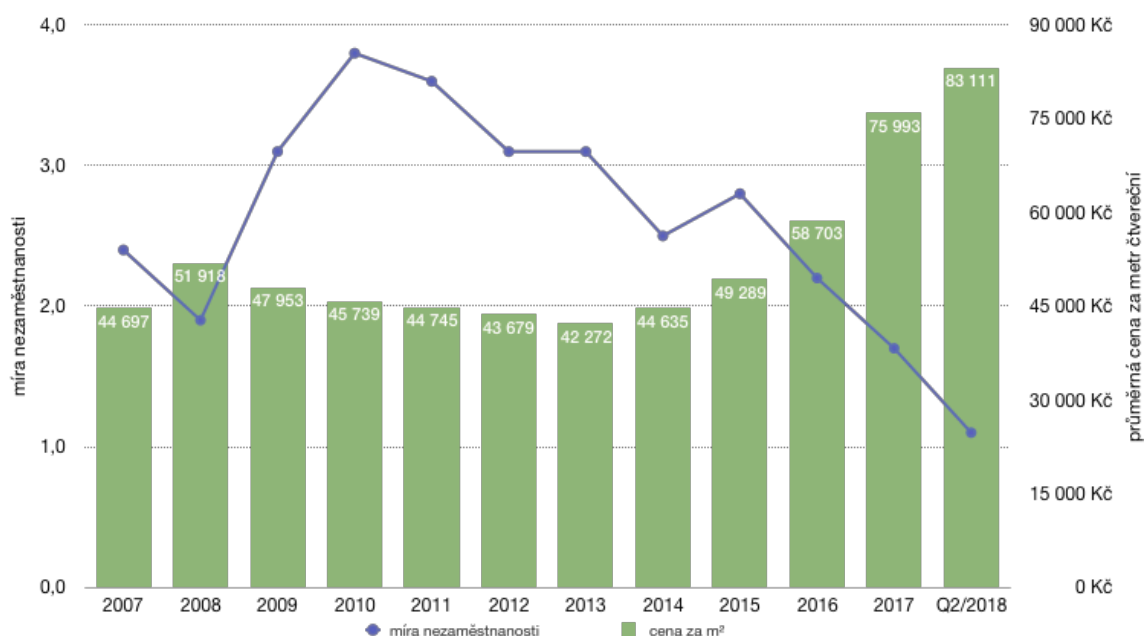
Tabulka 11. Předpoklad chování cen nemovitostí na základě ovlivnění vybraných faktorů
Zdroj: vlastní tvorba

8.1 Porovnání faktorů pomocí případové studie

Případová studie je charakterizována jako rozbor jednoho nebo několika případů za účelem aplikace získaných poznatků. Jedná se o porovnání grafů na základě získaných informací týkajících se vlivu jednotlivých faktorů na průměrnou cenu nemovitostí. Je to však pouze předpoklad a nelze určit přesnou hodnotu ovlivnění a pořadí faktorů. Jelikož případová studie slouží pouze jako přehled a nezohledňuje působení faktorů dohromady, bude následně provedena regresní vícenásobná analýza, která s přesností pořadí faktorů určí a potvrdí nebo vyvrátí tvrzení z případové studie.

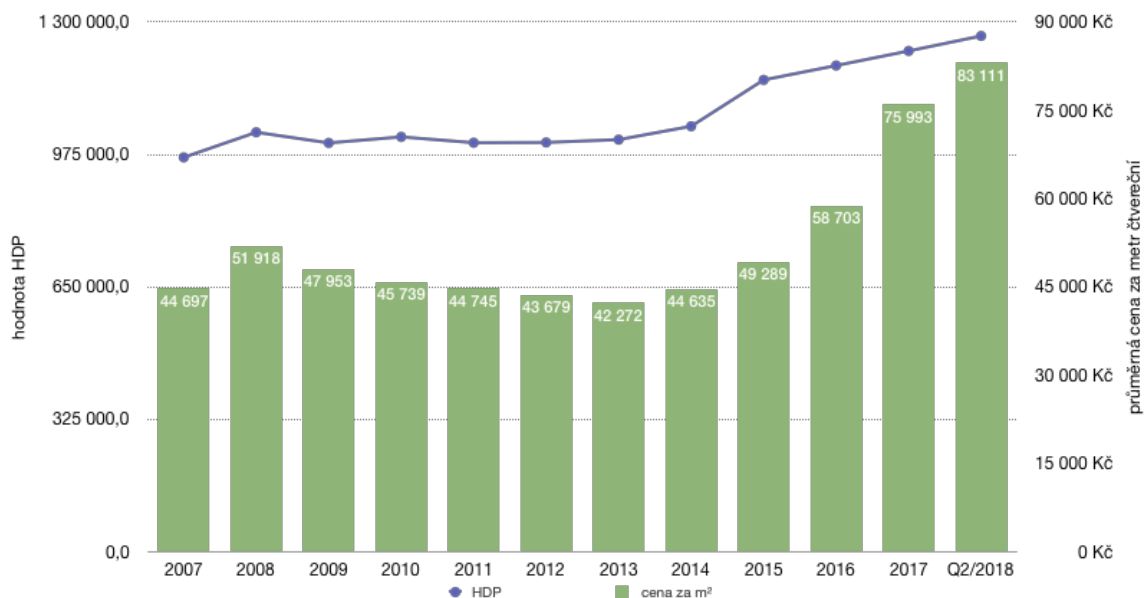
8.1.1 Praha

Jako první porovnáváme hodnoty nezaměstnanosti v jednotlivých letech s průměrnou cenou za metr čtvereční pomocí případové studie. V porovnávacím grafu č. 10 jsou uvedeny průměrné ceny nemovitosti za metr čtvereční v Praze v období 2007–2018 a míra nezaměstnanosti v Praze. Hodnoty jsou získány z tabulky č. 4 v kapitole ekonomická situace Prahy.



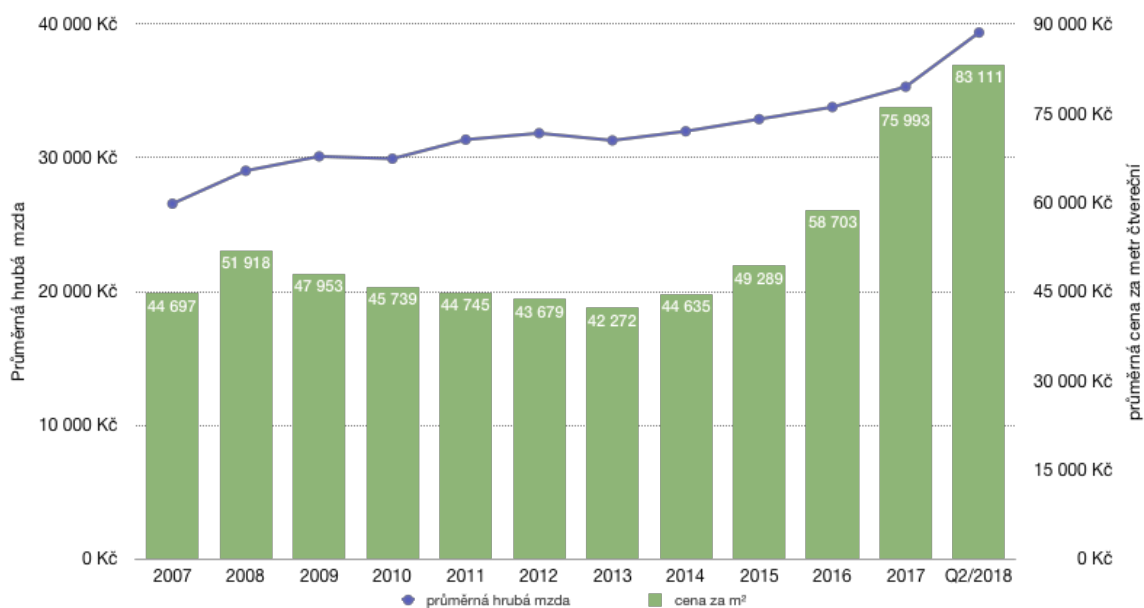
Graf 10. Porovnávací graf míry nezaměstnanosti a průměrnou cenou za m² v Praze
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 4.

Jak vyplývá z tabulky č. 11 měla by u faktoru míry nezaměstnanosti fungovat nepřímá úměra. Se klesající mírou nezaměstnanosti se má zvyšovat cena. Jak vidíme na grafu č. 10 platí tato úměra částečně. Platí to ovšem jen do roku 2010 a pak dále od roku 2015. V posledních letech je díky dobré kondici české ekonomiky rekordně nízká nezaměstnanost. Lidé mají stále menší strach se zadlužovat, protože mají jistotu stálé práce. V tomto případě, jasně platí nepřímý vztah mezi faktorem a cenou za metr čtvereční. Z toho nám vyplývá, že míra nezaměstnanosti ovlivňuje cenu v omezené míře.



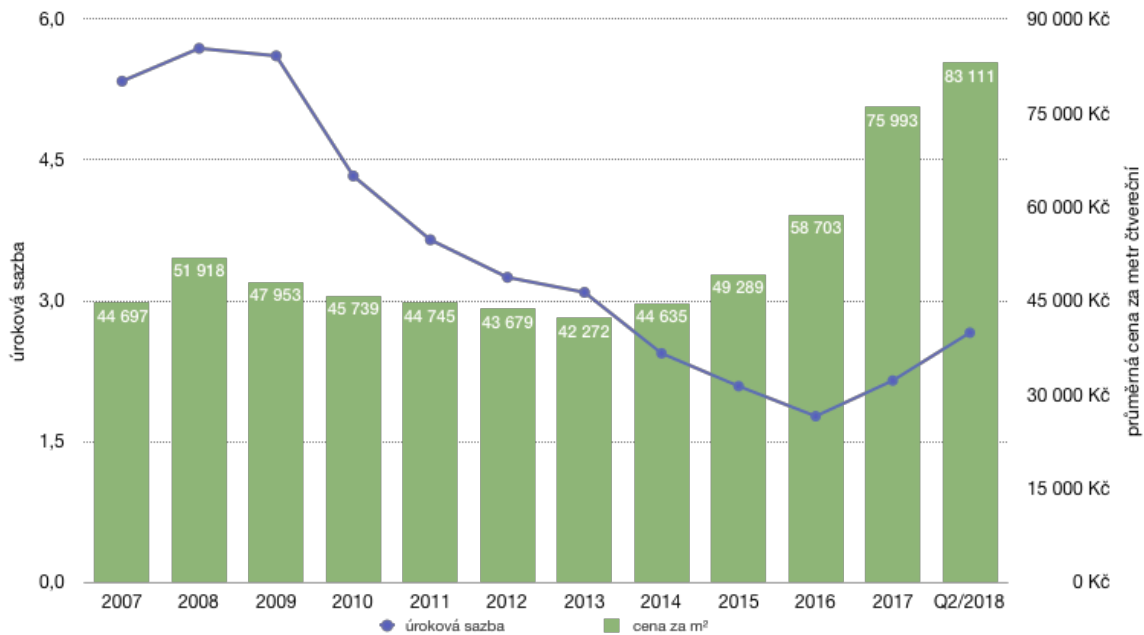
Graf 11. Porovnávací graf HDP a průměrnou cenou za m² v Praze
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č.4.

Tabulka č. 11 nám udává, že HDP ovlivňuje byty přímou úměrou. Z grafu č. 11 tento předpoklad odpovídá. Až na drobné odchylky zde platí, že pokud roste HDP, stoupá také cena nemovitostí.



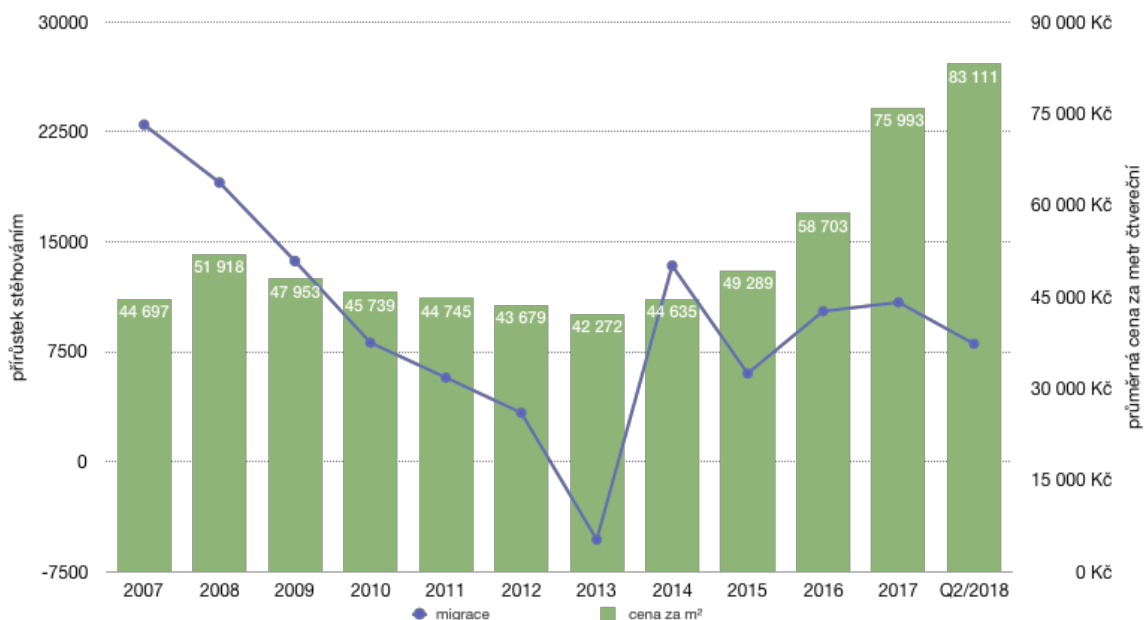
Graf 12. Porovnávací graf s hrubou průměrnou mzdou a průměrnou cenou za m² v Praze
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 4.

Z grafu číslo 12 je patrné, že pokud roste průměrná hrubá mzda, zvyšuje se i cena za metr čtvereční. Můžeme tedy potvrdit, že zde vzniká přímá úměra. Výše průměrné mzdy tedy ovlivňuje cenu nemovitostí.



Graf 13. Porovnávací graf s průměrnou úrokovou sazbou a průměrnou cenou za m² v Praze
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 4

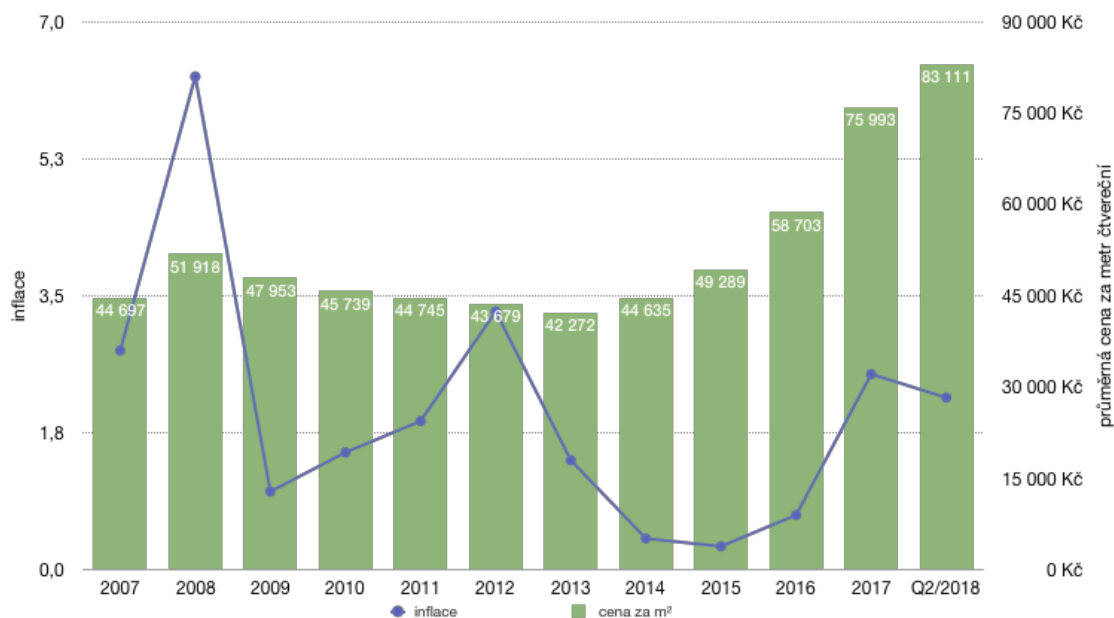
Snížením úrokové sazby by mělo dojít ke zvýšení cen. Hypoteční úvěry s nízkým úrokem dělají bydlení dostupnější. Na grafu č. 13 můžeme pozorovat rozdílnost. Před rokem 2008 rostla hodnota úrokové sazby. Poté došlo ke krizi. Hodnota úroků začala rapidně klesat. To bylo dáno opatřením České národní banky, s cílem podpořit nákup nemovitostí. Dle mého názoru k ovlivňování úrokovou sazbou částečně dochází, avšak s velkým časovým zpožděním.



Graf 14. Porovnávací graf s přírůstkem stěhování a průměrnou cenou za m² v Praze
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 4

Aby bylo možné určit míru ovlivnění ceny migrací, bylo důležité zvolit hodnotu podle které porovnávat. Zvolila jsem rozdíl mezi přistěhovanými a vystěhovanými a získala tzv. přírůstek přistěhování. Hodnoty byly dostupné z Českého statistického úřadu.

Z tabulky č. 11 vychází, že migrace by měla být přímo úměrná a měla by tlačit na růst cen. Z grafů vyplývá, že migrace působí jen částečně. Například z roku 2017 na 2018 výrazně porostla cena za metr čtvereční. Míra migrace se však snížila. To vypovídá, že jsou další mnohem důležitější faktory, které působí na cenu nemovitosti.

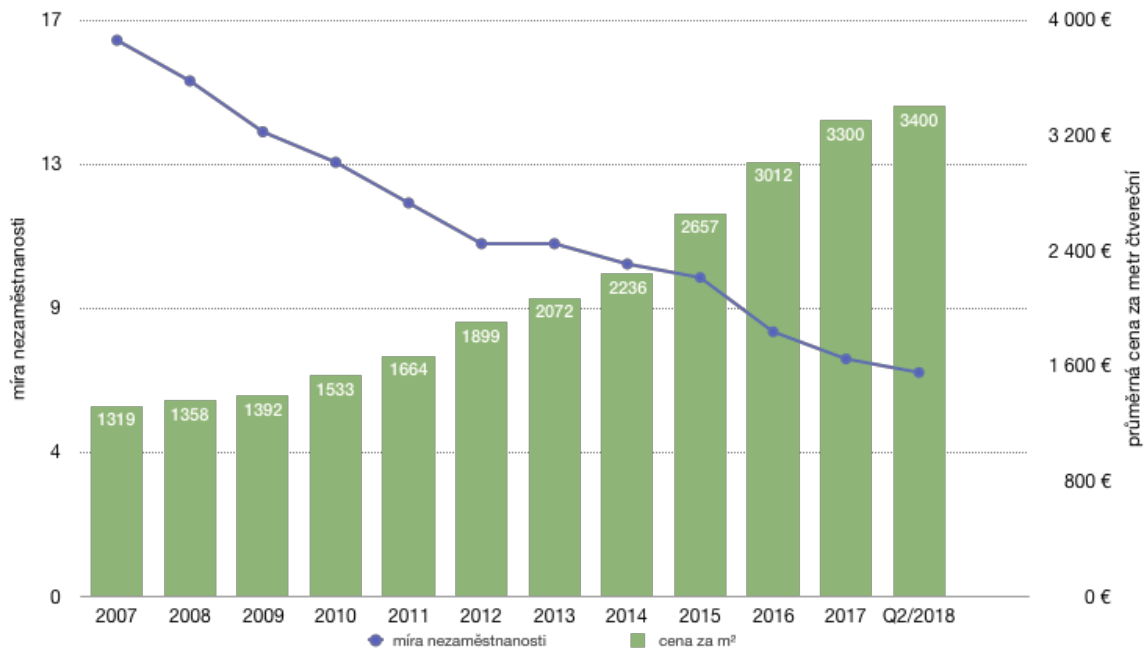


Graf 15. Porovnávací graf s inflací a průměrnou cenou za m² v Praze
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 4

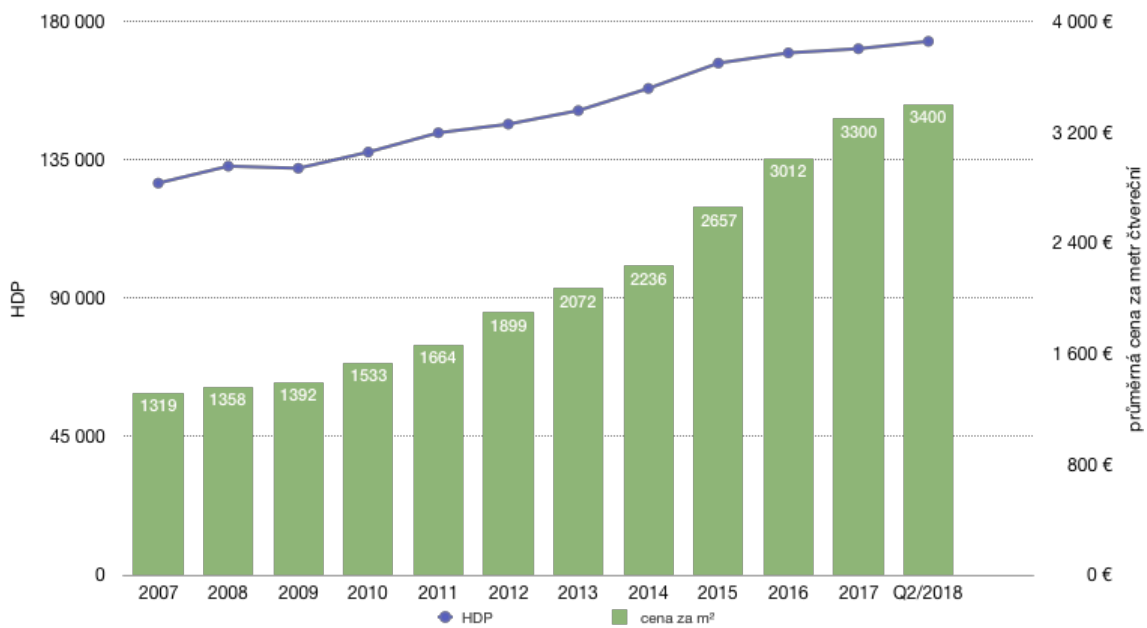
Inflace je míra znehodnocování měny v konkrétním období. I zde by měla platit přímá úměra. Vysoká úroveň inflace všeobecně vede ke snížení poptávky. Z analýzy vyplývá, že do určité míry inflace ovlivňuje cenu metrů čtverečních. Na grafu můžeme také vidět, že růst, nebo snížení cen reaguje na hodnotu inflace zpožděně.

8.1.2 Berlín

Jak již bylo několikrát zmíněno, míra nezaměstnanosti nepřímou úměrou ovlivňuje cenu nemovitostí. Z grafu č. 16 je patrné, že v Berlíně má tento faktor velký vliv. Od roku 2007 až doposud hodnota nemovitostí neustále roste. Míra nezaměstnanosti také stále klesá. Můžeme tedy říci na základě případové studie, že tento faktor velmi ovlivňuje cenu bytů v Berlíně.

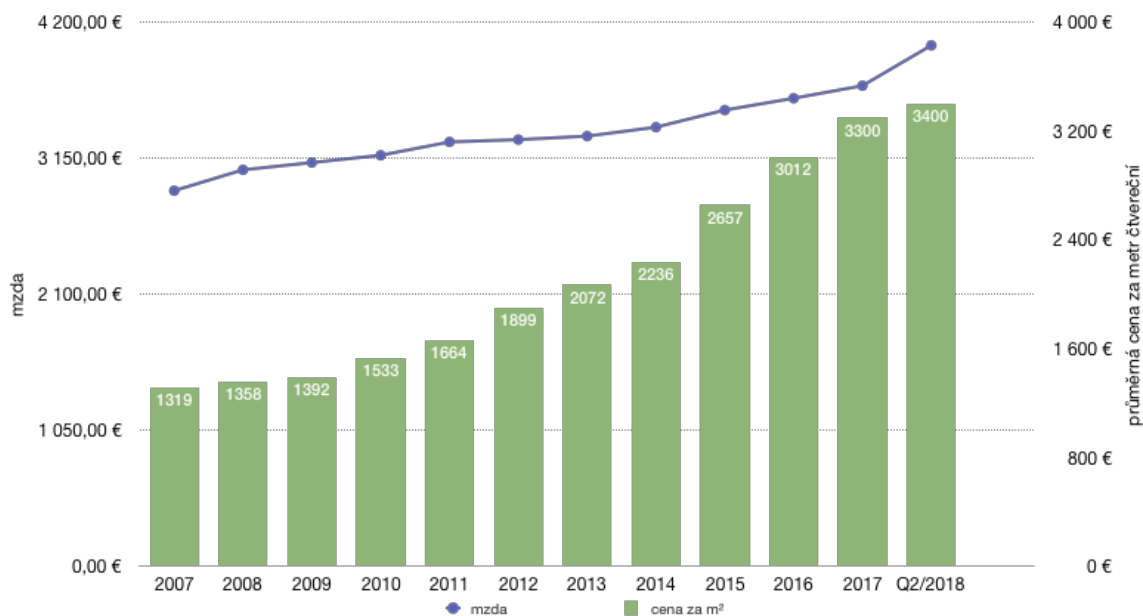


Graf 16. Porovnávací graf míry nezaměstnanosti a průměrnou cenou za m² v Berlíně
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10.



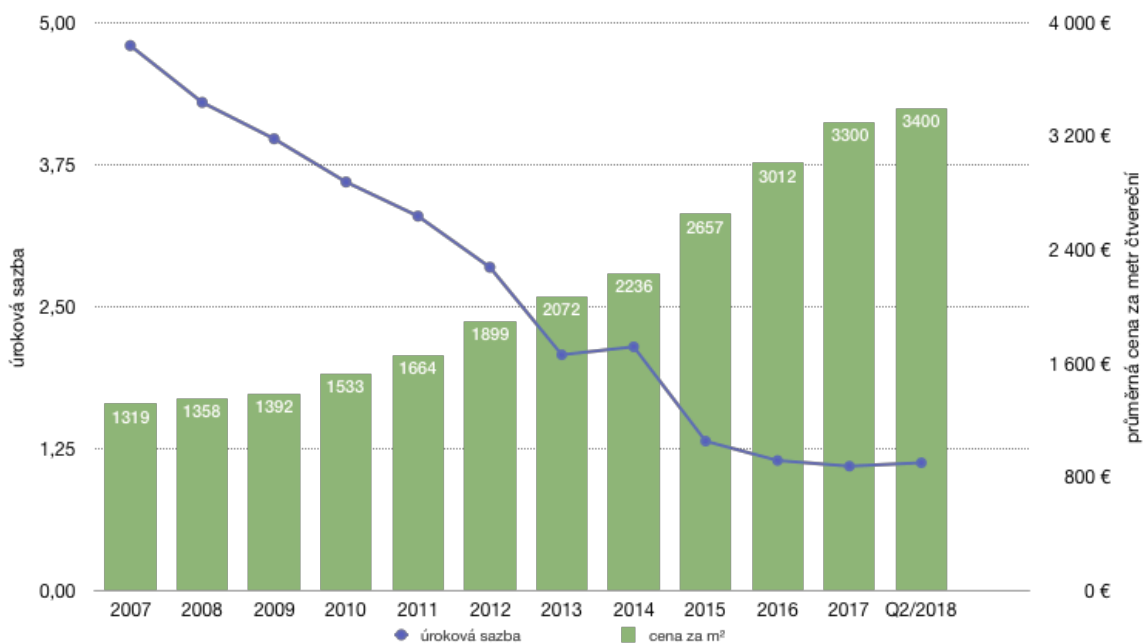
Graf 17. Porovnávací graf HDP a průměrnou cenou za m² v Berlíně
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č.10.

Pokud porovnáváme HDP s průměrnou cenou, platí pravidlo, že pokud roste HDP, vzrůstá i průměrná cena za metr čtvereční. Na grafu č. 17 můžeme potvrdit, že pokud HDP roste, zvyšuje se i cena nemovitostí.



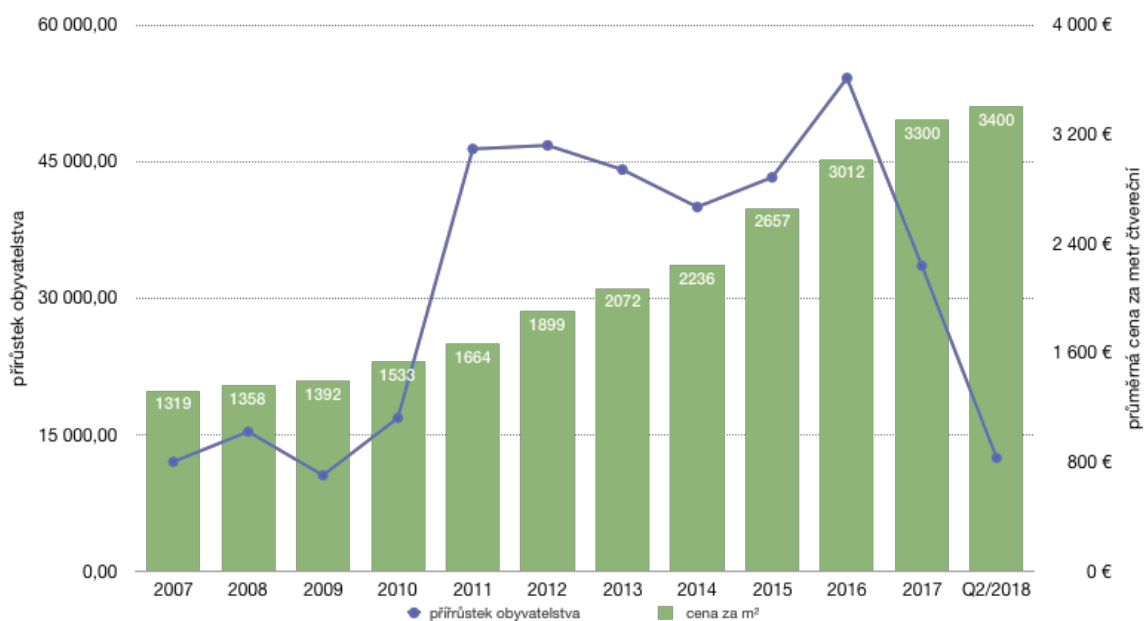
Graf 18. Porovnávací graf s hrubou průměrnou mzdou a průměrnou cenou za m² v Berlíně
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10.

Jestliže lidé více vydělávají, více utrácí za nemovitosti. Tento faktor by měl hnát ceny vzhůru. Graf č. 18 toto pravidlo potvrzuje. Od roku 2007 lidem roste plat a zvyšuje se i cena nemovitostí.



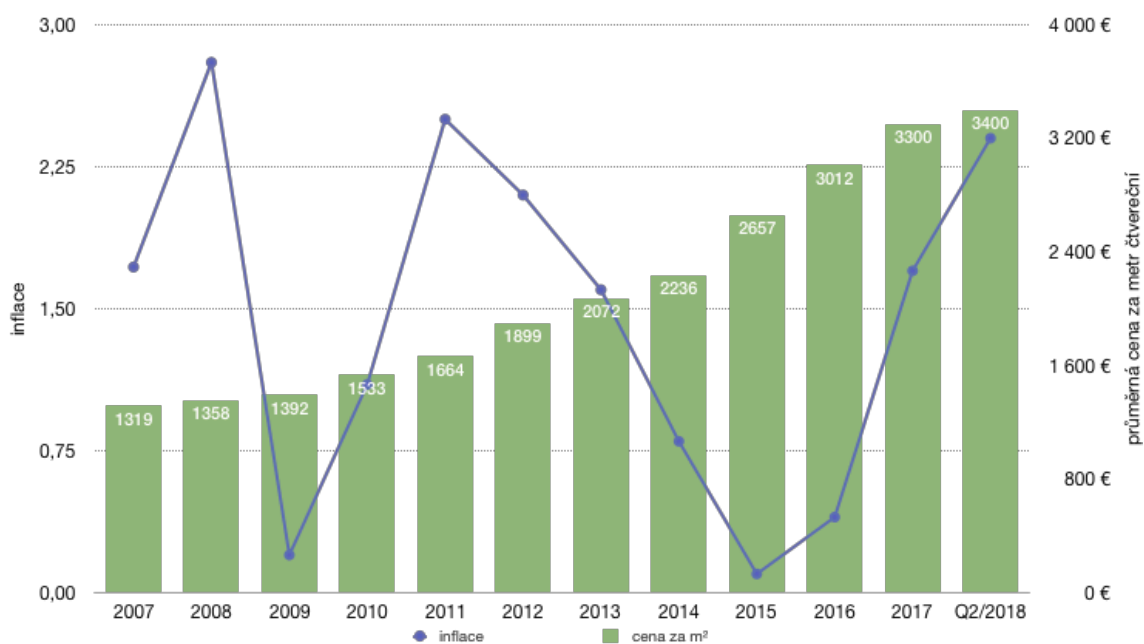
Graf 19. Porovnávací graf s průměrnou úrokovou sazbou a průměrnou cenou za m² v Berlíně
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10.

Úroková sazba by měla na ceny působit nepřímou úměrou. V roce 2007 započal pokles úrokové sazby. Snížení trvalo do roku 2013. V tomto čase rostly ceny nemovitostí. V roce 2013 úroková sazby mírně vzrostla, ale na cenu to nemělo žádný vliv. Poté už zase platí pravidlo, že pokud se snižuje úroková sazba, zvyšuje se poptávka po nemovitostech, a to by mělo tlačit ceny vzhůru.



Graf 20. Porovnávací graf s přírůstkem stěhováním a průměrnou cenou za m² v Berlíně
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10.

Z grafu č. 20 je patrné, že vliv migrace není až tak znatelný. V počtu přírůstku stěhováním jsou v jednotlivých letech různé výkyvy. Je potřeba provést regresní analýzu, aby bylo zjištěno, do jaké míry má tento faktor vliv.

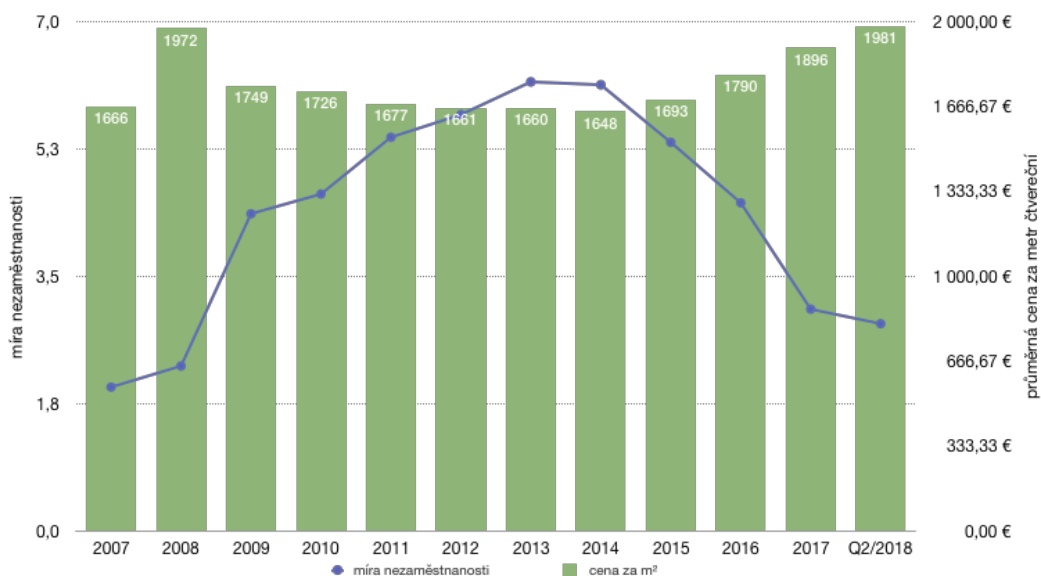


Graf 21. Porovnávací graf s inflací a průměrnou cenou za m² v Berlíně
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10.

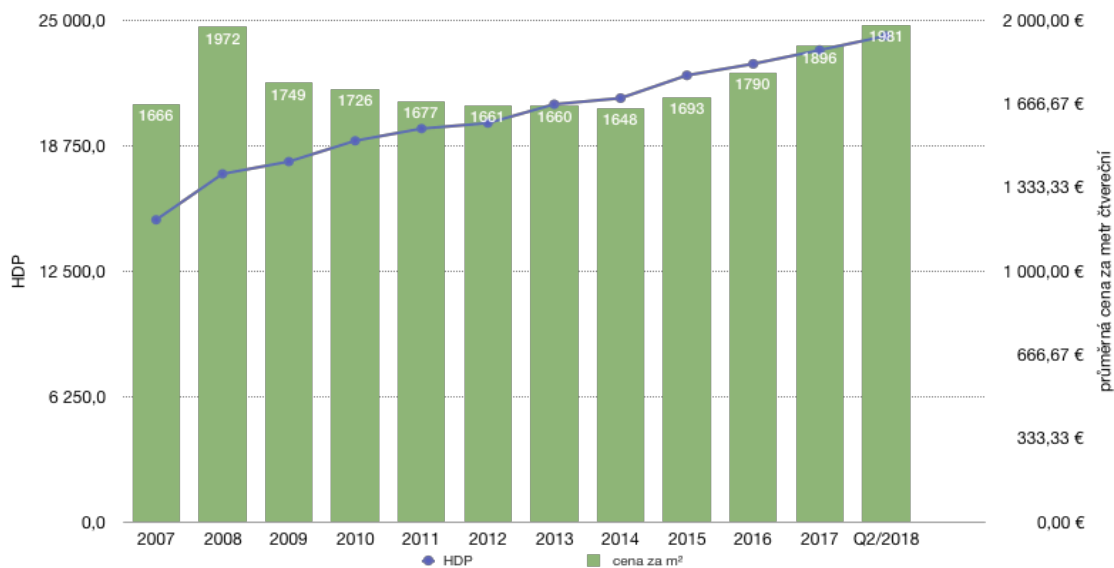
Dle tabulky č. 11 by měla platit přímá úměra mezi růstem cen a inflací. Jinými slovy, pokud se zvyšuje inflace, měla by růst i cena nemovitostí. Na Berlínské ceny by inflace neměla mít takový dopad. V grafu č. 21 jsou vidět odchylky v jednotlivých letech.

8.1.3 Bratislava

Graf č. 22 ukazuje průměrnou cenu nemovitostí za metr čtvereční a míru nezaměstnanosti v Bratislavě. Z grafu je patrné, že míra nezaměstnanosti má velký vliv na cenu nemovitostí. Až na pár výjimek zde platí nepřímá úměra. Na zelené části grafu můžeme pozorovat, že krize v roce 2008 měla na cenu nemovitostí v Bratislavě velký vliv. Došlo k poklesu cen a realitní trh zažil očistu. Od roku 2014 ceny nemovitostí stále rostou. Můžeme tedy říci, že míra nezaměstnanosti ovlivňuje cenu nemovitostí v Bratislavě ve velké míře.

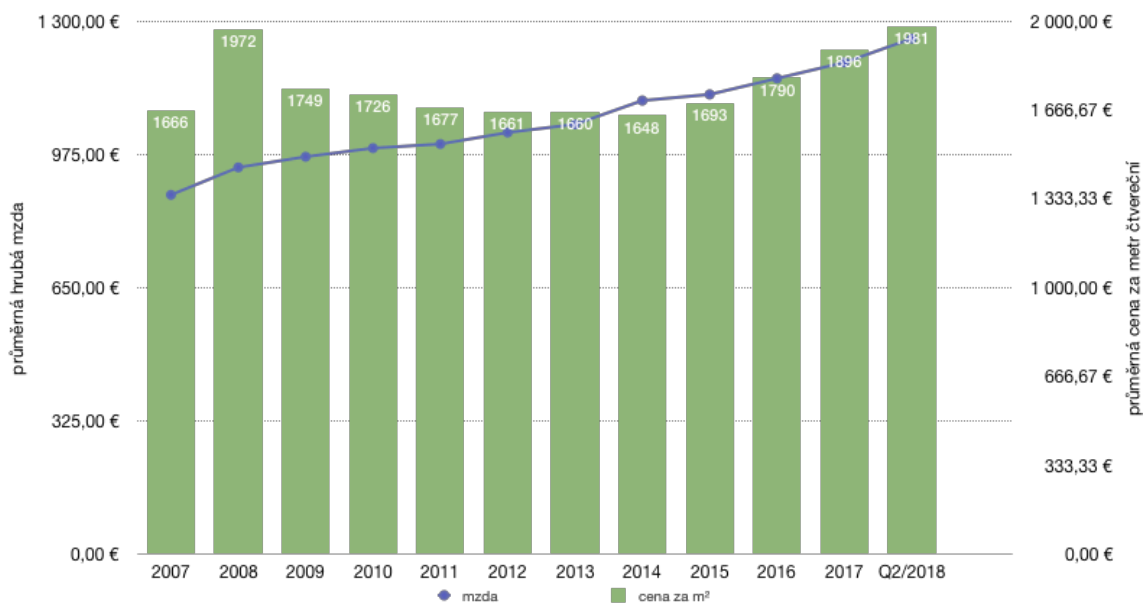


Graf 22. Porovnávací graf s mírou nezaměstnanosti a průměrnou cenou za m² v Bratislavě
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10



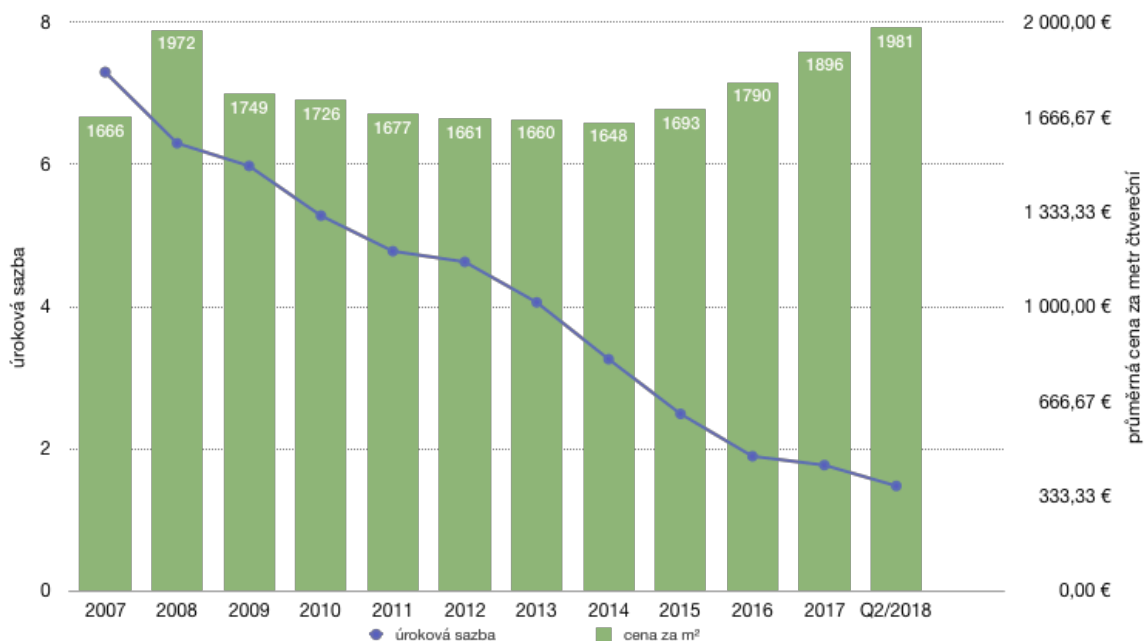
Graf 23. Porovnávací graf s HDP a průměrnou cenou za m² v Bratislavě
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10

Je všeobecně známo, že HDP ovlivňuje cenu nemovitostí přímou úměrou. To ovšem na grafu platí jen od roku 2014. Závěr případové studie naznačuje, že HDP v Bratislavě působí pouze částečně.



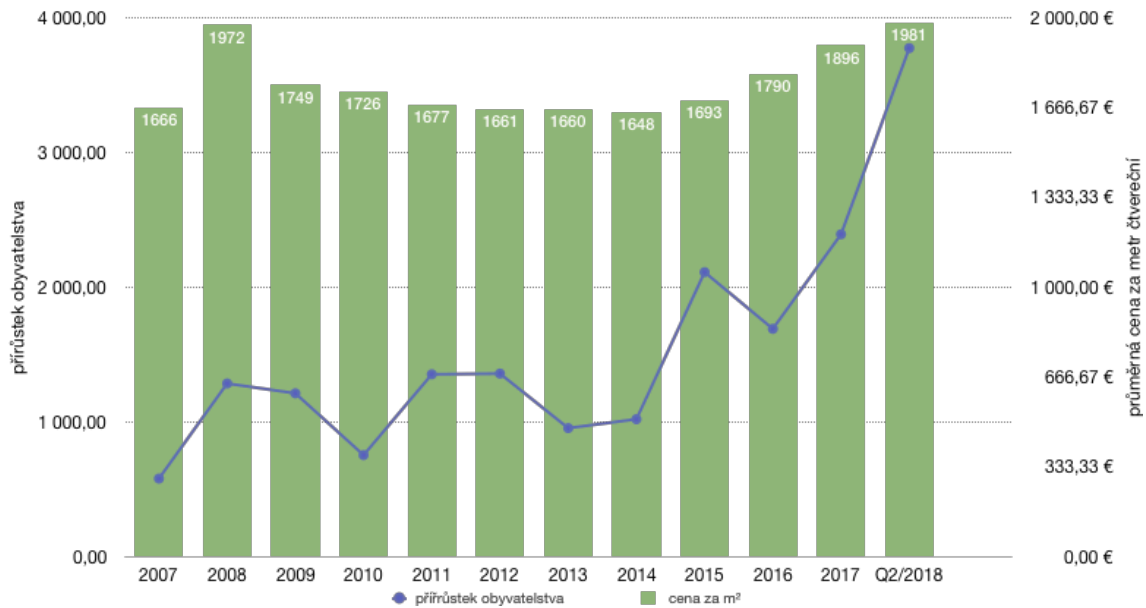
Graf 24. Porovnávací graf průměrné hrubé mzdy a průměrnou cenou za m² v Bratislavě
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10

Když se podíváme na graf číslo 24, nemůžeme s jistotou potvrdit pravidlo, že ve vztahu průměrná mzda a průměrná cena nemovitosti platí přímá úměra. Platí to pouze částečně. Je nutné provést regresní analýzu.



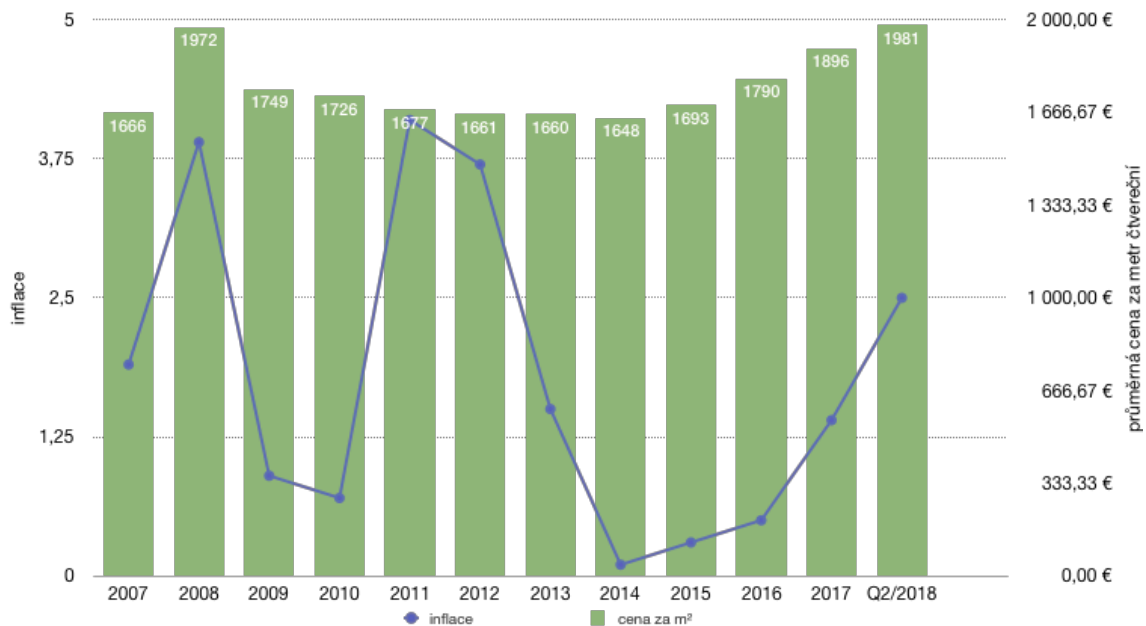
Graf 25. Porovnávací graf s průměrnou úrokovou sazbou a průměrnou cenou za m² v Bratislavě
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10

Pro vztah mezi úrokovou sazbou a průměrnou cenou nemovitosti platí nepřímá úměra. Pokud se podrobně podíváme na graf č. 25, toto pravidlo se týká pouze přelomu roku 2007 a pak roku 2014. Na základě tohoto tvrzení můžeme říci, že úroková sazba tlačí na cenu nemovitostí, avšak jsou další faktory, které ovlivní cenu více.



Graf 26. Porovnávací graf s přírůstkem stěhování a průměrnou cenou za m² v Bratislavě
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10

Dle grafu č. 26 můžeme potvrdit, že přírůstek obyvatelstva má velký vliv na cenu. S rostoucím počtem přistěhovalců roste cena nemovitostí.



Graf 27. Porovnávací graf s inflací a cenou za m² v Bratislavě
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z tabulky č. 10

Pokud se podíváme na graf č. 27 je vidět, že zde odpovídá přímá úměra. Pokud roste inflace, zvyšuje se také cena nemovitostí. Kromě roku 2010 platí přímá úměra.

8.2 Vícenásobná regresní analýza pomocí SW Microsoft Excel

Z předchozí případové analýzy je zřejmé, že je nutné provést přesnější rozbor. Nyní je potřeba sledovat vliv všech těchto faktorů působících navzájem dohromady. Použije se

k tomu vícenásobná regrese. Vstupní oblast dat Y uvedeme hodnoty průměrné ceny za metr čtvereční. Do oblasti X pak ostatní hodnoty jednotlivých faktorů. Pomocí Microsoft Excelu je vytvořen výstup pomocí tabulky a jsou vyznačeny důležité hodnoty.

8.2.1 Praha

	1.krok	2.krok		pořadí
	lineární regrese	p-hodnota	významnost	
nezaměstnanost	0,00137	0,0808704	0,000155131	2.
HDP	9,43856E-05			1.
mzda	0,001115469	0,6324	0,00068617	3.
úrok	0,2140351			
migrace	0,803315			
inflace	0,77517928			

Tabulka 12. Výsledky Stepwise metody pro Prahu
Zdroj: Vlastní tvorba na základě výsledků z SW Excel

Hodnota označená zeleně v horní části tabulky je násobné R. Udává hodnotu vícenásobného korelačního koeficientu. 0,94 a značí silnou lineární závislost mezi veličinami. Modrá hodnota ukazuje index determinace. V případě tohoto výstupu by se dalo říci, že variabilita veličiny cena je vystižena ze 95 %. Významnost celého modelu určuje růžově označená hodnota (signifikance F). Hodnota 0,00407139 je velmi nízká, model se dá označit za významný. Samotné faktory jsou ve střední části tabulky. Vyhodnocení míry důležitosti daného faktoru je v části P-value. Čím více se hodnota blíží 0,05, tím je koeficient významnější. Je důležité si všimnout zelené hodnoty vyznačené u mzdy. Koeficient je podstatně vysoký, ale hodnoty se mírně přibližuje k 0,05. To je znak, že koeficienty nelze přesně určit z první analýzy. Je nutný další krok tzv. Stepwise regrese k postupnému finálnímu rozboru. V prvním kroku byla vytvořena jednoduchá lineární regrese ke každému faktoru zvlášť. V tabulce č. 13 je výstup jednotlivých hodnot.

V tabulce č. 12 byla provedena jednoduchá regresní analýza pro každý faktor zvlášť. Jako nejvýznamnější faktor je HDP s nejmenší hodnotou (označen modře). Hodnoty p-faktoru větší než 0,05 značí menší významnost. Veličinu HDP označíme jako nejsilnější faktor do dalšího kroku. Žlutě vyznačené faktory v této části nejsou významné.

Dále byla vykonána vícenásobná regrese s dvěma regresory. V následující analýze bude jedním ze dvou regresorů vždy faktor HDP. Z výsledků vidíme, že z faktorů, které zbyly má větší významnost míra nezaměstnanosti. Pořadí faktorů je uvedeno v tabulce č. 15.

8.2.2 Berlín

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics	
Multiple R	0,98958452
R Square	0,97927753
Adjusted R Square	0,95441056
Standard Error	163,761364
Observations	12

ANOVA					
	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	6	6336612,08	1056102,01	39,3806588	0,00047251
Residual	5	134088,922	26817,7843		
Total	11	6470701			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	-3596,8969	4750,84038	-0,7571075	0,48311647	-15809,321	8615,5271	-15809,321	8615,5271
míra nezame	-62,324821	111,589581	-0,5585183	0,60057687	-349,17497	224,52533	-349,17497	224,52533
HDP	0,05628854	0,02399958	2,34539636	0,06593629	-0,0054044	0,11798144	-0,0054044	0,11798144
průměrná hr	-0,5993808	1,22176221	-0,4905871	0,64448874	-3,7400205	2,54125896	-3,7400205	2,54125896
urok	82,5602009	309,713138	0,2665699	0,80044458	-713,58277	878,703168	-713,58277	878,703168
migrace	-0,0105494	0,00709975	-1,4858901	0,19744844	-0,0287999	0,00770104	-0,0287999	0,00770104
inflace	44,66958	73,7292164	0,60585996	0,57105602	-144,8574	234,196564	-144,8574	234,196564

RESIDUAL OUTPUT

Observation	redicted cena	Residuals
1	1163,65333	155,34667
2	1424,15114	-66,15114
3	1354,36304	37,6369632
4	1614,93145	-81,931451
5	1707,92192	-43,92192
6	1871,02982	27,9701803
7	2045,48062	26,5193768
8	2459,92659	-223,92659
9	2735,17045	-78,170447
10	2852,07612	159,923884
11	3191,65509	108,344908
12	3421,64043	-21,640433

PROBABILITY OUTPUT

Percentile	cena
4,16666667	1319
12,5	1358
20,83333333	1392
29,16666667	1533
37,5	1664
45,83333333	1899
54,16666667	2072
62,5	2236
70,83333333	2657
79,16666667	3012
87,5	3300
95,83333333	3400

Tabulka 13. Výstup z regresní analýzy pro Berlín
Zdroj: vlastní tvorba z SW Excel

V horní části je vyznačená hodnota označená jako multiple R, která udává hodnotu vícenásobného korelačního koeficientu. 0,989 a značí velkou lineární závislost. V případě výstupu označeného žlutě by se dalo říci, že variabilita veličiny cena je vystižena ze 97 %. Významnost celého modelu určuje zeleně označená hodnota umístěna ve střední části tabulky (0,00047251). Čím je hodnota nižší, tím je celý výstup významnější.

Pokud porovnáme výsledky v části P-value zjistíme, že dvě hodnoty se přibližují číslu 0,05. Výsledky daných parametrů nelze přesně určit z první analýzy. Bude tedy proveden krok, tzv. Stepwise regrese k postupnému finálnímu vyhodnocení. Nejprve se vytvoří jednoduchá lineární regrese ke každému faktoru zvlášť. V tabulce č. 14 je výstup jednotlivých hodnot a pořadí faktorů.

	1.krok	2.krok		pořadí
	lineární regrese	p-hodnota	významnost	
nezaměstnanost	5,67089E-06	0,902385785	1,03291E-06	
HDP	5,65651E-08			1.
mzda	8,0881E-07	0,103203886	2,5643E-07	3.
úrok	3,34958E-06	0,211481279	4,56546E-07	2.
migrace	0,287416822			
inflace	0,696095204			

Tabulka 14. Výsledky Stepwise metody pro Berlín
Zdroj: vlastní tvorba na základě výsledků z SW Excel

8.2.3 Bratislava

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics	
Multiple R	0,92967792
R Square	0,86430104
Adjusted R Square	0,70146229
Standard Error	67,326105
Observations	12

ANOVA					
	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	6	144352,895	24058,8158	5,30771099	0,04360952
Residual	5	22664,022	4532,80441		
Total	11	167016,917			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	-1501,8626	2020,74362	-0,7432228	0,49077143	-6696,3495	3692,6242	-6696,3495	3692,6242
míra nezaměstnanosti	-80,016436	25,4190294	-3,147895	0,02543914	-145,35813	-14,674741	-145,35813	-14,674741
HDP	0,13374105	0,07832335	1,70755009	0,14842509	-0,0675955	0,33507764	-0,0675955	0,33507764
průměrná hrubá mzda	0,25780352	1,65917143	0,15538088	0,8825991	-4,0072324	4,52283945	-4,0072324	4,52283945
úroková sazba	158,352177	94,5927147	1,674042	0,15497727	-84,806137	401,510491	-84,806137	401,510491
migrace	-0,0235672	0,07082012	-0,3327749	0,75280356	-0,2056161	0,15848176	-0,2056161	0,15848176
inflace	6,22292274	20,0151448	0,3109107	0,76841247	-45,227645	57,6734904	-45,227645	57,6734904

RESIDUAL OUTPUT

Observation	redicted cena	Residuals
1	1733,77314	-67,773136
2	1870,78458	101,215418
3	1724,61532	24,3846769
4	1745,68313	-19,683135
5	1694,76055	-17,760547
6	1687,32543	-26,325425
7	1687,09194	-27,09194
8	1609,48818	38,5118211
9	1681,98951	11,0104868
10	1751,52518	38,474817
11	1939,39718	-43,397178
12	1992,56586	-11,565859

PROBABILITY OUTPUT

Percentile	cena
4,16666667	1648
12,5	1660
20,8333333	1661
29,1666667	1666
37,5	1677
45,8333333	1693
54,1666667	1726
62,5	1749
70,8333333	1790
79,1666667	1896
87,5	1972
95,8333333	1981

Tabulka 15. Výstup z regresní analýzy pro Bratislavu
Zdroj: vlastní tvorba z SW Excel

Výstup ze softwaru pro Bratislavu ukazuje, že variabilita veličiny je vystižena z 92 %. Lineární závislost mezi veličinami je 0,86 (86 %). Díky hodnotě označené jako signifikance F, můžeme potvrdit, že celý výstup je významný. Co se týká výsledků P-value pro jednotlivé faktory, vychází míra nezaměstnanosti jako nejsilnější faktor. Nyní je potřeba provést metodu Stepwise.

	1.krok	2.krok		pořadí
	lineární regrese	p-hodnota	významnost	
nezaměstnanost	0,0122616			1.
HDP	0,326003591			
mzda	0,194553508	0,02282472		3.
úrok	0,360432457			
migrace	0,017833677	0,016332275		2.
inflace	0,435889608			

Tabulka 16. Výsledky Stepwise metody pro Bratislavu
Zdroj: vlastní tvorba na základě výsledků z SW Excel

V tabulce č.16 byla provedena jednoduchá regresní analýza pro každý faktor zvlášť. Jako nejvýznamnější parametr je míra nezaměstnanosti, která se nejvíce blíží hodnotě 0,05. Parametr nezaměstnanost označím jako nejsilnější faktor do dalšího kroku. Žlutě vyznačené faktory v této části nejsou významné. Další částí je vícenásobná regrese s dvěma regresory. Vždy bude ze dvou regresorů faktor nezaměstnanosti. Pořadí jednotlivých faktorů, které nejvíce působí na cenu nemovitostí v Bratislavě je uvedeno v tabulce výše.

9 Nabídka bytů

V následující kapitole jsou z každého města vybrány vždy dvě nemovitosti pro srovnání cen nemovitostí. Jsou zde popsány základní charakteristiky vybraných bytů. Výsledné hodnoty budou použity pro srovnání s průměrnou mzdou hlavních měst v kapitole č. 10. a následně bude vyhodnoceno, kolik je potřeba platů k dosažení koupě následujících nemovitostí.

Internetový zdroj nemovitostí:

- ČR - www.sreality.cz (nejvíce využívaný zdroj pro koupi a prodej nemovitostí)
- Německo - www.immobilienscout24.de/
- Slovensko - <https://www.1bcr.sk>

Města:

- Praha
- Berlín
- Bratislava

Charakteristika bytu:

- Byt 3+1
- Základní vybavení
- Užitná plocha cca 80 m²
- Osobní vlastnictví
- Vzdálenost od centra do 1 km
- novostavba

9.1 Nabídka bytů Praha (Česká republika)

Vzorek č.1

Byt 3+1 se nachází v ulici Ve Smečkách 100 m od Václavského náměstí s užitnou plochou 80 m². Byt je v původním ale udržovaném stavu a byla zde provedena rekonstrukce koupelny. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost-obchody, restaurace, potraviny, MHD. V příloze č. 1 najdeme fotodokumentaci dané nemovitosti.

Výměra bytu	Stav objektu	Podlaží	bal-kon	Občanská vybavenost	Cena Kč
80 m ²	dobrý	3	ne	V docházkové vzdálenosti	9 490 000

Tabulka 17. Vzorek číslo 1

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.sreality.cz/>

Vzorek č.2

V ulici Brdičkova na Praze 5 se nachází byt 3+1 o užitné ploše 85 m². Byt se nachází v klidné lokalitě blízko metra Lužiny s krásným výhledem. Byt je po částečné rekonstrukci. Fotodokumentace v příloze č. 2.

Výměra bytu	Stav objektu	Podlaží	bal-kon	Občanská vybavenost	Cena Kč
85 m ²	dobrý	12	lodžie	V docházkové vzdálenosti	4 990 000

Tabulka 18. Vzorek číslo 2

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.sreality.cz/>

9.2 Nabídka bytů Berlín (Německo)

Vzorek č.3

V centru Berlína se nachází byt 3+1 o výměře 76 m². Byt je dobře dispozičně vyřešený. Umístění bytu je velmi strategické. V docházkové vzdálenosti je zastávka Alexanderplatz. Byt má základní vybavení a z balkonu je výhled na Berlín. V příloze č. 3 je možnost vidět foto dané nemovitosti.

Výměra bytu	Stav objektu	Podlaží	bal-kon	Občanská vybavenost	Cena €
76 m ²	dobrý	8	ano	Není přesně určeno	365 000

Tabulka 19. Vzorek číslo 3

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.immobilienscout24.de/>

Vzorek č.4

Tento apartmán 3+1 je situovaný dál od centra ve čtvrti Rosenthal (Pankow). Jeden pokoj, kuchyň a koupelna jsou umístěné na východ. Na druhé straně chodby je vstup do obývacího pokoje a terasu. Budova, kde je umístěný byt je poměrně nová. Výstavba byla provedena v roce 1996. Výměra bytu je 82 m². Realitní kancelář uvádí, že výhodou bytu je, že je bezbariérový. K tomuto vzorku náleží příloha č. 4.

Výměra bytu	Stav objektu	Podlaží	bal-kon	Občanská vybavenost	Cena €
82 m ²	výborný	přízemí	ano	Není přesně určeno	268 000

Tabulka 20. Vzorek číslo 4

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.immobilienscout24.de/>

9.3 Nabídka bytů Bratislava (Slovensko)

Vzorek č.5

Byt 3+1 se nachází ve 4. patře. Je situován přímo v centru ve Starém městě blízko Ondřejského hřbitova. Byt je zcela zrekonstruován. Byt je dvoupatrový. V prvním patře je vstup z pavlače a na pravé straně je kuchyňka a naproti obývací místnost. V přízemí je také malé wc. Z obývací části se vstupuje do druhého patra, kde jsou umístěné dva pokoje a koupelna. K této nemovitosti náleží příloha č. 5

Výměra bytu	Stav objektu	Podlaží	bal-kon	Občanská vybavenost	Cena €
82 m ²	výborný	4	ano	V docházkové vzdálenosti	249 000

Tabulka 21. Vzorek číslo 5

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.reality-slovensko.cz/>

Vzorek č.6

Prostorný byt 3+1 je umístěný ve vzdálenější části Bratislavy zvané Vrakuňa. Nachází se na sídlišti, kde je kompletní občanská vybavenost. Je zde možnost aktivního využití volného času blízském lesoparku. Byt je po kompletní rekonstrukci. Vstupuje se z prostorné haly vybavené šatní skříní. V ložnici jsou také zabudované skříně. Kuchyně má navíc lodžii. Fotodokumentace viz příloha č. 6.

Výměra bytu	Stav objektu	Podlaží	bal-kon	Občanská vybavenost	Cena €
82 m ²	dobrý	4	ano	V docházkové vzdálenosti	115 000

Tabulka 22. Vzorek číslo 6

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.reality-slovensko.cz/>

10 Vyhodnocení zjištěných hodnot

Euro je oficiální platidlo v Německu a na Slovensku. V České republice je koruna česká. Pro srovnání cen nemovitostí je potřeba znát kurz eura. Kurz eura ČNB se vztahuje k datu 30.11. 2018 a bude použit ve všech přepočtech na českou měnu.

Země	měna	množství	Kód	kurz
Německo, Slovensko	Euro	1	EUR	25,95

Tabulka 23. kurz Eura

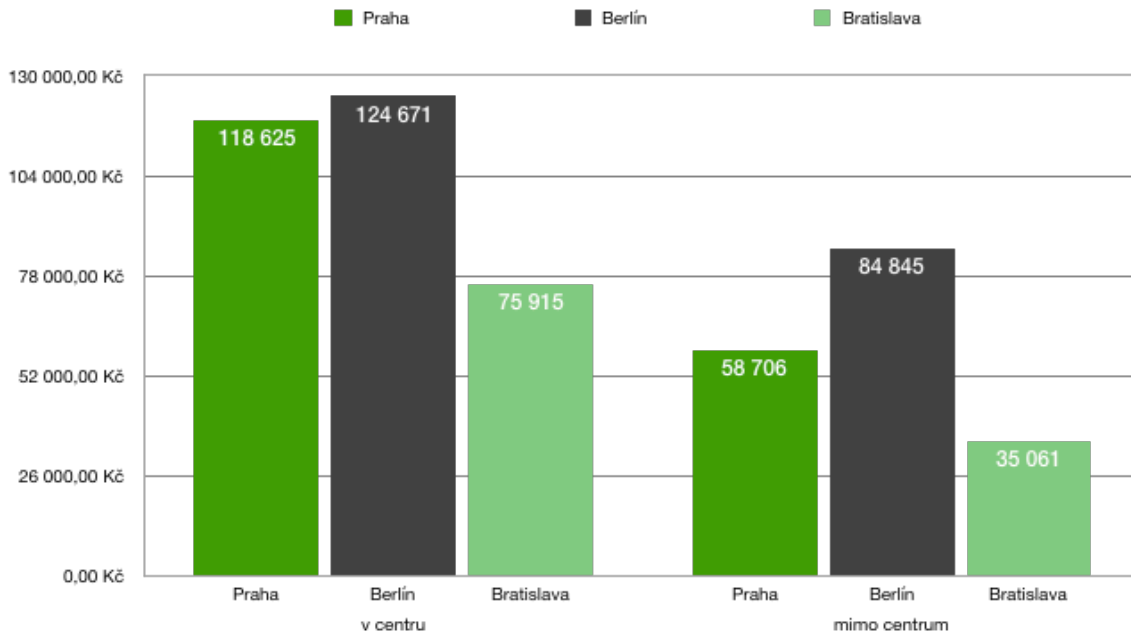
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z ČNB

10.1 Souhrn cen bytů v hlavních městech vybraných států

Vybrané vzorky	Cena bytu v centru	Cena bytu mimo centrum	Cena za m ² (Kč/m ²)	Cena za m ² mimo centrum (Kč/m ²)
<i>Praha</i>	9 490 000	4 990 000	118 625	58 706
<i>Berlín</i>	9 475 400	6 957 280	124 671	84 845
<i>Bratislava</i>	6 225 000	2 875 000	75 915	35 061

Tabulka 24. Přepočet cen bytů na korunu v jednotlivých městech

Zdroj: vlastní tvorba na základě analýzy

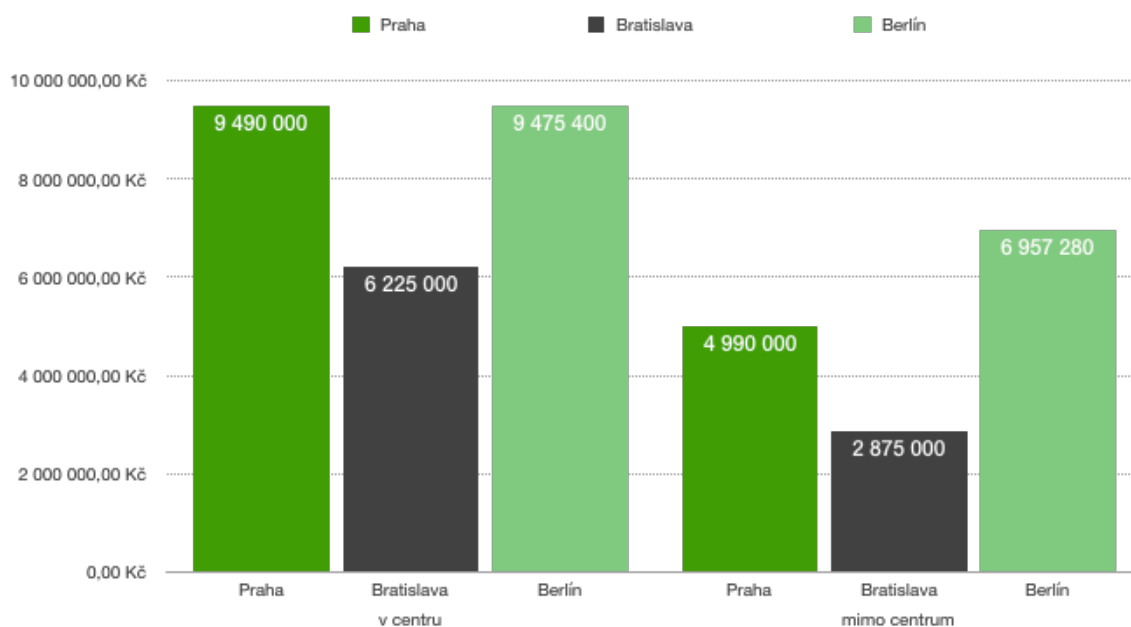


Graf 28. Srovnávací graf cen bytů za metr čtvereční v jednotlivých městech

Zdroj: vlastní tvorba na základě analýzy

Z grafu č. 28 je patrné, že nejdražší ceny bytů jsou v Berlíně a nejlevnější v Bratislavě. Jak se dalo očekávat, byty v centru hlavních měst jsou dražší než byty mimo centrum. Co je však zajímavé, že rozdíl cen mezi byty v centru a mimo centrum je v Praze a Bratislavě

více než dvojnásobný. Z přepočtu cen za metr čtvereční můžeme vidět, že metr čtvereční v Praze je za 118 625 Kč. V Berlíně je to 124 671 korun. Ceny pražských bytů se tak mnohem více blíží cenám bytů v Berlíně. Z analýzy vyplývá, že v Berlíně jsou ceny 1,6 krát dražší než v Bratislavě. To je skoro dvakrát více.



Graf 29. Srovnávací graf cen bytů v jednotlivých městech
Zdroj: vlastní tvorba na základě analýzy

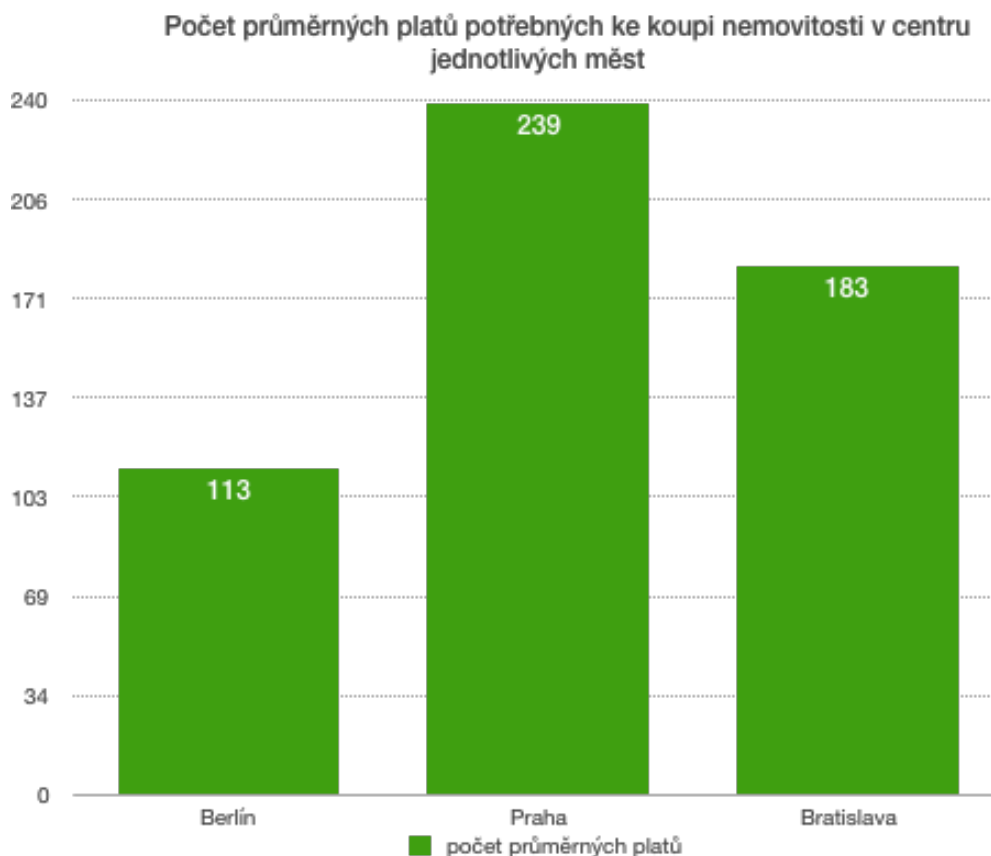
	Průměrná hrubá mzda (€, Kč)	Přepočet na Kč
Berlín	3 855 € ⁶⁴	84 188
Praha	39 688 Kč ⁶⁵	39 688
Bratislava	1313 € ⁶⁶	34 085

Tabulka 25. Průměrné hrubé mzdy jednotlivých hlavních měst přepočtené na Kč
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat uvedených v poznámkách pod čarou

⁶⁴Startseite-Statistisches Bundesamt (Destatis). [online]. [cit. 13.11.2018]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>

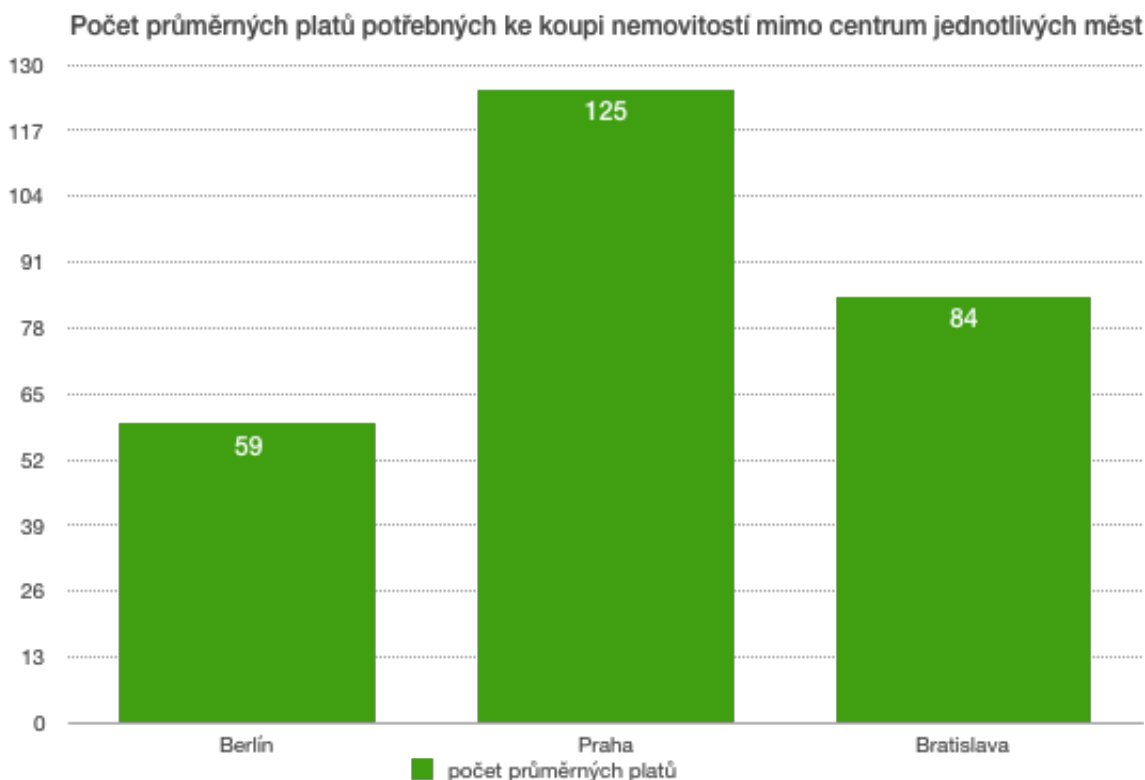
⁶⁵Český statistický úřad | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

⁶⁶DATAcube. [online]. Dostupné z: http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/np3112qr/Priemern%C3%A1%20mzda%20v%20hospod%C3%A1rstve%20SR%20%5Bnp3112qr%5D



Graf 30. Počet průměrných platů potřebných ke koupi nemovitosti v centru ve srovnávaných městech
 Zdroj: vlastní tvorba na základě dat průměrných platů v jednotlivých městech

Z analýzy vyplývá, kolik je potřeba průměrných hrubých měsíčních mezd k nákupu nemovitostí v centru Berlína, Prahy a Bratislavy. Při porovnání průměrných hrubých mezd z roku 2018 a tržních cen nemovitostí, můžeme říci, že nejméně cenově dostupné jsou v Praze. Na koupi bytu v Praze je potřeba v průměru 239 měsíčních platů. To vychází v přepočtu až na 20 let šetření, když nepočítáme žádné další výdaje. Na druhém místě se umístila Bratislava. Tam lidé potřebují k pořízení bytu 118 svých průměrných hrubých platů, tj. přes 15 let. Nejlépe vycházejí ceny bytů v centru Berlína, kdy je potřeba pouze 113 měsíčních platů, což činí lehce přes 9 let.



Graf 31. Počet průměrných platů potřebných ke koupi nemovitostí mimo centrum srovnávaných městech
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat průměrných platů v jednotlivých městech

V grafu č. 31 je uveden počet průměrných platů, které jsou potřeba ke koupi nemovitostí umístěných mimo centrum Berlína, Prahy a Bratislavy. Výsledkem je, že nejvíce platů je na koupi nemovitostí potřeba v Praze. Bez jakýchkoliv dalších výdajů to činí 12 platů, což je šetření zhruba na 11 let. To vychází o 9 let méně než šetření platů na koupi nemovitostí v centru Prahy. O něco lépe dopadla Bratislava. V hlavním městě Slovenska se na nemovitost mimo centrum města šetří přibližně 7 let. To je o polovinu méně ve srovnání s koupi nemovitostí v centru Bratislavy. Nejlépe vychází ceny bytů mimo centrum v Berlíně. Berlíňané, kteří si chtějí koupit nemovitost mimo centrum musí použít 59 platů, tj. období přibližně 5 let.

10.2 Souhrn výsledků porovnávaných faktorů

10.2.1.1 Závěr případová studie pro Prahu

Dle případové studie je realitní trh nejvíce ovlivňován **průměrnou mzdou** a **HDP**. V menší míře působí **míra nezaměstnanosti** a úrokové sazby.

10.2.1.2 Závěr vícenásobné regresní analýzy pro Prahu

Závěrem regresní analýzy můžeme potvrdit, že uvedené faktory ve výše uvedené kapitole mají největší vliv na pražské ceny nemovitostí. Největší vliv má **HDP**. Vývoj HDP je tedy velmi důležitý. Pokud roste HDP, lidé více vydělávají a roste poptávka po nemovitostech. Tento růst poptávky tedy tlačí na ceny nemovitostí.

V menší míře ovlivňuje realitní trh i **míra nezaměstnanosti** a třetí v pořadí je **průměrná mzda**. Autorka se domnívá, že důvod, proč ve větší míře ovlivňuje ceny nezaměstnanost,

než míra platu je dáno strachem utrácet, jestliže nemají jistotu stálé práce a na trhu není dostatek alternativy, pokud by o práci přišli.

10.2.1.3 Závěr případové studie pro Berlín

Dle případové studie použité na Berlín by měla na ceny nemovitostí působit většina faktorů. Dopad na cenu by měla mít **míra nezaměstnanosti, průměrná mzda**, i **HDP** a další. Bylo nutné provést regresní analýzu, aby se prokázalo, jak faktory působí společně.

10.2.1.4 Závěr vícenásobné regresní analýzy pro Berlín

Pokud je srovnáván každý působící faktor zvlášť je vidět, že všechny 4 faktory mají velký vliv na ceny. Když ale bereme v úvahu, že působí všechny faktory zároveň, vychází jako nejvlivnější faktor **HDP**. Na druhém místě je **úroková sazba**. Třetím faktorem, který nejvíce ovlivňuje ceny nemovitostí v Berlíně, je **průměrná mzda**.

10.2.1.5 Závěr případové studie pro Bratislavu

Na základě případové studie bylo určeno, že nejvíce ovlivňuje cenu nemovitostí **míra nezaměstnanosti**. Dalším výrazným parametrem, který působí na cenu metru čtverečního nemovitosti je **inflace**. Porovnáním hodnot migračního salda a průměrnou cenou od roku 2007 můžeme říci, že počet **přistěhovalců** také velmi ovlivňuje cenu nemovitostí.

10.2.1.6 Závěr vícenásobné regresní analýzy pro Bratislavu

Závěrem regresní analýzy můžeme vyhodnotit, že největší vliv na hodnotu nemovitostí má **míra nezaměstnanosti**. Dalším parametrem, který silně ovlivňuje cenu je **počet přistěhovalců** do Bratislavy. Třetím prvkem je **výše mzdy**. Zajímavostí je, že podle porovnávací studie vyšla inflace jako silný a vlivný faktor. Při porovnání všech faktorů společně pomocí speciální regresní analýzy však vyšlo, že jsou daleko silnější parametry, které ovlivní cenu více než míra inflace.

	případová studie	regresní analýza
Praha	průměrná mzda, HDP, míra nezaměstnanosti	1. HDP 2. míra nezaměstnanosti 3. průměrná mzda
Berlín	míra nezaměstnanosti, průměrná mzda, HDP	1. HDP 2. úroková sazba 3. průměrná mzda
Bratislava	míra nezaměstnanosti, inflace, migrace	1. míra nezaměstnanosti 2. migrace 3. průměrná mzda

Tabulka 26. Vyhodnocení působení faktorů na cenu nemovitostí v jednotlivých městech
Zdroj: vlastní tvorba na základě vyhodnocení analýzy

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo porovnat nemovitosti z hlediska pořizovací ceny a dalších vybraných parametrů a vyhodnotit, do jaké míry makroekonomické faktory ovlivňují cenu nemovitostí v hlavních městech vybraných států. Mezi srovnávané státy autorka zařadila Českou republiku, Spolkovou republiku Německo, jakožto nejsilnější ekonomický stát v Evropské unii, a Slovensko, které je námi geograficky nejbližší. Nejprve bylo nutné přiblížit ekonomické charakteristiky jednotlivých zemí. Diplomová práce tak detailně srovnává ekonomické faktory, jako například HDP, minimální a průměrnou mzdu, míru nezaměstnanosti a další. Dále pak kapitola č. 6 přibližuje faktory, jež jsou všeobecně známé jako možné faktory ovlivňující realitní trh. V následujících kapitolách pomocí vícenásobné regresní analýzy toto tvrzení autorka analyzuje a dále vyhodnocuje, do jaké míry tyto parametry cenu nemovitostí skutečně ovlivňují.

V úvodu práce jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou považovány za důležité pro správné pochopení problematiky na trhu s nemovitostmi. Dále následuje literární rešerše mezinárodních oceňovacích standardů a přehled oceňovacích metod. V další části diplomové práce následuje rozbor situace na trhu s nemovitostmi v jednotlivých státech, jeho historie a aktuální vývoj trhu. Pro lepší pochopení byla kapitola č. 6 věnována všeobecným informacím týkajících se faktorů, a jejich vlivu na cenu nemovitostí. Časově náročná část práce se týkala sběru dat makroekonomických ukazatelů ze statistických úřadů jednotlivých zemí. Pro přesnější analýzu bylo nutno dohledat data jednotlivých faktorů od roku 2007.

V průběhu práce při vyhodnocování vícenásobné regresní analýzy byly zajímavým zjištěním rozdílné výsledky případové studie a výsledky regresní analýzy. Aplikováním případové studie se porovnávalo působení jednotlivých faktorů na cenu nemovitosti jednotlivě. Při regresní analýze bylo bráno v potaz působení všech faktorů společně, a jejím výsledkem se stala míra vlivu na průměrnou cenu nemovitostí. Při použití jednoduché analýzy byly v Berlíně vyhodnoceny tři ovlivňující faktory: míra nezaměstnanosti, průměrná mzda a HDP. Navzdory tomu, že se v případové studii vůbec nepotvrdil faktor úrokové sazby, při působení všech faktorů současně, se ve vícenásobné analýze ukázal tento parametr, jakožto druhým nejsilnějším působícím faktorem na cenu nemovitosti. Na prvním místě se umístilo HDP, průměrnou mzdu metoda umístila až na třetí místo.

V hlavním městě Slovenské republiky se také mírně změnila faktory, jež vyhodnotila případová studie. Díky vícenásobné analýze se určila v Bratislavě míra nezaměstnanosti jako nejdůležitější faktor. Na cenu nemovitostí působí velkou mírou také přírůstek obyvatelstva a průměrná mzda. Do jisté míry můžeme říci, že faktory ovlivňující cenu nemovitostí v Bratislavě jsou více sociálnějším charakteru (nezaměstnanost, migrace), zatímco v Praze i Berlíně cenu nemovitostí ovlivňují faktory týkající se více ekonomiky státu (HDP).

Součástí diplomové práce byla také analýza, ve kterém městě jsou dané nemovitosti v porovnání s průměrným platem obyvatele nejlevnější, respektive nejdražší. Pokud porovnáme počet platů potřebných ke koupi nemovitosti v centru města, nejhůře dostupné byty se ukázaly být v Praze. Ke koupi nemovitosti v centru města je potřeba v průměru 239 měsíčních platů, což vychází až na 20 let šetření, jestliže nepočítáme žádné další výdaje. O něco méně musejí uspořit obyvatelé Bratislavy. S ohledem na průměrný plat musí na

byt vynaložit svou mzdu po dobu 15 let. Nejlépe jsou na tom Berlíňané. Ti na byt v centru potřebují našetřit pouze 113měsíčních platů, což činí lehce přes 9 let spoření.

Diplomová práce slouží k vytvoření jednodušší představy o cenách nemovitostí nejen u nás, ale také v zahraničí. Cílem bylo porovnat aktuální situaci na trhu s nemovitostmi a získat podrobný přehled o tržních cenách. Byly zjištěny nové poznatky ohledně významných vlivů na průměrnou cenu nemovitostí, jež mohou sloužit k dalšímu použití pro analýzu extrémního růstu cen nemovitostí. Přínosem pro autorku diplomové práce bylo potvrzení a faktické ověření skutečností ohledně faktorů ovlivňující realitní trh.

Použitá literatura

Odborná literatura:

- BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006. ISBN 80-245-1061-8
- PRAŽÁK, Zbyněk. Občanský zákoník II. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb. Český Těšín: Poradce, 2012. ISBN 978-80-7365-338-5.
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
- VÁCHA, Vladimír, Jindřich KRATĚNA a Sergej ZACHAROV. Znalecká činnost v prostředí EU a dalších vybraných státech včetně Ruska. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. ISBN 978-80-01-05326-3.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80--86929-88-0.

Právní předpisy:

- 382/2004 Z. z. Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku | Aktuálne znenie. Ekonomické právne informácie [online]. [cit. 2018-12-30]. Dostupné z: <http://www.epi.sk/zz/2004-382>
- 492/2004 Z. z. Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku | Aktuálne znenie. Ekonomické právne informácie [online]. [cit. 2018-12-30]. Dostupné z: <http://www.epi.sk/zz/2004-492>
- Česká republika. Vyhláška č. 268/2009 Sb.:o technických požadavcích na stavby. In: Sbírka zákonů. 2009. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>
- Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb.: Katastrální zákon. In: Sbírka zákonů. 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
-

Internetové zdroje:

- 25 rokov realitného trhu na Slovensku. Realitná únia Slovenskej republiky [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.realitnaunia.sk/25-rokov-realitneho-trhu-na-slovensku>
- Asociace realitních kanceláří ČR. AKR ČR [online]. [cit. 2018-12-28]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/art/1/>
- BISKUP, Roman. Statistika [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <http://www2.ef.jcu.cz/~birom/stat/prednasky/17.pdf>
- Bundesregierung | Startseite [online]. [cit. 2018-11-13]. Dostupné z: <https://www.bundesregierung.de/breg-de>
- Bydlení v České republice v číslech [online]. [cit. 2018-12-30]. ISBN 978-80-7538-109-5. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016).pdf)

- Česká ekonomika letos poroste o 3,4 % | 2018 | Ministerstvo financí ČR. [online]. [cit. 27.11.2018]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2018/ceska-ekonomika-letos-poroste-30909>
- Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- Český statistický úřad | ČSÚ [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536108/114908k0201.pdf/b3ce462e-a6b0-41c0-ac1b-f7072d36a101?version=1.0>
- Český statistický úřad | ČSÚ [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/45948532/13006217q4_data.zip/4e118a53-4c59-4c3b-ba2b-9b19f55bedf1?version=1.0
- Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11236/37543548/08_makroekonomicke_ukazatele.xls/2b82bf35-e0de-45bd-9fe2-97ef3788788c?version=1.1
- Data cube statistický portál [online]. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z http://data-cube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/pr3108rr/Miera%20evidovanej%20nezamestnanosti%20%5Bpr3108rr%5D
- Data cube statistický portál [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: http://data-cube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/np3112qr/Priemern%C3%A1%20mzda%20v%20hospod%C3%A1rstve%20SR%20%5Bnp3112qr%5D
- Deutsche bank. Deutsche Bank Research [online]. [cit. 2018-12-30]. Dostupné z: https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-PROD/PROD000000000460528/The_German_housing_market_in_2018.pdf
- Eurostat [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>
- Eurostat [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tgs00010&plugin=1>
- Eurostat [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- Fakulta stavební ČVUT-Zpravodajský servis. České vysoké učení technické v Praze [online]. [cit. 06.01.2019]. Dostupné z: <https://aktualne.cvut.cz/tiskove-zpravy/20180419-fakulta-stavebni-cvut-ziskala-jako-prvni-tuzemska-univerzita-akreditaci-rics>
- Fincentrum Hypoindex-vývoj - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- Germany inflation rate [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/germany/inflation-cpi>
- IVSONline. IVSONline [online]. IVSONline. [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: <https://www.ivsonline.org/>
- Mass migration and real estate [online]. 2017 [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: https://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/127/ULI-Documents/Mass-Migration_FinalJuly2017.pdf

- Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky [online]. [cit. 30.12.2018]. Dostupné z: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie/koncepcia-rozvoja-bytovej-vystavby-pdf-287-kb>
- Očekávaný vývoj slovenské ekonomiky v roce 2018 | Velvyslanectví České republiky v Bratislavě. Velvyslanectví České republiky v Bratislavě [online]. [cit. 2018-11-28]. Dostupné z: https://www.mzv.cz/bratislava/cz/obchod_a_ekonomika/ocekavany_vyvoj_slovenske_ekonomiky_v.html
- OECD Better Life Index. OECD Better Life Index [online]. [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/czech-republic/>
- OECD Better Life Index. OECD Better Life Index [online]. [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/germany/>
- OECD Better Life Index. OECD Better Life Index [online]. Copyright © OECD. All rights reserved [cit. 14.12.2018]. Dostupné z: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/slovak-republic/>
- Priemerné úrokové miery z úverov obchodných bánk. Národná banka Slovenska [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-z-uverov-obchodnych-bank>
- Realitní trh v Česku: Krize se nekonala - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/realitni-trh-v-cesku-krize-se-nekonala/>
- Reallohne in Berlin [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2018/18-07-05.pdf>
- Startseite-Statistisches Bundesamt (Destatis). [online]. [cit. 13.11.2018]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>
- Statistischer Bericht [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_A01-03-00_2017j01_BE.pdf
- Štatistický úrad SR-Úvodná stránka. [online]. Dostupné z: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMA-fIjo8ziA809LZycDB0NLPyCXA08QxwD3IO8TAwNTEz1wwkpiAJKG-AAj-gZA_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGBo7GUAV4zCjIjTDIdF-RUBADse0bP/dz/d5/L2dJQSEvUUt3QS80TmxFL1o2X1E3SThCQjFBMD-hOUkUwSVRBUEdSSjQxMDQ1/
- Trend Report 2018: realitní trh prosperuje, ceny rostou - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/trend-report-2018-realitni-trh-prosperuje-ceny-rostou/>
- ULI Europe [online][cit. 06.01.2019]. Dostupné z: https://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/127/ULI-Documents/Mass-Migration_FinalJuly2017.pdf
- Veřejná databáze SR [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=xts.run&m=portal/cc.xts&gohome=
- Výstupní objekt VDB. [online]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup->

objekt&pvo=CEN08C&z=T&f=TABULKA&skupId=43&katalog=30833&pvo=CEN08C

- Výstupní objekt VDB. [online]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM06&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&str=v95&c=v147~8__RP2016
- Zins-charts. Interhyp [online]. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <https://www.interhyp.de/zins-charts/>

Seznam použitých zkratek a symbolů

ČNB – Česká národní banka

ČSN – Česká technická norma

ČSÚ – Český statistický úřad

ECB – Evropská centrální banka

GPI – German property index

HDP – Hrubý domácí produkt

HNP – Hrubý národní produkt

ISBN – International Standard Book Number

IVCS – International Valuation Standards Committee

IVS – International Valuation Standards

MVRR SR – ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje Slovenské republiky

NBS – Národní banka Slovenska

OECD – organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj

PISA – Program pro mezinárodní hodnocení studentů

QoQ – Quarter on quarter

RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors

SW – Software

TEGoVA – The European Group of Valuers Associations

ULI – Urban Land Institute

Yoy – year over year

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Seznam obrázků:

Obrázek 1. Obydlené byty podle právního důvodu a obydlivosti	23
Obrázek 2. Porovnávací tabulka průměrné ceny nájmu v jednotlivých městech Německa.....	26
Obrázek 3. Migrace v Německu.....	35
Obrázek 4. Migrace v Německu.....	36

Seznam tabulek:

Tabulka 1. Metody oceňování nemovitostí	12
Tabulka 2. Přehled oceňování v České republice.....	18
Tabulka 3. Přehled oceňování ve Spolkové republice Německo	19
Tabulka 4. Přehled oceňování na Slovensku	20
Tabulka 5. výše aktuální měsíčního nájemného v Německu.....	25
Tabulka 6 Vývoj a předpokládaný růst obyvatel Mnichova.....	27
Tabulka 7. Jednotlivé hodnoty faktorů ovlivňující realitní trh od roku 2007 pro Prahu.....	43
Tabulka 8. Průměrný měsíční hrubý plat od roku 2015.	44
Tabulka 9. Jednotlivé hodnoty faktorů ovlivňující realitní trh od roku 2007 pro Berlín	47
Tabulka 10. Jednotlivé hodnoty faktorů ovlivňující realitní trh od roku 2007 pro Bratislavu....	51
Tabulka 11. Předpoklad chování cen nemovitostí na základě ovlivnění vybraných faktorů	52
Tabulka 13. Výsledky Stepwise metody pro Prahu.....	63
Tabulka 14. Výstup z regresní analýzy pro Berlín	64
Tabulka 15. Výsledky Stepwise metody pro Berlín.....	65
Tabulka 16. Výstup z regresní analýzy pro Bratislavu.....	66
Tabulka 17. Výsledky Stepwise metody pro Bratislavu	67
Tabulka 18. Vzorek číslo 1	69
Tabulka 19. Vzorek číslo 2.....	69
Tabulka 20. Vzorek číslo 3.....	69
Tabulka 21. Vzorek číslo 4.....	70
Tabulka 22. Vzorek číslo 5.....	70
Tabulka 23. Vzorek číslo 6.....	70
Tabulka 24. kurz Eura	71
Tabulka 25. Přepočtení cen bytů na koruny v jednotlivých městech	71
Tabulka 26. Průměrné hrubé mzdy jednotlivých hlavních měst přepočtené na Kč	72
Tabulka 27. Vyhodnocení působení faktorů na cenu nemovitostí v jednotlivých městech	75

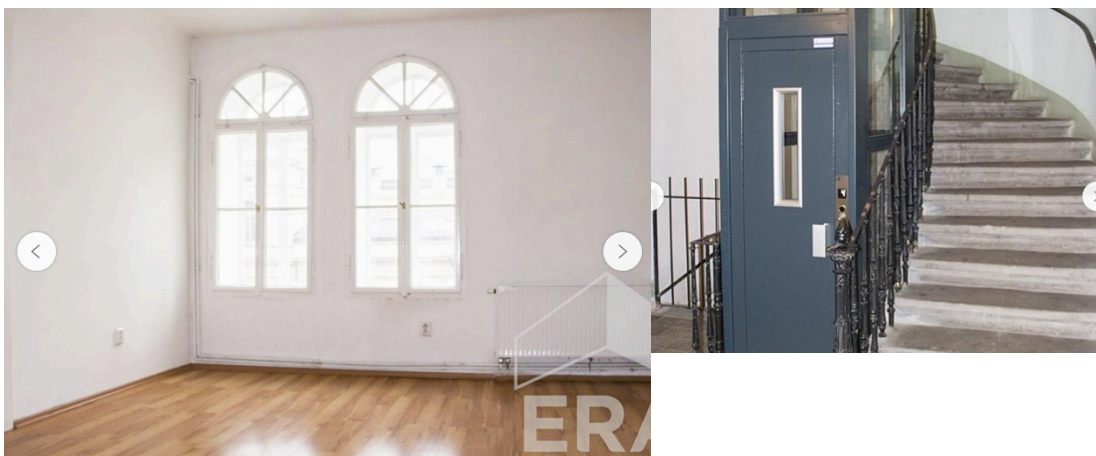
Seznam grafů:

Graf 1. Porovnávací graf-srovnání cen nemovitostí v centru města a mimo centrum.	24
Graf 2. Průměrná hrubá měsíční mzda v České Republice v letech 2010 až 2018.....	39
Graf 3. Průměrné měsíční mzdy v jednotlivých krajích České Republiky ve 2. čtvrtletí 2018 ..	40
Graf 4. Meziroční přírůstek průměrné mzdy v jednotlivých krajích České Republiky	40
Graf 5. Míra nezaměstnanosti v České Republice od roku 2012	41
Graf 6. Průměrná cena za metr čtvereční v Praze v letech 2007 až 2018	42
Graf 7. Porovnávací graf-míra nezaměstnanosti v Německu od roku 2012.....	44
Graf 8. Průměrná hrubá měsíční mzda na Slovensku v letech 2010 až 2018.....	48
Graf 9. Míra nezaměstnanosti na Slovensku od roku 2012.....	48
Graf 10. Porovnávací graf míry nezaměstnanosti a průměrnou cenou za m ² v Praze.....	53
Graf 11. Porovnávací graf HDP a průměrnou cenou za m ² v Praze.....	54
Graf 12. Porovnávací graf s hrubou průměrnou mzdou a průměrnou cenou za m ² v Praze	54
Graf 13. Porovnávací graf s průměrnou úrokovou sazbou a průměrnou cenou za m ² v Praze ...	55
Graf 14. Porovnávací graf s přírůstkem stěhování a průměrnou cenou za m ² v Praze	55
Graf 15. Porovnávací graf s inflací a průměrnou cenou za m ² v Praze	56
Graf 16. Porovnávací graf míry nezaměstnanosti a průměrnou cenou za m ² v Berlíně.....	57
Graf 17. Porovnávací graf HDP a průměrnou cenou za m ² v Berlíně.....	57
Graf 18. Porovnávací graf s hrubou průměrnou mzdou a průměrnou cenou za m ² v Berlíně.....	58
Graf 19. Porovnávací graf s průměrnou úrokovou sazbou a průměrnou cenou za m ² v Berlíně	58
Graf 20. Porovnávací graf s přírůstkem stěhování a průměrnou cenou za m ² v Berlíně.....	59
Graf 21. Porovnávací graf s inflací a průměrnou cenou za m ² v Berlíně	59
Graf 22. Porovnávací graf s mírou nezaměstnanosti a průměrnou cenou za m ² v Bratislavě.....	60
Graf 23. Porovnávací graf s HDP a průměrnou cenou za m ² v Bratislavě.....	60
Graf 24. Porovnávací graf průměrné hrubé mzdy a průměrnou cenou za m ² v Bratislavě	61
Graf 25. Porovnávací graf s průměrnou úrokovou sazbou a průměrnou cenou za m ² v Bratislavě	61
Graf 26. Porovnávací graf s přírůstkem stěhování a průměrnou cenou za m ² v Bratislavě	62
Graf 27. Porovnávací graf s inflací a cenou za m ² v Bratislavě	62
Graf 28. Srovnávací graf cen bytů za metr čtvereční v jednotlivých městech	71
Graf 29. Srovnávací graf cen bytů v jednotlivých městech.....	72
Graf 30. Počet průměrných platů potřebných ke koupi nemovitosti v centru ve srovnávaných městech	73
Graf 31. Počet průměrných platů potřebných ke koupi nemovitosti mimo centrum srovnávaných městech	74

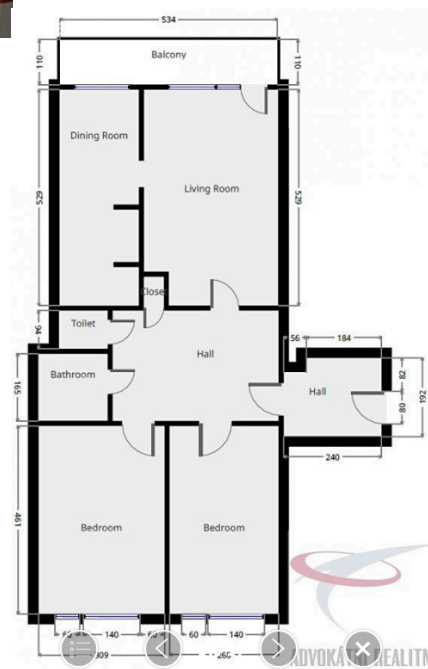
Seznam příloh

Příloha č. 1 Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	86
Příloha č. 2 Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	86
Příloha č. 3 Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	87
Příloha č. 4 Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	87
Příloha č. 5 Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	88
Příloha č. 6 Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	89

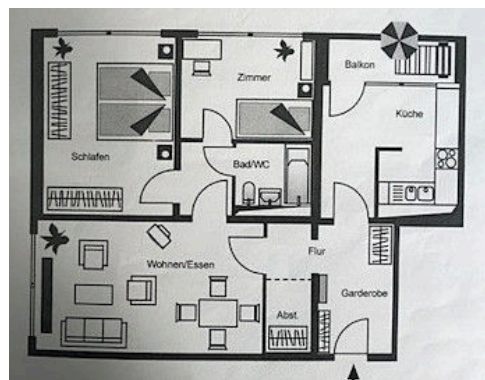
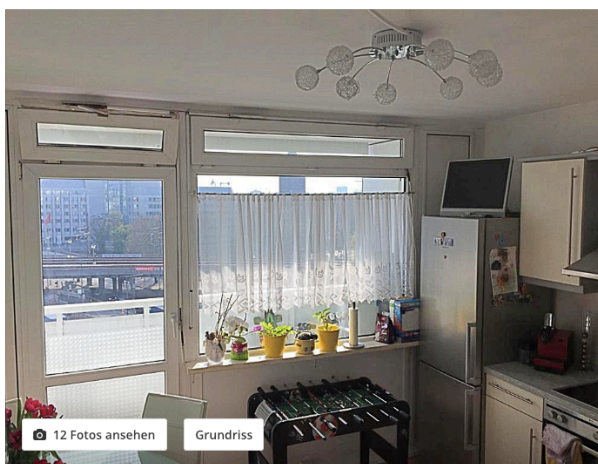
Příloha č. 1 Fotodokumentace vybrané nemovitosti



Příloha č. 2 Fotodokumentace vybrané nemovitosti



Příloha č. 3 Fotodokumentace vybrané nemovitosti

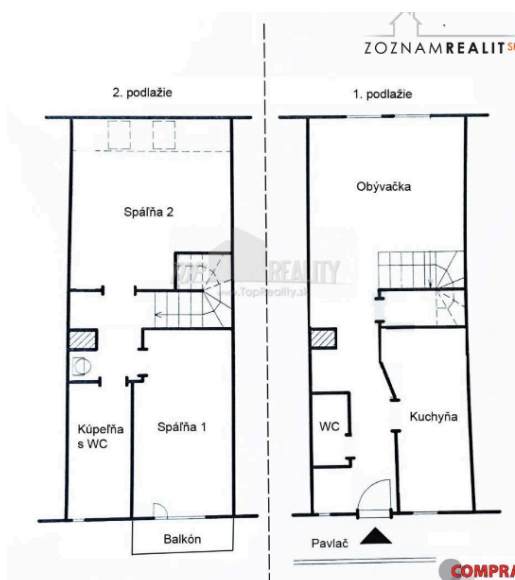
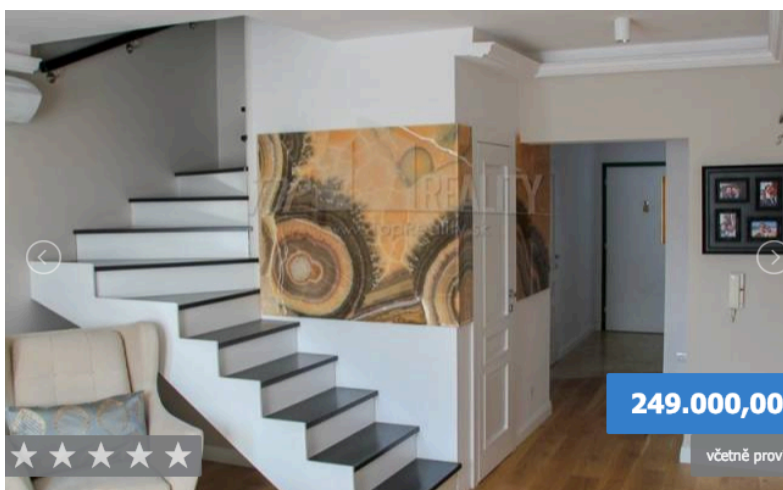


Příloha č. 4 Fotodokumentace vybrané nemovitosti





Příloha č. 5 Fotodokumentace vybrané nemovitosti



Příloha č. 6 Fotodokumentace vybrané nemovitosti

