VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Fakulta mezinárodních vztahů

katedra komerčních komunikací

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2020 Šimon Pokorný

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Fakulta mezinárodních vztahů

katedra komerčních komunikací

studijní obor: mezinárodní obchod

Analýza realitního trhu v Praze se zaměřením na bytový trh

Autor diplomové práce: Bc. Šimon Pokorný

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vladimíra Khelerová, CSc.

Rok obhajoby: 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Analýza realitního trhu v Praze se zaměřením na bytový trh“ vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v přiloženém seznamu.

V Praze dne:

.....

Poděkování

Poděkování patří paní inženýrce Vladimíře Khelerové za vedení této práce a cenné rady při vytváření struktury a závěrečných úpravách. Další poděkování bych rád vyjádřil osloveným zaměstnancům firem Svoboda a Williams s.r.o a Remax, za poskytnutí informací do kvalitativního výzkumu mojí práce a za rychlé a profesionální jednání. Rád bych také poděkoval své přítelkyni, rodině a přátelům za podporu, během vypracovávání této práce.

Abstrakt

Cílem práce je komplexně zanalyzovat trh s nemovitostmi v Praze s detailem na bytový trh. Za použití tištěných a elektronických zdrojů nejprve v práci pojmenuji veškerá teoretická východiska, potřebná pro zdárnou analýzu realitního trhu. Samotná analýza je rozdělena do čtyř částí. Nejprve provedu dlouhodobou analýzu vývoje realitního trhu v porovnání s hospodářským cyklem od roku 2009. V druhé části se detailně zaměřím na roky 2016 a 2017 kdy se na trhu objevuje jev známý jako tzv. nákupní horečka a pojmenuji faktory, které tento jev způsobily. V závěru práce popíšu současný stav realitního trhu a na základě kvalitativních i kvantitativních predikcí odhadnu budoucí vývoj v dalších letech.

Klíčová slova

realitní trh v Praze, bytová krize, rezidenční trh

Abstract

The goal of the thesis is to do an analyses of real estate market in Prague with focus on the apartment market. Firstly, I will name the theoretical inputs that are necessary in order to make a comprehensive analyses of a real estate market. Analyses is separated into four parts. Firstly, I will analyse real estate market in Prague on long-term bases in connection with the economic cycle. Secondly, I will focus on years 2016 and 2017 which were the most critical ones in terms of Prague real estate market. I will look at the factors that caused so called “buying fever”. Finally, I will analyse Prague real estate market in presence and upon my qualitative and quantitative predictions I will make an estimation on how the market will perform in near future.

Key words

real estate market in Prague, apartment crisis, residential market

Obsah

Úvod 9

1 Druhy nemovitostí 12

1.1 Rezidenční stavby 12

1.1.1 Byty podle lokace v rámci ČR 12

1.1.2 Byty podle lokace v rámci města 13

1.1.3 Byty podle jejich dispozic 14

1.1.4 Rodinné domy 15

1.1.5 Individuální rekreační objekty 15

1.2 Komerční stavby 16

1.2.1 Výrobní a skladové objekty 16

1.2.2 Občanská vybavenost 17

1.2.3 Korporátní stavby - administrativní budovy 19

1.3 Pozemky 19

2 Subjekty na trhu s nemovitostmi 21

2.1 Nabízející 21

2.2 Poptávající 22

2.2.1 Pro vlastní potřebu 22

2.2.2 Pro očekávaný výnos 22

2.2.3 Pro zvýšení hodnoty v čase 22

2.2.4 Poptávka veřejného sektoru 23

2.2.5 Realitní Kanceláře 23

2.3 Banky 24

2.4 Stát 24

3 Trendy ovlivňující trh rezidenčních nemovitostí 25
3.1 Faktory předvídatelné 25
3.1.1 HDP (hrubý domácí produkt) 25
3.1.2 Úrokové sazby z hypoték 27
3.1.3 Populační vývoj 28
3.1.4 Akumulace poptávky 28
3.1.5 Migrace 28
3.1.6 Turistický ruch 30
3.1.7 Fenomén Air bnb 31
3.1.8 Nízké úrokové sazby z vkladů 31
3.1.9 Zásahy a regulace ČNB 32
3.1.10 Bytová výstavba 33
3.2 Faktory nepředvídatelné 34
3.3 Ostatní ekonomické faktory 35
3.3.1 Disponibilní důchod 35
3.3.2 Hospodářské cykly 35
3.3.3 Ekonomický růst 36
3.3.4 Nezaměstnanost 37
3.3.5 Mzdy a platy 37
4 Cenová bublina na trhu s nemovitostmi 38
4.1 Fundamentální hodnota 38
4.2 Cenová bublina na realitním trhu 38
5 Metody sledování cen nemovitostí 39
5.1 Index cen bytových nemovitostí 39
5.2 Deloitte index 40
5.3 Deloitte develop index 40

5.4 Develop index Praha 40
5.5 Deloitte Real Index 40
5.6 Deloitte Property Index 41
5.7 Cenová mapa 41
6 Vývoj cen v návaznosti na makroekonomické ukazatele od roku 2009 44
6.1 Makroekonomické ukazatele ČR v dlouhém období 44
6.2 Nabídkové ceny bytů v dlouhém období 48
7 Nákupní horečka na trhu bytů v letech 2016-2017 51
8 Současný stav bytového trhu podle Deloitte indexů 59
8.1 Deloitte Develop Index 59
8.2 Deloitte Real Index 61
8.3 Deloitte Property Index 65
9 Predikce vývoje do budoucnosti 69
9.1 Makroekonomické predikce 69
9.1.1 Rizika makroekonomické predikce 69
9.1.2 Hrubý domácí produkt 71
9.1.3 Míra nezaměstnanosti 73
9.1.4 Demografie 75
9.1.5 Úroky z hypotečních úvěrů 76
10 Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů 78
10.1 Jaké je vaše povolání? 78
10.2 Jak vybrané faktory ovlivňují cenu nemovitostí? 79
10.3 Jak se budou podle vás vyvíjet ceny nemovitostí v blízké budoucnosti? 80
10.4 Jak se změní objem hypotečních úvěrů v roce 2020? 80
10.5 Existuje na trhu s nemovitostmi realitní bublina? 81
10.6 Další komentáře 81

Závěr 83

Seznam použité literatury a pramenů.....86

Seznam obrázků a tabulek.....91

Přílohy.....93

Úvod

Téma bydlení se týká bezvýhradně každého člověka v naší společnosti. Střecha nad hlavou je statkem zcela nepostradatelným a dříve či později každý z nás dojde do fáze v životě, kdy bude o koupi bytu či domu uvažovat. Proto je z mého pohledu zpracování analytické práce na toto téma důležité v jakékoliv době, speciálně pak v dobách, kdy se trh nechová standardně. V současnosti je trh s realitami jedno z největších ekonomických témat právě díky svému extrémnímu vývoji. Toto jsou důvody, proč jsem si jako téma mé diplomové práce vybral právě trh s realitami v Praze se zaměřením na bytový trh.

Cílem mojí práce je komplexně zanalyzovat trh s nemovitostmi v Praze a na základě kvantitativních odhadů a kvalitativního výzkumu vytvořit predikci vývoje trhu s nemovitostmi do dalších let. Je obecně známo, že trh s nemovitostmi je velice nevyzpytatelný a přesně kvůli tomu jsem se moji predikci vývoje rozhodl doplnit o, již zmíněné, kvalitativní šetření, které bylo provedeno formou strukturovaných rozhovorů s odborníky na realitní trh.

V teoretické části této práce uvedu pojmy, které je potřeba nezbytně znát pro zdárnou analýzu realitního trhu. Budu se zabývat typologií nemovitostí, subjekty na trhu s nemovitostmi, faktory, ovlivňujícími trh s nemovitostmi a některými nástroji pro analýzu trhu.

Praktickou část jsem se rozhodl rozdělit na čtyři podkapitoly. V první z těchto kapitol se budu zabývat analýzou realitního trhu v dlouhém období. Popíši vývoj cen a navážu jej na vývoj základních makroekonomických ukazatelů ve stejném období. Účelem této kapitoly je zjistit, jak základní makroekonomické faktory ovlivňují ceny na realitním trhu a potvrdit tak teoretická východiska z úvodu práce.

V druhé kapitole praktické části se blíže podívám na období nákupní horečky, které probíhalo v letech 2016 a 2017. V tomto období ceny vystřelily strmě nahoru. Cílem této kapitoly bude detailně popsat faktory, které toto abnormální chování trhu mohly

způsobit. Oproti předchozí kapitole se budu kromě makroekonomických faktorů zabývat i faktory ostatními, abych získal co nejdetailnější pohled na vzniklou nestandardní situaci na trhu.

Třetí kapitola má za cíl popsání současného stavu trhu s nemovitostmi v Praze. K tomu využiji metody, pojmenované v závěru teoretické části. Analýza současných cen bude v této části provedena jak za Prahu jako celek, tak i s detailem na jednotlivé městské části. Následně provedu i srovnání na mezinárodní úrovni, aby se výsledky mého výzkumu daly zasadit i do nadnárodního kontextu.

V závěrečné kapitole se pokusím vytvořit relevantní predikci vývoje cen na trhu s nemovitostmi v Praze. Jako základní východiska pro tuto predikci budu brát makroekonomické výhledy do budoucna od Ministerstva financí České republiky. Tyto informace doplním o kvalitativní výzkum, vedený pomocí strukturovaných rozhovorů s odborníky na realitní trh.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Druhy nemovitostí

Základním pojmem pro diplomovou práci je pojem nemovitost. Podle Nového občanského zákoníku je nemovitost definována takto:

"*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*
Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité."

Pro zdárnou analýzu trhu s nemovitostmi je nejprve potřeba určit základní druhy nemovitostí. Pro úplný přehled uvedu v teoretické části všechny druhy, nicméně moje analytická práce se bude týkat pouze nemovitostí bytových.

Nemovitosti můžeme rozdělit na:

- rezidenční stavby,
- korporátní/komerční stavby,
- pozemky.

1.1 Rezidenční stavby

Rezidenční nemovitosti jsou podle Orta (2019) takové, které jsou vystaveny za účelem bydlení. Z největší části jsou tvořeny byty, dále pak rodinnými domy a objekty pro individuální rekreaci.

Trh s byty můžeme rozdělit podle dvou hledisek. Podle hlediska lokace a podle jejich dispozic. Z pohledu lokace můžeme trh s byty dále rozdělit na základě lokality v rámci ČR a lokality v rámci jednoho města

1.1.1 Byty podle lokace v rámci ČR

Lokace v rámci České republiky je jedním z nejdůležitějších určovatelů tržní ceny bytů. V rámci ČR můžeme sledovat přibližně následující rozdělení:

- Praha (velkoměsto),
- statutární města,
- lázeňská a rekreační města,
- okresní města,
- ostatní města a obce.

Hlavní město Praha je specifické v tom, že zde dochází k trvalému převisu poptávky nad nabídkou. Tento jev vytváří na trhu s nemovitostmi velice specifické prostředí, které je však typické pro velkoměsta.

1.1.2 Byty podle lokace v rámci města

Lokaci v rámci města je na místě řešit u velkoměst a statutárních měst. U ostatních, menších měst, nejsou rozdíly výrazné. Lokace v rámci velkých měst mohou být rozděleny do třech skupin:

- byty v prémiových lokalitách,
- developerské projekty z konce 20. století,
- byty v "panelácích".

Za prémiové lokality můžeme na příkladu Hlavního města Prahy uvést městské části Praha 1 a Praha 2 a části Prahy 6 a Prahy 10. Tyto lokality jsou specifické jejich plnou zástavbou, což znamená, že se zde nabídka nemovitostí již nemůže znatelně zvýšit.
Developerské projekty z konce 20. století jsou novostavby bytových domů, které postupně vnikaly a stále vznikají na okrajích velkých měst na volných pozemcích. Nutností pro tyto projekty je, aby byly v dostatečném dosahu městské dopravy
Byty v "panelácích" jsou bytové domy, stavěny specifickým způsobem, který měl v minulosti zvýšit hlavně jejich kvantitativní rozšíření. V některých letech se tak stavělo až 30 000 bytů ročně. Pro dnešní vývoj společnosti se často prognózovalo, že se tzv. "panelová sídliště" stanou ghetty pro sociálně slabé. Tyto prognózy se však až na výjimky nenaplnily.

1.1.3 Byty podle jejich dispozic

Byty můžeme dělit podle jejich dispozic. Běžná segmentace bytů podle dispozic jejich místností je podle Tůmové (2017) následující. Podle dispozice se byt označuje dvěma čísly, mezi kterými je znaménku plus (+). První číslo označuje počet místností. Druhé číslo buď indikuje zkratkou "kk" - kuchyňský kout, že se kuchyň nachází v jedné z místností. Druhou možností je, že za znaménkem + je opět číslo (většinou 1). Tato varianta říká, že kuchyň je oddělena v samostatné místností.

V praxi to vypadá následně. 1+kk je například označení pro byt s jednou samostatnou místností s kuchyňským koutem. Na druhou stranu byt 2+1 je dispozičně rozložen jako dvě místnosti a samostatná oddělená kuchyň. Pro přehlednost přikládám tabulku základních dispozičních typů podle Tůmové z portálu estav.cz:

Tab. 1: Rozdělení bytů podle počtu místností

1+0	*byt o jedné místnosti s příslušenstvím, kuchyň je řešena improvizovaně, např. elektrický vařič na skříňce*
1+kk	*obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna, předsíň*
1+1	*jedna obytná místnost, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň*
2+kk	*dvě obytné místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, koupelna, předsíň*
2+1	*dvě obytné místnosti, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň*
3+kk	*tři obytné místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, koupelna, předsíň*
3+1, 4+kk atd.	*analogicky dle předchozího*
Garsoniéra	*je původní označení pro byt o jedné místnosti, ve které se spalo, odpočívalo, pracovalo, stolovalo, vařilo i vykonávala osobní hygiena. V dnešní době, kdy má každý byt vlastní hygienické zařízení, bývají tímto názvem označovány byty 1+0 a 1+kk.*

Zdroj: estav.cz

1.1.4 Rodinné domy

Rozdílem oproti bytům a bytovým domům je podle Orta (2019), že jen velmi málo rodinných domů je oproti bytům stavěno na pronájem. Mají větší náročnost na rozlohu pozemku a většinou se staví tam, kde je pozemek levnější.

Výhody rodinných domů tkví v tom, že vlastník má k dispozici kromě domu i vlastní pozemek. Uživatelé rodinných domů mají větší soukromí a obvykle i větší komfort bydlení. Nesmíme opomíjet také možnost extenzivního rozvoje stavby, která většinou v případě bytu či bytového domu není proveditelná.

U rodinných domů lze však vysledovat i některé nevýhody, ke kterým patří v první řadě vyšší pořizovací cena oproti bytu se stejnou užitnou plochou. Jejich lokalita je také většinou mimo prémiové lokace ve městě z důvodů již zmíněných výše. Majitelé se také potýkají s vyššími provozními a renovačními náklady než v případě bytů. V neposlední řadě je potřeba zmínit, že v místě, kde většinou rodinné domy stojí, je dopravní obslužnost na horší úrovni než v prémiových lokalitách města.

1.1.5 Individuální rekreační objekty

Mezi individuální rekreační objekty patří:

- zahrádkářské chaty,
- rekreační chaty a domky,
- rekreační chalupy,
- ostatní rekreační objekty.

Jak už napovídají názvy těchto objektů, jejich účel je zpravidla pouze rekreační a slouží majitelům především k návštěvám v jejich pracovním volnu. Nachází se především v méně zalidněních oblastech v přírodě. Jejich větší rozvoj začal až po roce 2000, kdy se samostatné české ekonomice začalo více dařit a více lidí se dostávalo do blahobytu. Díky tomu si pak začali pořizovat rekreační objekty.

1.2 Komerční stavby

Korporátní (komerční) stavby, jak už název napovídá, jsou stavby, určené ke komerčnímu využití. Podle Orta (2019) se může v zásadě jednat o tři druhy korporátních staveb:

- výrobní a skladové objekty,
- občanská vybavenost,
- administrativní budovy.

1.2.1 Výrobní a skladové objekty

Na rozdíl od rezidenčních objektů, které lze poměrně snadno standardizovat, jak jsme si již řekli v úvodní části práce, výrobní a skladové objekty jsou velice různorodé. Z pohledu jejich uplatnění na realitním trhu je v zásadě můžeme rozdělit na tři typy:

- univerzálně využitelné objekty,
- jednoúčelové objekty,
- morálně dožilé objekty (brownfields).

Univerzálně využitelné objekty jsou objekty, jejichž komerční využitelnost není v žádném směru omezena. Výrobní objekty mohou vyrábět více typů výrobků a skladové objekty mohou skladovat různorodé zboží. Mezi tyto typy budov patří například:

- skladové přístřešky,
- chladírny, mrazírny,
- skladové haly,
- výrobní haly.

Jednoúčelové objekty jsou stavby, které zastřešují specifickou technologii, která nemůže být nahrazena a stavba tak nemůže sloužit jinému účelu. Jedná se například o:

- elektrárny,
- čističky odpadních vod,
- pivovary,
- cukrovary.

Hodnota těchto zařízení závisí na hodnotě výroby, kterou dané zařízení dokáže vyprodukovat. Jedná se tedy spíše o obchod s podnikáním než o obchod s nemovitostí. Z jednoúčelových objektů, které pozbyly svůj účel se kromě míst demolice mohou stát tzv. “brownfields”

Brownfields jsou typem stavebních pozemků, které byly již zastavěné a bude se na nich stavět nový objekt. Stavby, které tam byly původně musí být stavby morálně opotřebené, či dokonce morálně dožilé. Nejčastěji se jedná o průmyslové objekty z období mezi lety 1850-1950. Může se také jednat o objekty občanské vybavenosti (kasárny) či objekty městského inženýrství (vodárny). Objekty, které jsou postaveny na brownfieldu s sebou nesou větší náklady než ty postavené na zelené louce. Často se ale stává, že rekonstrukce brownfieldu je jediný způsob, jak se v dané oblasti komerčně realizovat. Známost místa je tedy základním faktorem, rozhodujícím o této investici. Brownfields by měly tedy splňovat tři parametry, které je činí zajímavými:

- zajímavá poloha,
- stavební konstrukce (využitelná),
- zajímavé architektonické řešení.

1.2.2 Občanská vybavenost

Stavby občanské vybavenosti jsou ty, které doplňují obytné a výrobní stavby, a především zajišťují služby pro obyvatele v dané lokalitě. Do této kategorie patří např. hotely, školy, školky, kina, divadla, hřbitovy atp. Typickým typem poptávky pro stavby občanské vybavenosti je poptávka orgánů státní správy a samosprávy, která u ostatních typů staveb neexistuje. Objekty občanské vybavenosti se dělí na:

- komerčně přímo využitelné stavby,
- stavby s částečným kulturním využitím,

- nekomerční stavby.

Komerčně přímo využitelné stavby jsou z kategorie staveb občanské vybavenosti ty nejprodejnější. Jedná se především o hotely a obchodní domy. Tyto stavby mají svou pozici na trhu jasně definovanou. Někdy se stává, že kvůli špatné lokalitě ztrácí tyto objekty na tržní hodnotě (příklad hotelu vedle skládky). Majitelé starších komerčních staveb, umístěných například v historickém centru Prahy, požadují za tyto objekty přemrštěné ceny, protože je z jejich pohledu stavba renomovaná. Často si ale neuvědomují, že tyto stavby nabízejí naprosto nedostačující vybavení a neodpovídají standardům moderních komerčních staveb.

Stavby s částečným komerčním využitím jsou obvykle postaveny jako nekomerční s možností jejich komerčního využití jako haly, letní ubytovny. Případně mohou být využity pouze její části (restaurace, fitness). Především se jedná o objekty typu sokoloven či kulturních domů. Ceny těchto nemovitostí se samozřejmě odvíjí i od jejich potenciálního komerčního využití. Velice špatně dopadají např. kina či kulturní domy v malých městech či obcích, které nedokáží objekty plně využít.

Nekomerční stavby občanské vybavenosti se vyznačují tím, že jejich technické řešení nedovoluje komerční využití. Důvodem pro stavbu těchto objektů je potřeba provozu veřejných služeb či výkon funkcí státu a církve. Mezi takové objekty patří například:

- školy,
- nemocnice,
- kasárny,
- věznice,
- kostely,
- kláštery.

Pro soukromý sektor se tyto objekty stávají zajímavými pouze v případě, že lze provést jejich komercionalizaci. Příkladem takového chování je obchodní dům Palladium, na jehož místě dříve stály kasárny.

1.2.3 Korporátní stavby - administrativní budovy

Administrativní budovy jsou sice nemovitosti, patřící do skupiny občanské vybavenosti, avšak jejich rozsah je tak velký, že je v teorii oddělujeme. První administrativní budovy se datují až do 18. století, kdy začala vznikat například hejtmanství. V 19. století vznikaly budovy u výrobních závodů, které se již podobaly kancelářím. Moderní kancelářské budovy, jak je známe teď vznikaly až na přelomu tohoto tisíciletí.

1.3 Pozemky

Pozemky jsou jediným druhem nemovitosti, který není možné jakýmkoliv způsobem reprodukovat. Strana nabídky je tedy stálá a nemění se se změnami v trhu. Kvalitativní pohled na pozemek se však měnit může a se změnou tohoto atributu se bude měnit i jeho cena. U zemědělských pozemků můžeme zlepšit kvalitu půdy, u lesu můžeme vysadit nové stromy, u stavebních pozemků lze zvýšit hustotu zástavby. Pozemky můžeme rozdělit na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- ostatní pozemky.

Stavební pozemky dosahují ze všech druhů pozemků té nejvyšší hodnoty. Důvody jsou na zřejmé, mají největší míru zhodnocení i výnosnosti. Stavební pozemek má to specifikum, že se stavbou automaticky zhodnocuje. Je tedy základem hodnoty.

Zemědělské pozemky a situace na jejich trhu je rozdělena na pozemky před rokem 2000 a pozemky po roce 2000. Období 1990-2000 charakterizoval rozpad jednotných zemědělských družstev (JZD). Tato družstva buď zanikla, nebo se přeměnila na zemědělské družstvo jiného typu. U ostatních proběhla transformace na nové obchodní společnosti, typické pro tržní ekonomiku. Restituce původním majitelům měly za

následek to, že potomci majitelů, kteří se většinou restitucí nedožily již neměli k pozemkům žádný vztah a snažili se je prodávat za jakoukoliv cenu. Liberalizace cen způsobila zdražení výrobních statků a lidské práce. Všechny tyto faktory dohromady byly příčinou toho, že v tomto období byla poptávka po zemědělských pozemcích na bodu mrazu.

Po roce 2000 došlo v rámci trhu s pozemky v ČR k velkým změnám. Tyto změny byly vyvolány především faktem, že se Česká republika měla stát členem Evropské Unie. Díky tomuto faktu bylo zřejmé, že zemědělci budou moci v budoucnu benefitovat z dotací. Dalším faktorem, které ovlivnil trh s pozemky byl faktor zahraničních subjektů, pro něž mělo být díky evropské integraci jednodušší a levnější nakoupit zemědělskou půdu v ČR. Z těchto dvou závěrů můžeme snadno odvodit, že se po roce 2000 poptávka po zemědělské půdě zvýšila. V současnosti je trh se zemědělskými pozemky stabilizovaný.

Ostatní pozemky jsou typy pozemků, které nelze zařadit do žádné z výše uvedených skupin. Patří sem široké spektrum pozemků jako například rybníky, pozemky v chráněných krajinných oblastech, městská a krajinná zeleň, rybníky, jezera, bažiny a mokřady.

2 Subjekty na trhu s nemovitostmi

Jako na každém jiném trhu se i na trhu s nemovitostmi setkává nabídka s poptávkou. Nabízející a poptávající subjekty mají vliv na určení cen. Do trhu s nemovitostmi dále vstupují banky a stát. Specifickým subjektem pro trh s nemovitostmi jsou realitní kanceláře.

2.1 Nabízející

Podle Bultase (2018) tvoří nabídku nemovitostí prodávající, které můžeme rozdělit na domácnosti a developery. Rozdíl mezi nabídkou nemovitostí domácností a developerů je ve stáří nemovitosti. Domácnosti nabízejí starší byty, v realitní terminologii se jim říká byty "second-hand". Na druhou stranu developeři nabízejí zcela nové byty. Někdy se na trhu dokonce stává, že developeři nabízí byty, které ještě nejsou ani postavené. Do jisté míry může být nabízejícím i obce či město. Privatizací jejich bytových fondů většinou nabízejí nájemníkům byty, ve kterých již bydlí za cenu, která je většinou nižší než tržní.

Podle portálu developeri.info je slovo developer odvozeno z anglického "development", což znamená rozvoj. V tomto případě se tedy jedná o rozvoj pomocí stavební činnosti. Developeři tedy zprostředkovávají stavbu velkých stavebních objektů

Podle Šedého (2018) jsou největšími developery společnosti Central Group, Finep a Skanska reality. Tyto tři společnosti prodají více než třetinu bytů v Praze. Největším developerem je v Praze, ale i v celém Česku dlouhodobě společnost Central Group. V roce 2018 se na pololetním prodeji bytů v Praze podílela 17% podílem.)

2.2 Poptávající

Podle Orta (2019) si musíme pro pochopení chování trhu s nemovitostí jasně určit kdo je poptávajícím a za jakým účelem poptává. Všechny složky, ze kterých se trh skládá (domácnosti, firmy, stát) si mohou nemovitost koupit za jedním z těchto účelů:

- pro vlastní potřebu,
- pro očekávaný výnos,
- pro zvýšení hodnoty v čase,
- poptávka veřejného sektoru.

Lze samozřejmě vysledovat další důvody, či kombinaci výše zmíněných důvodů, kvůli kterým subjekty na trhu nemovitosti poptávají. Výše jmenované důvody jsou důvody základní.

2.2.1 Pro vlastní potřebu

Pro vlastní potřebu nakupují subjekty nemovitosti v případě, že chtějí zajistit bydlení pro sebe či rodinu. U firem bývá důvodem potřeba tzv. "zastřešení" jejich výroby a skladů. U koupě nemovitostí pro vlastní potřebu je zásadní otázkou to, zda má subjekt koupit nemovitost do osobního vlastnictví a tím blokovat značné finanční prostředky (v případě hypotéky dokonce i platit úvěr) nebo si nemovitost pronajmout a ostatní finanční prostředky investovat do výnosnějších aktiv.

2.2.2 Pro očekávaný výnos

Pro očekávaný výnos kupuje investor nemovitost, v případě, že chce, aby pro něj byla stabilním zdrojem dlouhodobých výnosů. Investor by si měl spočítat náklady obětované příležitosti jiných investic a na základě toho se rozhodnout, zda je investice do nemovitosti výhodná. Například pozemky mají oproti ostatním aktivům velkou výhodu v jejich neopotřebitelnosti a zároveň v jejich schopnosti vykazování "věcné renty" jako třeba v případě vinic.

2.2.3 Pro zvýšení hodnoty v čase

Pro zvýšení hodnoty v čase se do nemovitostí investuje právě kvůli jejich specifickým vlastnostem. Většina aktiv ztrácí v čase svoji hodnotu. To se může dít opotřebením,

klimatickými vlivy, klesající funkčností či uplatnitelností. Klasickým příkladem ztráty hodnoty v čase jsou automobily a spotřební elektronika. Existují však i zvláštní aktiva, která v čase zachovávají, či dokonce zvyšují svoji hodnotu. Může se jednat například o umělecká díla, starožitnosti, vybrané nerosty a v neposlední řadě právě nemovitosti. Základem pro tuto vlastnost aktiv je jejich úplná či u nemovitostí částečná nereprodukovatelnost. V případě nepružnosti nabídky na trhu s nemovitostmi nelze při zvyšování poptávky očekávat nic jiného, než že nemovitosti budou zhodnocovat a jejich cena poroste.

Tento mechanismus je zásadním důvodem pro skupování pozemků v okolí velkých měst a území, kde se plánuje rozvoj infrastruktury. Nové příležitosti do těchto oblastní přilákají více lidí, kteří budou nemovitosti poptávat. Jejich hodnota i v těchto oblastech tedy bude růst.

2.2.4 Poptávka veřejného sektoru

je motivována úplně jinými faktory než poptávka domácností či firem. Stát poptává nemovitosti z toho důvodu, aby zajistil funkčnost veřejného sektoru. Bez jeho poptávky by neexistovaly školy, nemocnice, armádní či policejní objekty ani domovy důchodců. Stát je na trhu s nemovitostmi neopomenutelným subjektem.

2.2.5 Realitní Kanceláře

Realitní kanceláře jsou podle Císaře (1996) na trhu s nemovitostmi neopominutelným subjektem, který má na starosti zprostředkování obchodu mezi nabízejícím a prodávajícím. Jak již povaha vztahu mezi nabízejícím, poptávajícím a realitní kanceláří napovídá, řídí se realitní. kanceláře zákonem o smlouvě zprostředkovatelské upravené v Novém Občanském zákoníku.

Cílem činnosti realitní kanceláře je najít nejvhodnější nemovitost ke koupi pro poptávajícího či naopak vhodného kupujícího pro nabízejícího. Hledání vhodných nemovitostí probíhá na základě atributů místních, účelových, cenových a dispozičních.

Prostředníkem mezi kupujícím a prodávajícím je realitní makléř. Realitní makléř při své činnosti přichází do kontaktu s prodávajícím, kupujícím, úřady a odhadci. Jeho

každodenní kontakt s těmito subjekty mu zprostředkovává know-how využitelné i k poradenské činnosti v rámci koupi či prodeje nemovitostí, převodu vlastnických práv či odhadcovských činnostech.

Odměnou pro realitního makléře je provize z kupní ceny nemovitosti. Často se stává, že se účastníci trhu rozhodnout, v rámci ušetření prostředků na provizi, jednat bez realitního makléře. Smluvní strany se tím však vystavují značnému riziku, jelikož nemají zpravidla zdaleka znalosti a zkušenosti realitního makléře. Absence těchto zkušeností může vést k signifikantním problémům při uzavírání kupní smlouvy či nabývání nemovitosti.

2.3 Banky

Banky jsou pro poptávajícího zdrojem prostředků, za které si nemovitost může koupit. Jsou nezastupitelným subjektem na trhu s nemovitostmi. Nejčastější formou úvěru, který banky poskytují svým klientům pro koupi nemovitosti je tzv “hypoteční úvěr”. Ovlivňováním podmínek pro poskytnutí tohoto úvěru banky značně ovlivňují celý realitní trh.

Podle e.15 (2017) je přes 50 % kupovaných nových bytů financováno právě hypotečním úvěrem.

2.4 Stát

Stát v současnosti přímo legislativně neovlivňuje realitní trh. Postavení ČNB je však na tomto trhu velmi významné. ČNB dává komerčním bankám doporučení pro stanovení úrokových sazeb pro hypoteční úvěry. Tato doporučení jsou poté komerčními bankami realizována v trhu. Zákonodárci v současnosti připravují novelu zákona, kdy ČNB bude mít přímý vliv na výši úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

Stát také podle kurzy.cz (2019) ovlivňuje chování na trhu daní z nabytí nemovitosti, jež byla novelizována v roce 2019. Poplatníkem daně se stal výhradně kupující a daň již není součástí kupní ceny.

3 Trendy ovlivňující trh rezidenčních nemovitostí

V této kapitole pojmenuji hlavní faktory, které mají vliv na trh nemovitostí. Faktory rozdělím do základních skupin a detailně popíši. Tato kapitola je základním východiskem pro mojí praktickou část. Pro zdárnou analýzu je důležité všechny z faktorů správně pochopit a umět se v nich orientovat.

Podle Petra Podlešáka (2019) z firmy Remax jsou ceny nemovitostí ovlivněny vnitřními a vnějšími faktory. Vnitřní faktory jsou ty, které jsem již podrobně popsal v kapitole segmentace bytů. Patří sem dispozice, stav, lokalita bytu. Oproti tomu vnější faktory jsou ty, které působí nejen na ceny nemovitostí, ale i na celkovou spotřebu a nákupní chování v dané ekonomice. V této kapitole se tedy budu zabývat vnějšími faktory, ovlivňujícími ceny nemovitostí. Podle Podlešáka (2019) je lze rozdělit na faktory předvídatelné a faktory nepředvídatelné.

3.1 Faktory předvídatelné

Mezi faktory, které mají vliv na ceny nemovitostí a lze je na základě analýzy dat předpovědět patří následující:

- HDP
- úrokové sazby,
- populační vývoj,
- akumulace poptávky,
- migrace,
- turistický ruch,
- nízké úrokové sazby z vkladů.

3.1.1 HDP (hrubý domácí produkt)

Podle ČSÚ (2015) je hrubý domácí produkt veličina, která popisuje celkovou hodnotu služeb a statků, která byla vytvořena za určitý čas na určitém území. Je to tzv. ukazatel výkonnosti dané ekonomiky. HDP se dá spočítat třemi různými metodami. Jsou to:

- produkční/výrobní metoda
- výdajová metoda
- důchodová metoda

Podle Pavelky (2007) je **výrobní metoda** výpočtu HDP určena jako součet "přidané hodnoty" všech odvětví v ekonomice. HDP je v tomto případě součtem peněžně určené přidané hodnoty na všech stupních produkce statku. Jelikož je zde HDP počítáno v tržních cenách, měla by proběhnout jeho korekce o nepřímé daně.

Výdajovou metodou se určí HDP tak, že se sečtou veškeré výdaje na finální statky. Tyto celkové výdaje na finální statky můžeme rozdělit následovně:

- výdaje na spotřebu domácností (C),
- výdaje na investice (I),
- výdaje na vládní nákupy výrobků a služeb (G),
- čistý export (NX).

Výdaje na spotřebu domácností v sobě zahrnují výdaje domácností na krátkodobé statky, dlouhodobé statky a služby. Investice potom vyjadřují přírůstek nefinančního kapitálu za dané časové období. Výdaje na vládní nákupy statků a služeb jsou ty vládní výdaje, za které vláda dostane určitou protihodnotu. V praxi to mohou být výdaje na státní zaměstnance, obranu, infrastrukturu, školství či zdravotnictví. Čistý export je poslední aspekt, zohledněný ve výpočtu HDP výdajovou metodou. Čistý export se vypočítá tak, že od celkového exportu (X) odečteme import (M). Po sečtení všech výše zmíněných veličin dostaneme hodnotu HDP vypočítanou výdajovou metodou.

Důchodová metoda počítá HDP na základě důchodu, který z prodeje statků získávají jednotlivé subjekty. HDP se tedy spočítá součtem mezd, rent, úroků, zisků, znehodnocení kapitálu a nepřímé daně zmenšené o dotace

Všemi výše jmenovanými způsoby bychom měli při zdárné analýze dojít ke stejné hodnotě hrubého domácího produktu.

Podle Podlešáka (2019) HDP do značné míry ovlivňuje nákupní chování lidí v dané zemi. Pokud se ekonomice daří a HDP roste, lidé mají více peněz a tím pádem roste jejich poptávka po nemovitostech. Růst poptávky vyvolává tlak na růst cen. Tato základní teze napovídá, že ceny nemovitostí a hospodářský cyklus se vůči sobě chovají cyklicky. Tato teze však není jediným východiskem a má i druhý, zajímavý protipól. Podle Orta (2019) se ceny nemovitostí mohou vůči hospodářskému cyklu chovat do jisté míry i proticyklicky. Ort to zdůvodňuje tím, že v dobách recese investoři upouštějí od investic do rizikových aktiv jako jsou akcie a začínají investovat do méně rizikových nemovitostí. Nemovitosti mají podle něj nespornou výhodu v jejich vzácnosti, malé rizikovosti a dlouhé životnosti. Tyto faktory mohou v dobách recese vyvolat růst poptávky po nemovitostech.

3.1.2 Úrokové sazby z hypoték

Podle portálu kurzy.cz je úroková sazba tím, co je povinen platit dlužník svému věřiteli, za to, že si od něj vypůjčil peníze. Většinou je úroková sazba dána jako procentuální vyjádření částky, kterou dlužník dluží, za dané období. Pokud by například byla roční úroková sazba 5 %, tak je dlužník povinen zaplatit 5kč z každé stokoruny, kterou měl vypůjčenou po stanovenou dobu, která je v tomto případě jeden rok. Lze tedy tvrdit, že úrok vlastně vyjadřuje cenu peněz.

Pokud se člověk rozhodne, že bude své bydlení financovat hypotečním úvěrem, musí brát samozřejmě v potaz úrokovou sazbu z hypotečního úvěru. Její výši ovlivňuje typ hypotéky, částka, kterou chce dlužník půjčit, druh pojišťovny, u které se nemovitost pojistí i podmínky banky, u které je hypoteční úvěr veden.

U hypotečních úvěrů je potřeba zmínit i pojem “fixace úrokových sazeb”. Úroková sazba se na určité období dá zafixovat, což znamená, že se pro dlužníka nebude po dobu fixace měnit. Platí samozřejmě pravidlo, že čím delší je fixace úrokové sazby, tím výše bude stanovena úroková sazba bankou.

Úrokové sazby z hypoték jsou podle Podlešáka zcela zásadním faktorem, ovlivňujícím trh nemovitostí. Pokud jsou úrokové sazby nižší, motivuje to lidi k uzavírání nových

hypoték a nákupu nemovitostí. Centrální banka má možnost ovlivňovat nastavováním úrokových měr investiční chování subjektů na trhu.

3.1.3 Populační vývoj

Populační vývoj je zkoumán vědou zvanou demografie. Podle Univerzity Karlovy je demografie věda, která se zabývá otázkou obyvatelstva, a to skoro výhradně z hlediska kvantitativního. Jejím objektem jsou lidské populace. Demografie se jimi zabývá z hlediska struktury, velikosti, vývoje, reprodukce a vymírání. Analýza těchto procesů nám umožňuje sledovat vývoj obyvatelstva s detailem na lokální populaci. Díky těmto datům můžeme odhadovat budoucí vývoj a hledat zákonitosti ve vývoji historickém.

Podle Podlešáka (2019) je populační vývoj faktorem, který měl znatelný vliv na český trh s nemovitostmi v historii pouze jednou. Když se tzv. "Husákovi děti", čili populační vlna narozena v 70. letech dostávali do fáze dospělosti a začali zakládat rodiny, vyvolalo to zvýšení poptávky po nemovitostech a v návaznosti na to i zvýšení jejich ceny. Od té doby nebyl žádný ročník tak populačně silný, aby poptávku po nemovitostech ovlivnil.

3.1.4 Akumulace poptávky

Akumulace poptávky je velice zajímavým vnějším faktorem, který se běžně projevuje hlavně po ekonomické recesi. V situaci, kdy se rodiny rozšiřují o další potomky a logicky tak zvyšují své nároky na bydlení se ne vždy rozhodnou k tomu nemovitost koupit. Pokud je ekonomika v recesi a lidé mají strach ze ztráty zaměstnání, odloží koupi nemovitosti na "lepší časy" toto rozhodování nakumuluje poptávku a jakmile se hospodářský cyklus otočí, vytvoří na poptávku větší tlak a ceny porostou více.

3.1.5 Migrace

Podle Mendelovi Univerzity je migrace označení pro pohyb skupiny lidí mezi dvěma územími, který má za následek změnu trvalého pobytu.

Migraci můžeme vyjádřit tzv. migračním saldem, což je rozdíl mezi přistěhovalými a vystěhovalými obyvateli z dané lokality. Pozitivní migrační saldo znamená, že počet obyvatel díky migraci roste, a naopak.

Dalšími možnými ukazateli, které popisují migrační pohyby mohou být migrační obrat, což je součet vystěhovalých s přistěhovalými a v neposlední řadě také tzv. migrační účinnost, která se spočítá jako migrační saldo/migrační obrat.

Tendence k migraci mohou být různé a často dochází i k jejich provázání. K migraci jsou lidé často donuceni okolnostmi, kterými může být náboženská, či rasová diskriminace, politická nesvoboda, chudoba, či environmentální situace v dané zemi.

Podle Mendelovi univerzity v Brně se s migrací pojí i následující pojmy, které v moderním světě často slyšíme z médií.

„Emigrace

Emigrace je opuštění země původu a přestěhování do jiné země. Důvody emigrace mohou být ekonomické, politické, náboženské či zcela jiné. Pojem emigrace se používá také pro celou populaci emigrantů, lidí, kteří emigrovali z určité země. Pro nedobrovolný útěk z vlastní země se záměrem se v budoucnosti vrátit, se užívají pojmy exil a exulant.

Imigrace

neboli přistěhovalectví (opakem je emigrace) je proces, při němž se na území státu usazují obyvatelé přicházející ze zahraničí. Konají tak z ekonomických, politických či náboženských důvodů.

Reemigrace

Reemigrace je zpětná migrace. Rozumí se tím návrat dřívějších emigrantů nazpět do své mateřské země.

Integrace

Je proces, při němž jsou migranti a uprchlíci přijati do společnosti. Jedná se o obousměrný proces, měly by být respektovány jak kulturní hodnoty hostitelské společnosti, tak i příchozích osob.

Uprchlík

Je osoba, která se nachází mimo svou vlast a má oprávněné obavy před pronásledováním z důvodů rasových, náboženských, politických, která se proto nemůže vrátit do své vlasti.

Nelegální migrant

Nelegálním migrantem je označován někdo, kdo nemá legální status v cizí zemi (např. kvůli propadnutí víza) nebo cestovní doklady potřebné ke vstupu do země a pobytu v ní.“

Podle Podlešáka (2019) je migrace velkým tématem a fenoménem současné doby. Lidé z chudších regionů se stěhují do těch, které jim nabízejí víc životních možností a lepší podmínky. V případě Prahy pozorujeme stále rostoucí imigrační přírůstky na úkor všech českých krajů kromě středočeského. Příchozí tlačí na ceny nemovitostí dvěma způsoby, jejich koupí i nájmem. V případě koupě si příchozí pořídí byt či dům přímo do osobního vlastnictví. Někteří se však rozhodnou pro nájemní formu bydlení. Tím se tlačí ceny nájmů nahoru, a to motivuje investory ke koupi nemovitostí, které mohou pronajímat. Tlak na zvýšení cen nájmu tedy působí stejným směrem i na kupní ceny. Jelikož se v ČR v budoucnu neplánuje převratná investice do infrastruktury či rozvoje žádného jiného města, neočekává se, že by migrace směrem do hlavního města Prahy v budoucnu měla polevit.

3.1.6 Turistický ruch

Turistický ruch je v kontextu cen nemovitostí další neopomenutelnou sférou vlivu. Konkrétně do Prahy proudí ročně čím dál tím více turistů. Hlavní město je pro turisty jednou z nejatraktivnějších destinací kvůli jeho dobré geografické a cenové dostupnosti. Praha se také stala přechodným domovem pro tisíce zahraničních studentů, pro které jsou zde podmínky pro výměnný pobyt více než atraktivní. Turistický ruch přináší tlak na krátkodobé pronájmy, a to především přes služby jako je **booking.com** či airbnb.com**.** V minulých letech poptávka po krátkodobých pronájmech rostla. To vyvíjelo tlak na koupi vhodných nemovitostí pro tyto pronájmy. Většinou se jedná o vícepokojové byty určené pro větší skupiny. V dnešní době již

poptávka po podobných objektech neroste tak rychle. Je to způsobeno novou legislativou, která má podobné služby regulovat, stejně jako tomu je v ostatních západních zemích. Dalším z důvodů je, že majitelé těchto objektů dostávají velice často stížnosti na jejich krátkodobé nájemníky, kteří často nedodržují noční klid a ruší sousedy.

3.1.7 Fenomén Air bnb

V rámci sdílené ekonomiky je velice silným hráčem na trhu firma Airbnb. Jelikož tento subjekt má velký vliv na trh krátkodobých pronájmů, nemůžeme ho při popisování faktorů majících vliv na trh s nemovitostmi opomenout.

Podle airbnb.cz je Airbnb společnost, která vznikla v roce 2008, kdy ji založili dva cestovatelé, kteří nemohli najít místo k přespání. Služba slouží lidem k vytváření trhu s krátkodobými pronájmy, kde subjekty místa k ubytování, jak nabízejí, tak poptávají. Databáze v dnešní době čítá již miliony účtů. Kromě nabídky ubytování, jsou na stránkách Airbnb i možnosti společenského a kulturního vyžití v oblasti, kde si subjekt svůj pobyt rezervuje. Služba Airbnb také nabízí možnost hodnotit jak hostitele, tak hosty a tím dává možnost vybrat si nejvíce vyhovující ubytování v poměru cena vs. kvalita.

3.1.8 Nízké úrokové sazby z vkladů

Termínované vklady jsou podle penize.cz finanční produkty, které na rozdíl od běžných vkladů nemůže jejich majitel při vložení do banky vybrat kdykoliv. Jak již název napovídá, vklady lze vybrat pouze v předem určeném termínu. Termínované vklady se dělí na:

- krátkodobé - do jednoho roku,
- střednědobé - dva až tři roky,
- dlouhodobé - čtyři a více let.

Obecné pravidlo říká, že banky nabízejí vyšší úrok, čím delší je termín vkladu. Úroky jsou v případě termínovaných vkladů dvojího typu. Fixní úrok znamená, že po celou dobu banka vyplácí spořiteli úrok ve stejné výši. Pokud je úrok variabilní, znamená to,

že se může během období, na které je vklad proveden úroková míra měnit. V případě variabilního úročení se úroková míra mění na základě sazeb, vyhlašovaných Českou národní bankou.

Podle Podlešáka (2019) nízké úrokové sazby ovlivňují ceny nemovitostí, jelikož nemotivují střadatele k ukládání jejich úspor do bank, nýbrž do nemovitostí a pozemků. Pokud k nízkým úrokovým sazbám přičteme efekt levných hypoték, výsledkem bude velký tlak na růst cen nemovitostí.

3.1.9 Zásahy a regulace ČNB

Měnovou politikou ve velké míře ovlivňují finanční instituty chod celé země. Podle Pavelky (2007) je měnová politika zcela nezávislá na vládě dané země a je téměř vždy prováděna centrální bankou. Hlavním cílem, který centrální banky mají je udržovat finanční stabilitu a nízkou míru inflace.

Centrální banka, jakožto nezávislý orgán, má na starosti udržování finančního chodu země. V rámci eurozóny funguje Evropská centrální banka a pro ČR je tu Česká národní banka.

Centrální banky mají základní funkce, které by měly plnit, jsou to:

- vydávání peněz,
- řízení platebního styku,
- poskytování úvěrů komerčním bankám,
- stanovování povinností bank,
- správa devizových rezerv,
- vedení účtů vlády a dalších orgánů státu.

Centrální banka může reagovat na ekonomické dění v zemi dvěma způsoby. Jsou jimi expanzivní a restriktivní opatření

Expanzivní politika centrální banky je provedena nákupem cenných papírů a uvolněním peněz do ekonomiky. Tato politika vede k tomu, že se díky zvýšení nabídky

peněz na jejich poptávkou sníží úroková míra. Pro firmy začnou být investice levnější a lidé začnou více utrácet, tvoří se nová pracovní místa a zvyšuje se zaměstnanost. Zároveň ale vzroste cenová hladina (inflace). Zaměstnancům se tedy sice mohou zvedat nominální mzdy, ale ty reálné díky inflaci klesnou. Je tedy zřejmé, že centrální banka nemůže svou politikou plnit současně všechny své cíle a musí její nástroje používat s výhledem do budoucnosti a velice opatrně. V dlouhém období se totiž produkt vrátí na svůj potenciál a jediné co zůstane je vyšší cenová hladina.

Restriktivní politika centrální banky je opakem politiky expanzivní. Centrální banka prodává cenné papíry a snižuje peněžní zásobu. Tímto mechanismem dojde následně k růstu ceny peněz – tedy zvýšení úrokové míry. Firmy začnou omezovat investice a lidé omezují své nákupy. Roste nezaměstnanost a cenová hladina se snižuje. V dlouhém období se však se snížením nominálních mezd sníží i ceny prodávaných výrobků a produkt se vrátí na svůj potenciál. Jediným dopadem v dlouhém období je tedy pokles cenové hladiny (inflace).

Zásahy a regulace ČNB jsou podle Podlešáka (2019) dalším z externích faktorů, ovlivňujících trh s nemovitostmi, a to velice zásadně. Kvantitativní uvolňování v době recese zvyšuje u střadatelů jejich inflační očekávání a tím i jejich motivaci k investici do nemovitostí, jakožto méně rizikových aktiv. Inflace sama o sobě pak zvyšuje nominální cenu nemovitostí. Nesmíme také zapomenout na devizové intervence, díky kterým může dojít k oslabení domácí měny. Pokud dojde k oslabení domácí měny, budou domácí statky pro zahraniční subjekty levnější, což vyvolá růst jejich poptávky a tím pádem i růst ceny. ČNB má mimo jiné i pravomoc dávat doporučení pro chování komerčních bank. Tím může zásadně ovlivnit právě ceny a podmínky na hypotečním trhu, čímž může poptávku po nemovitostech velice zásadně ovlivňovat.

3.1.10 Bytová výstavba

Pokud se zamyslíme nad základními ekonomickými principy, tak je jasné, že v časech, kdy roste poptávka, ale nabídka zůstává stejná nebo roste pomaleji, rostou ceny statků. Ne jinak je tomu na trhu s nemovitostmi. V Praze se opět jedná o extrémní situaci. Developeři se snaží výstavbou zvýšit nabídku co nejvíce mohou, stále se však potýkají s problémem dlouhého čekání na stavební povolení, což jejich plány značně brzdí.

Pomalý proces vydávání stavebních povolení tak má nepřímý vliv na růst cen nemovitostí.

3.2 Faktory nepředvídatelné

Podle Podlešáka (2019) ovlivňují ceny nemovitostí i faktory, které lze jen těžko předpovědět. Tyto faktory tak činí trh s nemovitostmi do jisté míry nepředvídatelným. Jedná se o faktory:

- psychologie, média a očekávání na trhu,
- zahraniční ekonomický vývoj,
- politický vývoj,
- přírodní vlivy,
- epidemie/Pandemie.

Psychologie, média a očekávání na trhu mohou nepředvídatelně ovlivnit ceny na trhu s nemovitostmi. Stačí aby se na trhu objevil nepatrný problém, který se dostane do médií. Tento problém je pak v médiích tak opakován, že lidé podlehnou iluzi o jeho rozsahu a začnou se chovat iracionálně. Příkladem budiž odraz realitního trhu od jeho dna v roce 2013, kdy byla ta nejlepší chvíle pro nákup nemovitostí. Mediální masáž byla však v tu dobu tak silná, že spoustu potenciálních kupců od koupi nemovitostí odrazovala.

Zahraniční ekonomický vývoj je pro otevřenou, exportně orientovanou tržní ekonomiku jako je ČR dalším vlivným prvkem na ekonomiku domácí. Pokud se dostane do ekonomických problémů náš přímý či nepřímý exportní partner, bude to mít v budoucnu vliv na domácí realitní trh.

Politický vývoj může do jisté míry také realitní trh ovlivnit. Příkladem mohou být již zmíněné průtahy s vydáním stavebních povolení pro developery. Dalším příkladem jsou válečné konflikty a destabilizace regionů, které mohou ovlivňovat ekonomiku partnerských zemí a tím pádem i tu naši. Špatná politická rozhodnutí v rámci zemí EU,

která vedou k recesi v členských státech mohou mít také nepřímý vliv na realitní trh u nás.

Přírodní vlivy jsou možná dnes pro stabilní zeměpisnou oblast, jakou je ČR, opomenutelným vlivem. Poslední zásadní ovlivnění cen nemovitostí kvůli nečekaným přírodním vlivům postihlo naši zem při povodních v roce 2002. Klimatické změny jsou však v přítomnosti velkým tématem a pokud se naplní očekávání ve smyslu klimatické krize, můžeme čekat, že přírodní vlivy budou mít na trh nemovitostí do budoucna čím dál tím větší vliv.

Zdravotní rizika patří mezi nevyzpytatelné druhy rizik, které s přibývající celosvětovou migrací a klimatickými změnami mohou nabírat na intenzitě. Zmutované viry, odolné vůči dnešní medicíně mají mnohem více možností, jak se po světě rozšiřovat. S tímto problémem je spojené riziko náhlého onemocnění početné skupiny obyvatel a následně i možného masového úmrtí. V případě, že by tato situace nastala, klesne výrazně poptávka po nemovitostech a doposud stabilní nemovitosti zaznamenají velký cenový propad.

3.3 Ostatní ekonomické faktory

Dále je potřeba zmínit další ekonomické faktory, které ovlivňují chování poptávajících nejen na trhu s nemovitostmi. Velmi důležitým ukazatelem pro určení schopnosti poptávajících nakupovat nemovitosti je jejich disponibilní důchod.

3.3.1 Disponibilní důchod

Disponibilní důchod je důchod, který dostávají domácnosti ze všech možných zdrojů příjmu. Těmito zdroji mohou být mzdy, renta, transfery, úroky či vyplacené dividendy. Příjmy domácností jsou očištěny o daně. Disponibilní důchod pak označuje hodnotu důchodu, který mohou domácnosti využít ke spotřebě či úsporám.

3.3.2 Hospodářské cykly

U předvídatelných vlivů na trh nemovitostí jsem již zmiňoval faktor HDP. Pokud zasadíme domácí produkt do delšího časového kontextu, zabýváme se tzv. hospodářskými cykly. Podle Pavelky (2007) představuje hospodářský cyklus *"kolísání reálného domácího produktu kolem potenciálního produktu"*. Potenciálním

produktem v ekonomice rozumíme takový produkt, který ekonomika produkuje při plném využití jejích zdrojů. Na grafu můžeme vidět křivku hospodářského cyklu, která kolísá nad a pod potenciálním produktem.

Jak je z grafu patrné, ekonomika se může nacházet ve fázi expanze či recese. Tyto fáze jsou označeny ekonomickým vrcholem a ekonomickým dnem.

Ve fázi recese ekonomika klesá pod potenciální produkt. Firmám se ekonomicky přestává dařit a hromadí se jim zásoby. Firmy začínají omezovat investice a stoupá nezaměstnanost, což má vliv na disponibilní důchod domácností a omezení jejich spotřeby. V kontextu trhu s nemovitostmi tedy můžeme odvodit, že ekonomická recese přináší nižší tlak na poptávku po nemovitostech.

Fáze expanze naopak poukazuje na to, že produkt se nachází nad svým potenciálem, firmy zaměstnávají dodatečné zaměstnance, zvyšuje se disponibilní důchod a spotřeba. Tlak na poptávku po nemovitostech je v této fázi větší a pokud se výrazně nemění nabídka, způsobuje růst cen.

3.3.3 Ekonomický růst

Kromě hospodářského růstu můžeme v ekonomice zaznamenávat i tzv. ekonomický růst. Ekonomický růst je růst potenciálního produktu. Potenciální produkt může podle Pavelky růst buď zvýšením množství výrobních vstupů anebo zvýšením jejich efektivity. Nyní je potřeba se podívat na to, jaké základní vstupy v ekonomice jsou. Na obrázku č. můžeme vidět, že potenciální produkt se skládá z práce, fyzického kapitálu, přírodních zdrojů, a právě produktivity těchto výrobních faktorů.

V ekonomické teorii se s ekonomickým růstem setkáváme. V tom reálném je však často ztotožňován s růstem reálného produktu.

3.3.4 Nezaměstnanost

Je jedním z hlavních problémů ekonomik a velice důležitých ekonomických ukazatelů. Jak jsme mohli zjistit v předešlé kapitole věnující se ekonomickému růstu, práce je jedním z hlavních faktorů, ovlivňující potenciální produkt.

Nejprve je potřeba si definovat nezaměstnanost jako takovou. Obyvatelstvo se dělí na dvě skupiny, jsou to tzv. ekonomicky aktivní a ekonomicky neaktivní obyvatelé. Mezi ekonomicky neaktivní obyvatele patří důchodci či studenti, od kterých se aktivita nečeká. Druhá část obyvatelstva, která je ekonomicky aktivní je rozdělena na zaměstnané a nezaměstnané. **Zaměstnaní** jsou lidé starší 15 let, kteří mají stálé zaměstnání, za které pobírají mzdu, nebo jsou zaměstnáni ve svém vlastním podniku. **Nezaměstnaní** jsou občané, kteří jsou starší 15 let, nejsou zaměstnaní či sebe zaměstnaní, aktivně hledají práci a jsou schopni nastoupit do nového zaměstnání do 14 dní. Nezaměstnanost je jinými slovy plýtvání lidskými zdroji a pokud je nezaměstnanost velká, znamená to, že produkt bude nižší.

3.3.5 Mzdy a platy

Dalším faktorem, který beze sporu vstupuje do spotřebitelského rozhodování je faktor mezd. Mzda je podle penize.cz odměna, kterou pobírají zaměstnanci od zaměstnavatele ze jejich pracovní výkon. Oproti tomu plat je odměna pracovníků státní správy a veřejných institucí. Mzda je zespoda ohraničena ekonomickým nástrojem jménem minimální mzda. Minimální mzda v roce 2019 je 13 350 KČ. Pro výpočet čisté mzdy musíme od hrubé mzdy odečíst odvody na sociální a zdravotní pojištění a daň z příjmu.

Daň z příjmu se počítá jako 15 % z super hrubé mzdy. Super hrubá mzda je hrubá mzda navýšena o část zdravotního a sociálního pojištění, kterou hradí zaměstnavatel. Výsledná záloha na daň se poté odečítá z hrubé mzdy.

4 Cenová bublina na trhu s nemovitostmi

Jev tzv. “cenové bubliny” lze obecně charakterizovat jako explozivní a asymetrickou odchylku tržní hodnoty aktiva od jeho fundamentální hodnoty s možností výrazné cenové změny. Druhou možností jak podle Orta (2019) cenovou bublinu chápat, je jako neadekvátní vývoj ceny jednoho aktiva v porovnání s vývojem cen jiných druhů aktiv.

4.1 Fundamentální hodnota

Fundamentální hodnotou nemovitosti rozumíme obvykle kvantifikaci hodnoty nemovitosti podle hodnoty pozemku přičtené k nákladové ceně stavby. Korekcí pro tuto cenu může být budoucí výnosnost daného aktiva (nájemné). Tato korekce se vyjádří jako součet budoucích užitků. Pokud se objekt obchoduje za vyšší částky, než je jeho fundamentální hodnota, může docházet k cenovým bublinám

4.2 Cenová bublina na realitním trhu

Cenová bublina může samozřejmě vzniknout i u nemovitostí. Jelikož se jedná o aktiva s největší hodnotou, může se podle Orta (2019) jednat často o typ bubliny, který je pro ekonomiku nejvíce devastující.

Podle Fergusona (2013) je cenová bublina na realitním trhu rozdělena do několika fází. První fáze je typická změnou ekonomického prostředí, která umožňuje subjektům na trhu přístup k novým možnostem. Druhá fáze je fází “horečkového” nákupu, kdy investoři očekávají nárůst jejich zisku, a tak nakupují. V další fázi na trh vstupují tzv. “opozdilci” z řad investorů, kteří za vidinou snadného zisku podpoří poptávku a tím i cenu. V předposlední fázi má dojít k vystřízlivění. Investoři si v této fázi uvědomují přemrštěnou hodnotu aktiv a začnou se jich zbavovat. V poslední fázi dochází k masivnímu prodeji a tím pádem i skokovému snížení cen, což znamená, že realitní bublina praskla. Identifikace cenové bubliny, která vznikla spíše psychologickými faktory je v praxi velmi obtížná. Pokud však byla způsobena měřitelnými faktory, existují statistické analýzy, které dokáží cenovou bublinu odhalit.

5 Metody sledování cen nemovitostí

Pro zdárnou analýzu trhu s nemovitostmi je nutné definovat způsoby měření cen na tomto trhu. Některé způsoby jsou jednodušší a povrchové, jiné detailnější. V této kapitole představím způsoby měření cen nemovitostí, které následně využiji v praktické části mojí práce

5.1 Index cen bytových nemovitostí

Podle ČSÚ je index cen bytových nemovitostí definován následovně.

"House Price Index (HPI), „Index cen bydlení", je syntetický cenový index, který měří vývoj cenové hladiny všech bytových nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU). Jeho výhodou je proto mezinárodní srovnatelnost.*

Hlavní koncepční metodické aspekty HPI jsou:

- *Měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně cen souvisejících pozemků.*
- *Jedná se o celkové nákupy domácností nezávisle na jeho konečném využití (tedy pro vlastní bydlení, ale i pro pronájem či investici).*
- *Zahrnuje nákupy mezi domácnostmi.*
- *Nákupy jiných sektorů než domácností jsou vyloučeny.*
- *Jedná se o akvizice obydlí nezávisle na svém předchozím majiteli; proto zahrnuje jak nové, tak starší (již dříve obývané) bytové nemovitosti.*
- *Důraz je kladen na náklady na pořízení nemovitosti samy o sobě, a to včetně souvisejících poplatků a daní, nikoli však na celkové náklady nezbytné k udržování těchto nemovitostí.*
- *Váhy odráží relativní proporce skutečných tržních transakcí, netržní ceny jsou vyloučeny.*
- *Je vyloučena svépomocná výstavba.*
- *Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen nemovitostí.*
- *Index reprezentuje pohyb cenové hladiny na celém území ČR.*
- *Index je každoročně řetězen, tj. dochází k aktualizaci vnitřní váhové struktury; v současnosti užitá data pochází z předběžných výsledků národních účtů za rok*

2018.

- *Indexy jsou zpětně revidovatelné - obvykle dochází k jednomu zpřesnění současně s publikací indexu za následující období."*

5.2 Deloitte index

Kromě Českého Statistického Úřadu sledují vývoj cen nemovitostí mnohé soukromé společnosti. Jednou z takových společností je firma Deloitte. Firma Deloitte má podle portálu deloitte.com () reprezentativní společnosti, které působí v různých zemích. V ČR působí tyto firmy: Deloitte Advisory s.r.o., Deloitte Audit s.r.o., Deloitte BPS a.s., Deloitte CZ Services s.r.o., Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář, Deloitte Security s.r.o. a ELBONA AUDIT s.r.o. Jedná se o dceřiné nebo přidružené společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited. Tyto společnosti jsou hlavními společnostmi poskytující služby v oblasti auditu, daní, právního poradenství, finančního poradenství, řízení rizik a podnikového poradenství. V ČR tyto služby provozuje přes 1000 tuzemských i zahraničních specializovaných odborníků.

5.3 Deloitte develop index

Základem indexu jsou počty a nabídkové ceny volných jednotek v developerských projektech za dané dvouměsíční období. Tento soubor ukazatelů je založen výhradně na deklaratorních informací, získaných z webových stránek devloperů

5.4 Develop index Praha

Develop index Praha udává procentuální změnu průměrné ceny volných bytů v nabídce developerů oproti předchozímu období. Cena představuje průměrnou nabídkovou cenu za m2 nového bytu v Praze v nabídce developerů ve sledovaném období

5.5 Deloitte Real Index

Deloitte real index udává skutečná data, která získává z reálně uskutečněných prodejů bytů. Tyto prodeje jsou zapsány do katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Deloitte úzce spolupracuje s portálem cenovamapa.org. Vývoj cen pomocí tohoto indexu je sledován od posledního kvartálu roku 2015.

5.6 Deloitte Property Index

Deloitte property index je v poslední době nejzásadnějším indexem pro zkoumání mezistátního srovnání v rámci cen nemovitostí a kvality žití. Property Index srovnává ceny bydlení s makroekonomickými východisky pro jednotlivé evropské země a dává tak reálné porovnání životních standardů napříč zeměmi.

První z reportů Property Index od firmy Deloitte byl publikován v roce 2012. Od té doby se stal každoroční součástí katalogu produktů.

5.7 Cenová mapa

Cenovamapa.org definuje cenovou mapu následovně.

"Cenová mapa prodejních cen je aplikace, ve které najdete informace o cenách nemovitostí ve vybraných lokalitách České republiky. Je první aplikací svého druhu, protože vychází ze skutečných prodejních cen nemovitostí evidovaných katastrálními úřady. Cenová mapa přehledně zpracovává nejrozsáhlejší databázi informací o skutečných prodejních cenách, za které se aktuálně prodávají byty a rodinné domy. Tyto informace třídí přehlednou formou podle jednotlivých typů nemovitostí a území, kde se nemovitosti nacházejí.
Díky cenové mapě prodejních cen může kdokoliv zjistit reálnou hodnotu bytu nebo domu a s touto informací dále pracovat. S pomocí informací získaných v cenové mapě budete moci urychlit a zjednodušit operace týkající se vámi vybraných nemovitostí."

PRAKTICKÁ ČÁST

Praktickou část jsem se rozhodl rozdělit na čtyři kapitoly. První kapitolou bude analýza cen nemovitostí v souvislosti s makroekonomickým vývojem v dlouhém období 2009-2019. V druhé části se detailně zaměřím na rozbor tzv. „nákupní horečky“ na trhu s nemovitostmi v letech 2016-2018. Ve třetí části pak zanalyzuji současné trendy na trhu s byty a podívám se detailněji na aktuální dění na realitním trhu. A nakonec, v poslední části vyhodnotím makroekonomické výhledy české ekonomiky do budoucna. Spolu se strukturovanými interview s odborníky na realitní trh pak na základě nabytých informací odhadnu vývoj realitního trhu do budoucna.

6 Vývoj cen v návaznosti na makroekonomické ukazatele od roku 2009

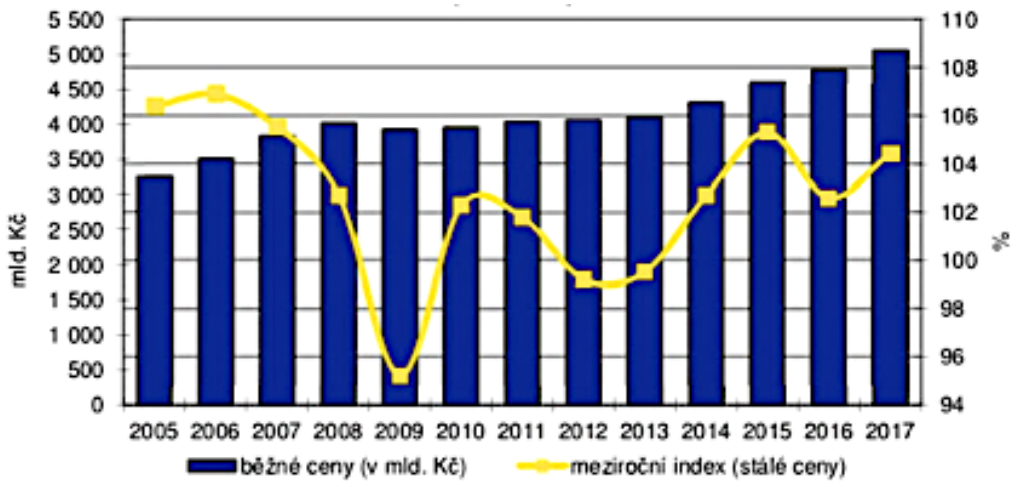
V první části mého praktického výzkumu zanalyzuji makroekonomický vývoj ČR z dlouhodobého pohledu. Poté porovnám, do jaké míry odpovídá vývoj cen nemovitostí makroekonomickému vývoji země. Následně také zasadím vývoj cen nemovitostí v ČR do nadnárodního kontextu a zjistím, jak si český trh s nemovitostmi stojí v porovnání s ostatními zeměmi.

6.1 Makroekonomické ukazatele ČR v dlouhém období

Hospodářský cyklus ČR

Hospodářský cyklus je jedním z nejdůležitějších faktorů, ovlivňujících poptávku po nemovitostech. Graf č.1 ukazuje vývoj HDP v běžných cenách. Zároveň popisuje i meziroční změnu.

Graf č.1 Hrubý domácí produkt ČR



Zdroj: ČSÚ

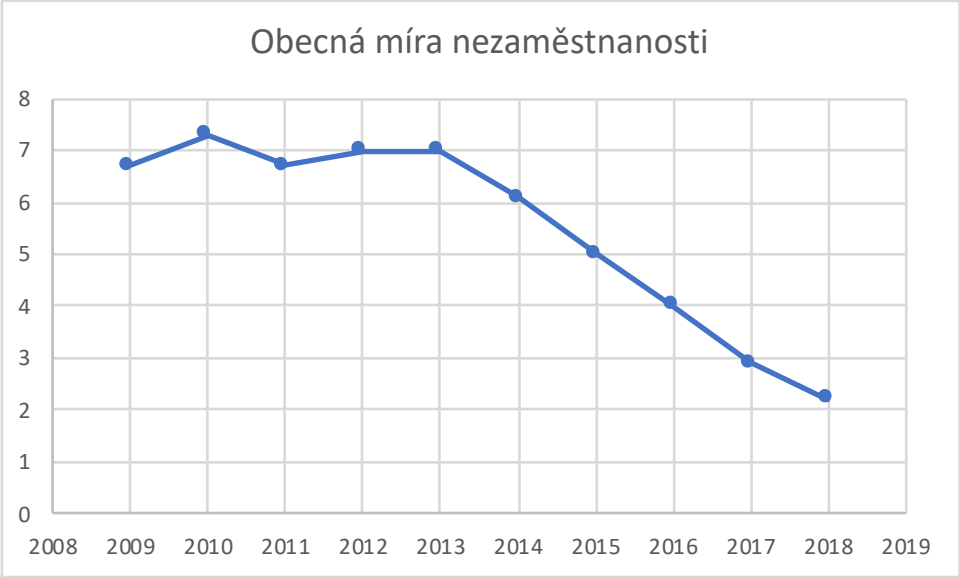
V grafu č.1 můžeme vidět, že celkové HDP v běžných cenách od finanční krize v roce 2009 roste. Meziroční index ve stálých cenách je kolísavější. Největší propad zaznamenal v roce 2009, kdy tempo růstu HDP bylo -4,7 %. Poté zaznamenalo HDP skokový meziroční růst o 2,1 %. V letech 2012 a 2013 opět HDP meziročně klesalo. v

roce 2013-2015 meziroční index rostl, a to nejvíce od roku 2010. Růst HDP dosáhl svého tehdejšího vrcholu v roce 2015. Co se týče vyjádření HDP v běžných cenách, můžeme pozorovat, že se mezi lety 2009-2013 pohyboval v podobných číslech. Od roku 2013 však vidíme výrazný růst, a to zhruba o 1 000 miliard KČ. Od roku 2013 můžeme hovořit o ekonomické expanzi.

Obecná míra nezaměstnanosti

V rámci sledování makroekonomického vývoje země je potřeba zmapovat situaci na trhu práce. V obrázku číslo můžeme vidět, jak se obecná míra nezaměstnanosti v ČR vyvíjela od roku 2009.

Graf č.2 Obecná míra nezaměstnanosti



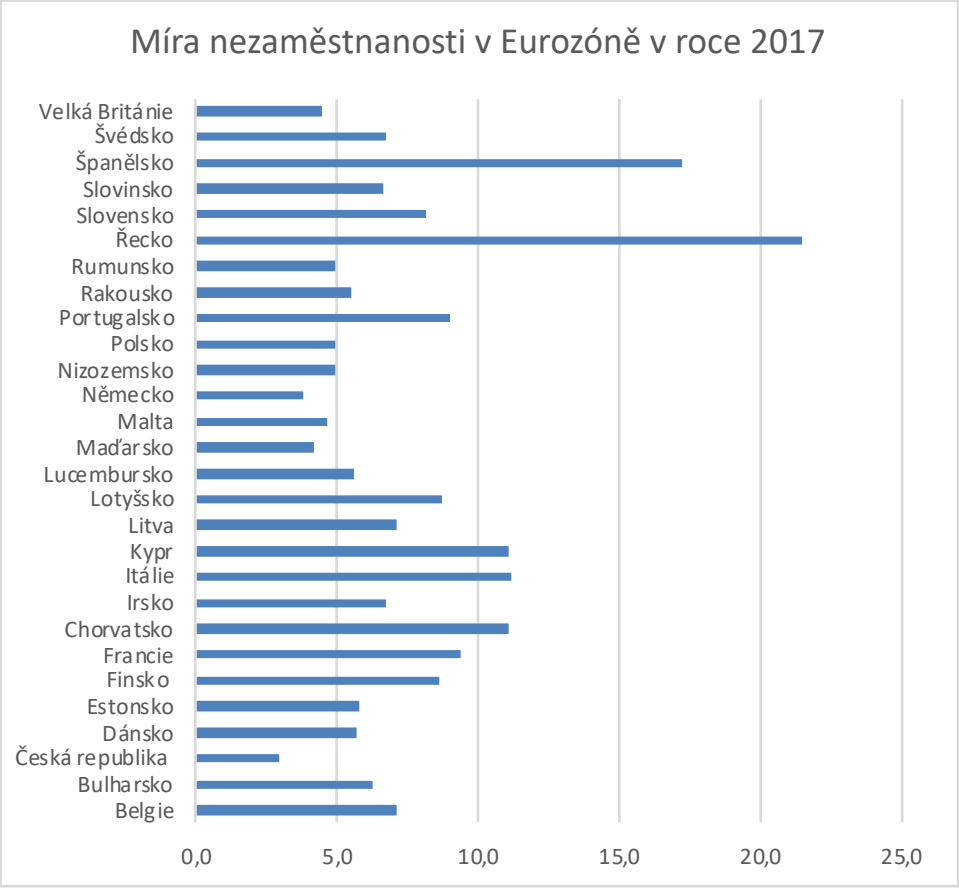
zdroj: ČSÚ

Z grafu je patrné že obecná míra nezaměstnanosti v ČR dosahovala nejvyšších hodnot v roce 2010, kdy přesáhla hranici 7 %. V letech 2009-2013 se obecná míra nezaměstnanosti pohybovala okolo již zmíněných 7 %. V návaznosti na hospodářský cyklus je to logické, v letech 2009 až 2013 se totiž celá ekonomika jevila jako nestabilní a výkyvy v jejím chování byly značné. Firmy v tomto období začaly spíše šetřit a zanikala pracovní místa, což bylo důvodem pro růst obecné míry nezaměstnanosti. Od roku 2013 však míra nezaměstnanosti výrazně klesala. Opět si

tento jev můžeme spojit s ekonomickou expanzí, kterou jsme zanalyzovali v předchozí kapitole a odvodit si vztah mezi poklesem míry nezaměstnanosti a růstem HDP. Firmy v těchto letech začaly více investovat, otevíraly se nová pracovní místa a obecná míra nezaměstnanosti poklesla až na 2,2 %.

Graf č.3 uvádí mezinárodní srovnání míry nezaměstnanosti v zemích Eurozóny v roce 2017

Graf č.3, Míra nezaměstnanosti v Eurozóně v roce 2017



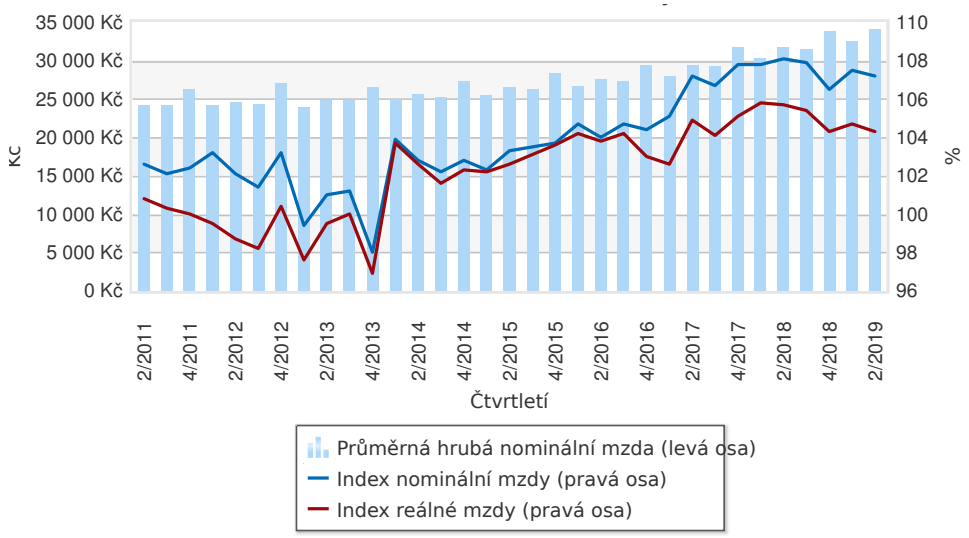
Zdroj: ČSÚ

Jak můžeme z grafu vyčíst, Česká republika měla v roce 2017 nejnižší míru nezaměstnanosti v celé Eurozóně. Nejvyšší nezaměstnanost mělo v tomto roce Řecko a Španělsko. V případě Řecka dosahovala míra nezaměstnanosti v roce 2017 hranice 22 %. Španělsko mělo v roce 2017 obecnou míru nezaměstnanosti na úrovní 17,5 %.

Průměrné mzdy

Graf číslo 4 zobrazuje vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy, na přepočítané počty zaměstnanců a také indexy jak nominálních, tak reálných mezd.

Graf č.4, Vývoj průměrné měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců



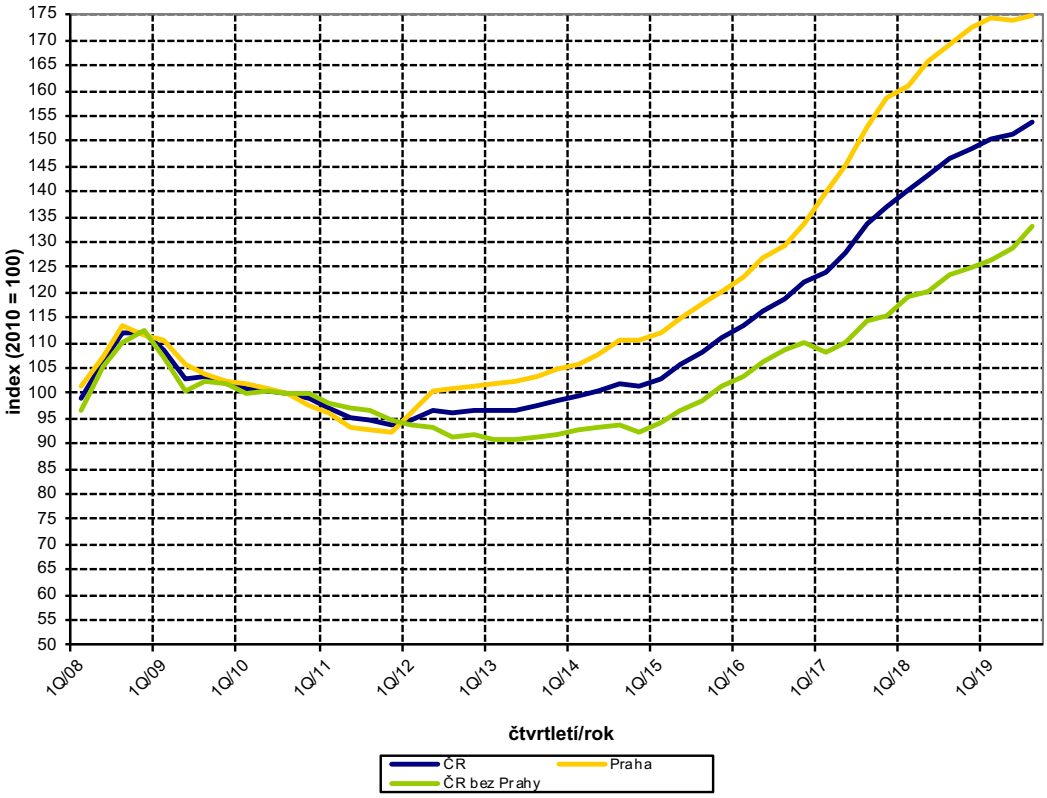
Zdroj: ČSÚ

Indexy mezd srovnávají mzdy v aktuálním období se stejným obdobím předešlého roku. Můžeme si všimnout, že jediným rokem, kdy indexy mezd skokově klesaly byl rok 2013, což odpovídá i v souvislosti s grafem číslo 1, ze kterého můžeme vidět, že ekonomika v tomto roce zpomalila. Průměrné mzdy se až do roku 2015 pohybovaly okolo 25 000Kč. Pří sledování mezd na konci jednotlivých roků (měsíce 4) si můžeme všimnout, že mzdy průměrné hrubé mzdy konstantně rostly s výjimkou konce roku 2013, kdy zaznamenaly drobný pokles. V polovině roku 2019 dosahovaly hrubé nominální mzdy nejvyšších hodnot za sledované období.

6.2 Nabídkové ceny bytů v dlouhém období

Graf číslo 4 ukazuje dlouhodobý vývoj nabídkových cen bytů, přičemž je bazický rok 2010 brán jako základ.

Graf č. 4, Nabídkové ceny bytů (2010=100)



Zdroj: ČSÚ

Z grafu můžeme vidět, že nabídkové ceny bytů téměř odpovídají grafu HDP v běžných cenách v grafu č.1. Z grafu lze také vyčíst, že nabídkové ceny bytů v Praze rostou rychleji než průměrné ceny bytů v ČR, což je logické, protože se jedná o jedinou českou metropoli, která je vyhledávána pro příležitosti, které skýtá. Dále je patrné, že od roku 2015 došlo k abnormálnímu růstu nabídkových cen, který byl v Praze daleko rychlejší než ve zbytku republiky. Vzhledem k tomuto trendu jsem se rozhodl v další části analytické práce, upřít svou pozornost pouze na byty v Praze, které vykazují nejmarkantnější cenové vzestupy, jež nasvědčují tomu, že vývoj na tomto trhu z určitých důvodů není standardní. Od roku 2016 do konce roku 2017 mluvíme hlavně

v Praze o tzv. „nákupní horečce“ na trhu s nemovitostmi. Nákupní horečku detailně rozeberu v další kapitole praktické části mojí práce.

Srovnání makroekonomického vývoje a nabídkových cen bytů

Z výše uvedených statistik a grafů je tedy patrné, že nabídkové ceny bytů do jisté míry odpovídají chování ekonomiky. Ceny však logicky reagují na konjunkturální vývoj s menším zpožděním, a ne zcela pružně. Na křivkách v grafu č. 3 můžeme vidět, že v polovině roku 2009 s přicházející ekonomickou krizí, nastal propad nabídkových cen. Trh se začal vzpamatovávat až během roku 2012, kdy sice tempo růstu ekonomiky opět lehce zpomalilo, ale HDP v běžných cenách stoupalo. Můžeme také vidět, že ceny bytů v Praze začaly růst už v prvním kvartálu roku 2012, na rozdíl od cen bytů v jiných regionech, které začaly stoupat až v polovině roku 2013, kdy se opět meziroční tempo růstu HDP v ČR, přelilo do kladných čísel. Tento úkaz můžeme odůvodnit tím, že velkoměsto Praha mohlo díky svým větším možnostem začít ekonomicky růst dříve než zbytek země, což se logicky projevilo i na cenách bytů.

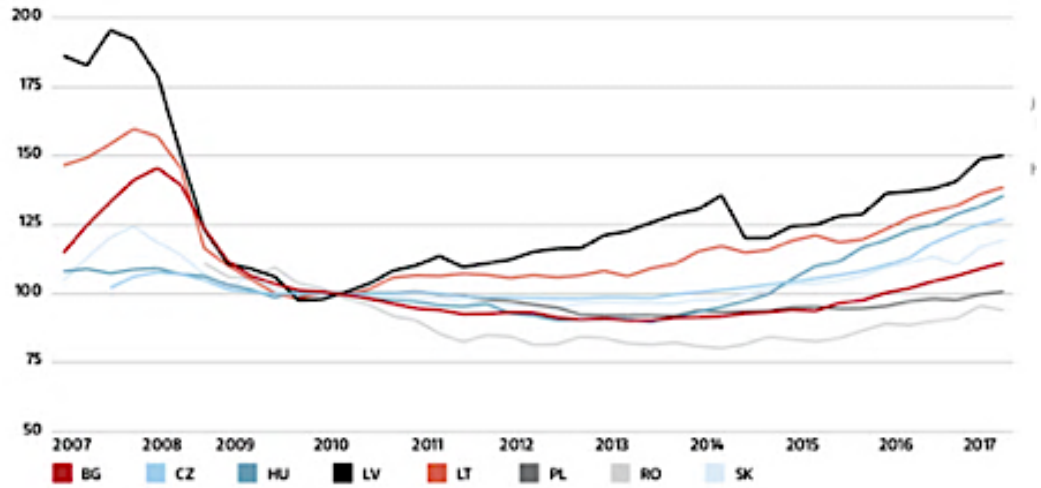
Dáme-li do vztahu křivku obecné míry nezaměstnanosti a křivku nabídkových cen bytů, můžeme vidět jasnou souvislost. Nízká nezaměstnanost vypovídá o tom, že se lidé mají dobře a chtějí více utrácet či investovat do dlouhodobého majetku. Od roku 2013, kdy obecná míra nezaměstnanosti v ČR začala klesat, můžeme vidět, že nabídkové ceny bytů v ČR naopak rostly. Můžeme tedy tvrdit, že obecná míra nezaměstnanosti a nabídkové ceny bytů jsou veličiny, které mají inverzní vztah.

Pokud se podíváme na vztah průměrných hrubých mezd a nabídkových cen bytů, můžeme z grafu číslo 2 vyčíst, že za sledované období od roku 2011 byly průměrné hrubé mzdy nejnižší v roce 2012. V roce 2012 byly nejnižší i nabídkové ceny bytů z grafu č.4. Můžeme tedy jasně vidět, že faktor mezd je v poptávce po nemovitostech zcela zásadní a projevuje se pružně v daném období, ve kterém ke změně mezd dojde.

Srovnání cen nemovitostí se zeměmi východní Evropy

Abychom mohli vývoj cen rezidenčních nemovitostí objektivně zanalyzovat, je potřeba je srovnat s dalšími zeměmi, nejlépe v podobném regionu a s podobnou ekonomickou výkonností. Na grafu č. 5 můžeme vidět srovnání vývoje cen nemovitostí v rámci zemí východní Evropy.

Graf č. 5, Nabídkové ceny bytů východní Evropy (2010=100)



Zdroj: investicniweb.cz

Ceny nemovitostí byly v tomto případě vypočítány metodou House Price Index. Je zřejmé, že ceny nemovitostí ve všech sledovaných zemích zaznamenaly v letech 2008-2009 znatelný propad v návaznosti na světovou ekonomickou krizi. Po roce 2009 již ve východní Evropě nesledujeme společný vývoj cen nemovitostí. Mezi lety 2009 a 2014 nejvíce rostly ceny nemovitostí v Lotyšsku, a naopak klesaly v Rumunsku. Česká republika se v těchto letech pohybovala na cenách bazického roku 2010. Ceny nemovitostí ve všech sledovaných zemích začaly společně růst až po roce 2014. Z grafu můžeme vidět, že v letech 2016-2017 zaznamenala výrazný nárůst cen nejen Česká republika, ale i Maďarsko, Litva a Lotyšsko. Slovensko mezi roky 2016 a 2017 naopak zaznamenalo krátkodobé vychýlení cen směrem dolů. Bulharsko v těchto letech překročilo v rámci cen bazický rok 2010 a ceny zde dále rostly, i když už ne tak rychle jako první čtyři jmenované země. Nejpomaleji rostly v těchto letech Rumunsko a Polsko.

7 Nákupní horečka na trhu bytů v letech 2016-2017

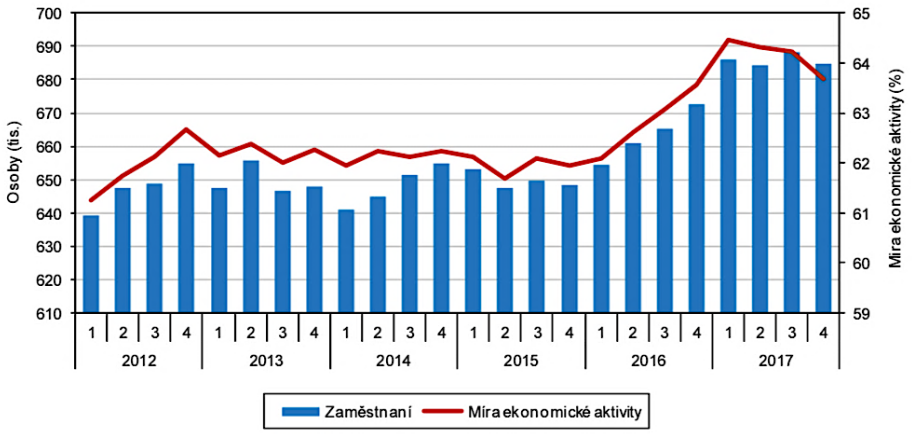
Ceny nemovitostí začaly v letech 2016-2017 překračovat svá cenová historická maxima. Statistiku vývoje cen rezidenčních nemovitostí jednoznačně ve všech letech táhnuly byty, dále stavební pozemky, a nakonec rodinné domy. Posledního vrcholu dosáhl trh bytových nemovitostí v roce 2009 a po jeho útlumu sledujeme strmý nárůst cen v letech 2016-2017.

V této části mojí práce rozeberu podle dostupných dat a analýz, jak se na nákupní horečce v letech 2016-2017 podílely jednotlivé faktory, které ovlivňují změny cen nemovitostí. Jelikož jsem většinu makroekonomických faktorů již popsal v kapitole výše, budu se v této kapitole soustředit spíše na ostatní faktory, které mají na vzestupu cen nemovitostí beze sporu nezanedbatelný podíl

Ekonomická aktivita

Z hlediska makroekonomických ukazatelů jsem se v této kapitole rozhodl na Prahu podívat očima zaměstnanosti a míry ekonomické aktivity. Tyto faktory přímo ovlivňují produkt a tím pádem i HDP a jsou stěžejní i pro následné spotřebitelské rozhodování.

Graf č.6, Míra ekonomické aktivity v Praze



Zdroj: ČSÚ

Pokud se v grafu č.6 blíže podíváme na roky nákupní horečky (2016-2017), zjistíme, že v těchto letech strmě rostl, jak absolutní počet zaměstnaných v Praze, tak i míra ekonomické aktivity. Můžeme tedy usoudit, že v těchto letech se hlavnímu městu ekonomicky velice dařilo. Tato fáze ekonomického cyklu, ve kterém se v daných letech Praha nacházela, způsobila nepochybně zvýšení poptávky po bytech a tím pádem přispěla ke skokovému růstu cen nemovitostí. Pokud se podíváme dál na rok 2017, vidíme, že ekonomická aktivita obyvatel začíná stagnovat a tím pádem můžeme předpokládat, že tlak na poptávku po bytech již v těchto letech nebyl tak velký. Tuto tezi nám ostatně potvrzují i data ČSÚ, dle kterých růst cen bytů po roce 2017 zpomaluje.

Přírůstek obyvatel

Tabulka číslo 2 ukazuje přírůstek obyvatel mezi roky 2016 a 2015.

Tabulka č. 2, Pohyb obyvatel v Praze v letech 2015/2016

Ukazatel	Počet absolutně			Počet na 1 000 obyvatel	
	2015	2016 [1)]	rozdíl 2016-2015	2015	2016 [1)]
Sňatky	6 073	6 415	342	4,8	5,0
Rozvody	2 983	2 715	-268	2,4	2,1
Živě narození	14 759	14 929	170	11,7	11,7
Potraty	3 880	4 325	445	3,1	3,4
Zemřelí	12 420	12 141	-279	9,8	9,5
Přirozený přírůstek	2 339	2 788	449	1,9	2,2
Přistěhovalí	33 711	36 901	3 190	26,7	29,0
Vystěhovalí	27 680	26 630	-1 050	21,9	20,9
Přírůstek stěhováním	6 031	10 271	4 240	4,8	8,1
Celkový přírůstek	8 370	13 059	4 689	6,6	10,3
Počet obyvatel k 31.12.	1 267 449	1 280 508	13 059	x	x
Střední stav obyvatel	1 262 507	1 272 732	10 225	x	x

Zdroj: ČSÚ

„K 31. 12. 2016 žilo v Praze podle předběžných výsledků 1 280 508 obyvatel. V roce 2016 se počet obyvatel hlavního města zvýšil o 13 059 osob. Tento nárůst byl mezi kraji ČR nejvyšší. Na zvýšení počtu obyvatel se větší měrou podílel migrační přírůstek (10 271 obyvatel), přirozený přírůstek byl rovněž kladný (2 788 obyvatel). Oproti minulému roku došlo k poklesu počtu zemřelých a vystěhovalých, naopak vzrostl počet

narozených a přistěhovalých. Počet obyvatel hlavního města se v roce 2016 zvýšil o 1,0 % oproti 0,7% zvýšení v roce 2015.“ (czso.cz, 2017)

Jak tedy můžeme odvodit, velký nárůst přistěhovalých osob mohl na konci 2016 zvýšit tlak na poptávku na trhu s nemovitostmi. Dalším faktorem, který tento tlak mohl podporovat byl zvýšený přirozený přírůstech, díky kterému rodiny často hledají větší místo k bydlení, aby mohli pohodlně žít ve více lidech.

V tabulce č. 3 můžeme vidět, jak se změnil pohyb obyvatelstva v Praze v letech 2016/2017

Tabulka č. 3, Pohyb obyvatel v Praze v letech 2016/2017

	Skutečnost			Počet na 1 000 obyvatel	
	2016	2017 p)	Rozdíl 2017 p) -2016	2016	2017 p)
Sňatky	6 415	6 604	189	5,0	5,1
Rozvody	2 715	2 860	145	2,1	2,2
Živě narození	14 929	15 324	1 032	11,7	11,9
z toho mimo manželství 1)	6 121	6 322	201	42,8	41,3
Zemřelí	12 141	12 199	58	9,5	9,5
z toho do 1 roku 2)	30	25	-5	2,1	1,6
Potraty celkem	4 358	4 191	-167	3,4	3,3
z toho umělá přerušení těhotenství	2 594	2 423	-171	2,0	1,9
Přistěhovalí	36 901	37 976	1 075	29,0	29,5
Vystěhovalí	26 630	27 096	466	20,9	21,1
Přirozený přírůstek	2 788	3 125	337	2,2	2,4
Přírůstek stěhováním	10 271	10 880	609	8,1	8,5
z toho s ostatními regiony ČR	2 300	191	-2 109	1,8	0,1
z toho se zahraničím	7 971	10 689	2 718	6,3	8,3
Celkový přírůstek	13 059	14 005	946	10,3	10,9
Počet obyvatel k 31.12.	1 280 508	1 294 513	14 005	x	x
Střední stav obyvatelstva	1 272 732	1 286 554	13 822	x	x

Zdroj: ČSÚ

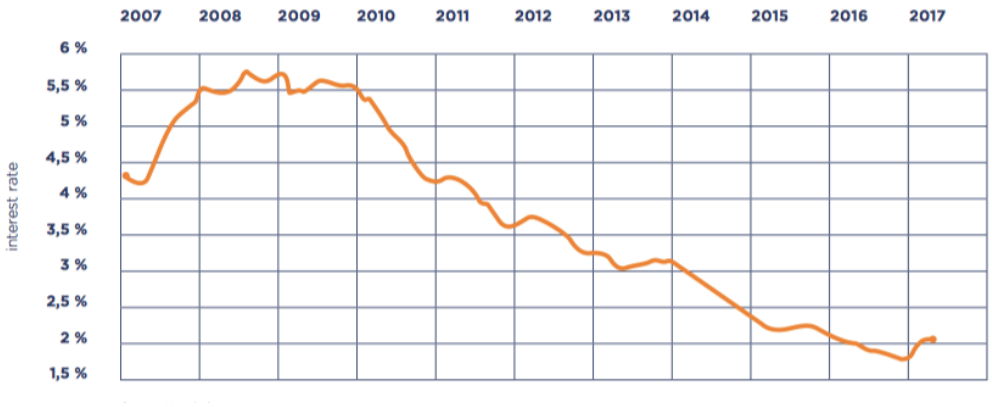
Podle tabulky můžete vidět, že celkový přírůstek obyvatel v roce 2017 byl 14 005. Meziročně přibylo v těchto letech 946 obyvatel. Můžeme si však všimnout toho, že v rámci regionů ČR se v roce 2017 z Prahy více lidí vystěhovalo, než přistěhovalo. Celkově se do Prahy přistěhovalo o 609 lidí víc, než v roce 2016, což je oproti meziročnímu přírůstku z let 2015/2016 o 3 631 lidí méně. Přistěhovalci v letech 2016 a 2017 logicky tlačí poptávku po bytech nahoru. Jelikož sledujeme v roce 2017

zpomalení rychlosti stěhování obyvatel do hlavního města, můžeme odvodit, že po roce 2017 tento faktor mohl lehce ulevit trhu s nemovitostmi a poptávku snížit.

Hypoteční úrokové sazby

Dalším faktorem, který má vliv na ceny nemovitostí jsou bezpochyby hypoteční úrokové sazby.

Graf č. 7, Úrokové sazby z hypotečních úvěrů



Zdroj: LEXXUS group report

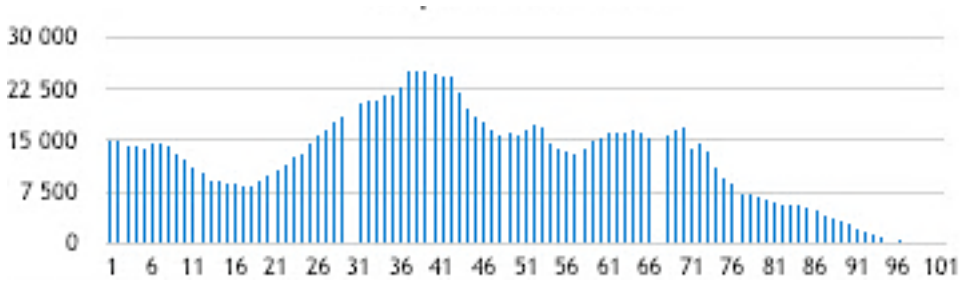
Jak můžeme vidět na grafu číslo 7, úrokové sazby dosáhly svého minima na začátku roku 2017, kdy se dostaly pod hranici 2 %. Po roce 2017 již v grafu sledujeme mírný růst úrokových sazeb a opětovné překročení hranice 2 % směrem nahoru. Logicky tak můžeme odvodit, že ceny nemovitostí dosahovaly nejrychlejšího růstu v tu dobu, kdy úrokové sazby nejvíce klesly čili v roce 2017.

Následný růst úrokových sazeb a další vládní opatření, komplikující dosažení na hypoteční úvěry, měly za cíl zpomalení rychlosti růstu cen nemovitostí po roce 2017.

Populační složení

Dalším faktorem, který může mít vliv na cenu nemovitostí je populační složení. V této kapitole tedy rozeberu populační složení obyvatelstva v letech nákupní horečky a zjistím, zda tento faktor měl vliv na abnormální růst cen nemovitostí.

Graf č. 8, Populační složení obyvatelstva v roce 2016



Zdroj: ČSÚ

Podle portálu kancelare.cz (2019) jsou nejčastějšími nakupujícími nemovitostí ženy okolo 40 let. Jak můžeme vidět, věk nejčastěji nakupujících se v letech okolo roku 2016 pohybuje přesně uprostřed populačně nejsilnějších ročníků. Tento jev přináší příznivé prostředí pro rostoucí tlak na poptávku a je dalším z faktorů, které přispěly ke vzniknutí nákupní horečky.

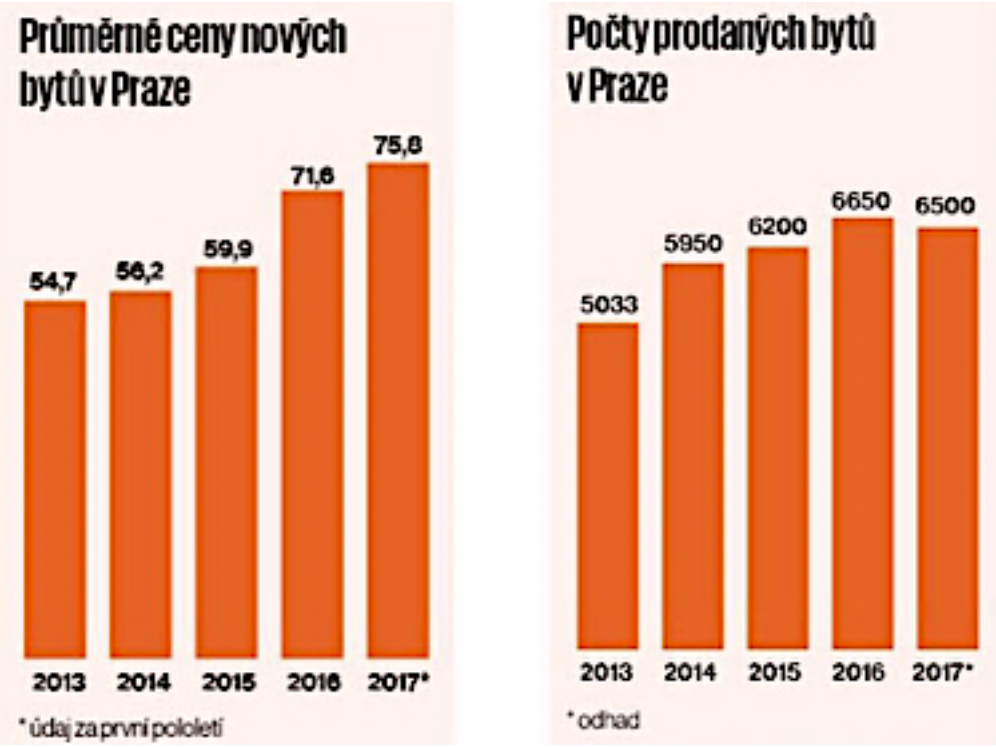
Co lze s velkou pravděpodobností říci je, že ročníky 2000-2006 jsou podle statistik populačně velice slabé. Až tyto ročníky budou ve věku okolo 30 let čili v letech okolo roku 2030, můžeme předpokládat propad poptávky po nemovitostech a tím i jejich cen. Tato teze má samozřejmě více proměnných, jednou z nich je například jak se změní průměrný věk lidí, nakupujících nemovitosti. Tento propad lze dále očekávat pouze za předpokladu, že nedojde k enormnímu vzrůstu migrace směrem do hlavního města.

Podle dat z czso.cz se skladba populace z hlediska věku se ve sledovaných letech 2016 a 2017 znatelně neměnila. Průměrný věk v Praze pohyboval v roce 2015 na úrovni 42 let. V roce 2017 se průměrný věk snížil pouze na 41,9 let. Nejsilnější populační ročníky se pohybovaly ve věku od 36 do 46 let.

Byrokracie a bytová výstavba

Podle Nakládala (2019) převládá ve veřejném sektoru názor, že kvůli velké byrokracii v rámci výstavby, nemohou developeři stavět tolik bytů, kolik by rychle rostoucí město jako je Praha potřebovalo. Data z ARTN však ukazují, že i přes to, že se v Praze prodalo mezi roky 2015 a 2016 více nových bytů, ceny rostly v těchto letech skokově. Je třeba se tedy zamyslet nad tím jaké byty se v Praze staví. S rostoucí popularitou a potenciální ziskovostí služeb jako je Airbnb se samozřejmě zvyšuje počet bytových jednotek, které jsou prémiové a určené ke generaci zisku pro investory. Jsou to tedy primárně byty pro vyšší třídu a investory, které táhnou výstavbu v Praze. Byty pro střední třídu či dostupné nájemní byty se v současnosti skoro nestaví.

Obrázek č. 1, Ceny bytů a počty prodaných bytů



Zdroj: Analýza bytové výstavby (2019)

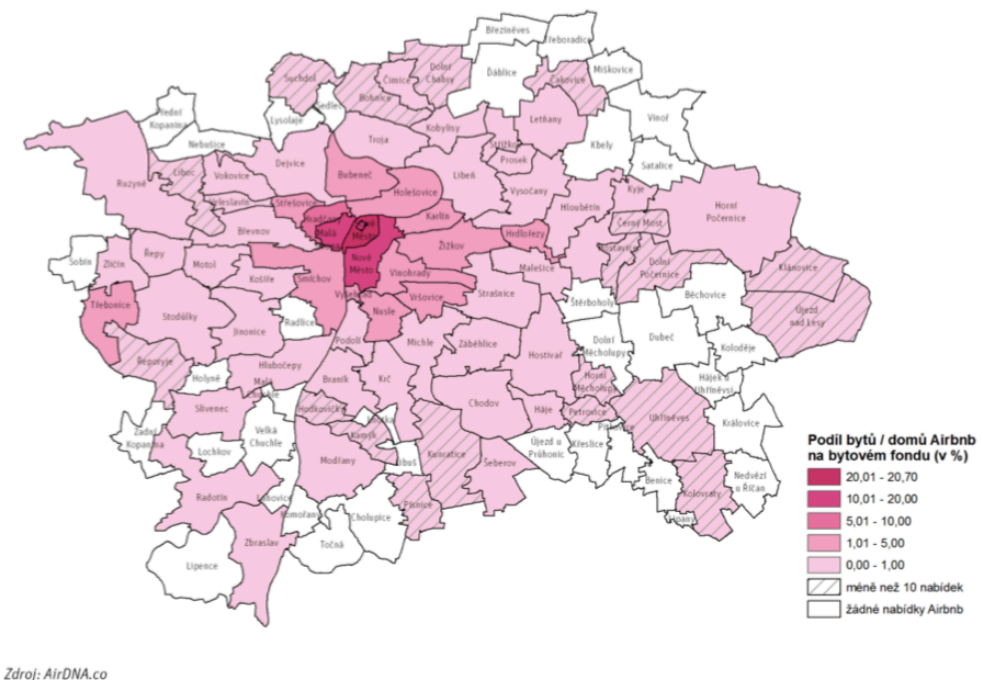
Podle the World Bank (2019) je ČR ve snadnosti získat stavební povolení až na 156 místě ze 190 sledovaných zemí, což samozřejmě k řešení bytové krize pozitivně nepřispívá. Je potřeba si ale uvědomit, že například Anglie, která figuruje na tomto

seznamu na místě 14. řeší na úrovni hlavního města Londýna podobnou bytovou krizi, ne-li větší. Z těchto závěrů vyplývá, že k nákupní horečce v letech 2016 a 2017 přispěla nejen složitost získání potřebných dokumentů pro stavbu, ale hlavně volba druhů bytů, které developeři stavěli.

Airbnb

Podle Němcové (2018) je fenomén Airbnb v posledních letech považován veřejností za jednu z příčin růstu cen bytů (zejména nájmů). Relevanci tohoto argumentu je samozřejmě potřeba v praxi ověřit. Bytová výstavba v Praze čítala v roce 2018 okolo 650 000 bytů. Přes portál Airbnb se v tu dobu nabízelo v Praze celkem 11 485 ubytovacích jednotek, což celkově tvoří 1,4% podíl na pražském bytovém fondu. Zdálo by se tedy, že podíl Airbnb bytů není dostatečně markantní na to, aby mohl celkový trh s byty zásadně ovlivnit. Je však potřeba se zaměřit detailněji na jednotlivé územní celky Prahy a zjistit vliv bytů sdílené ekonomiky na jednotlivé městské části.

Obrázek č.2, Podíl bytů Airbnb na celkovém bytovém fondu v roce 2018



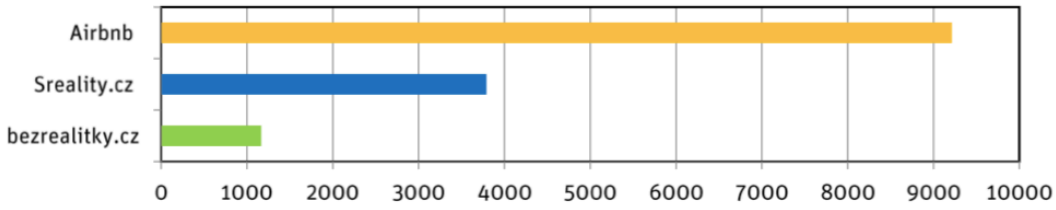
Zdroj: Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy

Na obrázku číslo 2 můžeme vidět, že centrum Prahy je v rámci nabídky bytů tvořeno zhruba z 20 % byty Airbnb, což už můžeme považovat za vliv poměrně signifikantní. S nižší lukrativností lokalit klesá i frekvence výskytu těchto bytů. Můžeme například vidět, že v lokalitách jako Vinohrady, Smíchov, Vršovice či Žižkov, jsou zastoupeny byty Airbnb v podílu 5-10 %. Tento podíl se směrem k okrajům Prahy snižuje až k nule. Můžeme tedy říci, že v centru Prahy a jeho okolí může mít Airbnb silnější vliv na ceny na trhu s byty než na okrajích města.

Pokud se podíváme blíže na poměr bytů nabízených ke krátkodobým pronájmům v Praze, v porovnání s byty nabízených k dlouhodobým pronájmům, dojdeme k poměrně zajímavému závěru, který hypotézu o negativním vlivu krátkodobých pronájmů na cenu nemovitostí může v mnohém podpořit.

V grafu číslo 9, vidíme srovnání nabízených bytů na stránkách Airbnb v červnu, roku 2018 s byty nabízenými k dlouhodobým pronájmům přes portály sreality.cz a bezrealitky.cz.

Graf č. 9, Počet nabízených bytů v roce 2018



Zdroj: Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy

Nabídka bytů přes Airbnb byla v červnu 2018 téměř dvojnásobná než nabídka dlouhodobých pronájmů bytů ze dvou prestižních portálů. Můžeme tedy dojít k závěru, že pokud poptávka po rezidenčních pronájmech roste, nebo je-li minimálně na stejné úrovni, mají krátkodobé pronájmy vliv na její neuspokojení, protože zadržují poměrně velkou část nabízených bytů. Tento nepoměr mezi poptávkou a nabídkou může mít za následek růst nájemného a zároveň i cen nemovitostí.

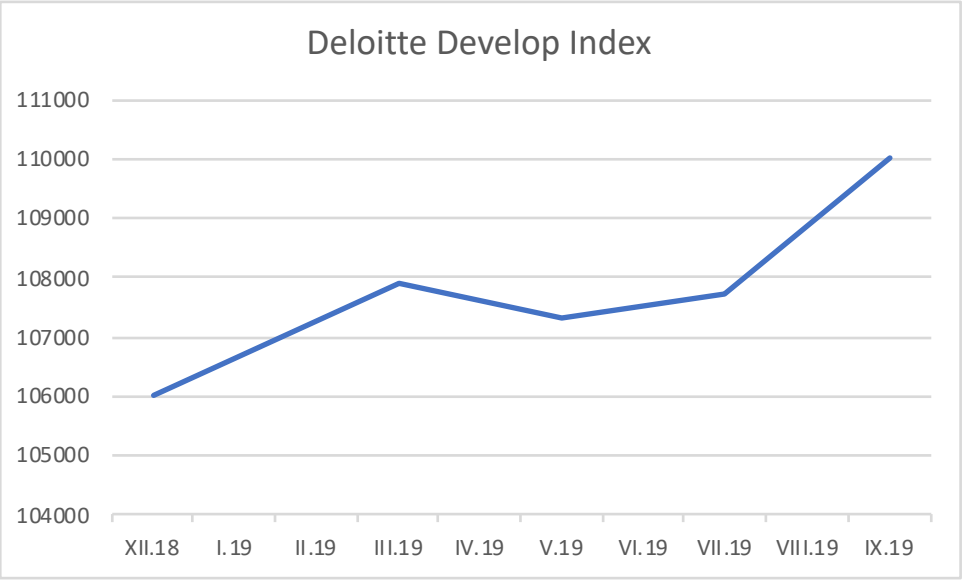
8 Současný stav bytového trhu podle Deloitte indexů

V této kapitole mojí praktické části zanalyzuju současný vývoj cen na trhu s nemovitostmi. K cenové analýze přelomu let 2018 a 2019 až do čtvrtého kvartálu roku 2019 jsem se rozhodl využít indexy Deloitte Develop Index, Deloitte Real index a Deloitte Property Index, jejichž východiska jsem již shrnul v teoretické části. Důvod pro zvolení těchto indexů je jejich detail až na jednotlivé měsíce.

8.1 Deloitte Develop Index

Graf číslo 10 nám přináší pohled na nabídkové ceny nově postavených rezidenčních nemovitostí v Praze za období od prosince 2018 do září 2019.

Graf č. 10, Nabídkové ceny nových bytů v Praze



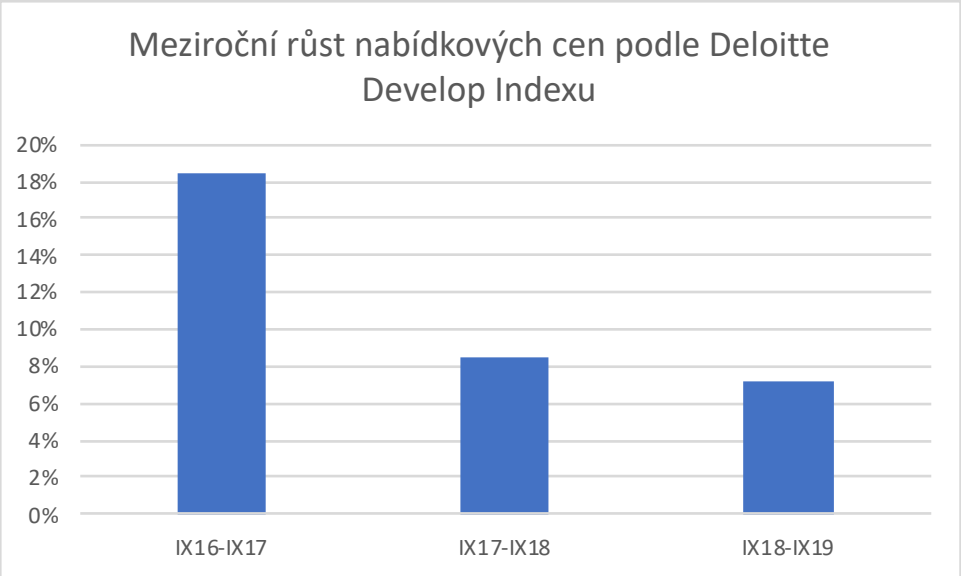
Zdroj: Deloitte, Zpracování: vlastní

Z grafu č. 8 můžeme vidět, že nabídkové ceny nových developerských projektů na konci roku 2018 dosahovaly průměrné hodnoty 106 000Kč/m2. Do března roku 2019 tyto ceny rostly až na hodnotu 108 000 Kč/m^2. V březnu však začínáme sledovat, pro minulá období netypický, vývoj, průměrné nabídkové ceny nemovitostí podle skupiny Deloitte spadly ze 107 900 Kč/m^2 na 107 300Kč/m^2, tedy o 600 Kč/m^2. Takovýto pokles nabídkových cen se dle statistik udál naposledy v květnu 2015, kdy ceny za m^2 klesly o 700Kč. Nejedná se sice o částky, které by měly zásadní vliv na celkové

chování kupujících, avšak z hlediska historických trendů může jít o předzvěst stabilizace, či poklesu realitního trhu. Pokud se však podíváme na konec roku 2019, zjistíme, že ihned po slabém poklesu, ceny opět vystřelily až na 110 000Kč/m^2, což znamená, že elasticita poptávky po nemovitostech je stále hodně vysoká a lidé mají motivaci nemovitosti dále kupovat.

Pro srovnání jsem zařadil graf meziročního růstu nabídkových cen bytů za roky 2017, 2018, 2019 v období od září do září.

Graf č. 11, Meziroční růst nabídkových cen nových bytů podle Develop indexu



Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Jak můžeme vidět, meziroční růst nabídkových cen bytů v letech 2016/2017 byl 18 %. Konkrétně vzrostla cena za m2 v tomto období z 76 300kč/m^2 na 93 500kč/m^2. Toto období bylo, jak jsem již uvedl výše, nazýváno "nákupní horečkou". Jak můžeme z grafu vidět, meziroční růst nabídkových cen v letech 2017/2018 a 2018/2019 byl oproti rokům nákupní horečky bezmála poloviční. V roce 2017/2018 rostla nabídková cena o 8 %. V letech 2018/2019 pak nabídková cena za m^2 vykazovala růst o 7 %.
V případě Deloitte Develop indexu je potřeba mít na paměti, že ukazuje pouze nabídkové ceny bytů. Reálné ceny, za které jsou nemovitosti na trhu prodávány se často mohou lišit. K analýze reálných cen nemovitostí použiji Deloitte Real Index.

8.2 Deloitte Real Index

Nyní se podíváme na současný vývoj rezidenčního trhu s nemovitostmi očima průměrných reálných cen podle firmy Deloitte.

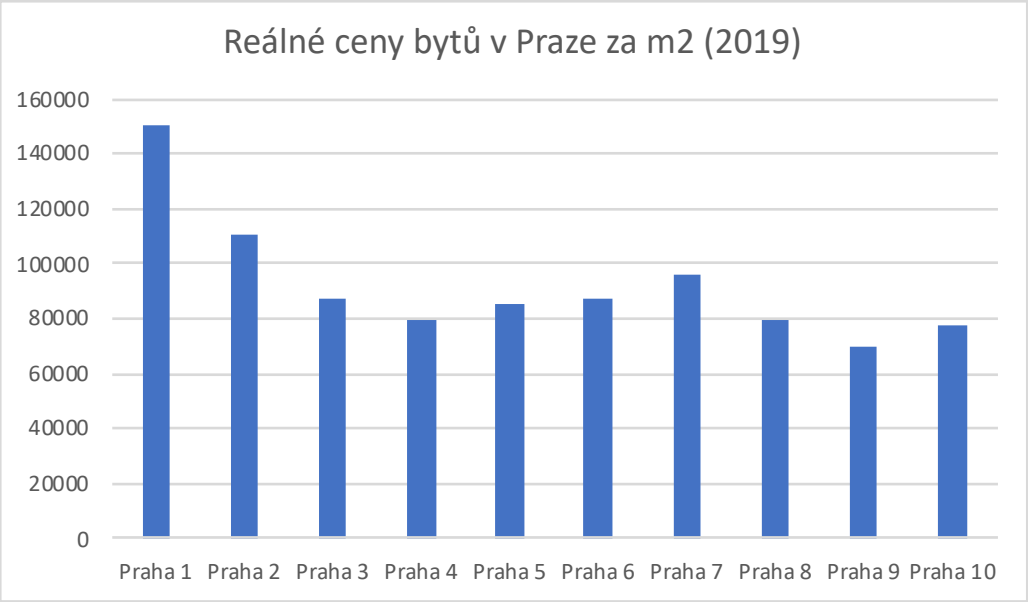
Graf č. 12, Průměrná cena prodaného bytu za m^2 v Praze

Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Z grafu č. 12 můžeme vidět, že realizované ceny jsou o mnoho nižší než ceny nabídkové. To je na realitním trhu typický úkaz, jelikož často dochází ke slevám a vyjednáváním o konečné ceně nemovitosti. Jak si můžeme všimnout, v období Q1/Q2 roku 2018 průměrné ceny klesly z 76 000kč/m^2 na 72 000kč/m^2. Od Q3 2019 se až do Q1 2019 průměrné ceny držely přibližně na hodnotě 77 000kč/m^2. V období Q1/Q2 roku 2019 však můžeme pozorovat velký nárůst průměrných cen prodaných bytů. V tomto období sledujeme celkový nárůst průměrných cen za byt o 8 %.

Dalším sledovaným jevem, které firma Deloitte sleduje je vývoj reálných cen bytů v Praze v závislosti na městských částech.

Graf č. 13, Reálné ceny bytů v Praze za m^2 v roce 2019

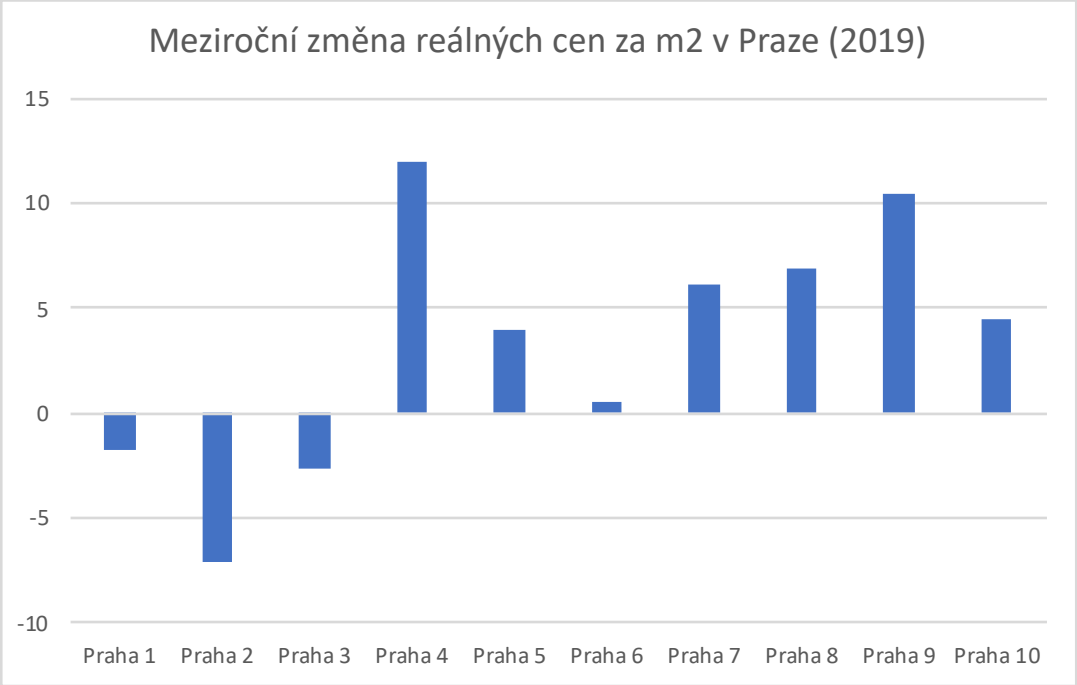


Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Z grafu můžeme vidět, že nejvyšší reálné ceny bytů v Praze za m^2 v druhém kvartálu roku 2019 byly na Praze 1 a 2, což je očekávatelný jev vzhledem k lukrativnosti těchto lokalit. Nejnižší ceny za rok 2019 vykazují Praha 9 a Praha 10, které jsou v rámci metropole hůře dostupné, co se týče dopravy a nenabízejí obyvatelstvu tolik možností jako historické centrum a jeho okolí. V rámci analýzy jednotlivých pražských městských částí je potřeba také popsat meziroční vývoj cen, abychom získali představu, jak na měnící se trh s nemovitostmi reagují sami kupující a jaké trendy lze případně očekávat do budoucna.

V dalším grafu tedy vidíme meziroční změnu reálných cen bytů v jednotlivých pražských městských částech v druhém kvartálu roku 2019.

Graf č. 14, Meziroční změna reálných cen za m^2 v Praze dle městských částí



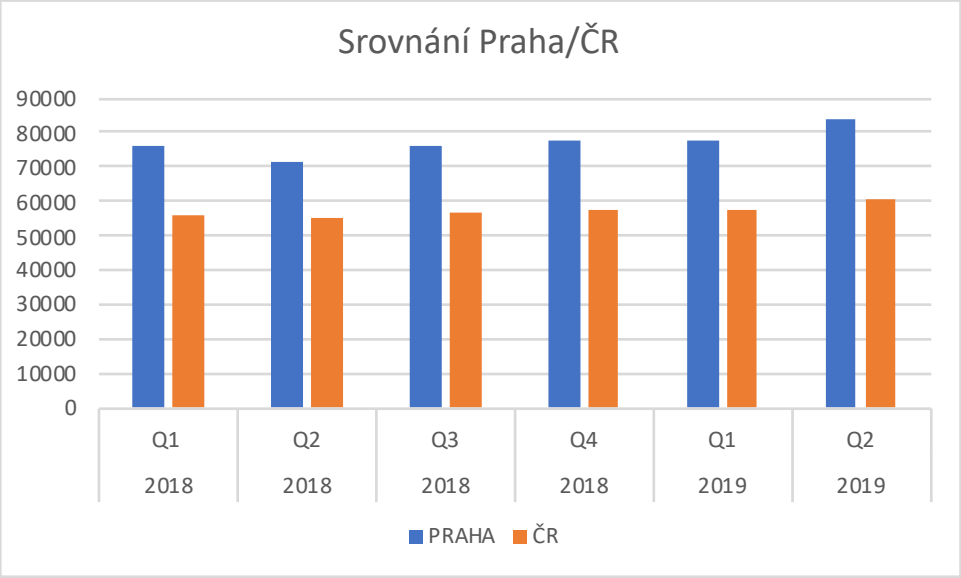
Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Velice zajímavá zjištění plynou z grafu meziročních změn reálných cen za m^2 v jednotlivých městských částech. Jak můžeme vidět, tak městské části Praha 1, Praha 2 a Praha 3 vykazovaly meziroční pokles reálných cen. To může být způsobeno několika faktory. Je pravděpodobné, že nadhodnocené byty v okolí starého města již dosáhly stropu svých cen, za kterou jsou ochotni poptávající nakupovat. Vzhledem ke kritické situaci s nedostupností bytů v centru města se mohli poptávající již přesunout do jiných oblastí navzdory jejich horší geografické dostupnosti v rámci metropole. To ostatně prokazuje fakt, že meziročně nejvíce stoupaly ceny bytů v oblastech Prahy 9 a Prahy 4, jenž se v předchozím grafu prokázaly jako nejlevnější.

Tento trend může naznačovat změnu chování poptávajících na trhu s nemovitostmi. Přesun kupujících mimo centrum může předznamenat vybalancování celého trhu a pravděpodobně může mít za následek i zpomalení rapidního růstu cen bytů v rámci celé metropole.

V rámci statistik Deloitte Real Index jsou k dispozici i data o dalších krajích České republiky. V grafu níže uvádím srovnání cenového vývoje za období 2018 a 2019 mezi Prahou a průměrem ČR.

Graf č. 15, Srovnání růstu cen nemovitostí Praha/ČR pomocí Deloitte Real Indexu

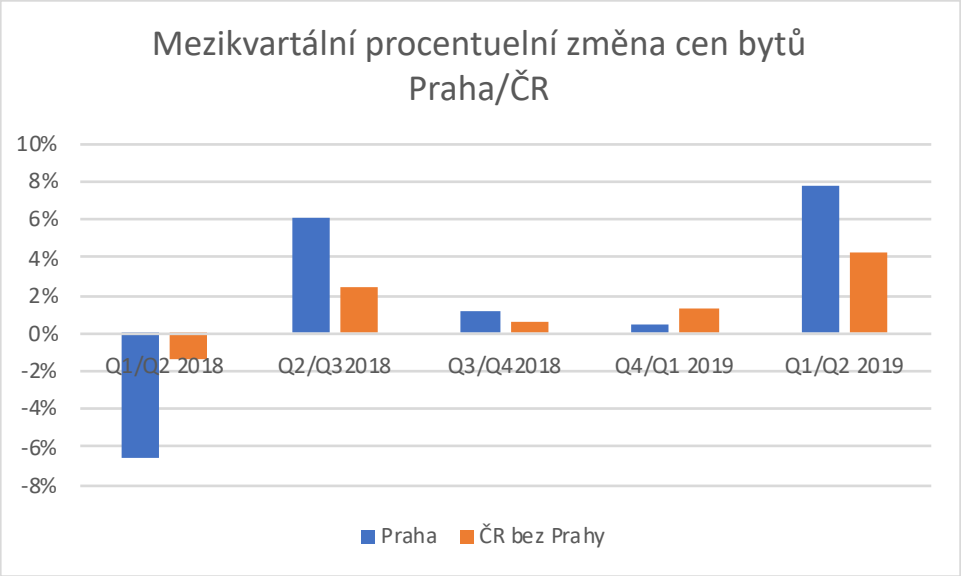


Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Jak je z grafu vidno, průměrné ceny prodaných bytů v ČR jsou v současných letech zhruba o 25 % nižší než ceny prodaných bytů v Praze.

V další analýze srovnání Prahy a průměru ČR bez Prahy jsem zkoumal, jestli se ceny za tyto dvě lokality pohybují stejným směrem a zda je v Praze větší rozptyl cen oproti průměru ČR bez Prahy.

Graf č. 16, Mezi kvartální procentuální změna cen bytů (srovnání Praha/ČR)



Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Graf kvartální procentuální změny cen bytů, který srovnává Prahu s průměrem ČR bez Prahy nám jasně potvrzuje, že pohyb cen nemovitostí v Praze je shodný s pohybem průměrných cen za ČR. Jak můžeme vidět, v obdobích, kdy ceny výrazněji rostou nebo klesají rostou ceny v Praze kvartálně dvakrát rychleji než ceny bytů ve zbytku ČR. Jedinou výjimkou byl přelom roku 2019, kdy průměrné ceny bytů v ČR rostly o 1 %, zatímco v Praze v tomto období kvartálně nedošlo ke změně.

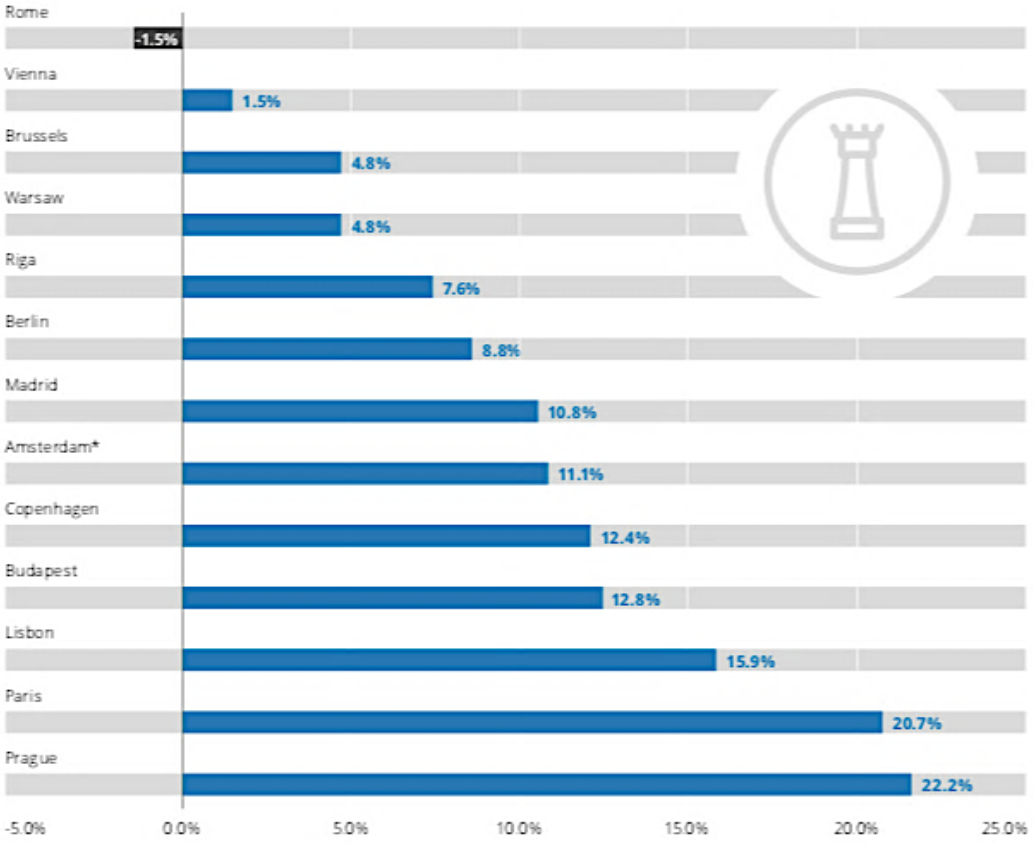
8.3 Deloitte Property Index

Pokud chceme důkladně zanalyzovat současnou situaci na trhu s nemovitostmi v Praze, musíme se podívat nejen na meziregionální srovnání v rámci ČR, ale samozřejmě i na mezinárodní srovnání s Evropou. K tomu nám poslouží Deloitte Property Index.

V grafu číslo 17 vidíme, jak se zvýšila průměrná transakce za koupi jedné nemovitosti v porovnání s ostatními evropskými metropolemi mezi roky 2017/2018. Můžeme

vidět, že za toto meziroční období rostly transakční ceny za prodej nemovitosti nejvíce v Praze, a to o 22,2 %.

Graf č. 17, Evropské srovnání růstu transakčních cen za prodej nemovitosti v roce 2017/2018



Zdroj: Deloitte

Abychom zjistili, zda má tento jev vliv na dostupnost bydlení a tím pádem i kvalitu života, je potřeba dát do vztahu prodejní ceny bytů a průměrné mzdy. Na základě tohoto vztahu můžeme posoudit, zda je bydlení v Praze v porovnání s ostatními městy dostupné či nikoliv. Deloitte Property Index poskytuje tato data pouze v celonárodním pohledu a nelze je analyzovat s detailem na hlavní město. Pokud ale vezmeme v úvahu předešlou analýzu z grafu číslo 15, zjistíme, že rozdíl v cenách bytů mezi Prahou a ostatními kraji je okolo 25 %. Zbývá nám tedy zjistit, jestli tomuto rozdílu odpovídá i rozdíl v průměrných mzdách.

Tabulka ukazuje průměrné mzdy v roce 2018 v Praze a v ostatních krajích mimo Prahu.

Tabulka č. 4, Průměrné mzdy v roce 2018

	Průměrná mzda 2018
Praha	39298
ČR	30917

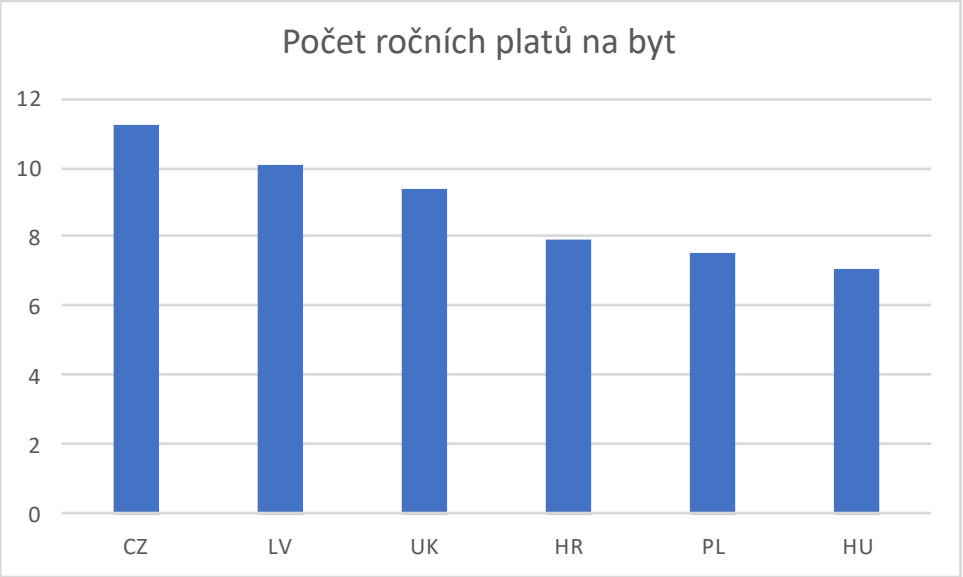
Zdroj: ČTK

Pokud vypočítáme procentuální rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami, vyjde nám, že průměrná mzda v Praze je vyšší zhruba o 22 % než průměrná mzda mimo Prahu.

Na základě našich poznatků, můžeme tedy říct, že rozdíl v průměrných cenách bytů a průměrných mzdách mezi Prahou a ostatními kraji je srovnatelný. Pokud tedy budeme srovnávat v dalším zkoumání evropské státy mezi sebou, můžeme tvrdit, že pozice ČR ve sledované statistice bude stejná, jako pozice Hlavního města Prahy.

Podle statistik firmy Deloitte má ČR suverénně nejvyšší platovou spotřebu na koupi jednoho bytu o výměře 70 m^2 v Evropě. Aby si průměrný Čech mohl koupit tento byt, musí vynaložit hrubý příjem, který vydělá za 11,2 let. Za Českou republikou se v roce 2018 umístilo Lotyšsko, kde se tato statistika pohybuje na hranici 10 let. Na třetím místě v tomto nepopulárním žebříčku skončila Velká Británie, jejíž občan musí na byt šetřit v průměru 9,4 let.

Graf č. 18, Evropské srovnání potřeby ročních platů na pořízení bytu v roce 2019



Zdroj: Deloitte, zpracování: vlastní

Tato statistika nám ukazuje, že dostupnost bydlení v ČR, potažmo v Praze, je i v rámci celoevropského srovnání na nízké úrovni. I přesto, že ceny nemovitostí v Praze již nerostou tak závratnou rychlostí jako v letech 2016 a 2017, stále jsou byty pro obyvatele České republiky velice nedostupné.

9 Predikce vývoje do budoucnosti

V poslední části analýzy realitního trhu v Praze budu predikovat vývoj cen bytů na základě kvantitativních a kvalitativních výstupů.

Kvantitativní predikce budou založeny na makroekonomických předpovědích Ministerstva financí ČR pro rok 2020. Na základě jednotlivých makroekonomických ukazatelů se pokusím predikovat vývoj cen nemovitostí pro rok 2020. Makroekonomické predikce jsou jedním z mála vstupů, které mohou pomoci zdárně odhadnout budoucí vývoj na trhu a tím připravit společnost na případné změny.

Vzhledem k tomu, že makroekonomické predikce v případě nevyzpytatelného trhu s nemovitostmi nemusí stoprocentně správně odhadnout budoucí vývoj, rozhodl jsem se v této části mojí práce zapojit i kvalitativní analýzu. V této části oslovím experty z oboru realit a na základě strukturovaných dotazníků zjistím, jaký je jejich osobní názor na budoucnost realitního trhu v Praze. Věřím, že odborníci s víceletou praxí z oblasti nemovitostí přinesou spolu s makroekonomickými predikcemi validní výhled do blízké budoucnosti.

9.1 Makroekonomické predikce

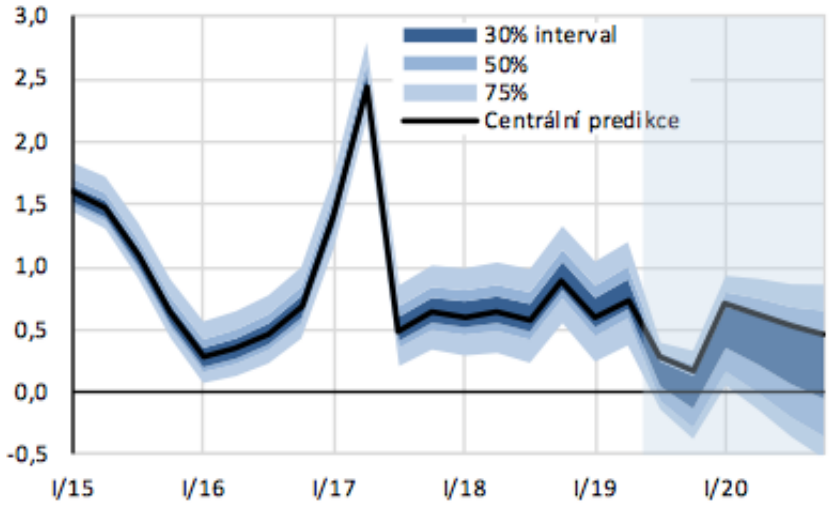
V kapitole makroekonomických predikcí budu pro svůj výzkum používat předpovědi Ministerstva financí České republiky.

9.1.1 Rizika makroekonomické predikce

Jsou to rizika, která mohou ovlivnit přesnost makroekonomických predikcí. Všeobecně se však pro blízkou budoucnost očekává, že by tato rizika měla být vychýlena směrem dolů, což znamená, že je šance, že realita bude horší, než se předpokládá. Je potřeba tato rizika pojmenovat, abychom dostali co nejreálnější pohled na to, jak skutečné mohou předpovědi být.

Graf ukazuje, jakým směrem a v jakých intervalech mohou být predikce v roce 2020 vychýleny.

Graf č. 19, Vychýlení předpovědí HDP pro 2020



Zdroj: mfcr.cz

Jak lze vyčíst z grafu, očekávání růstu HDP pro rok 2020 jsou vychýlena od centrální predikce směrem dolů. Vypjatá politická a ekonomická situace některých zemí má přímý i nepřímý vliv na českou ekonomiku. To může způsobit vychýlení od predikcí směrem dolů. Některé z faktorů, které mohou v blízké budoucnosti naši ekonomiku ovlivnit v této části práce pojmenuji.

Brexit je jedním z témat, která hýbou současným světem. Vystoupení Spojeného království z Evropské unie není zaručeno a přetrvávající nejistota je samozřejmě negativním faktorem i pro českou ekonomiku. Makroekonomická predikce ministerstva financí je založena na předpokladu, že Spojené království Evropskou unii opustí s dohodou o vystoupení.

Protekcionistické tendence jsou výsledkem velkého napětí ve vztazích mezi U.S.A a Čínou. Je možné, že pokud budou tyto tendence pokračovat, může to mít vliv i na obchod mezi U.S.A a Evropskou unií. Zvýšení cel z pohledu U.S.A by mohlo mít za následek nepříznivý dopad na zahraniční obchod a ceny dováženého zboží. S velkou pravděpodobností by se snížila kupní síla spotřebitelů. Česká republika je této hrozbě vystavena z velké části nepřímo, jelikož obchoduje primárně se státy EU, nicméně je potřeba říct, že vliv tohoto problému by určitě nebyl pro naši ekonomiku zanedbatelný.

Průmyslová výroba některých zemí v EU v posledních letech klesá. Jednou ze zemí, postižených tímto neblahým jevem je od listopadu 2018 Německo, ve kterém klesá průmyslová výroba. Co se týče České republiky, která v roce 2018 směřovala do Německa 31 % vývozního zboží, je tento fakt určitě znepokojivý a může mít negativní vliv na výkonnost ekonomiky.

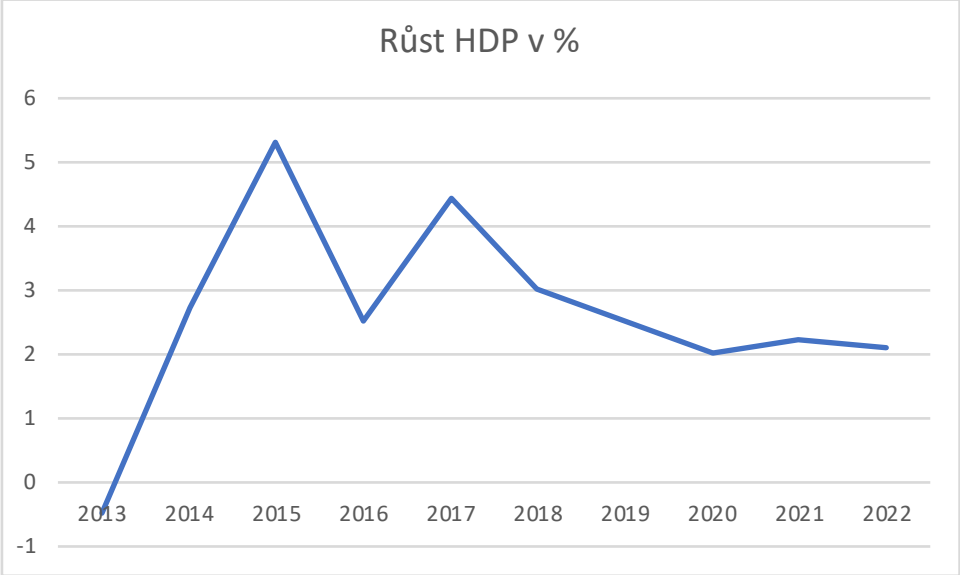
Automobilový průmysl je pro Českou republiku jeden z nejvýznamnějších průmyslů. Jakékoliv negativní změny či omezení v této sféře mohou ovlivnit stav celé české ekonomiky. Střednědobá až dlouhodobá budoucnost pro automobilový průmysl naznačuje, že by mělo dojít k strukturálním změnám kvůli zpřísňování emisních norem. V případě nedodržování těchto emisních norem jsou výrobci sankcionováni extrémně vysokými pokutami. Pokud budou výrobci chtít přejít na alternativní pohony vozidel, musí se připravit na to, že taková změna bude vyžadovat vysoké investice do nových technologií. Omezování automobilového průmyslu může mít velký dopad na celkovou zaměstnanost, ceny energií a dodavatelské vztahy mezi velkými koncerny.

9.1.2 Hrubý domácí produkt

V roce 2019 byl výkon ekonomiky České republiky závislý hlavně na rostoucí zahraniční a domácí poptávce. Hlavními růstovými složkami byly výdaje na konečnou spotřebu domácností a výdaje státních institucí. Saldo zahraničního obchodu bylo v roce 2019 pozitivní.

Graf ukazuje predikci vývoje reálného HDP podle ministerstva financí.

Graf č. 20, Predikce vývoje reálného HDP



Zdroj: mfcr.cz, zpracování: vlastní

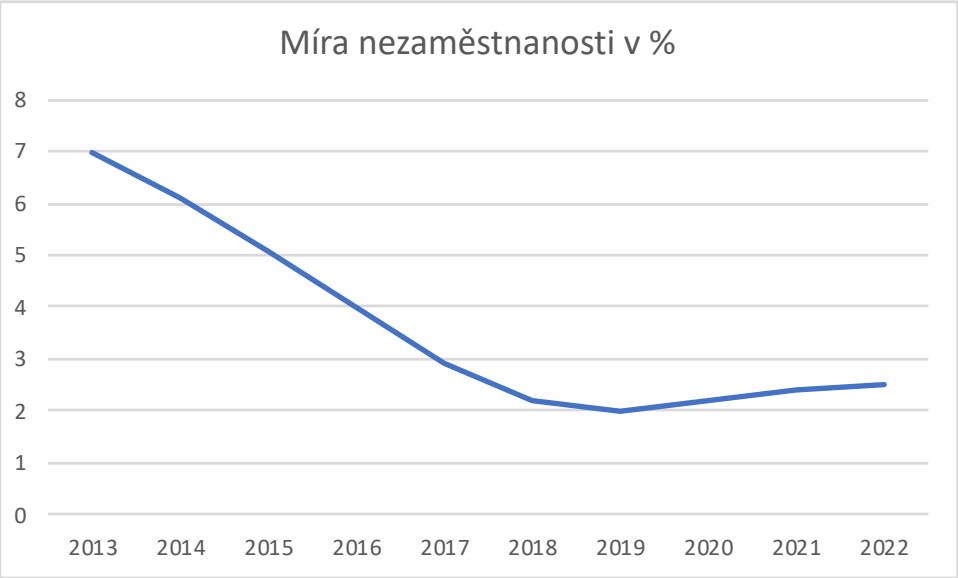
Pokud nedojde k vychýlení predikce, česká ekonomika by se měla v roce 2020 dostat na roční růst HDP o 2 %. Tento růst by měl být, podle dostupných dat nejnižší od roku 2014. V roce 2021 očekávají ekonomové slabé zrychlení růstu HDP, které by mělo dosáhnout přibližně 2,2 %. V následujícím roce 2022 by výhledově mělo HDP růst o 2,1 %.

Jak vyplývá z dostupných predikcích, měla by Česká republika do třetího desetiletí druhého tisíciletí vstoupit se stabilním růstem HDP, který by měl oscilovat okolo dvouprocentní hranice. Pokud se podíváme na historické roky 2015-2017, kdy ekonomika zaznamenávala prudké změny v meziročním růstu HDP a také strmé zvýšení cen nemovitostí, můžeme předpokládat, že pokud se predikce naplní, měly by ceny nemovitostí růst pomaleji a proporčněji než doposud.

9.1.3 Míra nezaměstnanosti

Míra nezaměstnanosti by měla zůstat i nadále velice nízká. Je sice pravděpodobné, že konjunktura bude ochabovat, to by však aktuálně nemělo mít na míru nezaměstnanosti velký vliv. Důvodem je velké množství zahraničních pracovníků, kteří zde pracují na dobu určitou. U těchto pracovníků lze předpokládat, že pokud se česká ekonomika dostane do fáze ochabení, budou nejdříve propuštěni právě tito pracovníci. V ekonomice České republiky je stále velice vysoký počet volných pracovních míst. Graf číslo 20 ukazuje predikci vývoje míry nezaměstnanosti v nejbližších letech.

Graf č. 21, Predikce vývoje míry nezaměstnanosti



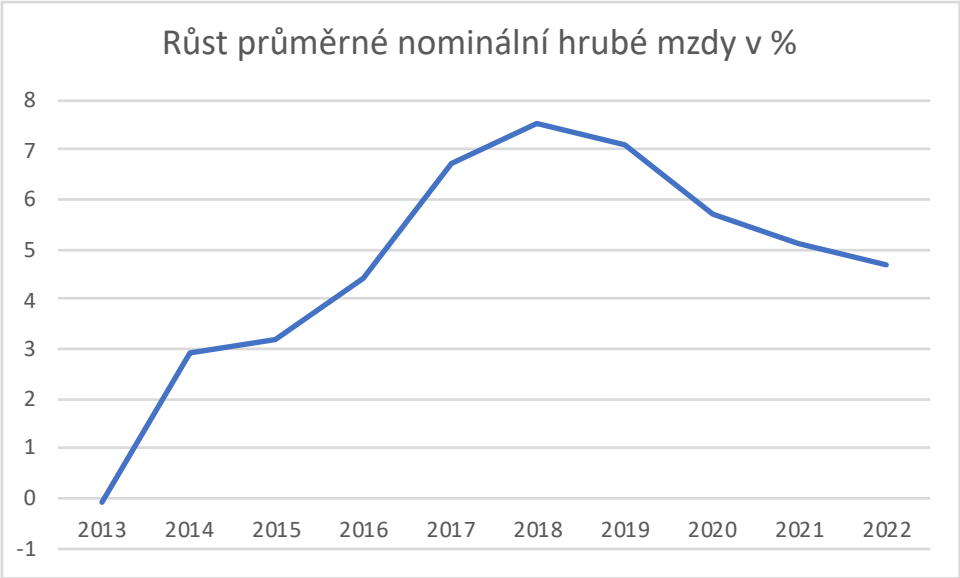
Zdroj: mfcr.cz, zpracování: vlastní

Dle predikcí by se dlouhodobě klesající míra nezaměstnanosti měla na konci roku 2019 zastavit a začít pomalu růst. Díky výše zmíněným důvodům, se však neočekává, že by rostla rychle. V roce 2020 by měla podle odhadů dosahovat 2,2 %. V roce 2021 by se očekávaná míra nezaměstnanosti měla dostat na hodnotu přibližně 2,4 % a v roce 2022 se výhledově může dostat až na 2,5 %, což by odpovídalo míře nezaměstnanosti, která byla zaznamenána v polovině roku 2018.

Pro kompletní představu, jak by mohla problematika zaměstnanosti ovlivnit spotřebitelské chování se nyní podíváme i na to, jak by se mohla v následujících letech

vyvíjet průměrná mzda. V následujícím grafu je naznačen vývoj růstu průměrné nominální měsíční mzdy s predikcí na rok 2020 a výhledem do let 2021 a 2022.

Graf č. 22, Predikce růstu průměrné nominální hrubé mzdy



Zdroj: mfcr.cz, zpracování: vlastní

Jak je z grafu patrné, průměrná nominální mzda by měla podle odhadů v roce 2020 růst pomaleji, než v roce 2019, konkrétně zhruba o 5,7 % za rok. Výhledově by mělo tempo růstu průměrných mezd dále zpomalovat i v letech 2021 a 2022. V roce 2022 by mělo být tempo růstu mezd na úrovni 4,7 %, což podle historických dat odpovídá úrovni, která byla na začátku roku 2017.

Nepatrné zvýšení míry nezaměstnanosti a zpomalení růstu mezd předznamenává, že by se nákupní chování poptávající na trhu s nemovitostmi dále uvolňovat. Na základě analýzy trhu práce můžeme předpokládat, že ceny na trhu s nemovitostmi dále porostou ve stále pomalejším tempu.

9.1.4 Demografie

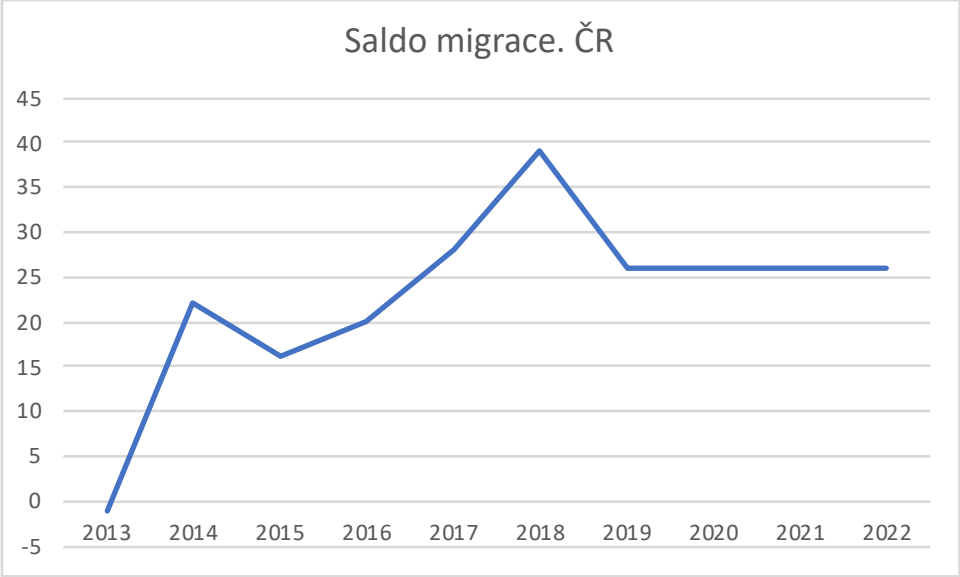
Co se týče demografie, dochází v České republice k zajímavým změnám, které by mohly mít vliv i na poptávku po nemovitostech.

Z historických dat plyne, že dochází k úbytku lidí v produktivním věku 20-64 let. Je však potřeba zjistit jaké skupiny v rámci tohoto širokého věkového spektra ubyly nejvíce. Podle ministerstva financí se pokles v rámci této skupiny koncentroval nejvíce do věkové skupiny 20-44 let. Dle dostupných informací ubylo z této skupiny zhruba 68 tisíc lidí. Velký nárůst pak zaznamenalo obyvatelstvo ve věkovém rozmezí 45-49 let. Jak jsem již zmínil dříve v mojí práci, nejčastěji jsou nakupující na trhu s nemovitostmi ve věku okolo 44 let. Podle Menzelové (2019) je průměrný věk nakupujících dokonce 44 let. To je velký rozdíl oproti roku 2015 kdy se prý průměrný věk kupujícího pohyboval pod hranicí 40 let.

Pokud vycházíme z předpokladu, že ceny bytů stále porostou, i když v pomalejším tempu, můžeme předpokládat, že se dostupnost bydlení pro mladší obyvatele v dalších letech nezvýší. Bereme-li v potaz to, že v současnosti jsou nejčastěji nakupující ve věku okolo 44 let a toto číslo se může v návaznosti na růst cen ještě nepatrně zvýšit, můžeme odhadovat, že s aktuálním přírůstkem populace mezi 45-49 let přibydou na trhu i poptávající. To může rezultovat v další tlak na růst cen a jen to potvrzuje naši tezi z předešlých kapitol, že ceny nemovitostí by v budoucnu neměly začít klesat. Pokud chceme dostat reálný pohled na to, jak ovlivní demografické faktory ceny na trhu s nemovitostmi, musíme populační vývoj dát do vztahu se saldem migrace. Tento faktor je pro trh s nemovitostmi v Praze zásadní, jelikož bezmála pětinu nakupujících tvoří cizinci.

Následující graf ukazuje historický vývoj salda migrace spolu s predikcí do budoucna. Vzhledem k nevyzpytatelnosti této proměnné je predikce vytvořena pouze pro zbytek roku 2019 a poté je zanechána i pro další roky.

Graf č. 23, Predikce salda migrace ČR



Zdroj: mfcr.cz, zpracování: vlastní

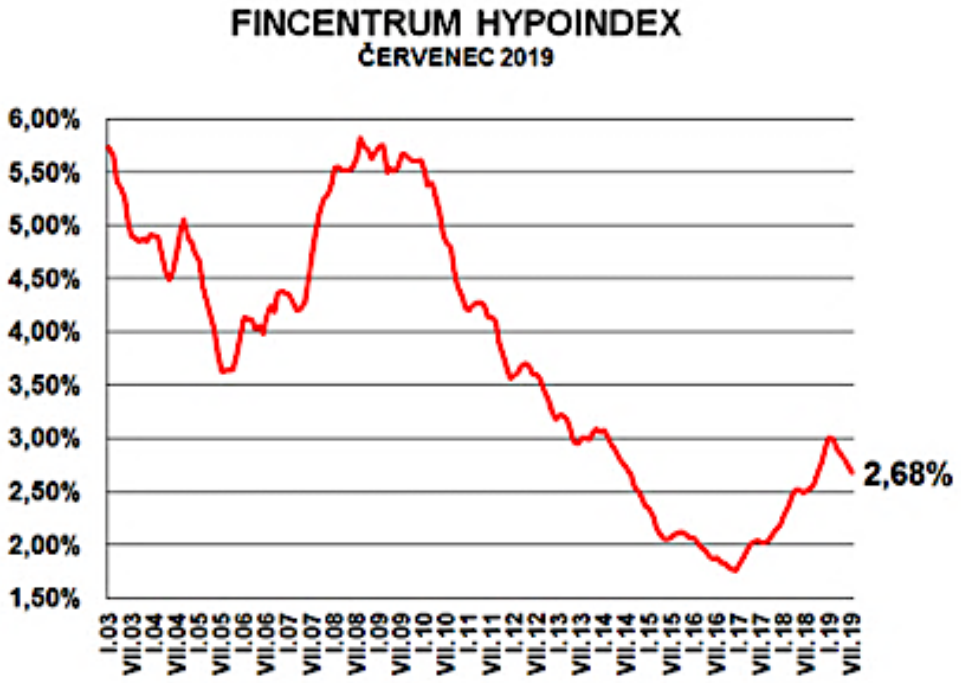
Jak můžeme vidět, tak saldo migrace dosahovalo nejvyšších hodnot v roce 2018. Podle predikcí by se mělo saldo migrace na konci roku 2019 snížit a pohybovat se na úrovni 26 tisíc. Pokud by tato predikce byla reálná, znamenalo by to, že by se mohl díky snížení salda migrace ponížit i efekt populačního rozložení o kterém jsem mluvil výše. Toto ponížení by však nemělo být nijak výrazné.

Pokud se podíváme na tyto dvě demografické statistiky jako na celek, lze předpokládat, že populační složení a migrace dohromady budou i přes nižší migraci v roce 2019 vyvíjet poptávkový tlak na růst cen na trhu s nemovitostmi.

9.1.5 Úroky z hypotečních úvěrů

Úroky z hypotečních úvěrů jsou samozřejmě dalším faktorem, který jsem v rámci práce již několikrát zmiňoval, jako jeden důležitých motivátorů ke konečné koupi nemovitosti.

Graf č. 24, Sazby úroků z hypotečních úvěrů



Zdroj: hypoindex.cz, zpracování: vlastní

Z historických dat hypoindex.cz je vidět, že v současnosti opět úrokové sazby klesly oproti začátku roku 2019. Podle Bukovského (2019) se v letech 2020 a 2021 očekává zachování sazeb z hypotečního úvěru na aktuální hodnotě okolo 2,5 %. Neočekává se ani změna úrokové politiky ze strany ČNB. Stabilní úrokové prostředí by tedy nasvědčovalo tomu, že se v blízké budoucnosti opravdu úrokové sazby z hypoték nebudou výrazně měnit. Někteří ekonomové očekávají dokonce ještě další slabý pokles úrokových měr, způsobený hlavně tím, že za poslední dva roky se hypoteční trh propadl zhruba o pětinu a na zvyšování podle nich již momentálně není prostor.

Stabilní či mírně klesající úrokové sazby z hypotečních úvěrů nebudou mít na rozhodování poptávajících pravděpodobně žádný zásadní vliv. V případě jejich slabého poklesu je možné, že se poptávka na trhu s nemovitostmi nepatrně zvýší.

10 Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů

Pro doplnění předchozí analýzy jsem se rozhodl vytvořit strukturované dotazníky, na základě kterých jsem následně vedl rozhovory s odborníky na realitní trh. Jedná se o kvalitativní doplnění informací, které jsem uvedl v kapitole 9. Podařilo se mi udělat rozhovory s patnácti respondenty z realitní kanceláře Svoboda a Williams s.r.o. a realitní kanceláře Remax. Dotazník samotný můžete najít v příloze mojí diplomové práce.

10.1 Jaké je vaše povolání?

Pro zjištění struktury respondentů jsem na začátek zvolil otázku na jejich povolání.

Graf č. 25, Jaké je vaše povolání?

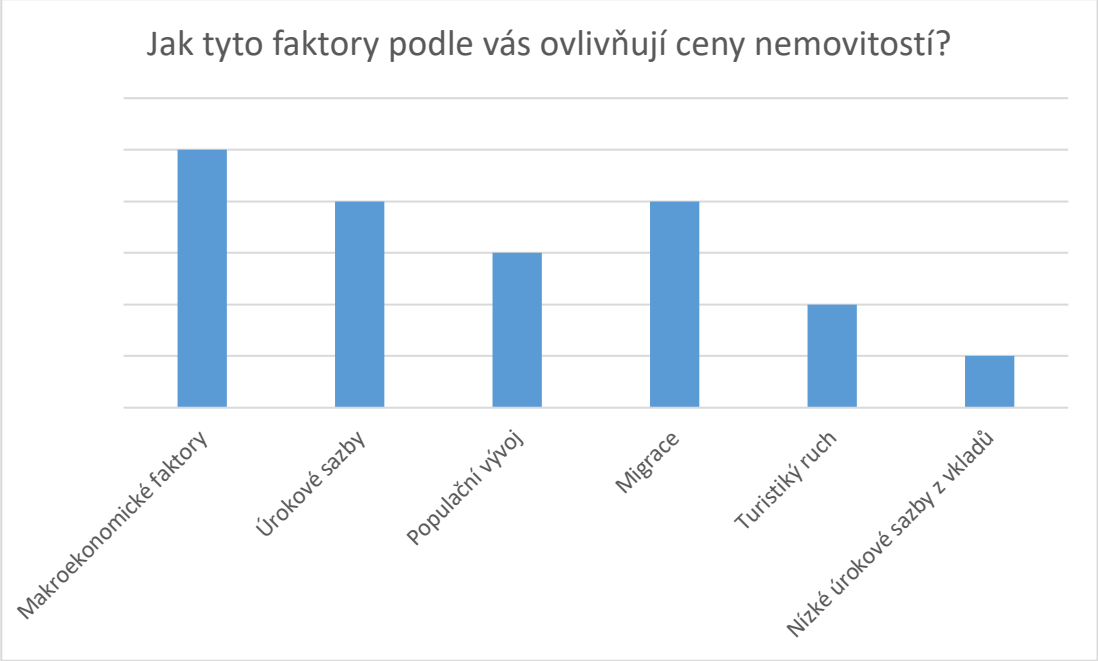
Zpracování: vlastní

Z grafu můžeme vidět, že většina respondentů, konkrétně sedm, byla povoláním makléř. Dalším zastoupeným povoláním byli tři analytici a tři konzultanti. Posledním zastoupeným bylo povolání manažera realitní kanceláře.

10.2 Jak vybrané faktory ovlivňují cenu nemovitostí?

Další dotaz směřoval na to, jak vybrané faktory podle názoru respondentů ovlivňují vývoj cen nemovitostí. Pět respondentů řeklo, že podle jejich názoru nelze vliv jednotlivých faktorů posoudit.

Graf č. 26, Jak tyto faktory podle vás ovlivňují ceny nemovitostí?



Zpracování: vlastní

Podle výsledků šetření nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí makroekonomické faktory. Tento výsledek byl již z primárních východisek mojí práce očekávatelný a potvrzuje relevanci provedení mého výzkumu v praktické části, který byl na makroekonomických ukazatelích primárně postaven. Na sdíleném druhém místě se podle respondentů umístila migrace a úrokové sazby. V rámci migrace respondenti hovořili primárně o migraci v rámci ČR. Turistický ruch a nízké úrokové sazby z vkladů nejsou podle odborníků v kontextu tlaku na ceny nemovitostí tolik zásadní.

V rámci doplňujících komentářů jsem se setkal s doplněním uvedených faktorů o problémy ve stavebnictví, které skoro polovina respondentů označila za zásadní.

Problémem je podle nich hlavně dlouhý schvalovací proces a rostoucí náklady stavebních prací.

10.3 Jak se budou podle vás vyvíjet ceny nemovitostí v blízké budoucnosti?

Další otázka se týkala odhadu vývoje cen nemovitostí podle názoru respondentů.

Graf č.27, Jak se budou vyvíjet ceny nemovitostí v horizontu 3 let?

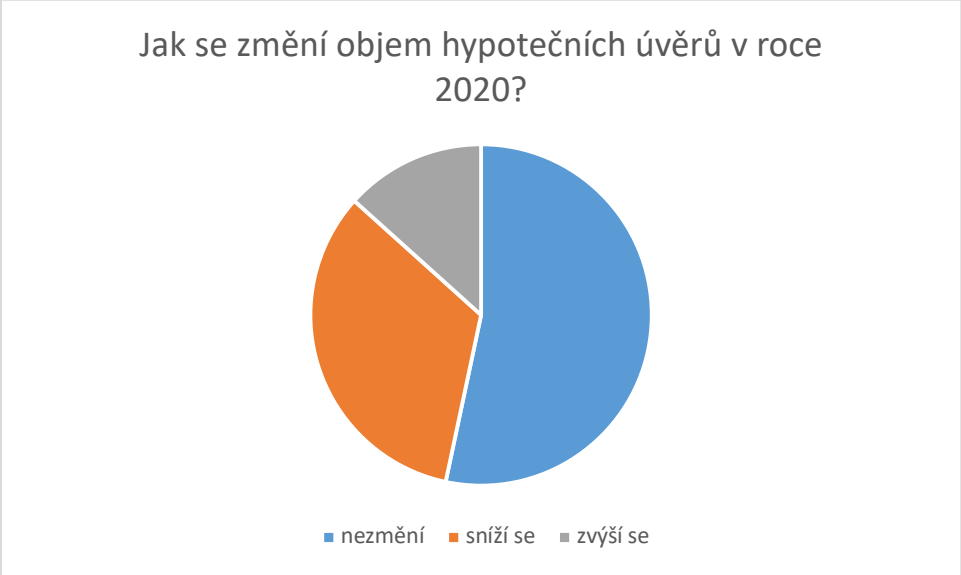
Zpracování: vlastní

Odborníci se ve více než třech čtvrtinách shodují na tom, že ceny nemovitostí budou v dalších letech nadále růst, a to pomaleji než doposud. Nikdo z respondentů si nemyslí, že by ceny nemovitostí měly v blízké budoucnosti klesat.

10.4 Jak se změní objem hypotečních úvěrů v roce 2020?

Další můj dotaz směřoval na téma hypotečních úvěrů v dalším roce.

Graf č. 28, Jak se změní objem hypotečních úvěrů v roce 2020?



Zpracování: vlastní

Více než polovina respondentů si myslí, že se objem hypotečních úvěrů v roce 2020 nezmění. Druhá nejčastější odpověď, byla, že se objem hypotečních úvěrů v roce 2020 sníží. Podle komentářů respondentů by se politika ČNB neměla v blízké budoucnosti výrazně měnit, což potvrzuje výsledky praktického výzkumu na toto téma.

10.5 Existuje na trhu s nemovitostmi realitní bublina?

Všichni respondenti se jednohlasně shodují, že tzv. „realitní bublina“ na trhu s nemovitostmi v současnosti neexistuje.

10.6 Další komentáře

Dále bych rád připojil komentáře některých respondentů. Každý z dotázaných měl možnost vyjádřit svůj názor na současnou podobu realitního trhu a někteří z nich tak učinili.

Respondent 1 (analytik): *„Dnes se rozdíl mezi dostupným a prémiovým bydlením stírá, z nemovitosti v Praze se stává prémiový asset, na kterou nižší a střední příjmová skupina jen stěží dosáhne. Každopádně pokud se „odšpuntují“ rozvojová území*

(Bubny, Nákladové nádraží Žižkov, Rohanský ostrov atd.) a začne se stavět ve velkém, bude potřeba toto velké množství bytů prodávat za ceny blížící se spíše průměru, a tak se může množství „dostupných“ bytů zvýšit. Dostupné projekty se odsouvají stále dál od centra na okraj Prahy a do Středočeského kraje. „

Respondent 2 (konzultant): *Vzhledem k tomu, že roste e-commerce, tak by měla růst poptávka po industriálních budovách, hlavně po těch blízko Praze/Brnu, popř. hranice s Německem atd. Kancelářské budovy mají jednu z historicky nejnižších obsazeností.*

Respondent 3 (makléř): *Vše zmíněné ovlivňuje poptávku a tím i cenu nemovitostí, do jaké míry nedokážu posoudit. Vliv na cenu má kromě poptávky mimo jiné také výše stavebních nákladů, které se v posledních letech rapidně zvyšují.*

Závěr

Diplomová práce se týkala realitního trhu v Praze se zaměřením na bytový trh. V práci jsem uvedl teoretická východiska, která je nutné znát pro zdárnou analýzu trhu. Praktická část detailně analyzovala pražský trh s nemovitostmi jak z dlouhodobého hlediska, tak z pohledu současnosti. V závěru práce jsem uvedl makroekonomické predikce do budoucnosti, na základě kterých, jsem odhadl budoucí vývoj trhu s nemovitostmi. Makroekonomické ukazatele jsem v tomto případě doplnil i o krátký kvalitativní výzkum, který jsem zrealizoval pomocí strukturovaných rozhovorů s odborníky na pražský realitní trh.

V první části praktického výzkumu práce jsem analyzoval trh s nemovitostmi v Praze z dlouhodobého hlediska. Zjistil jsem, že realitní trh do jisté míry opravdu kopíruje chování makroekonomických ukazatelů. Děje se tak s drobným zpožděním. Z dlouhodobého hlediska sledujeme na realitním trhu propad cen po krizi v roce 2009. Následně ceny více méně stagnovaly až do roku 2012. Od roku 2012 začaly ceny růst čím dál tím rychleji. Z výzkumu je vidět, že ceny nemovitostí v metropoli začaly růst přibližně o rok dříve než ve zbytku České republiky. V závěru této kapitoly jsem srovnal vývoj cen nemovitostí v České republice s dalšími zeměmi východní Evropy. Z této analýzy je vidět, že ačkoliv jsou si země ekonomicky a geograficky blízko, vyvíjel se trh s nemovitostmi v každé zemi odlišně.

V další kapitole jsem se blíže podíval na faktory, které mohly způsobit nákupní horečku v letech 2016 a 2017. Pro analýzu jsem si vybral makroekonomický ukazatel ekonomické aktivity, který podle dat mohl v letech 2016 a 2017 táhnout poptávku po nemovitostech nahoru. V těchto letech totiž v Praze rostl, jak počet zaměstnaných, tak i míra ekonomické aktivity, a to velice signifikantně oproti minulým rokům. Dále jsem se zaměřil na ostatní faktory, jako populační složení, úroky z hypoték, pohyb obyvatel nebo fenomén Airbnb a faktor nabídky. Z hlediska pohybu obyvatel byly roky 2015/2016 velice kladné, přírůstek obyvatel stěhováním každoročně rostl. V roce 2017 však začal zpomalovat, což dle mého názoru zpomalilo i doposud extrémně rychlý růst cen na trhu s nemovitostmi. Zcela nejevidentnější vliv na rapidně rostoucí poptávku

mají dle mého výzkumu úrokové sazby z hypoték, které mezi roky 2016 a 2017 dosáhly svého absolutního historického minima. Po roce 2017 se tyto sazby začaly zvedat, což mělo za cíl zpomalení růstu poptávky. Můžeme říci, že se to do jisté míry podařilo, protože se růst cen opravdu zpomalil. U populačního složení je vidět, že žijeme v době, kdy je velmi silná populační skupina lidí ve věku, kdy si statisticky nejčastěji kupují byty. I tento faktor mohl mít za následek dynamičtější růst cen v minulých letech. Dalším velkým problémem je složitost získání stavebního povolení a typologie nemovitostí, které se staví. Česká republika je jedna z nejhůře umístěných zemí, co se týče rychlosti získání stavebního povolení. U faktoru Airbnb je vidět, že má velký vliv na ceny bytů v historickém centru, kde tyto byty figurují ve velkém množství. Dále je potřeba zmínit, že nabídka krátkodobých pronájmů přes Airbnb byla v roce 2018 téměř dvojnásobná oproti nabídce dlouhodobých pronájmů. Logicky tak můžeme odvodit, že Airbnb má vliv na neuspokojení poptávky po dlouhodobých nájmech, díky čemuž mohou ceny také růst.

Analýza současného stavu trhu ukazuje, že je cenová elasticita poptávky po nemovitostech stále vysoká, po mírném propadu reálných cen v polovině roku 2018, kdy byla průměrná reálná cena 72 000 Kč/m^2, se reálné ceny v druhé polovině roku 2019 vyšplhaly na 84 000 Kč/m^2. Nabídkové ceny sice meziročně stoupají, ale od roku 2017 se tento růst stále zpomaluje. Je také zajímavé, že nejrychleji rostou ceny bytů v Praze 4, 9 a 8. V historickém centru naopak ceny za m^2 nepatrně klesají. To jen potvrzuje domněnku, že se poptávka přesouvá do okrajových částí metropole. Deloitte property index ukazuje velice varovnou statistiku, která říká, že meziročně rostly transakční ceny bytů v Praze v roce 2018 nejrychleji z celé Evropy. Co je ještě výstražnější je, že průměrný počet ročních platů na jeden byt v České republice přesahuje 11 let, což je podle statistik firmy Deloitte nejvíce v Evropě.

V rámci predikce budoucího vývoje cen nemovitostí jsem vycházel z makroekonomických predikcí Ministerstva financí České republiky a ze strukturovaných rozhovorů s odborníky na realitní trh. Určitě je potřeba zmínit, že v dnešní době existuje hodně faktorů, které mohou makroekonomické predikce vychýlit a změnit nákupní chování. Tyto faktory jsem uvedl na začátku poslední

kapitoly. Z makroekonomických predikcí vychází, že by se české ekonomice mělo v následujících dvou letech nadále dařit. Ekonomika podle predikcí poroste, i když pomaleji než doposud. Podle analytiků by se ani politika úrokových sazeb z hypoték neměla výrazně měnit. Pokud k těmto faktorům přidám výsledky rozhovorů, které mou analýzu potvrzují, mohu dojít k závěru, že by ceny nemovitostí měly v následujících letech nadále růst, avšak pomaleji než doposud. Odborníci vidí jako nejvlivnější faktory na trh s nemovitostmi makroekonomický vývoj, migraci, úrokové sazby a problémy ve stavebnictví.

Seznam použité literatury a pramenů

Tištěné zdroje:

Císař, J.(1996): *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*, VŠE, Praha 1996

Ferguson, N., 2012. *Vzestup peněz. Finanční dějiny světa.* Praha: Argo. ISBN 978-80-257-0337-3

Lexxus group (2017), *PRAGUE RESIDENTIAL MARKET 1-6/2017*, LEXXUS Group

Ort, P (2019) : *Analýza realitního trhu*, vydavatelství Leges

Pavelka, T (2007): *Makroekonomie základní kurz II. vydání*, vydavatelství Melandrium

Elektronické zdroje:

Airbnb.cz, *Co je airbnb a jak funguje?* [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, https://www.airbnb.cz/help/article/2503/co-je-airbnb-a%C2%A0jak-funguje)

Bukovský (2019), *Hypotéky nezdraží. Na nynější sazbě mohou zůstat celé roky* [On-line] K dispozici dne 1.11. 2019, z https://www.e15.cz/ceny-bytu/hypoteky-nezdrazi-na-nynejsi-sazbe-mohou-zustat-cele-roky-1363030

Cenovamapa.org (2018), *Co je cenová mapa a jak funguje*, K dispozici dne 5.11. 2019, z https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=About_Home&culture=cze&s=037B0508198F90B4C05E36B05EE3FE27E330FB86

ČSÚ (2017), Pohyb obyvatelstva v letech 2015/2016, [On-line] K dispozici dne 10.11. 2019 https://www.czso.cz/csu/xa/stav-a-pohyb-obyvatelstva-v-hl-m-praze-v-roce-2016

ČSÚ (2018), Pohyb obyvatelstva v letech 2016/2017, [On-line] K dispozici dne 5.11. 2019, *https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelstva-v-praze-v-roce-2017*

ČSÚ (2019), *Hrubý domácí produkt* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkt_-hdp-

ČSÚ (2019), Nabídkové ceny bytů, , [On-line] K dispozici dne 10.11. 2019 z, *https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu*

ČSÚ (2019), *Nezaměstnanost – EU srovnání* [On-line] K dispozici dne 5.11. 2019, z https://www.czso.cz/csu/czso/prace-socialni-statistiky-7hhri8otbm

ČSÚ (2019), *Obecná míra nezaměstnanosti* [On-line] K dispozici dne 1.11. 2019, z https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM01-B&skupId=426&katalog=30853&pvo=ZAM01-B&str=v467&u=v413__VUZEMI__97__19

ČSÚ (2019), *Populační složení,* [On-line] K dispozici dne 10.11. 2019 z, https://www.czso.cz/csu/czso/vekove-slozeni-obyvatelstva-2009-9oav0o3wtg

ČSÚ, *index cen (nákladů) nemovitostí obývaných vlastníky (Owner Occupied Housing Index)* [On-line] K dispozici dne 5.11. 2019, z *https://www.czso.cz/documents/10180/90862487/01400519q1m.pdf/dd83b546-9a50-45bf-99e9-987f51434ef9?version=1.1*

ČTK, *Průměrná mzda v Praze vzrostla za rok o téměř osm procent na více než 39 000KČ* [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, https://www.prazskypatriot.cz/prumerna-mzda-v-praze-vzrostla-za-rok-o-temer-osm-procent-na-vice-nez-39-000-korun/

Deloitte (2019), Deloitte Develop Index, [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html

Deloitte (2019), Deloitte Property Index (2019), [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html

Deloitte (2019), Deloitte Real Index, [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html

Deloitte (2019), *O Deloitte* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/about-deloitte.html

Deloitte.com (2019), *Deloitte develop index* [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, (https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte-Develop-Index-Mar-Apr-2019-CS.pdf)

Developeri.info, Developeři, [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, developer.info (http://www.developeri.info/?articlesListFrom=10&articlesListCount=5

e.15 (2017), Podíl hypotékou financovaného bydlení překonal rekord, [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, http://praha.e15.cz/praha/podil-hypotekou-financovaneho-bydleni-v-praze-prekonal-rekord-1329180

Hypoindex, Fincentrum Hypoindex říjen 2019: Propad sazeb pokračuje, zájem o hypotéky oživuje, [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z,https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2019-propad-sazeb-pokracuje-zajem-o-hypoteky-ozivuje/

Investicniweb.cz (2018) – *Nabídkové ceny bytů východní Evropy*, [On-line] K dispozici dne 5.11. 2019, z https://www.investicniweb.cz/hrozi-v-cesku-nemovitostni-bublina/

kancelare.cz (2019), *Nový byt v Praze kupují nejčastěji ženy ve věku 40 let, trh učují hlavně singles* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.kancelare.cz/novinky/novy-byt-v-praze-kupuji-nejcasteji-zeny-ve-veku-40-let-trh-urcuji-hlavne-singles

kurzy.cz, *Daň z nabytí nemovitosti 2019* (daň z převodu nemovitosti) [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-prevodu-nemovitosti.htm

Kurzy.cz, *Úroková sazba hypotéky* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/

Marianovská, V., Němec, M., (2018) *Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl.m. Prahy*, [On-line] K dispozici dne 1.11. 2019, z http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf

Mendelova univerzita v Brně, *Migrace obyvatelstva* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=71391

Menzelová (2019), *Přístup k bydlení se mladým komplikuje. Průměrný věk kupujících je už 44* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/najem-bytu-lidi-netahne-ale-moznost-koupe-je-minulosti-prumernemu-kupci-je-44-let.A190309_143249_firmy-trhy_zdp

Mfcr.cz (2019), *Makroekonomické predikce listopad 2019*, , [On-line] K dispozici dne 10.11. 2019 z, https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-listopad-2019-36582

Orcígr, V., Nakládal, J., Zahumenská, V. (2019), *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?*, [On-line] K dispozici dne 1.11. 2019, z https://arnika.org/analyza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni-10

peníze.cz, *Mzda a plat* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.penize.cz/mzda-a-plat

Peníze.cz, *Termínované vklady* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.penize.cz/terminovane-vklady

Podlešák, P. (2019), *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí?* [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/

Šedý (2018), *Top 10 developerů má dvě třetiny trhu s byty v metropoli. Tři největší třetinu* [On-line] K dispozici dne 10.10. 2019 z, https://www.denik.cz/ekonomika/top-10-developeru-velka-trojka-zajistuje-vice-nez-tretinu-trhu-v-metropoli-20180902.html

Šedý, R. (2018), Top 10 developerů má dvě třetiny trhu v metropoli [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, https://www.denik.cz/ekonomika/top-10-developeru-velka-trojka-zajistuje-vice-nez-tretinu-trhu-v-metropoli-20180902.html

THE WORLD BANK (2019), *Ease of doing business (2019),* [On-line] K dispozici dne 1.11. 2019, z https://www.doingbusiness.org/en/data/doing-business-score

Tůmová L. (2017), *Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak spočítat podlahovou plochu?* [On-line] K dispozici dne 5.11. 2019, z https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacit-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu

Univerzita Karlova, *Co je to demografie?* [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, https://www.natur.cuni.cz/geografie/demografie-a-geodemografie/studium/informace-pro-zajemce-o-studium-2/co-je-to-demografie

Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, [On-line] K dispozici dne 10.9. 2019 z, http://www.madati.cz/info/delfinheslatxt.asp?cd=218&typ=r&levelid=MOV_VEC.HTM

Seznam obrázků a tabulek

Graf č.1 Hrubý domácí produkt ČR
Graf č.2 Obecná míra nezaměstnanosti
Graf č.3, Míra nezaměstnanosti v Eurozóně v roce 2017
Graf č.4, Vývoj průměrné měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců
Graf č. 4, Nabídkové ceny bytů (2010=100)
Graf č. 5, Nabídkové ceny bytů východní Evropy (2010=100)
Graf č.6, Míra ekonomické aktivity v Praze
Graf č. 7, Úrokové sazby z hypotečních úvěrů
Graf č. 8, Populační složení obyvatelstva v roce 2016
Graf č. 9, Počet nabízených bytů v roce 2018
Graf č. 10, Nabídkové ceny nových bytů v Praze
Graf č. 11, Meziroční růst nabídkových cen nových bytů podle Develop indexu
Graf č. 12, Průměrná cena prodaného bytu za m^2 v Praze
Graf č. 13, Reálné ceny bytů v Praze za m^2 v roce 2019
Graf č. 14, Meziroční změna reálných cen za m^2 v Praze dle městských částí
Graf č. 15, Srovnání růstu cen nemovitostí Praha/ČR pomocí Deloitte Real Indexu
Graf č. 16, Mezi kvartální procentuální změna cen bytů (srovnání Praha/ČR)
Graf č. 17, Evropské srovnání růstu transakčních cen za prodej nemovitosti v roce 2017/2018
Graf č. 18, Evropské srovnání potřeby ročních platů na pořízení bytu v roce 2019
Graf č. 19, Vychýlení předpovědí HDP pro 2020
Graf č. 20, Predikce vývoje reálného HDP
Graf č. 21, Predikce vývoje míry nezaměstnanosti
Graf č. 22, Predikce růstu průměrné nominální hrubé mzdy
Graf č. 23, Predikce salda migrace ČR
Graf č. 24, Sazby úroků z hypotečních úvěrů
Graf č. 25, Jaké je vaše povolání?
Graf č. 26, Jak tyto faktory podle vás ovlivňují ceny nemovitostí?
Graf č.27, Jak se budou vyvíjet ceny nemovitostí v horizontu 3 let?

Graf č. 28, Jak se změní objem hypotečních úvěrů v roce 2020?
Obrázek č. 1, Ceny bytů a počty prodaných bytů

Obrázek č.2, Podíl bytů Airbnb na celkovém bytovém fondu v roce 2018

Tabulka č. 2: Rozdělení bytů podle počtu místností
Tabulka č. 2, Pohyb obyvatel v Praze v letech 2015/2016

Tabulka č. 3, Pohyb obyvatel v Praze v letech 2016/2017

Tabulka č. 4, Průměrné mzdy v roce 2018

Přílohy

Interview – Diplomová práce „Realitní trh v Praze“

- Jaké je vaše povolání?

- Myslíte, že ceny nemovitostí v Praze budou v dalších letech – klesat, stagnovat, růst pomaleji, růst rychleji

- Jaký faktor podle vás nejvíce ovlivňuje poptávku po nemovitostech v Praze a tím pádem i jejich tržní cenu (1-5 kdy 5 je nejvíce) případně uveďte komentář.

  - Makroekonomické faktory 1 – 2 – 3 – 4 – 5
  - Úrokové sazby 1 – 2 – 3 – 4 - 5
  - Populační vývoj 1 – 2 – 3 – 4 – 5
  - Migrace 1 – 2 – 3 – 4 – 5
  - Turistický ruch 1 – 2 – 3 – 4 – 5
  - Nízké úrokové sazby z vkladů 1 – 2 – 3 – 4 – 5

- V roce 2020 objem hypotečních úvěrů – Stoupne, klesne, bude stejný

- Existuje podle vás na trhu s nemovitostmi „realitní bublina“?

- Komentář k vývoji realitního trhu (největší problémy/blízká budoucnost)