

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Analýza cen nemovitostí v České republice

Jakub Sýkora

Bakalářská práce

2010

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav matematiky
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jakub SÝKORA**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Název tématu: **Analýza cen nemovitostí v České republice**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Úvod
2. Data - způsob jejich získání, úprava a vlastnosti
3. Statistické metody
4. Příčiny změn cen nemovitostí
5. Analýza cen nemovitostí
6. Dopady změn cen nemovitostí
7. Závěr

Rozsah grafických prací: —
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

Publikace:

ANTOCH, Jaromír.; VORLÍČKOVÁ, Dana. Vybrané metody statistické analýzy dat. 1. vyd. Praha: Academia, 1992. ISBN 80-200-0204-9. s. 279.

BÍLKOVÁ, Alena; BERAN, Theodor. Kvantitativní základy metod v ekonomii. 1.vyd. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského, 2008. ISBN 978-80-86723-62-4. s. 164.

HINDLS, Richard; KAŇOKOVÁ, Jara; NOVÁK, Ilja. Metody statistické analýzy pro ekonomy. 1. vyd. Praha : Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1. s. 249.

KUBANOVÁ, Jana. Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. 2. vyd. Bratislava : Statis, 2004. ISBN 80- 85659-37. s. 249

REIF, Jiří. Metody matematické statistiky. 2.vyd. Plzeň: Západočeská univerzita, 2004. ISBN 80-7043-302-7. s. 287.

SEGER, Jan; HINDLS, Richard. Statistické metody v ekonomii, 1. vyd. Jinočany: H & H, 1993. ISBN 80 - 85787 - 26 ? 1. s. 445.

Internetové zdroje:

<http://www.czso.cz/>

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. David Zapletal**
Ústav matematiky

Datum zadání bakalářské práce: **20. května 2009**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2010**



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



doc. RNDr. Bohdan Linda, CSc.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 24. června 2009

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 20. 04. 2010

Jakub Sýkora

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucímu své bakalářské práce, Mgr. Davidu Zapletalovi, za cenné rady a odborné vedení v průběhu zpracování této práce.

ANOTACE

Bakalářská práce se zabývá analýzou cen nemovitostí v České republice v období 1998-2008. Cílem je analyzovat vývoj cen vybraných nemovitostí v jednotlivých oblastech České republiky. Teoretická část pojednává o základních pojmech v oblasti nemovitostí a s nimi souvisejícími tématy. Zahrnuje rovněž legislativu a systém získávání, zpracování a využití dat potřebných pro analýzu cen nemovitostí. V analytické části jsou získaná data zpracována v tabulkách a grafech a analyzována za účelem dosažení cíle bakalářské práce.

KLÍČOVÁ SLOVA

nemovitost, cena, rodinný dům, byt, pozemek, data, legislativa

TITLE

Analysis of property prices in the Czech Republic

ANNOTATION

The bachelor thesis deals with analysis of property prices in the Czech Republic during 1998-2008. The aim is to analyse the evolution of prices of selected properties in different regions of the Czech Republic. The theoretical part discusses the basic concepts of real estate and the connected topics. It also includes legislation and system of collecting, processing and utilization of data needed for analysis of real estate prices. The analytical part includes the obtained data in charts and graphs and analysed in order to achieve the goal of the thesis.

KEYWORDS

real estate, price, family house, flat, land, data, legislation

Obsah

Úvod	9
1 Základní pojmy v oblasti nemovitostí.....	11
1.1 Nemovitost.....	11
1.2 Pozemek.....	11
1.3 Stavba.....	12
2 Legislativa.....	14
2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů	14
2.2 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.....	16
3 Trh nemovitostí	17
3.1 Subjekty na trhu nemovitostí	17
3.1.1 Prodávající a kupující	17
3.1.2 Banka	17
3.1.3 Stát	18
3.2 Transakce na trhu nemovitostí	18
3.3 Zdanění převodů a přechodů nemovitostí.....	18
4 Katastr nemovitostí.....	19
5 Oceňování nemovitostí.....	21
5.1 Hodnota.....	21
5.2 Cena	21
5.3 Komparační metoda	22
5.4 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti	22
5.5 Metoda výnosové hodnoty	22
6 Data	24
6.1 Zdroj dat.....	24
6.2 Průměrná jednotková kupní cena.....	25
6.3 Cenový index	25
7 P-INDEX.....	26
8 Makroekonomické ukazatele	27
8.1 Inflace	27
8.2 Hrubý domácí produkt (HDP)	27
8.3 Nezaměstnanost	27
9 Analýza vývoje cen nemovitostí v České republice.....	29

9.1	Vývoj cen nemovitostí v období od roku 1998 do roku 2004	29
9.1.1	Významné události v období 1998-2004	29
9.1.2	Makroekonomické ukazatele	30
9.1.3	Rodinné domy	32
9.1.4	Byty	35
9.1.5	Stavební pozemky	39
9.2	Vývoj cen nemovitostí v období od roku 2005 do roku 2008	41
9.2.1	Významné události v období 2005-2008	41
9.2.2	Makroekonomické ukazatele	42
9.2.3	Rodinné domy	44
9.2.4	Byty	46
9.2.5	Stavební pozemky	49
	Závěr	52
	Seznam použité literatury	55
	Seznam tabulek a grafů	57
	Seznam příloh	59

Úvod

Moje bakalářská práce se zabývá analýzou cen nemovitostí v České republice. Pro analýzu jsem si vybral období od roku 1998 do roku 2008. Ceny nemovitostí jsou v posledních letech velice diskutovaným tématem, a proto jsem si toto téma zvolil a jako cíl jsem si stanovil analyzovat vývoj cen nemovitostí ve vybraném období. Abych mohl samotnou analýzu provést, musel jsem se seznámit se základními pojmy v oblasti nemovitostí. Z toho důvodu jsem bakalářskou práci rozdělil na část teoretickou a část praktickou.

Teoretická část slouží k vymezení základních pojmů týkajících se nemovitostí. V této části jsem podrobně popsal pojem nemovitost a jeho rozdělení z hlediska legislativy na věci movité a nemovité. Dále jsem se zabýval zákony, které souvisí s nemovitostmi, jako například Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů nebo Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Katastr nemovitostí České republiky je tématem i další kapitoly, která se věnuje historii evidence nemovitostí, současnému stavu v otázce správy evidence nemovitostí a hlavní úlohou katastrálních úřadů v České republice.

V páté kapitole se věnuji oceňování nemovitostí. Především upřesněním rozdílu mezi pojmem hodnota a cena, které většinou lidé spojují ve stejný význam. A také se ve stejné kapitole zmiňuji o metodách oceňování nemovitostí. V analytické části jsou použita velice důležitá data, která jsou získána z Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“). Jakým způsobem ČSÚ data získává, zpracovává a zveřejňuje se zmiňuji v jedné z posledních kapitol teoretické části. Na konci teoretické části jsem se zaměřil na inflaci, nezaměstnanost a HDP, tedy základní makroekonomické ukazatele, jejichž soubor nám vytváří celkový pohled na dění v ekonomice.

Praktickou část jsem rozdělil na 2 části podle období, které analyzuji. První část je zaměřena na vývoj cen nemovitostí v období 1998-2004 a druhá na období navazující až do roku 2008. K rozdělení mě vedl odlišný cenový základ ČSÚ pro stanovení indexu cen. Do roku 2004 byl za cenový základ považován rok 2000, který se rovnal 100% indexu. Nový cenový základ byl určen na rok 2005.

Cílem bakalářské práce je analyzovat vývoj cen vybraných druhů nemovitostí v České republice. V obou obdobích jsem se zaměřil na analýzu cen tří nejzákladnějších druhů nemovitostí, kterými jsou rodinné domy, byty a stavební pozemky. U každé nemovitosti analyzuji vývoj průměrné kupní ceny a cenového indexu. Největší pozornost věnuji hodnotám, které jsou pro zkoumané období nejnižší a nejvyšší, a také uvádím extrémní výkyvy ve vývoji cen, kterými jsou například prudké zvýšení nebo snížení průměrné kupní ceny během krátkého období.

1 Základní pojmy v oblasti nemovitostí

Pokud se řekne nemovitost, většina lidí si představí nějaký dům nebo byt. Pokud ale řekneme trh nemovitostí, velký počet lidí svou představivost rozšíří i o pozemky, garáže, katastrální úřad nebo trh s realitami. Z toho důvodu je první část bakalářské práce zaměřena především na uvedení a vysvětlení pojmů, které souvisí s nemovitostmi. Například jak je podle zákona definována nemovitost, co je stavba nebo pozemek, k čemu slouží katastrální úřady, jak probíhá směna nemovitosti na trhu nemovitostí nebo jak se nemovitosti oceňují. Dále je také důležité zmínit legislativu a vývoj cen a trhu s nemovitostmi.

1.1 Nemovitost

S nemovitostmi, zejména s jejich nakládáním, je spojen specifický právní režim, který má hluboké historické kořeny, úzce spjaté se snahou o komplexní evidování nemovitostí a právních vztahů k nim.

Nemovitost je definována v § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

- (1) Věci jsou movité nebo nemovité.
- (2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Věc jako předmět občanskoprávních vztahů musí vždy mít určitou hodnotu, kterou lze vyjádřit v penězích. Zásadní význam má dělení věcí na movité a nemovité.

Nemovitou věcí se rozumí věci jako pozemky a stavby pevně spojené se zemí pevným základem. Protože věci movité nejsou občanským ani jiným zákonem definovány, je nutné za takové věci považovat vše, co není nemovité.

1.2 Pozemek

Stejně tak jako Česká republika má svou hranici, která odděluje její území od sousedních států, podobně si i lidé ohraničují svá území.

„Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území,

hranicí vlastnickou, hranicí údržby, hranicí druhů pozemků popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“¹

Nejobvyklejší způsob jak oddělit pozemek, je postavit kolem svého území plot. Dojde tak mezi sousedy k jasnému vymezení, které mezi sebou respektují. V dávných dobách, kdy vymezení pozemku nebylo tak přesné, se mezi sebou sousedé domlouvali o poloze hranice mezi pozemky a často dali na slova svých dědečků, kteří pevně dodávali: „*Od téhle švestky až po tamtu jabloň je hranice, dohodli jsme se tak už za války!*“. V dnešní době je však situace jiná a každý chce mít kousek svého pozemku přesně zaměřený, aby nepřišel ani o jediný metr. V katastrální mapě je pozemek geometricky a polohově určen a zapsán pod parcelním číslem, jehož povinné označení vyplývá z §27 Zákona č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí České republiky. Díky parcelnímu označení můžeme jednoznačně identifikovat a vyměřit konkrétní pozemek.

Jako součást pozemku jsou vždy považovány porosty, zahradní a venkovní úpravy, a také nezbytný prostor pod povrchem a nad povrchem. Za součást pozemku však nejsou považovány stavby.

1.3 Stavba

I když pro většinu lidí je za stavbu považováno nedokončené stavení, které si stavitelé teprve budují k obrazu svému, v právních předpisech se pojem stavba vyskytuje zásadně ve dvou pojetích. V občanskoprávním a stavebněprávním. Není tedy stavba jako stavba a každé pojetí nahlíží na pojem stavba zcela v rozlišných pohledech a díky odlišnosti dochází k řadě nedorozumění a konfliktním situacím.

Z charakteru občanskoprávních vztahů vyplývá, že jejich předmětem může být pouze taková stavba, která tvoří věc v právním smyslu. Jakékoliv stavby, které nejsou věci v právním smyslu, nejsou samostatnou věcí, a proto nemohou mít vlastní právní osud.²

Z hlediska chápání pojmu stavba ve stavebněprávních vztazích není rozhodující, předcházel-li jejímu zřízení stavební povolení, právě tak jako došlo-li po dokončení k její kolaudaci. Za stavbu je třeba považovat stavební objekt ve stádiu rozestavěnosti za předpokladu, že bude jasně viditelné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.

¹ Podle BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie Oceňování nemovitostí*. 2004.

² Podle BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 2004.

Od této chvíle stavební práce směřují pouze k dokončení věci, která již vznikla, někomu vlastnicky náleží a je i způsobilým předmětem právních vztahů.³

Za součást stavby jsou považovány také jednotlivé stavební prvky jako např. střecha, balkón nebo terasa, a také ústřední vytápění a přístavby, pokud jsou s původní stavbou provozně propojeny a nemůžou být odděleny, aniž by tím nemovitost ztratila na hodnotě. Jednotlivé součásti nejsou považovány za samostatnou věc, i když je jejich oddělení technicky možné. Pokud by k oddělení došlo a bylo by trvalé, potom se součást stává věcí samostatnou.⁴

³ Podle BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 2004.

⁴ Podle JANKŮ, Martin; LUKEŠ, Ladislav. *Byty, stavby, nemovitosti*. 2001.

2 Legislativa

O nemovitostech se můžeme dočíst v celé řadě zákonů a vyhlášek. V otázce nemovitostí se nejčastěji setkáváme se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, dále pak se zákonem č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí ČR a také např. se zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Dalšími souvisejícími právními předpisy jsou např.:

- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy... (zákon o vlastnictví bytů)
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

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

§1 tohoto zákona upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon.

O způsobu oceňování majetku pojednává §2. Podle odst. 1 tohoto paragrafu se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např.: stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

§2 odst. 3: Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle Kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§33 odst.3 : Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

2.2 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

Podle §1 odst. 2 je katastr nemovitostí České republiky soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen "nemovitosti") zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu⁵ (dále jen "právní vztahy") a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

Odst. 3 téhož paragrafu uvádí, že katastr je zdrojem informací, které slouží:

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a.

⁵ Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. In *Sbírka zákonů*. 28.04.1992, 56/1992, s. 1535.

3 Trh nemovitostí

Obecnou definicí trhu je: „*Trh je společenská instituce, založená na směně zboží, kterou zprostředkovávají zpravidla peníze. Na trhu se střetávají kupující a prodávající, kteří chtějí prodat a nakoupit za peníze své výrobky a služby.*“⁶

Trh nemovitostí je tedy podle obecné definice společenská instituce založená na směně nemovitostí.

3.1 Subjekty na trhu nemovitostí

Nejdůležitějšími účastníky trhu nemovitostí jsou prodávající a kupující. Jejich vzájemný vztah spočívá ve směně nemovitosti za smluvně dohodnuté podmínky i cenu.

3.1.1 Prodávající a kupující

Na trhu nemovitostí se střetávají prodávající, kteří chtějí nemovitost směnit za peníze, a kupující, kteří jsou za nemovitost ochotni zaplatit. Cílem prodávajícího je maximalizace zisku, zatímco kupující vyžaduje pravý opak, tedy cenu co nejnižší. Na trhu dochází ke střetávání těchto dvou protichůdných zájmů a dohoda mezi kupujícím a prodávajícím záleží pouze na jejich domluvě.

3.1.2 Banka

Důležitým subjektem na trhu nemovitostí jsou také banky, které umožňují financování nemovitostí především prostřednictvím hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho získání předchází celá řada podmínek. Mezi které patří například dostatečná bonita klienta nebo hodnota zastavené nemovitosti. Podstatnými ukazateli při výběru hypotečního úvěru jsou délka splácení, výše úročení, délka fixace nebo poplatky spojené s vyřízením a správou hypotečního úvěru.

⁶ LIŠKA, Václav a kol. *Makroekonomie*. 2. vyd. PROFESSIONAL PUBLISHING, 2004. s. 82.

3.1.3 Stát

Výraznou úlohu na trhu nemovitostí hraje i stát, který vytváří právní prostředí. Určuje práva účastníků trhu, práva nájemců, vlastnická práva, a také ovlivňuje trh prostřednictvím daňového systému nebo regulací nájemného pro určitou skupinu nájemců nemovitostí.

3.2 Transakce na trhu nemovitostí

Na trhu nemovitostí se dnes můžeme setkat s dvěma nejpočetnějšími transakcemi, prodejem a pronájmem. Za účelem prodeje se prodávající zbavuje vlastnictví ve prospěch kupujícího za předem dohodnutou cenu. Kupující se stává vlastníkem po zapsání do katastru nemovitostí.

Pronájmem se rozumí zapůjčení nemovitosti cizí osobě za poplatek, na jehož výši se smluvní strany domluví. V tomto případě se platící nestává kupujícím a neprobíhá zápis do katastru nemovitostí.

Kupující nemovitosti může s majetkem nakládat podle svého uvážení. Nejčastěji je nemovitost kupována za účelem bydlení nebo jako investice, kdy kupující nemovitost koupí a obratem prodá za vyšší cenu nebo nemovitost pronajímá. V případě pronájmu lze říci, že jde o investici méně rizikovou a v dnešní době růstu cen velice lukrativní.⁷

3.3 Zdanění převodů a přechodů nemovitostí

Pokud nemovitost mění svého majitele, uplatňují se zde některé typy daní související s nemovitostmi. „*Před 1. 1. 1993 byly vyměřovány různé notářské poplatky, např. poplatek z dědictví, z darování. Tuto úpravu nahradila nová, která vychází z koncepce nové daňové soustavy a současně souvisí s privatizací státních notářství a zřízením katastru nemovitostí.*“⁸

Mezi daně vybírané z nemovitosti patří daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitosti. Všechny tyto daně patří mezi tzv. daně přímé a jejich úprava je zařazena do zákona č. 357/1992Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

⁷ Podle KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 2008.

⁸ BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3., přeprac. a dopl. vyd. PRAHA: Linde, 2004. s. 68.

4 Katastr nemovitostí

Dnem 1. 1. 1993 nabyl účinnosti celý soubor právních předpisů, které se výrazným způsobem dotkly právních vztahů k nemovitosti.⁹ Výraznou změnou bylo obnovení katastru nemovitostí. „Obnovení katastrů v jejich dřívější obsahové podobě přinesl zákon č.344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR. § 1 téhož zákona definuje katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitostech, tj. jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Součástí katastru je rovněž evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.¹⁰

Evidence nemovitostí navazuje na veřejné knihy jako úřední seznamy, do kterých byly zapisovány nemovitosti a práva, která se jich týkala. Původně se nacházely pod dozorem soudů a byly veřejné přístupné. Mezi tyto veřejné knihy patřily zejména pozemkové knihy, železniční knihy a horní knihy.

Pozemkové knihy, vedené na základě knihovního zákona z roku 1871 důsledně až do roku 1950, byly definitivně zrušeny roku 1964. Ve stejném roce byly zrušeny i železniční knihy, od roku 1874 vedené pro zápisy nemovitostí určených k provozu drah pro veřejnou dopravu. Pozemkové i železniční knihy jsou v současné době v úschově katastrálních úřadů.

Horní knihy byly zavedeny roku 1854 k zápisu práv dobývat nerosty na hornicky využívaných pozemcích. Horní knihy spravovaly místní příslušné krajské soudy do roku 1957, kdy byly zrušeny zákonem o využití nerostného bohatství.¹¹

„Druhou linií evidence nemovitostí jsou pozemkové katastry. Pozemkové katastry jako jeden z nástrojů fiskální politiky státu prošly za dobu svého fungování složitým vývojem, který vyvrcholil v 50. letech zastavením jejich vedení a doplňování a formálním zrušením katastrálního zákona roku 1971.“¹²

Katastrální úřady jsou orgány státní správy, zřizované na úrovni okresů. Řízení, které probíhá před katastrálními úřady má povahu správního řízení, tzn. že výsledkem je vždy rozhodnutí úřadu, proti kterému má navrhovatel možnost podat odvolání.

⁹ BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3., přeprac. a dopl. vyd. PRAHA: Linde, 2004. s. 53.

¹⁰ JANKŮ, Martin; LUKEŠ, Ladislav. *Byty, stavby, nemovitosti*. 1. vydání. PRAHA: Computer press, 2001. s. 9.

¹¹ Podle JANKŮ, Martin; LUKEŠ, Ladislav. *Byty, stavby, nemovitosti*. 2001.

¹² JANKŮ, Martin; LUKEŠ, Ladislav. *Byty, stavby, nemovitosti*. 1. vydání. PRAHA: Computer press, 2001. s. 124.

Ze zákona č.359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů vyplývá, že jednotné provádění správy katastru nemovitostí České republiky zabezpečuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Zeměměřičské a Katastrální inspektoráty pak kontrolují vlastní výkon státní správy katastru nemovitostí ČR realizovaný jednotlivými katastrálními úřady.

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
 - 1) budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - 2) budovy, kterým se nepřiděluje popisné nebo evidenční číslo, ale které nejsou příslušenstvím jiné stavby, evidované na téže parcele,
 - 3) byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.
- c) rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), požádá-li o to osoba oprávněná,
- d) rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), pokud k nim vzniká, mění se či zaniká zástavní či jiné věcné právo.

Katastr nemovitostí je veřejnou listinou a každý má právo do něj v úředních hodinách příslušného katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si pro svoji potřebu opisy, výpisy a náčrty.

5 Oceňování nemovitostí

Abychom mohli nemovitost, kterou chceme koupit nebo prodat, umístit na trh nemovitostí, musíme znát její hodnotu a posléze zvolit její cenu. Jak už z předchozí věty vyplývá, hodnota a cena nejsou totéž.

5.1 Hodnota

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“¹³

Po zjištění hodnoty je důležité určit cenu, ocenit nemovitost. O tom, zda-li bude cena rovna hodnotě nemovitosti nebo bude jiná, rozhoduje mnoho faktorů. Hlavním faktorem je trh nemovitostí, kde se střetává nabídka a poptávka.

5.2 Cena

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“¹⁴

V současné době se v České republice cena stanoví dvěma způsoby. Jak plyne z ustanovení zákona č.526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č.135/1997 Sb., §1, odst. 2:

Cena je peněžní částka:

- sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo

¹³ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie Oceňování nemovitostí*. 6., přeprac. a dopl. vyd. BRNO: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. s. 47.

¹⁴ Tamtéž.

- zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁵ k jiným účelům než k prodeji

Oceňování nemovitého majetku můžeme provádět několika metodami. Mezi nejběžnější a nejpoužívanější metody patří porovnávací (komparační) metoda, metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti nebo metoda výnosové hodnoty.

5.3 Komparační metoda

Z výše uvedených metod je porovnávání nejjednodušším způsobem, jak ocenit nemovitost. Dochází zde totiž pouze k porovnání nemovitostí prodávaných v podobných podmínkách.

5.4 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Obvyklou cenu získáme vynásobením časové ceny a koeficientu prodejnosti, který vyjadřuje poměr mezi prodejní cenou a cenou časovou. Vzorec pro cenu obvyklou je:

$$\text{COB} = \text{CČ} * \text{KP} \quad (1)$$

kde: CČ je cena časová

KP je koeficient prodejnosti, který se vypočítá podle vzorce:

$$\text{KP} = \text{CP} / \text{CČ} \quad (2)$$

kde: CP je cena prodejní

CČ je cena časová

5.5 Metoda výnosové hodnoty

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu. Výnosová hodnota přináší pouze ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené

¹⁵ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In *Sbírka zákonů*. 17.06.1997, částka 54/1997, s. 2868.

na určitý úrok. Ziskem z nemovitosti bude zejména nájemné snížené o náklady na jeho dosažení, např. daň z nemovitosti, pojištění nebo náklady na údržbu a opravu nemovitosti.¹⁶

Výnosovou cenu získáme vydělením čistého výnosu z nájemného a míry kapitalizace, která vyjadřuje poměr mezi čistým výnosem z nájemného a prodejní cenou. Vzorec pro výnosovou cenu je:

$$CV = z/n \quad (3)$$

kde: z je čistý výnos z nájemného

n je míra kapitalizace, která se vypočítá podle vzorce:

$$n = z/CP \quad (4)$$

kde: z je čistý výnos z nájemného

CP je prodejní cena

¹⁶ BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3., přeprac. a dopl. vyd. PRAHA: Linde, 2004. s. 105.

6 Data

Od roku 1997 spolupracuje Ministerstvo financí (dále jen „MF“) a Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“) na vytvoření systému monitorování cen nemovitostí v ČR. Mezníkem ve vývoji se stalo vydání zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je v § 33 odst. 3 stanovena finančním úřadům povinnost předávat údaje obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu. Tento zákon nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998.¹⁷

6.1 Zdroj dat

Zdrojem dat jsou tedy přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Tuto povinnost jsou povinni splnit do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. V zakódované podobě obdrží ČSÚ jednou měsíčně údaje o převodech. Založení databáze cenových informací na finančních úřadech bylo zahájeno zpracováním dat ze zaslanych daňových přiznání v roce 1998 (podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.). Český statistický úřad vytváří databázi podle předložených přiznání k dani z převodu nemovitosti. Tato databáze obsahuje informace o ceně odhadní i ceně kupní. Dále uvádí jednotkovou cenu a průměrnou jednotkovou cenu, a také vytváří velice důležitý cenový index.

Každou prodávanou (komplexní) nemovitost obvykle tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Cena odhadní celé komplexní nemovitosti je součtem odhadních cen dílčích nemovitostí, přičemž umístění nemovitosti je v odhadní ceně již zohledněno. Cena kupní pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena, za kterou byla tato nemovitost prodána. Podle podílu odhadní ceny dílčí nemovitosti na celkové odhadní ceně lze odvodit kupní cenu dílčí nemovitosti. Jednotková cena (odhadní, kupní) je příslušná cena za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m², 1 m³ apod.).¹⁸

¹⁷ Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-04-15]. Dostupné z WWW: < http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/o/7009-03-2000__2002-uvod >.

¹⁸ Tamtéž.

6.2 Průměrná jednotková kupní cena

Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. region). Abychom dokázali stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu, musíme najít všechny realizované prodeje komplexních nemovitostí v této oblasti obsahující dílčí nemovitost zkoumaného druhu. Pravidla pro vhodný výběr nemovitostí ve sledované oblasti vyžadují definovat homogenitu jakožto (procentní) podíl ceny dílčí nemovitosti sledovaného druhu na celém prodeji dané komplexní nemovitosti.

Vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné jednotkové kupní ceny určitého druhu nemovitosti se provádí ve třech krocích. Nejprve se vyberou komplexní nemovitosti, jejichž kupní a odhadní cena je téměř totožná. V druhém kroku se z takto vymezené množiny vezmou jen ty, kde homogenita sledovaného druhu je větší, než pevně stanovená mez pro tento daný druh nemovitosti. Ze zbylých dat se ve třetím kroku odstraní nepravděpodobné extrémní, vzniklé chybami při pořizování dat. Za průměrnou jednotkovou kupní cenu daného druhu nemovitosti v oblasti se potom vezme aritmetický průměr zbývajících jednotkových kupních cen sledovaného druhu nemovitosti v oblasti.¹⁹

6.3 Cenový index

Kromě stanovení průměrných jednotkových cen nemovitostí je rovněž důležité stanovit cenový vývoj v závislosti na čase formou cenového indexu. Použitá metoda pro rodinné domy a byty užívá regresní analýzy, jejíž model předpokládá závislost ceny sledované nemovitosti na období, velikostní kategorii obce, opotřebením a koeficientu vybavení. Celý soubor sledované nemovitosti se rozdělí do podskupin definovaných kombinací velikosti obce a skupiny opotřebením. Pro každou podskupinu se stanoví regresní model, z kterého vyplyne statistická závislost ceny na opotřebením a koeficientu vybavení, a také se stanoví průměrná míra opotřebením a průměrný koeficient vybavenosti. Poté můžeme provést kvalitativní očištění před porovnáváním cen.²⁰

¹⁹ Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-04-15]. Dostupné z WWW: < http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/o/7009-03-2000__2002-uvod >.

²⁰ Tamtéž.

7 P-INDEX

Index cen nemovitostí P-INDEX je něco na způsob burzovních indexů, které ukazují, jak se vyvíjejí ceny na trhu, jestli klesají, stagnují či rostou. P-INDEX nevychází přímo z tržních cen, ale zobrazuje to, kde by měla být v ideálním případě tržní rovnováha. Snaží se tedy ukázat, jakým směrem se vývoj cen posune a kolem kterého bodu by se měly tržní ceny dlouhodobě pohybovat.

P-INDEX zobrazuje vývoj cen na trhu nemovitostí za veškeré byty a rodinné domy v ČR. Vznikl z důvodu lepšího určení tržní ceny. Český trh nemovitostí v minulosti směřoval prakticky vždy výhradně vzhůru, takže profesionálové z oboru ani zájemci o koupi či prodej nemovitosti neměli potřebu starat se o analýzy realitního trhu ani o makroekonomické analýzy. Trendy na trhu se však mění, dochází ke zpomalení tempa růstu, v některých obdobích ke stagnaci a výjimečně i ke klesání cen. Koupě nemovitosti představuje pro rodinu největší investici v životě, a proto jsou ceny nemovitostí velice ostře sledovány. Z toho důvodu je P-INDEX dokonalým nástrojem pro účastníky trhu s nemovitostmi.²¹

²¹ P-INDEX [online]. c2010 [cit. 2010-04-19]. Dostupné na WWW: <<http://www.p-index.cz/>>.

8 Makroekonomické ukazatele

Dříve než se budu zabývat analýzou vývoje cen nemovitostí, rád bych zdůraznil důležitost makroekonomických ukazatelů, jejichž soubor nám vytváří celkový pohled na dění v ekonomice. Mezi nejvýznamnější makroekonomické ukazatele patří:

- inflace,
- změna hrubého domácího produktu,
- nezaměstnanost.

8.1 Inflace

„Inflace je definována jako růst všeobecné cenové hladiny měřené indexem spotřebitelských cen (CPI) nebo jiným srovnatelným cenovým indexem.“²² CPI vyjadřuje změnu cen zboží a služeb, které domácnosti nakupují

8.2 Hrubý domácí produkt (HDP)

„HDP je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na určitém území.“²³

8.3 Nezaměstnanost

„Populaci země můžeme obvykle rozdělit na ekonomicky aktivní obyvatelstvo (pracovní sílu), tj. zaměstnané a nezaměstnané a obyvatelstvo ekonomicky neaktivní.“²⁴ Podle metodiky Mezinárodní organizace práce (ILO) jsou za nezaměstnané v České republice považovány osoby, které dosáhly 15 a více let a v daném období souběžně splňovaly tři podmínky:

- nebyly zaměstnané,
- aktivně hledaly práci,

²² LIŠKA, Václav a kol. *Makroekonomie*. 2. vyd. PROFESSIONAL PUBLISHING, 2004. s. 402.

²³ Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-04-17]. Hrubý domácí produkt. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/hruby_domaci_produkct_%28hdp%29>.

²⁴ LIŠKA, Václav a kol. *Makroekonomie*. 2. vyd. PROFESSIONAL PUBLISHING, 2004. s. 426.

- byly připraveni k nástupu do práce (nejpozději do 14 dnů).

Pokud osoba nesplňuje alespoň jednu ze tří výše uvedených podmínek, pak je buď zaměstnaná nebo ekonomicky neaktivní.

9 Analýza vývoje cen nemovitostí v České republice

Zatímco v teoretické části je pozornost zaměřena na vysvětlení základních pojmů, které se týkají nemovitostí, část praktická zahrnuje rozbor a analýzu vývoje cen nemovitostí v České republice, která je i stěžejním cílem této práce.

Pozornost při analýze vývoje cen nemovitostí zaměřuji na 3 základní typy nemovitostí:

- rodinné domy,
- byty,
- stavební pozemky.

Analýzu rozdělují do dvou velkých částí. V první části se věnuji období od roku 1998 do roku 2004, a dále se zabývám obdobím 2005 až 2008. Důvodem pro rozdělení je fakt, že Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“) až do roku 2004 jako cenový základ pro indexaci stanovil rok 2000. Poté byl jako cenový základ pro další roky stanoven rok 2005.

Data použitá v analýze jsou zpracována z tabulek, které zveřejňuje Český statistický úřad

9.1 Vývoj cen nemovitostí v období od roku 1998 do roku 2004

9.1.1 Významné události v období 1998-2004

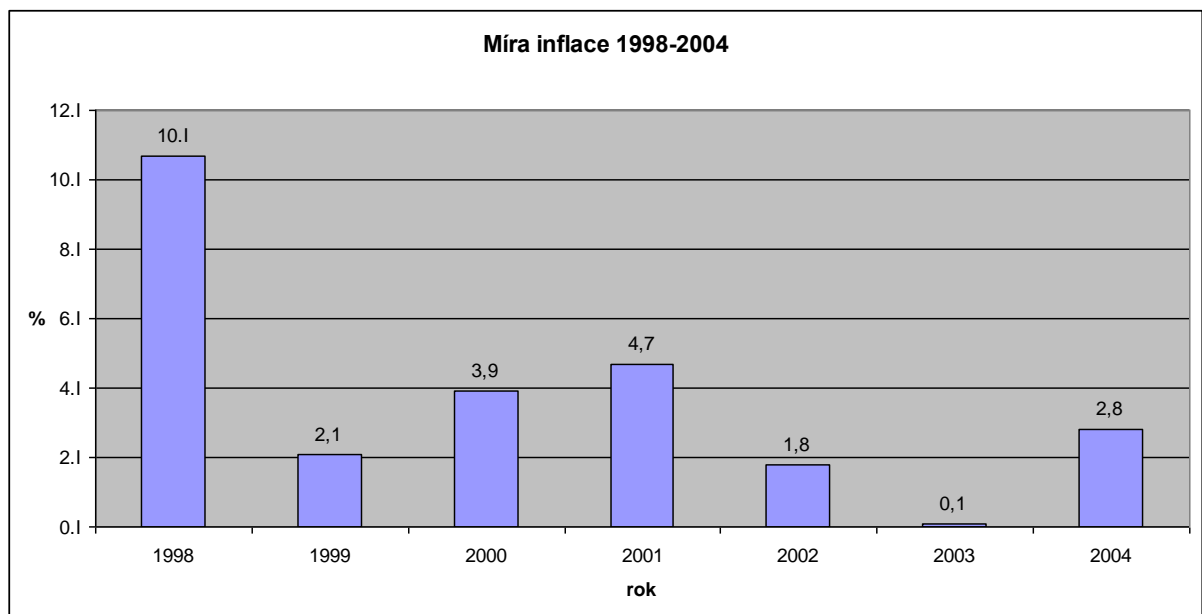
Na vývoj cen nemovitostí mohou mít velký vliv i významné události, které se v České republice odehrají nebo se jí přímo týkají.

- Na konci roku 1997 vláda premiéra Klause podala demisi a ČR vstupovala do roku 1998 s úřednickou vládou sestavenou bývalým guvernérem ČNB Josefem Tošovským. Předčasné volby do Poslanecké sněmovny v červnu 1998 vyhrála ČSSD.
- 12. března 1999 se ČR stává členem Severoatlantické aliance (NATO).
- V roce 2002 se vítězem voleb do Poslanecké sněmovny stala opět ČSSD.

- V srpnu roku 2002 zasáhly Českou republiku ničivé povodně.
- 28. února 2003 byl novým prezidentem České republiky zvolen Václav Klaus.
- V červnu roku 2003 proběhlo referendum o vstupu České republiky do Evropské unie. Se vstupem souhlasilo 77,33 procenta hlasujících.
- 1.5.2004 se Česká republika stala členem Evropské unie.

9.1.2 Makroekonomické ukazatele

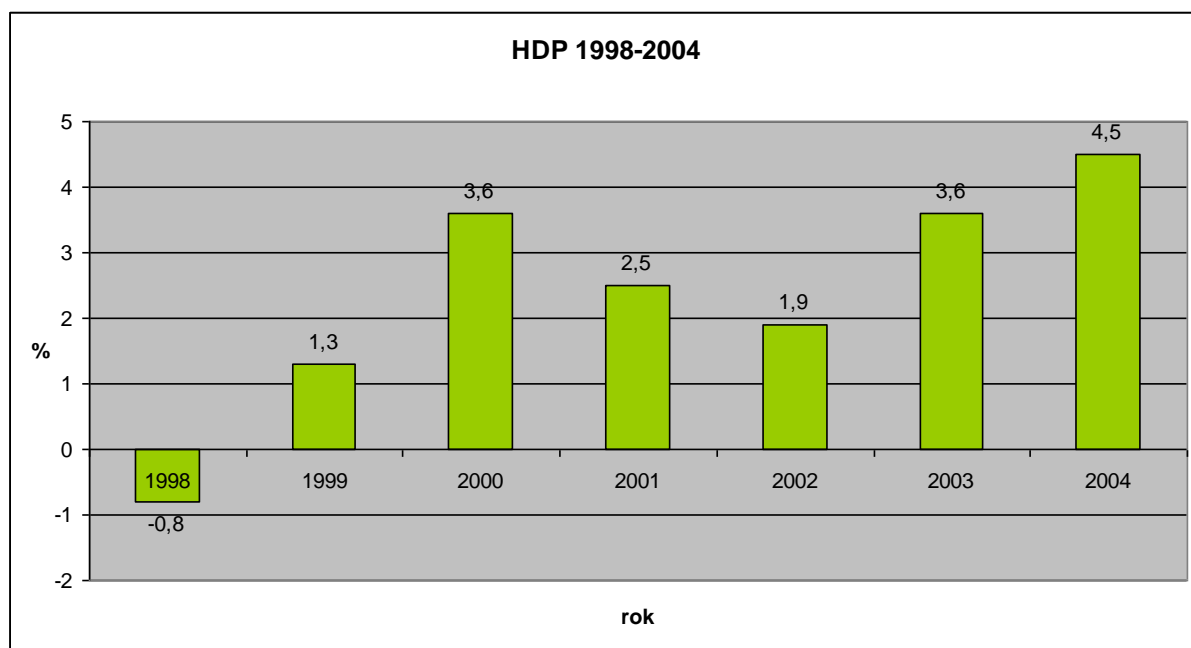
Jak již bylo zmíněno v teoretické části, soubor makroekonomických ukazatelů nám vytváří celkový pohled na dění v ekonomice. Z Grafu č. 1 můžeme vyčíst postupný vývoj míry inflace od roku 1998 až do roku 2004. Za zmínku stojí rok 1998, kdy míra inflace překročila hranici 10% a o rok později klesla o celých 8%. Až do roku 2001 následoval pozvolný růst, kdy maximum dosáhlo hranice 4,7%. Následně míra inflace začala klesat a v roce 2003 se přiblížila nule.



Graf č. 1: Míra inflace v období 1998-2004

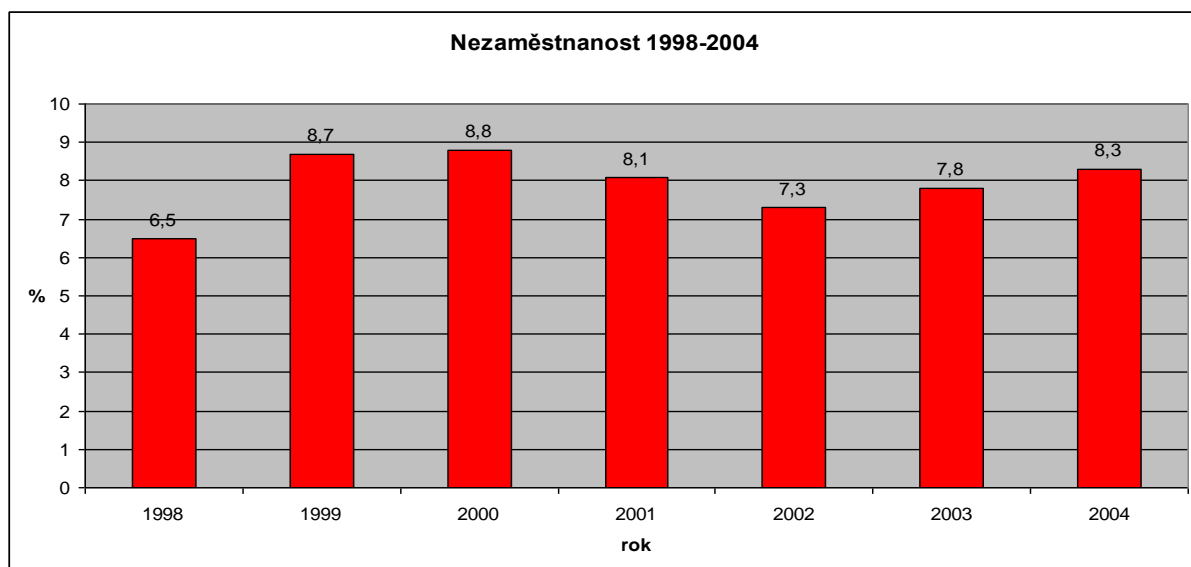
Vývoj hrubého domácího produktu, který můžeme vidět na Grafu č. 2, zaznamenal velký extrém v roce 1998, tedy ve stejném roce kdy míra inflace dosáhla svého maxima (viz Graf č. 1). V roce 1998 bylo HDP záporné s hodnotou -0,8. Až do roku 2004 byl vývoj téměř identický s vývojem míry inflace. Můžeme si však povšimnout rozdílu, protože vývoj HDP jakoby předpovídá vývoj míry inflace s ročním předstihem. Pokud bychom

zaznamenané hodnoty HDP zaznamenaly až o rok později, symetricky by vývoj odpovídal vývoji míry inflace.



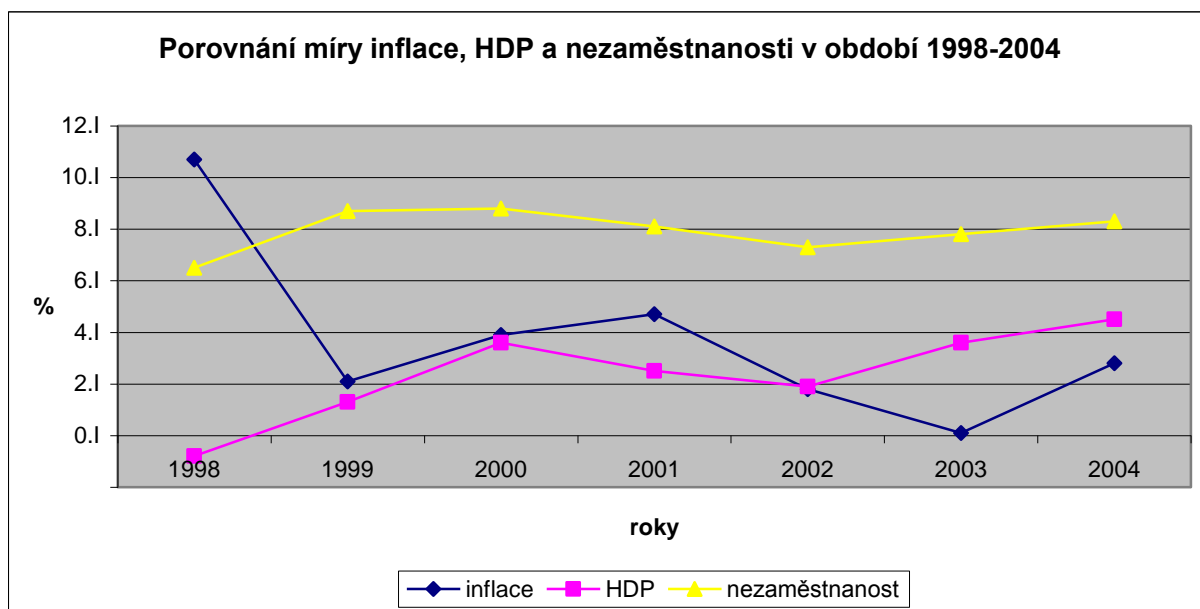
Graf č. 2: Hrubý domácí produkt v období 1998-2004

Posledním makroekonomickým ukazatelem, který zmíním, je nezaměstnanost. Opět si můžeme povšimnout velké podobnosti ve vývoji HDP znázorněném na Grafu č. 2 s vývojem nezaměstnanosti na Grafu č. 3. Nezaměstnanost, která v roce 1998 byla 6,5%, rostla až na hodnotu 8,8% v roce 2000. Stejně tak jako HDP, i nezaměstnanost v dalších dvou letech klesala a zastavila se na 7,3% a následně podle HDP opět stoupala až do roku 2004, kdy byla nezaměstnanost 8,3%.



Graf č. 3: Nezaměstnanost v období 1998-2004

Nakonec jsem všechny tři makroekonomické ukazatele sjednotil v Grafu č. 4, tak abych ukázal na podobnost ve vývoji HDP, nezaměstnanosti a inflace v období 1998 až 2004. Žlutá křivka nezaměstnanosti a růžová vyjadřující HDP jsou téměř symetrické. Pokud bychom posunuli modrou křivku inflace o jeden rok doleva, symetricky by se vyrovnaly všechny tři křivky.



Graf č. 4: Porovnání míry inflace, HDP a nezaměstnanosti v období 1998-2004

9.1.3 Rodinné domy

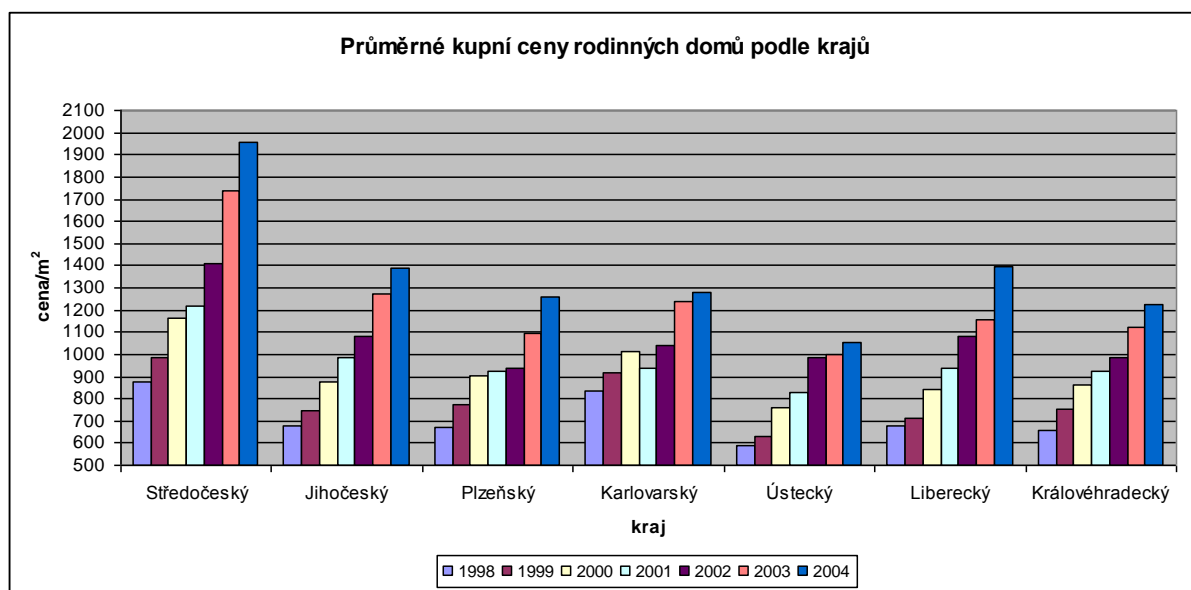
Koupě rodinného domu je pro občana České republiky největší investicí za celý jeho život. S porovnáním s obyvateli USA, kde je stěhování „národním sportem“, se Češi neradi stěhují. Máme v povaze zůstat u svých příbuzných a blízkých, hledat si práci v okolí, které známe a také zakládat rodinu. Jsme tím hodně fixovaní na své okolí a tím je ovlivněn i výběr nemovitosti.

➤ Průměrná kupní cena

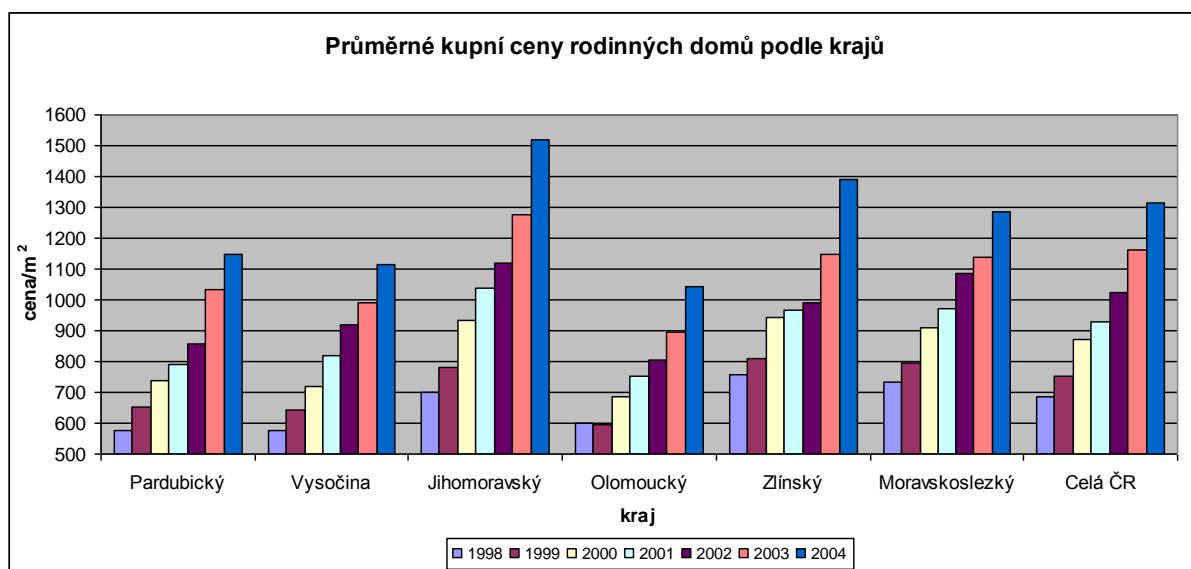
Na Grafech č. 5 a č. 6 jsem znázornil vývoj průměrné kupní ceny rodinných domů podle krajů v období od roku 1998 do roku 2004. Je jasně patrné, že ceny rodinných domů rostly závratnou rychlostí. Nejvíce korun za metr krychlový utratí nový vlastník nemovitosti ve Středočeském kraji. V roce 1998 se ceny ve Středočeském kraji pohybovaly kolem 870 Kč/m³, téměř o 200 Kč/m³ nad průměrem celé České republiky. Tento prim si Středočeský kraj udržuje i v nadcházejících letech. V roce 2004 by kupující zaplatil za metr krychlový

rodinného domu 1 956 Kč, o 640 Kč/m³ více oproti průměrné ceně v celé ČR. Mezi další oblasti, kde byla cena výrazně vyšší než průměrná cena, můžeme zařadit například kraj Zlínský, Jihomoravský, Jihočeský, Plzeňský nebo Královéhradecký.

Nejlevněji se v roce 1998 dal poříditi rodinný dům na Vysočině, kde se průměrná cena pohybovala kolem 570 Kč/m³, přičemž průměrná cena v ČR byla 687 Kč/m³. V několika dalších letech se o pozici nejlevnějších rodinných domů přetahovali Vysočina, Ústecký kraj, Pardubický kraj a Olomoucký kraj. Průměrná cena v těchto krajích se v roce 2004 pohybovala v rozmezí 1 050 – 1 150 Kč/m³.



Graf č. 5: Průměrná kupní cena rodinných domů v období 1998-2004 (1. část)



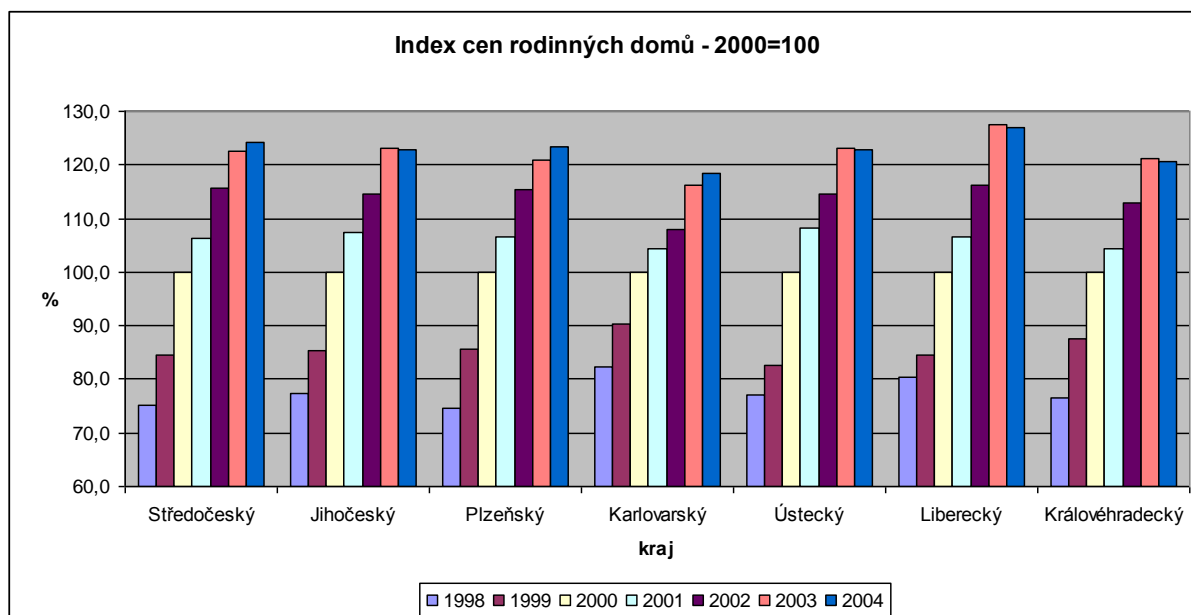
Graf č. 6: Průměrné kupní cena rodinných domů v období 1998-2004 (2. část)

➤ Index cen

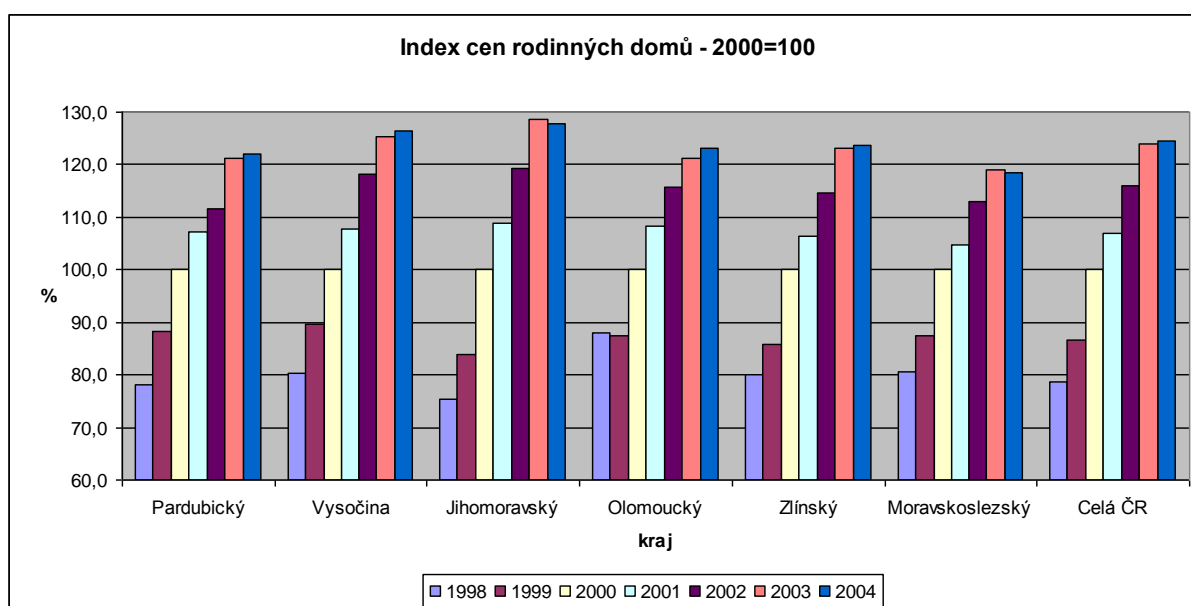
Index cen stanoví cenový vývoj v závislosti na čase. ČSÚ jako cenový základ zvolil rok 2000, který se tedy rovná 100%. K další změně cenového základu došlo v roce 2005, který byl od té doby počítán jako stoprocentní. Z toho důvodu je také analýza rozdělena do dvou částí. Na období 1998-2004 a 2005-2008.

Zatímco jsem při porovnání průměrných kupních cen zjistil, kde koupíme rodinný dům nejlevněji nebo nejdraž, index cen vypovídá o tom, jak se změnila cena proti předchozímu roku. Metodika výpočtu indexu je rozdílná než metodika výpočtu průměrné kupní cenu a její přesný popis je rozebrán v kapitole 6.3. Z toho důvodu je podoba některých grafů rozdílná.

V období 1998 až 2004 byl největší meziroční nárůst cen v roce 2000, kdy cena rodinných domů ve většině krajích stoupla o 12-15%. Výjimkou byl Karlovarský kraj, kde se cena zvýšila pouze o 9,7% a naopak v Ústeckém kraji došlo ke zvýšení cen nemovitostí až o 17,5%. V roce 2001 se index cen pohyboval od nejnižších 4,4% v Karlovarském a současně i v Královéhradeckém kraji až po nejvyšších 8,8% v Jihomoravském kraji. V letech 2002 a 2003 se index ve většině krajích pohyboval v rozmezí od 5 do 10%. Důležité je zmínit dvě nejnižší hodnoty za rok 2002, kterých dosáhl Karlovarský (3,7 %) a Pardubický kraj (4,4 %), přitom o rok později se oba kraje pohybovali mezi kraji s nejvyšším nárůstem cen, kterému vévodil Liberecký kraj s 11,2 %. Rok 2004 je v porovnání s předchozími roky naprosto ojedinělý. Index cen rodinných domů se pohyboval od -1 % v Jihomoravském kraji až po 2,3 % v Plzeňském kraji. Záporné hodnoty indexu naznačují, že ceny rodinných domů nepatrně poklesly, jako například v Jihočeském, Ústeckém, Libereckém, Královéhradeckém, Jihomoravském nebo Moravskoslezském kraji.



Graf č. 7: Index cen rodinných domů v období 1998-2004 (1. část)



Graf č. 8: Index cen rodinných domů v období 1998-2004 (2. část)

9.1.4 Byty

Na trhu nemovitostí mají byty největší zastoupení ze všech obchodovatelných nemovitostí. Nejvíce početnými transakcemi jsou pronájmy bytů. Pronajímaný byt je pro jeho vlastníka velice lukrativní investice. V minulých letech, kdy bylo možné získat hypoteční úvěr za dobrých podmínek a byty byly cenově výhodné, se byty kupovaly s přímým záměrem využít je k pronájmu, aniž by kupující v nemovitosti bydleli. Návratnost takové investice byla otázkou několika málo let a její další vývoj předpovídal vysoké zisky

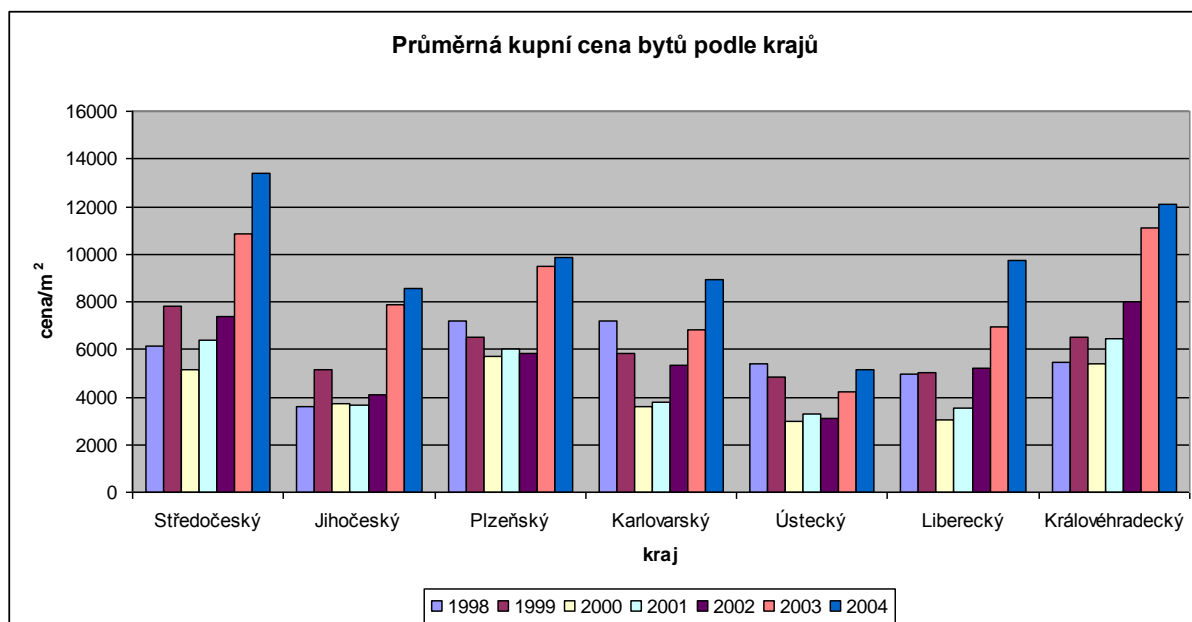
pro vlastníka bytu. Ani v dnešní době, kdy odeznívá ekonomická krize, která výraznou měrou zasáhla naši zemi, koupě bytu za účelem pronájmu neztratila na oblíbenosti. Jak výhodná je koupě bytu za účelem byt později pronajímat jsem se pokusil spočítat na příkladu.

Pan Novák koupil na hypoteční úvěr byt 2+1 v Pardubicích za cenu 1 300 000 Kč. Hypoteční úvěr na 10 let ho zavazuje měsíčně splácet 14 000 Kč. Rozhodne se byt pronajímat studentům. Cena pro jednoho studenta je 2 500 Kč/měsíc s kapacitou maximálně čtyř studentů. Nájemníci si sami hradí zálohy na elektřinu a vodu. Jelikož jsou v Pardubicích pronájmy bytů pro studenty velice oblíbené, kupující počítá s maximálním využití kapacity. Veškeré získané prostředky z nájmu použije na splátku hypotéky a sám doplatí 4 000 Kč. Za 10 letech pan Novák zaplatí na doplatku hypotéky 480 000 Kč a dalších 100 000 Kč použije na opravy bytu a vedlejší výdaje. Byt ho tedy stojí pouze 580 000 Kč. Do výpočtu nebyly zahrnuty možné změny nájemní ceny ani inflace.

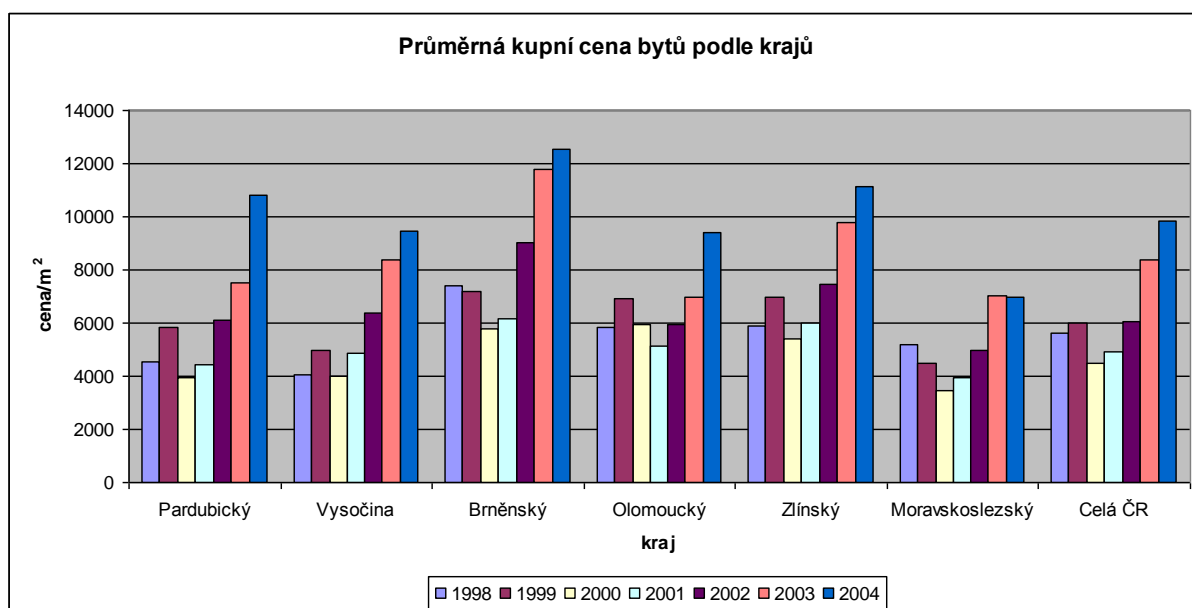
➤ **Průměrná kupní cena**

Podle Grafů č. 9 a č. 10 je patrné, že vývoj kupní ceny bytů nebyl tak jednoznačný jako u rodinných domů, kde cena neustále rostla. V roce 1998 vyšlo pořizování bytu nejlevněji obyvatelé Jihočeského kraje, kde se cena za m² pohybovala kolem 3 580 Kč. Nejdražší byty se v roce 1998 prodávaly na Jihomoravsku, Plzeňsku a Karlovarsku, kde se m² prodával za přibližně 7 200 Kč. Od roku 1999 až do roku 2004 si pozici nejlevněji prodávaných bytů drží ústecký kraj. V tomto období bylo na Ústecku možné pořídit byt od 3 000 do 5 000 Kč/m². Naopak mezi kraje s nejdražšími byty patřil od roku 1999 kraj Brněnský, Královéhradecký a Středočeský, ve kterém se kupní cena bytu v roce 2004 vyšplhala na závratných 13 400 Kč/m². V porovnání s Ústeckým krajem je Středočeský byt v roce 2004 o 160% dražší.

Za zmínku stojí rok 2000 a 2001 kdy ve většině krajích podstatně poklesla průměrná kupní cena bytů. V porovnání s kupní cenou rodinných domů, která naopak v roce 2000 zaznamenala meziroční růst 10-15%, bych snížení ceny bytů přirovnal ke snížení poptávky po bytech a zvýšení zájmu o rodinné domy.



Graf č. 9: Průměrná kupní cena bytů v období 1998-2004 (1. část)

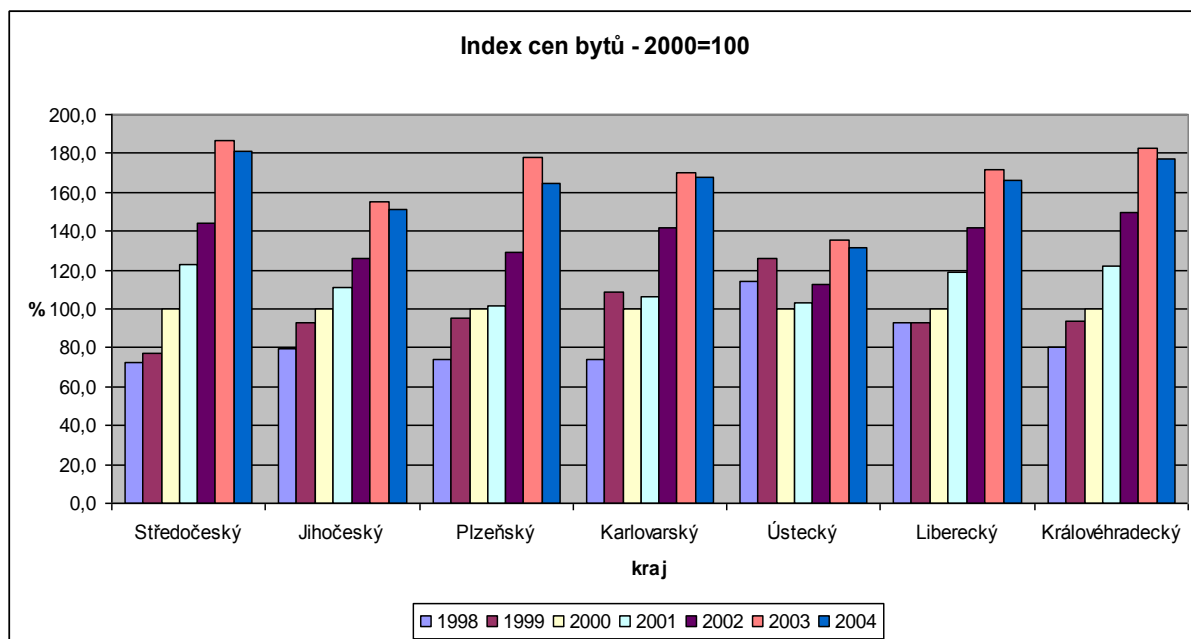


Graf č. 10: Průměrná kupní cena bytů v období 1998-2004 (2. část)

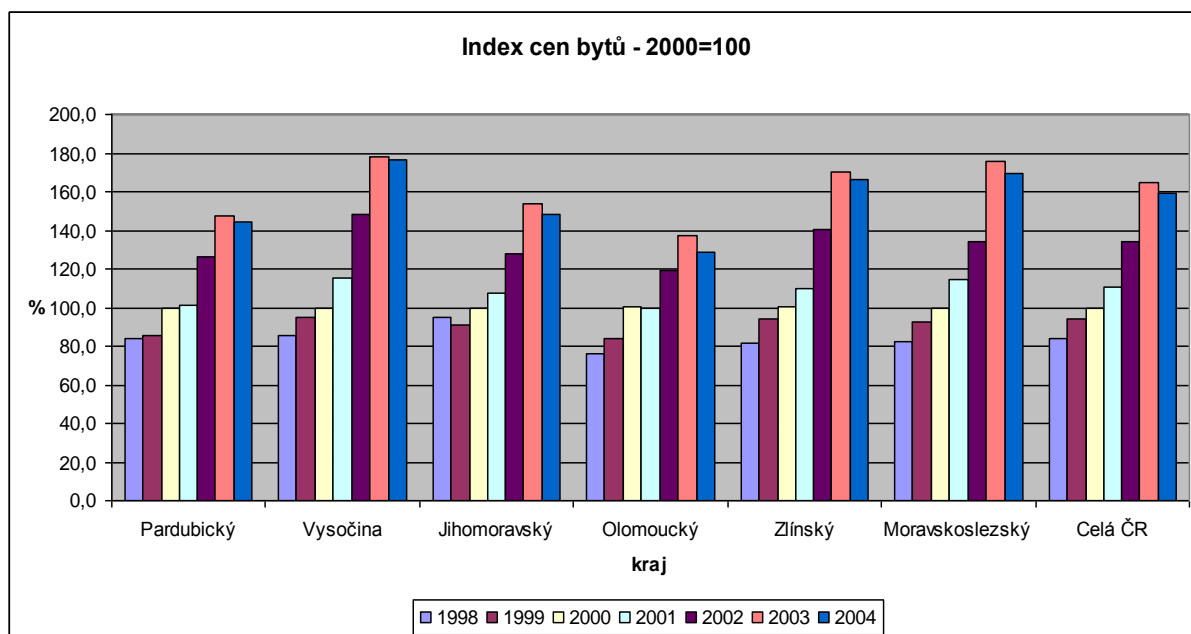
➤ **Index cen**

Index cen bytů v období od 1998-2003 znázorněném na Grafech č. 11 a č. 12, ukazuje neustálý růst cen s výjimkou Karlovarského, Ústeckého a Jihomoravského kraje. V Ústeckém kraji byl největší propad cen zaznamenán v roce 2000 s hodnotou -25,8 % oproti předchozímu roku. Rok 2004 je symbolem nepatrného poklesu ve všech krajích, dokonce i ve Středočeském kraji, kterému v roce 2000 a 2001 patřily nejvyšší hodnoty indexu cen. S rokem 2002 přišlo obrovské zvýšení cen. V Karlovarském kraji vzrostl v roce 2002 index

o 35%, na Vysočině o 32%, ve Zlínském kraji o 30%. O rok později byl růst cen i indexu ještě větší, na Plzeňsku až o 48,6%, ve Středočeském kraji o 42,6% a v Moravskoslezském kraji o 41,4%. Porovnáním roku 2003 s rokem 2000 zjistíme, že se index cen nejvíce zvýšil ve Středočeském kraji (86,4%), Královéhradeckém kraji (82,7%) a na Vysočině (78,4%). K nejmenšímu zvýšení indexu došlo v Ústeckém kraji (35,1%), Olomouckém kraji (37,3%) a na Pardubicku (47,6%)



Graf č. 11: Index cen bytů v období 1998-2004 (1. část)



Graf č. 12: Index cen bytů v období 1998-2004 (1. část)

9.1.5 Stavební pozemky

V dnešní době je snem většiny lidí vlastnit kus pozemku. Malou zahrádku na okraji města, kde si lidé z velkoměsta mohou vyvětrat své plíce, chaloupku kde si odpočinou od pracovního vytížení, velkou zahradu u svého domu nebo pozemek, na kterém plánují postavit dům. Pozemek můžeme získat několika způsoby. Mezi ty levnější způsoby patří darování nebo dědictví. Tím nejdražším způsobem je koupě. V dnešní době se v některých oblastech cena pozemku rovná ceně výstavby a pořízení takto nákladného pozemku si nemůže dovolit každý.

➤ Průměrná kupní cena

ČSÚ na rozdíl od rodinných domů a bytů neuvádí rozdělení stavebních pozemků do krajů, ale průměrné kupní ceny uvádí pro každý okres s výjimkou roku 1998 a 1999. Nejdražšími pozemky v celé České republice jsou pozemky na Praze 1, kde se cena od roku 1998 zvýšila z 20 000 Kč/m² na 28 000 Kč/m² v roce 2004. Ceny tří nejdražších, kromě Prahy, a tří nejlevnějších pozemků jsou znázorněny v Tabulce č. 1 a č. 2.

Tab. č. 1: Průměrná kupní cena stavebních pozemků mimo Prahu v období 1998-2004 (1.část)

ROK							
1998		1999		2000		2001	
Kraj	Cena (Kč/m ²)	Kraj	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)
Karlovarský	5214	Brněnský	1436	České Budějovice	1402	Karlovy Vary	1518
Zlínský	2013	Plzeňský	1111	Hradec Králové	1296	Hradec Králové	1453
Královéhradecký	1925	Budějovický	810	Karlovy Vary	1275	České Budějovice	1374
Ústecký	39	Pardubický	47	Teplice	45	Svitavy	48
Jihlavský	36	Ostravský	42	Bruntál	38	Bruntál	47
Pardubický	36	Jihlavský	41	Jeseník	36	Jeseník	25

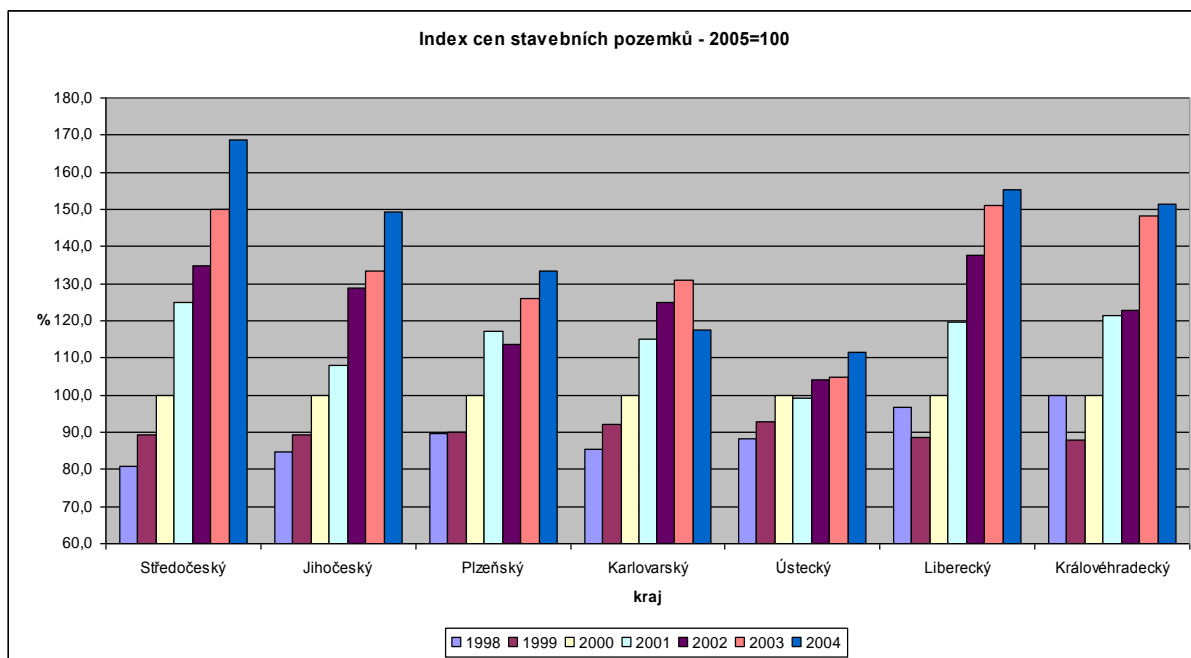
Tab. č. 2: Průměrná kupní cena stavebních pozemků mimo Prahu v období 1998-2004 (2.část)

ROK					
2002		2003		2004	
Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)
Karlovy Vary	1685	Plzeň-město	1715	Plzeň-město	1838
Hradec Králové	1618	Brno-město	1450	Brno-město	1531
České Budějovice	1496	Ostrava-město	561	Ostrava-město	559
Třebíč	57	Šumperk	55	Česká Lípa	62
Chomutov	48	Svitavy	54	Ústí nad Orlicí	60
Bruntál	45	Bruntál	46	Šumperk	58

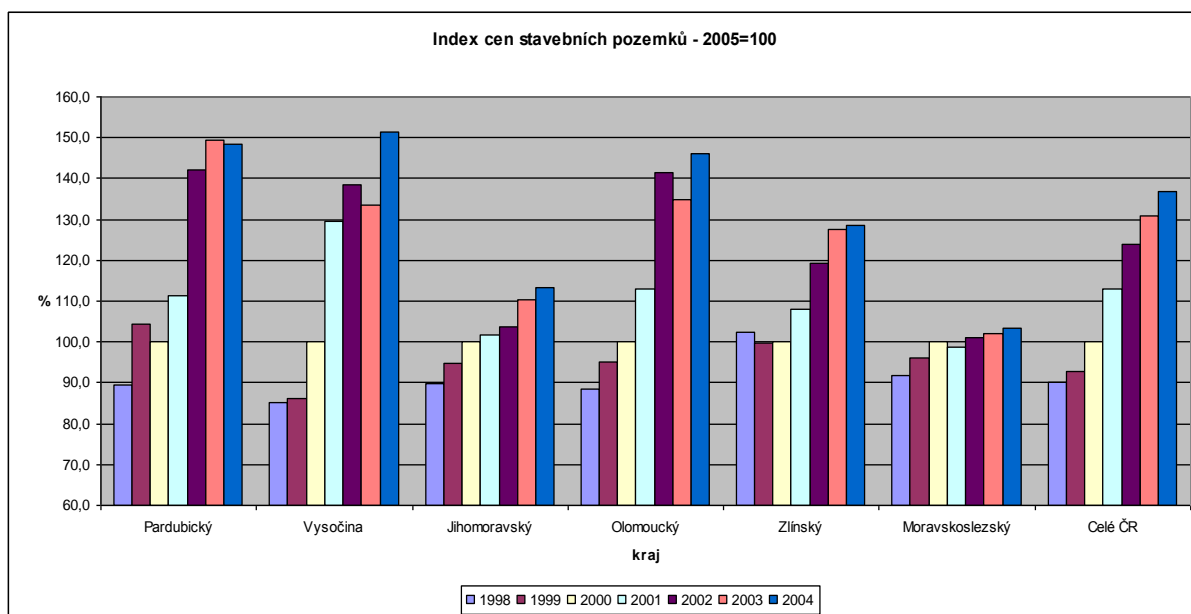
➤ **Index cen**

Českým statistickým úřadem vypočítaný index cen stavebních pozemků pro všechny kraje České republiky zobrazují Grafy č. 13 a 14 Kromě Ústeckého, Moravskoslezského a Jihomoravského kraje, kde byl vývoj indexu velice pozvolný, v ostatních krajích České republiky se index cen zvyšoval vysokou rychlostí. Středočeský kraj například v roce 2004 překonal cenovou základnu (2000=100) o 70%. O rok dříve se nejvýše nad cenovou základnu dostal Liberecký kraj, který ji překonal o 50%. V roce 2002 se cenový index pohyboval nejvýše v Pardubickém a Olomouckém kraji s hodnotou těsně přesahující 140%. V období 1998 až 2004 největšího nárůstu za rok dosáhl Pardubický kraj v roce 2002, když se cenový index zvýšil o 30,7%. Druhý největší nárůst (29,6%) zaznamenali v roce 2001 na Vysočině a třetí místo patří Olomouckému kraji s 28,4% v roce 2002.

Pokud by pozemek sloužil jako investice s cílem ho za několik let prodat se ziskem, nepřinesla by téměř nic majiteli pozemku v Moravskoslezském kraji, kde se index od cenového základu odchytil nejvýš o 2,4%.



Graf č. 13: Index cen stavebních pozemků v období 1998-2004 (1. část)



Graf č. 14: Index cen cena stavebních pozemků v období 1998-2004 (2. část)

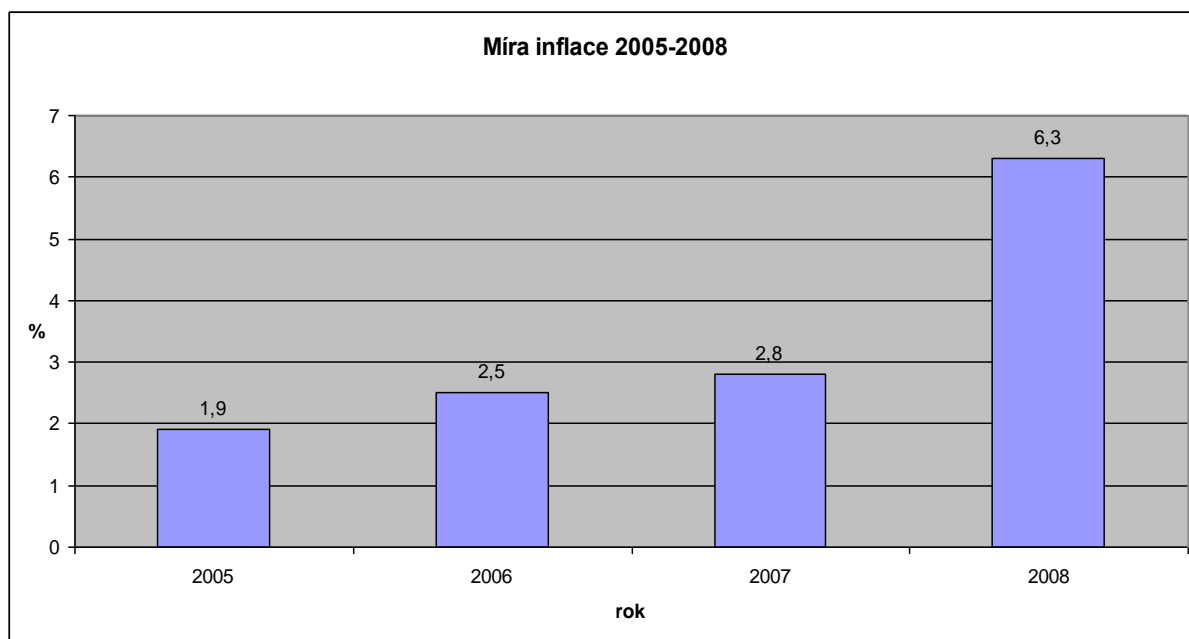
9.2 Vývoj cen nemovitostí v období od roku 2005 do roku 2008

9.2.1 Významné události v období 2005-2008

- V roce 2006 se vítězem voleb do Poslanecké sněmovny stala ODS.

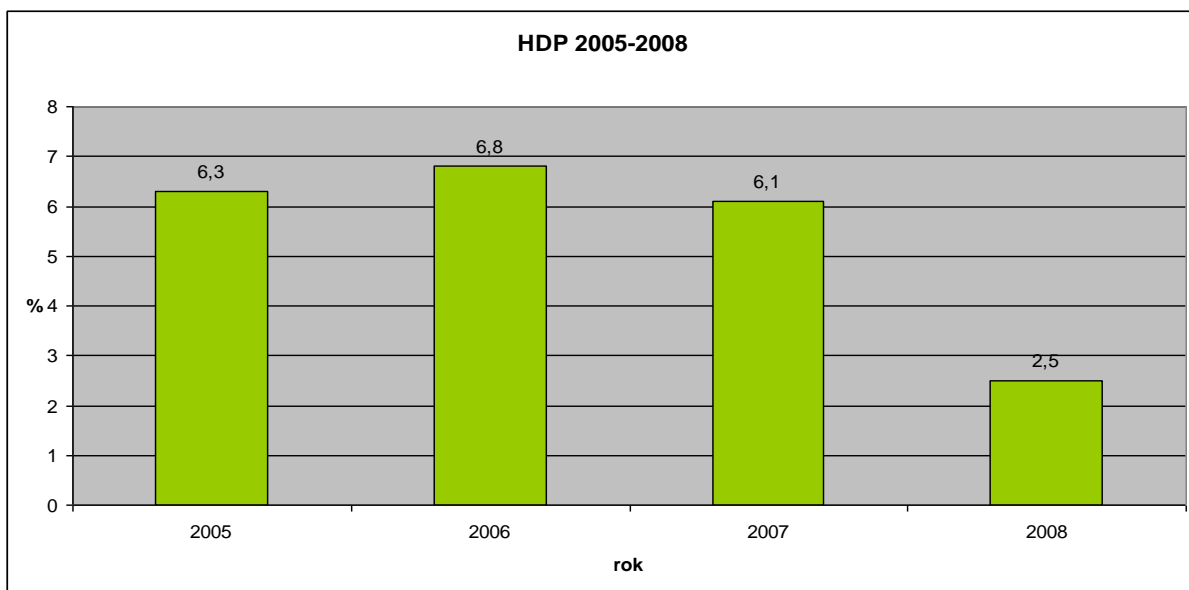
9.2.2 Makroekonomické ukazatele

Na Grafu č. 15 můžeme vidět vývoj míry inflace v období 2005-2008. Pro toto období je vývoj pro každý rok rostoucí. Až do roku 2007 se míra inflace oproti roku 2005 zvýšila nepatrně, přesněji o 0,9%. Po roce 2007 následoval skok o 5,5% na hodnotu 6,3%, která byla nejvyšší od roku 1998 (10,1%).



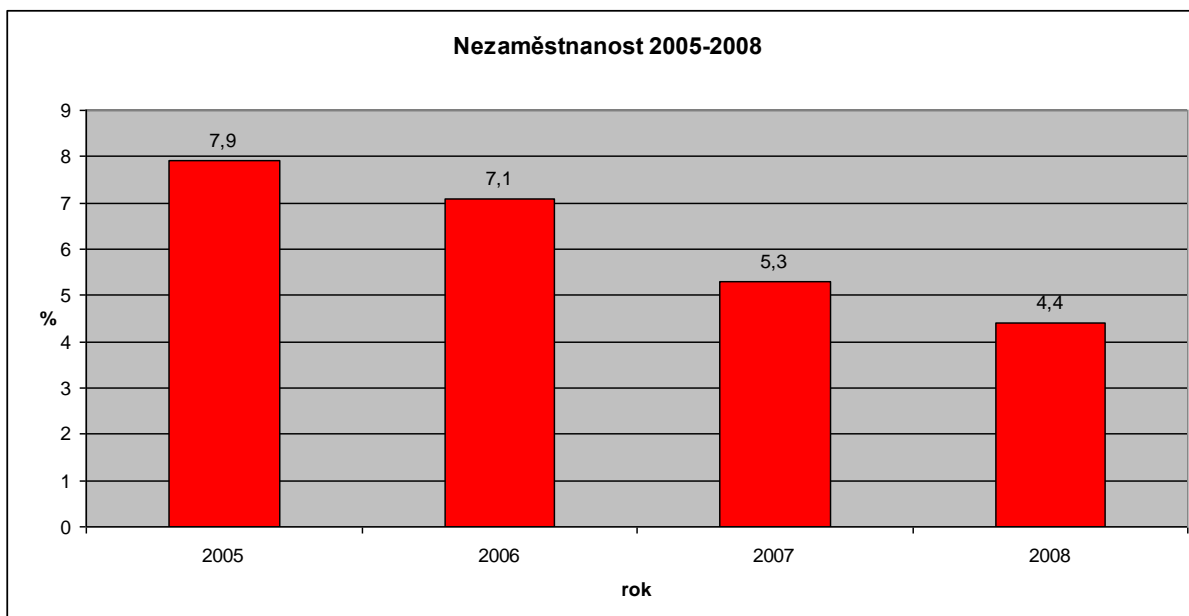
Graf č. 15: Míra inflace v období 2005-2008

Stejně jako míra inflace, ani HDP v letech 2005, 2006 a 2007 nezaznamenal žádný výrazný výkyv ve vývoji. V roce 2005 byl hrubý domácí produkt 6,3%, o rok později mírně stoupl na 6,8%, ale vzápětí klesl na hodnotu 6,1%. Výrazná změna, stejně tak jako u míry inflace, nastala v roce 2008, kdy ale naopak oproti inflaci hrubý domácí produkt prudce klesl o 3,6%.



Graf č. 16: Hrubý domácí produkt v období 2005-2008

Pro období 1998-2004 byl vývoj HDP i nezaměstnanosti téměř symetrický. Totéž neplatí pro období 2005-2008. Zatímco výsledek HDP v letech 2005-2007 byl téměř stejný a velký propad nastal až v roce 2008, nezaměstnanost po celé období klesala. V roce 2005 byla nezaměstnanost v České republice 7,9% a do roku 2008 klesla na 4,4%.



Graf č. 17: Nezaměstnanost v období 2005-2008

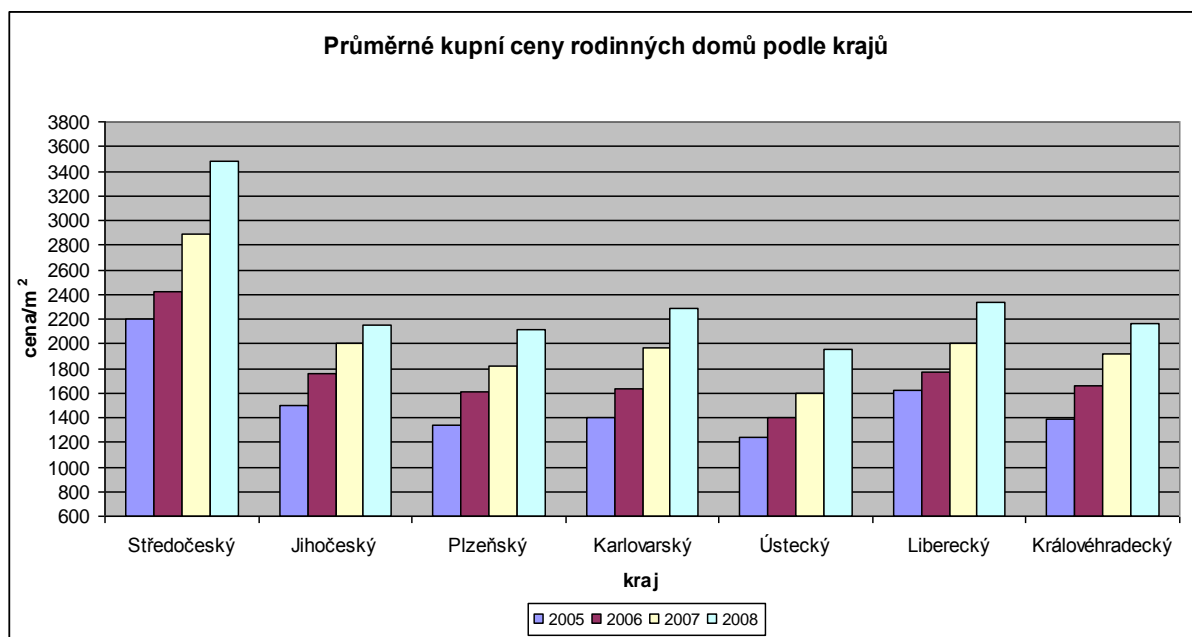
9.2.3 Rodinné domy

➤ Průměrná kupní cena

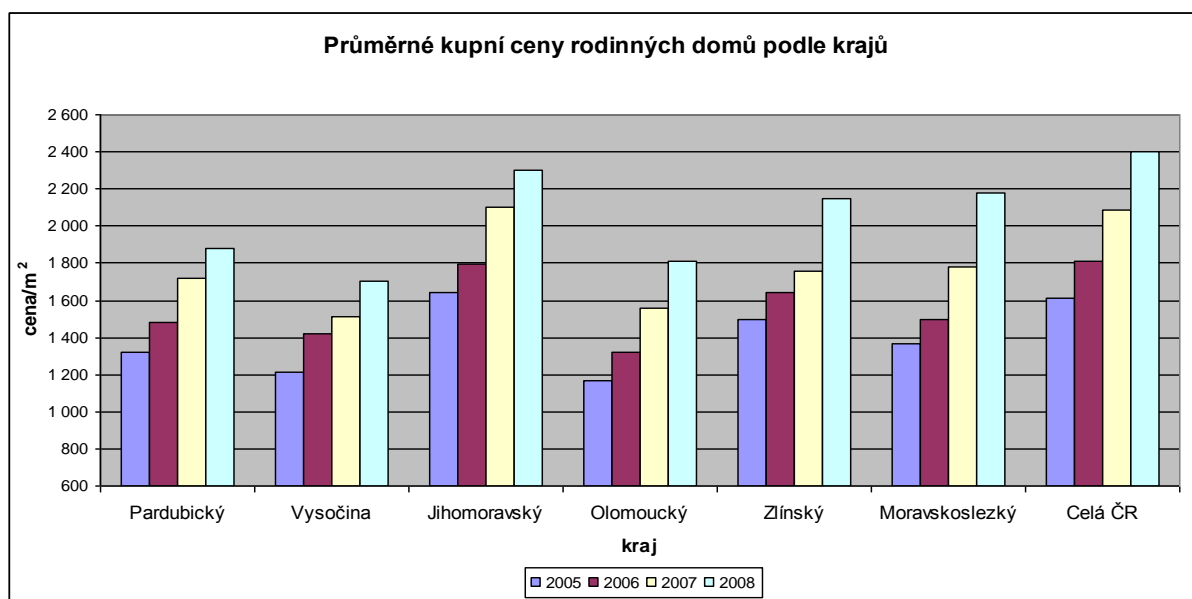
Pokud se pokusíme najít rozdíl ve vývoji průměrné kupní ceny rodinného domu mezi obdobím 1998-2004 a obdobím 2005-2008, najdeme jen jediný, a tím je vyšší průměrná cena. Vývoj kupní ceny se v tomto období nesnížil, nestagnoval, ale pouze se zvyšoval, stejně jako tomu bylo v období 1998-2004.

Nejvíce se pořízení rodinného domu prodražilo opět obyvatelům ve středočeském kraji, ve kterém za 1 m³ v roce 2005 zaplatili 2 202 Kč a o tři roky později byla cena vyšší o dalších přibližně 1 300 Kč/m³, tedy nárůst o 60%. Rodinné domy byly velmi drahé také v Libereckém a Jihomoravském kraji, kde v roce 2005 za 1m³ kupující zaplatili 1 600 Kč. Žádnou výjimku nepřinesly ani roky následující a kupní ceny na Liberecku a Jihomoravsku byly po středočeském kraji opět nejvyšší. V roce 2008 byly ceny rodinných domů v okolí Liberce vyšší o 44% než v roce 2005. Tento nárůst cen přesně kopíroval i Jihomoravský kraj, kde průměrná kupní cena v roce 2008 byla přibližně 2 300 Kč/m³.

Nejméně za jeden m³ zaplatil kupující v Olomouckém a Ústeckém kraji , a také na Vysočině. Průměrná kupní cena se pohybovala od 1 160 do 1 240 Kč/m³, téměř poloviční než ve Středočeském kraji. Tyto kraje byly nejlevnější i v dalších letech a ani v roce 2008 nedosáhly na cenu, za kterou se ve Středočeském kraji prodávaly rodinné domy v roce 2005. I přestože cena do roku 2008 stoupla například v Ústeckém kraji o 57%. Nejvyšší nárůst cen mezi všemi kraji zaznamenal od roku 2005 do roku 2008 Karlovarský kraj, a to o 63%.



Graf č. 18: Průměrná kupní cena rodinných domů v období 2005-2008 (1. část)

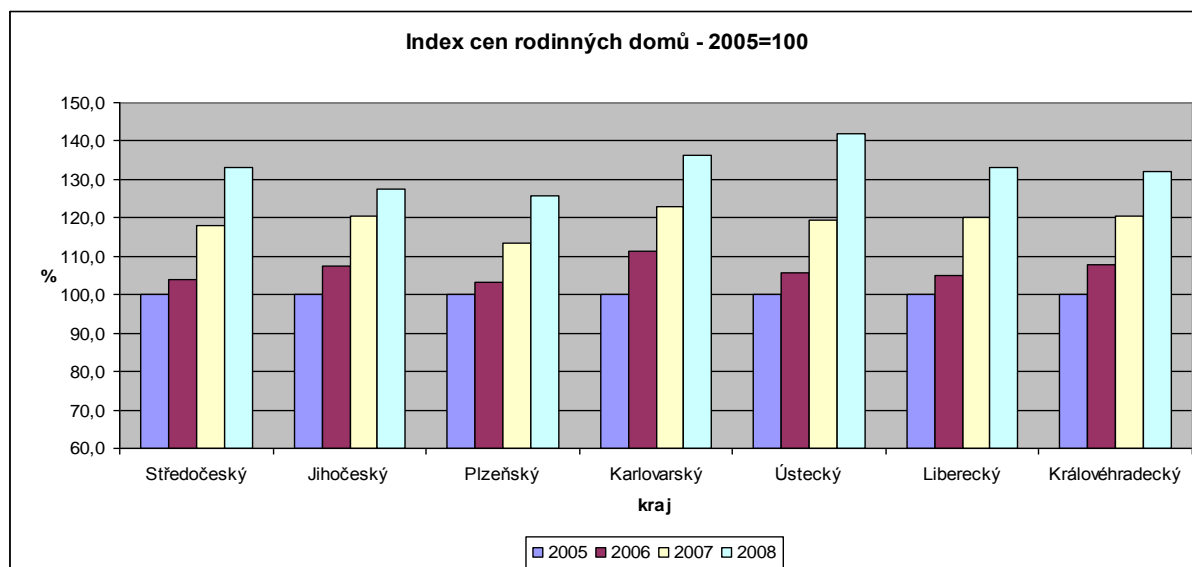


Graf č. 19: Průměrná kupní cena rodinných domů v období 2005-2008 (2. část)

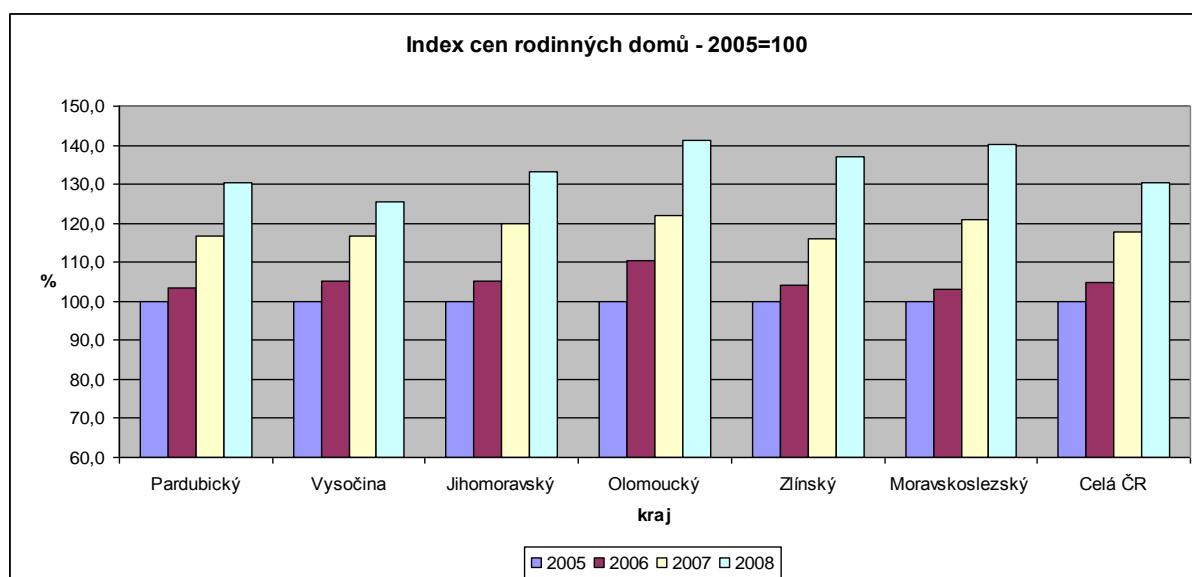
➤ Index cen

Index cen opět ukazuje na postupný růst cen rodinných domů. Zatímco v roce 2006 byl nárůst nepatrný, kolem 5% s výjimkou v Karlovarském (11,2%) a Olomouckém kraji (10,5%), rok 2007 zaznamenal růst indexu průměrně o 13%. Nejvíce v Moravskoslezském kraji (17,8%) a nejméně v Plzeňském kraji (10,3%). Podobný průměrný nárůst nastal i v roce 2008, ovšem s většími výkyvy. Například v Ústeckém kraji vzrostl index proti

předchozímu roku o 22,7% a ve Zlínském kraji o 20,9%, zatímco v Jihočeském kraji pouze o 6,8% a na Vysočině o 8,9%.



Graf č. 20: Index cen rodinných domů v období 2005-2008 (1. část)



Graf č. 21: Index cen rodinných domů v období 2005-2008 (2. část)

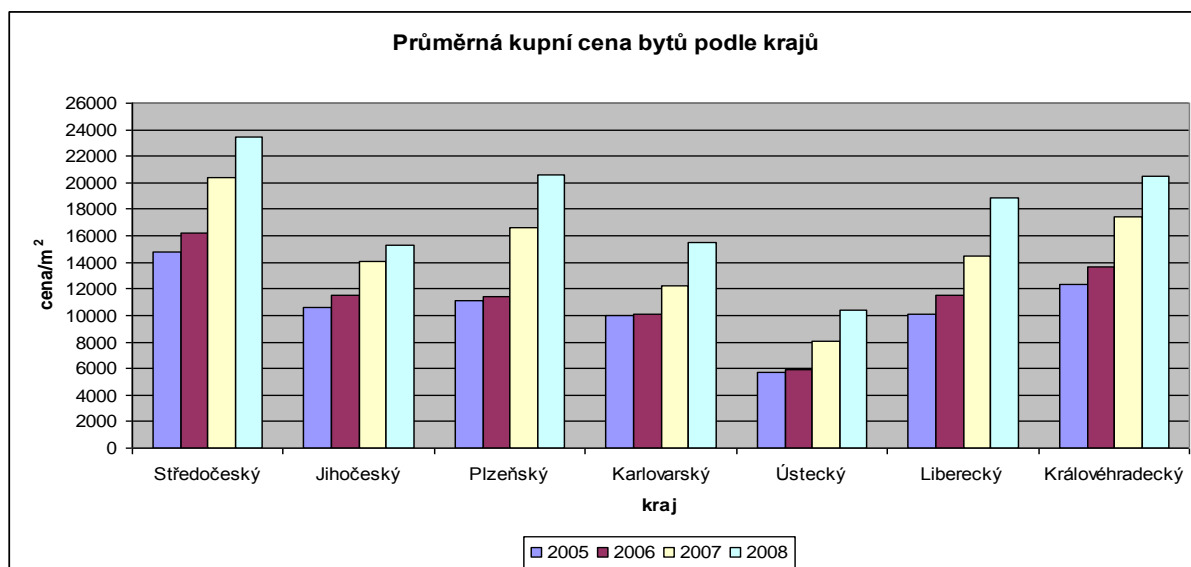
9.2.4 Byty

➤ Průměrná kupní cena

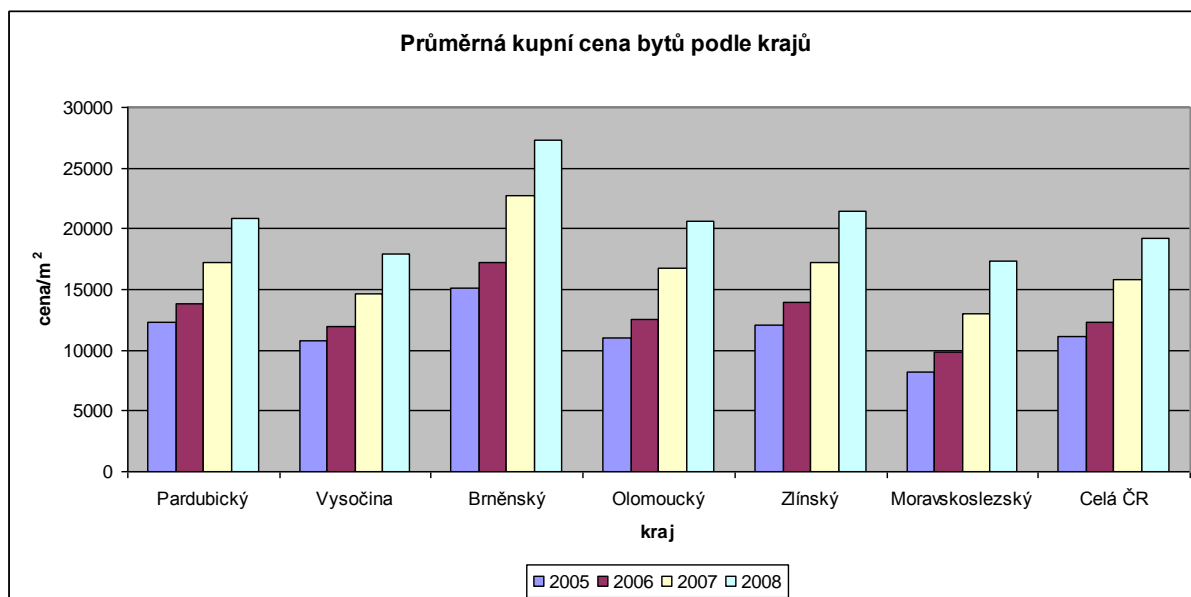
Na Grafech č. 22 a 23 můžeme vidět postupný růst průměrné kupní ceny bytů. Stejně jako u rodinných domů ani zde nenajdeme jediný kraj, který by zaznamenal pokles kupní ceny. Znamená to obrovskou změnu proti období 1998-2004, kdy ceny bytů výrazně kolísaly. Změnila se i pozice nejdražšího kraje, když Středočeský kraj byl vystřídán

Brněnským krajem s průměrnou cenou 15 123 Kč/m² v roce 2005. Nejdražší byty si Brno drželo i v dalších letech, pro rok 2008 byla průměrná cena za 1 m² 27 339 Kč, zatímco v Praze zaplatil nový majitel 23 480 Kč/m². Velmi drahé byty byly také v Královéhradeckém a Zlínském kraji. V roce 2005 byla jejich cena kolem 12 000 Kč/m² a v roce 2008 přibližně 21 000 Kč/m². I přestože tyto kraje patřily mezi nejdražší v České republice, nejvyšší nárůst cen zaznamenal Ostravský kraj, který v roce 2005 patřil mezi druhý nejlevnější kraj v ČR s cenou 8 225 Kč/m². Tato cena se do roku 2008 zvýšila na 17 365 Kč/m², tedy o 111,1%. Nejvyšší meziroční nárůst průměrné kupní ceny zaznamenal Plzeňský kraj, a to v roce 2007, kdy byl nárůst 45,4%.

Nejlevnější byt si lidé mohli zakoupit v Ústeckém kraji. Pořízení bytu je vyšla 3x levněji než-li v okolí Brna. V roce 2005, 2006 a 2007 se mezi kraji s nejlevnějšími byty na druhém místě objevil již zmíněný Moravskoslezský kraj (8 225 Kč/m² v roce 2005, 9 809 Kč/m² v roce 2006 a 12 969 Kč/m² v roce 2007) a v roce 2008 jej nahradil Jihočeský kraj. Třetím nejlevnějším krajem byl v období 2005-2008 Karlovarský kraj.



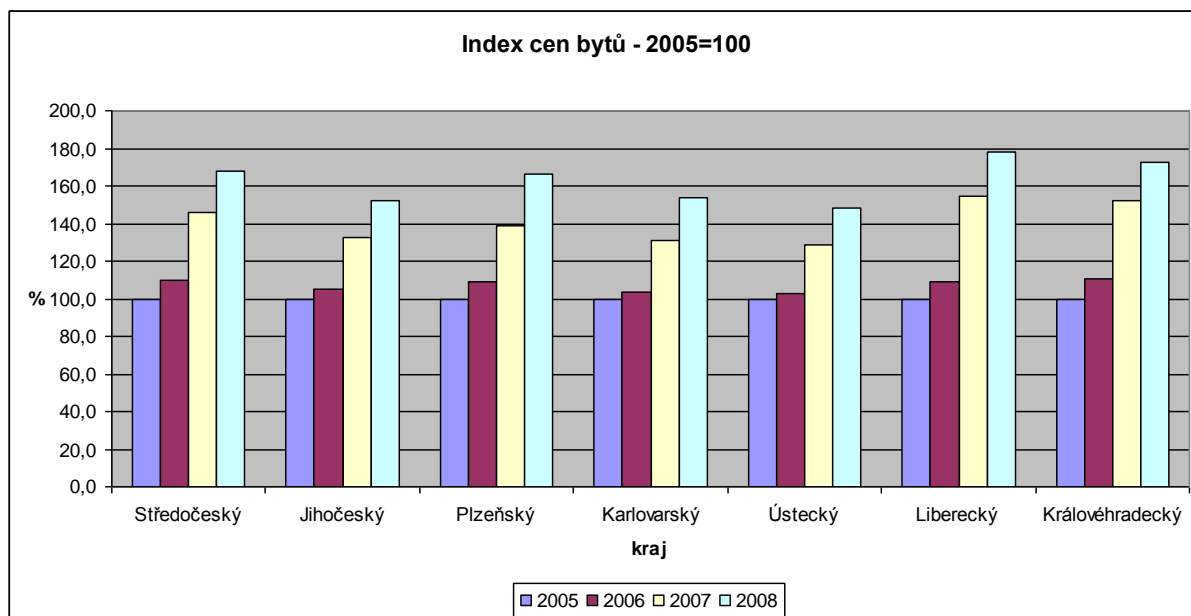
Graf č. 22: Průměrná kupní cena bytů v období 2005-2008 (1. část)



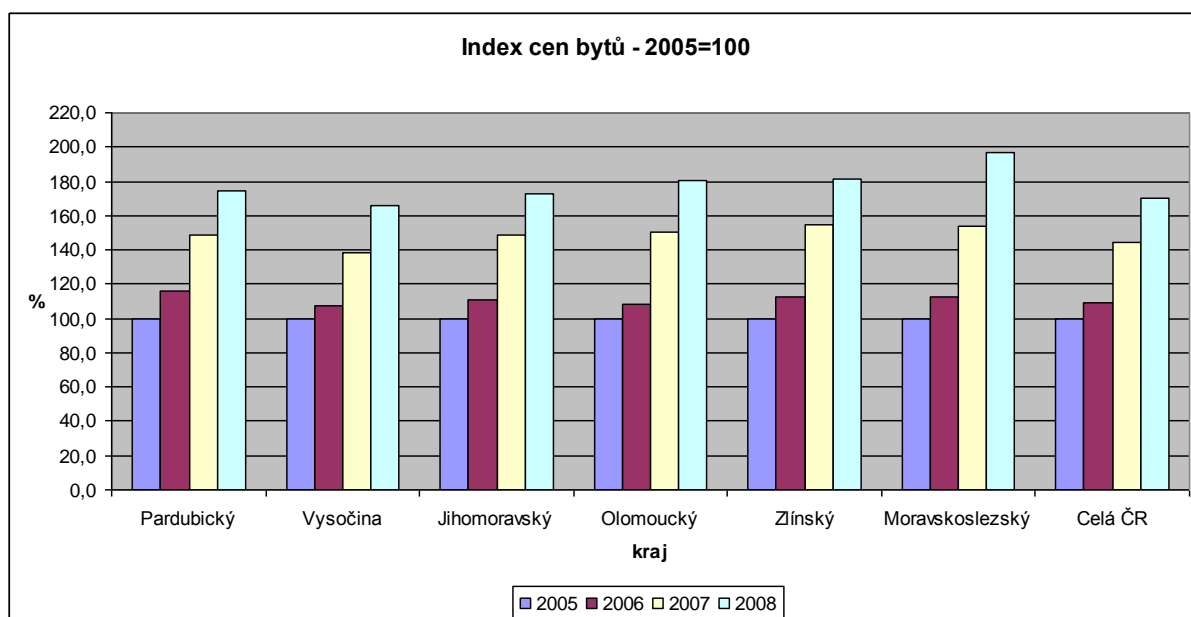
Graf č. 23: Průměrná kupní cena bytů v období 2005-2008 (2. část)

➤ Index cen

Vývoj cenového indexu od roku 2005 do roku 2008 nezaznamenal žádný pokles ani u jednoho kraje. Index cen tedy neustále rostl a největším nárůstem překvapil v roce 2007, kdy se celorepublikový průměr pohyboval kolem 35 %, nejvíce v Libereckém kraji (45,1%) a nejméně v Ústeckém kraji (25,8%). O rok později nebyl nárůst tak velký, průměrně o 25,6%, ale i přesto se vyskytly výjimky, jako například Moravskoslezský kraj s nárůstem 43,3%.



Graf č. 24: Index cen bytů v období 2005-2008 (1. část)



Graf č. 25: Index cen bytů v období 2005-2008 (2. část)

9.2.5 Stavební pozemky

➤ Průměrná kupní cena

Nejdražším stavebním pozemkem byl pozemek v Praze. Přesněji na Praze 1, kde se v období 2005-2008 pohybovala průměrná cena kolem 42 000 Kč/m². V ostatních místech republiky byla cena za 1m² několikanásobně nižší, stejně jako tomu bylo v období 1998-2004. Mezi města s nejdražšími pozemky patří například Karlovy Vary, Hradec Králové, České Budějovice, Brno-venkov nebo Plzeň-město, jejichž ceny můžete vidět v tabulce č. 3, ve které jsou zařazeny i města s nejlevnějšími pozemky, mezi které patří Jeseník, Bruntál, Hodonín, Svitavy nebo Ústí nad Orlicí. Cena 1m² stavebního pozemku je až 40x nižší než ve městech z předních pozic tabulky a až 500x nižší než v Praze 1.

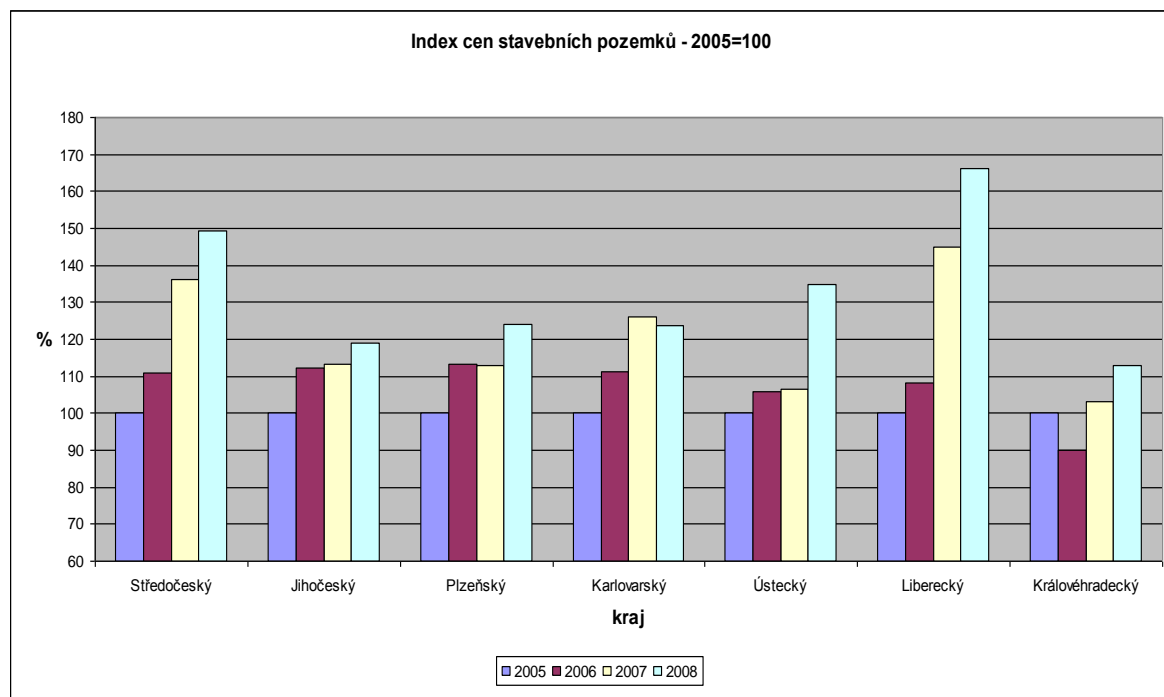
Tab. č. 3: Průměrná kupní cena stavebních pozemků mimo Prahu v období 2005-2008

		ROK							
2005		2006		2007		2008			
Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)	Okres	Cena (Kč/m ²)
Brno-venkov	2644	Karlovy Vary	3176	Karlovy Vary	3039	Karlovy Vary	3 082		
Hradec Králové	2118	Hradec Králové	2564	Plzeň-město	2559	Hradec Králové	2 866		
České Budějovice	2082	Č. Budějovice	2164	Hradec Králové	2357	Brno-venkov	2 778		
Žďár nad Sázavou	68	Jeseník	80	Ústí nad Orlicí	81	Hodonín	87		
Přerov	64	Šumperk	69	Svitavy	80	Ústí nad Orlicí	86		
Jeseník	62	Přerov	64	Jeseník	80	Bruntál	85		

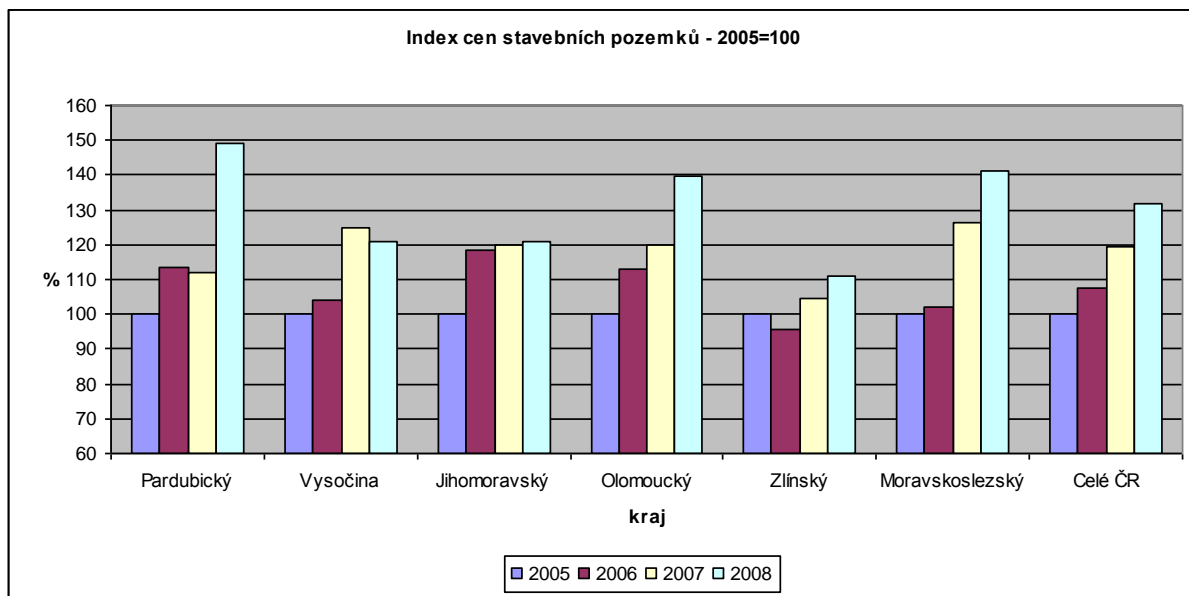
➤ Index cen

Na rozdíl od průměrné kupní ceny, kde jsou data zobrazena podle okresů, index cen se opět navrácí k rozdělení dat podle krajů. I přesto, že většinou vládne statistikám Středočeský kraj, tentokrát se do popředí dostal Liberecký kraj, což je patrné z Grafů č. 26 a 27. V roce 2006 se průměrný vývoj indexu pohyboval kolem 8%. Nejvyšší nárůst byl v Jihomoravském kraji (18,5%) a nejmenší hodnotu zaznamenal Královéhradecký kraj, kde se index snížil o 10%. V roce 2007 se do popředí dostal právě Liberecký kraj a cenový index se navýšil proti předchozímu roku o 37%, zatímco celorepublikový průměr pro rok 2007 byl 11,7%. Takto nízkou hodnotu měly za následek kraje s téměř nulovou změnou indexu. Nepatrný nárůst (do 1,5%) zaznamenal Jihočeský, Jihomoravský a Ústecký kraj. Pokles cenového indexu se podařil v Plzeňském kraji (-0,5%) a nevíce v Pardubickém kraji (-1,4%), který se ztrátu rozhodl napravit a v roce 2008 zaznamenal nejvyšší meziroční nárůst (37,1%) mezi kraji. V roce 2008 se ceny nejlépe vyvíjely v Karlovarském kraji (-2,2%) a na Vysočině (-3,8%).

V období 2005-2008 nejvíce vzrostl index cen v Libereckém (66,1%), Pardubickém a Středočeském kraji (oba 49,2%). Nejméně se index cen změnil ve Zlínském (10,8%) a Královéhradeckém kraji (13%).



Graf č. 26: Index cen stavebních pozemků v období 2005-2008 (1. část)



Graf č. 27: Index cen stavebních pozemků v období 2005-2008 (2. část)

Závěr

V úvodu bakalářské práce jsem si dal za cíl analyzovat vývoj cen vybraných druhů nemovitostí v České republice. K tomuto cíli jsem se snažil přiblížit po celou dobu mé práce nejenom z důvodu splnění požadavků daných touto prací, ale i z osobního zájmu. Mým osobním cílem bylo získat přehled o cenách v různých oblastech České republiky a zjistit, jak se ceny nemovitostí vyvíjely v průběhu několika předchozích let. Svého cíle jsem dosáhl.

Díky analýze, kterou jsem provedl, jsem získal mnoho poznatků o cenách nemovitostí v krajích naší republiky. Pokud bych shrnul celou analýzu do jedné věty, která by nejvíce vystihovala vývoj cen nemovitostí, vypadala by asi takto: „Vývoj cen vybraných druhů nemovitostí má jednu společnou vlastnost, kterou je neustálý růst cen“. Tuto vlastnost se pokusím vyjádřit v číslech. V analýze cen rodinných domů a bytů bylo využito celkem 286 průměrných kupních cen a 286 cenových indexů ve všech krajích České republiky. Porovnáním všech meziročních změn průměrných kupních cen a cenových indexů zjistíme, že 94% meziročních změn kupní ceny a 88% meziročních změn cenových indexů znamenalo zvýšení ceny rodinných domů a bytů.

Ještě než jsem začal pracovat na bakalářské práci, měl jsem určitou představu, v jakých krajích je cena nemovitostí nejvyšší a kde se dá nemovitost pořídit za nejméně peněz. Logicky jsem předpokládal, že nejvyšší cena bude v hlavním městě Praze a v jeho okolí, ale také například v Brně. Jsou to oblasti, kde je velké množství pracovních příležitostí, průměrné platy přesahují celorepublikový průměr a úroveň kultury vyčnívá nad ostatními městy České republiky. Mezi oblast s nejlevnějšími byty jsem svým úsudkem zařadil Ústecký kraj, především z důvodu těžby uhlí, těžkého průmyslu a vysokého znečištění ovzduší, které devastuje okolní krajinu. Ze stejného důvodu jsem mezi kraje s nejlevnějšími nemovitostmi zařadil i Moravskoslezský kraj. Díky analýze cen třech nejvýznamnějších druhů nemovitostí jsem si mohl porovnat, zda-li byl můj předpoklad správný nebo špatný.

Jelikož jsem z analýzy vyřadil Prahu, nejdominantnějším krajem v průměrné kupní ceně rodinných domů byl po celou dobu analýzy Středočeský kraj. Ve srovnání s Jihomoravským krajem, který se umístil na druhém místě mezi nejdražšími rodinnými domy, je středočeský rodinný dům o 51% dražší. Středočeský kraj své dominantní postavení však neudržel v kategorii bytů. Od roku 1998 až do roku 2004 se o první pozici v průměrné

kupní ceně bytů přetahoval s Jihomoravským krajem. Pouze v roce 2001 se před oba kraje dostal Královéhradecký kraj, který využil propadu kupních cen bytů v roce 2000. V tomto roce nastal největší propad cen, který jsem v této analýze zaznamenal. Důvodem propadu byla zřejmě zvýšená poptávka po rodinných domech, což dokládá i nejvyšší meziroční nárůst cen rodinných domů právě v roce 2000 (10-15%). Od roku 2005 již nejvyšším průměrným cenám bytů vládne Jihomoravský kraj. V roce 2008 se nejdražší byty v České republice, s výjimkou Prahy, prodávaly v Brně za 27 339 Kč/m².

Jediným krajem, v kterém se dlouhodobě udržuje cena rodinných domů i bytů na nejnižší úrovni, je Ústecký kraj. Porovnáním cen bytů v ostatních krajích jsem zjistil, že je cena na Ústecku ještě o 50% nižší než v Karlovarském kraji, druhém kraji s nejnižší kupní cenou bytů. Případně zájemce o bydlení zřejmě odrazuje jedna z nejvíce znečištěných oblastí v České republice s vysokou mírou nezaměstnanosti a téměř zdevastovanou krajinou. Mezi rodinnými domy je konkurence mnohem vyšší. K Ústeckému kraji se přidala Vysočina, Pardubický a Olomoucký kraj. Ani u jednoho ze zmíněných krajů se cena za 1 m³ rodinného domu nedostala v roce 2008 za hranici 2000 Kč. Důvodem proč se v Pardubickém a Olomouckém kraji pohybují ceny rodinných domů hluboko pod průměrem České republiky, přisuzuji rozložení obou krajů. Každému vévodí jedno velké město (Pardubice a Olomouc) a v okolí spousta menších měst a vesnic, které kompenzují vysokou cenu rodinných domů v jejich metropolích.

Poslední zkoumanou nemovitostí byly stavební pozemky. Problémem v analýze stavebních pozemků byla data získaná z Českého statistického úřadu, který průměrné kupní ceny uvádí pro jednotlivé okresy, ale cenový index stanoví podle krajů. Proto jsem svou pozornost zaměřil na index cen. Nejvyšší hodnoty indexu v období 1998-2004, kdy byl za cenový základ určen rok 2000 s hodnotou 100%, dosáhl Středočeský kraj (168,6%). Nejnižší hodnotu stanovil ČSÚ pro Moravskoslezský kraj (103,5%). Nejvyšší meziroční zvýšení hodnoty indexu dosáhl Pardubický kraj, kde se index zvýšil o 30,7%. V roce 2005 byl stanoven nový cenový základ a z jeho počáteční 100% hodnoty v roce 2005 se do roku 2008 hodnota nejvíce zvýšila v Libereckém kraji (166,1%), který se také může pochlubit nejvyšším meziročním nárůstem indexu o 37%. Nejnižší hodnotu indexu měl v roce 2008 Zlínský kraj (110,8%).

Můj tip byl nakonec správný. Analýza mi potvrdila, že ceny jednotlivých druhů nemovitostí jsou nejvyšší ve Středočeském kraji. Samozřejmě až na pár výjimek, z nichž mě

nejvíce překvapil Královéhradecký kraj. Ústecký kraj byl také podle mých předpokladů jedním z krajů, kde se za vybrané druhy nemovitostí platilo nejméně peněz. K tomuto kraji se přidal ještě Karlovarský kraj s velice nízkou cenou bytů a také Pardubický a Olomoucký kraj s nízkou cenou rodinných domů.

Vývoj cen vybraných druhů nemovitostí v období 1998-2008 ukázal, že ceny neustále rostly a stejný vývoj by se dal očekávat i do dalších let. Doufám však, že se ceny nebudou zvyšovat tempem posledních několika let. Už dnes je pro většinu obyvatel České republiky problém koupit si byt nebo rodinný dům, aniž by se zadlužili na celý život. A přitom je byt či rodinný dům mnohdy i to jediné, co mají.

Seznam použité literatury

Odborné publikace

BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3., přeprac. a dopl. vyd. PRAHA: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie Oceňování nemovitostí*. 6., přeprac. a dopl. vyd. BRNO: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3

JANKŮ, Martin; LUKEŠ, Ladislav. *Byty, stavby, nemovitosti*. 1. vydání. PRAHA: Computer press, 2001. 193 s. ISBN 80-7226-426-5

KOHOÚT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 5. přeprac. a rozš. vyd. GRADA Publishing, a.s., 2008. 287 s. ISBN 978-80-247-2559-8

LIŠKA, Václav a kol. *Makroekonomie*. 2. vyd. PROFESSIONAL PUBLISHING, 2004. 628 s. ISBN 80-86419-54-1.

Zákonné normy

Základní normativní předpisy

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In *Sbírka zákonů*. 17.06.1997, částka 54/1997, s. 2868.

Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník. In *Sbírka zákonů*. 26.02.1964, částka 19/1964, s. 0201.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. In *Sbírka zákonů*. 07.05.1992, částka 72/1992, s. 1981.

Zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. In *Sbírka zákonů*. 07.05.1992 , částka 73/1992, s. 2014.

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách. In *Sbírka zákonů*. 27.11.1990, částka 86/1990, s. 1946.

Internetové zdroje

Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Dostupné z WWW:
<<http://www.czso.cz/>>.

P-INDEX [online]. c2010 [cit. 2010-04-19]. Dostupné na WWW: <<http://www.p-index.cz/>>.

Seznam tabulek a grafů

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Průměrná kupní cena stavebních pozemků mimo Prahu v období 1998-2004 (1.část).....	39
Tabulka č. 2: Průměrná kupní cena stavebních pozemků mimo Prahu v období 1998-2004 (2.část).....	40
Tabulka č. 3: Průměrná kupní cena stavebních pozemků mimo Prahu v období 2005-2008	49

Seznam grafů

Graf č. 1: Míra inflace v období 1998-2004.....	30
Graf č. 2: Hrubý domácí produkt v období 1998-2004.....	31
Graf č. 3: Nezaměstnanost v období 1998-2004.....	31
Graf č. 4: Porovnání míry inflace, HDP a nezaměstnanosti v období 1998-2004.....	32
Graf č. 5: Průměrná kupní cena rodinných domů v období 1998-2004 (1. část).....	33
Graf č. 6: Průměrné kupní cena rodinných domů v období 1998-2004 (2. část).....	33
Graf č. 7: Index cen rodinných domů v období 1998-2004 (1. část).....	35
Graf č. 8: Index cen rodinných domů v období 1998-2004 (2. část).....	35
Graf č. 9: Průměrná kupní cena bytů v období 1998-2004 (1. část).....	37
Graf č. 10: Průměrná kupní cena bytů v období 1998-2004 (2. část).....	37
Graf č. 11: Index cen bytů v období 1998-2004 (1. část).....	38
Graf č. 12: Index cen bytů v období 1998-2004 (1. část).....	38
Graf č. 13: Index cen stavebních pozemků v období 1998-2004 (1. část).....	41

Graf č. 14: Index cen cena stavebních pozemků v období 1998-2004 (2. část).....	41
Graf č. 15: Míra inflace v období 2005-2008.....	42
Graf č. 16: Hrubý domácí produkt v období 2005-2008.....	43
Graf č. 17: Nezaměstnanost v období 2005-2008.....	43
Graf č. 18: Průměrná kupní cena rodinných domů v období 2005-2008 (1. část).....	45
Graf č. 19: Průměrná kupní cena rodinných domů v období 2005-2008 (2. část).....	45
Graf č. 20: Index cen rodinných domů v období 2005-2008 (1. část).....	46
Graf č. 21: Index cen rodinných domů v období 2005-2008 (2. část).....	46
Graf č. 22: Průměrná kupní cena bytů v období 2005-2008 (1. část).....	47
Graf č. 23: Průměrná kupní cena bytů v období 2005-2008 (2. část).....	48
Graf č. 24: Index cen bytů v období 2005-2008 (1. část).....	48
Graf č. 25: Index cen bytů v období 2005-2008 (2. část).....	49
Graf č. 26: Index cen stavebních pozemků v období 2005-2008 (1. část).....	50
Graf č. 27: Index cen stavebních pozemků v období 2005-2008 (2. část).....	51

Seznam příloh

Příloha č. 1: Průměrné kupní ceny rodinných domů v ČR (v Kč/m³)

Příloha č. 2: Průměrné kupní ceny bytů v ČR (v Kč/m²)

Příloha č. 3: Index cen rodinných domů 2000=100, 2005=100 (v %)

Příloha č. 4: Index cen bytů 2000=100, 2005=100 (v %)

Příloha č. 5: Index cen stavebních pozemků 2000=100, 2005=100 (v %)

Příloha č. 6: Makroekonomické ukazatele (v %)

Průměrné kupní ceny rodinných domů v ČR (v Kč/m³)

ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Název kraje	Kupní cena										
Středočeský	874	983	1163	1216	1411	1 736	1 956	2 202	2 426	2 887	3 486
Jihočeský	677	747	874	987	1080	1 273	1 392	1 497	1 757	2 009	2 146
Plzeňský	672	771	902	921	936	1 098	1 256	1 342	1 607	1 815	2 109
Karlovarský	834	914	1013	936	1041	1 237	1 278	1 402	1 636	1 972	2 289
Ústecký	587	629	763	826	985	996	1 056	1 240	1 403	1 595	1 951
Liberecký	679	714	845	937	1080	1 160	1 396	1 628	1 767	2 002	2 337
Královéhradecký	659	752	859	923	984	1 124	1 228	1 383	1 660	1 921	2 168
Pardubický	578	653	739	789	858	1 033	1 150	1 322	1 483	1 721	1 880
Vysočina	576	643	718	818	919	992	1 114	1 211	1 418	1 514	1 706
Jihomoravský	702	782	931	1037	1121	1 274	1 518	1 644	1 798	2 105	2 304
Olomoucký	601	597	684	753	805	894	1 041	1 166	1 317	1 558	1 812
Zlínský	755	808	942	966	989	1 147	1 389	1 496	1 639	1 758	2 146
Moravskoslezský	734	795	910	974	1087	1 138	1 284	1 366	1 495	1 783	2 181

Vlastní zpracování

Zdroj: Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech ...“ kód 7009 – (01 – 09)“. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Průměrné kupní ceny bytů v ČR (v Kč/m²)

ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Název kraje	Kupní cena										
Středočeský	6147	7797	5117	6375	7368	10 829	13 411	14 801	16 178	20 413	23 480
Jihočeský	3584	5172	3740	3650	4064	7 889	8 543	10 630	11 560	14 088	15 271
Plzeňský	7202	6539	5701	6033	5851	9 490	9 831	11 063	11 442	16 640	20 593
Karlovarský	7171	5805	3574	3805	5312	6 827	8 928	10 037	10 105	12 268	15 477
Ústecký	5414	4817	2997	3269	3106	4 225	5 124	5 747	5 959	8 053	10 393
Liberecký	4961	4993	3036	3514	5198	6 938	9 767	10 081	11 489	14 438	18 893
Královéhradecký	5442	6514	5419	6455	7999	11 085	12 095	12 354	13 686	17 408	20 495
Pardubický	4515	5829	3950	4438	6102	7 518	10 838	12 309	13 858	17 233	20 846
Vysočina	4057	4951	4017	4852	6358	8 395	9 453	10 738	11 940	14 624	17 930
Jihomoravský	7389	7180	5799	6163	9053	11 796	12 558	15 123	17 278	22 777	27 339
Olomoucký	5834	6930	5921	5162	5952	6 982	9 424	11 034	12 523	16 766	20 631
Zlínský	5890	6957	5415	5981	7463	9 803	11 153	12 037	13 932	17 240	21 413
Moravskoslezský	5163	4472	3474	3965	4997	7 053	6 989	8 225	9 809	12 969	17 365

Vlastní zpracování

Zdroj: Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech ...“ kód 7009 – (01 – 09)“. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Index cen rodinných domů 2000=100, 2005=100 (v %)

ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Název kraje	Index										
	2000=100							2005=100			
Středočeský	75,2	84,6	100,0	106,2	115,5	122,4	124,2	100,0	103,8	118,1	133,3
Jihočeský	77,4	85,5	100,0	107,3	114,7	123,2	122,9	100,0	107,4	120,6	127,4
Plzeňský	74,5	85,5	100,0	106,6	115,3	121,0	123,3	100,0	103,1	113,4	125,8
Karlovarský	82,3	90,3	100,0	104,4	108,1	116,3	118,4	100,0	111,2	123,0	136,3
Ústecký	77,0	82,5	100,0	108,3	114,5	123,2	122,7	100,0	105,8	119,3	142,0
Liberecký	80,4	84,5	100,0	106,5	116,3	127,5	127,1	100,0	105,0	120,1	133,0
Královéhradecký	76,7	87,6	100,0	104,4	112,9	121,3	120,7	100,0	107,8	120,4	131,9
Pardubický	78,3	88,4	100,0	107,2	111,5	121,2	122,2	100,0	103,5	116,8	130,5
Vysočina	80,3	89,6	100,0	107,7	118,1	125,2	126,3	100,0	105,2	116,6	125,5
Jihomoravský	75,4	83,9	100,0	108,8	119,2	128,7	127,7	100,0	105,2	120,0	133,2
Olomoucký	87,9	87,4	100,0	108,4	115,7	121,1	123,2	100,0	110,5	122,0	141,2
Zlínský	80,1	85,8	100,0	106,3	114,7	123,2	123,6	100,0	104,1	116,1	137,0
Moravskoslezský	80,6	87,4	100,0	104,7	112,9	119,0	118,6	100,0	103,2	121,0	140,3

Vlastní zpracování

Zdroj: Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech ...“ kód 7009 – (01 – 09)“. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Index cen bytů 2000=100, 2005=100 (v %)

ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Název kraje	Index										
	2000=100							2005=100			
Středočeský	72,6	77,5	100,0	123,0	143,8	186,4	181,2	100,0	109,5	145,9	168,0
Jihočeský	79,5	92,6	100,0	110,7	125,9	155,3	151,1	100,0	105,3	132,2	151,9
Plzeňský	74,0	95,0	100,0	101,8	129,1	177,7	164,4	100,0	109,0	138,6	166,4
Karlovarský	74,4	108,5	100,0	106,3	141,7	170,2	167,4	100,0	103,5	130,9	153,7
Ústecký	114,0	125,8	100,0	103,5	112,8	135,1	131,3	100,0	102,8	128,6	147,9
Liberecký	93,1	92,8	100,0	118,9	142,1	171,7	166,3	100,0	109,3	154,4	177,8
Královéhradecký	80,3	93,5	100,0	121,7	149,5	182,7	176,9	100,0	110,4	152,5	172,5
Pardubický	83,9	85,9	100,0	101,4	126,1	147,6	144,2	100,0	115,6	149,0	174,7
Vysočina	85,2	94,6	100,0	115,5	147,9	178,4	176,6	100,0	107,3	138,5	166,0
Jihomoravský	95,0	90,9	100,0	107,3	127,9	153,7	148,6	100,0	111,2	148,7	172,8
Olomoucký	76,3	83,7	100,0	99,5	119,5	137,3	128,7	100,0	108,1	150,7	180,4
Zlínský	81,8	94,4	100,0	109,4	140,0	169,9	166,6	100,0	112,3	154,3	181,4
Moravskoslezský	82,5	92,3	100,0	114,1	134,4	175,8	169,3	100,0	112,3	153,9	197,2

Vlastní zpracování

Zdroj: Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech ...“ kód 7009 – (01 – 09)“. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Index cen stavebních pozemků 2000=100, 2005=100 (v %)

ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Název kraje	Index										
	2000=100							2005=100			
Středočeský	80,8	89,3	100,0	125,0	135,0	150,1	168,6	100,0	111,0	136,2	149,2
Jihočeský	84,8	89,3	100,0	107,8	128,7	133,5	149,4	100,0	112,3	113,2	119,0
Plzeňský	89,5	90,1	100,0	117,1	113,5	126,1	133,3	100,0	113,3	112,8	124,2
Karlovarský	85,2	92,1	100,0	114,9	124,8	130,9	117,6	100,0	111,4	125,9	123,7
Ústecký	88,4	92,8	100,0	99,2	104,0	104,7	111,4	100,0	105,7	106,5	134,8
Liberecký	96,6	88,7	100,0	119,6	137,5	151,1	155,3	100,0	108,1	145,1	166,1
Královéhradecký	99,7	88,0	100,0	121,5	122,7	148,2	151,5	100,0	90,1	103,1	113,0
Pardubický	89,5	104,3	100,0	111,3	142,0	149,4	148,4	100,0	113,5	112,1	149,2
Vysočina	85,1	86,1	100,0	129,6	138,3	133,4	151,4	100,0	104,2	124,9	121,1
Jihomoravský	89,9	94,7	100,0	101,8	103,7	110,3	113,4	100,0	118,5	119,8	121,0
Olomoucký	88,4	94,9	100,0	113,1	141,5	134,8	146,3	100,0	112,8	120,1	139,9
Zlínský	102,4	99,7	100,0	108,0	119,3	127,7	128,5	100,0	95,7	104,7	110,8
Moravskoslezský	91,6	95,9	100,0	98,8	101,2	102,1	103,5	100,0	102,0	126,3	141,0

Vlastní zpracování

Zdroj: Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech ...“ kód 7009 – (01 – 09)“. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Makroekonomické ukazatele (v %)

Ukazatel	Rok										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
HDP	-0,8	1,3	3,6	2,5	1,9	3,6	4,5	6,3	6,8	6,1	2,5
Obecná míra nezaměstnanosti	6,5	8,7	8,8	8,1	7,3	7,8	8,3	7,9	7,1	5,3	4,4
Míra inflace	10,1	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3

Vlastní zpracování

Zdroj: Český statistický úřad [online]. c2010 [cit. 2010-04-15]. Makroekonomické údaje. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroeconomicke_udaje/\\$File/HLMAKRO.xls](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroeconomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls).