

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh

Bc. Jan Brabenec

**Diplomová práce
2019**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jan Brabenec**
Osobní číslo: **E17489**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Ekonomika a management podniku**
Název tématu: **Analýza vybraných faktorů ovlivňujících realitní trh**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

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

Cílem práce je analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh v České republice a jejich význam pro investiční publikum. Analýza zkoumaných faktorů je provedena za pomoci dotazníkového šetření včetně jeho vyhodnocení a uvedení doporučení pro investory.

Osnova:

- Základní pojmy související se zkoumaným tématem.
- Realitní trh v současných tržních podmínkách v České republice.
- Analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh a jejich význam pro investiční publikum.
- Formulace vlastních návrhů a doporučení.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.

DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

KESSLEROVÁ, P., KLEIN, Š. Jak prodat nemovitost v době krize. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.

RONOVSKÁ, K. DOBEŠOVÁ, L., MELZER, F., HRDLIKA, M. 1. vyd. Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. ISBN 978-80-247-4204-5.

SCHILLER, J., R. The Subprime Solution How Today's Global Financial Crisis Happened, and What to Do about It. Hardcover. Oxford: Princeton University Press, 2008. 196 s. ISBN 978-0-691-13929-6.



Vedoucí diplomové práce:

Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání diplomové práce: **3. září 2018**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2019**

doc. Ing. Romana Provaníková, Ph.D.

děkanka

L.S.

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 3. září 2018

PROHLÁŠENÍ

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.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 9/2012, bude práce zveřejněna v Univerzitní knihovně a prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 20. 6. 2019

Bc. Jan Brabenec

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D., za jeho odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování diplomové práce. Dále bych rád poděkoval všem respondentům, kteří mi věnovali čas při vyplňování dotazníků v rámci dotazníkového šetření.

ANOTACE

Cílem práce je analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh v České republice a jejich význam pro investiční publikum. Analýza zkoumaných faktorů je provedena za pomoci dotazníkového šetření včetně jeho vyhodnocení.

KLÍČOVÁ SLOVA

realitní makléř, realitní kancelář, faktory ovlivňující realitní trh, trh s nemovitostmi v současných podmínkách

TITLE

Analysis of selected factors affecting the real estate market

ANNOTATION

The aim of the thesis is to analyze selected factors influencing the real estate market in the Czech Republic and their importance for the investment public. The analysis of the examined factors is carried out using a questionnaire survey including its evaluation.

KEYWORDS

security traders, main investment services, subsequent investment services, the law on trading on capital market.

OBSAH

ÚVOD	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ SE ZKOUMANÝM TÉMATEM	12
1.1 REALITNÍ MAKLÉŘ.....	12
1.2 REALITNÍ KANCELÁŘ.....	14
1.3 BANKY	17
1.4 STÁT	18
1.5 DOMÁCNOST	18
1.6 INVESTOŘI	19
1.7 NEMOVITOST.....	20
1.8 HODNOTA A CENA	23
1.9 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	25
2 REALITNÍ TRH V SOUČASNÝCH PODMÍNKÁCH V ČESKÉ REPUBLICE	27
2.1 REALITNÍ TRH	27
2.2 HISTORIE A VÝVOJ	30
2.3 PROBLÉMY A NEDOSTATKY NA REALITNÍM TRHU	31
2.4 AKTUÁLNÍ SITUACE NA REALITNÍM TRHU V ČESKÉ REPUBLICE.....	33
3 ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH A JEJICH VÝZNAM PRO INVESTIČNÍ PUBLIKUM	36
3.1 REALIZOVANÉ DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....	41
3.2 METODIKA DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....	42
4 FORMULACE VLASTNÍCH NÁVRHŮ A DOPORUČENÍ.....	68
ZÁVĚR	71
SEZNAM PŘÍLOH	75

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Nemovitosti s požadovaným užitekem	25
Tabulka 2: Dopad nové regulace od ČNB na hypoteční úvěry	28
Tabulka 3: Průměrná výše provize za rok 2017 - 2018.....	29
Tabulka 4: Regulace realitní profese v Evropě 2018	31
Tabulka 5: Zkušenosti s investováním na realitním trhu.....	46
Tabulka 6: Zdroje financování nemovitosti.....	46
Tabulka 7: Nemovitost, která byla předmětem transakce na realitním trhu	47
Tabulka 8: Využití realitního trhu ke zhodnocování vlastních aktiv	48
Tabulka 9: Nutné předpoklady u profese realitního makléře	49
Tabulka 10: Spolupráce s realitní kanceláří.....	49
Tabulka 11: Současná situace na realitním trhu v ČR dle dostupnosti bydlení.....	50
Tabulka 12: Pohlaví respondenta	52
Tabulka 13: Věková kategorie respondenta	53
Tabulka 14: Kraj na území ČR	53
Tabulka 15: Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta	54
Tabulka 16: Pracovní pozice v realitní kanceláři.....	55
Tabulka 17: Zdroje financí u klienta při investování do nemovitosti	55
Tabulka 18: Zhodnocení vlastních aktiv na realitním trhu	56
Tabulka 19: Profese realitního makléře.....	57
Tabulka 20: Realitní kancelář	58
Tabulka 21: Současná situace na realitním trhu.....	59
Tabulka 22: Praxe v oboru.....	61
Tabulka 23: Pohlaví respondenta	62
Tabulka 24: Věková kategorie	62
Tabulka 25: Kraj působení respondenta	63
Tabulka 26: Dosažené vzdělání	63

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Vývoj hypotečních úrokových sazeb	36
Obrázek 2: Vývoj počtu nových hypotečních úvěrů	37
Obrázek 3: Vývoj nabídkových cen za m ² v závislosti na počtu nabízených bytů	38
Obrázek 4: Vývoj tržní ceny zemědělské půdy	39
Obrázek 5: Růst průměrného věku populace	40
Obrázek 6: Vývoj počtu obyvatel seniorského věku a podíl věkových skupin	40
Obrázek 7: Faktory nejvíce ovlivňující ceny nemovitostí	51
Obrázek 8: Faktory nejvíce ovlivňující realitní trh	60

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ARK ČR	Asociace realitních kanceláří České republiky
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
HDP	Hrubý domácí produkt
USA	Spojené státy americké

ÚVOD

Pozorování změny vývoje na trhu s nemovitostmi je velmi důležité, neboť výkyvy a změny trendu na tomto trhu mohou způsobit závažné ekonomické problémy. Poslední takovou krizí byla v roce 2008 tzv. hypoteční krize, která byla způsobena právě cenovou bublinou na realitním trhu, kde došlo k podcenění situace ze strany finančních institucí poskytující úvěry na bydlení.

Cílem práce je analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh v České republice a jejich význam pro investiční publikum. Analýza zkoumaných faktorů je provedena za pomoci dotazníkového šetření včetně jeho vyhodnocení. Teoretická i praktická část práce se zaměřuje na definování a pozorování těchto faktorů a zkoumání, zda vybrané faktory mají vliv na dění trhu s nemovitostmi. Mezi vybrané faktory lze řadit následující: právní prostředí, stárnutí populace, úbytek půdy, růst populace, nové trendy, stínová ekonomika, míra daňového zatížení, cena ropy, politické dění na území ČR a dostupnost úvěrů.

Diplomová práce se dělí na dvě kapitoly. První a úvodní část práce definuje základní pojmy potřebné pro elementární pochopení fungování realitního trhu a seznámení se s ním. Druhou částí práce je popis realitního trhu v současných podmínkách, jeho historie a problémy s ním spojené. Základním zdrojem praktické části diplomové práce bylo dotazníkové šetření. Mezi oslovenými respondenty byli jak zkušení odborníci, tak i široká veřejnost. Následovalo vyhodnocení dotazníkového šetření a analýza vybraných faktorů podle stanovených hypotéz, které byly vyhodnoceny.

Práce obsahuje nové poznatky ze současného realitního prostředí a z uskutečněného dotazníkového šetření. Veškeré nezbytné podklady, data a informace získané pro účel této práce, vycházely z odborné literatury, legislativy České republiky, údajů na Českém statistickém úřadu a z jiných důvěryhodných internetových zdrojů.

1 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ SE ZKOUMANÝM TÉMATEM

Tato kapitola se zabývá níže zmíněným výčtem vybraných základních pojmů, které jsou důležité pro seznámení se a poznání realitního trhu a jeho účastníků.

1.1 REALITNÍ MAKLEŘ

Realitní makleř je osoba, která zprostředkovává pronájem či prodej nemovitostí. Zaměřuje se na komerční nemovitosti a rezidenční bydlení. Realitní makleři působící na území České republiky neprokazují žádnou odbornou ani jinou způsobilost. Činnost realitních makleřů patří do volných živností. Zmíněné živnosti mají název výroba, obchod a služby, které nejsou uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. V České republice se realitní makleři sdružují do dvou skupin. První skupinou je Asociace realitních kanceláří České republiky, která byla založena v roce 1991. Obsahuje největší profesní sdružení obchodníků, odborníků a dalších profesionálů působících na českém realitním trhu. Mezi druhou skupinu patří Česká komora realitních kanceláří, která vznikla v roce 2008. Realitním makleřem se označuje znalec, který je na základě svých zkušeností schopen stanovit reálnou aktuální cenu objektu, nemovitosti a disponuje schopností předpovídat její vývoj. Realitní makleř je nezávislou osobou a mezi jeho funkce patří zprostředkování komunikace mezi dvěma rozdílnými stranami, a to mezi kupujícím a prodávajícím. Stanovuje aktuální cenu nemovitostí s ohledem na jejich fyzický a právní stav. Je obeznámen i s problémy v jiných oblastech, které s jeho profesí úzce korelují, úvěry na bydlení, právo, daně atd. Podle přání zákazníka hledá tu nejvhodnější nemovitost napříč trhem, kterou pak následně doporučí. Zhodnocuje rizikovost obchodu po více stránkách, mezi ně patří technická a právní. Nabízí svému zákazníkovi veškeré potřebné informace a současně nezaujatý a nestranný pohled, díky němuž se kupující může správně rozhodnout. V případě nesouhlasu kupující může odstoupit od koupi nemovitosti. [3], [16]

Provize

Cena **provize** za zprostředkovanou službu prodeje se může lišit. Zpravidla se jedná o 3–5 % prodejní ceny plus daň z přidané hodnoty. U zprostředkování služby pronájmu je provize obvykle jeden měsíční nájem a hradí ji buď nájemce či pronajímatel, převážně ve většině případů je to však nájemce. [20], [3]

Výhody při výběru realitního makléře

Zákazník se sám rozhoduje, zda svoji nemovitost prodá či pronajme prostřednictvím realitní kanceláře a tím využije služby realitního makléře, nebo se pokusí investici zrealizovat vlastními silami. Klein a Kesslerová [17; str. 176] tvrdí, že: „*V České republice se přes realitní společnosti prodá zhruba polovina nemovitostí a tento podíl stále stoupá. Důvodem je zejména rostoucí náročnost realitního trhu. Kupující vyžadují služby, které samoprodejce často není schopen realizovat. Dalším důvodem je fakt, že samoprodejci často neumějí stanovit správně cenu a nejsou dostatečně zblhlí v marketingu*“.

I přes velké množství informací, které jsou dostupné na internetu a radí lidem, jak prodat, koupit či pronajmout nemovitost, nemusí výsledek vést k úspěšnému obchodu. Hlavními výhodami a důvodem pro výběr realitního makléře jsou níže zmíněné.

Zkušenost a vzdělání

Klient nemusí a nepotřebuje znát informace a dovednosti v prodeji nemovitosti, když využije možnosti najmutí realitního makléře, který vše zařídí a o vše se postará. Klíčem k úspěchu je nalezení správné osoby, což podtrhuje následující tvrzení. „*Henry Ford jednou řekl, že pokud najmete chytrější lidi, než jste vy sami, dokazuje to, že jste chytrější než oni.*“ [17; str. 177]

Makléř jako nárazník

V případě prodeje nemovitosti potenciální kupující často nejdříve oslovují vybraného realitního makléře. Kvalifikuje a hodnotí jejich situaci a zjišťuje jejich finanční možnosti a následně zařizuje prohlídky.

Znalost trhu

Makléři disponují spousty znalostmi o realitním trhu. Hodnotí srovnatelné nemovitosti a vyhodnocují kde nalézt další potřebné informace potřebné k prodeji. Sděluje skutečné ceny, za které se nemovitosti prodávají. Běžný zákazník vidí pouze ceny, za které se nemovitosti nabízejí.

Cenová hladina

Cenu nemovitosti určuje trh, nikoliv realitní makléř sám. Pomáhá stanovit nabídkou cenu takovou, která je schopná konkurence. Stanovuje také strategii vyjednávání při kontaktu s kupujícím.

Informovanost o podmínkách na trhu

Realitní společnosti mají k dispozici mnoho dat a údajů, např: průměrná cena bytu dané kategorie, průměrná cena za metr čtvereční, průměrná doba, za kterou je nemovitost na realitním trhu. Všechny tyto aspekty ovlivňují strategii o prodeji nemovitosti.

Vyjednávání

Díky dobrému tréninku, který je také součástí jejich práce, jsou utlumeny emocionální aspekty a z tohoto důvodu vyjednávají úspěšněji než prodávající a kupující. Jsou profesionály, kteří si přejí úspěšné dokončení transakce.

Profesní vazba

Realitní makléři mohou nabízet klientovu nemovitost i svým kolegům či doporučit kolegu i z jiné oblasti.

Vyřizování potřebné dokumentace

Realitní společnosti zaměstnávají své právníky nebo navazují spolupráci s advokátními kanceláři. Tyto subjekty jim pomáhají s běžnými činnostmi jako například převod vlastnického práva a s ním práva související.

Poprodejní servis

Získáním transakce práce pro makléře nekončí. Pomáhají svým klientům s drobnými úkony, jako je třeba převod plateb energií. To vše je potřeba k tomu, aby klient neměl nadále žádný vztah k nemovitosti.

Rozvoj vztahu pro budoucí obchod

Úspěšnost každého makléře spočívá v jeho doporučení ostatním, proto makléři usilují o co největší spokojenost svého klienta. Odměnou za dobrý vztah mezi makléřem a klientem je například výborná příležitost k investování. [17], [24]

1.2 REALITNÍ KANCELÁŘ

Jednou z definic realitní kanceláře je obchodní firma, která je buď právnickou nebo fyzickou osobou. Předmětem podnikání je realitní činnost. Zabývá se nákupem, prodejem a zprostředkováním obchodů s nemovitostmi. V realitní kanceláři pracují realitní makléři. Ti provází svého klienta celkovým postupem investice do nemovitosti a následného obchodování s ní. Jak již bylo zmíněno u makléře, je důležité vědět, že právě oni se starají o komfort klienta, vyjednávají o ceně nemovitosti a podmínkách obchodu (nákup a prodej). Dále jsou schopni připravit veškerou smluvní dokumentaci ke konkrétnímu obchodnímu případu. Jsou odměňováni provizí z objemu uskutečněných obchodů, které zpravidla činí,

jak již bylo zmíněno 3-5 %. V individuálním případě realitní kancelář stanovuje cenu za službu s ohledem na výhodnost prodeje nebo nákupu nemovitosti.

Zákon č.455/1991 Sb., umožňuje, že i jeden realitní makléř si může v České republice založit svou vlastní kancelář. Místo s pevnou adresou, jednací místností, zabezpečenou výpočetní technikou, internetovým připojením a vhodným personálem, například přítomnost asistenta či asistentky. Kanceláře vznikly za účelem usnadnit, více zefektivnit a urychlit veškeré realitní transakce mezi dvěma stranami, a to mezi poptávajícím a nabízejícím nemovitosti. Tyto obchodní firmy by měly být garancí bezproblémového obchodu a právní čistoty. Na území České republiky se jedná o volnou živnost, z toho vyplývá možnost vykonávat tuto činnost i bez potřebného vzdělání a zkušeností. V dnešní době v oblasti realitního trhu pracuje několik desítek tisíc osob. Na území České republiky se do dnešní doby nedělá rozdíl, jestli realitní kancelář pracuje pro prodávajícího nebo pro kupujícího. Hlavním cílem je maximalizace zisku v podobě úspěšné obchodní transakce. Za uzavření smlouvy realitní kancelář získává provizi. V praxi bývá taková situace, kdy první realitní společnost má k dispozici nemovitost a druhá zase kupujícího. Provize se ve většině případů dělí rovným dílem, tedy (50% - 50%). Díky tomuto přirozenému vývoji mají tyto strany v obchodě nezávislé zastoupení a realitní kanceláře neřeší, pro koho vlastně pracují a od koho požadovat provizi za poskytnutí svých služeb. [3], [19]

Výběr vhodné realitní kanceláře

Důležitým atributem pro výběr vhodné realitní kanceláře jsou reference, které pochází od klientů dané kanceláře. V ideálním případě od známých potencionálního klienta, kterým důvěřuje a dá na jejich zkušenost a radu. Důležitou roli hraje také fakt, zda má společnost stálé sídlo, kde se klient může seznámit s provozní dobou, odpovědnou osobu a zda má kancelář oprávnění k činnosti. Dalšími znaky, které určují kvalitu dané kanceláře, mohou být: doba působení na realitním trhu, průkazy odborné znalosti, řízení kvality práce a jiné. Všechny tyto znaky pomáhají nezkušenému klientovi eliminovat rizika z obchodu. Z psychologického hlediska hraje nejdůležitější roli právě první návštěva realitní kanceláře a to, jak se její zaměstnanci, kteří společnost reprezentují, zachovají a zapůsobí na potencionálního klienta při úvodní schůzce. Důležitou směrnicí může být i skutečnost, zda je realitní kancelář členem určitého profesního sdružení. Například již zmíněná Asociace realitních kanceláří České republiky (dále jen ARK ČR) či Česká komora realitních

kanceláři a jaké výhody mohou klientovi přinést. Každý člen AKR ČR je povinen dodržovat Etický kodex realitního makléře, absolvování vzdělávacího programu, být pojištěn na případnou škodu vyplývající z výkonu své činnosti. Členové jsou také stále informováni o aktuálních změnách v legislativě, které mohou následně prokonzultovat s daňovým poradce asociace či jejich právníkem. [1], [17]

Při přijímání nemovitosti k prodeji do nabídky realitní kanceláře stanovuje kancelář nabídkovou cenu dané nemovitosti. Spousta prodávajících si však mylně myslí, že lze jejich nemovitost prodat za vyšší cenu než dle ceny stanovené realitní kanceláří. Určité kanceláře však přistupují na jakoukoli cenu, kterou potencionální klient požaduje, aby získala nemovitost do své nabídky, a to i v situaci, kdy panuje přesvědčení, že daná neúměrná vysoká cena se k pravděpodobnosti prodeje přibližuje k nule. Realitní kancelář by měla být schopna nabídnout komplexní rozsah služeb. Tam spadá nábor zakázky, která obsahuje vstupní prohlídku, posouzení reálné tržní ceny, sepsání zprostředkovatelské smlouvy a převzetí potřebných podkladů k prodeji od klienta. Dále příprava zakázky, zpracování grafických a textových výstupů a prověření podkladů předaných klientem. Poslední je realizace zakázky. Sem spadá průběžná komunikace se zákazníkem, nabídky nemovitostí, blokování nemovitosti, příprava a asistence u kupní smlouvy, vypořádání kupní ceny a doručení smluv na katastrální úřad. [19], [24]

Druhy realitních kanceláří

Realitní kanceláře se dají členit podle několika hledisek, a to podle počtu, místa působení, velikosti a mezinárodnímu působení.

One man show

Zde působí pouze realitní makléř jako jednotlivec. Může a nemusí mít svou vlastní realitní kancelář či jednací místnost kde dochází k uzavírání obchodů. V dnešní době stoupá obliba v pronajmutí jednací místnosti a pomocného asistenta či asistentky na jednu nebo více hodin. Jedná se o značně efektivní řešení, které neohrozí kvalitu poskytovaných služeb. Převážná část podstatných informací a aktivit se odehrává na internetu včetně služeb dostupných i bez vlastní kanceláře např.: inzerce nemovitostí, notářská a právnícká činnost.

Lokální realitní kancelář

Realitní kancelář tohoto typu ve většině případů zná velmi dobře daný lokální trh, disponuje potřebnými kontakty a zajišťuje poskytnutí služby na velmi vysoké úrovni. Firma, působící v dané lokalitě, si nedovoluje jakéhokoli podvodu nebo nepravosti z důvodů snížení důvěryhodnosti firmy a pošpinění firemního jména, které by mělo za následek snížení počtu potencialních klientů.

Sít'ová realitní kancelář

Tento typ realitních kanceláří buduje své pobočky po daném regionu nebo rozšiřuje svoji působnost po celé republice s využitím desítek, stovek i tisícovek realitních makléřů. Tyto společnosti mají vysoké náklady a investice do značky své realitní kanceláře. Nabízí klientovi spolehlivé služby, kvalitní zázemí a silnou podporu.

Nadnárodní a franšízinkové společnosti

Sít' společností tohoto charakteru nabízí k prodeji svoji licenci zájemcům, kteří nechtějí podstupovat riziko při vstupu na realitní trh. Nákup franšízy jim umožní podnikat pod hlavičkou většinou velké a úspěšné společnosti. S koupením licence však tyto společnosti přebírají určité standardy podnikání. Každá realitní kancelář je ale vlastněna nezávislým podnikatelem z daného regionu a měla by být hodnocena podle toho. [19], [24]

1.3 BANKY

Banka je definována jako „*akciová společnost se sídlem na území ČR, která je na základě udělené bankovní licence oprávněna vykonávat bankovní činnost na území ČR a při dodržení postupů stanovených právem ES (viz též pasportizace, notifikace), též na území jiných členských států EU (viz jednotná bankovní licence).*“ [8]

Hrají vysoce důležitou roli na realitním trhu. Zasazují se o spoluvytváření trhu nemovitostí a poskytují potřebné úvěry, které jsou určeny k financování nemovitostí. Tyto společnosti obvykle přináší hypoteční úvěry.

Hypoteční úvěr je druh úvěru, na jehož splacení je potřeba zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definuje hypoteční úvěry následujícím způsobem: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti,*

i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [33]

Nemovitost, která je zastavena, se však musí nacházet na území ČR, tedy členského státu Evropské unie či jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. [13], [26]

1.4 STÁT

Dalším subjektem, který působí na realitním trhu, je stát, jehož funkcí je vytvářet vhodné právní prostředí, díky němuž trh nemovitostí funguje. Jeho úloha spočívá v definování pravidel ochrany práv vlastnických či práv nájemců. Dále stát zasahuje na realitním trhu skrze daňový systém. Nemovitosti se tak vzhledem k poměrně malé možnosti daňových úniků stávají populárním předmětem zdanění. Často tak stát ovlivňuje ceny nemovitostí přímou regulací. Například na území ČR je regulována maximální výše nájemného pro určitou skupinu daných nájemců nemovitostí určených k bydlení. Následujícím hlediskem, kterým stát může ovlivnit realitní trh, je občanský zákoník. Od 1. 1. 2014 vešel v platnost nový občanský zákoník, zákon č. 89/2014 Sb. Nový zákoník upravuje směnné a kupní smlouvy, podnájemní a nájemní vztahy či stanovuje nemovité věci a práva k nim náležející. Podpora realitního trhu ze strany státu spočívá v podpoře stavebního spoření, regulací nájemného, dotacích, poskytování sociálních bytů. V současné situaci ale dochází ke snížení podpory u stavebního spoření. [11], [28]

1.5 DOMÁCNOST

Domácnost se skládá z určitého počtu rodinných členů a má určité ekonomické potřeby, které naplňuje v rámci svého rozpočtu. Jednotliví členové díky práci či podnikání přinášejí do domácnosti finanční prostředky. Domácnosti vystupují na straně poptávky, ale i na straně nabídky. Převážná část obyvatel se stěhuje pouze několikrát za život. Stěhují se kvůli práci, schopnosti osamostatnit se jako jedinec či odstěhování se do větších měst. Domácnosti mají na výběr mezi dvěma typy bydlení. Jedná se o bydlení vlastní a bydlení v nájmu. Zjištěná data dokazují, že dvě třetiny domácností již nemění daný typ bydlení, resp. vlastní za nájemní a naopak. Tím, že se obyvatelé stěhují jen několikrát za život a se značným časovým intervalem, nemají potřebné informace o vývoji realitního trhu a právních úprav k němu se vztahujících. Nesnáze přichází při stanovení správné ceny nemovitosti,

jelikož domácnosti mohou vycházet z neaktuálních údajů a nabývají mylné představy o jejich vlastním bydlení. Daná situace vede k prodeji nadhodnocené nemovitosti, která obchod jen prodlouží. Nízká znalost potřebných informací vede i k přehlédnutí důležitých nedostatků a vad, které jsou skryté. Z důvodu této nesouměrnosti znalosti informací vystupují na realitním trhu realitní zprostředkovatelé, již zmíněné realitní kanceláře a makléři. Díky domácnostem dochází k spojení trhu hypotečního a realitního, protože ve většině případů nákup nové nemovitosti je financován zpravidla úvěrem ze stavebního spoření nebo hypotečním úvěrem. [11], [28]

1.6 INVESTOŘI

Na trhu nemovitostí je dalším aktérem investor. Investorem může být buď zmíněná banka, investiční fond, pojišťovna či fyzická osoba (domácnost), hledající optimální prostředek ke zhodnocení svých volných finančních prostředků. Důležitá je volba investice, kde investor zvažuje míru rizika, očekávanou výši výnosu a likviditu. Jako investor se též označuje developer, subjekt či osoba, která stavbu pořizuje. Finanční investice totiž také směřují do staveb i stavebních podniků. Investoři zastupují a tvoří obě důležité osoby a to osobu prodávajícího i osobu kupujícího. Stojí tak na straně nabídky, kde fungují jako developeři stavějící nové objekty, kam spadají nové domy či byty, přičemž pod stranou poptávky vystupují jako osoby, jejichž cílem je nákup dané nemovitosti za účelem jejího pronájmu či zhodnocení nemovitosti, potažmo svých finančních prostředků do nemovitosti vložených. Dobří investoři se na trhu nemovitostí orientují a analyzují jeho vývoj. Cílem většiny jejich obchodů je nákup podhodnocené nemovitosti s úmyslem prodeje při spekulaci spěšného růstu hodnoty nemovitosti. Zdrojem financování pro daný obchod je úvěr. Ten se stává výhodným za podmínek, kdy roční výnos z nájemného (v procentuálním vyjádření) je vyšší než úroková sazba úvěru. Po roce 1989 stát přestal obstarávat majoritní výstavbu nových bytů, což mělo za následek vstup developerů na realitní trh. Následkem těchto změn (růst poptávky po nových bytech) developeři dosáhli vysokých zisků. Zisky se pohybují na hladině 10 – 20 % z hodnoty bytů s ohledem na kvalitu projektu. Projekty developerů mají zdroj financování v podobě bankovních úvěrů. Důležitým aspektem pro developera, zda se rozhodne stavět či nikoliv, je výše úrokové sazby investičních úvěrů, která jsou vyšší než průměrná úroková sazba hypotečního úvěru. Zisky developerům klesají, když nedokáží prodat postavené objekty. [26], [27]

1.7 NEMOVITOST

V roce 2014 vstoupil v platnost nový občanský zákoník upravující právní hledisko dělení věcí na movité a nemovité. Nemovité věci jsou:

1) *„Pozemky.*

2) *Součástí pozemku – součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby a jiná zařízení zřízené na pozemku (s výjimkou staveb dočasných), včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech, podzemní stavba bez samostatného účelového určení, rostlinstvo na pozemku vzešlé,*

3) *Podzemní stavby se samostatným účelovým určením, mimo jiné i inženýrské sítě (vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení) a stavba a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí,*

4) *Věcná práva k pozemkům, součástí pozemku, podzemním stavbám se samostatným účelovým určením.*

5) *Věc, o níž právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.*

6) *Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*

7) *Stavba spojená se zemí pevným základem, která není součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.“*

Dále zákon č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku, definuje pojmy věci movité a nemovité takto:

a) *„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 jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*

b) *„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [21]*

*Nemovitá věc je věc v právním významu, jejíž podstata vychází z latinského *immobilium* („to, co se nedá přemístit“). Někdy bývají věci nazývány *realitami* – toto označení pochází z anglického *real estate* (pojmu užívaného v USA), resp. *real property* (Spojené království).*

Stavba se stává součástí pozemku pouze v případě, kdy se jedná o stavbu trvalého charakteru. Podzemní stavby neurčené jako samostatné movité věci jsou součástí pozemku, kterému náleží celé i v případě, kdy přesahují jeho hranice. Vyjma inženýrských sítí, kam spadají pozemní komunikace, městské vodovody nebo kanalizace, které upravují zvláštní předpisy, nejsou označeny jako součást pozemku, ale jsou upravovány a zachovávány speciálními úpravami. Podstatou zákona tedy je fakt, že pozemek a stavba se stává jednou nemovitostí. Za podmíněk, kdy stavbu a pozemek má ve vlastnictví pouze jeden vlastník, není možné, aby se objekty prodaly odděleně. Dochází tedy k odstranění rizika pro daného majitele, kterého by mohli ohrozit určití spekulanti, kteří by zakoupili pozemek, kde se nachází dům jiného majitele a počali s vydíráním o likvidaci objektu daného majitele, pokud pozemky neodkoupí a to za mnohem vyšší cenu. [6], [34]

Jednou z možností, jak definovat nemovitost, je jako zboží, které se svým charakterem neodlišuje od ostatních statků, z hlediska ekonomického. Poptávající chce tento typ statku koupit za co pokud možno nejnižší cenu. Chování a strategie prodejce je však pravým opakem. Jedná se o zákon nabídky poptávky, který taktéž prostupuje celým realitním trhem. Akce a reakce, kdy nemovitosti reagují na dané prostřední trhu, na ekonomické hledisko neboli cyklický vývoj tržního prostřední, či neekonomické, kde jako příklad slouží současné politické dění. Jakákoliv nemovitost má svůj vlastní účel, který je vůči ostatním nemovitostem rozdílný. Pomocí stanovujících parametrů dochází k rozdělení do několika kategorií na základě jisté podobnosti. Z pohledu cílené segmentace realitního trhu je toto členění důležité. Člení se na více nebo méně homogenní skupiny dle odlišných aspektů, například: typ či využitelnost nemovitosti, daná lokalita a jiné. Formulace určitého segmentu nevykazuje absolutní platnost, ale závisí na vybraném účelu využití. Zákon č. 151/1997 Sb., dále rozděluje nemovitosti z hlediska využitelnosti jednotlivých nemovitostí:

- *rezidenční nemovitosti* (rodinné domy, nájemní domy a byty, pozemky určené k bytové výstavbě a rekreační objekty);

- *komerční nemovitosti* (obchodní a kancelářský prostor, pozemky určené ke komerční výstavbě, logistické a průmyslové objekty, nebytové prostory, hotely, penziony a motely);
- *zemědělské nemovitosti* (pozemky určené pro živočišnou, rostlinnou produkci a k prvovýrobě);
- *ostatní nemovitosti* (lomy, vodní nádrže a jiné). [34], [35]

Pozemek

Definice pozemku ze zákona 256/2013 Sb.: *“část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.”* [36]

Nabídka na trhu s pozemky je limitovaná. Omezení vyplývá z důvodu nemožnosti vzniku nových pozemků a při vysokém růstu poptávky po pozemcích, objem nabídky zvětšit nelze. Specifikem na daném trhu je i životnost pozemku, z pohledu ekonomického je životnost pozemku nekonečná. Podle katastru nemovitostí, který pozemky zapisuje do map či knih, se pozemky člení podle účelu užívání na tyto druhy:

- *zemědělské pozemky*: trvale travnaté plochy, orná půda, vinice a chmelnice, ovocné sady;
- *lesní pozemky*;
- *vodní plochy*;
- *zastavěné plochy*.

Využití nemovitosti není stabilně definované. V situaci, kdy začne klesat poptávka po bytových prostorech a zároveň dojde k pozvolnému růstu poptávky po kancelářích a jejich cen, je nemovitost přizpůsobitelná. Jedinou nevýhodou jsou náklady plynoucí z přestavby objektu. Tato adaptace se nedá využít u všech druhů nemovitostí. Jedná se o objekty, kde by jejich přestavba byla velmi finančně i časově náročná a došlo by k mnoha komplikacím při její adaptaci. Lepší pozici na trhu mají nemovitosti se schopností širokého využití, kde poutavost této nemovitosti se promítne i v její ceně na realitním trhu. [37]

1.8 HODNOTA A CENA

CENA

Ekonomický pohled odlišuje hodnotu a cenu nemovitosti. Cena peněžně formuluje ocenitelné hodnoty. Vystihuje reálnou, nabízenou nebo požadovanou cenu za určitou službu či dané zboží. Cena se stanovuje na základě ocenitelných hodnot podle zákona č. 151/1997 Sb. Není pravidlem, že je cena shodná s hodnotou nemovitosti. Aktuální situace na realitním trhu a další jiné aspekty působení ovlivňují cenu, a to prostřednictvím růstu nebo poklesu ceny či její stagnaci. Třebaže je trh nemovitostí značně rozmanitý, je možno stanovit cenotvorné aspekty, které se podílí na konečné ceně nemovitosti. Tento aspekt ovlivňuje nemovitosti do určité míry. Hlavním aspektem ovlivňujícím cenu jakékoliv nemovitosti je výkonnost ekonomiky dané země, jež ovlivňuje tržní nabídku a poptávku. K výkonnosti ekonomiky se váží další faktory ovlivňující tvorbu ceny nemovitosti, jedná se tak o polohu, sociálně politické aspekty, právní legislativu, ekonomické hledisko či dění a vývoj finančního trhu. Poloha nemovitosti je vysoce důležitým aspektem. Pokud se nemovitost nachází v atraktivních lokalitách, je lepší pronajímatelná a pronajímatel zvyšuje nájem a tím své zisky. V situaci, kdy dochází k prodeji nemovitosti v těchto lokalitách, prodej je snazší a jde lépe než u podobných nemovitostí, které se nachází v méně preferovaných lokalitách. Výhodou méně preferovaných lokalit jsou nižší počáteční náklady na výstavbu nemovitosti. [5], [10]

Druhy ceny nemovitostí:

Historická (pořizovací) **cena** je cenou, za kterou se věc pořídila v době pořízení, bez odpočtu opotřebení. Tato cena se zejména vztahuje k nemovitostem a stavbám v době jejich dostavení.

Cena pořízení je definována jako cena pořízení jisté věci bez všech nákladů s pořízením souvisejících.

Reprodukční cena je cenou věcné hodnoty, za kterou se pořizuje nová porovnatelná či stejná věc, a to v době, kdy se o ní účtuje a provádí se ocenění.

Cena sjednaná je taková peněžní částka, která je sjednána pro nákup nebo prodej dle zákona o cenách. S touto cenou jsou spojené další náklady např. daň, věci nebo cla.

Obvyklá cena je stanovena na základě statistického vyhodnocení, kde už proběhla realizace cen. Tuto cenu využívají převážně peněžní ústavy, když zřizují hypotéky či se používá v rámci ručení nemovitosti za poskytnutý hypoteční úvěr. V ceně nesmějí být obsaženy okolnosti mající vliv na cenu, vyjma mimořádných událostí. V zákonech je definovaná rozlišně.

Ke stanovení **průměrné ceny** dochází pomocí váženého, aritmetického či jiného průměru.

Poslední cenou je **cena zajištěná**. Zajištěná cena se využívá například pro účel zdanění. Cenu zajišťuje cenový předpis zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. [5], [30]

HODNOTA

Hodnotu definují dva znaky, a sice omezenost statku a schopnost statku přinášet užitek. Na hodnotu nemovitosti má značný vliv celkový stav objektu. Nemovitost, která jeví známky opotřebení, lze zrekonstruovat. Tyto kroky povedou k přidání hodnotě nemovitosti. Vynaložené finanční prostředky investované do zrekonstruování objektu se však nemusí projevit v ceně prodeje, jelikož rekonstrukce zvedá hodnotu objektu nepřímou měrou. Hodnoty lze dělit na tržní a věcnou hodnotu. **Tržní hodnota**. V praxi dochází mnohdy k záměně za cenu obvyklou. Odlišností tržní hodnoty je odhad realizovatelné ceny na trhu za nabízený statek. Snaží se predikovat situaci v budoucnu. Výpočet tržní hodnoty se provádí pomocí výpočtu nákladu ocenění a porovná se s cenami podobných objektů nebo vyhodnocení výnosové hodnoty, které je rovna součtu budoucích příjmu z nemovitosti. **Věcná hodnota** se vypočítá jako reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věcí podobného charakteru. K výsledné hodnotě je třeba ještě odečíst náklady plynoucí z oprav vážných závad, které zabraňují okamžitému užívání. [5], [10]

Hodnototvorné faktory

S každou nemovitostí je svázán její osobitý charakter. Například dva pozemky spolu sousedící by měly mít přibližně podobnou hodnotu. Opak však může být pravdou. Fakt, který platí pro jeden druh pozemku, nemusí platit pro ty ostatní. Hodnota nemovitostí tedy nespočívá jen v jejich omezeném množství, ale také ve schopnosti přinést požadovaný užitek. V tabulce č. 1 jsou popsány nemovitosti, které se dělí na byty, administrativní

budovy, výrobní haly a sklady a pozemky. Dále tabulka uvádí i výčet jejich požadovaných užitků.

Tabulka 1: Nemovitosti s požadovaným užitkem

Bytů	Administrativních budov
<ul style="list-style-type: none"> - dostupnost nemocnic, - obchodů či škol, - velikost nemovitosti, - druh vlastnictví, - materiál použitý při výstavbě, - orientace bytu na světové strany, - vybavení bytu. 	<ul style="list-style-type: none"> - parkovací místa, - konstrukce budovy, - vybavení, - dispoziční řešení, - bonita nájemců.
Výrobních hal a skladů	Pozemků
<ul style="list-style-type: none"> - kancelářské plochy, - využitelnost haly, - typ haly, - konstrukce budovy. 	<ul style="list-style-type: none"> - způsob využití, - celková výměra, - míra zastavené plochy pozemku, - inženýrské sítě, - tvar pozemku, - územní plánování, - enviromentální zátěž.

Zdroj: vlastní zpracování podle [10]

1.9 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, definuje katastr nemovitostí jako: „*Veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“)* vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem“. [37]

Katastr nemovitostí je tedy souborem údajů o nemovitostech v České republice, které zahrnují jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je i evidence vlastnických a věcných práv k nemovitostem. Katastr se stává zdrojem informací, které jsou potřebné k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí,

pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Slouží primárně k ochraně majitelů nemovitostí a jejich práv a je původcem veřejných informací, které jsou velice potřebné. Katastr eviduje a uvádí veškeré údaje o vlastníkově nemovitosti, věcném břemeni, zástavním právu či právu předkupním. Pomáhá veřejné správě při kontrole správného daňového přiznání. Údaje z katastru jsou též využívány při územním plánování. Data a informace vedené v katastru nemovitostí jsou stále rozšiřovány třeba o změnu vlastnictví či daňových povinnostech. Eviduje budovy a pozemky. Budovám přiřazuje evidenční či popisné číslo. Rozděluje pozemky na lesní, zemědělské, vodní plochy a jiné. Slouží veřejnému účelu a každý občan má právo do katastru nemovitostí nahlížet a čerpat z něho pro svoji potřebu. [32], [35]

2 REALITNÍ TRH V SOUČASNÝCH PODMÍNKÁCH V ČESKÉ REPUBLICE

Tato kapitola popisuje realitní trh v současných podmínkách v ČR, jeho historii včetně okolností, které ho ovlivňují.

2.1 REALITNÍ TRH

Realitní trh či též trh s nemovitostmi je místem, kde se střetává nabídka s poptávkou. Předmětem zájmu obou stran je tedy nemovitost. Z ekonomického pohledu je tento trh místem, na kterém si lidé mohou vyměnit zboží nebo peníze. Směna probíhá ve dvou krocích. První krok se zaměřuje na prodej zboží na jednom trhu a krok druhý na nákup statku. Jedná se o trh služeb a určitých komodit. Prodávající se snaží cenu maximalizovat. Kupující se snaží naopak mít cenu co nejnižší. Tímto způsobem se stanovuje cena a množství statku, který bude předmětem obchodu. Dle množství se trh rozděluje na dílčí a agregátní.

Dílčí trhy obsahují určité typy a druhy zboží. **Agregátní trhy** obsahují veškeré zboží. V závislosti na předmětu prodeje a koupě se trhy dělí na trh výrobních faktorů, které zahrnují práci, kapitál, půdu a trh peněz (služby a výrobky). Z územního hlediska se trhy dělí na trhy světové, národní a místní. [30]

Trh s nemovitostmi patří do tržního systému a svou účastí se podílí na vývoji tržní soustavy jako celku. Součástí trhu je také nová výstavba nemovitostí, která se převážně zaměřuje na uspokojení základních lidských potřeb, což je bydlení. Trh s nemovitostmi se pořád vyvíjí a je neustále v pohybu. Z toho vyplývá potřeba sledovat vývojové změny trhu, přizpůsobovat se jim a co nejlépe na ně reagovat. Ve srovnání s ostatními druhy trhu má tento trh svá specifika. Specifičnost je dána zvláštní podstatou staveb či pozemků. Právě tyto vlastnosti nemovitostí odlišují způsob fungování realitního trhu od jiných trhů. [30]

Realitní trh podléhá mimo jiné i regulacím ČNB. Tyto regulace se týkají například hypotečních úvěrů. Jak již bylo zmíněno v první kapitole této práce, **hypoteční úvěr** je druh úvěru, na jehož splacení je potřeba zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definuje hypoteční úvěry následujícím způsobem: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního*

práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [33]

Ukázka dopadu nové regulace od České národní banky na hypoteční úvěry od společnosti HYPOASISTENT. Data vychází z první poloviny roku 2018. Tabulka č. 2 porovnává průměrné hodnoty a jejich rozdíly mezi Prahou a celým územím České republiky. Jedná se o průměrnou výši hypotéky, mzdu hrubou a čistou a příjem.

Tabulka 2: Dopad nové regulace od ČNB na hypoteční úvěry

	Praha	Celá ČR
Průměrná výše hypotéky	3,6 mil Kč (v novostavbě)	2,1 mil Kč (vše)
Průměrná hrubá mzda (měsíčně)	37 288 Kč	30 265 Kč
Průměrná čistá mzda (měsíčně)	27 756 Kč	22 916 Kč
Minimální čistý příjem/měsíční splátka žadatele při splatnosti 30 let	33 500 Kč/14 243 Kč	19 500 Kč/8 308 Kč
Minimální čistý příjem žadatele při splatnosti 25 let	35 929 Kč/ 16 168 Kč	20 960 Kč/ 9 432 Kč
Minimální čistý příjem žadatele při splatnosti 20 let	42 431Kč / 19 094 Kč	24 751 Kč/ 11 138 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [22]

Z tabulky č. 2 je patrné, že průměrná výše hypotéky se v Praze oproti průměru České republiky liší o 1,5 milionu korun, přičemž průměrná hrubá mzda je zde o 7 000 korun měsíčně vyšší nežli ve srovnání s průměrnou hrubou mzdou v České republice. Liší se ale i požadovaný minimální čistý příjem žadatele, a to v průměru o 40 %.

Bydlení se řadí mezi základní lidské potřeby. Podstatnou část této potřeby tvoří výstavba obytných realit, které slouží k uspokojení potřeby. Bydlení je chápáno jako komplexní zboží a je obchodovatelné na trhu. Trh s byty dodržuje obecné zákony nabídky a poptávky, které jsou zmíněny v úvodní části kapitoly. Je-li nabídka větší než poptávka, cena se snižuje, naopak převažuje-li poptávka nad nabídkou, cena roste. Poptávka je tvořena z potřeby bytů, která je ovlivněna spotřebitelskými preferencemi zájemců o bydlení a kupní síly. Nabídka se člení na dvě strany, a to na kvantitativní, kam spadá intenzita výstavby, počet bytů, velikost atd., a kvalitativní, do níž se řadí například standard vybavení bytů a jejich stáří. Trh bydlení se neobejde bez zásahů ze strany států a obcí. Důležitost uspokojení této potřeby je politicko-sociální otázkou. Určuje hospodářský rozvoj společnosti a politickou stabilitu.

Ze strany státu se tento trh dočká podpory v oblastech turistiky, rozvoje podnikání a zahraničních investic prostřednictvím transakcí. To vše ovlivňuje také životní úroveň dané země. [30], [32]

Předešlá kapitola pojednává o provizi na realitním trhu, která náleží realitním kancelářím za sjednaný a provedený obchod. Cena provize za zprostředkovanou službu prodeje se tedy může lišit. Zpravidla se jedná o 3–5 % prodejní ceny plus daň z přidané hodnoty. Následující tabulka č. 3 prezentuje výši průměrné provize za rok 2017 a rok 2018. [20], [3]

Tabulka 3: Průměrná výše provize za rok 2017 - 2018

Kraj	Průměrná výše provize za rok 2017	Kraj	Průměrná výše provize za rok 2018
Hlavní město Praha	142 253 Kč	Hlavní město Praha	131 569 Kč
Zlínský kraj	99 861 Kč	Jihomoravský kraj	100 378 Kč
Karlovarský kraj	89 706 Kč	Středočeský kraj	80 080 Kč
Jihomoravský kraj	80 908 Kč	Zlínský kraj	76 130 Kč
Liberecký kraj	78 105 Kč	Plzeňský kraj	74 737 Kč
Pardubický kraj	76 250 Kč	Karlovarský kraj	56 401 Kč
Plzeňský kraj	68 253 Kč	Liberecký kraj	55 706 Kč
Královehradecký kraj	67 957 Kč	Moravskoslezský kraj	55 493 Kč
Středočeský kraj	65 762 Kč	Královehradecký kraj	53 793 Kč
Ústecký kraj	61 329 Kč	Pardubický kraj	51 179 Kč
Olomoucký kraj	57 703 Kč	Jihočeský kraj	50 220 Kč
Moravskoslezský kraj	56 035 Kč	Olomoucký kraj	48 592 Kč
Kraj Vysočina	51 456 Kč	Kraj Vysočina	46 880 Kč
Jihočeský kraj	48 469 Kč	Ústecký kraj	45 304 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [9]

Z tabulky je možné sledovat průměrnou změnu výše provize. Oproti roku 2017 se v roce 2018 snížila průměrná výše provize v Praze, a to v průměru o 11 000 Kč. Taktéž došlo ke snížení i v kraji Pardubickém a Královehradeckém. V Pardubicích klesla výše provize o 25 000 Kč za rok a v kraji Královehradeckém o 14 000 Kč. Naopak růst průměrné provize zaznamenal kraj Jihomoravský a Středočeský, kde provize vzrostla v průměru o 20 000 Kč. Do jisté míry tato skutečnost ukazuje oblibu krajů, které se stávají útočištěm nových obyvatel.

2.2 HISTORIE A VÝVOJ

Na území České republiky šel vývoj trhu bydlení neoddělitelně s vývojem historickým. Teprve kolem roku 1950 se trh bydlení začal vyvíjet analogicky jako v okolních státech, především pak v Rakousku. Koncem 19. století bylo nejčastějším druhem vlastní bydlení.

V té době se začaly stavět nájemní domy a došlo k rozvoji bydlení v nájmu, které nebylo vůbec nijak regulováno, a to zvláště ve velkých městech.

„Prvním zásah státu v oblasti bydlení byl zákon č.253/1852 říšského zákonu, který reguloval zakládání svépomocných bytových družstev a dále zákon č. 37/1892, který osvobodil výstavbu dělnických domů od daně.“

Bytová krize, která proběhla během první Světové války, byla zapříčiněna nedostatečnou bytovou výstavbou a prudkým nárůstem obyvatelstva během průmyslové revoluce. Díky těmto událostem došlo k zavedení regulace nájemného. Po ukončení války roku 1939 přišla vlna intenzivní bytové výstavby. Skončila s příchodem velké hospodářské krize. V České republice již fungoval rozsáhlý trh nájemního i vlastního bydlení. Následovaly další regulace na trhu bydlení, a to během druhé Světové války. Zde došlo ke konfiskaci židovského majetku. Konec války sebou přinesl velké množství nemovitostí a to zejména z míst, kde došlo k odsunu Němců. V Čechách nedošlo k takovému zničení nemovitostí jako v jiných státech, které prošly válkou. Díky tomu zůstal zachován hojný fond nemovitostí a trh se dále rozvíjel. Následoval rok 1948 a s ním rozsáhlé znárodnování, což mělo za důsledek další omezení realitního trhu v tehdejší době. Nová výstavba bytových jednotek byla financována z veřejných zdrojů. Od roku 1970 na území České republiky začala výstavba panelových domů, která nedokázala pokrývat rostoucí potřebu obyvatelstva. Jelikož byty byly přidělovány podle kontaktů s úředníky a podbízení se, došlo k rozvoji šedého trhu. Stát mimo jiné podporoval družstevní výstavbu a neúplně i individuální výstavbu rodinných domů, která byla svépomocná. Další deregulace trhu přichází na začátku 90. let, kdy docházelo k privatizování družstevních, obecních bytů a výstavbě nových komplexů vlastněnými soukromými osobami. Tím docházelo k růstu bytového fondu. S rozvíjením realitního trhu přichází na scénu realitní zprostředkovatelé a dochází k rozvoji hypotečních produktů, které slouží jako financování nemovitostí. Růst nabízených nemovitostí nicméně nepokryl poptávkový růst po bydlení, což mělo za následek strmý růst cen nemovitostí. Růst se zastavil až s příchodem hypoteční krize v roce 2008. [30]

2.3 PROBLÉMY A NEDOSTATKY NA REALITNÍM TRHU

Realitní profese na území České republiky je oproti jiným zemím málo regulována. Následující tabulka č. 4 zachycuje počet realitních kanceláří v České republice včetně zahraničních států. Z tabulky č. 4 také vyplývá, zda-li je vstup do odvětví či výkon realitní

profese regulován zákonem či nikoliv. Do regulace spadá i pojištění odpovědnosti a finanční garance ze zákona.

Tabulka 4: Regulace realitní profese v Evropě 2018

Regulace realitní profese v Evropě 2018					
Země	Počet RK v zemi	Vstup do odvětví regulován zákonem	Výkon profese regulován zákonem	Pojištění odpovědnosti	Finanční garance ze zákona
Česká republika	14500	-	-	*	-
Belgie	10041	+	+	+	+
Dánsko	3400	+	+	+	+
Francie	26100	+	+	+	+
Norsko	1800	+	+	+	+
Švýcarsko	3400	+	+	+	+
Litva	750	+	+	+	+
Itálie	50000	+	+	+	-
Portugalsko	4200	+	-	+	+
Polsko	10300	+	+	+	-
Rakousko	3500	+	+	+	-
Finsko	4500	+	+	+	-
Slovinsko	1650	+	+	+	-
Maďarsko	11000	+	+	*	-
Nizozemsko	6000	*	*	+	+
Legenda: + ano, - ne, * zákonem ne, asociací ano					

Zdroj: vlastní zpracování podle [18,23]

Nízká odborná kvalifikace a chybějící zkušenosti

Na území České republiky není požadováno dosažení určitého stupně vzdělání, rekvalifikace, složení odborné zkoušky či odpovídající doba praxe v oboru u profese realitního makléře. Tato situace má za následek, že realitním makléřem v současné době může být kdokoliv. Díky tomu je v realitních kancelářích na těchto pozicích vysoká míra

fluktuace a do jisté míry je tato profese z hlediska společnosti brána a hodnocena jako negativní. Realitním makléřem se tak často stávají lidé bez potřebných zkušeností. Stěžejním kritériem pro realitní činnost je brána především schopnost uzavírat obchod. Věci nenapomáhá ani příslib vysokých výdělků, které jsou pro řadu lidí lákadlem a díky podmínkám pro přijetí nebývá o nové uchazeče nouze. V praxi však převážná část nevydrží a z tohoto oboru odchází. Jedním z důvodů je fakt, že na tuzemském realitním trhu působí ve srovnání například s rakouským realitním trhem až 3-krát více realitních makléřů. Tato situace nastává díky tomu, že realitní obchody a transakce nejsou klasickými obchody, jejíž realizace by probíhala denně. Doba realizace transakce se pohybuje přibližně okolo třech měsíců, záleží na konkrétním typu nemovitostí a nabídek. Důležité je, aby makléř měl základní povědomí o obsahu legislativních a právních norem, které s touto skutečností souvisejí. Mezi časté hrubé neznalosti realitního makléře patří:

- neznalost základních zásad fungování katastru nemovitostí;
- nedostatečná znalost týkající se zápisu vlastnických práv a jejich omezení na listech vlastnictvích věcných břemen;
- zavádějící informace týkající se možností financování koupě nemovitosti;
- nedostatečná znalost způsobu převodu nemovitého majetku v osobním a družstevním;
- a jiné. [1], [22]

Vzdělávací střediska na území České republiky

Vzdělávání v oblasti realitní činnosti se u nás věnuje mnoho institucí. Mezi tyto instituce se řadí vysoké školy, vyšší odborné školy, profesní organizace či školící akademie. Příklady vysokých škol jsou: Vysoká škola ekonomická v Praze, Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Vysoká škola realitní institut Franka Dysona, Bankovní institut vysoká škola nebo Masarykova univerzita. Dále existují různé kurzy např. Asociace realitních kanceláří, nebo vzdělávací programy vytvořené samotnou realitní kanceláří, př.: REMAX Akademie, MEXX Academy a jiné. [1], [22]

2.4 AKTUÁLNÍ SITUACE NA REALITNÍM TRHU V ČESKÉ REPUBLICE

Ceny novostaveb a staršího bydlení

Postupné ochlazování realitního trhu s novostavbami vede k ukončování nárůstu cen nových bytů. Obráceně tomu je u cen bydlení z druhé ruky, které nadále stoupají. Starší byty a domy jsou totiž stále častěji vyhledávány nejen zájemci o vlastní bydlení, ale také drobnými developery.

„Dnes se metr čtvereční staršího bytu v průměru pohybuje na zhruba 75 % hodnoty bytu v novostavbě. Předpokládám, že na konci roku 2019 to bude více než 80 % hodnoty novostavby. Zatímco developeři již nebudou mít s cenami nových projektů kam stoupat, v případě starších bytů zde prostor pro růst cen stále vidím,“ zmiňuje Hendrik Meyer. [15]

Nedostatek nájemních bytů i v krajských městech

Změna ČNB pro udělování hypoték ovlivnila mnoho občanů na našem území. Pro určitou část veřejnosti to mělo za následek odložení svého snu o vlastním bydlení. Další možností je tedy bydlení nájemní. V souhrně se snižujícím se počtem nájemních bytů a poptávce po krátkodobém bydlení jak ze strany turistů, tak i pracovních agentur, se vytváří nedostatek nájemních bytů.

Drahé podnájemy

Drahé podnájemy navazují na nedostatek nájemního bydlení, což vede ke zdražování. Cenu podnájemů také ovlivňuje nárůst cen energií.

Prodej a pronájem svépomocí

Rok 2018 ukazuje sílu přímého realitního trhu, kde spolu bez prostředníka komunikuje přímo majitel nemovitosti s potencionálním zájemcem. Server Bezrealitky.cz [4] vykázal téměř dvojnásobný meziroční nárůst v počtu uskutečněných transakcí. Rostoucí nedůvěra v práci makléřů a tlak na co nejvýhodnější cenu vede k tomu, že stále více lidí prodává a pronajímá nemovitosti raději svépomocí bez účasti realitní kanceláře. [7], [15]

Nedostatek kancelářských prostor

Ve velkých městech je nedostatek kancelářských prostorů způsoben ekonomickým růstem, což má za následek výrazný nedostatek prostorů vhodných pro podnikání. Obsazenost kanceláří, provozoven i skladů je nejvyšší za deset let a některé typy prostor dlouhodobě schází. Situaci ani neřeší starší kancelářské prostory, jelikož ty jsou často přestavovány na bydlení. Podle Meyera: [15] „*Na trhu jsou přitom zatím nevyužívané stovky tisíc metrů čtverečních volných kancelářských a skladovacích ploch od firem, správců, bytových družstev nebo jednotlivců. Předpokládáme, že právě tyto nemovitosti se v příštím roce dostanou na trh prostřednictvím přímé nabídky,*“

Rostoucí poptávka po menších bytových prostorech

„*Nárůst cen nemovitostí z uplynulých let vedl ke změně preferencí jak v případě prodeje, tak i pronájmů domů a bytů. Zatímco v minulosti lidé hledali průměrně 70metrový byt, nyní chtějí kvůli úspoře až o 15 % menší plochu. Český trh v tomto ohledu bude sledovat světový trend. Především v Praze se požadovaná plocha bude zmenšovat. Podřídí se tomu i většina developerů, kteří se pokusí na trh uvést spíše vícero menších bytů. V podobném duchu můžeme očekávat také rekonstrukce starších budov,*“ [15]

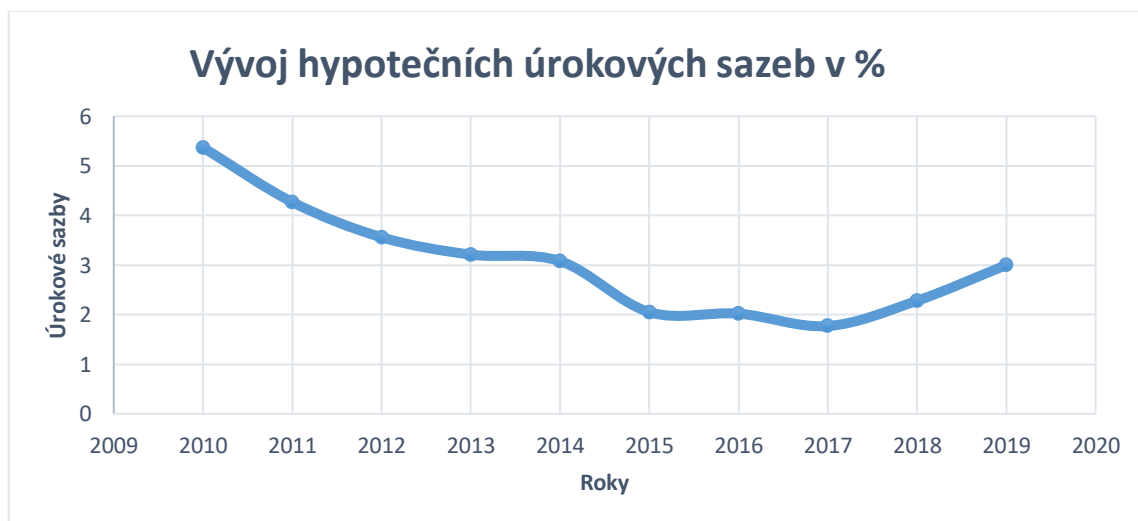
Zemědělská půda

Pole a louky patří mezi zajímavé investiční příležitosti. Během posledních let stoupla jejich hodnota o 15 až 20 %, což mělo za následek vznik finančních skupin, které levnou tuzemskou půdu skupovaly. Hlavním cílem těchto skupin bylo vyjednání větší síly při jednání o pronájmech, využití dotací a dosažení výrazného zhodnocení investic. Obchodovaly se celé farmy či desítky a stovky hektarů zemědělské půdy. Na trhu začaly působit nejen nemovitostní fondy české, ale i zahraniční. Průměrná cena zemědělské půdy se pohybuje v intervalu okolo 15 – 40 Kč/ m² a v opravdu kvalitních lokalitách cena překoná hranici 40 Kč/m². Běžným vodítkem pro predikování očekávané tržní ceny za zemědělské pozemky je „*úřední cena dle BPEJ*“, která označuje kvalitu zemědělských pozemků. Ve skutečnosti však ale skutečná tržní cena může být i několikanásobně vyšší. Na cenu pozemku mají vliv tyto skutečnosti. Kvalita pozemků pro zemědělské účely (lze odvodit z „úřední ceny“ dle BPEJ). Druh pozemků, zda se jedná o ornou půdu či trvalé travní porosty. Přístup k pozemkům. Celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků. Podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků. Evidence pozemků

nebo konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě a v neposlední řadě průběh pozemkových úprav v dané lokalitě. [7], [15]

3 ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH A JEJICH VÝZNAM PRO INVESTIČNÍ PUBLIKUM

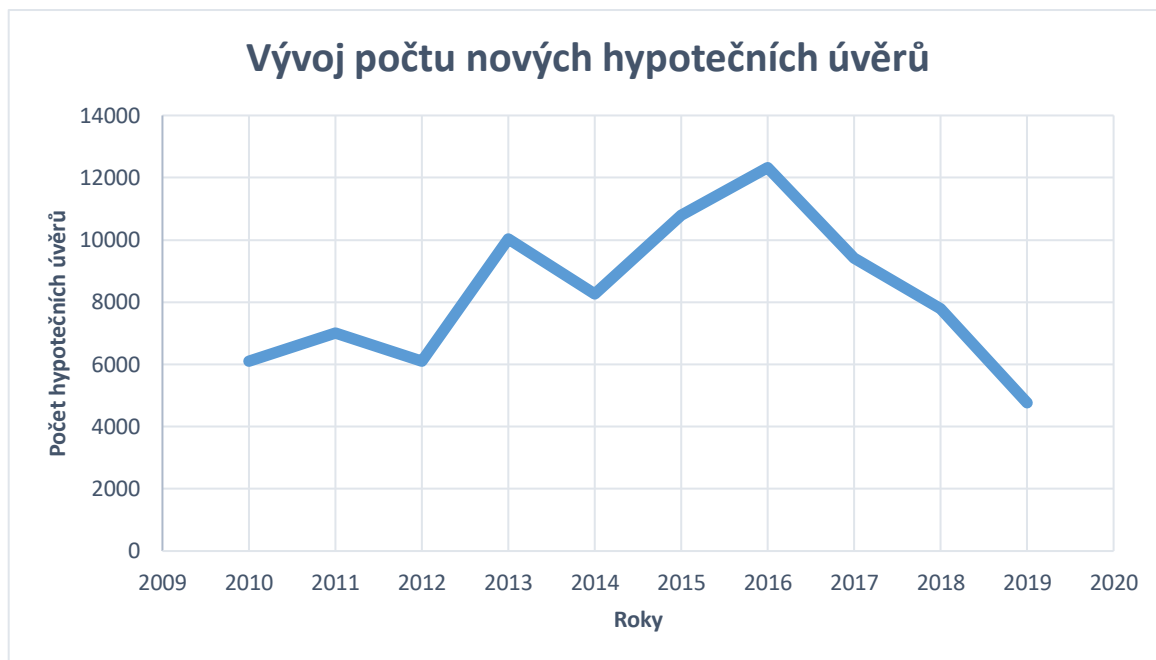
Dění na trhu s nemovitostmi sledují odborníci, kteří také analyzují faktory na ně působící. Mimo odborníků jak z řad realitních asociací, kde nejvýznamnější asociací je Asociace pro rozvoj realitního trhu, sledují dění i další instituce. Velké množství informací a dat o realitním trhu a vývoji domácí ekonomiky sbírá a shromažďuje Český statistický úřad. Zmíněný úřad vytváří časové řady a indexy za pomoci databází, které musí zpracovat. Indexy a časové řady mají mnohem širší využití než jednotlivá data a informace. Mezi další instituce mapující dění na realitním trhu se řadí Česká národní banka, ta sestavuje statistiky a potřebné prognózy vyplývající z realitního trhu. Následně data zveřejňuje a publikuje. Informace o trhu s nemovitostmi mají určitou nevýhodu, protože při jejich zpracování dochází k časovému zpoždění. K dalším institucím, které dění sledují a částečně predikují vývoj na další období, patří i portál HYPOINDEX.CZ nebo Česká finanční poradenská a.s., tyto společnosti ve svých publikacích zveřejňují faktory, které realitní trhy ovlivňují a predikují dění na tomto trhu. Mezi nejdiskutovanějším faktor určitě patří dostupnost hypotečních úvěrů, které v poslední době prošly novou regulací, a zvýšila se jejich úroková sazba i podmínky pro dosažení úvěru. Obrázek č. 1 demonstruje změnu úrokových sazeb. [1], [15]



Obrázek 1: Vývoj hypotečních úrokových sazeb

Zdroj: upraveno podle [15]

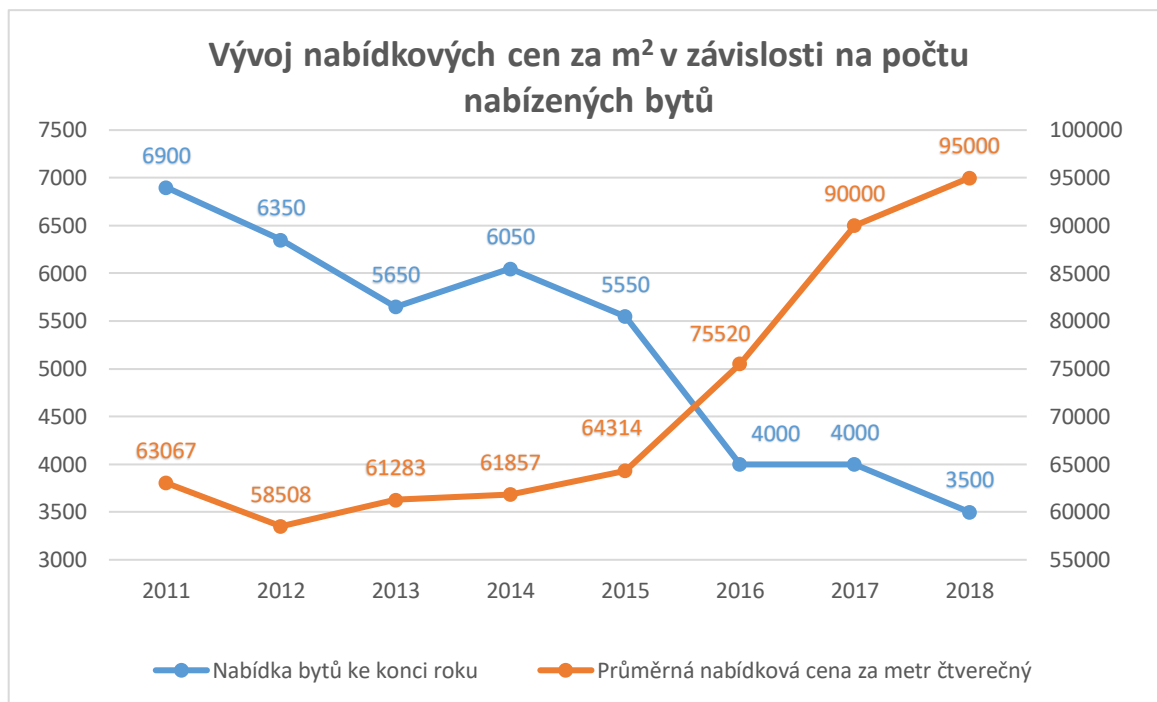
Z obrázku č. 2 jasně vyplývá, že situace na realitním trhu se za rok 2018 změnila a její následky pocítilo mnoho žadatelů o hypoteční úvěry či občané, kteří tak přišli o představu vlastního bydlení. Kroky, které však podnikla ČNB, mají vést k regulaci realitního trhu a zabránit tak případné hypoteční krizi, kterou již moderní společnost zažila, naposledy kolem roku 2008. Následující obrázek č. 2 ukazuje, že tato regulace měla za následek značný pokles počtu nových hypotečních úvěrů, neboť podmínky nejsou pro klienta příhodné. [8], [15]



Obrázek 2: Vývoj počtu nových hypotečních úvěrů

Zdroj: upraveno podle [15]

Obrázek č. 3 vysvětluje jak i díky těmto faktorům dochází k situaci, která není nijak pozitivní pro mladší generaci, která by chtěla založit rodinu a pořídit si vlastní bydlení. Faktory, které ovlivňují situaci na realitním trhu a mají schopnost predikovat vývoj tohoto trhu, využívají ve svůj prospěch i potencionální investoři, mající přebytek finančního kapitálu. Poté nakupují či investují podle těchto trendů do různých nemovitostí. Díky tomu dochází k většímu rozdílu mezi nabídkou bytů ke konci roku a průměrnou cenou za m². Odborníci tomu říkají „růst bubliny“. Investoři se na to této bublině podílí až téměř třiceti procenty.

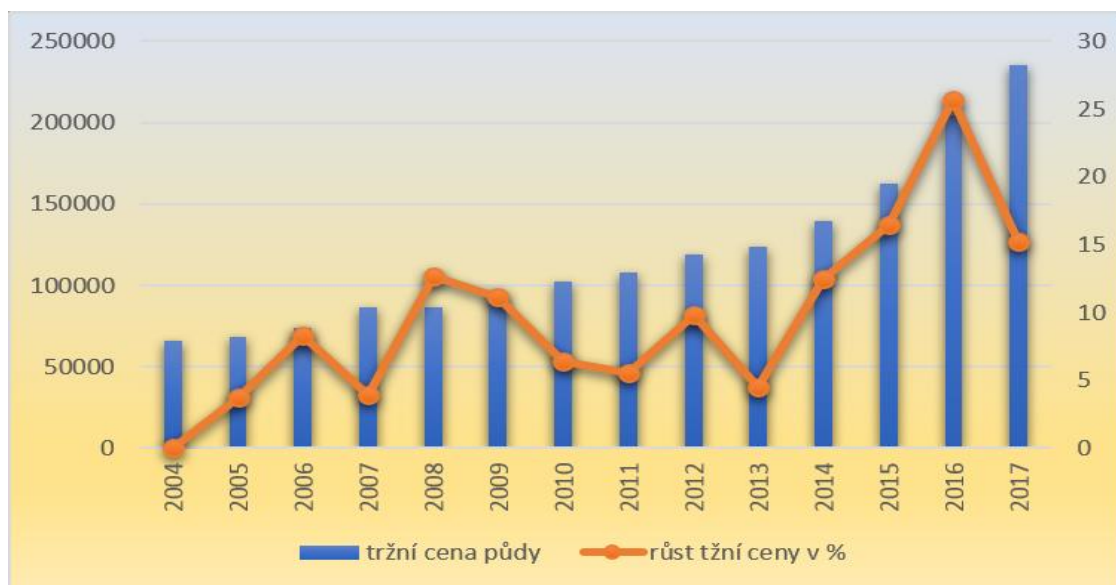


Obrázek 3: Vývoj nabídkových cen za m² v závislosti na počtu nabízených bytů

Interní zdroj: [12]

Dalším důležitým faktorem je **růst ceny zemědělské půdy**. Obrázek č. 4 demonstruje, jak za poslední tři roky zemědělské pozemky podražily o téměř 65 % a jen za uplynulý rok 2017 cena půdy vzrostla o šestinou. Rok 2017 zaznamenal tržní cenu zemědělské půdy v rozmezí 15-40 Kč/ha. Průměrná tržní cena zemědělské půdy se meziročně zvýšila o 15,20 % na 235 111 Kč/hektar, což je trojnásobně vyšší cena nežli v roce 2007. Průměrná cena hektaru se tehdy pohybovala kolem 77 000 Kč. Je patrné, že zemědělský sektor se nachází na velmi dobré úrovni a za poslední roky si udržuje vysokou ziskovost. Rok 2007 také výrazně zvýšil rozdíl mezi cenou trvale travních porostů a cenou orné půdy o 34 % a o 7 % oproti roku 2016. Co se týče investic na tomto trhu, tvořily ji převážně čtyři skupiny investorů. Zemědělství investoři, mezi něž se řadí farmáři a zemědělské společnosti, jejichž hlavní motivací je držba půdy jako výrobního faktoru, reprezentují 56 %. Dlouhodobí nezemědělství investoři, kteří nakupují půdu za účelem středně a dlouhodobé držby, motivuje dlouhodobý výnos investice a její bezpečnost, tuto skupinu tvoří 44 %. Třetí skupinu tvoří spekulativní nezemědělství investoři. Ti nakupují půdu se záměrem ji prodat v kratším období a se záměrem maximálního zisku. Tvoří méně než 1 %. Tito investoři také obchodují na základě hromadného obesílání vlastníků půdy nabídkami k odkupu půdy. Často však jejich nabídky bývají o dost nižší, než je skutečná tržní cena. Využívají

neinformovanost vlastníka zemědělské půdy. Tato skupina se na trhu objevila nedávno. Struktura vlastníků zemědělské půdy v roce 2018 vypadá následovně. Fyzické osoby – 75 %, právnické osoby 21 % a stát téměř 4 %. [2], [14]



Obrázek 4: Vývoj tržní ceny zemědělské půdy

Zdroj: [2]

Faktor, který svou povahou může do jisté míry ovlivnit situaci na realitním trhu, je růst **populace a její stárnutí**. Populační vývoj v roce 2017 se nesl ve znamení růstu. Celkový počet obyvatel na konci téhož roku pokořil hranici 10,6 mil. obyvatel. Tento počet je nejvyšší od konce druhé světové války. Zejména přibylo seniorů, meziročně tak vzrostlo zastoupení v populaci o 3 %. V absolutním vyjádření se počet obyvatel České republiky, kteří dosáhli věku 65 let, zvýšil o 51,3 tis. na celkový počet 2,0 mil., což je v tomto případě doposud historicky nejvyšší hodnota. Rok 2017 také přinesl nejvyšší porodnost, narodilo se nejvíce dětí od roku 2011, a to přesně 114,4 tis. Zemřelých bylo celkem 111,4 tis. osob, nejvíce za posledních dvacet let. Počet sňatků v roce 2017 vzrostl na desetileté maximum, na 52,6 tis. Saldo zahraniční migrace bylo se svou hodnotou 28,3 tis. nejvyšší od roku 2010. Všechny tyto aspekty dle odborníků poukazují na ovlivnění statků v ekonomice a tím možný růst ceny nemovitostí. V populačním vývoji České republiky je vidět trend stárnutí populace, jak ukazuje obrázek č. 5. Roste index stárání, ekonomické závislosti a roste průměrný věk obyvatelstva. Průměrný věk obyvatele České republiky souvisle roste od roku 1980. [26]

Ukazatel	2007	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Průměrný věk celkem	40,3	41,3	41,5	41,7	41,9	42	42,2
muži	38,8	39,8	40	40,3	40,4	40,6	40,8
ženy	41,8	42,7	42,9	43,1	43,3	43,4	43,6
Index stáří	102,4	113,3	115,7	117,4	119	120,7	122,1
Index ekonomické závislosti I	40,4	46,3	47,9	49,3	50,8	52,4	53,8
Index ekonomické závislosti II	53,9	57,5	58,6	59,8	61,4	63,2	64,8

Obrázek 5: Růst průměrného věku populace

Zdroj: [27]

Současná věková struktura je odrazem předcházejícího demografického vývoje. Nejpočetnější generaci v České republice zastupují osoby narozené v 70. letech minulého století. Tehdy byl přijat komplex pronatalitních opatření. Konkrétněji nejpočetnější je ročník 1974. Tyto generace tvoří produktivní složku a stárnutí této generace vede k růstu průměrného věku obyvatelstva.

Věková skupina	1987	1997	2007	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel seniorského věku podle věkových skupin (tis.)									
65 - 69	425,8	472,6	473,8	635,9	657,3	671,1	693	691,4	684,5
70 - 74	296,2	413,2	363	423,6	452,8	482	495,2	532,7	569,7
75 - 79	301,2	268,2	327,5	302	303,5	308,6	323,7	340,1	358,6
80 - 84	159,8	133,4	223,6	238	237,2	236,6	232	229,2	226,6
85 - 89	60,6	87,4	96,6	126,1	128,2	131,3	135	138,7	141,8
90 - 94	13,2	22,8	21,9	36,9	42	45,4	47,1	49	49,9
95+	2	4,2	6,5	5,1	4,6	5,5	6,4	8	9,1
Podíl věkových skupin na počtu obyvatel ve věku 65+ let (%)									
65 - 69	33,8	33,7	31,3	36	36	35,7	35,9	34,8	33,6
70 - 74	23,5	29,5	24	24	24,8	25,6	25,6	26,8	27,9
75 - 79	23,9	19,1	21,7	17,1	16,6	16,4	16,8	17,1	17,6
80 - 84	12,7	9,5	14,8	13,5	13	12,6	12	11,5	11,1
85 - 89	4,8	6,2	6,4	7,1	7	7	7	7	7
90 - 94	1	1,6	1,4	2,1	2,3	2,4	2,4	2	2,4
95+	0,2	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
Podíl 65+ na celkové populaci	12,2	13,6	14,6	16,8	17,4	17,8	18,3	18,8	19,2

Obrázek 6: Vývoj počtu obyvatel seniorského věku a podíl věkových skupin

Zdroj: [27]

Mezi ostatní důležité faktory patří také například: **cena ropy, daňové zatížení, politické dění, stínová ekonomika, nové technologie** či **právní úprava**. Ze zákonitostí trhů vyplývá, že cena nemovitosti je nepřímě úměrná ceně ropy. Pokud cena ropy roste, s jistým zpožděním nastane stagnace cen nemovitostí či mírný pokles jejich cen. Tato situace se děje jak v ropných státech, tak v České republice. Odborníci radí, že kdo chce investovat do nemovitostí, měl by po očku sledovat vývoj ceny ropy, neboť ovlivňuje inflaci. Cena ropy

se promítá téměř do veškerého zboží. Vyšší cena ropy snižuje lidem i firmám finanční prostředky, které následně chybí v mnoha sektorech ekonomiky, čímž následně dojde k brždění realitního trhu a to táhne ceny dolů. [7]

Stínová ekonomika ročně tvoří přes 600 miliard korun (odhad Centra ekonomických a tržních analýz) na území České republiky. Tato suma tvoří 15,1 % tuzemského HDP. Peníze pochází z nelegálních aktivit, z čehož vyplývá skutečnost úniku zdanění. Suma ve výši 600 miliard korun se neuvádí v analýzách a sledování. Podle odborníků je zřejmé, že převážná část tohoto zisku ze stínové ekonomiky i poměrná část transakcí se „přelije“ do realit. Tímto si odborníci vysvětlují skutečnost, kdy dochází k růstu ekonomiky o 4,5 % za rok a velké realitní kanceláře evidují meziroční nárůst o 20 až 40 %. Z logiky věci vyplývá fakt, že tyto dva údaje by měly být podobné. Důvodem nerovnoměrnosti může být například: větší důvěra v realitní kanceláře, snadná dostupnost hypoték, bankovní úroky z hypotečního úvěru či oživení hospodářského cyklu. [7], [8]

Služba **AirBnb** proniká do nájemních vztahů. Internetový portál www.airbnb.com je tak konkurencí realitním kancelářím při pronájmech. Služba AirBnb pomáhá majitelům, kteří mají volné byty k nabídce pronajmutí. Služba funguje na základě registrace do systému a lidé z celého světa je mohou kontaktovat. Jedná se o rezervační systém, kdy majitel bytu smlouvá cenu s obchodníkem či poptávající se turistikou na době a ceně pronájmu bytu. Výhodou této služby je skutečnost, že majitel bytu může poptávajícího odmítnout, pokud mu nepříjde byt vhodný. Služba AirBnb nabízí v turisticky atraktivních oblastech znásobení příjmu z pronájmu. [7]

3.1 REALIZOVANÉ DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

V rámci diplomové práce bylo provedeno dotazníkové šetření. Ke spolupráci byli vybráni respondenti s odbornou znalostí a kvalifikací, tedy realitní makléři působící na území České republiky a taktéž vzorek z řad veřejnosti na základě vymezených kritérií. Tito respondenti hodnotili na základě svých osobních či pracovních zkušeností faktory, které ovlivňují realitní trh. Po úvodní fázi, ve které probíhala příprava na dotazníkové šetření, proběhlo samotné dotazníkové šetření. Šetření probíhalo od 1. října roku 2018 až do 31. ledna roku 2019. K vyhodnocení výsledků došlo v březnu téhož roku. Průzkum probíhal na celém území České republiky.

Hlavní náplní a cílem dotazníkového šetření bylo zjistit, jak důležitou roli hrají jednotlivé faktory pro jednotlivce, jak velký důraz jim přikládají a jaké mají zkušenosti na trhu s nemovitostmi. Výsledky dotazníkového šetření se staly podkladem pro analýzu faktorů ovlivňující realitní trh a pro ověření hypotéz, které byly stanoveny. Cílovou skupinu tvořili profesionálové z řad realitních makléřů a široká veřejnost z celé České republiky.

Technikou pro sběr důležitých a potřebných informací pro analýzu této práce, byla zvolena již zmíněná metoda dotazníkového šetření. Tato metoda byla vybrána na základě relativní dostupnosti a rychlosti při shromažďování komplexních dat od velkého množství dotazovaných respondentů. Vytvořený dotazník určený k průzkumu obsahoval uzavřené i polouzavřené otázky, které se zaměřovaly na přístup jednotlivců k faktorům, které ovlivňují realitní trh a zda-li mají nějaké zkušenosti na realitním trhu a jak situaci hodnotí. Součástí dotazníku byly i otázky identifikační, které byly nedílnou součástí při vyhodnocení dotazníkového šetření pro komparování respondentů dle poskytnutých informací.

Dotazníky byly zpracovány a vyhodnoceny souhrnně a anonymně a počet oslovených respondentů pro práci byl stanoven tak, aby výsledky byly statisticky přínosné a významné.

3.2 METODIKA DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Dotazníkovým šetřením se definuje metoda výzkumu pro hromadné získávání údajů. Osoba, která realizuje dotazníkové šetření, se nazývá tazatel, v tomto případě byl tazatel shodný s autorem diplomové práce. Respondentem se pro účely diplomové práce a dotazníkového šetření definuje osoba, která byla v rámci dotazníkového šetření oslovena. Respondent byl osloven na základě těchto kritérií: území ČR, zkušenost na realitním trhu, nákup a prodej nemovitosti či investování na tomto trhu, státní občanství v ČR a dovršení minimální věkové hranice 18 let. Z toho vyplývá skutečnost, že daná osoba měla potřebné osobní či pracovní zkušenosti k dotazování problematiky dotazníkového řešení. Respondent odevzdal dotazník správně vyplněný a v řádném termínu. Souborem se nazývá souhrn veškerých dotazníků v rámci dotazníkového šetření. Po stránce technické dotazník obsahoval celkem dvanáct otázek, z čehož tři otázky byly identifikační. Dotazník byl zahájen stručným úvodem, který výstižně charakterizoval cíl a předmět zkoumání, poté následovaly už jen otázky meritorní. Ty se zaměřovaly na hodnocení a vnímání faktorů ovlivňující realitní trh z pohledu respondenta. Součástí dotazníku byla i skupina otázek,

kteře se zaměřovaly na zkušenosti respondentů s realitním trhem. Na závěr dotazníku byly uvedeny otázky identifikační, které umožnily respondenty snadněji rozdělit do skupin. Dotazník pro širokou veřejnost je součástí přílohy A. Příloha B obsahuje dotazník určený kvalifikovaným odborníkům.

Respondenti byli oslořováni na základě náhodného výběru. Při výběru respondentů ze základního souboru celkové populace České republiky se nelze vyhnout výběřové chybě. Tuto chybu je možné minimalizovat správným poměrem a výběrem jednotlivých respondentů tak, aby se dosáhlo co nejlepšího reprezentativního vzorku. Pro stanovení minimálního počtu respondentů byla vybrána statistická metoda tzv. maximální přípustná chyba. Výše minimálního počtu respondentů byla stanovena na základě následujícího vzorce, určeného pro stanovení rozsahu výběřového vzorku (1).

$$n \geq \frac{z^2 * \pi * (1 - \pi)}{\Delta^2}, \quad (1)$$

Kde: n – minimální počet respondentů;

z – kritická hodnota normovaného normálního rozdělení při zvolené hladině významnosti;

π – relativní četnost základního souboru stanovená na základě předchozích znalostí nebo jako odhad průměru na základě předvýběru, pokud je absence předchozích znalostí, pro odhad se použije $\pi = 0,5$ (neboli se uvažuje maximální hodnota rozptylu);

Δ – zvolená maximální přípustná chyba odhadu. [25]

Pro výpočet minimálního rozsahu respondentů byla stanovena hladina významnosti $\alpha = 0,05$, kvantil normovaného normálního rozdělení pro konstrukci 95 % intervalu spolehlivosti je $z = 1,645$ a maximální přípustná chyba byla zvolena ve výši 10 %, jak dokazuje příklad (2).

$$n \geq \frac{1,645^2 * 0,5 * (1 - 0,5)}{0,1^2}, \quad (2)$$

Na základě výsledku (2) výpočtu minimálního počtu respondentů bylo zjištěno, že je nutné, aby do reprezentativního výběřového vzorku bylo zahrnuto alespoň 68 respondentů. Pro výběr náhodného vzorku byla nastavena následující kritéria: obsah základního vzorku

minimálně 68 respondentů a zajištění vzorků respondentů v daných věkových skupinách. Tazatel při realizaci dotazníkového šetření pracoval s předpokladem, že výběr nesměl obsahovat dva nebo více členů jedné domácnosti. Oslovený vzorek v podobě respondentů následně vyplňoval dotazník na základě přímého rozhovoru s vybraným tazatelem či na základě kontaktu elektronickou formou prostřednictvím webového portálu www.gsuite.google.cz, který slouží pro tvorbu online dotazníků a tím potřebného dotazníkového šetření nezbytného pro tuto práci. Portál slouží pro sběr jednotlivých dat v podobě odpovědí. Časový interval pro vyplnění a zaslání online dotazníků byl vymezen na 120 dní. V rámci provedeného dotazníkového šetření bylo osloveno celkem 215 osob, z toho 35 % nesplňovalo kritéria, aby mohly být do výzkumu zařazeny a 3 vzorky byly vyloučeny z výzkumu dotazníkové šetření pro neúplnosti vyplněného dotazníku. V první fázi došlo k průzkumu a sběru dat a následovalo zpracování v MS Excel. V tomto programu byla sestavena datová matice a souběžně se zadáváním dat do programu probíhala taktéž kontrola dat, zda-li došlo u všech dotazníků k úplnému vyplnění či dotazník nebyl duplicitní. Druhá fáze kategorizovala jednotlivé odpovědi podle relativní četnosti. Souběžně probíhala komparace stanovených hypotéz a sběr potřebných odpovědí. Na konci této fáze probíhalo zformulování interpretací zkoumaných dat.

STANOVENÍ HYPOTÉZ

Účelem dotazníkového šetření bylo zmapování faktorů, které na základě osobních zkušeností profesionálů a široké veřejnosti ovlivňují realitní trh na území ČR, dále také i na jejich investiční činnosti na trh s nemovitostmi. Hypotézy byly sestaveny v rámci analýzy současné situace na realitním trhu v České republice.

Cíle a hypotézy výzkumu byly následující:

Cíl1: Zjistit, zda-li je vnímána dostupnost úvěrů jako klíčový faktor, který ovlivňuje situaci na realitním trhu.

H1: „Více jak polovina dotázaných respondentů považuje za klíčový faktor dostupnost úvěru“.

Cíl2: Zjistit, zda respondenti považují jako podstatný faktor změnu ceny ropy, která by měla vliv na dění trhu s nemovitostmi.

H2: „Většina oslovených respondentů považuje cenu ropu za podstatný faktor při výběru bydlení na realitním trhu“.

Cíl3: Zjistit, zda-li úbytek půdy na území ČR je vnímán jako důležitý faktor, který ovlivňuje dění na realitním trhu.

H3: „Majorita dotazovaných respondentů vnímá úbytek půdy na území ČR jako důležitý faktor.“

Výše uvedené hypotézy H1, H2 a H3 byly definovány na základě dotazníkového šetření. Dotazníkové šetření obsahovalo dva typy dotazníků, kdy jeden byl zaměřen na širokou veřejnost a druhý na realitní makléře, jakožto odborníku daného odvětví. Celkem byly zaznamenány odpovědi od 147 respondentů. Dotazování probíhalo formou osobního kontaktu či zasláním odkazu na sociální síť, kde se nachází individuální uzavřené skupiny realitních makléřů.

ANALÝZA DAT

Analýza dat postupovala na bázi sestavené datové matice, která byla výstupem dotazníkového šetření v první fázi dotazníkového průzkumu. V druhé fázi, kde probíhala analýza shromážděných dat, bylo cílem získat základní statistický popis výběrového souboru, především pak modus, relativní a absolutní četnost odpovědí a četnost odpovědí v závislosti na vybraných faktorech. Dotazníkové šetření, jak bylo zmíněno, obsahovalo dva typy dotazníků, a to pro širokou veřejnost a pro kvalifikované profesionály.

A) Respondenti z řad široké veřejnosti

1. otázka: Máte nějaké zkušenosti s investováním na realitním trhu?

První otázka byla formulována a položena z důvodu zjištění zkušeností, kterými respondenti disponují v rámci povědomí trhu s nemovitostmi. Otázka obsahovala možnosti: ano, pronájem nemovitosti, ano, koupě nemovitosti, ano, prodej nemovitosti, jiná investiční transakce nebo žádné zkušenosti s investováním na realitním trhu zatím nemám. Tabulka č. 5 obsahuje zmíněné možnosti a četnosti.

Tabulka 5: Zkušenosti s investováním na realitním trhu

Zkušenosti s investováním na realitním trhu		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Žádné zkušenosti s investováním na realitním trhu nemám	10	8 %
Jiná investiční transakce	2	2 %
Prodej nemovitosti	38	30 %
Koupě nemovitosti	47	38 %
Pronájem nemovitosti	28	22 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z celkových 80 oslovených respondentů bylo zjištěno podle tabulky č. 5, že téměř 88 % (70 respondentů) má jisté zkušenosti s investováním na realitním trhu. Z toho nejvíce se jednalo zkušenost v oblasti koupě nemovitosti, téměř 38 % (47 odpovědí). Na druhé a třetí pozici byla zkušenost s prodejem nemovitosti a pronájmem nemovitosti, 38 oslovených respondentů uvedlo zkušenost s prodejem nemovitosti, což je 30 %. Dále 22 % (28 respondentů) uvedlo jako zkušenost pronájem nemovitosti. Pouhá 2 % (2 respondenti) měla zkušenost s jinou investiční transakcí a 8 % oslovených respondentů (10) uvedlo, že žádnou zkušenost na realitním trhu nemají.

2. otázka: Jaké zdroje jste využil/a při financování investice do nemovitosti?

Druhá otázka byla zaměřena na použití zdrojů při financování realit. V tabulce č. 6 jsou zachyceny vybrané možnosti a jednotlivé četnosti odpovědí.

Tabulka 6: Zdroje financování nemovitosti

Zdroje financování nemovitosti		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Vlastní zdroje	25	22 %
Úvěr ze stavebního spoření	19	17 %
Hypoteční úvěr	35	31 %
Kombinace vlastních a cizích zdrojů	20	18 %
Půjčka od rodičů, příbuzných	12	10 %
Jiné	2	2 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z celkového počtu oslovených respondentů bylo zjištěno podle tabulky č. 6, že 31 % (35 respondentů) využilo pro financování nemovitosti hypoteční úvěr. Ten se tak stal nejčastějším zdrojem financováním oslovených respondentů. Na druhém a třetím místě

se stejným počtem odpovědí byla označena možnost použití vlastních zdrojů a kombinace vlastních a cizích zdrojů 18 % (20 respondentů). Možnost úvěru ze stavebního spoření využilo 17 % dotázaných (19 respondentů). S půjčkou od rodičů a příbuzných mělo zkušenost 10 % (12 respondentů). Možnost jiné formy zdroje financování nemovitosti vybraly 2 respondenti (2 %).

3. otázka: Jaká nemovitost byla předmětem Vaší transakce na realitním trhu?

Třetí otázka byla položena z důvodu návaznosti dotazníkového šetření. Jednalo se zjištění typu nemovitosti, která se stala předmětem transakce respondentů na realitním trhu. Respondenti měli možnost výběru z těchto možností: byt, rodinný dům, pozemek, rekreační budova, komerční prostor a jiné. Možnosti odpovědí jsou uvedeny v následující tabulce č. 7.

Tabulka 7: Nemovitost, která byla předmětem transakce na realitním trhu

Nemovitost, která byla předmětem transakce na realitním trhu		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Byt	42	32 %
Rodinný dům	39	30 %
Pozemek	29	22 %
Rekreační budova	18	14 %
Komerční prostory	3	1,5 %
Jiné	1	0,5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 7 demonstruje, že ze 70 oslovených respondentů byl byt nejčastější předmětem transakce na realitním trhu. Tuto možnost zvolilo 32 % oslovených (42 respondentů). Jako druhý nejčastější typ nemovitosti, co se týče transakce na realitním trhu, byl vybrán rodinný dům, tuto možnost zvolilo 30 % (39 respondentů). Pozemek pak vybralo 22 % (29 respondentů) a rekreační budovu 24 %, tedy 18 dotazovaných. Pouhé 1,5 % (3 respondenti) označilo jako předmět transakce komerční prostory.

4. otázka: Využíváte realitní trh ke zhodnocení vlastních aktiv?

Čtvrtá otázka se zaměřila na skutečnost, zda respondenti využívají realitní trh jako potencionální možnost investice a slouží jim trh ke zhodnocení vlastních aktiv. V tabulce č. 8 jsou zaznamenány hodnoty a možnosti odpovědí: ano, nakupuji za účelem pronájmu; ano, využívám finanční investice vázané na realitní trh; ano, nakupuji nemovitost za účelem spekulace a ne, na realitním trhu za účelem zhodnocení vlastních aktiv

neinvestují. Respondenti uvedli jako nejčastější odpověď ne, na realitním trhu za účelem zhodnocení vlastních aktiv neinvestují, tedy 57 % (40 respondentů). Z toho vyplývá, že 43 % z oslovených respondentů určitým způsobem využívá realitní trh pro investování svých vlastních aktiv. Nákup nemovitosti za účelem pronájmu zvolilo 24 % (17 respondentů), nákup nemovitosti za účelem spekulace 13 % (9 respondentů). Pouhých 6 % (4 respondenti) zvolilo jako možnost investování využití finančních investic vázaných na realitní trh, a to v podobě akcií či nemovitostních fondů.

Tabulka 8: Využití realitního trhu ke zhodnocování vlastních aktiv

Využití realitního trhu ke zhodnocování vlastních aktiv		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Ano, nakupuji nemovitosti za účelem pronájmu	17	24 %
Ano, využívám finanční investice vázané na realitní trh (např. ve formě akcií, nemovitostních fondů)	4	6 %
Ano, nakupuji nemovitosti za účelem spekulace	9	13 %
Ne, na realitním trhu za účelem zhodnocení vlastních aktiv neinvestuji	40	57 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

5. otázka: Které předpoklady považujete za nutné u profese realitního makléře?

Pátá otázka byla položena z důvodu zjištění předpokladů, jež respondenti považují u profese realitního makléře za nutné, a jež mohou ovlivnit vnímání této profese. Na výběr bylo z následujících možností: odbornost, počet praxe let v oboru, stupeň dosaženého vzdělání, seriózní vystupování, obchodní a komunikační dovednosti a jiné. Tabulka č. 9 demonstruje, jaké nutné předpoklady byly respondenty vybrány.

Tabulka 9: Nutné předpoklady u profese realitního makléře

Nutné předpoklady u profese realitního makléře		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Obchodní a komunikační dovednosti	48	21 %
Serózní vystupování	46	20 %
Stupeň dosaženého vzdělání	25	11 %
Počet let praxe v oboru	47	20 %
Odbornost	65	28 %

Zdroj: vlastní zpracování

Téměř všichni oslovení považují za nejdůležitější předpoklad odbornost a to 28 % dotázaných (65 respondentů). Počet let praxe v oboru tedy 20 % (47 respondentů) a obchodní a komunikační dovednosti 21 % (48 respondentů), rozdíl činil 2 %. Menší význam byl udělen předpokladu seriózního vystupování, a to téměř 20 % (46 respondentů). Nejmenší roli u oslovených hraje stupeň dosaženého vzdělání, který je důležitý pro 11 %, tedy 25 oslovených.

6. otázka: S jakou realitní kanceláří jste spolupracoval/a?

Otázka č. 6 byla kladena se záměrem vyhodnocení, s jakou realitní kanceláří navázal respondent spolupráci. Na výběr bylo z následujících možností: M&M reality holding, STING, RE/MAX, Reality IQ, BIB, EVROPA, MAXEN a Jiné. Mezi možnost jiné byla například vybrána společnost Reality Jebavá či Bezrealitky. Tabulka č. 10 zachycuje následující četnosti.

Tabulka 10: Spolupráce s realitní kanceláří

Spolupráce s realitní kanceláří		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
M&M reality holding	45	26 %
STING	32	18 %
RE/MAX	35	20 %
Reality IQ	9	5 %
BIB	6	3 %
EVROPA	19	11 %
MAXEN	16	9 %
Jiné	12	7 %

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvíce označená možnost byla společnost M&M reality holding a to 26 % (45 respondentů). Následovala společnost RE/MAX 20 % (35 respondentů)

a STING 47 % (32 respondentů). Tyto 3 společnosti se těšily značné oblibě mezi výběrem respondentů. Další pořadí již nedosáhlo takového hodnocení. Společnost EVROPA 28 % (19 respondentů) a MAXEN 24 % (16 respondentů). Možnost jiné zvolilo 18 % (12 respondentů), do této skupiny patřily právě společnosti Bezrealitky a Reality Jebavá. Na závěr společnost Reality IQ, 9 respondentů, a BIB, 6 respondentů.

7. otázka: Jak byste zhodnotil/a současnou situaci na realitním trhu v České republice dle dostupnosti bydlení.

Otázka č. 7 měla zmapovat hodnocení respondentů z hlediska dostupnosti bydlení v současných podmínkách na realitním trhu České republiky. Výběr možností je uveden v následující tabulce č. 11, která uvádí níže zmíněné četnosti.

Tabulka 11: Současná situace na realitním trhu v ČR dle dostupnosti bydlení

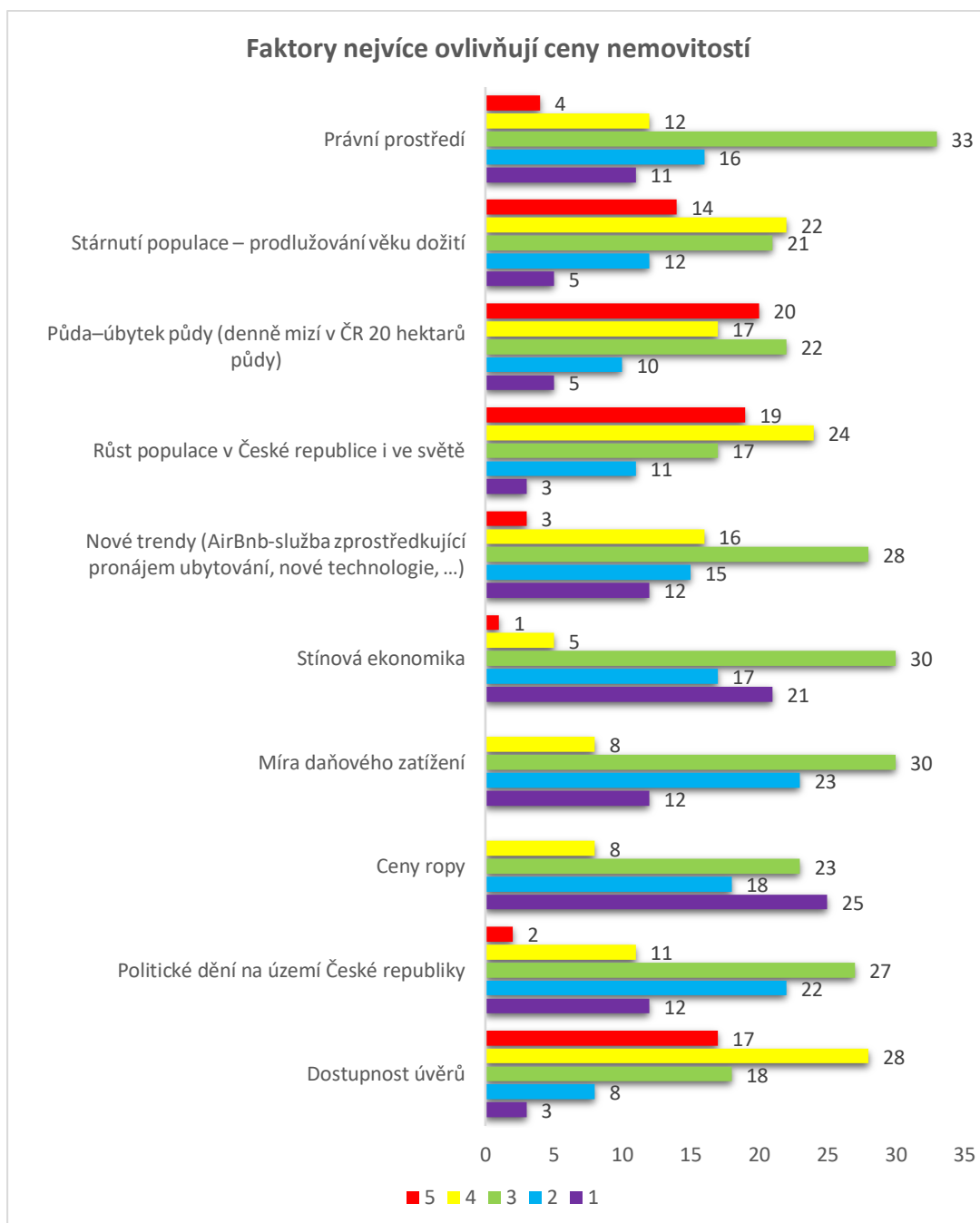
Současná situace na realitním trhu v ČR dle dostupnosti bydlení		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Ideální stav	4	6 %
Dobrá, neexistují zde zásadní překážky	26	36 %
Spíše špatná, existují zde zásadní překážky např. získat úvěr na vlastní bydlení	27	39 %
Velmi špatná, současná situace vyžaduje změnu např. bytová politika, nedostupnost nemovitostí pro některé skupiny obyvatel, drahé nemovitosti	13	19 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 7 je patrné, že pro možnost ideální stav byli pouze 4 respondenti, tedy téměř 6 %. Oproti tomu pro opak této možnosti, situace je velmi špatná a vyžaduje změnu, 19 % (13 respondentů). Rozdíl mezi těmito dvěma možnostmi byl 70 %. Nejčastější odpovědí byla možnost spíše špatná, 39 % (27 respondentů). Těsně za ní pak možnost dobrá, neexistují zde zásadní překážky 36 % (26 respondentů). Je tedy patrné, že první dvě možnosti jsou pozitivní a poslední dvě možnosti spíše kritické a negativní. Respondenti tedy spíše volili spodní dvě, 42 respondentů vidí současnou situaci kriticky a negativně.

8. otázka: Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?

Tato otázka byla klíčová v rámci dotazníkové šetření a zahrnovala škálu vybraných faktorů, které považují respondenti za klíčové v rámci vlivu na realitní trh. Z obrázku č. 7 je zřejmé následující rozdělení důležitosti, které respondenti považovali za klíčové.



Obrázek 7: Faktory nejvíce ovlivňující ceny nemovitostí

Zdroj: vlastní zpracování

Na výběr měl respondent tyto možnosti: dostupnost úvěrů, politické dění na území České republiky, ceny ropy, míra daňového zatížení, stínová ekonomika, nové trendy (AirBnb - služba zprostředkující pronájem ubytování, nové technologie, ...), růst populace v České republice i ve světě, půda – úbytek půdy (denně mizí v ČR 20 hektarů půdy), stárnutí populace – prodlužování věku dožití, právní prostředí. K těmto faktorům bylo možné vybrat intenzitu působení dle osobního názoru či zkušeností. Škála byla v rozsahu 1 až 5 bodů, kde 5 nejvíce ovlivňuje realitní trh a 1 nejméně.

Z obrázku č. 7 je patrné, že nejvyšší váhu a intenzitu působení má faktor půda – úbytek půdy, kde denně mizí v ČR 20 hektarů půdy. Tento faktor vybrali respondenti jako za nejvíce ovlivňující, tedy téměř 30 % (20 respondentů) ze 70 oslovených. Jako druhý nejintenzivnější faktor byl zvolen růst populace v České republice i ve světě, přesněji 27 % (19 respondentů) vybralo tuto možnost. Následoval faktor dostupnosti úvěru, kde 24 % (17 respondentů) oslovených vybralo tento faktor. Čtvrtým silným faktorem je právní prostředí, pro které bylo 14 respondentů (20 %). Respondenti dále vyšším bodovým ohodnocením vybrali tyto faktory: politické dění na území České republiky, míra daňového zatížení, stínová ekonomika, nové trendy (AirBnb-slужba zprostředkující pronájem ubytování, nové technologie, ...) a právní prostředí. Tyto faktory dosáhly podobné hladiny významnosti, a to v intervalu 27 – 33 označených od respondentů, tedy 39 % až 47 % respondentů dalo stupeň intenzity 3 body.

9. otázka: Pohlaví respondenta?

Tabulka č. 12 reprezentuje pohlaví oslovených respondentů a jejich počet.

Tabulka 12: Pohlaví respondenta

Pohlaví respondenta		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Muž	32	46 %
Žena	38	54 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

10. otázka: Jaká je věková kategorie respondenta?

Otázka č. 10 byla kladena za záměrem zjištění věkové kategorie osloveného respondenta. Možnosti odpovědi jsou zaznamenány v tabulce č. 9, z níž je patrné, že nejvíce oslovených respondentů bylo ve věku 31 – 40, tedy 39 % (28 respondentů). Rozdíl mezi skupinou

18 – 30 a 41 – 54 byl o pouhé 2 respondenty, tedy pro skupinu 18 – 30, 28 % a 26 % pro skupinu 41 – 54. Pouhých 7 % (4 respondenti) zvolilo skupinu 55 a více. Tabulka č. 13 popisuje rozdělení věkových skupin a jejich četnosti.

Tabulka 13: Věková kategorie respondenta

Věková kategorie respondenta		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
18 – 30	20	29 %
31 – 40	28	40 %
41 – 54	18	26 %
55 a více	4	6 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

11. otázka: Kraj na území ČR?

Předposlední otázka dotazníku zjišťovala, z jakého kraje byl oslovený respondent. Výsledky jsou uvedeny a zaznamenány v tabulce č. 14, ze které vyplývá následující rozdělení.

Tabulka 14: Kraj na území ČR

Kraj v ČR		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Královéhradecký kraj	14	20 %
Pardubický kraj	35	50 %
Středočeský kraj	11	16 %
Vysočina	6	9 %
Liberecký kraj	3	4 %
Jihomoravský kraj	1	1 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulky č. 14 demonstruje, že nejvíce respondentů bylo z Pardubického kraje, tedy 49 % (35 respondentů). Následoval Královéhradecký kraj, tuto možnost vybralo 19 % (14 respondentů). Středočeský kraj 15 % (11 respondentů), Vysočina 8 % (6 respondentů), Liberecký a Jihomoravský, tedy 6 % (3 respondentů) a 3 % (1 respondent).

12. otázka: Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta?

Poslední otázka se zaměřovala na nejvyšší dosažené vzdělání osloveného respondenta. Výsledné odpovědi jsou zachyceny a uvedeny v následující tabulce č. 15. Z této tabulky je zřejmé, že nejsilnější skupina, vzdělání střední odborné s maturitou, má 39 %

(28 respondentů), následovala skupina střední odborné vzdělání bez maturity 26 % (18 respondentů). Třetí skupinou byla vysokoškolského vzdělání, tedy 22 % (15 respondentů). Vyšší odborné 11 % (7 respondentů) a základní vzdělání 3 % (2 respondenti).

Tabulka 15: Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta

Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Základní vzdělání	2	3 %
Střední odborné vzdělání bez maturity	18	26 %
Střední odborné vzdělání s maturitou	28	40 %
Vyšší odborné vzdělání	7	10 %
Vysokoškolské vzdělání	15	21 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

B) Realitní makléři

1. otázka: Na jaké pozici v realitní kanceláři působíte?

První otázka byla formulována a položena z důvodu zjištění pracovní pozice, na které oslovený respondent působí. Možnosti, ze kterých respondenti mohli vybírat, jsou uvedeny v tabulce č. 16, která sděluje následující informace. Z celkových 70 oslovených respondentů bylo zjištěno dle obrázku číslo 19, že 70 % (49 respondentů) pracují jako realitní makléři. Druhou nejčastější skupinou byl vedoucí pobočky a sice 10 % (7 respondentů), následuje asistent/ka pobočky, 7 % (5 respondentů). Zbylé tři skupiny pozic mají stejné hodnoty, regionální ředitel, realitní expert a jiné, každá 3 % (3 respondentů), celkem tedy 9 % (9 respondentů). Mezi jiné pozice patří finanční poradce pro hypotéky, realitní makléř a majitel a OSVČ.

Tabulka 16: Pracovní pozice v realitní kanceláři

Pracovní pozice v realitní kanceláři		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Realitní makléř	49	70 %
Vedoucí pobočky	7	10 %
Asistent/ka pobočky	5	7 %
Regionální ředitel	3	4 %
Realitní expert	3	4 %
Jiné	3	4 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

2. otázka: Jaké zdroje financí nejčastěji dominují u klienta při investování do nemovitosti?

Druhá otázka zjišťovala, jaké zdroje financí převládají u klienta při investování do realit. Tabulka č. 17 uvádí možnosti, ze kterých respondent vybíral. V tabulce č. 17 jsou zachyceny následující údaje a četnosti. Z celkového počtu oslovených respondentů bylo zjištěno dle absolutní četnosti, že 34 % (44 respondentů) využilo pro financování nemovitosti hypoteční úvěr. Ten se tak stal nejčastějším zdrojem financování oslovených respondentů, klientů realitních kanceláří. Na druhém a třetím místě s podobným počtem hlasů byla označena možnost použití vlastních zdrojů a kombinace vlastních a cizích zdrojů 31 % (39 respondentů) a použití vlastních zdrojů 29 % (37 respondentů). Možnost úvěru ze stavebního spoření využívá 5 % dotázaných (6 respondentů). Půjčku od rodičů příbuzných využilo pouze 1 % dotazovaných (1 respondent). Možnost jiné formy zdroje financování nemovitosti nebyla vybrána.

Tabulka 17: Zdroje financí u klienta při investování do nemovitosti

Zdroje financí u klienta při investování do nemovitosti		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Vlastní zdroje	37	29 %
Úvěr ze stavebního spoření	6	5 %
Hypoteční úvěr	44	34 %
Kombinace vlastních a cizích zdrojů	39	31 %
Půjčka od rodičů, příbuzných	1	1 %
Jiné	0	0 %

Zdroj: vlastní zpracování

3. otázka: Považujete za správné, aby lidé využívali realitní trh ke zhodnocení vlastních aktiv?

Třetí otázka byla položena z důvodu návaznosti dotazníkového šetření. Jednalo se o zjištění, zdali kvalifikovaní odborníci považují za správné, aby lidé využívali realitní trh ke zhodnocení vlastních aktiv. Na výběr byly následující možnosti: ano, pro nákup nemovitosti za účelem pronájmu, ano, využívat investice do dalších produktů vázaných na realitní trh (např. realitní akcie, nemovitostní fondy) včetně kombinace s dalšími investicemi, které nesouvisí s realitním trhem kvůli rozložení rizika, ano, pro nákup nemovitosti za účelem spekulace a ne, na realitním trhu za účelem dosažení zisku nedoporučuji investovat.

Tabulka 18: Zhodnocení vlastních aktiv na realitním trhu

Zhodnocení vlastních aktiv na realitním trhu		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Ano, pro nákup nemovitosti za účelem pronájmu	62	51 %
Ano, využívat investice do dalších produktů vázaných na realitní trh (např. realitní akcie, nemovitostní fondy) včetně kombinace s dalšími investicemi, které nesouvisí s realitním trhem kvůli rozložení rizika	39	32 %
Ano, pro nákup nemovitosti za účelem spekulace.	21	17 %
Ne, na realitním trhu za účelem dosažení zisku nedoporučuji investovat	0	0 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 18 demonstruje, že převážná část oslovených respondentů považuje za správné, aby lidé využívali realitní trh ke zhodnocení vlastních aktiv. Nejvíce zaznamenanou možností byl nákup nemovitosti za účelem pronájmu, a sice 51 % (62 respondentů) označilo tuto možnost. Druhá možnost je v podobě investování do realitních akcií či nemovitostních fondů, pro tuto možnost bylo 32 % (39 respondentů). Poslední volbou byl nákup nemovitosti za účelem spekulace, tedy 17 % (21 respondentů). Pro možnost nedoporučuji investovat na realitním trhu nikdo z oslovených neodpověděl.

4. otázka: Jaké předpoklady by měla profese pro realitního makléře splňovat?

Čtvrtá otázka se zaměřila na skutečnost, jaké předpoklady by měla profese realitního makléře splňovat. Na výběr bylo z následujících možností: odbornost (znalosti ze stavebního, občanského a finančního práva), počet praxe let v oboru, stupeň dosaženého vzdělání, seriózní vystupování, obchodní a komunikační dovednosti a jiné. Následující tabulka č. 19 zaznamenává zjištěné skutečnosti a jejich četnost.

Tabulka 19: Profese realitního makléře

Profese realitního makléře		
Možnosti odpovědí	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Obchodní a komunikační dovednosti	58	31 %
Seriózní vystupování	41	22 %
Stupeň dosaženého vzdělání	10	5 %
Počet let praxe v oboru	15	8 %
Odbornost – základní znalosti ze stavebního, občanského a finančního práva	58	31 %
Jiné	4	2 %

Zdroj: vlastní zpracování

Respondenti uvedli jako nejčastější dvě odpovědi se stejným počtem. Jsou to obchodní a komunikační dovednosti a odbornost. Obě tyto možnosti měly 31 % (58 respondentů). Na třetí pozici respondenti vybrali seriózní vystupování, tedy 22 % (41 respondenti). Rozdíl mezi počtem let praxe v oboru a stupněm dosaženého vzdělání byl o 3 %. Počet let praxe 8 % (15 respondentů). Jako nejméně důležitý předpoklad byl vybrán stupeň dosaženého vzdělání 5 % (10 respondentů). Možnost jiné 2 % (4 respondenti), uvedli: spolehlivost, přirozená inteligence, poctivost.

5. otázka: V jaké realitní kanceláři pracujete?

Pátá otázka byla položena z důvodu zjištění, v jaké realitní kanceláři oslovený respondent pracuje. Následující možnosti a jejich četnost zachycuje tabulka č. 20. Mezi možnost jiné byla například vybrána společnost NEXT reality, RS Chocholátí, Fincentrum Reality, AAA BYTY.cz, Reality sedmička, BROKER Consulting, FALCON REALITY a jiné.

Tabulka 20: Realitní kancelář

Spolupráce s realitní kanceláři		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
M&M reality holding	24	35 %
STING	8	12 %
RE/MAX	9	13 %
Reality IQ	0	0 %
BIB	2	3 %
EVROPA	4	6 %
MAXEN	1	1 %
Jiné	22	30 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

Nejčastější označená možnost byla společnost M&M reality holding, a to 35 % (24 respondentů). Druhé a třetí místo obsadily společnosti RE/MAX a STING. Rozdíl mezi nimi činil 1 %. RE/MAX 13 % (9 respondentů), STING 12 % (8 respondentů). Tyto 3 společnosti byly v rámci výzkumu nejčastějším zaměstnavatelem oslovených respondentů. Společnost EVROPA 6 % (4 respondentů), BIB 3 % (2 respondentů). Následující společnosti už měly pouze jednoho respondenta. Celkem tedy 30 % ze všech oslovených respondentů (22 respondentů).

6. otázka: Jak byste zhodnotil/a současnou situaci na realitním trhu v České republice dle dostupnosti bydlení.

Otázka č. 6 měla zmapovat hodnocení respondentů z hlediska dostupnosti bydlení v současných podmínkách na realitním trhu ČR. Výběr možností byl následující: ideální stav, dobrá, neexistují zde zásadní překážky, spíše špatná, existují zde zásadní překážky např. získat úvěr na vlastní bydlení a velmi špatná, současná situace vyžaduje změnu např. bytová politika, nedostupnost nemovitostí pro některé skupiny obyvatel, drahé nemovitosti. Tabulka č. 21 uvádí hodnocení a četnosti současné situace na realitním trhu.

Tabulka 21: Současná situace na realitním trhu

Současná situace na realitním trhu		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Ideální stav.	4	6 %
Dobrá, neexistují zde zásadní překážky.	23	33 %
Spíše špatná, existují zde zásadní překážky např. získat úvěr na vlastní bydlení.	33	47 %
Velmi špatná, současná situace vyžaduje změnu např. bytová politika, nedostupnost nemovitostí pro některé skupiny obyvatel, drahé nemovitosti.	10	14 %
Celkem	70	100 %

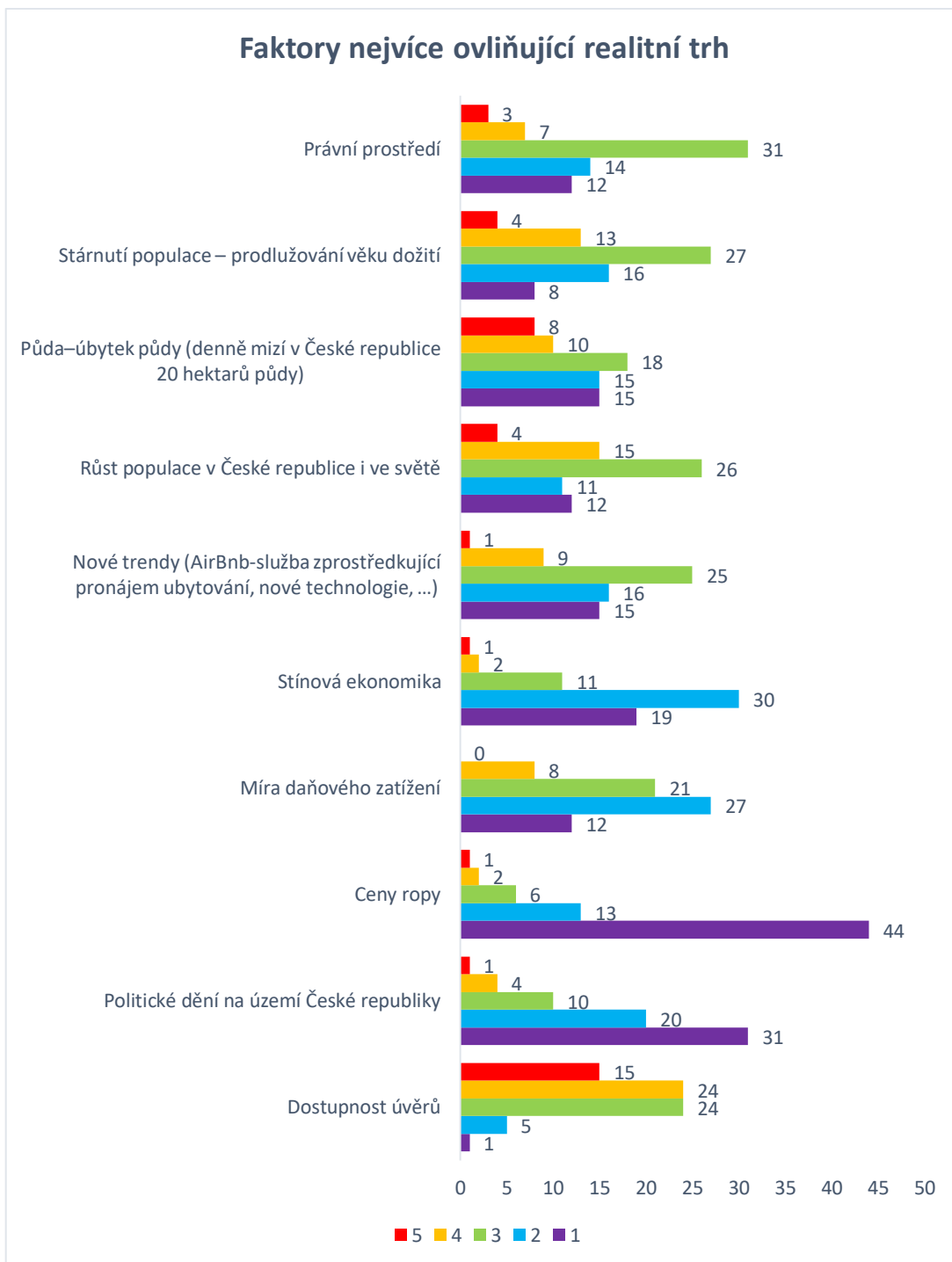
Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 21 je patrné že pro možnost ideální stav byli pouze 4 respondenti, tedy téměř 6 %. Oproti tomu druhý protipól této možnosti, situace je velmi špatná a vyžaduje změnu, 14 % (10 respondentů). Rozdíl mezi těmito dvěma možnostmi byl o 8 %. Nejčastější odpovědí byla možnost spíše špatná, 47 % (33 respondentů). Těsně za touto možností pak dobrá, neexistují zde zásadní překážky 33 % (23 respondentů). Je tedy patrné, že první dvě možnosti jsou pozitivní a poslední dvě možnosti spíše kritické a negativní. Respondenti tedy spíše volili negativní odpovědi. Z tabulky č. 15 vyplývá, že 43 respondentů vidí současnou situaci kriticky a negativně.

7. otázka: Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?

Tato otázka byla klíčová v rámci dotazníkové šetření a zahrnovala škálu vybraných faktorů, které považují oslovení respondenti, nebo-li kvalifikovaní odborníci, za klíčové faktory v rámci vlivu na realitní trh. Těm posléze přiřazovali podle svého uvážení a osobních zkušeností váhu v intervalu 1 až 5, kde 5 nejvíce ovlivňují a 1 nejméně. Na výběr měl respondent tyto možnosti: dostupnost úvěrů; politické dění na území České republiky; ceny ropy; míra daňového zatížení; stínová ekonomika; nové trendy (AirBnb-slужba zprostředkující pronájem ubytování, nové technologie, ...); růst populace v České republice i ve světě; půda–úbytek půdy (denně mizí v ČR 20 hektarů půdy); stárnutí populace –

prodlužování věku dožití a právní prostředí. K těmto faktorům bylo možné vybrat intenzitu působení dle osobního názoru či zkušeností. Grafické znázornění zachycuje obrázek č. 8.



Obrázek 8: Faktory nejvíce ovlivňující realitní trh

Zdroj: vlastní zpracování

Z obrázku č. 8 je patrné, že nejvyšší váhu a intenzitu působení má faktor dostupnosti úvěrů. Tento faktor vybrali respondenti jako za nejvíce ovlivňující, tedy 21 % (15 respondentů) ze 70 oslovených. Jako druhý nejintenzivnější faktor byl zvolen půda – úbytek půdy. Denně mizí v ČR 20 hektarů půdy. Přesněji 12 % (8 respondentů) vybralo tuto možnost. Následovaly faktory stárnutí populace – prodlužování věku dožití a růst populace v České republice i ve světě, stejnou hodnotou 6 % (4 respondenti) oslovených vybralo tento faktor. Celkem tedy 12 % (8 respondentů).

Respondenti dále vyšším bodovým ohodnocením vybraly tyto faktory: politické dění na území České republiky, míra daňového zatížení, stínová ekonomika, nové trendy (AirBnb-slужba zprostředkující pronájem ubytování, nové technologie, ...) a právní prostředí. Tyto faktory dosáhly podobné hladiny významnosti, a to v intervalu 24 – 31 označených od respondentů, tedy 34 % až 44 % respondentů dalo stupeň intenzity 3 body.

8. otázka: Jak dlouho pracujete na realitním trhu?

Tato otázka byla položena z důvodu zjištění kolik let praxe měl oslovený respondent. Respondent měl na výběr z možností, které jsou uvedeny v tabulce č. 22. Tabulka demonstruje skutečnost, že nejpočetnější byla skupina 6 – 10 let, tedy 49 % (34 respondentů). Druhou nejpočetnější skupinou byla 1 - 5 let a to 33 % (23 respondentů). Následovala pak skupina 11 – 15 let s 14 % (10 respondentů) a skupina 16 – 20 let s 4 % (3 respondenti). U skupin, 21 – 25 a 26 a více let, nebyly zaznamenány žádné odpovědi.

Tabulka 22: Praxe v oboru

Praxe v oboru		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
26 a více let	0	0 %
21 – 25 let	0	0 %
16 – 20 let	3	4 %
11 – 15 let	10	14 %
6 – 10 let	34	49 %
1 – 5 let	23	33 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

9. otázka: Pohlaví respondenta?

V tabulce č. 23 jsou zachyceny četnosti odpovědí a možnosti, ze kterých mohl respondent vybrat.

Tabulka 23: Pohlaví respondenta

Pohlaví respondenta		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Muž	39	56 %
Žena	31	44 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

10. otázka: Jaká je věková kategorie respondenta?

Otázka č. 10 byla kladena za záměrem zjištění věkové kategorie osloveného respondenta. Níže uvedená tabulka č. 24 uvádí možnosti a jejich četnost. Z tabulky č. 24 je zřejmé, že nejvíce oslovených respondentů bylo ve věku 31 – 40, tedy 37 % (26 respondentů). Rozdíl mezi skupinou 18 – 30 a 41 – 54 byl o 11 respondentů, tedy pro skupinu 18 – 30, 21 % a 34 % pro skupinu 41 – 54. Pouhých 7 % (5 respondenti) zvolilo skupinu 55 a více.

Tabulka 24: Věková kategorie

Věková kategorie		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
18 – 30	15	22 %
31 – 40	26	37 %
41 – 54	24	34 %
55 a více	5	7 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

11. otázka: Kraj působení respondenta?

Předposlední otázka dotazníku zjišťovala, z jakého kraje byl oslovený respondent. Zvolené možnosti byly následující: Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Středočeský kraj, Vysočina, Liberecký a Jihomoravský. V tabulce č. 25 jsou zaznamenány následující skutečnosti.

Tabulka 25: Kraj působení respondenta

Kraj působení respondenta		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Královéhradecký kraj	4	6 %
Pardubický kraj	34	49 %
Středočeský kraj	5	7 %
Jiné	27	38 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 25 demonstruje, že nejvíce respondentů bylo z Pardubického kraje, tedy 49 % (34 respondentů). Následoval Královéhradecký kraj, tuto možnost vybralo 6 % (4 respondentů). Možnost jiné, tedy 39 % (27 respondentů) obsahovala Středočeský kraj 8 % (6 respondentů), Vysočina a Praha stejný počet, tedy celkově 8 % (6 respondentů). Moravskoslezský a Jihomoravský, tedy 6 % (4 respondentů). Zbytek obsahoval vždy zástupce z jednoho kraje, celkem tedy 20 % (17 respondentů).

12. otázka: Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta?

Poslední otázka se zaměřovala na nejvyšší dosažené vzdělání osloveného respondenta. Na výběr měl respondent tyto možnosti: základní vzdělání, střední odborné vzdělání bez maturity, střední odborné vzdělání s maturitou, vyšší odborné vzdělání, vysokoškolské vzdělání.

Tabulka č. 26 ukazuje, že nejsilnější skupina, vzdělání střední odborné s maturitou, má zastoupení 54 % (38 respondentů), následovala skupina vysokoškolského vzdělání, tedy 31 % (22 respondentů). Třetí skupinou bylo vzdělání střední odborné vzdělání bez maturity, 10 % (7 respondentů). Vyšší odborné 4 % (3 respondenti).

Tabulka 26: Dosažené vzdělání

Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta		
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
Střední odborné vzdělání bez maturity.	7	10 %
Střední odborné vzdělání s maturitou.	38	55 %
Vyšší odborné vzdělání.	3	4 %
Vysokoškolské vzdělání.	22	31 %
Celkem	70	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

Hlavní zjištění

Po vyhodnocení získaných dat bylo provedeno testování stanovených hypotéz s využitím neparametrických metod, kdy došlo buď k přijetí dané hypotézy, nebo zamítnutí. Všechny tři hypotézy byly na základě testu o relativní četnosti testovány na hladině významnosti $\alpha=0,05$. Testovacím kritériem byla statistika dle následujícího vzorce (3):

$$U = \frac{p - \pi_0}{\sqrt{\frac{\pi_0 * (1 - \pi_0)}{n}}}, \quad (3)$$

Kde: U – testovací kritérium;

p – zjištěná relativní četnost na základě dotazníkového šetření;

π_0 – relativní četnost podle stanovené hypotézy;

n – počet respondentů.

Konkrétní hodnoty pro jednotlivé hypotézy byly následně dosazeny do vzorce. Tyto kroky byly nezbytné k zjištění skutečnosti, zda došlo k přijetí nebo zamítnutí dané hypotézy. Testovací kritérium statistiky bylo porovnáno s kritickou hodnotou kvantilu přibližně 1,65. Hypotéza byla přijata a nešlo ji zamítnout v případě, že $U \geq 1,65$.

A) Respondenti z řad široké veřejnosti

H1: „Více jak polovina dotázaných respondentů považuje za klíčový faktor dostupnost úvěru.“

V rámci dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka 8: „Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí? “

$$U = \frac{0,9 - 0,5}{\sqrt{\frac{0,5 * (1 - 0,5)}{70}}}, \quad (4)$$

$$U = 6,69$$

Výsledná hodnota testovacího kritéria $U = 6,69$ je větší než hodnota 1,65. Hypotézu H1 na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ nelze zamítnout. Lze tedy tvrdit, že víc jak polovina dotázaných považuje faktor dostupnosti úvěrů na bydlení za klíčový.

H2: „Většina oslovených respondentů považuje cenu ropy za podstatný faktor při výběru bydlení na realitním trhu.“

V rámci dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka 8: „Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?“

$$U = \frac{0,443-0,5}{\sqrt{\frac{0,5*(1-0,5)}{70}}}, \quad (5)$$

$$U = -0,95$$

Výsledná hodnota testovacího kritéria $U = -0,95$ je menší než hodnota 1,65. Hypotézu H2 na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ zamítáme. Lze tedy tvrdit, že většina oslovených respondentů nepovažuje faktor cena ropy za podstatný faktor při výběru bydlení.

H3: „Majorita dotazovaných respondentů, vnímá úbytek půdy na území ČR jako důležitý faktor.“

V rámci dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka 8: „Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?“

$$U = \frac{0,84-0,5}{\sqrt{\frac{0,5*(1-0,5)}{70}}}, \quad (6)$$

$$U = 5,737$$

Výsledná hodnota testovacího kritéria $U = 5,737$ je větší než hodnota 1,65. Hypotézu H3 na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ nelze zamítnout. Lze tedy tvrdit, že většina dotázaných respondentů považuje faktor úbytek půdy na území ČR jako důležitý.

Obecné hypotézy H1 a H3 byly výzkumem, který probíhal na území České republiky potvrzeny. Jediná hypotéza H2 nebyla prokázána.

B) Realitní makléři

H1: „Více jak polovina dotázaných respondentů považuje za klíčový faktor dostupnost úvěru.“

V rámci dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka 7: „Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?“

$$U = \frac{0,9-0,5}{\sqrt{\frac{0,5*(1-0,5)}{70}}}, \quad (7)$$

$$U = 6,69$$

Výsledná hodnota testovacího kritéria $U = 6,69$ je větší než hodnota 1,65. Hypotézu H_1 na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ nelze zamítnout. Lze tedy tvrdit, že víc jak polovina dotázaných považuje faktor dostupnosti úvěrů na bydlení za klíčový. Tato hypotéza je shodná s předchozí skupinou A, výsledek (4). Obě tyto oslovené skupiny považují faktor dostupnosti úvěrů na bydlení za klíčový.

H2: „Většina oslovených respondentů považuje cenu ropy za podstatný faktor při výběru bydlení na realitním trhu.“

V rámci dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka 7: „Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?“

$$U = \frac{0,129-0,5}{\sqrt{\frac{0,5*(1-0,5)}{70}}}, \quad (8)$$

$$U = -6,21$$

Výsledná hodnota testovacího kritéria $U = -6,21$ je menší než hodnota 1,65. Hypotézu H_1 na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ silně zamítáme. Lze tedy tvrdit, že většina oslovených respondentů nepovažuje faktor cena ropy za podstatný faktor při výběru bydlení na realitním trhu. Tato hypotéza je shodná s předchozí skupinou A, výsledek (5). Obě tyto oslovené skupiny nepovažují faktor cena ropy za podstatný. Skupina realitních odborníků jej však silněji zamítla.

H3: „Majorita dotazovaných respondentů, vnímá úbytek půdy na území ČR jako důležitý faktor.“

V rámci dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka 7: „Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí?“

$$U = \frac{0,514-0,5}{\sqrt{\frac{0,5*(1-0,5)}{70}}}, \quad (9)$$

$$U = 0,24$$

Výsledná hodnota testovacího kritéria $U = 0,24$ je menší než hodnota 1,65. Hypotézu H3 na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ zamítáme. Lze tedy tvrdit, že většina dotázaných respondentů nepovažuje faktor úbytek půdy na území ČR jako důležitý. Poslední hypotéza jako jediná není shodná s předchozí skupinou A, výsledek (6). Skupina A hypotézu H3 nezamítá, zatímco skupina B (realitní makléři) tuto hypotézu zamítá.

Obecné hypotézy H2 a H3 nebyly výzkumem, který probíhal na území České republiky, potvrzeny, ale hypotéza H1 byla prokázána.

4 FORMULACE VLASTNÍCH NÁVRHŮ A DOPORUČENÍ

V průběhu analýzy vybraných faktorů ovlivňující realitní trh za pomoci dotazníkové šetření byly zjištěny rozdílné názory na dotazované otázky. Dotazník byl předložen jak profesionálům, tak neprofesionálům. Obě tyto entity však vidí aktuální situaci na realitním trhu jako spíše špatnou. Existují zde problémy, které je potřeba řešit.

Největšími problémy, které se na realitním trhu objevují, jsou nízká odborná kvalifikace a chybějící zkušenosti, nafukování realitní bubliny díky investorům, chybějící zákon pro realitní profese a jejich regulaci. Vstup do odvětví či výkon realitní profese není regulován zákonem. Do regulace spadá i pojištění odpovědnosti a finanční garance ze zákona. Jiné země v rámci Evropy je mají, například Rakousko, Polsko, Itálie a Francie. Jisté je, že i tyto země na přepočít obyvatel mají daleko méně realitních makléřů a vstup do této profese je mnohem přísnější.

Na území České republiky není požadováno dosažení určitého stupně vzdělání, rekvalifikace, složení odborné zkoušky či odpovídající doba praxe v oboru u profese realitního makléře, jak již bylo zmíněno v druhé kapitole. Tato situace má tedy za důsledek fakt, že realitním makléřem v současné době může být kdokoli. Snad díky tomu je na těchto pozicích vysoká míra fluktuace a do jisté míry je tato profese z hlediska společnosti brána a hodnocena jako spíše negativní. Realitním makléřem se tak můžou stát lidé bez potřebných zkušeností. Skutečnosti ani nenapomáhá příslib vysokých výdělků, které jsou pro řadu lidí lákadlem a díky podmínkám pro přijetí nebývá o nové uchazeče nouze. V praxi však převážná část nevydrží a z tohoto oboru odchází. Mezi časté hrubé neznalosti realitního makléře se řadí neznalost základních zásad fungování katastru nemovitostí, nedostatečná znalost týkající se zápisu vlastnických práv a jejich omezení na listech vlastnictví věcných břemen, zavádějící informace týkající se možností financování koupě nemovitosti, nedostatečná znalost způsobu převodu nemovitého majetku v osobním a družstevním a jiné.

Pro širokou veřejnost či potencionální investory, kteří se chystají uskutečnit investici na realitní trhu a do jisté míry spekulují, co může a nemusí ovlivnit trend vývoje a jaká změna faktoru bude mít vliv na působení na tomto trhu, je možná důležitá tato skutečnost, která vyplývá z prováděného výzkumu. Mezi významné faktory patří: dostupnost úvěrů, právní prostředí, růst a stárnutí obyvatelstva. Realitní makléři doporučují investovat na realitním trhu, a to za účelem nabytí a dále pronajímání nemovitosti druhé straně.

Nemovitosti hodnotu umí uchovat a pokud se majitel bude o nemovitost starat a udržovat ji, a nepřijde-li nějaká další hypoteční krize, hodnotu neztratí.

Dalším problémem na realitním trhu je i fakt, že vysoká poptávka ze strany investorů, kteří nemovitost kupují jen za účelem zhodnocení peněžních prostředků či uložení finančního přebytku, napomáhají k růstu této cenové bubliny, a to až třiceti procenty. V nemovitosti je možné vidět udržitelnou hodnotu investovaných peněz a měla by být nedílnou součástí správně diverzifikovaného portfolia potencionálního investora. Nejedná se o investici do akcií, kde je možné získání vyšší výnosnosti. V nedávné době úrokové sazby hlásily opakovaná historická minima a banky půjčily klientům, kteří by dříve (následně i v současné situaci) neprošli testem bonity. Tuto situaci využili právě zkušení investoři, kteří neváhali a situaci využili, avšak pomohli k nárůstu cen nemovitostí.

Rozdílný názor panuje u faktoru úbytku půdy na území ČR. Jak široká veřejnost, tak i samotný autor práce se domnívají, že tento faktor může mít značný vliv na situaci na realitním trhu a posléze i na cenu nemovitostí. Odborníci tuto skutečnost však zamítají. V rámci prováděné analýzy je dobré zdůraznit alternativní investici do zemědělské půdy, která by se z jisté části měla podílet v portfoliu potencionálního investora. Navrhovaná alternativní investice bude trochu zvyšovat výnos a zároveň snižovat volatilitu portfolia. Výnosnost zemědělské půdy však není příliš vysoká, pohybuje se mezi 1 – 3 %, cena za m² se pohybuje okolo 15 – 40 Kč/m².

Z uskutečněného dotazníkového šetření také vyplynulo, že respondenti, kteří uvedli jako stěžejní faktor dostupnost úvěru, ve velké míře využívali pro financování své aktivity právě hypoteční úvěr. Z výzkumu je také zřejmé, že pokud veřejnost přistupuje k tomuto investičnímu rozhodnutí, obrátí se na realitní makléře či kancelář.

Otázky zaměřené na investování na realitním trhu ukazují, že široká veřejnost ČR je spíše zdrženlivá, co se investic do nemovitostí týče z hlediska nákupu za účelem dosažení dalšího zisku (téměř 60%), zatímco převážná část zkušených odborníků doporučuje tuto investici. Co se týče samotného investování na realitním trhu, je již méně (díky zpřísněním podmínkám z ČNB) vhodná doba na pořízení nemovitosti, přestože se obecně doporučuje nakupovat investiční aktiva v době jejich poklesu než v době, kdy je o ně velká poptávka. Tuto investici do realit není možno chápat jako investici na jistotu. V případě, že se potencionální investor rozhodne pro nákup nemovitostí například za účelem dalšího

pronájmu, musí si být dopředu vědom, že delší dobu nemusí být nemovitost pronajata. Pokud by se rozhodl tuto nemovitost financovat hypotečním úvěrem, musí počítat s přísnějšími podmínkami získání úvěru i vyšší úrokovou mírou než doposud.

Možné je i snížení cen nemovitostí, kdy majitelé svých nemovitostí, z různých osobních důvodů musejí prodat svoji nemovitost ihned a nemohou si dovolit čekat. Toto snížení by však vedlo nejspíše k velice nepatrnému snížení ceny. Mohlo by však díky této skutečnosti dojít k oživení realitního trhu, který je v mírné stagnaci. Toto zamyšlení bere v úvahu běžné reality k bydlení. Ostatní druhy nemovitostí v podobě těch komerčních nebo luxusních se budou chovat individuálně.

Na závěr je důležité zmínit, že tyto názory pochází od autora diplomové práce a nemusí tak nutně být v souladu s názory odborníků či veřejnosti. Významná je i skutečnost, že nynější vláda odmítla snahu asociace realitních kanceláří na změnu zákona o realitním zprostředkování.

ZÁVĚR

Prognóza vývoje trhu s nemovitostmi je poměrně namáhavá a obtížná. Diplomová práce se zabývala výčtem vybraných faktorů, které mohou ovlivňovat realitní trh, tedy které podle dotazníkového šetření mají či nemají vliv na působení na tomto trhu. Realitní trh v současných podmínkách mírně stagnuje, avšak dochází k dlouhodobému růstovému trendu. Předpovědi expertů se do jisté míry odlišují. Někteří mají optimistické očekávání a jiní pesimistické, co se týče vybraných faktorů a jejich dopadu. Vzhledem k okolnostem, kdy došlo ze strany ČNB ke zpřísnění podmínek pro udělení úvěru na bydlení, dochází k pomalému zmenšení této cenové bubliny a ke stabilizaci situace na tomto trhu. Mezi významné faktory této práce patří dostupnost úvěrů, právní prostředí, růst a stárnutí obyvatelstva. Z uskutečněného dotazníkového šetření také vyplynulo, že respondenti, kteří uvedli jako stěžejní faktor dostupnost úvěru, ve velké míře využívali pro financování své aktivity právě hypoteční úvěr.

Cílem práce byla analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh v České republice a jejich význam pro investiční publikum. Analýza zkoumaných faktorů byla provedena za pomoci dotazníkového šetření včetně jeho vyhodnocení. Zhodnocením dotazníkového šetření, které se uskutečnilo na území České republiky, bylo zjištěno, že pouze jeden nesoulad panoval mezi dvěma skupinami, a to skupinou odborníků a širokou veřejností. Jednalo se o třetí hypotézu, tedy H3: „Majorita dotazovaných respondentů, vnímá úbytek půdy na území ČR jako důležitý faktor.“ Tento faktor byl zamítnut ze strany odborníků. Respondenti z řad široké veřejnosti však tuto hypotézu nezamítli. Tento faktor je též analyzován a mnoha experty a někdo ho vnímá jako zásadní a jiní nikoliv. První dvě stanovené hypotézy byli na obou stranách buď jednotně přijaty či zamítnuty. Výzkum diplomové práce, na jehož základě byly hypotézy stanoveny, probíhal v polovině roku 2019.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY. CZ [online]. 2017. [cit. 2018-10-24]. Dostupné z: <https://www.arkcr.cz/>.
- [2] AGROPRESS.CZ – Zemědělství, živočišná výroba, články, reportáže a rozhovory [online]. 2019. [cit. 2019-04-31]. Dostupné z: <http://www.agropress.cz/trzni-cena-zemedelske-pudy-se-ztrojnasobila/>.
- [3] BANKY. CZ [online]. 2015. [cit. 2018-10-04]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/>
- [4] BEZREALITKY - prodej a pronájem nemovitostí bez provize. [online]. 2007. [cit. 2019-05-25]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/>.
- [5] BRADÁČ, A. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. Vyd. Linde, 2004, 3 vyd., 743 s. ISBN 80-720-1441-2.
- [6] BUSINESS CENTER. CZ [online]. 2018. [cit. 2018-10-17]. Dostupné z: <https://business.center.cz/>.
- [7] ČESKÁ FINANČNÍ PORADENSKÁ. CZ [online]. 2018. [cit. 2018-10-17]. Dostupné z: <http://www.cesko-finance-poradenstvi.cz/cs/aktuality-komentare-analyzy/investice/121-realitni-trh-prognoza-2016.html/>.
- [8] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. CZ [online]. 2013. [cit. 2019-04-09]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html/>.
- [9] DENÍK. CZ [online]. 2016. [cit. 2018-04-15]. Dostupné z: <https://www.denik.cz/>.
- [10] DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. Oeconomica, 2010, 3. vyd., 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- [11] EKONOMIKA ONLINE. CZ [online]. 2013. [cit. 2018-04-09]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/>.
- [12] EQUA BANK.CZ [online]. [cit. 2019-06-09]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/>.
- [13] FINANCE. CZ [online]. 2018. [cit. 2018-10-17]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/>.
- [14] HOSPODÁŘSKÉ NOVINY.CZ [online]. 2018. [cit. 2019-02-24] Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66026860-za-posledni-tri-roky-zemedelske-pozemky-podrazily-o-65-procent-a-jen-loni-cena-pudy-vzrostla-o-sestinu/>.

- [15] HYPOINDEX. CZ [online]. 2019. [cit. 2019-04-02]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/co-ceka-realitni-trh-v-roce-2019/>.
- [16] INSTITUT PRO VÝZKUM REALITNÍHO TRHU. CZ [online]. 2016. [cit. 2018-02-10]. Dostupné z: <http://ivrt.cz/>.
- [17] KESSLEROVÁ, P., KLEIN, Š. Jak prodat nemovitost v době krize. Vyd. Grada, 2009, 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
- [18] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. CZ [online]. 2016. [cit. 2018-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/Analyza-realitni-cinnosti.pdf/>.
- [19] NEJLEPŠÍ BYDLENÍ. CZ [online]. 2016. [cit. 2018-10-02]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/>.
- [20] PATREAL. CZ [online]. 2013. [cit. 2018-09-18]. Dostupné z: <https://www.patreal.cz/>.
- [21] PRAŽÁK, Z. Občanský zákoník II. – zákon č. 89/2012 Sb. s komentářem. Český Těšín: Poradce, 2012, ISBN 978-80-7365-338-5.
- [22] REALITNÍ ZPRÁVY. CZ [online]. 2013. [cit. 2018-09-18]. Dostupné z: <http://www.realitni-zpravy.cz/>.
- [23] REGULOVANÉ PROFESE V ČR A EU [online]. 2015. [cit. 2018-12-12]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/assets/evropske-zalezitosti/analyzy-EU/Analyza-regulovanych-profesi-v-CR-a-EU.pdf/>.
- [24] RONOVSÁ, K. DOBEŠOVÁ, L., MELZER, F., HRDLIKA, M. Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. ISBN 978-80-247-4204-5.
- [25] SEGER, Jan a Richard HINDLS. Statistické metody v ekonomii. 1. vyd. Jinočany: H&H, 1993, 445 s. ISBN 80-85787-26-1.
- [26] SCHILLER, J. R. The Subprime Solution How Today's Global Financial Crisis Happened, and What to Do about It. Hardcover, Princeton University Press, 2008. 208 s. ISBN 978-0-691-13929-6.
- [27] STATISTIKA A MY. CZ [online]. 2018. [cit. 2019-04-24] Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2018/05/osob-ve-veku-65-a-vice-let-bylo-poprve-vice-nez-2-miliony/>.

- [28] LUX, M., KOSTELECKÝ, T., Bytová politika teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství, 2011, 4958 s. ISBN 9788074190681.
- [29] LUX, M., Bydlení–Věc veřejná. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002, 261 s. ISBN 8086429121.
- [30] LUX, Martin. Jak dobře investovat do bydlení. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 161 s. ISBN 80-864-2956-3.
- [31] VYHLÁŠKA č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [32] ZÁKON PRO LIDI. CZ [online]. 2013. [cit. 2018-18-9]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.
- [33] ZÁKON č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- [34] ZÁKON č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.
- [35] ZÁKON č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.
- [36] ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- [37] ZÁKON č. 344/1992 Sb., o katastrálním zákonu.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha ADotazník k diplomové práci určený široké veřejnosti

Příloha B.....Dotazník k diplomové práci určený realitním makléřům

Příloha A

DOTAZNÍK K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Vážená paní, vážený pane,

dovoluji si Vás oslovit s prosbou o vyplnění krátkého dotazníku, který je zaměřen na vybrané faktory, které mají vliv na investiční záměry investorů na realitním trhu v České republice. Dotazník bude sloužit jako podklad k vypracování diplomové práce s názvem Analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh v České republice. Vyplnění dotazníku by nemělo trvat déle než 10 minut. Dotazník je zcela anonymní, získané údaje budou souhrnně zpracovány.

Předem děkuji za Vaši ochotu a Váš čas.

Bc. Jan Brabenec

e-mail: st44814@student.upce.cz

1) Máte nějaké zkušenosti s investováním na realitním trhu? (lze vybrat více možností, při vyplnění odpovědi, že žádné zkušenosti s investováním nemáte, prosím, dále dotazník nevyplňujte)

- Ano, pronájem nemovitosti.
- Ano, koupě nemovitosti.
- Ano, prodej nemovitosti.
- Jiná investiční transakce.
- Žádné zkušenosti s investováním na realitním trhu zatím nemám.

2) Jaké zdroje jste využil/a při financování investice do nemovitosti? (lze vybrat více možností)

- Vlastní zdroje.
- Úvěr ze stavebního spoření.
- Hypoteční úvěr.
- Kombinace vlastních a cizích zdrojů.
- Půjčka od rodičů, příbuzných.
- Jiná.....

3) Jaká nemovitost byla předmětem Vaší transakce na realitním trhu? (lze vybrat více možností)

- Byt.
- Rodinný dům.
- Pozemek.
- Rekreační budova.
- Komerční prostory.
- Jiná.....

4) Využíváte realitní trh ke zhodnocování vlastních aktiv? (vyberte jednu z možností)

- Ano, nakupuji nemovitosti za účelem pronájmu.
- Ano, využívám finanční investice vázané na realitní trh (např. ve formě akcií, nemovitostních fondů)
- Ano, nakupuji nemovitosti za účelem spekulace.
- Ne, na realitním trhu za účelem zhodnocení vlastních aktiv neinvestuji.

5) Které předpoklady považujete za nutné u profese realitního makléře, označte minimálně dvě.

- Odbornost.
- Počet let praxe v oboru.
- Stupeň dosaženého vzdělání.
- Seriózní vystupování.
- Obchodní a komunikační dovednosti.
- Jiné,
uveďte.....

6) S jakou realitní kanceláří jste spolupracoval/a? (lze vybrat více možností)

- M&M reality holding
- STING
- RE/MAX
- Reality IQ
- BIB
- EVROPA
- MAXEN
- Jiná.....

7) Jak byste zhodnotil/a současnou situaci na realitním trhu v České republice dle dostupnosti bydlení. (vyberte jednu z možností)

- Ideální stav.
- Dobrá, neexistují zde zásadní překážky.
- Spíše špatná, existují zde zásadní překážky např. získat úvěr na vlastní bydlení.
- Velmi špatná, současná situace vyžaduje změnu např. bytová politika, nedostupnost nemovitostí pro některé skupiny obyvatel, drahé nemovitosti.

8) Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí? (škála hodnocení 1 nejméně – 5 nejvíce ovlivňující realitní trh, každou zde uvedenou odpověď označte křížkem)

<i>Faktory</i>	<i>Intenzita ovlivnění realitního trhu</i>				
	1	2	3	4	5
<u>Dostupnost úvěrů</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Politické dění na území České republiky</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Ceny ropy</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Míra daňového zatížení</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Stínová ekonomika</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Nové trendy (AirBnb-slужba zprostředkující pronájem ubytování, nové technologie, ...)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Růst populace v České republice i ve světě</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Půda–úbytek půdy (denně mizí v ČR 20 hektarů půdy)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Stárnutí populace – prodloužování věku dožití</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Právní prostředí</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9) Pohlaví respondenta?

- Muž
 Žena

10) Jaká je věková kategorie respondenta? (vyberte jednu z možností)

- 18-30 41-54
 31-40 55 a více

11) Kraj?

- Královéhradecký kraj Středočeský kraj
 Pardubický kraj Jiný, uveďte

12) Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta?

- Základní vzdělání.
 Střední odborné vzdělání bez maturity.
 Střední odborné vzdělání s maturitou.
 Vyšší odborné vzdělání.
 Vysokoškolské vzdělání.

Děkuji Vám za spolupráci a Váš čas.

Příloha B

DOTAZNÍK K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Vážená paní, vážený pane,

dovoluji si Vás oslovit s prosbou o vyplnění krátkého dotazníku, který je zaměřen na vybrané faktory, které mají vliv na investiční záměry investorů na realitním trhu v České republice. Dotazník bude sloužit jako podklad k vypracování diplomové práce s názvem Analýza vybraných faktorů ovlivňující realitní trh v České republice. Vyplnění dotazníku by nemělo trvat déle než 10 minut. Dotazník je zcela anonymní, získané údaje budou souhrnně zpracovány.

Předem děkuji za Vaši ochotu a Váš čas.

Bc. Jan Brabenec

e-mail: st44814@student.upce.cz

1) Na jaké pozici v realitní kanceláři působíte? (vyberte jednu z možností)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Realitní makléř. | <input type="checkbox"/> Regionální ředitel. |
| <input type="checkbox"/> Vedoucí pobočky. | <input type="checkbox"/> Realitní expert. |
| <input type="checkbox"/> Asistent/ka pobočky. | <input type="checkbox"/> Jiná, uveďte |

.....

2) Jaké zdroje financí nejčastěji dominují u klienta při investování do nemovitosti? (lze vybrat více možností)

- Vlastní zdroje.
- Úvěr ze stavebního spoření.
- Hypoteční úvěr.
- Kombinace vlastních a cizích zdrojů.
- Půjčka od rodičů, příbuzných.
- Jiný,
uveďte.....

3) Považujete za správné, aby lidé využívali realitní trh ke zhodnocení vlastních aktiv? (lze vybrat více možností)

- Ano, pro nákup nemovitosti za účelem pronájmu.
- Ano, využívat investice do dalších produktů vázaných na realitní trh (např. realitní akcie, nemovitostní fondy) včetně kombinace s dalšími investicemi, které nesouvisí s realitním trhem kvůli rozložení rizika.
- Ano, pro nákup nemovitosti za účelem spekulace.
- Ne, na realitním trhu za účelem dosažení zisku nedoporučuji investovat.

4) Jaké předpoklady by měla profese pro realitního makléře splňovat? Označte minimálně dvě možnosti, které považujete za nejdůležitější.

- Odbornost – základní znalosti ze stavebního, občanského a finančního práva.
- Počet let praxe v oboru.
- Stupeň dosaženého vzdělání.
- Seriózní vystupování.
- Obchodní a komunikační dovednosti.
- Jiné, uveďte.....

5) V jaké realitní kanceláři pracujete?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> M&M reality holding | <input type="checkbox"/> BIB |
| <input type="checkbox"/> STING | <input type="checkbox"/> EVROPA |
| <input type="checkbox"/> RE/MAX | <input type="checkbox"/> MAXEN |
| <input type="checkbox"/> Reality IQ | <input type="checkbox"/> Jiná, uveďte..... |

6) Jak byste zhodnotil/a současnou situaci na realitním trhu v České republice dle dostupnosti bydlení. (vyberte jednu z možností)

- Ideální stav.
- Dobrá, neexistují zde zásadní problémy.
- Spíše špatná, existují zde zásadní problémy – část klientů nedosáhne v současné době na úvěry.
- Velmi špatná, současná situace vyžaduje změnu např. bytová politika, nedostatek bytů apod.

7) Které faktory podle Vás nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí? (škála hodnocení 1 nejméně – 5 nejvíce ovlivňují realitní trh, odpověď označte křížkem)

<i>Faktory</i>	<i>Intenzita ovlivnění realitního trhu</i>				
	1	2	3	4	5
<u>Dostupnost úvěrů</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Politické dění na území České republiky</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Ceny ropy</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Míra daňového zatížení</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Stínová ekonomika</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Nové trendy (AirBnb-slужba zprostředkující pronájem ubytování, nové technologie, ...)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Růst populace v České republice i ve světě</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Půda–úbytek půdy (denně mizí v České republice 20 hektarů půdy)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Stárnutí populace – prodloužování věku dožití</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Právní prostředí</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8) Jak dlouho pracujete na realitním trhu?

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 1-5 let | <input type="checkbox"/> 16-20 let |
| <input type="checkbox"/> 6-10 let | <input type="checkbox"/> 21-25 let |
| <input type="checkbox"/> 11-15 let | <input type="checkbox"/> 26 a více let |

9) Pohlaví respondenta?

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Muž | <input type="checkbox"/> Žena |
|------------------------------|-------------------------------|

10) Jaká je věková kategorie respondenta? (vyberte jednu z možností)

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 18-30 | <input type="checkbox"/> 41-54 |
| <input type="checkbox"/> 31-40 | <input type="checkbox"/> 55 a více |

11) Kraj?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Královéhradecký kraj | <input type="checkbox"/> Středočeský kraj |
| <input type="checkbox"/> Pardubický kraj | <input type="checkbox"/> Jiný, uveďte
..... |

12) Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta?

- Střední odborné vzdělání bez maturity.
- Střední odborné vzdělání s maturitou.
- Vyšší odborné vzdělání.

Vysokoškolské vzdělání.

Děkuji Vám za spolupráci a Váš čas.