

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2023

Lenka Mrázková

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní

Specifika vývoje rezidenčního trhu nemovitostí v České republice  
Bakalářská práce

2023

Lenka Mrázková

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Lenka Mrázková**  
Osobní číslo: **E20854**  
Studijní program: **B0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**  
Specializace: **Veřejná ekonomika a správa**  
Téma práce: **Specifika vývoje rezidenčního trhu nemovitostí v České republice**  
Zadávací katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

## Zásady pro vypracování

Cílem práce je identifikovat hlavní problémy, které se objevují na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice a mají dopad na vysokou hladinu cen nemovitostí. Bakalářská práce se bude věnovat specifickému trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice.

Osnova:

- Rešerše odborné literatury, stanovení cílů práce.
- Trh nemovitostí.
- Veřejná správa.
- Zásahy veřejné správy do tržních mechanismů.
- Analýza vývoje rezidenčního trhu nemovitostí v České republice.
- Vyhodnocení vývoje rezidenčního trhu nemovitostí v České republice.
- Formulace závěru a doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

CLAPHAM, David. Remaking housing policy: an international study. London: Leges, 2019. ISBN 978-113-8193-956.  
DUDOVÁ, Iveta, Vojtech STANEK a Simona POLONYOVÁ. Sociálna politika. Bratislava: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-8168-866-9.  
LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.  
POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.  
SVOBODA, František. Ekonomika veřejného sektoru. Praha: Ekopress, 2017. ISBN 978-80-87865-35-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Maštálka, Ph.D.**  
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2022**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

**prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.** v.r.  
děkan

L.S.

**doc. Ing. Jan Černožský, Ph.D.** v.r.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

Prohlašuji:

Práci s názvem Specifika vývoje rezidenčního trhu nemovitostí v České republice jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 27. 04. 2023

Lenka Mrázková v.r.

## **PODĚKOVÁNÍ**

Ráda bych tímto poděkovala vedoucímu práce Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za jeho cenné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce a za čas, který mi věnoval během konzultací.

## **ANOTACE**

Bakalářská práce se věnuje rezidenčnímu trhu nemovitostí. Cílem práce je identifikovat hlavní problémy, které se objevují na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice a mají dopad na vysokou hladinu cen nemovitostí. Teoretická část se zaměřuje na systém veřejné správy, jeho organizaci a vývoj na území České republiky. Dále se teoretická část věnuje trhu nemovitostí s důrazem na rezidenční trh nemovitostí a způsobům, jak veřejná správa do tohoto trhu zasahuje. V praktické části je analyzován trh rezidenčních nemovitostí v České republice se snahou odhalit problémy, které se na něm vyskytují. Blíže je zkoumána cenová hladina nemovitostí. Situace v České republice je porovnána se zahraničím.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Veřejná správa, rezidenční nemovitost, cenová hladina, bytová výstavba

## **TITLE**

Specifics of the development of the residential real estate market in the Czech Republic

## **ANNOTATION**

The bachelor's thesis is devoted to the residential real estate market. The aim of the thesis is to identify the main problems that appear on the residential real estate market in the Czech Republic and have an impact on the high level of real estate prices. The theoretical part focuses on the public administration system, its organization and development in the territory of the Czech Republic. Furthermore, the theoretical part is devoted to the real estate market with an emphasis on the residential real estate market and the ways in which the public administration intervenes in this market. In the practical part, the residential real estate market in the Czech Republic is analyzed, trying to reveal the problems that occur in them. The price level of real estate is examined more closely. The situation in the Czech Republic is compared with abroad.

## **KEYWORDS**

Public administration, residential real estate, price level, housing construction

# OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ .....	10
SEZNAM TABULEK .....	10
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK .....	11
ÚVOD .....	12
1 VEŘEJNÁ SPRÁVA .....	14
1.1 Charakteristika veřejné správy .....	14
1.2 Organizační principy veřejné správy .....	15
1.3 Historie veřejné správy na našem území .....	16
1.4 Organizace veřejné správy v České republice .....	18
1.4.1 Státní správa .....	19
1.4.2 Samospráva .....	21
2 TRH NEMOVITOSTÍ .....	24
2.1 Trh s pozemky .....	24
2.2 Trh se stavbami .....	25
2.3 Trh s rezidenčními nemovitostmi .....	26
2.3.1 Subjekty vstupující na trh .....	27
2.3.2 Formy bydlení .....	27
2.3.3 Zásahy veřejné správy do tržních mechanismů .....	30
3 ANALÝZA VÝVOJE REZIDENČNÍHO TRHU NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....	33
3.1 Metodika práce .....	33
3.2 Koncepce bydlení .....	33
3.3 Bytová výstavba .....	35
3.4 Charakteristiky obydlých bytů .....	40
3.5 Vydaná stavební povolení .....	45
3.6 Cenová hladina nemovitostí .....	48
3.6.1 Názory odborníků na ceny nemovitostí v ČR .....	55
3.7 Vyhodnocení analýzy .....	56
ZÁVĚR .....	60





## SEZNAM OBRÁZKŮ

<b>Obrázek 1:</b> Schéma veřejné správy v ČR.....	19
<b>Obrázek 2:</b> Počet dokončených bytů v ČR v letech 1948-2022 .....	36
<b>Obrázek 3:</b> Počet dokončených bytů v ČR v letech 1998-2022 .....	37
<b>Obrázek 4:</b> Koncový počet obyvatel v ČR v letech 1998-2022 .....	38
<b>Obrázek 5:</b> Intenzita bytové výstavby ve vybraných zemích Evropy v roce 2021 .....	39
<b>Obrázek 6:</b> Právní důvod užívání obydlených bytů v ČR v letech 1991-2021 .....	40
<b>Obrázek 7:</b> Počet obytných místností obydlených bytů v ČR v roce 2021 .....	41
<b>Obrázek 8:</b> Počet osob v bytech v ČR v letech 1991-2021 .....	43
<b>Obrázek 9:</b> Hospodářící domácnosti podle typu domácnosti v letech 1991-2021 .....	44
<b>Obrázek 10:</b> Počet vydaných stavebních povolení v ČR mezi lety 1999-2022 .....	46
<b>Obrázek 11:</b> Typy vydaných bytových stavebních povolení v ČR v letech 1999-2022 .....	47
<b>Obrázek 12:</b> Průměrné kupní ceny domů a bytů v ČR v letech 2019-2021 .....	48
<b>Obrázek 13:</b> Index nabídkových cen bytů v ČR v letech 2005-2022 .....	49
<b>Obrázek 14:</b> Průměrná kupní cena nových bytů ve vybraných zemích Evropy v roce 2021 ..	50
<b>Obrázek 15:</b> Index cen bydlení ve vybraných zemích střední Evropy .....	51
<b>Obrázek 16:</b> Dostupnost vlastního bydlení ve vybraných zemích Evropy v roce 2021 .....	52
<b>Obrázek 17:</b> Vývoj úrokových sazeb v ČR .....	53
<b>Obrázek 18:</b> Vývoj průměrných hrubých měsíčních mezd a vývoj míry inflace v ČR v letech 2001-2022 .....	54
<b>Obrázek 19:</b> Celkové měsíční náklady domácností na bydlení v letech 2017-2022 .....	55

## SEZNAM TABULEK

<b>Tabulka 1:</b> Intenzita bytové výstavby v ČR v letech 1998-2022 .....	38
<b>Tabulka 2:</b> Celková plocha obydlených bytů v ČR v letech 1991-2021 .....	42
<b>Tabulka 3:</b> Průměrná obytná plocha nových bytů v ČR v letech 1991-2021 .....	42
<b>Tabulka 4:</b> Dostupnost vlastního bydlení v ČR v letech 2017-2021 .....	52

## SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČVUT	České vysoké učení technické
EUR	Euro
HPI	House Price Index
Kč	Koruna česká
m <sup>2</sup>	Metr čtverečný
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
PPP	Public Private Partnership
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů

## ÚVOD

Bydlení je základní lidskou potřebou a cílem každého státu by mělo být pomoci svým občanům zajistit dostupné a důstojné bydlení. V České republice se této role ujímá veřejná správa, přičemž úkolem státní správy je zajištění legislativního rámce a definování bytové politiky státu. Samotnou realizaci této politiky poté většinou zajišťuje územní samospráva.

Cílem práce je identifikovat hlavní problémy, které se objevují na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice a mají dopad na vysokou hladinu cen nemovitostí.

Teoretická část bakalářské práce nejprve vysvětluje pojem veřejná správa a zabývá se různými pojetími, kterými se na veřejnou správu dá nahlížet. Jsou vysvětleny základní organizační principy, které se ve veřejné správě uplatňují jako například princip decentralizace a dekoncentrace, územní a věcný princip atd. Dále je nastíněna stručná historie veřejné správy na území České republiky. V neposlední řadě je vysvětleno rozdělení veřejné správy na subsystémy státní správy a samosprávy. Státní správa je v České republice vykonávána přímo anebo nepřímo. Přímými vykonavateli jsou ministerstva nebo jiné správní úřady. Nepřímo vykonávají státní správu orgány obcí a krajů nebo soukromé osoby. V takových případech se hovoří o přenesené působnosti státní správy.

Další část této práce se zabývá trhem nemovitostí. Tento trh je specifický stejně jako nemovitosti samotné. Nemovitosti jsou statkem vzácným, málo rizikovým a mají dlouhou životnost. Největší pozornost je věnována rezidenčním nemovitostem. Jsou zmíněny subjekty, které na tento trh vstupují. Rezidenční nemovitosti jsou spojeny s bydlením, a tak jsou definovány i různé formy bydlení. V České republice je dominantní bydlení vlastnické. U Čechů převažuje touha po tom něco vlastnit, což je způsobeno tím, že za doby totality takovou možnost neměli. Toto smýšlení se postupně stalo sociální normou a předává se z generace na generaci. Stát se však snaží atraktivnit i jiné formy bydlení a zahrnuje tento cíl i do svých koncepčních dokumentů.

V praktické části této práce je provedena analýza rezidenčního trhu nemovitostí v České republice. Data pro analýzu jsou čerpána z volně dostupných zdrojů jako je Český statistický úřad, Eurostat, analýzy společnosti Deloitte a další. Pozornost je věnována koncepčním dokumentům Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Je sledován vývoj cílů, které se snaží Česká republika prosazovat v rámci své bytové politiky. Dále je nastíněn vývoj bytové výstavby v ČR a porovnána intenzita bytové výstavby i s jinými státy Evropy. Aby byla přiblížena struktura rezidenčního trhu nemovitostí v ČR, jsou zmíněny charakteristiky obydlí bytů

jako je obytná plocha, počet obytných místností a jiné, a jsou popsány jejich změny mezi jednotlivými sčítáními lidu, domů a bytů. Praktická část se věnuje také stavebnímu řízení v České republice a počtu vydaných stavebních povolení v průběhu posledních více jak dvaceti let. Dále je zkoumána cenová hladina nemovitostí v České republice. Ceny nemovitostí jsou hodnoceny z různých pohledů. Jedním z nich je vývoj jednotkových cen, ty jsou vyjádřeny v Kč za 1 m<sup>2</sup>. Druhý pohled zkoumá cenové indexy jako např. index nabídkových cen či index cen bydlení (HPI). V obou případech jsou hodnoty porovnávány i s dalšími státy Evropy.

# 1 VEŘEJNÁ SPRÁVA

Tato kapitola se bude věnovat vymezení pojmu veřejná správa. Budou nastíněny hlavní organizační principy, kterými se veřejná správa řídí, aby snáze plnila přidělené úkoly a dosáhla stanovených cílů. Aby bylo lépe pochopeno nynější uspořádání veřejné správy v České republice, bude se tato kapitola věnovat také stručné historii veřejné správy na našem území. Dále bude věnována pozornost vykonavatelům státní správy v ČR a postavení a kompetencím obcí v rámci samosprávy.

## 1.1 Charakteristika veřejné správy

Na definování veřejné správy lze nahlížet z různých pohledů. Rozlišuje se pojetí funkční (materiální) a pojetí formální (institucionální, organizační) (Hendrych, 2016, s. 2). Dle funkčního pojetí je veřejná správa chápána jako souhrn záměrných činností, které jsou prováděny ve veřejném zájmu, avšak nejsou zákonodárstvím, soudnictvím ani vládou a jsou vykonávány jak na úrovni státu, tak i územní samosprávy. Tyto činnosti zahrnují zejména spravování, službu, organizování, dozor i rozhodování, a to vše v mezích zákona. Z organizačního pojetí je veřejná správa vymezena jako souhrn institucí, které mohou svěřené činnosti vykonávat buď přímo, anebo zprostředkovaně (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 103).

Veřejnou správu můžeme členit z různých hledisek, a to podle organizačního uspořádání, právní formy výkonu a podle úkolů. Organizační uspořádání nelze popsat univerzálně, jelikož každý stát má svá specifika, podle kterých upravuje organizaci veřejné správy. Nicméně by měly být dodržovány principy organizační výstavby jako např. princip centralizace, decentralizace, koncentrace, dekoncentrace atd. Podle právní formy se veřejná správa rozděluje na dvě velké skupiny – správu vrchnostenskou a správu fiskální. Správa vrchnostenská reflektuje nerovné postavení účastníků právních vztahů a uplatňuje tedy normy veřejného práva. Naproti tomu správa fiskální uplatňuje formy soukromého práva a stát se tak stává rovným partnerem v právních vztazích s jinými subjekty. Vedle těchto velkých skupin existuje také správa pečovatelská neboli veřejná služba, která se ve svých činnostech může řídit jak veřejným, tak soukromým právem. Podle úkolů se rozlišují oblasti, které jsou základem pro dělbu práce a pro transformaci úkolů mezi jednotlivé vykonavatele veřejné správy. Příkladem těchto oblastí může být školství, doprava nebo průmysl (Hendrych, 2014, s. 21-22).

V demokratickém parlamentním státě je zákonodárství veřejné správě nadřazeno a tvoří tak rámec, ve kterém se musí správa pohybovat. Veřejná správa je tedy činností podzákonnou

(Hendrych, 2016, s. 4). Právní postavení subjektů veřejné správy je vždy definováno pomocí působností a pravomocí. Pojem působnost zahrnuje oblasti činnosti veřejné správy. Dále lze rozlišit působnost věcnou, která definuje úkoly a činnosti úřadů především podle obsahového zaměření. Věcná působnost se dále dělí na působnost všeobecnou a specializovanou. Mezi instituce s všeobecnou věcnou působností se řadí např. vláda či obecní a krajské úřady. Specializovanou věcnou působnost potom vykonávají např. úřady práce nebo katastrální úřady. Územní působnost označuje území, na kterém jsou subjekty veřejné správy oprávněny a povinni působit. Lze rozlišit orgány celostátní či místní. Pokud je působnost vymezena trvalostí či dočasností působení, hovoří se o působnosti časové. Osobní působnost poté rozlišuje, zda orgán veřejné správy působí na všechny osoby nebo pouze na zvláštní skupinu osob (např. cizinci, vojáci). V neposlední řadě může být působnost vymezena funkční příslušností, tedy zda daná instituce rozhoduje v první nebo v druhé instanci správního řízení (Svoboda et al., 2017, s. 23-24). Působnost bezpochyby souvisí s pojmem pravomoc, jelikož orgány veřejné správy musí při výkonu svých pravomocí zohledňovat působnost jim vymezenou. Horzinková a Novotný (2010, s. 31) uvádějí, že *„pravomoc představuje právní prostředky svěřené příslušnému orgánu veřejné správy za účelem uskutečňování jeho funkcí. Jinak řečeno, rozsah oprávnění a povinností, které má orgán k dispozici pro plnění úkolů a řešení problémů.“*

## **1.2 Organizační principy veřejné správy**

Aby byly zabezpečeny všechny úkoly veřejné správy, je důležité její organizační uspořádání, které má napomáhat k dosažení právem stanovených cílů. Principy organizace veřejné správy se mohou aplikovat v různém rozsahu a kombinaci (Horzinková a Novotný, 2010, s. 22).

Dle Hendrycha (2014, s. 117-122) se nejčastěji používá toto členění principů organizace veřejné správy:

### **Územní a věcný princip**

Podle územního principu může být veškerá správní agenda soustředěna do jedné správní organizační jednotky, a to na základě toho, že působnost správního orgánu je určena územním hlediskem. Na druhé straně věcný princip zohledňuje obsahovou stejnorodost či příbuznost správních agend. Vznikají tak specializované úřady.

### **Centralizace a decentralizace**

Tyto principy se projevují na vertikální linii. Pro centralizovaný systém je typické soustřeďovat pravomoci ve státním centru. O všech záležitostech tak rozhoduje vláda,

ministerstva nebo ústřední úřady. Naopak decentralizovaný systém deleguje část výkonu veřejné správy na jiné subjekty. Díky tomu je možné být blíže občanovi a zajistit mu vyšší odbornost v rámci rozhodování.

### **Koncentrace a dekoncentrace**

Koncentrace na horizontální úrovni znamená, že veškeré úkoly, které jsou na stejné úrovni jsou soustředovány do jednoho úřadu. Horizontální dekoncentrace se projevuje právě naopak, tedy, že úkoly jsou rozděleny mezi více úřadů působících na stejné úrovni.

Mezi pojmy vertikální koncentrace a vertikální centralizace není podstatný rozdíl. Důležité však je zaměřit se na rozlišení vertikální dekoncentrace a decentralizace. V případě decentralizace je působnost předána novému nositeli a není možné dále zasahovat do jeho činnosti, jelikož již není součástí původní organizační soustavy. U vertikální dekoncentrace jsou kompetence předány pouze na nižší úroveň ve stejném organizačním systému. Vyšší úřad je v tomto případě oprávněn zasahovat do činností nižšího úřadu a kontrolovat ho.

### **Princip kolegiální a monokratický**

V kolegiálním principu hraje hlavní roli kolegiální orgán, který hlasuje ve sboru osob a následně vydává usnesení. Takovým orgánem je např. vláda. Využití kolegiálního principu je typické pro situace, kdy je třeba brát v potaz rozdílné zájmy a různá hlediska. U monokratického principu je rozhodovací pravomoc svěřena jediné osobě. Tato osoba sice může delegovat pravomoc řídit a rozhodovat na své podřízené, jde však pouze o interní dělbu práce, a tak veškerá odpovědnost zůstává vedoucí osobě.

### **Princip volební a jmenovací**

Jmenování zpravidla přísluší jediné osobě, která ustanovuje do funkce jako monokratický orgán. V některých případech může jmenovat i kolegiální orgán, jelikož je tento akt posuzován jako jednotný projev vůle a nepřihlíží se k předchozím procedurám uvnitř orgánu. Pokud je výsledkem ustanovení do funkce vůle většiny vypočítaná z projevu vůle všech osob, jedná se o volbu.

## **1.3 Historie veřejné správy na našem území**

Důležité období ve vývoji veřejné správy na našem území nastává po roce 1848, kdy se v habsburské monarchii začínají projevovat prvky moderního státu. Hlavní roli ve veřejné správě hrál panovník. V jeho rukou byla moc výkonná, která byla vykonávána prostřednictvím ministrů. Ministerská rada se skládala z ministerstev, která byla monokraticky řízena ministry. Dozor nad všemi úřady byl v rukou ministerstva vnitra.



Významné bylo zemské uspořádání českého státu, které spočívalo v rozdělení na Čechy, Moravu a Slezsko. S rokem 1848 se pojí také zrušení poddanství, což mělo za důsledek začátek formování dvojkolejné struktury územní správy, která byla tvořena byrokratickými státními orgány a samosprávnými veřejnoprávními korporacemi. Byly tak zakotveny hlavní zásady samosprávy, mezi které patří nakládání s vlastním měním, svobodné volení zástupců, veřejná jednání a jiné (Svoboda et al., 2017, s. 12-16).

Po vzniku Československa v roce 1918 převzaly české země rakouský správní systém, Slovensko a Podkarpatská Rus se řídily systémem uherským. Projevovaly se snahy o sjednocení systému správy na celém území Československa, a tak bylo zřízeno ministerstvo pro sjednocení zákonodárství a organizace správy (Svoboda et al., 2017, s. 16-17). Ústřední státní správa neprošla významnými změnami a přetrvávala až do roku 1938. Územní samospráva byla ovlivněna tzv. župním zákonem, který měl zrušit zavedené země a nahradit je menšími obvody s názvem župy, které byly dále členěny na okresy. Tento zákon se stal však účinným jen na Slovensku, v českých zemích se setkal s odporem a k zavedení župního zřízení nedošlo. V roce 1928 byla vydána novela župního zákona, která posílila pravomoc státní správy na úkor samosprávy. K politickým úřadům byly připojeny orgány vyšších samosprávných celků (Hendrych, 2014, s. 108-110).

V období Protektorátu Čechy a Morava existovaly současně autonomní a říšské orgány. V čele všech německých orgánů působil říšský protektor, který mohl být zastupován státním tajemníkem. Postupně docházelo k oslabování samosprávy, i když formálně k žádným změnám nedošlo. Ke konci druhé světové války byla původní organizace územní správy nahrazena soustavou národních výborů. Ty byly ustanoveny ústavním dekretem prezidenta republiky v roce 1944. Děly se na národní výbory místní, okresní nebo zemské. V té době plnily dvojí působnost – byly orgány územních korporací a zároveň státní správy (Hendrych, 2014, s. 110-112).

S nástupem komunismu, tedy od února 1948, bylo zrušeno zemské zřízení a zavedeny kraje. Později vznikly také krajské národní výbory. Postupně sílila moc komunistické strany, docházelo k odstraňování dělby moci a čím dál více se projevoval princip centralizace. Šedesátá léta se potýkala s problémem místních výborů v malých obcích pod 2 500 obyvatel, kde nebyly správní agendy prováděny na požadované úrovni. Vznikly tak střediskové obce, díky kterým se zredukoval počet místních národních výborů na jednu pětinu. Mezi lety 1960

až 1989 se realizací projektu střediskových obcí snížil počet obcí z 10 000 na zhruba 4 000 (Svoboda et al., 2017, s. 19-20).

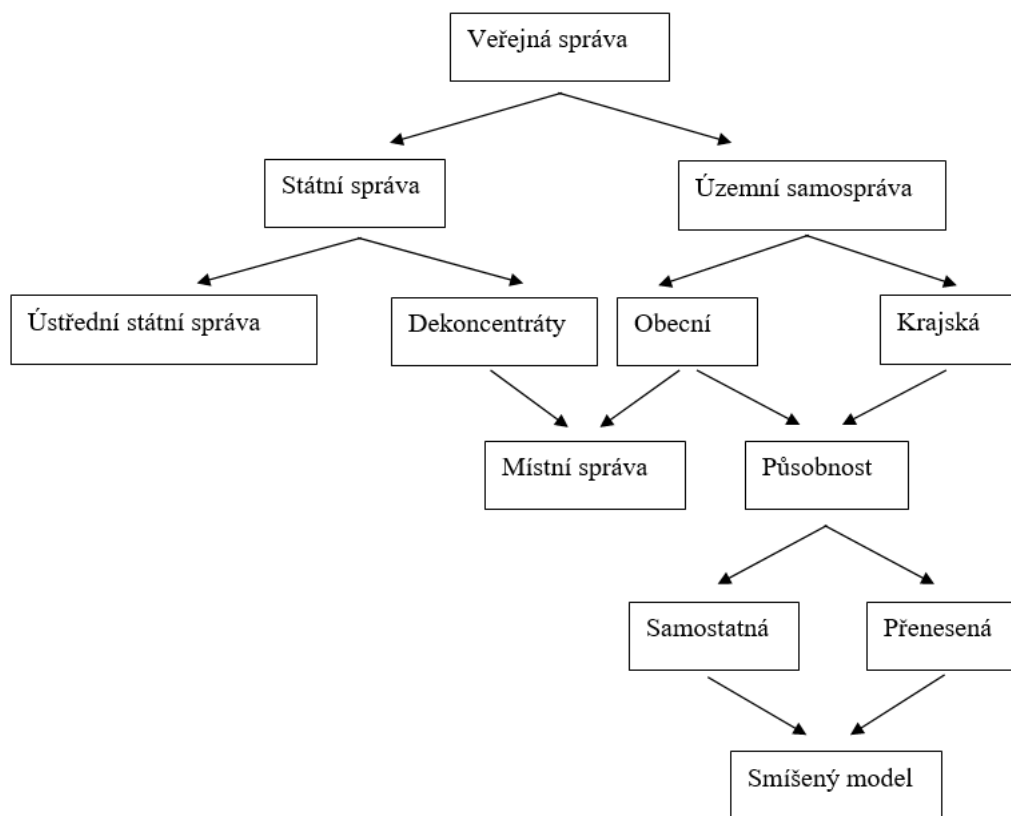
## 1.4 Organizace veřejné správy v České republice

Základy veřejné správy jsou ukotveny v Ústavě České republiky a v ústavních zákonech. Ústava definuje a rozděluje státní moc a zřizuje základní orgány státu. Státní moc lze podle Ústavy uplatňovat jen takovými způsoby a v mezích, které stanoví zákon. Je také řečeno, že státní moc slouží všem občanům. Musí zachovávat základní lidská práva a svobody a poskytovat právo na soudní i jinou právní ochranu (Hendrych, 2014, s. 131).

Z hlediska uspořádání jsou pro českou veřejnou správu důležitá následující kritéria, o kterých hovoří Hendrych (2014, s. 132-133).

- subjekt – nositelem veřejné správy může být stát, kraj, obec, jiný samosprávný celek či ostatní subjekt veřejného práva, ale i subjekt soukromého práva, pokud tak stanoví zákon,
- působnost – vykonavatelé se vyznačují podle územní a věcné působnosti (již vysvětleno výše),
- pravomoc – vykonavatelům je či není uděleno oprávnění vydávat právní akty nebo dělat jiná vrchnostenská rozhodnutí,
- postavení – určuje vzájemné vztahy vykonavatelů v organizační soustavě.

V České republice se veřejná správa skládá ze dvou hlavních subsystémů. Prvním je státní správa, která je svým postavením dominantní. Samospráve, jakožto druhému podsystému, je výkon veřejné správy svěřen příslušnými zákony. Zastupuje tak zájmy občanů na území menším, než je stát. Součástí samosprávy je i zájmová samospráva. Územní samospráva vykonává veřejnou správu odvozeně, kdežto státní orgány a instituce, které zastupují stát (jakožto subjekt veřejné správy), ji vykonávají přímo. Dohromady tvoří orgány územní samosprávy a dekoncentráty orgánů státní správy tzv. místní správu. V České republice je využíván smíšený model místní správy. To znamená, že kromě samostatné působnosti vykonává územní správa také některé agendy státní správy, a to v přenesené působnosti. Rozhodující je však plnění samosprávné funkce (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 111-112). Schéma veřejné správy v České republice je znázorněno na **Obrázku 1**.



**Obrázek 1:** Schéma veřejné správy v ČR

Upraveno dle (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 112)

### 1.4.1 Státní správa

Státní správa je v České republice vykonávána přímo anebo nepřímo. Přímí vykonavatelé státní správy působí na území celého státu a nejsou podřízeni žádné jiné organizaci. Mezi tyto vykonavatele patří ministerstva a jiné správní úřady. Na nepřímé vykonavatele je výkon státní správy přenesen zcela či jen z části. Do této skupiny se řadí orgány obcí a krajů či soukromé osoby jak fyzické, tak právnické (Horzinková a Novotný, 2010, s. 34 a 54).

#### Přímí vykonavatelé státní správy

Ministerstva jsou zřízena tzv. kompetenčním zákonem, který dále upravuje rámcově jejich působnost, vymezuje zásady vzájemné spolupráce jednotlivých ministerstev i spolupráce s jinými správními úřady a stanovuje vztah, který mezi sebou má vláda a ministerstva. Vláda vůči ministerstvům působí jako orgán řídicí, sjednocující a kontrolní. Ministerstva jsou oprávněna vydávat vyhlášky a opatření, přičemž opatření mají pouze povahu doporučující a informativní. Dále mohou ministerstva zavazovat úřady na nižší úrovni a orgány

s přenesenou působností. To provádí buď pomocí vnitřních předpisů nebo služebních příkazů, které jsou poté uveřejněny ve Věstníku vlády či resortních ministerstev (Hendrych, 2014, s. 138-139). V čele ministerstva stojí ministr, který je na návrh předsedy vlády jmenován prezidentem. Jedná se tedy o monokratický orgán s dílčí věcnou působností a územně celostátní působností. V současné době působí v České republice 14 ministerstev (Horzinková a Novotný, 2010, s. 37-38).

Mezi přímé vykonavatele státní správy se dále řadí jiné správní úřady s celostátní působností. Jednou skupinou těchto úřadů jsou ty, které řídí přímo vláda. Jsou také označovány jako jiné ústřední správní úřady. V čele těchto úřadů není člen vlády, ale vedoucí. Oborem těchto úřadů je odborně technická problematika. Řadí se sem např. Český statistický úřad, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže nebo Národní bezpečnostní úřad. Druhou skupinou jsou správní úřady podřízené ministerstvům. Mezi tyto úřady patří např. Česká obchodní inspekce, Česká správa sociálního zabezpečení či Státní veterinární správa. Přímými vykonavateli státní správy mohou být také veřejné sbory. Ozbrojeným sborem je Policie České republiky, neozbrojeným Správa požární ochrany a další (Hendrych, 2014, s. 139-140).

### **Nepřímí vykonavatelé státní správy**

Jak bylo zmíněno výše, na nepřímé vykonavatele je výkon státní správy delegován na základě zákona. Orgány obcí a krajů vykonávají tzv. přenesenou působnost. V obvodech obcí je přenesená působnost zajišťována obecními úřady či jinými orgány obce. Lze rozlišit tři kategorie obcí podle rozsahu přenesené působnosti:

- Obce se základním rozsahem přenesené působnosti; tedy obce vykonávající tuto působnost pouze v obvodu, který je shodný s územím obce,
- Obce s pověřeným obecním úřadem – tyto obce vykonávají státní správu ve větším obvodu, než je území samotné obce a ve větším rozsahu,
- Obce s rozšířenou působností – působnost i obvod výkonu státní správy je u těchto obcí ve větším rozsahu než u předchozí kategorie.

Na krajské úrovni vykonávají přenesenou působnost krajské úřady či jiné orgány kraje. Přenesenou působnost mohou dále provozovat i tzv. regiony soudržnosti, které jsou zřízeny z důvodu hospodářské a sociální soudržnosti. Území České republiky je rozděleno na osm těchto regionů (Hendrych, 2014, s. 141-142). V neposlední řadě může být výkon státní správy propůjčen osobám soukromého práva. Tím jsou zajišťovány úkoly ve veřejném zájmu

v nejrůznějších oblastech. Soukromé osoby právnické nebo fyzické tak provádějí autorizovanou činnost např. ve stanicích technické kontroly, střediscích kalibrační služby apod. Mimo jiné mohou fyzické osoby vykonávat také správní dozor v podobě lesní stráže, myslivecké stráže apod. Veřejná stráž má poté postavení úřední osoby a může např. vybírat pokuty za spáchané přestupky či zjišťovat totožnost (Horzinková a Novotný, 2010, s. 54-55).

### **Nezávislé správní úřady**

Správní úřady stojící mimo soustavu státní správy v sobě spojují prvky nezávislosti a výkonu státní správy. Tyto úřady se řadí mezi organizační složky státu, tudíž jsou financovány ze státního rozpočtu. Nejsou však podřízeny ani vládě, ani ministerstvům či jinému správnímu úřadu. Jejich působnost sestává hlavně z činnosti dozorující a rozhodovací (Hendrych, 2014, s. 140). Zpravidla pro ně platí působnost na území celého státu. Struktura či právní forma nezávislých správních úřadů není jednotná. Představitelé těchto úřadů jsou většinou na návrh Parlamentu jmenováni prezidentem (Horzinková a Novotný, 2010, s. 51). Nejvyšší kontrolní úřad má z nezávislých úřadů zvláštní postavení, jelikož kontroluje plnění státního rozpočtu a hospodaření se státním majetkem. Kromě tohoto úřadu se mezi nezávislé úřady dále řadí např. Úřad pro ochranu osobních údajů nebo Rada České republiky pro rozhlasové a televizní vysílání (Hendrych, 2014, s. 140).

### **1.4.2 Samospráva**

Jak uvádí Hendrych (2014, s. 143), samospráva je vykonávána orgány odlišnými od státu. Výkon veřejné správy je na tyto orgány zákonem delegován a odděluje se od státní správy. I přesto však samosprávné orgány plní veřejné úkoly a zachovávají si charakter orgánů veřejné moci. Dále se samospráva dělí na územní a zájmovou.

#### **Územní samospráva**

*„Územní samospráva je realizace práva občanů na vlastní samosprávu, právo na spravování určitého území menšího, než je stát, na základě působnosti stanovené ústavou a příslušnými zákony při vytvoření potřebných legislativních a ekonomických podmínek“* (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 123). Územní samospráva je klíčovou v demokratickém uspořádání společnosti. Obce tvoří základní územní samosprávné celky a kraje vyšší územně samosprávné celky (Hendrych, 2014, s. 143).

Oproti státní správě využívá územní samospráva jiné formy výkonu veřejné správy. Při uplatňování samosprávných funkcí disponuje prostředky, které nejsou státně mocenské. V rámci své autonomie může vydávat vlastní předpisy, ty však nesmí být v rozporu s ústavou

nebo jinými zákony. Jedná se tedy o podzákonné předpisy. Jestliže územní samospráva provádí rozhodnutí v rámci přenesené státní správy, je oprávněna použít donucovací či sankční opatření (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 130).

Fungování územní samosprávy je založeno také na ekonomických předpokladech. Těmito předpoklady se podle Pekové, Pilného a Jetmara (2012, s. 131-132) rozumí:

- hospodaření s vlastním rozpočtem a na svou odpovědnost – rozpočet je hlavním finančním nástrojem územní samosprávy, díky němuž zajišťuje své hlavní funkce; přičemž cílem reforem veřejných financí je zvyšovat nezávislost rozpočtů územních samosprávných celků na státním rozpočtu,
- právo získávat prostředky pro svůj rozpočet – územní samospráva může ovlivnit především své nedaňové příjmy, kam se řadí např. příjmy z pronájmu či prodeje majetku,
- vlastnit majetek a hospodařit s ním – s tímto právem je spojena i povinnost o majetek pečovat a zvelebovat ho.

Obec jakožto základní územně samosprávný celek je tvořena třemi základními znaky, jimiž jsou území, občané a působnost. Je to veřejnoprávní korporace s právní subjektivitou, která ve smluvních vztazích vystupuje vlastním jménem. Za svá rozhodnutí případně nese právní odpovědnost. Jejím úkolem je pečovat o své území, dále ho rozvíjet a naplňovat potřeby svých občanů, a to ve veřejném zájmu. Za tímto účelem může zakládat neziskové organizace či obecní podniky. V rámci své samostatné působnosti vydává obecně závazné vyhlášky. Každá obec na území České republiky je součástí správního obvodu okresu a územního obvodu kraje. Z hlediska samostatné působnosti je však každá obec suverénní a kraji nepodléhá (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 134 a 138).

Český právní řád rozlišuje více druhů obcí, a to obce, které nejsou městy, městyse, města, statutární města a hlavní město Prahu. Toto členění nenaznačuje hierarchii obcí, ani nemá vliv na financování obcí (Svoboda et al., 2017, s. 43). Městem se stává obec, která má více než 3000 obyvatel. Musí tak však stanovit předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády. Označení městyse se uděluje na požádání předsedy Poslanecké sněmovny. Zvláštní postavení mají statutární města. Zastupitelstvo takového města schvaluje statut, který obsahuje ustanovení o rozčlenění města na městské části nebo městské obvody (ty poté mají vlastní orgány samosprávy). Přijetím obecně závazné vyhlášky je ono rozdělení schváleno. Speciálně

upraveno je právní postavení hlavního města Prahy (Hendrych, 2014, s. 144; Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 135).

Stejně jako obcím, tak i krajům přísluší právo na samosprávu. Kraj je také veřejnoprávní korporací, tudíž vystupuje pod svým jménem a má právní odpovědnost. Posláním kraje je především všestranný rozvoj jeho území, dále péče o území a potřeby občanů. Obdobně jako obce i kraj disponuje svým majetkem, se kterým může hospodařit (Hendrych, 2014, s. 146). Kraje působí jako mezičlánek mezi státem a místní samosprávou, přičemž uplatňují především koordinační, dozorovou a poradní funkci. Jsou důležitou součástí systému dotační politiky a krizového řízení (Svoboda et al., 2017, s. 38).

### **Zájmová samospráva**

V širším pojetí zahrnuje zájmová samospráva profesní komory s povinným nebo dobrovolným členstvím a vysokoškolskou samosprávu. Toto rozdělení zmiňuje Hendrych (2014, s. 150), avšak Horzinková a Novotný (2010, s. 65) se přiklánějí k užšímu pojetí, které do zájmové samosprávy řadí pouze profesní samosprávu a zbylé instituce s prvky samosprávy nazývá ostatní samosprávou, kam patří např. již zmíněné vysoké školy nebo veřejné pojišťovny.

Členství v profesních komorách s povinným členstvím je podmíněno splněním určitých požadavků, kterými jsou většinou dosažení požadovaného vzdělání, délky praxe či splnění profesní zkoušky. Členové jsou povinni platit členské příspěvky a jsou vázáni právními a stavovskými předpisy. Komora může svým členům při porušení těchto předpisů ukládat sankce. Výkon svobodného povolání je umožněn pouze členům příslušné komory. Zánikem členství v komoře či pozdějším neplněním zákonných kritérií zaniká možnost výkonu povolání. Mezi profesní komory s povinným členstvím patří Česká advokátní komora, Česká lékařská komora, Česká komora architektů, Komora daňových poradců České republiky a jiné (Horzinková a Novotný, 2010, s. 66-67).

## 2 TRH NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí je dílčím trhem, na kterém se stejně jako na ostatních trzích střetává nabídka s poptávkou. Reaguje na hospodářské cykly stejně jako na mimoekonomické faktory a řídí se obecně platnými ekonomickými zákony. Stát může svými zásahy trh nemovitostí regulovat. V mnoha ohledech je však trh nemovitostí specifický, což je z velké části způsobeno samotnou podstatou nemovitostí.

Nový občanský zákoník v § 496, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb. říká, že: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Jak již bylo řečeno, trh nemovitostí reaguje na hospodářské cykly. Ort (2019, s. 38-39) uvádí, že v době ekonomického rozmachu mohou ceny nemovitostí růst méně oproti jiným statkům jako např. ropa nebo akcie, jejichž ceny v té době rostou prudce. Naopak v období recese vlivem nízké spotřeby prudce klesají ceny akcií, ale ceny nemovitostí rostou. Tyto děje jsou způsobeny mimo jiné třemi vlastnostmi nemovitostí. První z nich je vzácnost. Pro nabídku nemovitostí neplatí pravidlo pružnosti, a tak jsou některé nemovitosti (především pozemky) zcela nereprodukovatelné. U staveb je reprodukovatelnost dost omezená. Druhou vlastností nemovitostí je jejich malá rizikovost. Nemovitosti jsou tedy jak v období krize, tak recese pro investory vhodnou volbou. Poslední vlastností je dlouhá životnost nemovitostí.

Velmi obecně lze trh nemovitostí rozdělit na dva velké segmenty (Ort, 2019, s. 66):

- trh s pozemky,
- trh se stavbami.

Ort (2019, s. 66) dále zmiňuje také trh s nájmy, avšak nájůmům bude věnována pozornost pouze v souvislosti s rezidenčními stavbami.

### 2.1 Trh s pozemky

Půda je výhradně přírodním zdrojem. Je nenahraditelná a její množství je tak fixní. Pozemky poptávají domácnosti a firmy, poptávka je tak závislá na očekávaném využití pozemku poptávajícím subjektem. Pozemky mohou být využity pro rezidenční bydlení, komerční nebo průmyslové účely, ale také pro zemědělskou produkci a lesnictví. Některé pozemky mohou



být v zájmu zachování přírodního dědictví vyčleněny pro účel ochrany přírody a krajiny (Vejchodská, 2022, s. 9-10 a 58).

Trh s pozemky lze rozdělit na trh se stavebními pozemky, zemědělskými pozemky a ostatními pozemky. Stavební pozemky nabývají ze všech zmíněných nejvyšších hodnot. Investice do stavebních pozemků však mohou být negativně ovlivněny např. právními, politickými či environmentálními riziky nebo třeba změnou územního plánu, kdy může být stavební pozemek zařazen do jiné kategorie (např. chráněné krajinné území), čímž se sníží jeho hodnota (Ort, 2019, s. 70-76).

Trh se zemědělskými pozemky v České republice byl ovlivněn po roce 1990 rozpadem Jednotných zemědělských družstev, restitucemi a změnami na agrárním trhu. Po zemědělských pozemcích, které nebylo možné přeměnit na pozemky stavební byla téměř nulová poptávka. Ke stabilizaci českého trhu se zemědělskými pozemky přispělo vstoupení České republiky do Evropské unie (Ort, 2019, s. 77-78).

Do kategorie ostatních pozemků lze zařadit rybníky, lesní pozemky, městskou zeleň, bažiny a jiné (Ort, 2019, s. 79-80).

## **2.2 Trh se stavbami**

Oproti pozemkům, které jsou jedinečné a nereprodukovatelné, stavby mohou být reprodukovatelné a jejich parametry se dají více či méně pozměnit. S existencí staveb je však spojena nevýhoda jejich zastarávání, ať po stránce technické, morální či ekonomické, tudíž je nutné do nich investovat další prostředky, aby neztrácely svou hodnotu (Ort, 2019, s. 81).

Ort (2019, s. 5) trh se stavbami dále rozděluje na tyto segmenty:

- korporátní stavby,
  - výrobní a skladové objekty,
  - občanská vybavenost,
  - administrativní budovy,
- rezidenční stavby,
  - byty,
  - rodinné domy,

- individuální rekreační objekty,
- ostatní stavby.

### **2.3 Trh s rezidenčními nemovitostmi**

Na trhu s rezidenčními nemovitostmi se střetává nabídka a poptávka po bytech, domech a rekreačních objektech. Tento trh má zajišťovat jednu ze základních lidských potřeb, kterou je bydlení. Clapham (2019, s. 7) zmiňuje nahlížení na bydlení z různých pohledů. Jeden z nich vnímá bydlení spíše jako prostředek pro tvorbu bohatství než jako místo sloužící jako přístřeší pro rodinu. Druhý pohled naopak považuje bydlení za univerzální lidské právo, a ne za komoditu sloužící k obchodování a zdůrazňuje, že by bydlení mělo být alokováno na základě potřeby, a ne na základě množství peněz.

Bydlení není veřejným statkem, tak jak ho chápe ekonomická teorie. Nesplňuje totiž kritérium nedělitelnosti a nevylučitelnosti ze spotřeby. Bydlením v bytě jsou totiž automaticky všichni ostatní vyloučeni z jeho užívání a zároveň je ovlivněna kvalita bydlení ostatních sousedů. Bydlení je druhem privátního statku a jeho spotřebováváním je přispíváno k udržitelnému ekonomickému růstu a soudržné společnosti (Lux a Kostelecký, 2011, s. 23).

S pojmem bydlení jsou také spojena určitá specifika. Jedním z nich je to, že se jedná o heterogenní, komplexní a multi-dimenzionální zboží. Jednotlivé domy a byty se liší v mnoha vlastnostech jako např. stáří, design, užitná plocha, další součásti jako garáž, zahrada atd. Kromě těchto charakteristik cenu bydlení ovlivňuje také občanská vybavenost, kvalita silnic, dostupnost zaměstnání v dané oblasti a jiné. Pomocí bydlení lze uspokojovat také další lidské potřeby (zdraví, vzdělání atd.) a ovlivňovat sociální rozvoj jedince. Jelikož pořízení vlastního bydlení je nákladnou záležitostí, způsobuje domácnostem finanční zátěž, a tudíž se snaží pořizovat takové bydlení, které jim v budoucnu vyrovná alespoň vložené náklady. Lze tedy říct, že se jedná o zboží dlouhodobé spotřeby. Bydlení je dále úzce spojené s lokalitou, ve které se nachází. Ceny bydlení jsou tak vyšší v centrech zaměstnanosti než v místech, které jsou od takovýchto center vzdálenější. S novým bydlením nesouvisí pouze pořizovací náklady, ale také tzv. transakční náklady, které nemusí být pouze peněžní, ale může se jednat o čas, který byl stráven hledáním nového bydlení, stěhováním se či zařizováním bydlení. Někdy mohou být transakční náklady tak vysoké, že ovlivní samotný výběr nemovitosti, např. pokud je do celého procesu zapojen zprostředkovatel (Poláková et al., 2006, s. 15-16). Trh s bydlením je specifický také tím, že ani prodávající, ani kupující nemohou získat všechny informace ohledně cen jednotlivých nemovitostí. Může tak dojít

k podhodnocení či nadhodnocení nemovitosti. Stát a obce v relativně velké míře zasahují do trhu s bydlením. Stát se snaží zajistit lepší fungování trhu a odvrátit nebezpečí vznikající působením externalit. Vystupuje v roli ochránce slabších a poskytuje např. dávky či dotace, daňové úlevy, výhodné půjčky či sám buduje dotované bydlení (Lux a Kostecký, 2011, s. 26 a 33).

Jelikož je trh s bydlením velice specifický, je dosahování efektivní tržní rovnováhy považováno za ekonomický ideál. V krátkém období je nemožné této rovnováhy dosáhnout, jelikož nabídka bydlení reaguje na zvýšenou poptávku s velkým časovým zpožděním. V dlouhém období poté zpravidla bývá směřování k rovnováze narušeno dodatečnými impulsy (Lux a Kostecký, 2011, s. 34).

### **2.3.1 Subjekty vstupující na trh**

Trh s rezidenčními nemovitostmi by nemohl existovat bez subjektů, které se na něm pohybují. Jedním z nich jsou investiční podnikatelé, nejčastěji stavební podniky. Tyto podniky zajistí potřebný kapitál, pozemky a další dodavatele. Jelikož je cílem těchto podnikatelů generování zisku, tak postavené byty vzápětí prodají či pronajmou. Dalším subjektem jsou jednotliví investoři, kteří si zajišťují vlastní výstavbu domu či koupí bytu. Za tímto účelem jednají s investičními podnikateli, prodávajícími, projektanty, dodavateli či institucemi veřejné správy. Získávání potřebných informací o nemovitostech může být pro jednotlivce náročné, a tak se mohou obrátit na zprostředkovatele v podobě realitní kanceláře. Dalším figurantem na tomto trhu jsou peněžní ústavy jako jsou banky, stavební spořitelny atd., které se podílejí na financování. Také stát, města a obce jsou nedílnou součástí trhu s rezidenčními nemovitostmi. Podílejí se zejména na vytváření bytové politiky, ale v roli investorů zajišťují také bydlení pro sociálně znevýhodněné občany. Na trhu s bydlením se vyskytují také zájmové organizace, vznikající za účelem hájení zájmů skupiny subjektů. Příkladem takové organizace je Sdružení na ochranu nájemníků (Poláková et al., 2006, s. 23-24).

### **2.3.2 Formy bydlení**

Nejrozšířenější formou bydlení je v České republice vlastnické bydlení. Dalšími alternativami mohou být buď nájemní nebo družstevní bydlení. Dle Sčítání lidu, domů a bytů 2021 (SLDB) bylo zjištěno, že nejčastějším právním důvodem užívání bytu je u nás bydlení ve vlastním domě. Tato forma bydlení představovala 38,5 % ze všech obydlených bytů, kterých je skoro 4,5 milionu. Druhé v pořadí je bydlení v bytě v osobním vlastnictví, které představuje 27,1 %. Lze tedy říct, že ve vlastním u nás žije více než 65 % občanů. Poměr nájemních či

pronajatých bytů činil 21,5 %. Více než 3 % poté tvoří bydlení v družstevních bytech (Český statistický úřad, b.r.).

Do vlastnického bydlení jsou zahrnuty byty a domy ve vlastnictví fyzických osob. Jelikož je pořízení vlastního bydlení nákladnou záležitostí, investují do něj převážně domácnosti se středními až vyššími příjmy s využitím hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření (Poláková et al., 2006, s. 87). Využívání těchto úvěrů však nese svá rizika související s dlouhou dobou splatnosti. Může tak nastat situace nenadálého poklesu příjmů nebo růst úrokových sazeb, která může vést k neschopnosti splácet, a tím způsobí riziko ztráty bydlení (Lux a Kostecký, 2011, s. 71). Rodinné domy pořizují většinou rodiny s neplnoletými dětmi. Výhodami takových domů jsou např. zahrada u domu, větší soukromí, větší komfort bydlení, možnost využít prostor kolem domu pro stavbu dalších objektů atd. Bydlení v domě však s sebou nese i řadu nevýhod jako je vyšší pořizovací cena v porovnání s bytem, větší náklady na provoz a údržbu, vyšší časová náročnost údržby nebo v některých případech také horší dopravní obslužnost (Ort, 2019, s. 95-96).

Družstevní bydlení je formou bydlení týkající se převážně bytů. V rámci této formy bydlení se uplatňují principy dobrovolnosti, rovnosti členů, ekonomické spoluúčasti a jiné (Poláková et al., 2006, s. 153). Bytová družstva jsou povinna zřizovat tři základní orgány – členskou schůzi jakožto nejvyšší orgán, představenstvo, které je orgánem výkonným a kontrolní komisi, která dohlíží na činnosti družstva. Základním předpisem, kterým se družstvo řídí jsou stanovy (Poláková et al., 2006, s. 156-157). Člen družstva je oprávněn k užívání bytu, avšak není jeho vlastníkem. Vlastní pouze družstevní podíl a je tedy nájemcem bytu. Podíl v bytovém družstvu lze převést do osobního vlastnictví (Poláková et al., 2006, s. 164). I vlastnictví bytu s sebou však nese určité povinnosti jako je např. členství ve Společenství vlastníků jednotek a s tím spojené přispívání do fondu oprav, který je určen pro spravování společných prostor domu (Poláková et al., 2006, s. 161). Jednoznačnou nevýhodou této formy bydlení je nevlastnění užívané nemovitosti. Družstevní bydlení však může být finančně výhodnější než pořízení vlastnického bydlení.

Nájemní bydlení může být vhodnou alternativou pro ty, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení. Někteří se k této formě bydlení uchylují v době, kdy je vlastnické bydlení nevýhodné z důvodu vysokých úrokových sazeb, kvůli čemuž může být měsíční splátka úvěru mnohem vyšší než měsíční nájemné. Nájemní smlouvy mohou mít různou formu, avšak vždy jsou dohodou obou stran – nájemce a pronajímatele. Dříve v České republice existovalo tzv.

regulované nájemné, které mělo zlepšovat komfort bydlení vybraných osob. Pozůstatkem tohoto druhu nájemného je sociální bydlení (Ort, 2019, s. 127-128). Sociální bydlení je druhem nájemního bydlení. Díky veřejné podpoře se nájemné za toto bydlení nachází pod úrovní tržního nájemného. Jedná se tedy o neziskové nájemní bydlení. Sociální bydlení je přidělováno těm osobám, které jsou na volném trhu s bydlením znevýhodněny kvůli své příjmové, zdravotní či sociální situaci. Sociální byty provozuje převážně stát či obce, mohou však být poskytovány i neziskovými organizacemi či soukromými pronajímateli (Lux a Kostelecký, 2011, s. 59).

Tendence k pořizování vlastního bydlení většinou nejsou založeny na racionálním rozhodování, ale jsou podstatně ovlivněny sociálními normami. V České republice panuje přesvědčení, že vlastní bydlení je nejlepší formou bydlení, přestože nemusí být za každých okolností výnosnější či finančně výhodnější než bydlení nájemní. Značnou měrou je totiž rozhodování v oblasti pořizování bydlení ovlivněno názory či představami starších generací či jiných blízkých osob. Koupě bydlení se tak stává rodinným rozhodnutím; tím spíše, pokud rodiče svým dětem poskytnou finanční či jinou výpomoc. Rozhodování na základě sociálních norem sice uspokojuje potřebu jednotlivce něco vlastnit, dosáhnout určitého sociálního statusu a přináší pocit štěstí a zajištění domova pro svou rodinu, avšak na druhé straně může vést k poruchám na trhu bydlení jako je vznik cenových výkyvů, cenových bublin a ovlivnit tak celé národní hospodářství s rizikem vzniku finanční krize (Lux et al., 2015, s. 5-7).

Ekonomická teorie považuje nájemní a vlastnické bydlení za propojené nádoby. Proces, který se nazývá substituční efekt způsobuje, že změna podmínek na trhu s vlastnickým bydlením ovlivní trh s nájemním bydlením a opačně. Jelikož ve většině zemí nepřinášejí obě formy bydlení stejný užitek, srovnávají jednotlivci na základě svých aktuálních potřeb užítky, rizika a náklady obou možností a upřednostní pro ně výhodnější variantu. Nájemníci mají zpravidla menší právní ochranu než vlastníci nemovitosti, zejména v oblasti garance délky nájemní smlouvy a nemožnosti účinně se bránit proti nečekanému zvýšení nákladů na bydlení. Existuje také vazba mezi migračními plány jednotlivců a právním důvodem užívání bydlení. Nájemní bydlení poté kvůli nižším transakčním nákladům volí ti, kteří plánují častější stěhování se za prací (Lux et al., 2015, s. 13-14).

Na některých trzích teorie substituce neplatí, což je způsobeno tím, že ti, kteří mají dostatečný příjem investují do vlastnického bydlení. Nájemní bydlení potom využívají jen příjmově a sociálně slabší jedinci a ti, kteří hledají pouze dočasné bydlení. Substituce tedy existuje pouze

v nedobrovolné podobě pro ty, kteří si vlastní bydlení dovolit nemohou (Lux et al., 2015, s.17 a 30).

### **2.3.3 Zásahy veřejné správy do tržních mechanismů**

Intervence státu na trhu s bydlením mohou v zásadě probíhat ze dvou důvodů. Jedním z nich je snížení distorzí způsobených nedokonalostmi trhu bydlení jako jsou externality, asymetrické informace, vysoké transakční náklady, nízká likvidita a nízká cenová elasticita nabídky a poptávky. Druhým důvodem pro zasahování státu je jeho snaha o zvýšení finanční dostupnosti bydlení, dále zkvalitnění bydlení pro znevýhodněné domácnosti a celkově snížení nerovností ve spotřebě na tomto trhu a všemi těmito kroky bránit sociálnímu vyloučení (Lux a Kostelecký, 2011, s. 49).

Stát v oblasti bydlení vykonává tzv. bytovou politiku. Tato politika by měla primárně nechat uspokojování potřeby bydlení na trhu a zasahovat jen minimálně. Může se totiž stát, že provedené zásahy ještě více prohloubí selhávání trhu, než aby zefektivnily jeho fungování. Jinak řečeno stát by měl jasně formulovat cíle své bytové politiky a pomocí ekonomických a legislativních nástrojů usměrňovat trh s bydlením tak, aby těchto cílů dosáhl (Poláková et al., 2006, s. 28). Směr bytové politiky v České republice stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) a Státní fond rozvoje bydlení. Realizace poté spadá do rukou jednotlivých obcí. Dokument, který definuje hlavní cíle bytové politiky se nazývá Koncepce bydlení České republiky (aktuálně účinný pro období 2021+). Aktuálními základními cíli jsou dostupnost, stabilita a kvalita. Přiměřená dostupnost má být zajišťována ve všech formách bydlení. Účastníkům na trhu s bydlením by mělo být vytvořeno stabilní prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí a v neposlední řadě by mělo být zkvalitněno prostředí okolo rezidenčních oblastí a měl by být kladen důraz na snižování investičního dluhu bydlení (Svoboda et al., 2017, s. 210-211).

Úkoly státu v oblasti rozvoje bydlení by měly zahrnovat zejména vytváření koncepcí státní bytové politiky, aplikování vhodných nástrojů v oblastech dotační, daňové a úvěrové politiky a tím realizovat stanovené záměry. Důležité je vyčleňovat finanční prostředky, které zajistí obnovu bytového fondu a budou se podílet na financování výstavby veřejných nájemních bytů. Dalším nezbytným bodem je utváření či upravování právního rámce tak, aby byly odstraněny bariéry rozvoje bydlení. Měly by být vytvořeny takové podmínky, které umožní podílet se na rozvoji bydlení také soukromému a bankovnímu sektoru. Nezbytné je monitorovat situaci na trhu s bydlením na celostátní i regionální úrovni a vést příslušné

databáze. V neposlední řadě by měl stát přispívat k rozvoji celé ekonomiky a zajistit tak vyšší příjmy domácností, které jsou základním předpokladem pro zlepšení životní úrovně obyvatel (Dudová, Stanek a Polonyová, 2018, s. 290).

Na rozvoji bydlení se podílejí také samotné obce. Jejich úkolem je převážně schvalování a aktualizace územně plánovací dokumentace. V rámci této činnosti obce určují s časovým předstihem, které plochy budou vyčleněny určité formě bydlení a které budou sloužit pro vybudování bytové infrastruktury (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 353). Obecní majetek zahrnuje také obecní byty a v samostatné působnosti obce je i nakládání s nimi. Zastupitelstvo či rada obce (města) se mohou rozhodnout, komu a za jakých podmínek bude obecní či městský byt přidělen a mohou stanovit výši nájemného. Při výběru vhodných nájemců však nesmí docházet k diskriminaci (Šámalová a Vojtíšek, 2021). Mezi další úkoly obce patří např. zkvalitňování hospodaření s bytovým fondem, k čemuž mohou napomoci databáze evidující stav bytového fondu a potřeby bytů. Obec by také měla vést své občany k zodpovědnosti za vzhled bytového fondu a okolního prostředí (Dudová, Stanek a Polonyová, 2018, s. 290-291).

Mnoho obcí má ve svých strategických plánech za cíl zajistit dostupné bydlení pro své občany. Není však v silách obcí, aby bytovou výstavbu financovaly pouze ze svých prostředků. Je proto nasnadě rozdělit řízení, zodpovědnost i financování mezi více aktérů a snadněji tak dosáhnout stanovených cílů (České vysoké učení technické, 2020, s. 26). Finanční prostředky je možné získat jak od státu, tak od Evropské unie. Výhodné úvěry mohou obce čerpat ze Státního fondu rozvoje bydlení, investiční dotace převážně na sociální bydlení poté poskytuje Integrovaný regionální operační program Evropské unie. Další možností pro obce je spolupráce se soukromým sektorem v rámci tzv. projektů PPP (Public Private Partnership) (Platforma pro sociální bydlení, 2018). Příkladem takové spolupráce může být projekt hlavního města Prahy – Dostupné družstevní bydlení. Fungování projektu je založené na tom, že město poskytne své pozemky na výstavbu a vybere partnera, který projekt zrealizuje. Následně společně založí bytové družstvo, do kterého budou moci vstoupit fyzické osoby, které samy nedosáhnou na vlastní bydlení. Oproti tržní ceně bytů může být takto pořízené bydlení levnější až o 30 %. Město jako protihodnotu za poskytnuté pozemky získá dispoziční právo ke třetině bytů, které následně může použít pro potřeby sociálního bydlení či poskytnout je klíčovými profesím jako jsou např. hasiči či učitelé (Portál hlavního města Praha, b. r.).

Po vzoru evropských metropolí lze vybudovat nové byty pomocí tzv. institutu veřejného developera. Díky tomuto přístupu má město plnou kontrolu nad využíváním svých pozemků a může tak lépe prosazovat veřejný zájem. Příspěvková organizace, která je zřízena městem může současně uspokojovat více zájmů města najednou. Kromě samotné výstavby se může jednat i o enviromentální či urbanistické aspekty, čímž může město zamezit nekoordinované výstavbě (ČVUT, 2020, s. 52). V České republice lze sledovat tento přístup k výstavbě v Praze. Město založilo Pražskou developerskou společnost, která má za úkol dlouhodobě pečovat o určené pozemky města a dále rozvíjet významné pražské lokality (Novější, 2020).

Možností, jak mohou obce realizovat bytovou politiku je mnoho. Ke zvýšení dostupnosti bydlení lze v samostatné působnosti využít územně plánovací dokumentace a vyčlenit tak nové pozemky pro výstavbu a případně je nabídnout k prodeji za výhodnější cenu. Dále obce mohou rozšířit svůj bytový fond o další obecní byty. To mohou provést buď na vlastní náklady nebo s přispěním státu či Evropské unie. Je na obci, zda se rozhodne např. vykoupit levné byty v exekuci či postavit byty vlastní např. s využitím institutu veřejného developera (tato možnost je však vhodná spíše pro velká města a metropole). Další možností je kooperace se soukromým sektorem. Obec se může účastnit PPP projektů a stát se například partnerem soukromého investora při budování družstevního bydlení. Ať už se obce rozhodnou pro jakoukoliv možnost, neměly by zapomenout také na vybudování bytové infrastruktury, čímž zajistí občanům další potřeby s bydlením spojené.



## **3 ANALÝZA VÝVOJE REZIDENČNÍHO TRHU NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

Tato kapitola se bude věnovat rezidenčnímu trhu nemovitostí v České republice a jeho analýze. První část kapitoly bude zaměřena na cíle státní bytové politiky. Bude analyzována bytová výstavba v ČR, a to hlavně z pohledu dokončených bytů. Dále budou pro větší představu o českém rezidenčním trhu zmíněny hlavní charakteristiky obydlených bytů jako je právní důvod užívání, celková plocha bytů atd. Další část kapitoly se bude zaměřovat na stavební povolení a složitost stavebního řízení v České republice. Poslední část kapitoly bude zkoumat vývoj cenové hladiny nemovitostí a faktory, které tuto hladinu ovlivňují.

### **3.1 Metodika práce**

Cílem této práce je identifikovat hlavní problémy, které se objevují na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice a mají dopad na vysokou hladinu cen nemovitostí.

Na základě cíle práce a poznatků z teoretické části byly stanoveny dvě výzkumné otázky:

- 1. Jaké jsou hlavní problémy na rezidenčním trhu nemovitostí v České republice?**
- 2. Je cenová hladina rezidenčních nemovitostí v České republice v porovnání s dalšími evropskými státy vysoká?**

Nejprve budou vyhledána odpovídající data z volně dostupných zdrojů jako je Český statistický úřad, Eurostat či analýzy společnosti Deloitte a další. Dále bude provedena rešerše průzkumů týkajících se problematiky bydlení a nemovitostí. Čerpáno bude také z koncepčních dokumentů Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Po vyhodnocení dat budou nadefinovány hlavní problémy rezidenčního trhu nemovitostí v ČR.

Data ze stejných zdrojů budou čerpána i pro výzkum cenové hladiny nemovitostí v ČR. Získaná data budou porovnána s dostupnými daty evropských států. Na základě zjištěných skutečností bude vyhodnoceno, jaká je úroveň cenové hladiny nemovitostí v České republice.

### **3.2 Koncepce bydlení**

Česká republika schvaluje v pravidelných intervalech koncepci bydlení (dříve koncepci bytové politiky) a snaží se stanovit cíle a nástroje v oblasti bydlení pro nadcházející roky.

V roce 2005 byly hlavními záměry koncepce zvýšit dostupnost bydlení pro obyvatelstvo; zvýšit nabídku bydlení tím, že se podpoří nová výstavba; dále pak pomoci vlastníkům

ke zvýšení kvality a modernizaci bydlení; zajistit funkční nástroje, které budou dostupné všem skupinám obyvatelstva a v neposlední řadě aplikovat pravidla společného trhu EU. Pro podporu vlastnického sektoru bydlení měly být hlavním nástrojem daňové úlevy a dále zvýhodněné úvěry a úrokové dotace pro mladé do 36 let. Nástrojem podpory družstevního bydlení měla být podle koncepce podpora „malého rozsahu“ ze Státního fondu rozvoje bydlení. Dále se vláda chtěla zasadit o revitalizaci soukromého nájemního sektoru a vznik neziskového nájemního sektoru, který by zajistil bydlení těm, kteří toho sami nejsou schopni. Dalším důležitým krokem k naplnění cílů z roku 2005 bylo také vytvoření nové právní úpravy v oblasti především nájemního bydlení. Odhad finančních nároků na státní rozpočet v období 2005-2010 na podporu bydlení činil bezmála 9,1 miliard Kč (MMR, 2005, s. 11-16).

Ve stanoveném období 2005-2010 bylo nakonec 70-80 % státních výdajů na podporu bydlení použito na podporu vlastnického bydlení. Plánované investice do nové výstavby byly postupně utlumovány kvůli rozpočtovým úsporám, i tak se ale podařilo postavit přes 7,5 tisíce nových nájemních bytů. Cíl zvýšit kvalitu bydlení byl naplňován pomocí úrokových dotací z programů PANEL a Zelená úsporám. Povedlo se rekonstruovat přes 330 tisíc bytů. Cíl zajistit funkční nástroje k financování bydlení se nepodařilo naplnit. Všechny programy byly v souladu s pravidly společného trhu EU (KPMG, 2011, s. 6-8).

Navazující koncepcí na tu z roku 2005 byla koncepce vydaná v roce 2011, ta však musela být revidována v roce 2016, jelikož již neodpovídala tehdejší společensko-ekonomické situaci státu. Strategickými cíli revidované koncepce bylo zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení, dále vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením, a nakonec snižování investičního dluhu bydlení a zvyšování kvality vnějšího prostředí v rezidenčních oblastech (MMR, 2016, s. 5). Dostupnost nájemního bydlení byla zvýšena díky ukončení regulace nájemného. Úkoly v oblasti sociálního bydlení se nepodařilo zcela naplnit. Jediným systémovým nástrojem v této oblasti byly transfery na podporu úhrady nákladů bydlení. Dlouhodobě se nedaří naplňovat cíl stability portfolia zdrojů financování. Co se týče legislativního rámce, podařilo se novelizovat občanský zákoník a přijmout další zákony týkající se bytových družstev a společenství vlastníků. Díky dotacím ze Státního fondu podpory investic a Ministerstva životního prostředí se podařilo zlepšit technický stav budov a snížit jejich energetickou náročnost (MMR, 2021).

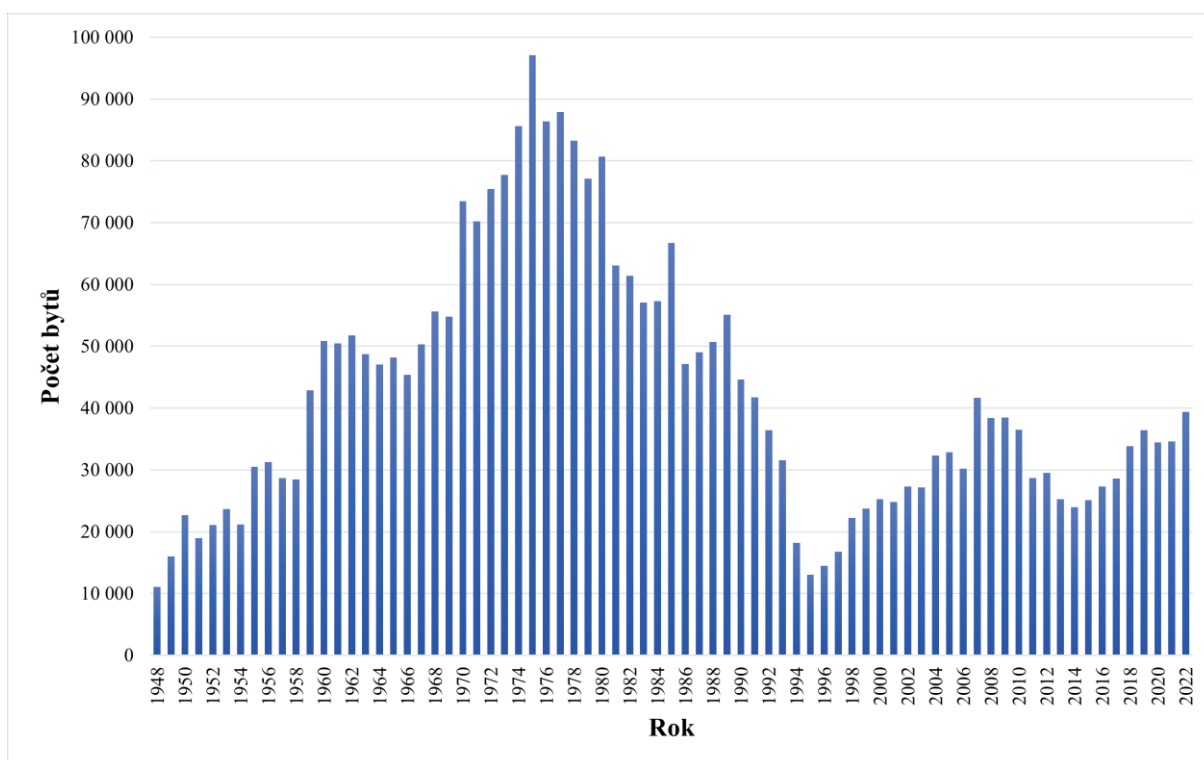
Aktuální koncepce bydlení je platná pro období 2021+. Jejími cíli jsou dostupné kvalitní bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení a progres využití moderních

technologií výstavby. K naplnění těchto cílů mají být zavedena opatření jako např. zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení, zlepšení financování sociálního bydlení, podpora družstevního bydlení nebo třeba komplexní revitalizace obytných celků, adaptace bydlení na klimatickou změnu, využívání nástrojů územního plánování a další (MMR, 2021).

Cíle jednotlivých koncepcí se výrazně neliší. Zajištění dostupného a kvalitního bydlení je stále aktuálním tématem. Dlouhodobou snahou státu je zatraktivnit i jiné formy bydlení kromě bydlení vlastnického. Nicméně vybudování většího množství nájemních bytů se i vzhledem k rozpočtovým omezením nedaří. Další oblastí, na kterou je velmi kladen důraz, je sociální bydlení. V posledních letech vstupují do popředí i jiná témata a pozornost je více upírána na udržitelnost a využívání moderních technologií.

### **3.3 Bytová výstavba**

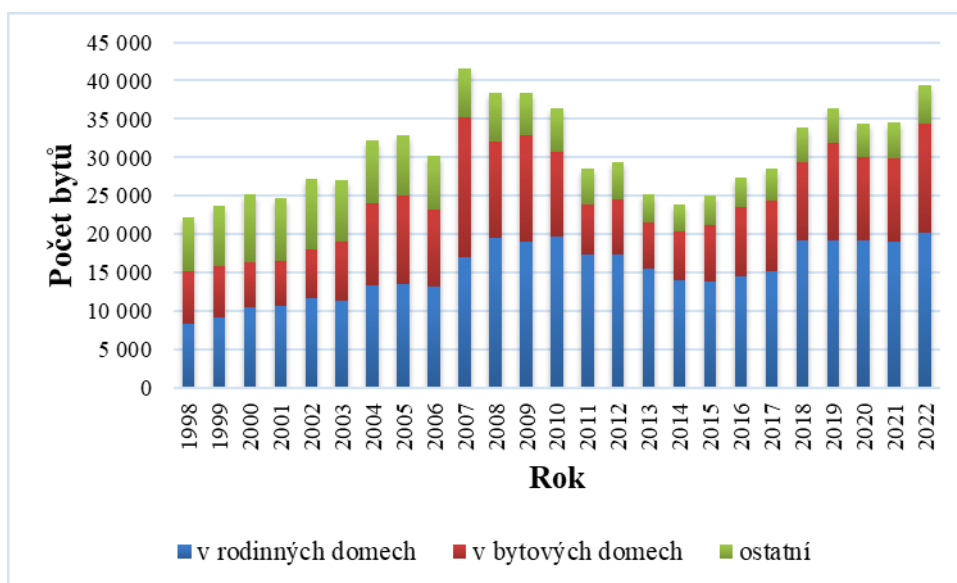
Bytová výstavba by měla zajišťovat dostatečné množství nových bytů, aby mohla být uspokojena poptávka po bydlení. Je však mnoho faktorů, které intenzitu bytové výstavby ovlivňují. Důležitými z nich jsou ceny vstupů, legislativní rámec a samozřejmě také ekonomická situace státu. To, jak se vyvíjí bytová výstavba v ČR bude obsahem této podkapitoly.



**Obrázek 2:** Počet dokončených bytů v ČR v letech 1948-2022

Zdroj: Zpracováno dle (Český statistický úřad, 2019 a 2023a)

Na **Obrázku 2** je znázorněn vývoj počtu dokončených bytů v letech 1948 až 2022. Po poválečném vývoji zaznamenala bytová výstavba svůj vrchol v roce 1975, kdy počet dokončených bytů dosahoval téměř 100 tisíc, a to díky státní investiční politice, která byla prosazována v 70. letech 20. století. Tempo růstu celé stavební produkce však koncem 70. let zpomalilo a tyto tendence pokračovaly i na začátku 80. let. Transformace ekonomiky v 90. letech velmi negativně ovlivnila stavební průmysl a státní dotace do bytové výstavby byly utlumeny (Cuřínová, 2015). Od svého vrcholu se bytová výstavba dostala na dno v roce 1995, kdy bylo dokončeno pouze 12 998 bytů. Od té doby docházelo k postupné stabilizaci. Větší propad byl zaznamenán v roce 2014 a to v důsledku ekonomické krize. V roce 2022 bylo dokončeno 39 402 bytů, což je o 4 821 více než v roce 2021. V procentuálním vyjádření představuje tento nárůst necelých 14 %.



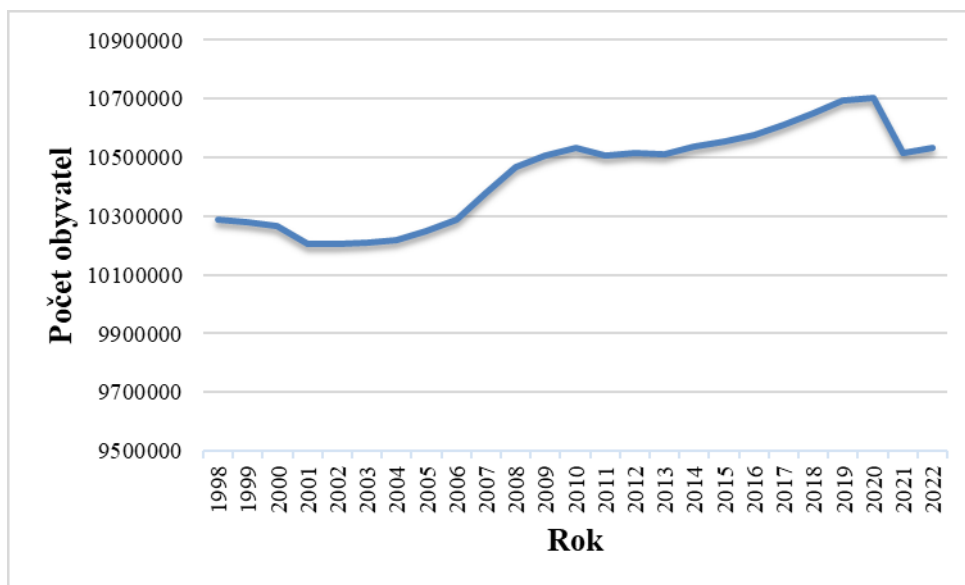
**Obrázek 3:** Počet dokončených bytů v ČR v letech 1998-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023a)

Dokončené byty lze rozdělit do dvou hlavních kategorií, a to na byty v rodinných domech a byty v bytových domech. **Obrázek 3** znázorňuje strukturu dokončených bytů v České republice od roku 1998 do roku 2022, přičemž datová řada ostatní (znázorněna zelenou barvou) označuje dokončené byty vzniklé úpravou stávajících bytových a rodinných domů, byty v nebytových budovách a ostatní.

Z **Obrázku 3** je patrné, že nejvíce dokončených bytů vzniká v rodinných domech. Tento trend byl porušen pouze v roce 2007, kdy v bytových domech bylo dokončeno 18 171 bytů, což je o 7 % více než bytů v rodinných domech, kterých bylo dokončeno 16 988. V posledních pěti letech dosahují počty dokončených bytů v rodinných domech téměř stejné hodnoty okolo 20 tisíc. V roce 2022 meziročně vzrostl počet nových bytů v bytových domech o téměř 30 % konkrétně na hodnotu 14 218 bytů.

Pro porovnání úrovně bytové výstavby v ČR a v zahraničí lze využít ukazatel intenzity bytové výstavby. Jinak se tento ukazatel nazývá jako index počtu dokončených bytů na 1000 obyvatel. Pro výpočet ukazatele je nutné znát počet dokončených bytů a počet obyvatel v daném roce.



**Obrázek 4:** Koncový počet obyvatel v ČR v letech 1998-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2022a a 2023b)

**Obrázek 4** zobrazuje vývoj počtu obyvatel v České republice v letech 1998 až 2022. Dlouhodobě žije v České republice více než 10 milionů obyvatel. Hranice 10,5 milionu obyvatel byla překročena v roce 2009. Od té doby počet obyvatel postupně rostl a v roce 2020 přesáhl číslo 10,7 milionu. Rok 2021 znamenal větší propad v počtu obyvatel způsobený pandemií Covid-19 až na číslo okolo 10,5 milionu. V roce 2022 však začal počet obyvatel opět stoupat a na konci roku v České republice žilo 10 533 399 obyvatel.

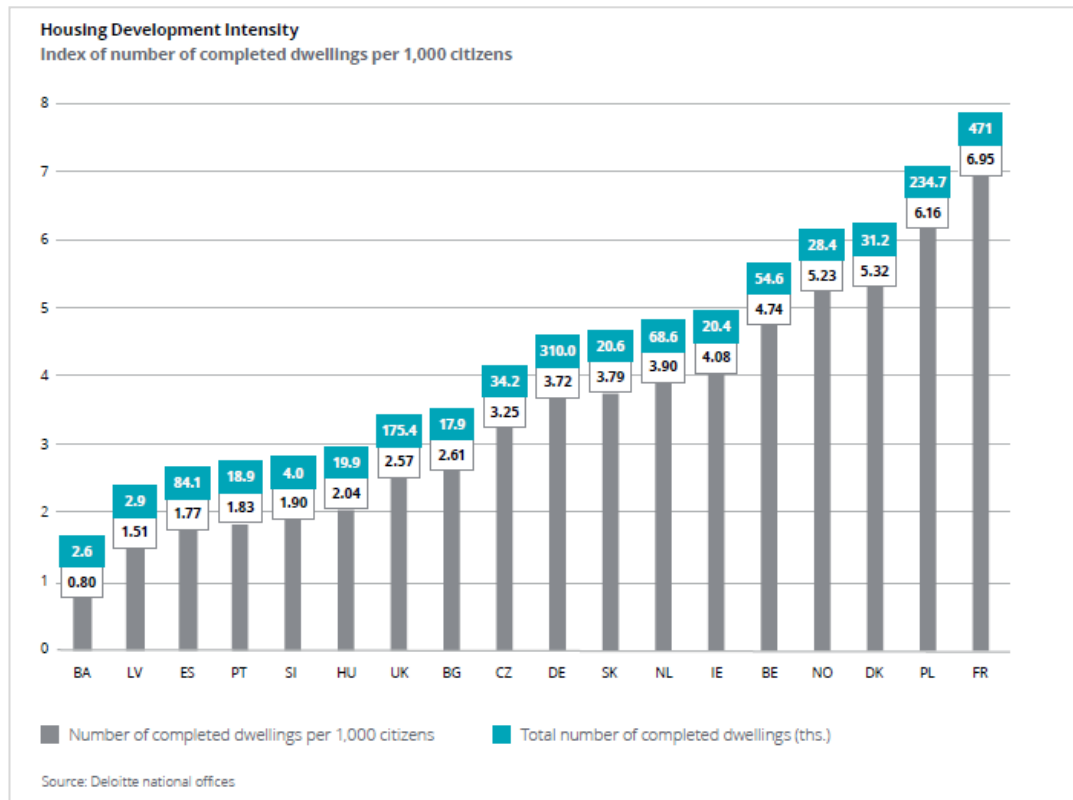
**Tabulka 1:** Intenzita bytové výstavby v ČR v letech 1998-2022

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Index	2,16	2,31	2,46	2,43	2,67	2,66	3,16	3,21	2,93	4,01	3,67	3,66	3,46
Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	-
Index	2,73	2,80	2,40	2,27	2,38	2,58	2,69	3,18	3,40	3,22	3,29	3,74	-

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2022a, 2023a, 2023b)

Dle dat Českého statistického úřadu je v **Tabulce 1** vypočten ukazatel intenzity bytové výstavby v České republice. Pro výpočet byl použit vzorec, který v čitateli obsahuje počet dokončených bytů v daném roce vynásobený číslem 1000. Ve jmenovateli je poté počet

obyvatel známý na konci daného roku. Lze si všimnout, že ukazatel je nejvyšší mezi lety 2008 až 2010 a v roce 2022, což je dáno nejen vysokým počtem dokončených bytů, ale také vyšším počtem obyvatel než v jiných letech. Naopak nejnižší hodnoty 2,16 nabývá ukazatel v roce 1998. To je způsobeno nízkým počtem obyvatel i nízkým počtem dokončených bytů.



**Obrázek 5:** Intenzita bytové výstavby ve vybraných zemích Evropy v roce 2021

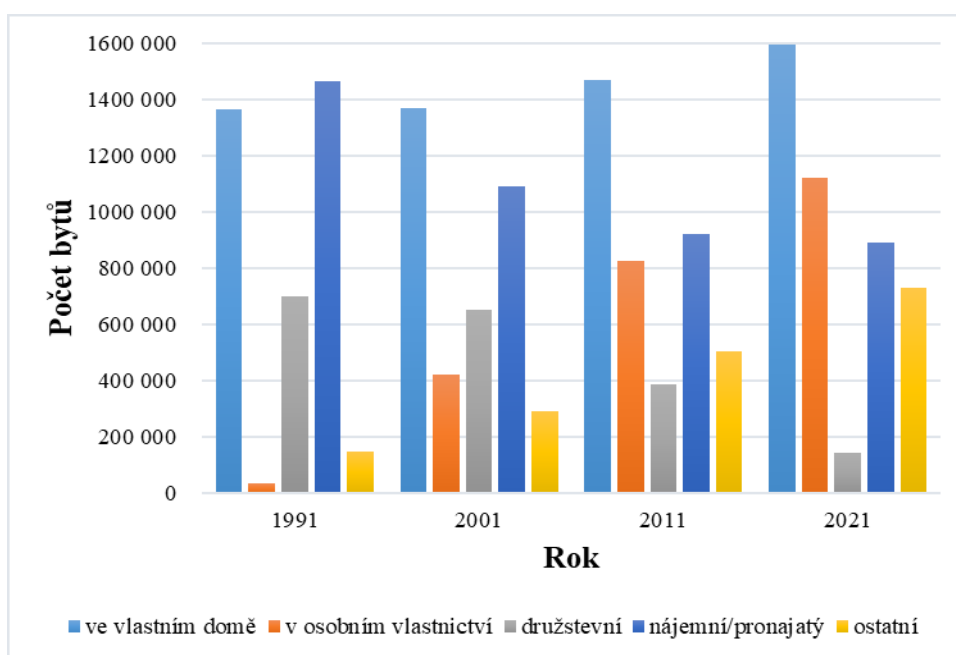
Zdroj: převzato z (Deloitte, 2022)

V porovnání s dalšími sedmnácti evropskými zeměmi zaujímá Česká republika desáté místo v počtu dokončených bytů na tisíc obyvatel. Hodnota tohoto ukazatele v roce 2021 dosahovala čísla 3,25. Česká republika se tak umístila těsně za sousedním Slovenskem a Německem. Nejvyšší hodnotu ukazatele měla v roce 2021 Francie, kde na tisíc obyvatel připadalo téměř 7 dokončených bytů. Za Francií následovalo Polsko, jehož intenzita bytové výstavby je téměř dvakrát větší, než v České republice. Méně než dva dokončené byty na tisíc obyvatel zaznamenali Bosna a Hercegovina, Lotyšsko, Španělsko, Portugalsko a Slovinsko. Graf s hodnotami ukazatele i v dalších zemích, který byl zpracován společností Deloitte je vidět na **Obrázku 5**.

I když bytová výstavba v České republice po krizi v letech 2013 a 2014 (jak je vidět na **Obrázku 3** a svědčí o tom i zvyšující se intenzita bytové výstavby dle **Tabulky 1**), v mezinárodním srovnání se Česká republika řadí na podobnou úroveň jako jiné, méně rozvinuté země Evropy. Příčinou je s velkou pravděpodobností složitá legislativa v oblasti stavebního řízení. Tomuto problému je věnována pozornost v další části této práce.

### 3.4 Charakteristiky obydlených bytů

V této podkapitole bude věnována pozornost struktuře bytového fondu v České republice. Hlavním zdrojem dat budou statistiky ze Sčítání lidu, domů a bytů, které je v České republice prováděno jednou za deset let.



**Obrázek 6:** Právní důvod užívání obydlených bytů v ČR v letech 1991-2021

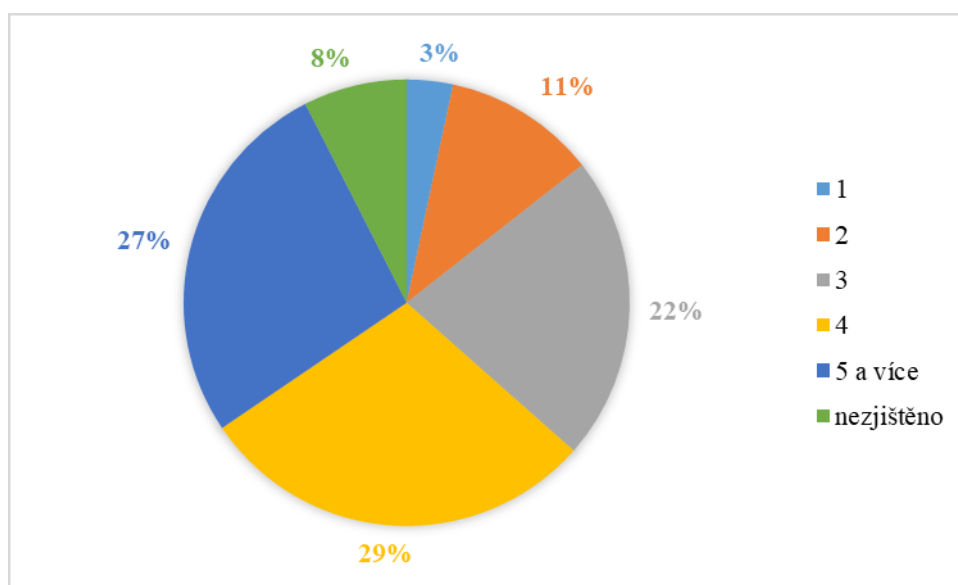
Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, SLDB 2021)

Strukturu obydleného bytového fondu v České republice lze hodnotit z pohledu právního užívání jednotlivých bytů. O této struktuře vypovídá **Obrázek 6**. Z dat z posledních čtyř Sčítání lidu, domů a bytů, která probíhala v letech 1991, 2001, 2011 a 2021 lze vyčíst, že převažuje forma bydlení ve vlastním domě. Od roku 1991 do roku 2021 vzrostl počet bytů ve vlastním domě o necelých 230 tisíc. Rapidně se však od roku 1991 zvýšil počet bytů v osobním vlastnictví. Po roce 1989 začali lidé postupně převádět nájemní či družstevní byty do svého vlastnictví, což způsobilo změny v celém bytovém fondu. Mezi lety 1991 a 2021 se byty v osobním vlastnictví vyšplhaly z čísla 31 164 na 1 121 375. Na druhou stranu však klesl podíl družstevních a nájemních bytů. Při posledním sčítání v roce 2021 představoval podíl



družstevních bytů už jen 3 %. I když nájemní a pronajaté byty tvořily v roce 2021 více než pětinu obydlého bytového fondu, jejich počet se stále snižuje. Naopak se zvyšuje počet ostatních obydlých bytů, kterých při posledním sčítání bylo přes 730 tisíc. Do tohoto počtu jsou zahrnuty bezplatně užívané byty, byty s jiným právním důvodem užívání a byty u kterých nebyl důvod užívání zjištěn.

Česká republika je typická dominantním zastoupením vlastnického bydlení. Důvody, proč tomu tak může být jsou zmíněny v podkapitole 2.3.2. Touha po tom mít vlastní bydlení nepřevažuje jen v ČR, ale je typická i ve většině postkomunistických zemí. Dle dat z Eurostatu (2021) byl v Evropské unii podíl vlastnického bydlení v roce 2021 70 %, nájemní bydlení tvořilo zbylých 30 %. Česká republika se pohybovala nad evropským průměrem, přičemž podíl vlastnického bydlení byl přes 78 %. Více než 90 % domácností bydlelo ve vlastním v Rumunsku, Maďarsku a Chorvatsku. Naopak mezi země s typicky velkým podílem nájemního bydlení patřilo Německo, Rakousko a Dánsko. V těchto zemích žije v nájmu okolo 50 % domácností.



**Obrázek 7:** Počet obytných místností obydlých bytů v ČR v roce 2021

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, SLDB 2021)

Další charakteristikou, která je u obydlého bytového fondu sledována, je počet obytných místností. Výsledky ze Sčítání lidu, domů a bytů 2021 zobrazuje **Obrázek 7**. Z celkového počtu skoro 4,5 milionu obydlých bytů disponuje nejvíce z nich čtyřmi obytnými místnostmi; jejich počet dosahuje téměř 1,3 milionu. Druhé v pořadí jsou byty s pěti a více místnostmi. Méně jak čtvrtinu představují třípokojové byty. Podíl dvoupokojových bytů je

11 %, nejmenší část poté tvoří jednopokojové byty, které zabírají 3 % obydleného bytového fondu. Na základě těchto dat bylo vypočítáno, že průměrný počet obytných místností na jeden byt je 3,9.

**Tabulka 2:** Celková plocha obydlených bytů v ČR v letech 1991-2021

Rok sčítání		1991		2001		2011		2021	
Obydlené byty celkem (tisíce)		3 706		3 828		4 105		4 480	
V tom byty s celkovou plochou (m <sup>2</sup> ) (tisíce)		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
	Do 30,99	374	10,1	328	8,6	328	8,0	290	6,5
	40,0-59,9	1 001	27,0	913	23,9	709	17,3	788	17,6
	60,0-79,9	1 287	34,7	1 242	32,5	975	23,8	1 188	26,5
	80,0-99,9	542	14,6	598	15,6	603	14,7	603	13,5
	100,0-119,9	264	7,1	327	8,5	370	9,0	382	8,5
	120,0-149,9	238	6,4	227	5,9	317	7,7	363	8,1
	150,0 a více			157	4,1	337	8,2	478	10,7
	nezjištěno	-	-	36	0,9	466	11,4	388	8,7

Zdroj: upraveno dle (ČSÚ, SLDB 2021)

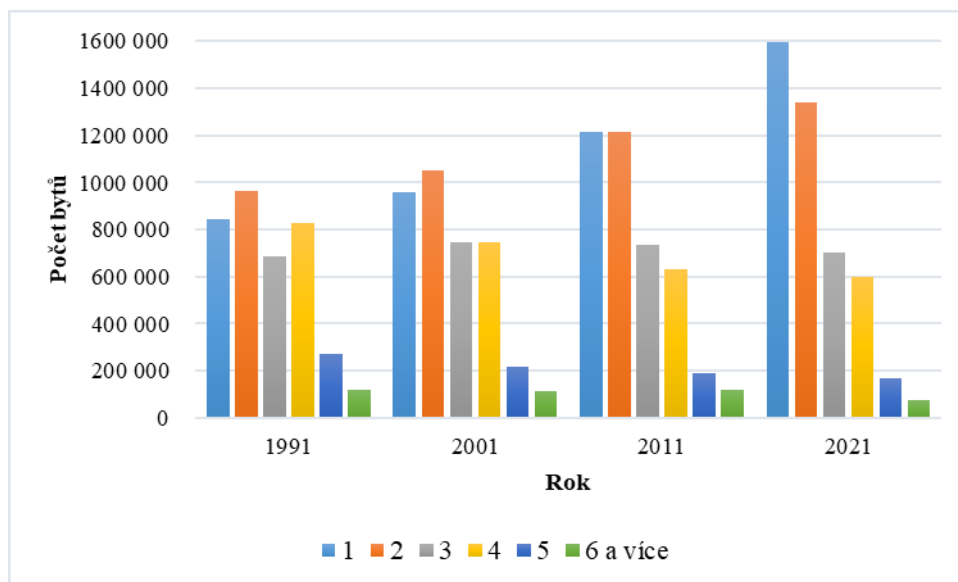
Mezi jednotlivými sčítáními lze pozorovat také vývoj v celkové ploše obydlených bytů. Z **Tabulky 2** vyplývá, že ubývá malých bytů s plochou do 30,99 m<sup>2</sup>. Jejich počet od roku 1991 klesl o zhruba 84 tisíc. V roce 2021 bylo relativní zastoupení těchto bytů pouze 6,5 %. Největší podíl zabírají byty s plochou od 60 do 79,9 m<sup>2</sup>; ten však od roku 1991 klesl ze 34,7 % na 26,5 %. Největší nárůst je zaznamenán u bytů s obytnou plochou nad 100 m<sup>2</sup>. Za 30 let se jejich podíl zvýšil více než dvojnásobně z 13,5 % na 27,3 %. Při posledním sčítání tak z celkového počtu skoro 4,5 milionu obydlených bytů dosahovaly byty nad 100 m<sup>2</sup> čísla přes 1,2 milionu. Jak uvádí Český statistický úřad (b. r.), průměrná plocha bytu v roce 2021 byla 87,6 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 3:** Průměrná obytná plocha nových bytů v ČR v letech 1991-2021

Rok	1991	2001	2011	2021
Průměrná obytná plocha bytu v novém rodinném domě (m <sup>2</sup> )	78,3	96,3	94,1	91,1
Průměrná obytná plocha bytu v novém bytovém domě (m <sup>2</sup> )	-	48,0	51,3	50,5

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023a)

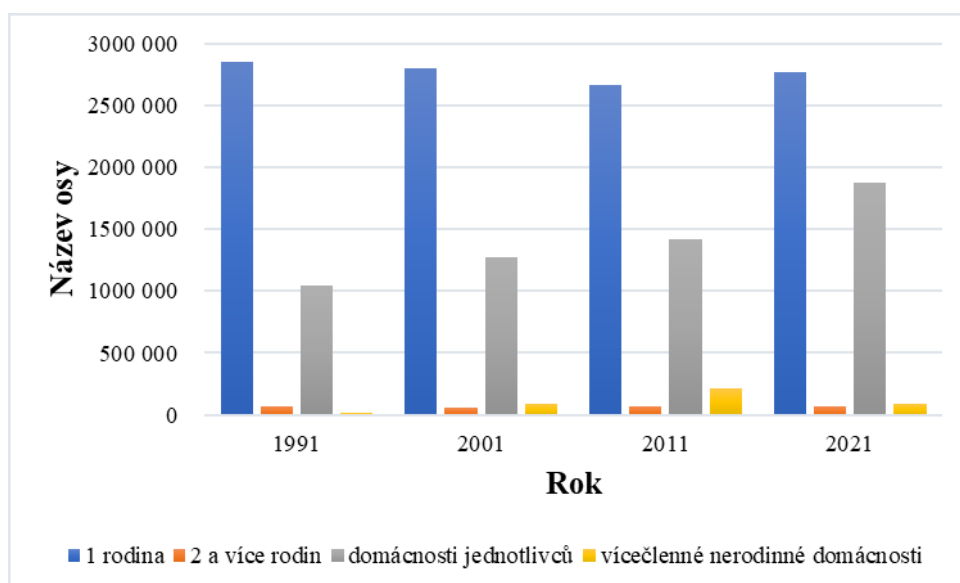
Jelikož je celková plocha obydlených bytů počítána dohromady za byty v bytových i rodinných domech, je číslo průměrné plochy bytu poměrně vysoké. Obecně lze říci, že byty v rodinných domech jsou větší než ty v domech bytových. Na příkladu to dokazuje **Tabulka 3**, ve které je znázorněno, jakou plochu měly nově dokončené byty jak v rodinných, tak bytových domech ve vybraných letech. Pro rok 1991 však data u bytových domů nejsou dostupná. Jak je vidět, byty v nových bytových domech mají ve všech vybraných letech průměrnou plochu okolo 50 m<sup>2</sup>. Oproti tomu byty v nových rodinných domech se mezi lety 1991 a 2001 zvětšily průměrně o 18 m<sup>2</sup>. V dalších letech jejich velikost mírně klesala. Mezi lety 2011 a 2021 činil pokles více než 3 % a v roce 2021 průměrná plocha bytu v novém rodinném domě dosahovala 91,1 m<sup>2</sup>.



**Obrázek 8:** Počet osob v bytech v ČR v letech 1991-2021

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, SLDB 2021)

Co se týká počtu osob žijících v bytech, největší změny jsou patrné u bytů obývaných jednou osobou. Jejich počet se za posledních 30 let téměř zdvojnásobil a nyní dosahuje skoro 1,6 milionu. Jako druhé jsou nejvíce zastoupeny byty s dvěma osobami. Počet bytů s třemi osobami nezaznamenal za poslední čtyři sčítání výrazné změny. Mírně ubývá bytů, které obývají čtyři osoby. Tyto byty v relativním zastoupení v roce 2021 zabíraly přes 13 %. Nejmenší část tvoří byty s pěti a šesti a více osobami, dohromady jejich podíl v roce 2021 představoval necelých 5,5 %. Snížil se také průměrný počet osob připadajících na 1 byt. Od roku 1991 toto číslo kleslo z 2,8 na hodnotu 2,3. Celý vývoj je znázorněn na **Obrázku 8**.



**Obrázek 9:** Hospodařící domácnosti podle typu domácnosti v letech 1991-2021

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, SLDB 2021)

S počtem osob žijících v bytech souvisí také počet hospodařících domácností a počet jejich členů. Domácností obecně se rozumí osoby, které mají společné místo obvyklého pobytu a žijí v jednom bytě či jiném obydlí. Za hospodařící domácnost se považuje taková, která společně hradí výdaje na domácnost. Do těchto výdajů se řadí např. strava a náklady spojené s bydlením. Český statistický úřad do hospodařících domácností zahrnuje domácnosti bydlící v bytech, mimo byty a domácnosti žijící v zařízení (ČSÚ, SLDB 2021).

Jak ukazuje **Obrázek 9**, z celkového počtu více než 4,8 milionu hospodařících domácností bylo v roce 2021 nejvíce těch, které jsou tvořeny jednou rodinou. Jejich podíl tvořil téměř 58 %. Tato kategorie domácností dominovala i v předchozích sčítáních. Minoritně zastoupeny byly za poslední čtyři sčítání domácnosti s dvěma a více rodinami a nerodinné vícečlenné domácnosti. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán u jednočlenných domácností. Za posledních třicet let se počet těchto domácností zvýšil o více než 800 tisíc a v roce 2021 představovaly téměř 40 % všech hospodařících domácností.

Jednočlenné domácnosti tvoří především důchodci nebo mladí lidé. Jednočlenné domácnosti žen v důchodovém věku představují mnohem větší podíl než takové domácnosti mužů. To je způsobeno větší úmrtností mužů v nižším věku (Hortig, 2020). Zvyšující se počet jednočlenných domácností mladých lidí není trendem jen u nás, ale i v ostatních vyspělých zemích. Mladí lidé jsou často motivováni touhou po nezávislosti, nicméně se k samostatnému bydlení mohou uchýlit i z jiných důvodů jako například rozpad partnerského vztahu či nepříznivá situace v původní rodině. Toto období života mladých je spojeno s hledáním

vlastní identity, a tudíž s experimentováním v oblasti vztahů, práce, bydlení atd. Většina mladých od 18 do 35 let toto období vnímá jako přechodnou fázi a jako přípravu na pozdější založení rodiny a soužití s partnerem. Někteří se však po čase nechtějí vzdát výhod samostatného bydlení a nejsou tak ochotni sdílet domácnost s někým dalším (Kvapilová Bartošová a Fučík, 2017, s. 50-51). V České republice jsou singles domácnosti populární převážně v Praze a větších městech. Na zvýšenou poptávku po malých bytech tak musí reagovat i developéři a snaží se nabízet více garsonek či bytů 1+kk (Hortig, 2020).

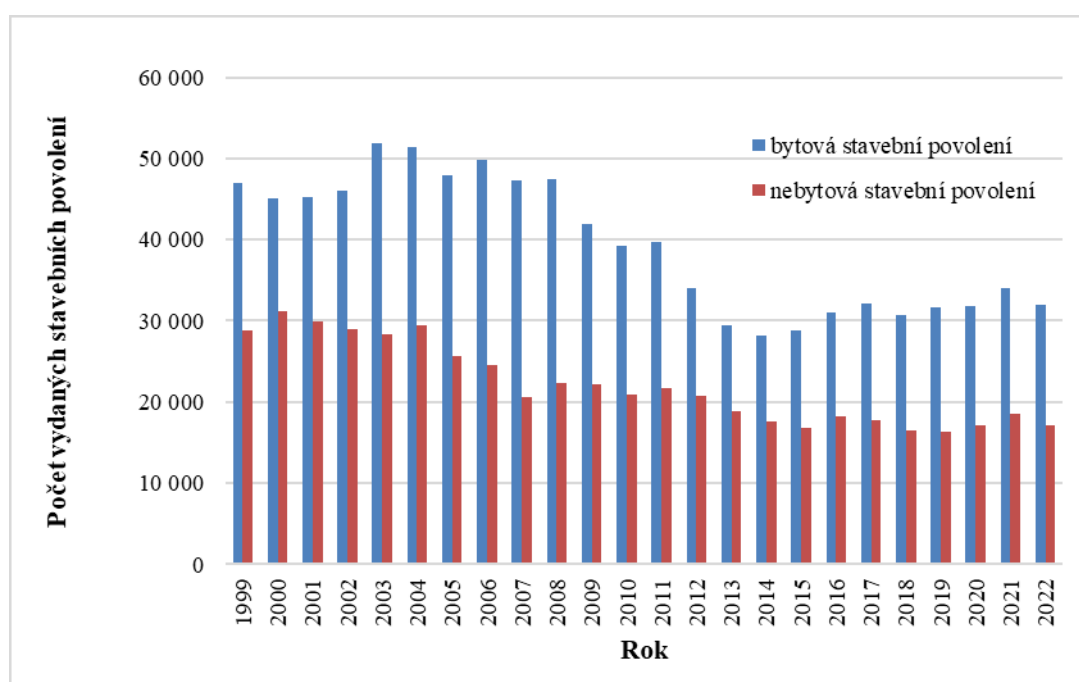
### **3.5 Vydaná stavební povolení**

Stavební řízení v České republice již léta patří mezi ty nejsložitější a nejdéle trvající na světě. Tento fakt negativně ovlivňuje celou bytovou výstavbu a způsobuje nedostatek nových bytů na trhu, což poté vede k růstu cen nemovitostí. O nefunkčnosti systému stavebního řízení svědčí i to, že v mezinárodním žebříčku Doing Business zveřejňovaného Světovou bankou se v roce 2018 umístila Česká republika v kategorii „Doba potřebná k vyřízení stavebního povolení“ na 157. místě z celkového počtu 190 sledovaných zemí. Obdobně jako Česká republika byly hodnoceny africké země Niger a Čad a jihoamerická Venezuela (Central Group, 2018). Parlament České republiky již v roce 2021 schválil nový stavební zákon, který by měl značně zjednodušit stavební řízení a zkrátit lhůty pro získání stavebního povolení. Nový zákon by měl být účinný od 1.7.2023. Vláda však již nyní projednává věcnou novelu tohoto zákona a chce odložit jeho účinnost (Frank Bold, b. r.).

Složitost současného stavebního řízení lze ukázat na procesu získání povolení stavby rodinného domu. Níže jsou popsány pouze základní kroky a je tedy nutné brát v potaz, že může nastat mnoho komplikací, které mohou celé řízení pozdržet či dokonce zastavit.

Ještě před samotným žádáním o povolení stavby musí ten, kdo plánuje postavit dům získat kladná stanoviska dotčených orgánů. Těmito orgány mohou být krajská hygienická stanice, hasičský záchranný sbor, orgán státní památkové péče či jiný orgán, který bude stavbou dotčen. Lhůta pro vydání závazného stanoviska je 30 až 60 dnů podle složitosti. K projektové dokumentaci se musí vyjádřit také vlastníci veřejné dopravní infrastruktury a technické infrastruktury (vodovody, kanalizace atd.). Dobré je získat i souhlas přímých sousedů a tím případně získat povolení jednodušším způsobem. O povolení stavby lze žádat u místně příslušného stavebního úřadu. Ten nejprve rozhoduje o umístění stavby, které lze povolit vydáním územního souhlasu, vydáním územního rozhodnutí či uzavřením veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí. Druhým krokem je provedení stavby, tedy to,

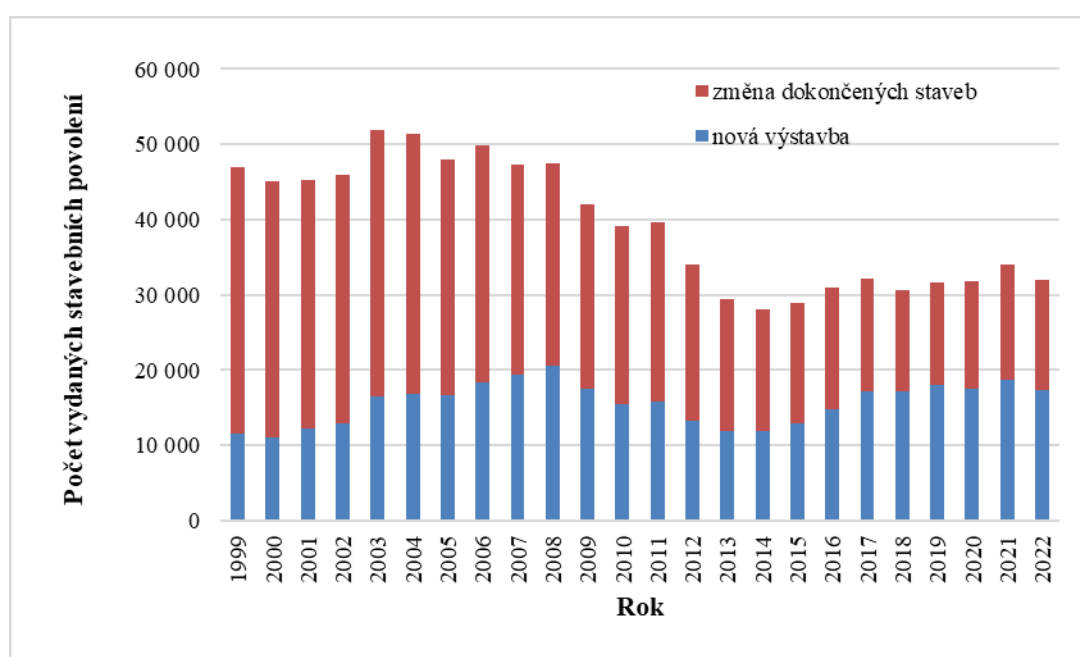
jakým způsobem bude stavba postavena. Provedení stavby lze povolit vydáním souhlasu s ohlášením, vydáním stavebního povolení či veřejnoprávní smlouvou, která stavební povolení nahrazuje. Územní souhlas a souhlas s ohlášením lze vydat samostatně či najednou, stejně jako územní rozhodnutí a stavební povolení. Územní souhlas je jednodušší formou získání povolení umístění stavby. Vydává se hlavně pro nekonfliktní stavby, jinak je zahájeno územní řízení. Po obdržení územního souhlasu má žadatel dva roky na získání povolení provedení stavby a tato lhůta nelze prodloužit. Klasickým způsobem lze získat souhlas o umístění pomocí územního rozhodnutí. V tomto případě jsou však lhůty pro vydání delší, na druhou stranu lze dobu platnosti vydaného územního rozhodnutí prodloužit. Po povolení umístění stavby může ten, kdo má souhlasy od sousedů i dotčených orgánů žádat o souhlas s ohlášením stavby. Pokud bude souhlas vydán, může žadatel začít stavět. Stavbu však musí zahájit do dvou let od vydání souhlasu. Jestliže souhlas s ohlášením není vydán, musí stavebník žádat o klasické stavební povolení. Toto správní řízení má však jasná pravidla, kvůli kterým může celý proces trvat déle. Vydané stavební povolení od nabytí právní moci platí dva roky a jeho platnost lze prodloužit (Odbor stavebního řádu a životního prostředí Kanceláře veřejného ochránce práv, b. r.).



**Obrázek 10:** Počet vydaných stavebních povolení v ČR mezi lety 1999-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023a)

Na **Obrázku 10** je vidět porovnání počtů vydaných stavebních povolení na bytové a nebytové účely od roku 1999 do roku 2022. Ve všech letech ze zmíněného období výrazně převyšuje počet vydaných povolení pro bytové účely. Nejvíce těchto povolení bylo vydáno v roce 2003. Kvůli ekonomické krizi v roce 2008 se výrazněji snížil počet vydaných povolení. Pokles se však projevil až se zpožděním. Nejméně bytových stavebních povolení bylo vydáno v roce 2014. Je zajímavé si povšimnout, že počet vydaných povolení začal klesat ještě před krizí v roce 2008. Důvod, proč tomu tak bylo však nebyl zjišťován. Za posledních pět let nastal největší výkyv v roce 2021, kdy bylo uděleno bezmála 34 tisíc bytových stavebních povolení, což oproti roku 2020 znamenalo nárůst o 6,7 %.



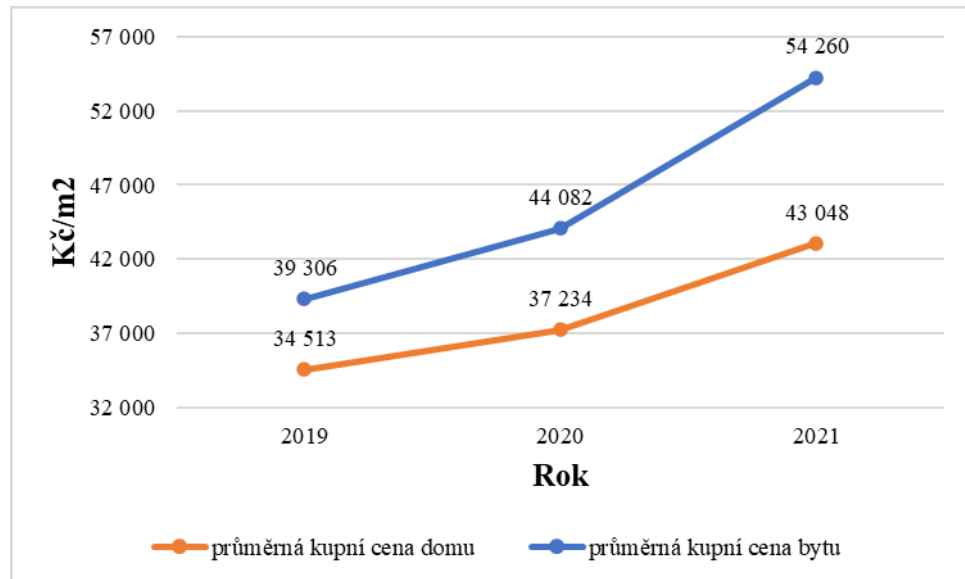
**Obrázek 11:** Typy vydaných bytových stavebních povolení v ČR v letech 1999-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023a)

Bytová stavební povolení lze dále rozlišit na ta, která byla vydána na novou výstavbu nebo pouze na změnu již dokončených staveb. Zastoupení obou typů je znázorněno na **Obrázku 11**. Lze pozorovat, že do roku 2016 převládala stavební povolení pro změnu dokončených staveb. Od roku 2017 je vydáváno více povolení pro novou výstavbu. Nová výstavba však byla nejsilnější v roce 2008, kdy se povolení dočkalo více než 20,5 tisíce žadatelů. Vývoj v posledních letech je u obou typů povolení stabilní; na novou výstavbu připadá 17-19 tisíc povolení ročně, na úpravu dokončených staveb poté 13-15 tisíc ročně.

### 3.6 Cenová hladina nemovitostí

Cenová hladina nemovitostí je v posledních letech ve společnosti ožehavým tématem. To, jak se tato hladina u nás vyvíjela, čím je ovlivňována a jak je vysoká v porovnání s jinými evropskými státy bude předmětem této podkapitoly.

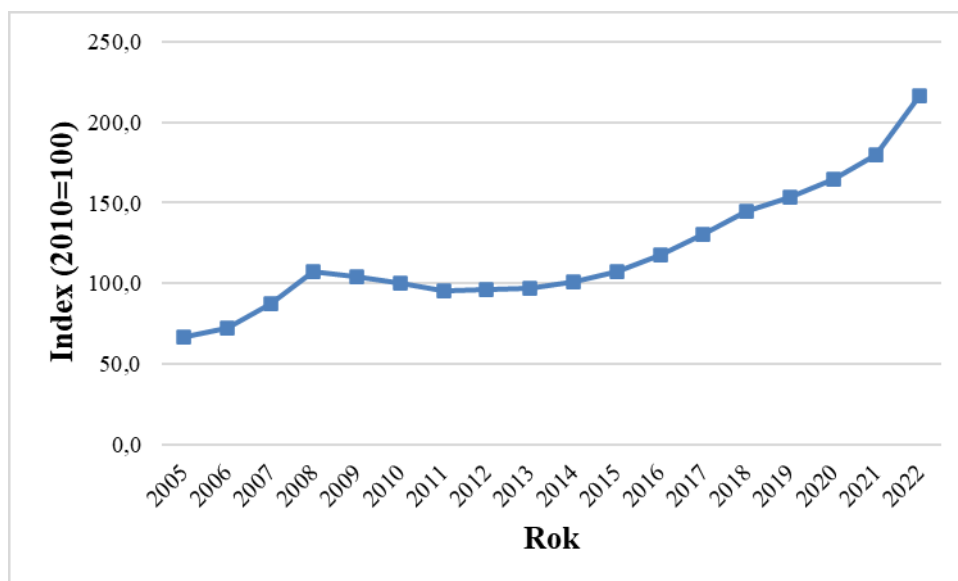


**Obrázek 12:** Průměrné kupní ceny domů a bytů v ČR v letech 2019-2021

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2022b)

Na **Obrázku 12** lze vidět, jak se změnila průměrná kupní cena za jeden metr čtvereční bytu a domu v České republice od roku 2019 do roku 2021. Za toto období nárůst cen bytů činil 38 %. Nejvíce v roce 2021 lidé zaplatili za byt v Praze, kde se kupní cena za 1 m<sup>2</sup> bytu vyšplhala až na částku přes 100 tisíc korun českých. Vyjma Prahy byly ceny nejvyšší v Jihomoravském kraji, pohybovaly se okolo 57 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup>. Naopak nejlevněji se dal byt pořídit v Karlovarském kraji, kde v průměru 1 m<sup>2</sup> stál necelých 30 tisíc Kč. Oproti cenám bytů jsou ceny za 1 m<sup>2</sup> plochy rodinného domu daleko nižší. I zde však lze pozorovat značný nárůst od roku 2019, konkrétně o necelých 25 %. V roce 2021 dosáhly průměrné ceny domů v ČR hodnoty přes 43 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup>. Nejvyšší byly ceny opět v Praze, a to necelých 96,5 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup>. Nejnižší ceny domů byly zaznamenány ve Zlínském kraji, kde průměrná kupní cena za 1 m<sup>2</sup> byla téměř 32 tisíc Kč (ČSÚ, 2022b).

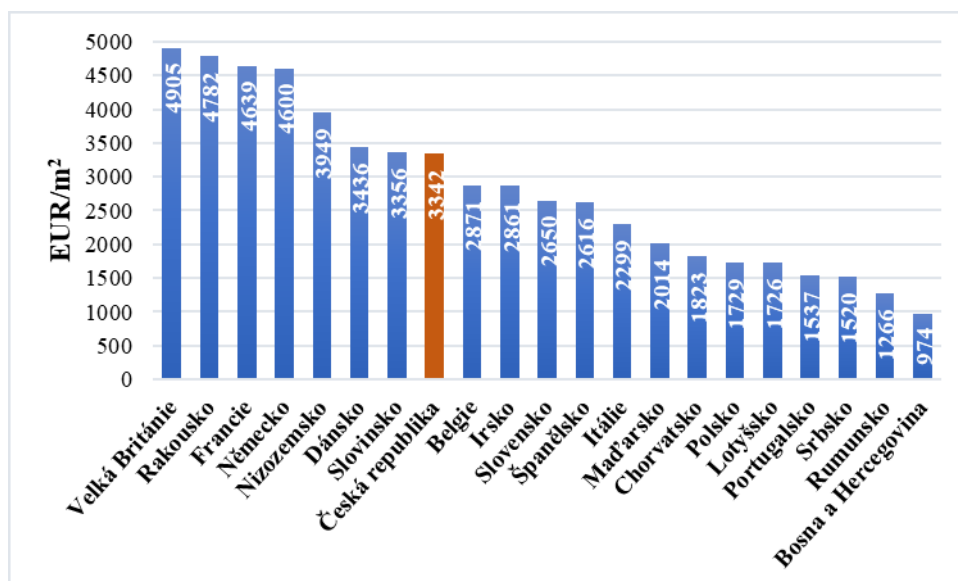




**Obrázek 13:** Index nabídkových cen bytů v ČR v letech 2005-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023d)

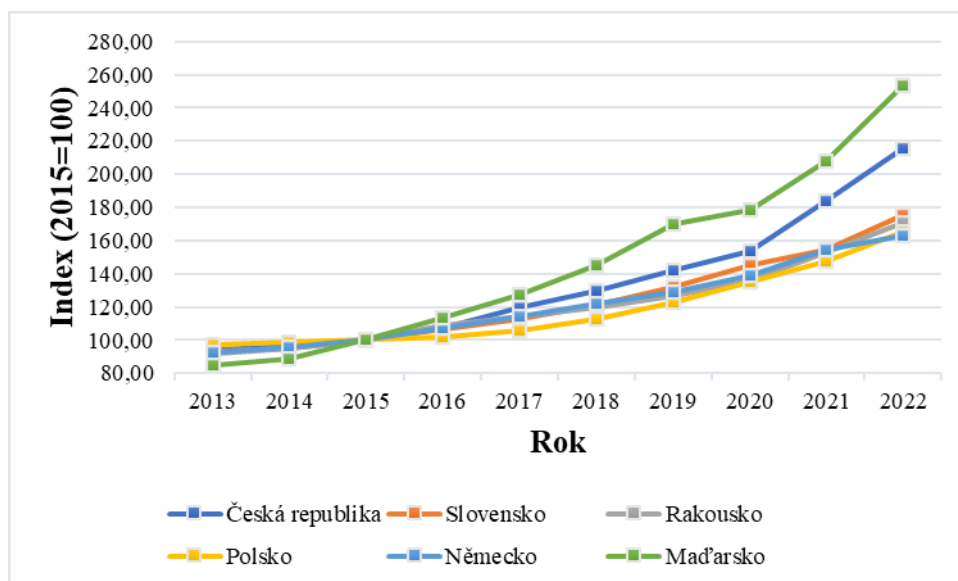
Jelikož nejsou na stránkách Českého statistického úřadu dostupná data kupních cen bytů vyjádřených v korunách za m<sup>2</sup> za delší časové období, než je zobrazeno na **Obrázku 12**, tak pro přiblížení toho, jak se vyvíjely ceny bytů, poslouží **Obrázek 13**. Na tomto obrázku lze vidět index nabídkových cen bytů se základem v roce 2010. V období po roce 2010 byla nejnižší hodnota indexu zaznamenána v roce 2011, a to 95,1. Od té doby nabídkové ceny stále stoupaly. Růst mezi lety 2011 až 2022 činil 128 %. Nejprudší růst skoro 21 % byl zaznamenán mezi lety 2021 a 2022.



**Obrázek 14:** Průměrná kupní cena nových bytů ve vybraných zemích Evropy v roce 2021

Zdroj: zpracováno dle (Deloitte, 2022)

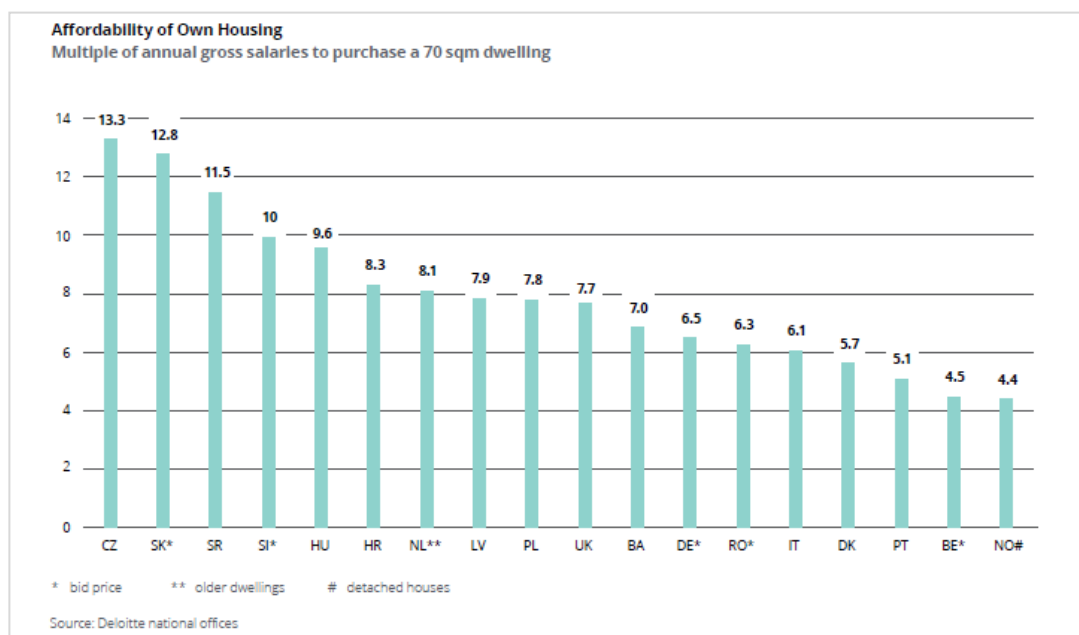
Dle dat společnosti Deloitte (2022) má Česká republika v porovnání s dalšími dvaceti zeměmi Evropy osmé nejvyšší průměrné ceny nových bytů vyjádřené v eurech na 1 m<sup>2</sup>. Tyto ceny v roce 2021 dosahovaly 3 342 EUR za 1 m<sup>2</sup>. Podobně jako v ČR stojí nové byty také v Dánsku a Slovinsku. Z okolních zemí jsou nové byty výrazně dražší v Německu a Rakousku, kde se pohybují v částkách přes 4,5 tisíce EUR za 1 m<sup>2</sup>. Naopak levněji lze koupit nový byt na Slovensku a v Polsku, a to za 2 650 EUR/m<sup>2</sup> a 1729 EUR/m<sup>2</sup>. Situaci i v dalších zemích zobrazuje **Obrázek 14**.



**Obrázek 15:** Index cen bydlení ve vybraných zemích střední Evropy

Zdroj: zpracováno dle (Eurostat, 2023)

Vývoj cenové hladiny nemovitostí lze měřit pomocí Indexu cen bydlení, označovaného jako HPI (House Price Index). Díky jednotné normě pro EU lze tento index použít pro mezinárodní srovnání. Při tvorbě indexu se vychází ze skutečných prodejních cen rezidenčních nemovitostí (bytů, domů a souvisejících pozemků), které byly zakoupeny domácnostmi. Zahrnuti jsou jak nové, tak i starší nemovitosti (ČSÚ, 2019). V případě **Obrázku 15** jsou data vyjádřena jako průměrný roční index se základem 2015=100. Lze si povšimnout, že v porovnání s vybranými zeměmi střední Evropy má Česká republika za rok 2022 druhý nejvyšší HPI. Jeho hodnota se rovnala 215,3. Mezi lety 2021 a 2022 index vzrostl o necelých 17 %. Nejvyšší index z vybraných zemí má Maďarsko, a to 253,6. Nejnižšího indexu v roce 2022 dosáhlo Německo s hodnotou 162,9.



**Obrázek 16:** Dostupnost vlastního bydlení ve vybraných zemích Evropy v roce 2021

Zdroj: převzato z (Deloitte, 2022)

To, jak je bydlení dostupné lze posoudit například podle toho, kolik ročních příjmů je potřeba vynaložit na nákup vlastní nemovitosti. Na **Obrázku 16** lze vidět graf od společnosti Deloitte, která dle svých dat vyjádřila kolik hrubých ročních příjmů je potřeba k pořízení nemovitosti s plochou 70 m<sup>2</sup>. Dle tohoto grafu byla Česká republika v roce 2021 považována za zemi s nejméně dostupným bydlením, jelikož na nákup nemovitosti bylo nutno použít 13,3 hrubých ročních příjmů. Obdobná byla situace i v sousedním Slovensku, kde za byt o rozloze 70 m<sup>2</sup> zaplatili 12,8násobek hrubého ročního příjmu. Nejméně stál standardizovaný byt obyvatele Belgie a Norska, kterým stačilo méně než 5 hrubých ročních příjmů.

**Tabulka 4:** Dostupnost vlastního bydlení v ČR v letech 2017-2021

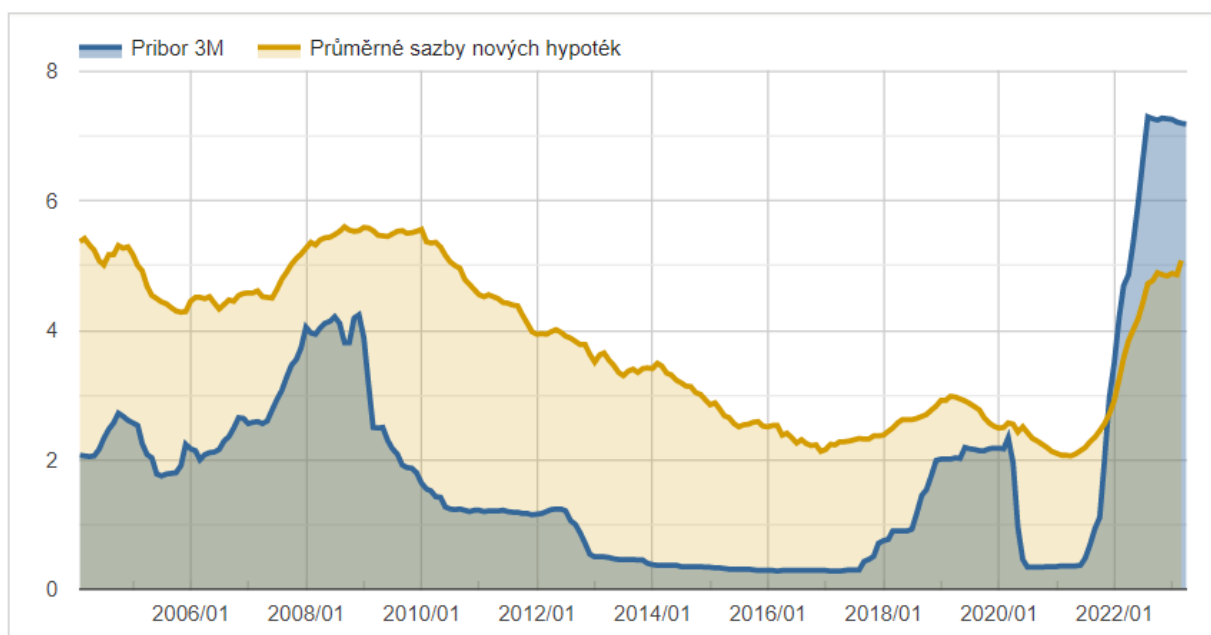
Rok	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Počet hrubých ročních příjmů</b>	11,3	11,2	11,4	12,2	13,3
<b>Průměrný hrubý roční příjem (Kč)</b>	202 102	215 669	232 045	251 012	263 279
<b>Vypočtená cena standardizovaného bytu (Kč)</b>	2 283 753	2 415 493	2 645 313	3 062 346	3 501 611

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023c; Deloitte, c2023)

Pro porovnání je v **Tabulce 4** vypočteno, kolik mohl stát mezi lety 2017 až 2021 standardizovaný byt o velikosti 70 m<sup>2</sup>. Počet hrubých ročních příjmů je převzat z každoročně

prováděných analýz společnosti Deloitte. Průměrné hrubé roční příjmy zveřejňuje Český statistický úřad. Výpočet ceny standardizovaného bytu je však pouze orientační, jelikož není zřejmé, z jakých hodnot hrubých ročních příjmů společnost Deloitte vycházela. V roce 2021 se tak cena průměrného bytu mohla pohybovat okolo 3,5 milionu Kč, což oproti roku 2017 činí nárůst o více než 1,2 milionu Kč.

Cenovou hladinu nemovitostí a zároveň i ochotu jednotlivců investovat do vlastního bydlení ovlivňují především úrokové sazby hypoték a s nimi spojená inflace. Česká národní banka k ovlivňování inflace využívá jako hlavní nástroj úrokové sazby. Jejich snížení či zvýšení má poté vliv i na úrokové sazby hypoték poskytované komerčními bankami. Pokud dojde ke zvýšení úrokových sazeb hypoték, zdraží se hypoteční úvěry, a to může vést k tomu, že si domácnosti nebudou moci bydlení dovolit. Snížením poptávky tedy následně může dojít ke snížení cen nemovitostí. V opačném případě, tedy při snížení úrokových sazeb, může dojít ke zvýšení poptávky po nemovitostech, jelikož si více lidí bude moci pořídít vlastní nemovitost, což zvýší jejich cenu. Příliš vysoká poptávka může vést k nadhodnocení cen, případně kolapsu celého trhu s nemovitostmi (Reality Krupička, 2023).

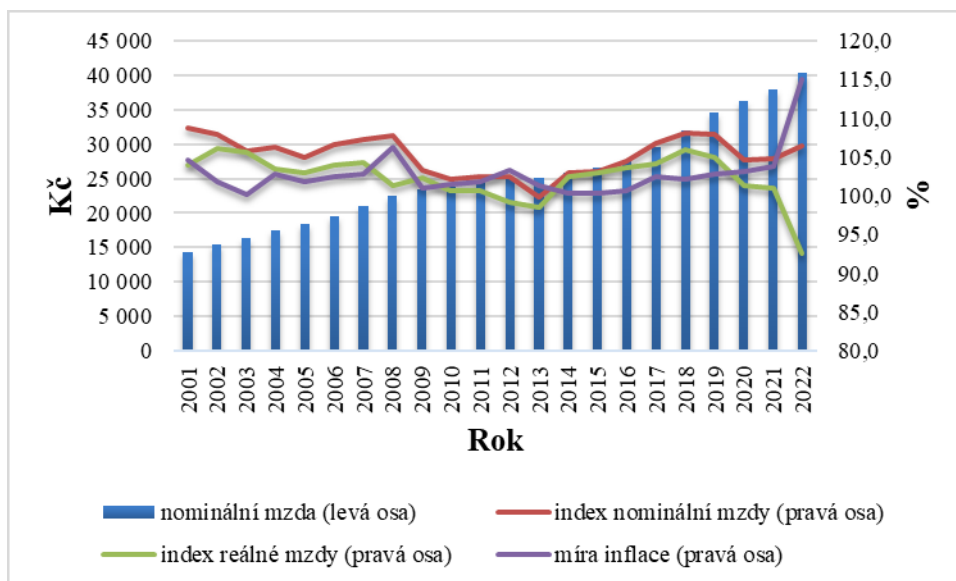


**Obrázek 17:** Vývoj úrokových sazeb v ČR

Zdroj: převzato z (Kurzycz, c2020-2023)

Hypoteční úrokové sazby na českém bankovním trhu se mezi lety 2004 až 2012 pohybovaly v rozmezí 4 až 6 %. Poté začaly postupně klesat a dostaly se až na hranici 2 %. Nejlevnější úvěry bylo možné sjednat v roce 2017 a 2021. Vysoká poptávka po „levných penězích“ tak

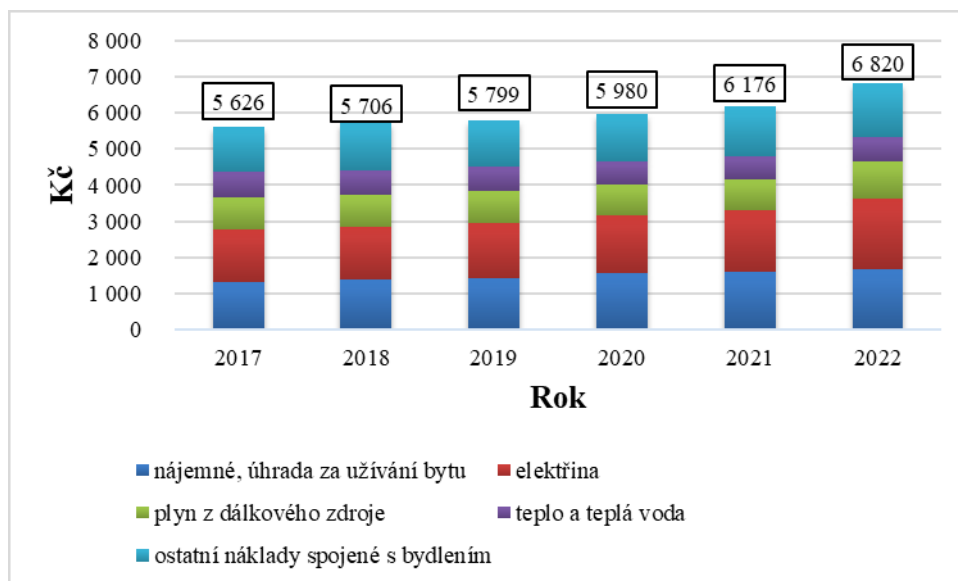
vyšponovala ceny rezidenčních nemovitostí do závratných výšek a začala se zmenšovat jejich nabídka. Ani doba koronakrize neodradila investory od nákupu nemovitostí. Od druhé poloviny roku 2021, kdy začala růst míra inflace však musela postupně zasahovat Česká národní banka a zvyšovat základní úrokovou sazbu, což mělo negativní dopad i na hypoteční úrokové sazby, které v roce 2022 stouply k 5 % i výše. **Obrázek 17** ukazuje vývoj průměrné úrokové sazby v České republice a vývoj tříměsíční sazby PRIBOR, což je průměrná úroková sazba, za kterou si mezi sebou půjčují peníze české banky.



**Obrázek 18:** Vývoj průměrných hrubých měsíčních mezd a vývoj míry inflace v ČR v letech 2001-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ b.r. a 2023e)

Poptávka po nemovitostech je ovlivněna nejen výší úrokových sazeb, ale také příjmy domácností. To, jak se vyvíjely hrubé měsíční mzdy jak reálné, tak nominální je znázorněno na **Obrázku 18**. Graf je doplněn také o meziroční změny míry inflace. Významné výkyvy jsou vidět v roce 2008, 2013 a 2022. Finanční krize v roce 2008 znamenala pro Českou republiku meziroční růst inflace o 6,3 %. Nominální mzdy sice stouply téměř o 8 %, reálný nárůst však byl pouze 1,4 %. V roce 2013 klesly nominální mzdy o 0,1 %, kdežto ty reálné o 1,5 %. Největší změny jsou patrné v pocovidovém roce 2022. Meziroční nárůst nominálních mezd byl na úrovni 6,5 %, reálné mzdy však kvůli rekordně vysoké inflaci 15,1 % poklesly o 7,5 %. Výše průměrné hrubé měsíční mzdy v roce 2022 byla 40 353 Kč.



**Obrázek 19:** Celkové měsíční náklady domácností na bydlení v letech 2017-2022

Zdroj: zpracováno dle (ČSÚ, 2023c)

Díky tomu, že v posledních letech rostly příjmy domácností průměrně rychleji než náklady na bydlení, snižovalo se procento z čistých příjmů, které musely domácnosti na bydlení vyčlenit. V roce 2017 tvořily náklady na bydlení 16,6 % z čistých příjmů, o čtyři roky později, tedy v roce 2021 to bylo 14,4 %. Rok 2022 byl však zlomový a náklady na provoz domácnosti začaly stoupat a v průměru činily měsíčně 6 820 Kč. Tato částka tvořila 14,9 % z čistých příjmů domácností. Do nákladů na bydlení jsou započítány nájemné či úhrada za užívání bytu, elektřina, plyn, teplo a teplá voda a ostatní poplatky. Významné rozdíly v nákladech na bydlení jsou však patrné u různých právních forem bydlení. Pokud bydlela domácnost ve vlastním, podíl nákladů na bydlení k čistým příjmům tvořil v roce 2022 11,3 %. Naopak pro domácnosti žijící v pronajatém bytě tvořil tento podíl 28,2 % a jejich náklady na bydlení průměrně cca 10 800 Kč za měsíc (ČSÚ, 2023c). Měsíční náklady domácností v předešlých letech a jejich struktura je znázorněna na **Obrázku 19**.

### 3.6.1 Názory odborníků na ceny nemovitostí v ČR

Mezi odbornou veřejností panují různé názory na příčiny růstu cen nemovitostí v České republice. Nakonec však většina expertů dochází ke stejnému závěru, a to, že nemovitosti v České republice jsou nadhodnocené.

Například Milan Roček ze společnosti Dataligence se domnívá, že v budoucnu budou ceny starších nemovitostí v některých lokalitách mírně klesat, u novostaveb však očekává stagnaci. Toto tvrzení podkládá tím, že jestliže rostou ceny energií, pracovní síly a jiných vstupů, nelze

stavět levněji. Dodává, že může nastat situace, že cena novostaveb nebude pro kupujícího akceptovatelná. Kvůli malé nabídce bytů je však stále dost lidí, kteří jsou ochotni přemrštěné ceny akceptovat. (Bidrmanová, 2023)

Ředitel realitního portálu reality.idnes.cz Petr Makovský tvrdí, že se ceny nemovitostí v současné době vrátily na úroveň roku 2019, avšak dále klesat nebudou. Naopak se prý v budoucnu očekává růst celého trhu nemovitostí. Doplňuje, že aby došlo k poklesu cen, musela by výrazně stoupnout bytová výstavba a stát by musel začít nemovitosti dotovat a podporovat startovací byty či byty pro seniory (Lacina, 2023).

Názor Makovského, že vliv na pokles cen nemovitostí by mělo zvýšení bytové výstavby, sdílí také Šustek a Zapletalová (2023). Ti ve své studii uvádí, že za růst cen nemovitostí o 63 % v letech 2013-2021 může nárůst reálných příjmů domácností a snazší dostupnost hypoték. Dle jejich výzkumu vyplývá, že aby ve zmíněném období nedošlo k tak velkému nárůstu cen nemovitostí, muselo by být v každém roce postaveno více než 100 tisíc nových bytů, což je v kontextu dosavadní bytové výstavby nereálné číslo.

Investiční odborník Vladimír Brůna (2023) uvádí, že ceny nemovitostí v České republice rostly kvůli nízkým sazbám hypoték. Podle Brůny se nyní úrokové sazby vrátily na zdravou úroveň a nemovitosti už tak neslouží jako nástroj spekulace či investice. Od roku 2017 se zvyšoval počet kupujících, kteří si brali i druhou a třetí hypotéku, nyní však tyto investiční aktivity na rezidenčním trhu utlumují a hypotéky by konečně měly sloužit k dosažení bydlení. Rekordním rokem v počtu poskytnutých hypoték byl rok 2021. Oproti roku 2020 bylo poskytnuto o polovinu více hypoték, celkem skoro 178 tisíc v hodnotě 541 miliard Kč.

### **3.7 Vyhodnocení analýzy**

Cílem práce je identifikovat hlavní problémy, které se objevují na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice a mají dopad na vysokou hladinu cen nemovitostí.

Analýza se zabývá rezidenčním trhem nemovitostí v České republice, přičemž důraz je kladen na bytovou výstavbu a cenovou hladinu nemovitostí. Součástí analýzy jsou i charakteristiky obydlených bytů a koncepční dokumenty Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Pomocí této analýzy mají být zodpovězeny dvě výzkumné otázky:

- 1. Jaké jsou hlavní problémy na rezidenčním trhu nemovitostí v České republice?**
- 2. Je cenová hladina rezidenčních nemovitostí v České republice v porovnání s dalšími evropskými státy vysoká?**



Obydlený bytový fond v České republice tvoří hlavně byty v rodinných a bytových domech. Aby byla nastíněna struktura tohoto bytového fondu, věnovala se analýza také charakteristikám obydlých bytů v České republice. Převážná část dat byla čerpána ze statistik sčítání lidu, domů a bytů, které zveřejňuje Český statistický úřad.

U bytů se zjištěným právním důvodem užívání převažovaly v roce 2021 ty ve vlastním domě a v osobním vlastnictví. Jejich podíl činil dohromady více než 65 %. Následovaly byty nájemní a pronajaté, jejichž počet se však oproti minulosti snižuje. Nejmenší částí byly zastoupeny byty družstevní, a to podílem 3 %. Co se týče počtu obytných místností, statistiky z roku 2021 ukazují, že v obydlých bytech jak v rodinných, tak bytových domech jsou nejčastěji 4 obytné místnosti. Podíl těchto bytů byl 29 %. Analýza se dále zaměřovala na celkovou plochu obydlých bytů. Celková čísla zahrnující jak byty v rodinných, tak bytových domech ukazují, že nejvíce bytů má plochu 60 až 79,9 m<sup>2</sup>. Za posledních 30 let však nejvíce přibýlo bytů s celkovou plochou větší než 100 m<sup>2</sup>. Je důležité zmínit, že byty v rodinných domech jsou obecně větší než byty v bytových domech. U nově postavených bytů v bytových domech je průměrná obytná plocha cca 50 m<sup>2</sup>, kdežto nové byty v rodinných domech mají průměrnou velikost více než 90 m<sup>2</sup>. Domácnosti žijící v bytech jsou převážně tvořeny jednou rodinou, od roku 1991 přibývá jednočlenných domácností, kterých v roce 2021 bylo 40 %. Na jeden byt v roce 2021 průměrně připadalo 2,3 osob.

První výzkumná otázka se zabývá problémy, které se vyskytují na rezidenčním trhu nemovitostí v ČR. Na základě rozboru získaných dat lze za významný problém na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice považovat nedostatečnou bytovou výstavbu. I když dle uvedených dat v posledních letech bytová výstavba stoupá, nemůže se Česká republika vyrovnat intenzitou bytové výstavby jiným rozvinutým zemím Evropy. Dlouhotrvající nedostatek bytů je zčásti také způsoben tím, že stále více přibývá jednočlenných domácností nejen seniorů, ale především mladých lidí. S problémem nedostatečné výstavby se pojí další závažný problém českého trhu nemovitostí, a tím je legislativní úprava stavebního řízení. Složitá procesy a dlouhé čekací lhůty mají poté za následek to, že nabídka nemovitostí nemůže pružně reagovat na zvýšenou poptávku. Tento problém potvrzují i výsledky mezinárodního srovnání, které ukazuje, že stavební řízení v ČR je srovnatelné s tím v rozvíjejících se afrických zemích. Díky novému stavebnímu zákonu, který by měl vstoupit v platnost během roku 2023, by se mělo stavební řízení výrazně zjednodušit a měl by tak být podpořen růst nabídky s byty. Nedostatek bytů způsobuje růst jejich cenové hladiny, a tak se pro většinu lidí stávají volné byty čím dál méně dostupné.

Vysoká hladina cen nemovitostí je tedy dalším problémem, se kterým se český rezidenční trh potýká. Na cenovou hladinu nemovitostí byla zaměřena samostatná část analýzy, jelikož je předmětem druhé výzkumné otázky.

Ceny nemovitostí v České republice v minulých letech výrazně stouply. Jen za poslední dva roky se zvýšily kupní ceny za 1 m<sup>2</sup> bytu o 38 %. U rodinných domů činil nárůst kupních cen téměř 25 %. V Praze v roce 2021 kupní cena bytu překonala hranici 100 tisíc za 1 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s dalšími dvaceti státy Evropy jsou kupní ceny nových bytů v České republice osmé nejvyšší. Pohybují se na stejné úrovni jako v Dánsku a ve Slovinsku. Nejvyšší ceny byly zaznamenány ve Velké Británii, Rakousku a Francii. Nabídkové ceny bytů se od roku 2011 do roku 2022 zvýšili v České republice o 128 %. Mezi lety 2021 a 2022 byl nárůst nejmarkantnější a činil 21 %. Ve střední Evropě měla Česká republika v roce 2022 po Maďarsku druhý nejvyšší index HPI. Tento index sleduje vývoj realizovaných cen nemovitosti zakoupených domácnostmi. Vysokou hladinu cen nemovitostí v České republice způsobila hlavně vysoká poptávka. Poslední roky se totiž úrokové sazby hypoték pohybovaly na tak nízké úrovni (okolo 2 %), že bylo pořízení vlastního bydlení mnohdy výhodnější než to nájemní. I přesto je však vlastní bydlení v České republice oproti jiným zemím Evropy nejdražší. V roce 2021 museli Češi v průměru našetřit 13,3 hrubých ročních příjmů, aby koupili průměrný byt o velikosti 70 m<sup>2</sup>. Třikrát méně hrubých ročních příjmů stačilo obyvatelům Belgie a Norska.

Na ceny nemovitostí má vliv také míra inflace. Ta se začala v druhé polovině roku 2022 v reakci na covidová opatření vlády, růst cen energií a další faktory rychle zvyšovat. Meziroční míra inflace v roce 2022 byla 15,1 %. Aby Česká národní banka inflaci snížila, zvýšila základní úrokové sazby, kvůli čemuž se zvýšily i úrokové sazby hypoték k hranici 5 % a výše. Poptávka po hypotékách tedy klesla a snížila se i poptávka po nemovitostech. Domácnostem se zvýšily také náklady na bydlení a v roce 2022 v průměru činily 6 820 Kč, tedy téměř 15 % čistých příjmů domácností. I když v roce 2022 nominální mzdy stouply o 6,5 %, reálně kvůli vysoké inflaci klesly o 7,5 %. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v porovnání hlavně s okolními státy rostly ceny nemovitostí v České republice rychleji. Z hlediska dostupnosti pro obyvatele, lze ceny nemovitostí považovat za vysoké oproti jiným státům Evropy, i vzhledem ke snižujícím se reálným mzdám v České republice. Ceny jednoho m<sup>2</sup> plochy nemovitostí v České republice nejsou sice nejvyšší z vybraných zemí, nepatří však ani k těm nízkým, jelikož z vybraných zemí se Česká republika umístila v první polovině žebříčku.

Mnozí očekávají, že kvůli nynějšímu nižšímu zájmu o hypotéky se budou ceny nemovitostí v České republice snižovat. Experti však výrazný pokles cen nemovitostí neočekávají. Zejména u těch nově postavených vzhledem k vysokým cenám stavebních materiálů a práce. Zvýšit dostupnost bydlení a také bytovou výstavbu jsou jedny z hlavních cílů Koncepce bydlení vydávané Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky.

## ZÁVĚR

Cílem této práce je identifikovat hlavní problémy, které se objevují na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice a mají dopad na vysokou hladinu cen nemovitostí.

Na rezidenčním trhu nemovitostí se stejně jako na každém jiném trhu střetává nabídka s poptávkou. Nabídka je tvořena rodinnými domy a byty. Poptávku představují domácnosti. Stát však může do trhu zasahovat a regulovat ho. Stát se svými zásahy snaží zabránit externalitám, asymetrickým informacím nebo třeba vysokým transakčním nákladům, které se na rezidenčním trhu objevují. Dalším důvodem státních zásahů může být záměr zvýšit finanční dostupnost bydlení a zabránit tak sociálnímu vyloučení některých obyvatel kvůli nerovnostem ve spotřebě na rezidenčním trhu. V aktuálně platné Koncepci bydlení má Česká republika za cíl zajistit kvalitní a dostupné bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení a využívání moderních technologií při výstavbě. Snahou bude právně ukotvit sociální bydlení, podpořit družstevní bydlení, více používat nástroje územního plánování a další.

Praktická část bakalářské práce se zabývá analýzou rezidenčního trhu nemovitostí v České republice. Aby byl naplněn cíl této práce, byly stanoveny dvě výzkumné otázky.

### **1. Jaké jsou hlavní problémy na rezidenčním trhu nemovitostí v České republice?**

Český rezidenční trh se dlouhodobě potýká s nedostatkem nemovitostí. Může za to nejen nedostatečná bytová výstavba, ale také stále se zvyšující počet jednočlenných domácností, které jsou tvořeny seniory nebo mladými lidmi. Bytová výstavba v České republice je pomalá a nedokáže pružně reagovat na měnící se poptávku. Důvodem je složitá legislativní úprava, která má za následek dlouhý proces stavebního řízení. Nedostatek bytů způsobuje růst jejich cenové hladiny, což je další zásadní problém českého rezidenčního trhu, jelikož se bydlení stává stále méně dostupné.

### **2. Je cenová hladina rezidenčních nemovitostí v České republice v porovnání s dalšími evropskými státy vysoká?**

Cenová hladina nemovitostí v České republice je ovlivňována mnoha faktory. Jedním z nich je poptávka, která byla v posledních letech kvůli nízkým úrokovým sazbám hypoték vysoká. Ceny bytů tedy výrazně vzrostly. Na jejich vývoj má vliv také inflace a příjmy domácností. I když nominální mzda v České republice každým rokem mírně stoupá, u té reálné tomu tak být nemusí. V roce 2022 reálné mzdy meziročně klesly o 7,5 %, jelikož míra inflace

překročila hranici 15 %. Se snižující se reálnou mzdou a rostoucími cenami rezidenčních nemovitostí se stává vlastní bydlení pro mnohé nedostupné. To potvrzuje i mezinárodní srovnání, podle kterého má Česká republika v porovnání s dalšími zeměmi Evropy nejméně dostupné bydlení. Při mezinárodním srovnání jednotkových cen (Kč/m<sup>2</sup>) nových bytů, se umístila Česká republika v první polovině z celkového počtu 21 zemí Evropy. O nadměrném růstu cen svědčí i index cen bydlení (HPI), který v České republice mezi lety 2021 a 2022 vzrostl o 17 %. Vyšší hodnotu tohoto indexu mělo jen Maďarsko. Lze tedy konstatovat, že v porovnání s dalšími zeměmi Evropy jsou ceny nemovitostí v ČR vysoké. Současná ekonomická situace však nenasvědčuje tomu, že by se ceny rezidenčních nemovitostí výrazně snížily.

## POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BIDRMANOVÁ, Markéta, 2023. Experti brzdí optimismus, vývoj cen bytů i hypoték bude zklamáním. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-bytu-budou-dal-klesat-snecim-tempem-hypoteky-zlevni-jen-kosmeticky-226252>
- [2] BRŮNA, Vladimír, 2023. KOMENTÁŘ: Zpět v normálu. Hypotéky nejsou drahé, konečně slouží k bydlení. *Idnes.cz* [online]. [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-ceny-nemovitosti-urokove-sazby-vladimir-bruna.A230424\\_065715\\_pujcky\\_sov?h=29322C614C3251188052D7D6E555527E](https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-ceny-nemovitosti-urokove-sazby-vladimir-bruna.A230424_065715_pujcky_sov?h=29322C614C3251188052D7D6E555527E)
- [3] CENTRAL GROUP, 2018. Česká republika je srovnatelná s Nigerem nebo Venezuelou délkou stavebního řízení. *ESTAV.CZ* [online]. [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/6976.ceska-republika-je-srovnatelna-s-nigerem-nebo-venezuelou-delkou-stavebniho-rizeni>
- [4] CLAPHAM, David, 2019. *Remaking housing policy: an international study*. London. ISBN 978-113-8193-956.
- [5] CUŘÍNOVÁ, Petra, 2015. Vzestupy a pády českého stavebnictví. *Statistika&My* [online]. [cit. 2023-03-28]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2015/09/15/vzestupy-a-pady-ceskeho-stavebnictvi/>
- [6] ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE, 2020. *Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel – výběr klíčových zjištění a souvislostí*. Praha [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://www.fa.cvut.cz/fakulta/ustavy/15118-ustav-nauky-o-budovach/bydleni-vyzkum-publikace/dostupne-a-udrzitelne-bydleni-ve-strategickych-planech-sidel---vyber-klicovych-zjisteni-a-souvislosti.pdf>
- [7] ČESKO. § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 2023-02-24]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p498-1>
- [8] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2019. Ceny bytů. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

- [9] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2019. Století statistiky: Dokončené byty. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-03-28]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/stoletistatistiky/dokoncene-byty>
- [10] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2022a. Obyvatelstvo – roční časové řady. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo\\_hu](https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo_hu)
- [11] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2022b. Ceny nemovitostí – 2019-2021. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-2019-2021>
- [12] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023a. Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení – časové řady. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-03-28]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)
- [13] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023b. Pohyb obyvatelstva – rok 2022. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/pohyb-obyvatelstva-rok-2022>
- [14] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023c. Příjmy a životní podmínky domácností – 2022. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-7isum3msez>
- [15] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023d. Ceny bytů. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)
- [16] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023e. Mzdy, náklady práce – časové řady. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/pmz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/pmz_cr)
- [17] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, b. r. Indexy spotřebitelských cen – inflace – časové řady. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/isc\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/isc_cr)
- [18] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Byty. *Sčítání 2021* [online]. [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/byty>
- [19] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Právní důvod užívání bytu. *Sčítání 2021* [online]. [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pravni-duvod-uzivani-bytu>

- [20] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Typ hospodařící domácnosti. *Sčítání 2021* [online]. [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/typ-hospodarici-domacnosti>
- [21] DELOITTE, 2022. Property index: Overview of European Residential Markets. *Deloitte* [online]. [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property\\_Index\\_2022.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_Index_2022.pdf)
- [22] DELOITTE, c2023. Archiv: Property Index – Ceny nemovitostí. *Deloitte* [online]. [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html?icid=learn\\_more\\_content\\_click](https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html?icid=learn_more_content_click)
- [23] DUDOVÁ, Iveta, Vojtech STANEK a Simona POLONYOVÁ, 2018. *Sociálna politika*. Bratislava: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-8168-866-9.
- [24] EUROSTAT, 2021. House or flat – owning or renting. *Eurostat* [online]. [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>
- [25] EUROSTAT, 2023. House price index – annual data. *Eurostat: Data Browser* [online]. [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho20/default/table?lang=en>
- [26] FRANK BOLD, b.r. Co a kdy přinese nový stavební zákon, s jakými změnami přichází vláda a co Vás v příštích měsících čeká?. *Frank Bold* [online]. Dostupné z: <https://www.novystavebnizakon.cz/>
- [27] HENDRYCH, Dušan, 2014. *Správní věda: teorie veřejné správy*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7478-561-0.
- [28] HENDRYCH, Dušan, 2016. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-624-1.
- [29] HORTIG, Pavel, 2020. Jednočlenné domácnosti ovlivňují výstavbu nových bytů. *Statistika&My* [online]. [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/09/09/jednoclenne-domacnosti-ovlivnuji-vystavbu-novych-bytu>
- [30] HORZINKOVÁ, Eva a Vladimír NOVOTNÝ, 2010. *Základy organizace veřejné správy v ČR*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. ISBN 978-80-7380-263-9.



- [31] KPMG, 2011. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie/koncepce-bydleni-cr-do-roku-2020>
- [32] KURZYCZ, c2020-2023. Graf úrokových sazeb hypoték. *Kurzycz* [online]. [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/graf-sazeb-hypotek/>
- [33] KVAPILOVÁ BARTOŠOVÁ, Michaela a Petr FUČÍK. Jednočlenné domácnosti mladých lidí v České republice. *Sociální studia*. Brno: Masarykova univerzita, 2017, roč. 14, č. 2, s. 49-72. ISSN 1214-813X. Dostupné z: [https://journals.muni.cz/socialni\\_studia/issue/view/677](https://journals.muni.cz/socialni_studia/issue/view/677)
- [34] LACINA, Jiří, 2023. Není jediný důvod, aby ceny nemovitostí šly dolů, říká v Rozstřelu expert. *Idnes.cz* [online]. [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/rozstrel-makovsky-reality-idnes-ceny-nemovitoti-byty-domy.A230301\\_114919\\_ekonomika\\_ven](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/rozstrel-makovsky-reality-idnes-ceny-nemovitoti-byty-domy.A230301_114919_ekonomika_ven)
- [35] LUX Martin, ed., 2015. *Standardy bydlení 2014/2015. Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. 186 s. ISBN 978-80-7330-279-5.
- [36] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed., 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. ISBN 978-80-7419-068-1.
- [37] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2005. Koncepce bytové politiky. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie/koncepce-bytove-politiky-z-r-2005>
- [38] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2016. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)*. Praha. ISBN 978-80-7538-106-4. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_4.pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R_VIII-2016_web-min_4.pdf?ext=.pdf)
- [39] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2021. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Praha. ISBN 978-80-7538-343-3. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

- [40] NOVĚJŠÍ, Milan, 2020. Veřejný sektor jako developer. *Estate* [online]. Praha: Premium Media Group [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://www.estate.cz/byznys-reality/verejny-sektor-jako-developer/>
- [41] ODBOR STAVEBNÍHO ŘÁDU A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ KANCELÁŘE VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV, b. r. *Domek polopatě: Věcný průvodce stavbou rodinného domu* [online]. [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://domek.ochrance.cz/>
- [42] ORT, Petr, 2019. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.
- [43] PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR, 2012. *Veřejný sektor – řízení a financování*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-936-4.
- [44] PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ, 2018. Co může obec dělat pro lepší dostupnost bydlení. *Platforma pro sociální bydlení* [online]. Praha [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/slovník-pojmu/co-muze-obec-delat-pro-lepsi-dostupnost-bydleni>
- [45] POLÁKOVÁ, Olga et al., 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress. ISBN 80-869-2903-5.
- [46] PORTÁL HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA, b.r. *Dostupné družstevní bydlení: Rezidenční projekty se zapojením města* [online]. Praha [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://ddb.praha.eu/>
- [47] REALITY KRUPIČKA, 2023. Jaký je vliv vývoje úrokových sazeb na investice do nemovitostí?. *Reality Krupička* [online]. [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://realitykrupicka.cz/jaky-je-vliv-vyvoje-urokovych-sazeb-na-investice-do-nemovitosti/>
- [48] SVOBODA, František et al., 2017. *Ekonomika veřejného sektoru*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-35-4.
- [49] ŠÁMALOVÁ, Kateřina a Petr VOJTÍŠEK, ed., 2021. *Sociální správa: Organizace a řízení sociálních systémů* [e-kniha]. Praha: Grada [cit. 2023-02-27]. ISBN 978-80-271-4310-8.

- [50] ŠUSTEK, Roman a Lucie ZAPLETALOVÁ, 2023. Snížila by větší bytová výstavba růst cen nemovitostí v letech 2013-2021? Pravděpodobně ne. *Idea Cerge* [online]. [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: <https://idea.cerge-ei.cz/studies/snizila-by-vetsi-bytova-vystavba-rust-cen-nemovitosti-v-letech-2013-2021-pravdepodobne-ne>
- [51] VEJCHODSKÁ, Eliška, 2022. *Půda a její hodnota: teorie a praxe*. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum. ISBN 978-80-246-4999-3.