

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

Bakalářská práce

2014

Marek Jirka

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Fakulta Zemědělská

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

Bakalářská práce

Dopad ekonomické recese na trh s nemovitostmi

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná Ph. D.

Autor práce: Marek Jirka

2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne:

.....

Marek Jirka

Poděkování:

Rád bych tímto poděkoval vedoucí své bakalářské práce ing. Denise Pěkné Ph. D. za pomoc při psaní této bakalářské práce a déle bych chtěl poděkovat svoji rodinně za pomoc a podporu po celou dobu studia, zejména mojí matce Janě Jirkové a realitní kanceláři Centrum.

Abstrakt:

Bakalářská práce je tematicky je rozdělena na dvě části. V první části popisuje dopad finanční krize na český trh nemovitostí, následky prasknutí finanční bubliny a znovu oživení poptávky na trhu s nemovitostmi. Dále se zabývá hypotéčním trhem, který má jeden z největších vlivů na trh s nemovitostmi. V druhé (vlastní) části je popsána situace prodeje bytů developerského projektu, který začíná v době před krizí a popisuje, jak se během krize zhoršovala situace na trhu a developer musel snižovat ceny nemovitostí a používal další lákadla, aby motivoval poptávku ke koupi.

Klíčová slova:

Finanční krize, trh nemovitostí, finanční bublina, hypotéční trh

Abstract:

The thesis is divided thematically into two parts. The first part describes the impact of the financial crisis on the Czech real estate market, the effects of bursting financial bubbles and then a recovery in demand in the property market. It also deals with the mortgage market, which has one of the biggest influences on the real estate market. The second, proper part, describes the situation of housing sales development project that begins before the crisis, and outlines how market situation worsened during the crisis and how the developer had to reduce the price of real estate and used other enticements to motivate the demand for purchase.

Key words:

The financial crisis, the real estate market, financial bubble, mortgage market

Obsah

1. ÚVOD	9
2. ZÁKLADNÍ POJMY	10
2.1 Nemovitost.....	10
2.2 Evidence nemovitostí	10
2.3 Byt	10
2.4 Rodinný dům	10
2.5 Parcela	10
2.6 Pozemek	11
2.7 Stavba	11
2.8 Rozestavěný byt	11
2.9 Jednotka.....	11
2.10 Bytový dům	11
2.11 Budova.....	12
2.12 Věcná práva k věcem cizím	12
2.13 Oceňování majetku.....	12
2.13.1 Nadnárodní organizace v oboru oceňování majetku	12
2.14 Cena.....	13
2.15 Hodnota	13
2.16 Obvyklá cena	13
2.17 Cena zjištěná.....	14
2.18 Tržní cena	14
2.19 Pořizovací cena	14
2.21 Tržní hodnota.....	14
2.22 Oceňování majetku podle zákona	15
2.23 Absolutní a relativní cena pozemku	15
2.24 Likvidační hodnota.....	16
3. TRH NEMOVITOSTÍ	16
3.1 Subjekty trhu a vzájemné vazby mezi nimi.....	16
3.1.1 Kupující – poptávka	16
3.1.2 Poptávka po nemovitostech	17
3.1.3 Prodávající – nabídka	17
3.1.4 Základní vztahy na trhu nemovitostí.....	17

3.1.5 Realitní makléři	18
3.1.6 Banky.....	18
3.1.7 Stát.....	19
3.2 Vznik vlastnictví jednotky.....	19
3.3 Developerský projekt	20
3.4 Rating	20
4. FINANČNÍ KRIZE NA TRHU NEMOVITOSTÍ	20
4.1 Dopad finanční krize na ceny nemovitostí	22
4.2 Vývoj cen nemovitostí ve světě	23
4.3 Vývoj cen v České republice	23
4.4 Rozbor trhu nemovitostí	24
5. HYPOTÉČNÍ ÚVĚRY	25
5.1 Definice hypotéčního úvěru.....	25
5.2 Trh s hypotéčními úvěry.....	25
5.3 Finanční situace a investice do bydlení v domácnostech	28
5.4 Pokles hypotéčního úvěru.....	28
6. VLIV KRIZE NA NEMOVITOSTI	29
6.1 Český trh s nemovitostmi	29
6.1.1 Vývoj cen v České republice	29
6.1.2 Negativní vlivy na trh nemovitostí v ČR - Finanční bublina.....	30
6.1.3 Další negativní vlivy trhu nemovitostí v ČR	30
6.2 Shrnutí stavu českého trhu s nemovitostmi v současnosti	31
6.2.1 Hmotná aktiva	31
6.2.2 Investice do nemovitostí.....	31
6.2.3 Cenová bublina.....	31
6.2.4 Pokles poptávky	31
6.2.5 Vyrovnání cen bytů	32
6.2.6 Pronájem bytů a poptávka po nich	32
6.2.7 Růst cenové hladiny	32
6.2.8 Zvýšení úrokových sazeb.....	32
6.2.9 Riziko nesplácení úvěru.....	33
6.2.10 Financování trhu.....	33
6.3 Aspekty ovlivňující trh nemovitostí ČR.....	33
6.3.1 Stav celkové ekonomiky státu	33

6.3.2 Stabilita politického systému	33
6.3.3 Demografický vývoj.....	33
6.3.4 Bankovní politika	34
6.4 Trh se stavebnictvím	34
7. VLASTNÍ PRÁCE – REALITNÍ KANCELÁŘ CENTRUM	34
8. ZÁVĚR	35
PŘÍLOHY K VLASTNÍ PRÁCI	38
SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ.....	44
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK.....	44
SEZNAM POUŽITÝCH PŘÍLOH.....	44

1. ÚVOD

Ve své bakalářské práci se budu zabývat dopadem ekonomické krize na trh s nemovitostmi, ale i celkovým dopadem krize na odvětví a obory s trhem nemovitostí spojené, jako je například stavební trh, nebo v bankovníctví trh s hypotéčnými úvěry a celkový dopad na ekonomiku domácností i státu, který se projevil zastavením poptávky po nemovitostech, jenž se projevil mimo jiné zastavením developerských projektů.

V práci popisuji ekonomický vývoj na trhu s nemovitostmi v době před krizí, zastavení růstů poptávky v době krize a propad cen u nemovitostí a v neposlední řadě opět obnovení trhu s nemovitostmi. V závěru práce popisuji celkové dopady ekonomické recese a své předpoklady na trhu s nemovitostmi do budoucna.

Svou bakalářskou práci jsem rozdělil do tří částí. V první části se věnuji vysvětlením základních pojmů formou literární rešerše. V části druhé je popsán vznik krize. Její průběh a dopad na český trh s nemovitostmi a změny, které vlivem krize na trhu nastaly. V poslední části práce uvádím příklad developerského projektu v Táboře, kde začínala výstavba bytů v době před krizí a pokračování projektu během krize, na kterém bude názorně vysvětlen dopad krize na tento projekt.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 Nemovitost

Nemovitost je definována podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, §119, odstavce 2 jako pozemky a stavby spojené pevným základem [22].

2.2 Evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí je soupis a popis vybraných nemovitostí používaný před katastrálním zákonem, který se vedl v letech 1964 – 1992 dle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Nemovitosti byly geometricky zobrazeny na pozemkových mapách a budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby [18].

2.3 Byt

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [19] se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství. Oceňuje se včetně podílu na společenských částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

2.4 Rodinný dům

Rodinný dům je dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Dle § 3 vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu [20].

2.5 Parcela

Katastrální zákon č. 344/1992 Sb. [21] stanovuje definici parcely viz. § 27, písm. b, 344/1992 Sb. Parcelou je pak pouze takový pozemek, který je ohraničen některým ze způsobů ohraničení pozemku, a navíc má přesné geometrické a polohové určení, je zobrazen v katastrální mapě a je označen příslušným

katastrálním číslem.

2.6 Pozemek

Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel [39].

2.7 Stavba

Stavba je definována jako prostor nad i pod zemským povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapašeno v pozemku nebo upevněno ve zdech [22].

2.8 Rozestavěný byt

Rozestaveným bytem se podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů [23] rozumí místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestaven v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavenosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

2.9 Jednotka

Jednotkou se rozumí podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Byt nebo nebytový prostor nebo rozestavený byt nebo rozestavený nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona [23].

2.10 Bytový dům

Bytovým domem je podle zákona č. 72/1994 Sb. stavba pro bydlení, v níž z úhrnu podlahových ploch všech jejich místností a prostorů připadá víc než polovina na byty [23].

2.11 Budova

Budovou se pro účely zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal [23].

2.12 Věcná práva k věcem cizím

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě [30].

2.13 Oceňování majetku

Představuje činnost, kdy je určitému předmětu, nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota [5].

2.13.1 Nadnárodní organizace v oboru oceňování majetku

IVSC (International Valuation standards commiet) neboli Mezinárodní výbor pro oceňovací standarty byl založen v roce 1981. Je to volné sdružení profesionálních oceňovacích asociací celého světa, které je vázané jednotnými stanovami. Výbor má dva hlavní cíle. Prvním cílem je ve veřejném zájmu formulovat a publikovat Standardy pro ocenění majetku a podporovat jejich přijetí ve světě, tím druhým je synchronizovat oceňovací standarty mezi jednotlivými státy, rozpoznat a zveřejnit rozdíly mezi formulacemi nebo účelem jejich použití tak, jak se objeví. V pořadí druhou nadnárodní organizací je Mezinárodní sdružení asociací odhadců TEGOVA (The European group of valuers associations). TEGOVA je to Evropské sdružení asociací odhadců které vzniklo v roce 1997 přeměnou z mezinárodní organizace TEGOVOFA. Třetí v pořadí je American Society of Appraisers (ASA, Americká společnost odhadů) sama o sobě uvádí, že je nejstarší a největší organizace odhadců, která sdružuje specialisty všech oborů oceňování. Vznikla r. 1936, úředně registrovaná v r. 1952, sídlí ve Washingtonu, D.C. Jako poslední je zde nadnárodní The Appraisal Foundation, kterou založila ASA v r. 1987 jako nezávislou

organizaci, které má fungovat jako garant oceňovacích norem a kvalifikace znalců. Obsahuje 7 pravidel znalecké praxe a etiky, dále 10 norem 10 osnov a 27 doporučení. [11].

2.14 Cena

Cena vyjadřuje směnnou hodnotu věcí nebo plnění v penězích. Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. [24] vymezuje cenu jako částku, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům (např. pro výpočet daně darovací).

2.15 Hodnota

Hodnota není celkově zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomicky vyjádřený vztah mezi zbožím a službami, které mohou kupující koupit a prodávající prodat. Je to odhad. Při oceňování je důležité přesně určit jakou hodnotu zjišťujeme [10].

Hodnotu představují podle Drozena [3] čtyři faktory:

1. faktor: užitečnost (uspokojení), přání (touha)
2. faktor: nedostatek (poptávka přesahuje nabídku)
3. faktor: efektivní koupěschopná poptávka (kupní síla) [3]

2.16 Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [19] se obvyklá cena rozumí jako cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, která mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2.17 Cena zjištěná

Administrativní cena bývá občas označována jako cena zjištěná. Je to cena majetku zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a výpočet administrativní ceny má daná a závazná pravidla daná tímto zákonem [17].

Již stanovená administrativní cena je používána převážně pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí. Administrativní cenou se oceňuje majetek pro výpočet odpisů vlastníka v případě, že není známa jeho cena, nebo pokud je vyžádáno soudem, či jiným státním orgánem. Určení administrativní ceny je většinou naprosto jednoznačné. Znalec při oceňování pomocí administrativní ceny postupuje podle určené metodiky a nemá možnost zásadního vlivu podle subjektivního pohledu na celkový výsledek. Záporom na této metodě je netransparentnost celého postupu, užitím koeficientům [7].

2.18 Tržní cena

Tržní cena je cena majetku, jenž byla odsouhlasena kupujícím a prodávajícím tím, že bylo směnění majetku provedeno [5]. Vytváří se při konkrétní koupi, nebo prodeji a může se lišit od ceny administrativní. Nelze ji jednoznačně určit [1].

2.19 Pořizovací cena

Pořizovací cenu udává zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví [25]. Definuje ji jako cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související (pořizovací cena je rovna součtu ceny pořízení a vedlejších pořizovacích nákladů).

2.21 Tržní hodnota

Podle Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC je tržní hodnota odhadnutelná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěčtivým kupujícím a prodeječtivým prodávajícím při transakci mezi samotnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně a bez nátlaku. Tržní hodnotu ovlivňuje několik faktorů, ty nejzásadnější jsou politicko-správní, ekonomické, sociálně-demografické a fyzikální faktory [17].

Před samotným odhadem tržní hodnoty si musíme nejdříve projít trh s nemovitostmi a zanalyzovat ho. Analýza se skládá z několika podčástí, a to:

- 1) Celková ekonomická situace v oblasti s nemovitostmi,
- 2) Zjištění konkurence na trhu a nemovitostí v okolí,
- 3) Velikost poptávky po nemovitostech v okolí,
- 4) Konkurence schopnost nemovitosti ve srovnání s nabídkami,
- 5) Celkový stav trhu a nemovitostí na něm [6].

2.22 Oceňování majetku podle zákona

Nemovitosti se oceňují na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., dále podle vyhlášek č. 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb. Tato legislativa zavádí odlišný postup pro oceňování pozemku a oceňování budov a bytů, ocenitelná jsou rovněž věcná břemena a jiná práva na nemovitostech váznoucí.

Majetek a služby jsou podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňovány cenou obvyklou, pokud nestanoví jiný způsob oceňování a dále tento zákon říká, že: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim [19].

2.23 Absolutní a relativní cena pozemku

Pozemky oproti převážné většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí

pozemková renta, která je dvojího druhu, a to absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních, atd.). Relativní rentou je pak nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších [1].

2.24 Likvidační hodnota

Likvidační hodnota je hodnota nemovitosti zjištěná jako cena jednotlivých nemovitostí podniku v případě jeho likvidace, včetně nákladů na financování nutných změn pro možnost jejich prodeje [26]. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

3. TRH NEMOVITOSTÍ

Stejně jako jiné ekonomické systémy, lze rozdělit na objekty trhu subjekty, které se trhu účastní, a na vzájemné vazby mezi nimi, které si za chvíli blíže přiblížíme. Objektem trhu nemovitostí jsou přirozeně nemovitosti nebo lépe vlastnická práva k nim. Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí ji prodat a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí.

3.1 Subjekty trhu a vzájemné vazby mezi nimi

3.1.1 Kupující – poptávka

Kupující chce získat nemovitost proto, aby mu přinášela užitek. Tento užitek může být způsoben potřebou získat místo (např. byt, kancelář nebo sklad) pro vlastní využití spočívající v bydlení nebo podnikatelské činnosti. V tomto případě je reálnou alternativou ke koupi nemovitosti její nájem spojený s platbou nájemného. Nájemné jakož i kupní cena představují pro potenciálního kupujícího náklad, který bude muset vynaložit na zajištění potřebných ploch. Takový kupující se pak bude zřejmě rozhodovat podle toho, aby při daném užitku minimalizoval náklady či při daných nákladech mohl maximalizovat svůj užitek. Výše nájemného se za předpokladu

fungujícího trhu s nemovitostmi proto stává faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech.

3.1.2 Poptávka po nemovitostech

však nemusí uspokojovat výlučné jejich koupě. Další možností nabytí vlastnického práva k nemovitosti je také její výstavba. Subjekt poptávající nemovitost se stává stavebníkem a náklady pro něj nepředstavuje kupní cena (s výjimkou kupní ceny pozemku) ale zejména stavební náklady. Z toho je vidět, že poptávka je rovněž závislá na výši stavebních nákladů resp. na vývoji cen stavebních prací.

3.1.3 Prodávající – nabídka

V případě vlastního využití vlastník nabízí nemovitost na trhu zpravidla tehdy, když již užitek z vlastnictví plynoucí neodpovídá jeho potřebám. Je to například tehdy, kdy stávající nemovitost již kapacitně nestačí (rodina roste, výrobní program se rozšiřuje) a danou nemovitost není možné rozšířit, nebo naopak, když náklady spojené s provozem nemovitosti přesahují možnosti vlastníka a ten vyhledává nemovitost menší. Někdy již poloha nemovitosti není vyhovující (stěhování za prací, přemístění výroby do lokality s levnější pracovní silou).

3.1.4 Základní vztahy na trhu nemovitostí

Dušek uvádí, že: „Nejdůležitějšími dvěma subjekty je prodávající a kupující. Ti spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v úzkém smyslu slova. O trhu můžeme hovořit tehdy, vytváří-li ho nikoli ojedinelí prodávající resp. kupující, ale je-li vytvářen větším množstvím dobrovolně jednajících prodávajících a kupujících. Na základě střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí.“ Vztah kupujícího a prodávajícího spočívá v koupi resp. prodeji nemovitosti a to za smluvně dojednaných podmínek, zejména pak za smluvně stanovenou cenu.

3.1.5 Realitní makléři

Jsou prostředníkem mezi prodávajícími a kupujícími. Za zprostředkování obchodu je jim vyplacena provize, jako jejich další činnosti může být poradenská činnost, převod vlastnických práv na katastru nemovitostí, nebo odhad ceny nemovitosti. [4]

3.1.5.1 Realitní činnost- realitní kancelář

Realitní kancelář může být právnická nebo fyzická osoba, která má jako předmět podnikání napsánu realitní činnost, zprostředkovatelskou činnost apod. U nás se realitní kancelář chápe jako firma, v níž pracují realitní makléři. I jeden realitní makléř může mít vlastní realitní kancelář, tedy pevnou adresu, jednací místnost s počítačem, internetem, příp. se sekretářkou. Realitní kanceláře vznikly proto, že usnadňují, zrychlují a zefektivňují realitní transakce mezi stranou nabízející nemovitosti a stranou poptávající nemovitost. Dále se staly jakýmsi garantem právní čistoty a bezproblémovosti. Za tyto služby si účtují provizi z realizovaných obchodů mezi 3-6% podle výše transakce. Nebo částku 1-2 měsíčních pronájmů. V Čechách jde o volnou živnost, takže ji může vykonávat prakticky kdokoli. V současnosti v oboru pracuje několik desítek tisíc osob [36].

3.1.6 Banky

Dalším subjektem, vytvářejícím trh nemovitostí, jsou banky. Ty mimo jiné poskytují úvěry určené k financování nemovitostí [4].

Banky jsou definovány obecně podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách [27] jako právnické osoby založené jako akciové společnosti nebo státní peněžní ústavy, které přijímají vklady od veřejnosti a poskytují úvěry a mají k těmto činnostem povolení působit jako banka (bankovní licenci vydává ČNB s přihlédnutím ke stanovisku MF ČR).

V případě hypotečních bank, to jsou v České republice takové banky, kterým udělila Česká národní banka pro tuto činnost licenci, poskytují zpravidla tzv. hypoteční úvěry [4]. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech [28], který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definoval hypoteční úvěry tímto způsobem: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr

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

Co se týká České národní banky, je podle článku 98 Ústavy ČR a zákona č. 6/1993 Sb., o ČNB, ve znění pozdějších předpisů, jejím hlavním cílem péče o cenovou stabilitu. Dosažení a udržení cenové stability, tj. vytváření nízko inflačního prostředí v ekonomice, je trvalým příspěvkem centrální banky k vytváření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. Předpokladem účinnosti měnových nástrojů vedoucích k cenové stabilitě je nezávislost centrální banky.

3.1.7 Stát

Důležitý aspekt na trhu nemovitostí zastává stát, který nastavuje právní prostředí, na kterém trh nemovitostí funguje. Stát určuje pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců apod. [4]

3.2 Vznik vlastnictví jednotky

Ke vzniku vlastnictví jednotek dochází na základě různých právních skutečností. Především k nim patří skutečnosti, které vedou obecně ke vzniku vlastnického práva. Zvláštní povaha bytového vlastnictví však umožňuje využití také i speciálních právních skutečností. Při vzniku bytového vlastnictví lze rozlišit samotný vznik a vedle toho nabytí. Klasickým případem vzniku vlastnictví na základě původního nabytí je výstavba domu [2].

Jak uvádí zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavě podle tohoto zákona. Vznik vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů [23].

3.3 Developerský projekt

Společnosti, resp. projekty, jejichž cílem je komplexní výstavba rezidenčních i komerčních nemovitostí. Činnost developerských společností zahrnuje především vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej nemovitosti. Developerské společnosti často rovněž klientům zprostředkovávají financování nákupu nemovitosti, nezřídka se podílejí na pronajímání či správě nemovitosti po ukončení výstavby (především u komerčních nemovitostí). Vzhledem ke kombinaci stavební činnosti a spekuláčních nákupů nemovitostí jsou výsledky developerských společností silně závislé na vývoji cen nemovitostí [32].

3.4 Rating

Ohodnocení schopnosti nějakého ekonomického subjektu splácet své závazky udělené obvykle ratingovou agenturou na základě ohodnocení celkového makroekonomického prostředí i finančního zdraví daného subjektu. Rating se vztahuje vždy ke konkrétnímu typu závazku, takže jeden subjekt může mít i několik rozdílných ratingů ve vztahu k rozdílným typům jeho dluhů (např. u státu rating závazků v cizí měně a v domácí měně) [31].

4. FINANČNÍ KRIZE NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Finanční krize má zásadní dopady na trh s nemovitostmi. Hospodářský a realitní boom v minulých letech změnil cenové relace u nových i starších nemovitostí a bytů. V době krize takřka zmizel rozdíl mezi cenou nové a staré nemovitosti nebo bytu. Tento vývoj byl ekonomicky nesprávný, naprosto nelogický a dlouhodobě neudržitelný. Zamrznutím ekonomiky došlo k poklesu poptávky po nemovitostech a jejich cena klesala. Nová výstavba bytů u developerských projektů byla finančně velmi zasažena. Prodejní ceny v těchto případech musely klesnout výrazným způsobem v řádech statisíců, aby se mohly dále prodávat a stavby dokončit. Vlivem poklesu ceny došlo k její korekci a obnovení rovnováhy na trhu. Pokles ceny nemovitostí přinesl oživení trhu, ale nelze ho považovat za záchranu ekonomiky. V té době byla cena za pořízení nemovitosti nejvyšším kritériem. Až daleko zatím se posuzovalo stáří nemovitosti, stavební materiál a lokalita. Na

dnešním trhu nemovitostí musíme zohlednit rozdíly jak mezi nemovitostmi samotnými jako je např. stáří stavby. Rozlišujeme i další faktory jako rodinné domy, residence, cihlové a panelové byty. Dále je to pak lokace stavby, infrastruktura, občanská vybavenost a další. [15]

Na počátku 90. let 20. století se Česká Republika rozšířila jako centrum obchodu ve střední Evropě a velice tak zaujala investory svým trhem s nemovitostmi, který v sobě skrýval velký potenciál. Trh s nemovitostmi v ČR se jevil jako jednou z nejjistějších investic vůbec a reálná tržní hodnota se u některých typů nemovitostí dokonce během roku 1990 - 2000 zdvojnásobila. Největší boom se zatím však týkal většinou hlavního města Prahy, kde rostl trh s pronájmem nemovitostí. Výše ceny u nemovitostí však stanovují i další faktory jako je region, lokalita, typ nemovitosti a typ vlastnictví. Důležité na výši ceny i je dostupnost a další financování nemovitosti. Otázkou je, jestli je v tomto časovém období dostupná a výhodná hypotéka, či jiná forma financování a zdali je na trhu dostatečně velká poptávka. Když splaskla bublina na akciovém trhu, investice do nemovitostí se jevila jako alternativa. Ve vyspělých zemích představuje hodnota nemovitostí 80% jejich HDP. Do nemovitostí, tak začaly investovat domácnosti hlavně za přispění levných hypoték, ale i mnoho investičních fondů na ně začalo převádět svůj kapitál. To vše mělo za následek, že se ve vyspělém světě začala vytvářet obrovská finanční a trvale neudržitelná bublina. Po splasknutí bubliny došlo k výraznému a rychlému snížení výdajů spotřebitelů. Ekonomická situace nejen v České republice, ale prakticky v celé Evropě se zlepšila. HDP České Republiky vzrostlo o 0,3%. Prognóza předpovídala nastartování trhu s nemovitostmi, přestože meziroční výstavba v první polovině roku 2001 klesla o 22%. Česká Republika jako bývalý stát východního bloku zažila změny v bytové politice v nebývalém rozsahu oproti zemím jiným. Rozdělení bytového fondu bylo přerozděleno pouze ze státu, rodinných domů a družstev jak tomu bývalo dřív na další sektory:

1. Družstva – sektor je tvořen asi 17% podílem, což odpovídá asi 1/5 bytového fondu. Role družstva je významnější, než bylo doposud a i větší, než by se v dřívějších dobách odhadovalo. Nová výstavba však nepokračuje.

2. Nájemní sektor – podobně jako u družstev zastává asi 17%. Z důvodu špatných vztahů mezi nájemníky a pronajímateli si fond drží stále svou normu a příliš se nemění. V souvislosti s uvolněním regulace nájemného jeho podíl spíše po určitou

dobu klesal. Do budoucna je však předpoklad, že zájem o tento sektor bude stále vyšší s nástupem nové generace.

3. Sektor obecních bytů – obce je prodávají pod tržní cenou. Tím však zájem o odkup obecních bytů stoupá. Ovšem cena se pronájem a služby u těchto bytů je ve většině případů vyšší než-li tržní cena pronájmů.

3. Vlastnický sektor – tvoří nadpoloviční většinu, okolo 70% a jeho podíl stále narůstá. Do tohoto sektoru spadají rodinné domy, ale i byty ve vlastnictví. Rodinné domy zastávají přibližně 45%, zbylých 25% připadá na byty v osobním vlastnictví [16].

4.1 Dopad finanční krize na ceny nemovitostí

Začátek finanční krize odstartovala vláda spojených států amerických už v roce 2001, kdy kvůli snížení úrokových sazeb z 6,5% na 1% mělo za následek vysoký pokles cen hypotečního úvěru. Snížení úrokové sazby vedlo k růstu objemu hypoték. Hypotéky byly uzavírány na hodnotu, která byla vyšší než byla cena nemovitosti, což z části podhodnocovalo rizika na základě dalšího růstu cen nemovitostí. Z pohledu zpět to vypadá, že změnu na úrokových sazbách, které provedla Americká centrální banka (FED), kdy nejdřív klesaly a pak stoupaly, byly příliš velké. Pokud by byly sazby stabilnější, stabilizoval by se více i finanční trh. Vzhledem k menšímu počtu nezaměstnanosti, větší konkurence schopnosti a dovozu levných produktů z Číny se držela inflace na nižších hodnotách. Snížením úrokových sazeb přestávali lidé budovat své finanční rezervy a začali žít z peněz, které neměli. Poměr čisté současné hodnoty naspořených úspor a čisté současné hodnoty částky věnované na zmírnění dluhu se snížil. Představa dalšího růstu cen na trhu s nemovitostmi lákala k dalšímu nákupu, jako vyrovnání částky peněz, která se znehodnotila v bance při poklesu úrokových sazeb. Rizika, která přicházela z poskytnutí hypotéky nad hodnotu nemovitosti nesla banka. Ratingové agentury, které měly kontrolovat kvalitu ohodnocení jednotlivých tranší ve svých úlohách selhaly. Banky, které se snažily snížit rizika z úvěrů, aby mohly poskytovat další úvěry, začaly vydávat úvěry s vyšším rizikem tím, že je vyměňovaly s investičními bankami za hotovost, nebo aktiva s nízkým rizikem. Investiční banky pak rizikové úvěry spojovaly do balíčků, za které vydávaly dluhopisy, jež prodávaly jiným bankám. Ratingové agentury

dávaly těmto dluhopisům rating vysoký kvůli dalšímu zainteresování velkých investičních bank, což vedlo i k tomu, že je kupovaly také pojišťovny a penzijní fondy. Tím se úroková rizika rozmělnila na různá místa a byla překryta i vysokým ratingem. Charles Dallara, výkonný ředitel Institutu pro mezinárodní finance, komentoval situaci na trhu slovy: „Současná situace je způsobena kombinací globální nerovnováhy, špatné praxe bank a nadměrné likvidity na světových trzích.“

V Evropě a zemích evropské unie se úrokové sazby skoro nelišily od sazeb bank amerických. Ve Španělsku, Itálii, Řecku a Irsku byly dokonce ještě nižší než v USA. Nelze pochybovat, že by za tento vývoj nebyl zodpovědný někdo jiný než Evropská centrální banka (ECB), která nezareagovala na změny v politice finančních institucí ve Spojených státech amerických. Ceny nemovitostí ve skoro celé západní Evropě stoupaly od roku 2000. S odkazem na zprávu Mezinárodního měnového fondu (IMF), ve Francii docházelo k nejvyššímu růstu cen nemovitostí za posledních 10 – 15 let. Jedinou výjimkou bylo Německo, u kterého ceny nemovitostí od roku 1997-2009 klesaly přibližně o 10% a tak se zde cenová bublina neobjevovala [8].

4.2 Vývoj cen nemovitostí ve světě

Ve většině vyspělých zemí od počátku 21. století ceny nemovitostí rostly bez ohledu na hospodářský nebo ekonomický vývoj dané země. Zlomový okamžik nastal v letech 2007 – 2008, kdy se ceny začaly vysokou rychlostí snižovat.

4.3 Vývoj cen v České republice

V České Republice ještě v letech 2006 - 2007 ceny nemovitostí rostly z několika důvodů. Vysoké konkurence mezi hypotečními bankami, které nabízely levné úvěry, růst příjmu a zvětšující se hospodářství, silné ročníky si pořizovaly nové bydlení. Zásahem státu - hrozba zvýšení DPH, deregulace nájemného, daňová reforma - opožděná reakce nabídky bydlení na růst poptávky po vlastním bydlení. Vlivem finanční krize došlo i v dalších zemích po celém světě k propadu cen nemovitostí o desítky procent. V současnosti je situace poměrně stabilizovaná. Nejrychleji se stabilizoval podle zprávy Global Property Guide trh v zemích východní Asie. V letech 2009 - 2010 ve sledovaných zemích dochází k cenovému růstu i poklesu na trhu s nemovitostmi a to i přesto, že dochází k postupnému nárůstu cen, jsou ceny nižší než v roce 2007 – 2008 [12].

4.4 Rozbor trhu nemovitostí

3 základní principy ovládající trh nemovitostí:

1. Nabídka a poptávka

Jakýkoliv proces na trhu je řízen poptávkou a nabídkou. Je to neměnné pravidlo, bez kterého by trh nemohl fungovat. Nabídka a poptávka řídí celý trh, odvíjí se od ní cena, doba prodeje a požadavky kupujících. Jednoduchý a velice názorný příklad nabídky a poptávky si můžeme ukázat na našem trhu s nemovitostmi v roce 2006 – 2008. V této době bylo poměrně snadné získat hypotéku na bydlení, proto velice rychle stoupala poptávka po nemovitostech, kterých bylo na trhu nedostatek. To mělo za následek rychlý nárůst ceny, protože nabídka byla nižší než poptávka a prodávající si mohl klást podmínky a vybírat si nejatraktivnější nabídku, nebo mohl ovlivňovat rychlost uzavření obchodu. V té době byl v České republice velmi silný developerský boom na bytovou výstavbu a většina bytů byla prodána ještě před jejich dokončením a za velmi zajímavé ceny pro developera. Zlomový okamžik nastává v roce 2009, kdy vlivem ekonomické krize banky začaly více ověřovat bonitu žadatelů o hypotéky a nebylo již tak lehké si peníze na koupi nemovitosti půjčit. Nárůst úrokových sazeb byl také velmi výrazný a dlouhodobý. S klesajícím zájmem o koupi nemovitosti klesala i jejich cena. Pokles poptávky se projevil jako jeden z hlavních důvodů poklesu cen.

2. Akce a reakce

Zákon akce a reakce řídí všeobecně celý trh. Kladná akce vyvolává i kladnou reakci a naopak. Nárůst ekonomiky znamená i nárůst cen na trhu s nemovitostmi, zatímco zhoršená finanční situace v domácnostech způsobená ztrátou zaměstnání, oslabení ekonomiky má efekt negativní. Alokací nazýváme sledování nabídky a poptávky na trhu, kde se tvoří nabídka podle poptávky.

3. Cyklus a vyrovnání

Cykly probíhají na každém trhu, tedy i na tom s nemovitostmi. Po určitém časovém úseku, kdy ceny rostly, přichází srovnání cenové hladiny, někdy i její pokles. Při

vysokém a rychlém růstu cen dochází k prasknutí cenové bubliny a silné korekci cen [14].

5. HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

5.1 Definice hypotečního úvěru

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. [28], který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definoval hypoteční úvěry tímto způsobem: *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“*

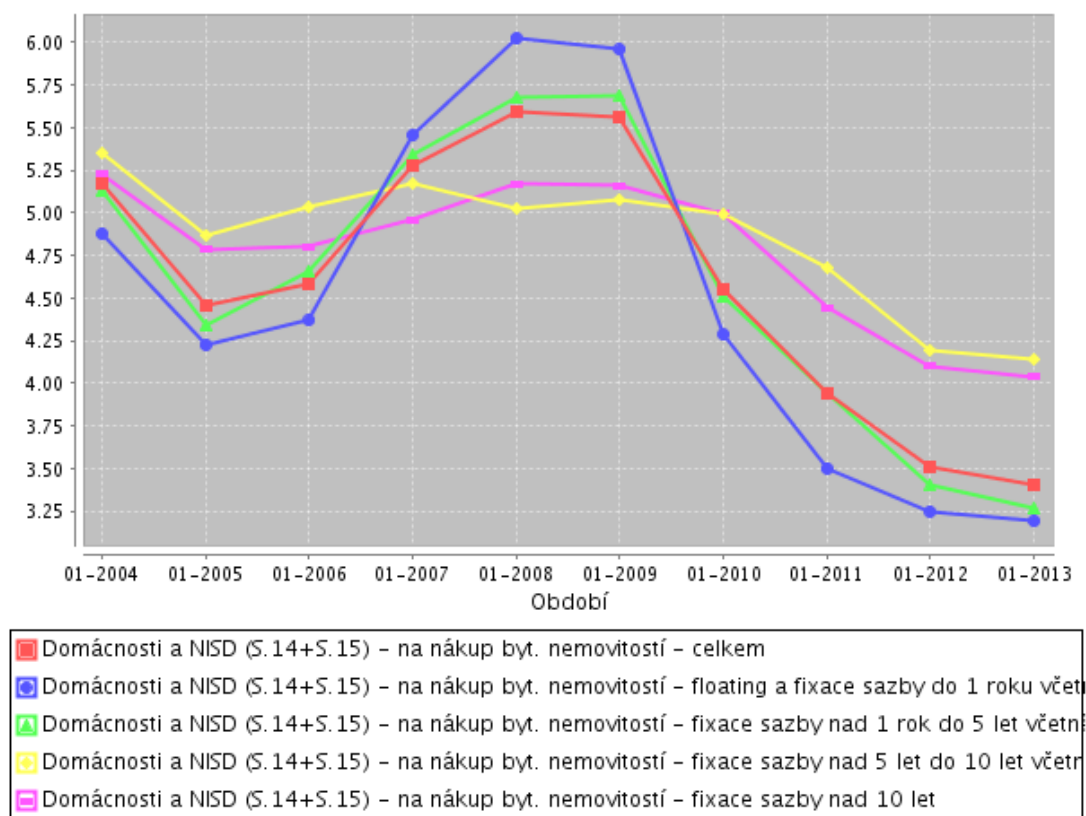
5.2 Trh s hypotéčními úvěry

Nejvyšší zvýšení cen nemovitostí v roce 2002 až 2003 lze odůvodnit očekáváním nadstandardního cenového vývoje na trhu s nemovitostmi, který byl podporován reklamou developerů a hypotéčními bankami. Argumentovali vstupem ČR do EU, čímž se měla podle nich zvýšit cena bytů. V letech 2004-2005 však naopak došlo k poklesu cen bytů. Za druhý velký nárůst cen nemovitostí a bytů lze přičíst konjunkturu české ekonomiky. Stoupající zaměstnanost, růst reálných mezd, tedy klesající nezaměstnanost. Zvětšující se síla koruny, díky které se zvyšoval pohled domácností na vyhlídky do budoucna, vedly k rozhodnutí pořizovat si vlastní bydlení. Jako nepříznivý faktor působící na poptávku po bytech, byl stoupající přírůstek obyvatelstva. Snadná možnost pořízení úvěru byla udávána v této době jako hlavní faktor pořízení vlastního bydlení a byla jen částí něčeho většího. Ve skutečnosti to byla souhra několika příznivých ekonomických faktorů na českém trhu [13].

Zdražení hypotéčního úvěru se odrazilo až v druhé polovině roku 2008 na poptávce po bydlení i přesto, že se její oslabení očekávalo. V roce 2009 tak z důvodu krizí zhoršené ekonomické situace českých domácností a strachu z dalších následků jako je ztráta zaměstnání a neschopnost splácet, si v reakci na tyto reálná rizika

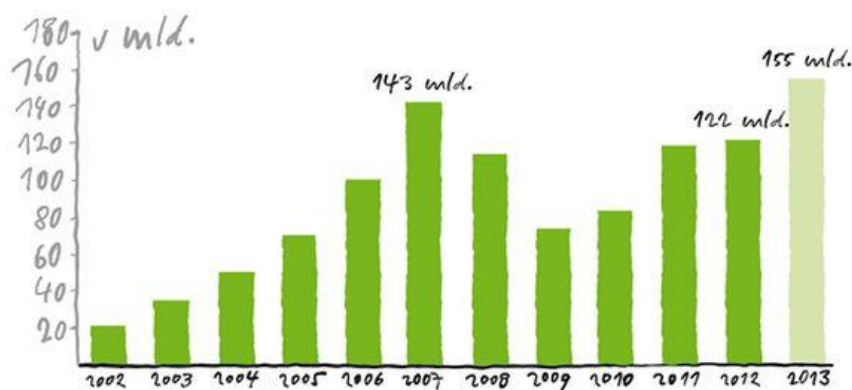
začaly domácnosti připojišťovat úvěry pro případ neschopnosti splácet. Včetně klasických připojištění jako je smrt, invalidita atd. se klienti bank pojišťují i na možnost ztráty zaměstnání. Strach z těchto rizik, které si české domácnosti uvědomovaly, ještě spolu s růstem pojištěných úvěrů byl dalším faktorem poklesu poptávky na trhu s nemovitostmi spolu se zdražením hypotéčních úvěrů a stavebních spoření. Hypotéční banky a stavební spořitelny takto reagovaly na stoupací rizika. Vedle zvýšení sazeb se i zpřísnily nároky na kvalitu žadatele o úvěr [35].

Úroková míra na bydlení byla na nejvyšší úrovni v srpnu 2008, kdy podle ČNB byla v průměru 5,604 % p. a, kdy rozhodující váhu zde měly úrokové sazby s fixací 1-5 let (5,691 % p. a.). Z Hypoindexu, který mapuje segment hypotéčních bank, jsou patrné nejvyšší úrokové sazby z hypotéčních úvěrů v srpnu 2008 (5,82 % p. a.). Od té doby se úrokové sazby z hypotéčních úvěrů pohybují kolem 5,60 % p. a. V době, kdy už finanční krize zasáhla Českou republiku v plné síle, si v únoru 2009 vzalo hypotéční úvěr o 1/3 méně lidí než v předchozím roce. V lednu roku 2009 to bylo dokonce méně o 44%. V říjnu roku 2010 Česká národní banka nastavila úrokové sazby, které si postupně snižovaly svoji hladinu o několik málo desetín procentních bodů. Tento trend pomalu pokračoval i v průběhu roku 2011 a v roce 2012 došlo ČNB ke snížení až na hladinu cca 3,3% p. a. Tato okolnost samozřejmě podpořila nastartování snahy oživit znovu trh s nemovitostmi v České republice. Roky 2013 a 2014 jsou stále příznivé pro vyřízení hypotéčních úvěrů a pořízení vlastní nemovitosti. Prognózy však do budoucna deklarují postupné navyšování úrokových sazeb [33].



Graf č. 1: Úrokové sazby korunových úvěrů poskytovaných bankami domácnostem v ČR- nové obchody v %

Z tabulky č. 1 lze vidět, že domácnosti využívaly hypotéku na bydlení od roku 2007 několikanásobně více než v dřívějších letech, kde můžeme vidět značný progres. Na konci roku 2009 můžeme vidět začínající propad v objemu hypoték, který stále klesá a k jeho stagnaci dochází až na přelomu roku 2010/2011.



Graf č. 2: Celkový objem hypotéčních úvěrů za poslední roky [36]

V této tabulce vidíme rekordní nárůst celkového objemu hypotéčních úvěrů v roce 2013. Tento nárůst je o 28% vyšší, než v roce předchozím a převyšuje dosud nejsilnější rok 2007. Hlavní příčinou tohoto nárůstu jsou rekordně nízké úrokové sazby, které si sáhly na historické minimum. Dalším významným faktorem je rozmáhající se trend refinancování, který způsobuje až třetinu celkové produkce.

5.3 Finanční situace a investice do bydlení v domácnostech

V současnosti rodiny do svých obydlí investují přibližně ze čtyř pětín, jedná se především o meziroční přírůstky. Od roku 1995 - 2006 nebyl vývoj těchto investic vázaný na celkovou ekonomiku. Důležitou vzájemnou provázanost můžeme najít v počtu investic do nového bydlení, u kterých můžeme zjistit, že tyto investice ztrácely v meziročním růstu. Od roku 2001 lze však poznamenat, že nárůst domácností do bydlení začíná stoupat. V letech 1995 - 2006 české domácnosti investice do svého bydlení ztrojnásobily. V roce 1995 to bylo 37,3 miliardy Kč, v roce 2006 už to bylo 102,1 miliardy Kč. Přes dvě třetiny z této částky přitom připadá na české domácnosti, které si pořizovaly vlastní byty, nebo rodinné domy. S růstem příjmů rostla i poptávka po novém či lepším bydlení, vlivem levných hypotéčních úvěrů ovšem i k životu na dluh. Očekávaný lepší vývoj v roce 2006 posiloval ekonomickou sebedůvěru a lidé se nebojí půjčovat si peníze, protože rostou i jejich příjmy. Při dopadu krize platí přímá úměrnost. Oslabením ekonomiky opadl i zájem o úvěry a hypotéky a zvýšila se opatrnost bank při jejich zprostředkování. Počet a vývoj poskytnutí dalších hypotéčních úvěrů se řídí podle růstu či poklesu HDP. V roce 2010 začalo HDP růst, což znamenalo růst příjmů domácností a zvětšující se životní úroveň [9].

5.4 Pokles hypotéčního úvěru

Pokles zájmu o úvěry lze vysvětlit probíhající krizí a strachem ze zadlužení. Při poklesu počtu hypotéčních úvěrů klesá i cena nemovitostí. Investoři i domácnosti vyčkávají, až vlivem krize začne klesat tržní cena nemovitostí. Srovnáním nejméně příznivých let 2008 a 2009 došlo k poklesu hypoték o 26,4 miliard Kč. V roce 2009 poskytly banky hypotéční úvěry v hodnotě 62,7 miliard Kč, oproti roku 2008 je to

o 35% méně. V roce 2010 banky poskytly hypotéční úvěry ve výši 80 miliard Kč, což naznačuje stagnaci trhu a mírné zvýšení hypotéčního trhu a zažehnání krize [36].

6. VLIV KRIZE NA NEMOVITOSTI

Ceny jednotlivých bytů a nemovitostí jsou rozdílné a nesrovnatelné. Záleží na lokalitě, stáří, rozdílu mezi panelovým a cihlovým domem a dalších mnoha faktorech. Z tohoto důvodu je nutné vyvodit jaký vliv na jejich cenu měla krize.

6.1 Český trh s nemovitostmi

Přesunutím krize z amerického trhu do Evropy se lišila ekonomika a přístup bank v jednotlivých zemích, jak v EU, tak po celém světě. Český trh s nemovitostmi neutrpěl tak velké ztráty jako jiné země z několika důvodů. Ceny nemovitostí v České Republice jsou ve srovnání evropskými nižší. Banky v České Republice přistupovaly k poskytování hypoték vždy konzervativně a dodržovaly určitá pravidla. Tento jejich postoj se kladně odrazil v následném relativně nízkém počtu exekučně zabavených nemovitostí při nesplácených hypotéčních úvěrech. Úrokové sazby nesnižovaly takovou mírou, jako to bylo například v USA a nyní jsou na úrovni roku 2002, tzv. technická nula. Porovnáním cen nemovitostí v ČR a Evropě zjistíme, že jsou u nás ceny nižší. Jsou zde proto zajímavější na investice a je zde pořád možnost atraktivního zhodnocení. Je téměř jisté, že ceny nemovitostí opět porostou na jejich pravou hodnotu a nebudou podhodnocené, jako v době trvání krize, naopak jejich hodnota, bude zase nabývat. V delším časovém úseku lze nepochybně říci, že investice do nemovitostí je jedna z nejjistějších investic i přes jejich finančně nákladné pořízení. V posledních letech zažívá největší boom trh s prodejem bytů, zřejmě díky snadné dostupnosti, nenáročnému užívání a možnosti pronájmu [12].

6.1.1 Vývoj cen v České republice

V České republice se v roce 2010 začíná hovořit jako o stabilizaci cen nemovitostí. Ojedinělý růst cen nemovitostí v době před krizí, kdy jejich cena vzrostla o 20%, byl v té době doposud zaznamenán pouze v Praze, ale následně ceny rostly i v krajských městech. V roce 2006 byl nárůst cen v průměru o 20% vyšší, ale v centru Prahy to byl již dvojnásobek ceny. Významný vliv na růstu ceny v hlavním městě byla poptávka ze strany zahraničních investorů. Zajímavým faktem je, že

ceny bytů v Praze jsou stále nižší, než je tomu v jiných hlavních městech Evropy. I nadále je ovšem cena bytů v Praze extrémně vysoká, a to i v době, kdy krize u nás byla na vzestupu. Důsledkem celé této mašinérie, klesání a stoupání ceny se jeví jako pozitivní konečný rozdíl mezi cenou za pořízení bytu v novostavbě a starším bytem v panelovém domě. Kritéria pro rozhodnutí jsou v dnešní době již zcela diametrální. Celá řada ovlivňujících faktorů stojí proti sobě a je na každém, jaké priority, výhody či nevýhody si stanoví. Zcela jisté je, že krize na trhu s nemovitostmi mohla být i prospěšná, neboť všeobecně se pořizovací ceny znormalizovaly a přizpůsobily odpovídající hladině nejen podle typu, velikosti, stáří, ale také své lokalitě a poloze. [12].

6.1.2 Negativní vlivy na trh nemovitostí v ČR - Finanční bublina

Podvědomé vnímání nemovitostí jako lehkého způsobu získání peněz, mělo za následek růst poptávky po nemovitostech a tím i růstu jejich ceny. Náhlý růst poptávky nezastavuje růst cen, a proto ceny rostou vysoko nad hodnotu nemovitostí. Tento vývoj představuje problém pro střední třídu, která si chce pořídit nové vlastní bydlení a nemůže si nadhodnocenou nemovitost dovolit. Tím se začíná objevovat problém a bublina praská. Makroekonomické a globální vlivy ekonomiky jsou pro český trh velice významnými faktory vzhledem k velikosti našeho trhu. Nezávislost koruny, odolnost bank a český finanční systém dokáže alespoň z části izolovat šoky, které přicházejí ze zahraničí. Bankovní sektor ČR je kapitálově dobře zajištěn a je i nadále ziskový a má dostatek zdrojů pro poskytování úvěrů. V roce 2009 byl zaznamenán rekordní propad na investičním trhu. Celkový objem transakcí byl 360 milionů EUR, což je meziroční pokles o 70% [37].

6.1.3 Další negativní vlivy trhu nemovitostí v ČR

Poskytování hypotéčních úvěrů nekonzervativním způsobem v zahraniční, způsobilo problémy bankám a jejich dceřiným společnostem. Tyto problémy byly zcela neadekvátně přeneseny do ČR, přestože přístup k poskytování úvěrů byl u nás naprosto v pořádku. Vývoj trhu nemovitostí za poslední roky by se dal jednoduše charakterizovat tak, že po astronomickém navýšení cen nemovitostí v letech 2007 a 2008 následoval pád na úroveň roku 2006. Cena bydlení, tedy včetně ceny bytu je v tuzemsku podle Eurostatu na úrovni 38 % průměru původní evropské patnáctky.

V Německu tvoří 118% průměru. Nejdražší bydlení je v Irsku a to 142% evropského průměru [12].

6.2 Shrnutí stavu českého trhu s nemovitostmi v současnosti

6.2.1 Hmotná aktiva

Přibližně čtyři pětiny ročního příjmu domácností připadají na pořízení domů a bytů. Zatímco v roce 1996 připadaly nově pořízené nemovitosti na domácnosti z 59%, tak v roce 2006 to bylo 74%. Během tohoto období se investice do obydlí ztrojnásobily.

6.2.2 Investice do nemovitostí

Zainvestování do nemovitostí občané ČR stále považují jako nejefektivnější možnost lehkého způsobu vydělávání peněz s malou mírou rizika i přes to, že ceny byly dlouhodobě nadhodnocené a pro střední třídu až nedostupné.

6.2.3 Cenová bublina

Cenová bublina jak se projevila na trhu s nemovitostmi je často způsobována psychologickými faktory a je ovlivňována subjekty pohybujícími se na trhu. Za bublinu můžeme označit tržní odchylku od její skutečné hodnoty s možností jejího náhlého vyrovnání.

6.2.4 Pokles poptávky

Na začátku roku 2008 developerské společnosti ohlásili snížený zájem o nové bydlení o 10% až 20%. Očekával se pouze dočasný pokles poptávky, která na podzim téhož roku znovu ožije, ale to se nestalo. Spíše naopak, docházelo ke zlevňování starších panelových bytů a u novostaveb v neatraktivních lokalitách. Na jaře roku 2009 se developeři snažili pozvednout poptávku kombinací slev a lákavých nabídek. V té době také dochází k výrazně nižšímu počtu bytů určených pro nabídku trhu.

6.2.5 Vyrovnání cen bytů

Ke konci roku 2008, začalo docházet na českém trhu k cenové korekci bytů. Přestože, se zkraje propad nezdál být nijak veliký, klesala cena velmi rychle. Během druhého pololetí roku 2008 a počátkem roku 2009 oslabila o 10%. Další snižování cen pokračovalo s jeho menším vzestupem až do dnešní současné podoby.

6.2.6 Pronájem bytů a poptávka po nich

Při poklesu poptávky o koupě vlastního bydlení v důsledku ekonomické krize, nevýhodných hypotečních úvěrů a dalších souvisejících rizik, se logicky zvyšuje poptávka po pronájmu bytů. V roce 2008 tento zájem stoupl o 5%, v některých oblastech je to až 50%. V roce 2009 se přitom odhady pohybovaly okolo 20% a ceny růstu nájemného o 10%. V současné době se předpokládá, že cena za pronájmy má již stabilní hodnoty. Její pokles může být krátkodobý a to v závislosti na možném převisu nabídek nad poptávkou. Počet bytů k pronájmu je na trhu dostatek.

S novou úpravou Občasného zákoníku od 1. ledna 2014 byly posíleny i práva nájemce. Nastupující mladá generace preferuje na začátku svého samostatného života nejprve jako způsob vlastního samostatného bydlení právě formu pronájmu.

6.2.7 Růst cenové hladiny

První růst v roce 2002 a 2003 můžeme růst cen bytů vysvětlit očekávaným vstupem ČR do EU v očekávání dalšího vývoje růstu cen na trhu nemovitostí.

Druhý vzestup od roku 2007 včetně prvního pololetí roku 2008 bylo z důvodu pozitivního a dobrého naladění ekonomického trhu. Klesala nezaměstnanost v domácnostech a tím stoupaly jejich finanční zdroje. Dalším významným faktorem byla silná ekonomická konjunktura a stoupající mzdy.

6.2.8 Zvýšení úrokových sazeb

Druhý vzestup cen nemovitostí v roce 2007 zvýšil úrokové sazby. Růst cen neodrazil od myšlenky pořídit si vlastní bydlení. V reakci na růst cen se zvýšila úroková sazba již na začátku roku 2006 a dynamický růst od druhé poloviny roku 2007 z původních 4,28% na 5,6%. U hypotečních úvěrů to bylo 3,64% na 5,850%.

6.2.9 Riziko nesplácení úvěru

Přestože nesplacené úvěry a zastavené nemovitosti nepředstavují z pohledu bank zatím žádné riziko (56% v roce 2008). Riziko se v roce 2009 zvyšuje dalším poklesem ceny nemovitostí a počet nově zakládaných úvěrů klesá. Nenapomáhá ani fakt, že stoupá zájem u pojišťoven o připojištění úvěru proti neschopnosti splácet.

6.2.10 Financování trhu

Zhoršující se finanční situace se druhou polovinou roku 2008 prohlubuje a počet nově poskytnutých úvěrů klesá o 39% jen za první čtvrtletí roku 2009. Počet úvěrů uzavřených domácnostmi klesl meziročně na 32,2 miliardy Kč z předchozích 34 miliard Kč [34].

6.3 Aspekty ovlivňující trh nemovitostí ČR

6.3.1 Stav celkové ekonomiky státu

Na ekonomickou situaci na území České Republiky má přímý vliv členství v Evropské unii a dalších významných globálních členství, které ovlivňují celosvětový trh a ekonomickou situaci v ČR. Krize, která zasáhne českou ekonomiku se projeví v rozpočtové politice státu, poptávce po nemovitostech, výši dotací a úvěrové politice bank. Česká ekonomika tak bude reagovat poklesem, nebo růstem poptávky po nemovitostech.

6.3.2 Stabilita politického systému

Politický režim je určujícím aspektem ovlivňující fungování trhu s nemovitostmi. Důležitá je jeho stabilita a úroveň. V České republice nejsou pošlapávána lidská práva. Máme svobodný demokratický systém a relativně stabilní politickou situaci. V okolních státech nehrozí nepokoje ani žádný politický převrat.

6.3.3 Demografický vývoj

Prakticky ve všech vyspělých zemích dochází k úbytku ekonomicky aktivní populace. Demografický vývoj v ČR není v tomto ohledu ničím výjimečný a dochází ke stárnutí obyvatel. V současné době, ani blízké budoucnosti však tyto změny trh s nemovitostmi nepoznamená. Ubývání ekonomicky aktivní populace je

nahrazováno zvýšenými nároky na kvalitnější a rozlehlejší nemovitosti. Dále také dorůstají silné ročníky, které se staví na vlastní nohy a hledají vlastní bydlení.

6.3.4 Bankovní politika

Poptávající na trhu ke koupi nemovitosti často nemají dostatek financí, proto 90% kupujících získává peníze na nové bydlení formou úvěru. Tento druh obchodu s nemovitostmi ovlivňuje úvěrová politika bank. Jednou z nejjistějších úvěrovou formou je stavební spoření. Fixní úroková sazba na celou dobu splácení v sobě skrývá význam, který se přenáší do budoucnosti. Počet získaných nemovitostí díky stavebnímu spoření se bude v budoucnu zvětšovat.

6.4 Trh se stavebnictvím

Finanční krize přispěla ke globalizaci českého stavebního trhu. V letech 2007 – 2008 došlo k obrovským změnám cen u stavebních firem nejen za práci, ale i za materiály a montážní práce. V roce 2009 klesaly ceny až o 40%. V tomto období bylo složité předpovědět a spočítat reálné náklady na stavbu nemovitosti. Díky tomuto poklesu cen se poptávka otevřela zahraničnímu trhu a využila možnost stavební materiál importovat. Díky obchodu se zahraničním trhem se výkyvy cen na tomto trhu v budoucnu minimalizují [38].

7. VLASTNÍ PRÁCE – REALITNÍ KANCELÁŘ CENTRUM

Ekonomická recese na trhu s nemovitostmi ovlivnila v letech 2008-2010 také činnost realitní kanceláře Centrum v Táboře, kde jsem vykonával praxi a brigádnickou činnost.

Realitní kancelář Centrum v té době spolupracovala s developerskou firmou při výstavbě několika bytových domů, kde zajišťovala výhradní prodej bytových jednotek. Na projektu v těsné blízkosti centra města probíhala výstavba celkem pěti bytových domů ve třech etapách. První dva domy dostavěné v roce 2006 byly komplet se všemi 70 byty prodány ještě před dokončením hrubé stavby. Další výstavba dvou bytových domů v letech 2006/2007 byla již cenově upravena, kdy cena jednotlivých bytů byla vyšší o 20% oproti první etapě. Tyto byty byly rovněž úspěšně prodány v průběhu výstavby a v době po kolaudaci. Developer v roce 2008

započal s třetí etapou výstavbou pátého domu o 70-ti bytových jednotkách a cenu navýšil o 10% oproti druhé etapě. Tento prodej byl již zasažen ekonomickou krizí, která se přenesla přes oblast stavebnictví i do oblasti prodeje nemovitostí. Byty po kolaudaci nebyly prodány ze dvou třetin. Bylo nutné snížit ceny, používat reklamní lákadla jako je například kuchyňská linka zdarma a další. V konečném důsledku ceny bytů byly stejné nebo i nižší než - li v roce 2006, tedy v době výstavby první etapy.

Další developerský projekt probíhal v letech 2006/2007 přímo v centru města, kde bylo vystavěno rezidenční bydlení s dvaceti bytovými jednotkami, jižními terasami, podzemním parkováním. Ceny bytů na počátku výstavby a prodeje odpovídaly lukrativnímu místu, vnitřním dispozicím a velikostem bytů. Klientela, která si bydlení v té době tedy v roce 2007 pořizovala, byla náročná a finančně nadstandardně zajištěná. V roce 2008 došlo k celkovému útlumu zájmu o takto finančně náročné bydlení, což se odrazilo na zpomalení celého prodeje. Ceny bytů se postupně snižovaly a to tak výrazným způsobem, že rozdíl ceny u nejdražšího bytu, který se prodal v roce 2007 a identického prodaného v roce 2009 byl více než půl milionu korun.

V praxi realitní kanceláře byl rok 2008 poznamenán zpomalením aktivit týkajících se trhu s nemovitostmi. V roce 2009 byl útlum prodeje v okresním městě v jižních Čechách nejvíce výrazný. Místní oživení trhu se pozvolna projevovalo v roce 2010 se vzestupem do roku 2011. Velký význam mělo omezení propuštění zaměstnanců v regionu a podpora bank s nízkými úrokovými sazbami. Od roku 2012 se trh stabilizoval a ceny za prodej a pronájem nemovitostí klesly na svoji reálnou úroveň. V letech 2013 a 2014 trh s nemovitostmi nijak zásadně nezměnil.

8. ZÁVĚR

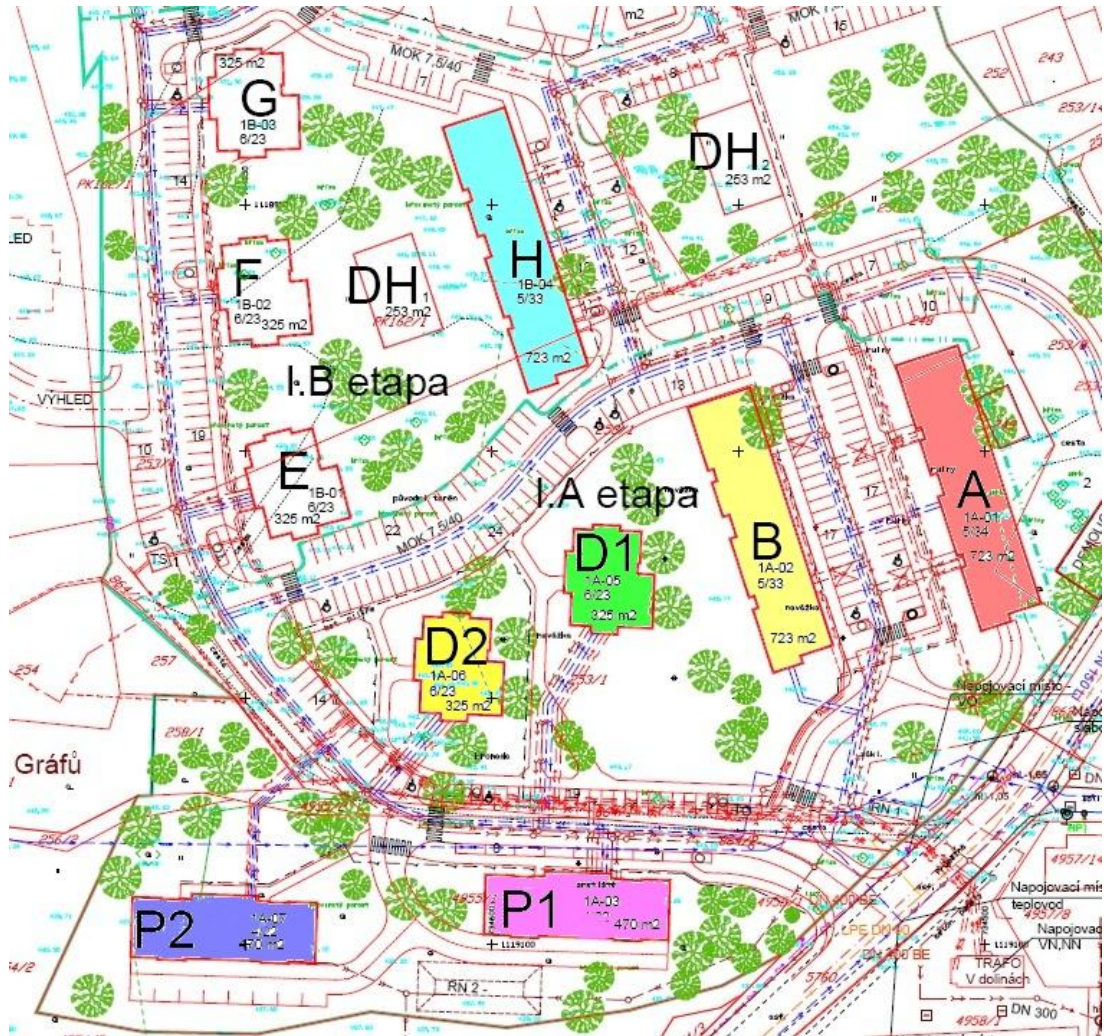
Po prostudování všech zmíněných podkladů můžeme říci, že oživení trhu nastává na přelomu roku 2010/2011 a v průběhu roku 2011, kdy se trh začíná mírně probouzet. Krizí zasažená poptávka je i nadále snižovaná, stagnující ceny nemovitostí však naznačují ukončující se ekonomickou recesi. Co se týče nájemného za cenu bytů, ceny v populárních lokalitách stagnují na výši roku 2009, v menších městech mírně klesají. Výstavba developerských projektů pro bytový trh, nákupních center a velkých průmyslových objektů se vlivem krize téměř zastavila.

Ceny nemovitostí klesly na svoji reálnou hodnotu a tím se propad cen zastavil. Od roku 2012 u nových bytů, nebo například vlivem lokace, nebo jiných zajímavých faktorů ceny u nemovitostí mírně stoupají, ale to pouze ve velkých městech se stále se kumulujícím počtem obyvatel. V okresních a menších městech a obcích se nemovitosti na svou reálnou cenu teprve stabilizovali. Stát se snaží svým vlivem zmírnit dopady krize a stimulovat investice do bydlení. Díky pomoci státu se daří překonávat krátkodobé propady ekonomiky na trhu s nemovitostmi a napomáhá stabilizaci dalšího vývoje cen nemovitostí.

Zajímavým zjištěním pro mě byl poznatek, že to co týká akcií a akciového trhu, se týká i nemovitostí a trhu s nemovitostmi. Ceny nemovitostí a bytů mají stejné tendence k vytváření spekulativních bublin jako akcie na akciovém trhu. U nemovitostí i přesto můžeme stále říci, že se jedná o jednu z nejjistějších investic a cena nemovitostí stále poroste. Hospodářskou recesi a její projevy na trhu s nemovitostmi nelze vnímat pouze jako negativní dopad na tento trh, ale i pozitivně. Jako nabuzení dlouhodobé stabilizace trhu s nemovitostmi s modernizací a intenzifikací, jenž by měla přinést změny v evidenci bydlení, ale i lepší sociální a ekonomičtější zacílení veřejné podpory.

Cílem práce je na základě zanalyzování trhu s nemovitostmi na území ČR upozornit, zhodnotit změny, dopady a vliv na další skutečnosti, které se s ekonomickou recesí projevily. Po celkovém úsudku však můžeme říci, že český trh ač byl ekonomickou krizí výrazně zasažen, tak nebyl nijak podstatně ohrožen, ale zdravě vyselektován.

PŘÍLOHY K VLASTNÍ PRÁCI



Příloha č. 1: Situace developerského projektu

Byt	Typ	Obytná plocha (m ²)	Balkon/ lodžie/terasa	Cena bez DPH	STAV
1 NP					
101	2kk	67,10	11,00	1 767 370	
102	3kk	61,90	46,50	1 993 930	
103	1kk	39,70	28,50	1 265 590	
104	3kk	85,40	19,20	2 301 380	
105	3kk	85,01	24,20	2 341 747	
106	1kk	39,50	28,50	1 260 650	
107	3kk	61,90	46,50	1 993 930	
108	3kk	75,90	59,00	2 454 850	
2NP					
201	3kk	88,05	10,75	2 314 585	
202	4kk	86,55	3,80	2 187 185	
203	2kk	55,00		1 358 500	
204	3kk	86,66	5,80	2 215 902	
205	3kk	81,76	11,50	2 168 972	
206	2kk	55,00		1 358 500	
207	4kk	85,60	8,00	2 218 320	
208	3kk	94,10	6,90	2 413 970	
3NP					
301	3kk	88,05	10,75	2 314 585	
302	4kk	86,55	3,80	2 187 185	
303	2kk	55,00		1 358 500	
304	3kk	86,66	5,80	2 215 902	
305	3kk	81,76	11,50	2 168 972	
306	2kk	55,00		1 358 500	
307	4kk	85,60	8,00	2 218 320	
308	3kk	94,15	8,90	2 441 205	
4. NP					
401	2kk	78,70	21,25	2 220 140	
402	4kk	86,55	3,80	2 187 185	
403	2kk	46,50	8,80	1 262 950	
404	3kk	86,66	5,80	2 215 902	
405	3kk	82,06	11,50	2 176 382	
406	2kk	55,30	8,80	1 480 310	
407	4kk	85,60	6,00	2 192 320	
408	3kk	86,85	14,70	2 336 295	
5. NP					
501	4kk	117,60	62,70	3 719 820	
502	4kk	117,60	65,00	3 749 720	

Tab. č. 1: Ceny bytů v developerském projektu v roce 2006

ČEKANICE, CENÍK OBJEKTU P1

Byt č.	Typ	Velikost/m ²	Terasa/balkon	Stav	Cena bez DPH
1.NP					
1/101	2+kk	48,45 m ²	8,90 m ²		1 291 200 Kč
2/102	1+kk	34,25 m ²			831 000 Kč
3/103	3+kk	68,60 m ²	5,10 m ²		2 327 200 Kč
4/104	3+kk	68,60 m ²	5,10 m ²		2 327 200 Kč
5/105	1+kk	34,25 m ²			831 000 Kč
6/106	2+kk	48,45 m ²	8,90 m ²		1 291 200 Kč
2.NP					
7/201	2+kk	48,45 m ²	8,90 m ²		1 321 200 Kč
8/202	1+kk	34,25 m ²			867 100 Kč
9/203	3+kk	86,90 m ²	5,10 m ²		2 357 200 Kč
10/204	3+kk	86,90 m ²	5,10 m ²		2 357 200 Kč
11/205	1+kk	34,25 m ²			867 100 Kč
12/206	2+kk	48,45 m ²	8,90 m ²		1 321 200 Kč
3.NP					
13/301	2+kk	48,45 m ²	8,90 m ²		1 361 200 Kč
14/302	1+kk	27,95 m ²	7,60 m ²		853 500 Kč
15/303	3+kk	86,90 m ²	5,10 m ²		2 387 200 Kč
16/304	3+kk	86,90 m ²	5,10 m ²		2 387 200 Kč
17/305	1+kk	27,95 m ²	7,60 m ²		853 500 Kč
18/306	2+kk	48,45 m ²	8,90 m ²		1 361 200 Kč
4.NP					
19/401	2+kk	51,90 m ²	18,10 m ²		1 826 000
20/402	3+kk	70,25 m ²	13,70 m ²		2 179 000 Kč
21/403	3+kk	70,25 m ²	13,70 m ²		2 179 000 Kč
22/404	2+kk	51,90 m ²	18,10 m ²		1 826 000 Kč

Cena je uvedena bez sklepních kójí (cca 30 - 50 tisíc bez DPH dle velikosti) a parkovacího stání (150 000 Kč bez DPH).

Tab. č. 2: Ceny bytů v developerském projektu v roce 2008

ČEKANICE, CENÍK OBJEKTU P2

Byt č.	Typ	Velikost/m ²	Terasa/balkon	Cena	Stav
1.NP					
101	2+kk	76,60 m ²		1 838 400 Kč	
102	3+kk	77,65 m ²	58,60 m ²	2 156 600 Kč	
103	1+kk	39,60 m ²	30,00 m ²	1 100 400 Kč	
104	3+kk	85,01 m ²	25,50 m ²	2 297 000 Kč	
105	3+kk	89,31 m ²	20,40 m ²	2 321 000 Kč	
106	1+kk	39,60 m ²	30,00 m ²	1 100 400 Kč	
107	4+kk	75,95 m ²	58,86 m ²	2 117 100 Kč	
108	2+kk	66,60 m ²	10,50 m ²	1 850 700 Kč	
2.NP					
201	3+kk	94,75 m ²	7,00 m ²	2 459 750 Kč	
202	4+kk	85,55 m ²	8,15 m ²	2 330 250 Kč	
203	2+kk	55,00 m ²		1 510 000 Kč	
204	3+kk	81,96 m ²	11,65 m ²	2 282 400 Kč	
205	3+kk	86,76 m ²	6,00 m ²	2 333 750 Kč	
206	2+kk	55,00 m ²		1 510 000 Kč	
207	4+kk	86,85 m ²	3,85 m ²	2 370 850 Kč	
208	3+kk	87,95 m ²	10,50 m ²	2 590 000 Kč	
3.NP					
301	3+kk	94,75 m ²	7,00 m ²	2 554 500 Kč	
302	4+kk	85,55 m ²	8,15 m ²	2 501 350 Kč	
303	2+kk	55,00 m ²		1 590 000 Kč	
304	3+kk	81,96 m ²	11,65 m ²	2 446 350 Kč	
305	3+kk	86,76 m ²	6,00 m ²	2 507 300 Kč	
306	2+kk	55,00 m ²		1 590 000 Kč	
307	4+kk	86,85 m ²	3,85 m ²	2 481 850 Kč	
308	3+kk	87,95 m ²	10,50 m ²	2 590 000 Kč	
4.NP					
401	3+kk	87,70 m ²	12,80 m ²	2 622 000 Kč	
402	4+kk	85,55 m ²	8,15 m ²	2 501 350 Kč	
403	2+kk	46,50 m ²	8,80 m ²	1 462 900 Kč	
404	3+kk	81,96 m ²	11,65 m ²	2 446 350 Kč	
405	3+kk	86,76 m ²	6,00 m ²	2 507 300 Kč	
406	2+kk	46,50 m ²	8,80 m ²	1 462 900 Kč	
407	4+kk	86,85 m ²	3,85 m ²	2 481 850 Kč	
408	2+kk	78,75 m ²	21,2 m ²	2 448 200 Kč	
5.NP					
501	4+kk	119,06 m ²	65,45 m ²	4 065 470 Kč	
502	4+kk	119,06 m ²	62,95 m ²	4 032 970 Kč	

Tab. č. 3: Ceny bytů v developerském projektu v roce 2010

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborná literatura

- [1] Bradáč, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, přepracované vydání, CERM, s.r.o. Brno 2004.
- [2] Bradáč, A., Fiala, J.: *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, Praha : Linde, 2004.
- [3] Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: *Oceňování majetku*, Praha: VŠE, 1997.
- [4] Dušek D.: *Základy oceňování nemovitostí*, VŠE-IOM, Praha 2004.
- [5] Hálek, V.: *Oceňování majetku v praxi*, DonauMedia, Bratislava, 2009, 247.
- [6] Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*, Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008.
- [7] Heřman, J.: *Oceňování nemovitostí*, VŠE Oeconomica, Praha, 2005.
- [8] Holman, R.: *Centrum pro ekonomiku a politiku, Americká finanční krize*, sborník textů č. 71/2008, Finanční turbulence a role centrální banky, str. 11
- [9] Hronová, S. Hindls, R.: *Ekonomické chování sektoru domácností ČR spotřeba - zadluženost*, Statistika 3/2008, ČSÚ Praha, 2008.
- [10] Hütter, D.: *Základy oceňování nemovitostí*. Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 59.
- [11] Jílek, J.: *Stručně o mezinárodních institucích v oboru oceňování majetku*, Soudní inženýrství 17, 2006, 40.
- [12] Kohout, P.: *Finance po krizi důsledky hospodářské recese a co bude dál*, Grada Publishing a.s. 4196, 2010, 272.
- [13] Lux, M., Sunega, P.: *Udržitelnost vývoje cen bytů v České Republice*, Sociologický ústav AV ČR, Politická Ekonomie 2, 2010, 252.
- [14] Rasmichová, L., Soukup, J.: *Makroekonomie : Základní kurs*. 5. vydání. [s.l.] : Melandrium, 2002.
- [15] Smrčka, L.: *Rodinné finance ekonomická krize a krach optimismu*, C. H. Beck, 2010, 538.
- [16] Šmídová, O.: *Vlastnictví a kvazi - vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace*, Cahiers du CEFRES, 1996, 114 – 136.
- [17] Zazvonil, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Ceduk, 1996.

Realitní makléři

Jirková, J.: Realitní kancelář Centrum, Tábor, 2014.

Normy a zákony

- [18] Zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
- [19] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [20] Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [21] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, upraven předpisem č. 256/2013 Sb.
- [22] Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník
- [23] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, upraven předpisem: č. 89/2012 Sb.
- [24] Předpis č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách
- [25] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- [26] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [27] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- [28] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [29] Zákon č. 1/1993 Sb., ústavní zákon
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., novým občanským zákoníkem

Elektronické zdroje

- [31] Cihlář, J.: *Slovník pojmů*. [Online]. NextFinance. [Cit. 1. 3. 2014]. Dostupné z: <http://www.nextfinance.cz/slovník/>.
- [32] Česká národní banka. *Slovníček pojmů*. [Online]. [Cit 26. 2. 2014]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_slovnicek.pdf.
- [33] ČNB.: Vývoj úrokových sazeb ČNB od roku 2001 (v %)[Online]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb>.

- [34] Dubská, D.: *Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?* [Online]. Český statistický úřad. [Cit. 25. 3. 2014]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/1149-08>.
- [35] Jaklín, J.: Realitní, finanční a ekonomická světová krize a náznaky prvních dopadů na trh nemovitostí v ČR. [Online]. Euroekonom.cz. [Cit. 7. 4 . 2014]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jj-realitni-ekonomicka-krize>.
- [36] Hrušová, M.: *Rok 2013: Hypoteční trh znovu pokořil rekord.* [online]. Hypoindex.cz. [Cit. 23. 3. 2014]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/rok-2013-hypotecni-trh-znovu-pokoril-rekord/>.
- [37] Kondler, P.: *Definice realitní kanceláře a makléře.* [Online]. Realitní kancelář nejlepší bydlení. [Cit. 18. 2. 2014]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>.
- [38] Ort, P.: *Co teď a co dál na trhu nemovitostí.* [Online]. Finanční poradce. [Cit 25. 3. 2014]. Dostupné z: <http://fpweb.ihned.cz/c1-38850110-co-ted-a-co-dal-na-trhu-nemovitosti>
- [39] Veselá, J.: Jaký je rozdíl mezi pojmy parcela a pozemek? [Online]. Remax. [Cit. 1. 2. 2014]. Dostupné z: <http://www.remaxalfa.cz/online-realitni-poradna/jaky-je-rozdil-mezi-pojmy-parcela-a-pozemek.html>.

SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

- Graf č. 1: Úrokové sazby korunových úvěrů poskytovaných bankami domácnostem v ČR- nové obchody v %27
- Graf č. 2: Celkový objem hypotečních úvěrů za poslední roky [39].....27

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

- Tab. č. 1: Ceny bytů v developerském projektu v roce 2006.....39
- Tab. č. 2: Ceny bytů v developerském projektu v roce 2008.....40
- Tab. č. 3: Ceny bytů v developerském projektu v roce 2010.....41

SEZNAM POUŽITÝCH PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Situace developerského projektu38

