

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA EKONOMICKÁ**

Diplomová práce

**Hlavní faktory ovlivňující dostupnost vlastního  
bydlení**

**The main factors affecting the accessibility  
of homeownership**

Hai Yen Do

Plzeň 2024

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma

*Hlavní faktory ovlivňující dostupnost vlastního bydlení*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Plzni dne 22. dubna 2024

v. r. *Hai Yen Do*

## **Zásady pro vypracování práce**

- 1. Charakterizujte trh s bydlením zahrnující poptávku, nabídku a tržní rovnováhu.*
- 2. Popište hlavní faktory ovlivňující dostupnost vlastního bydlení.*
- 3. Zhodnoňte současnou dostupnost vlastního bydlení v České republice.*
- 4. V závěru shrňte danou problematiku, výsledky a uveďte doporučení vedoucí k lepší dostupnosti bydlení v České republice.*

## **Studijní program**

Ekonomika a management: Podniková ekonomika a management

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své diplomové práce panu Ing. Lukášovi Pfeiferovi, Ph.D. za veškeré jeho rady a připomínky, které přispěly k vypracování této práce a za jeho ochotu a trpělivost během zpracování.

# Obsah

Úvod .....	6
<b>1. Nemovitosti a jejich význam v hospodářství .....</b>	<b>8</b>
1.1 Právní pojetí nemovitostí v rámci České republiky .....	8
1.2 Historie realitního trhu v České republice .....	9
1.3 Typy realitních trhů .....	9
1.4 Specifika nemovitostního trhu .....	10
1.5 Subjekty na trhu s nemovitostmi .....	12
1.6 Faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí .....	13
<b>2 Nemovitosti – poptávka, nabídka a tržní rovnováha.....</b>	<b>15</b>
2.1 Trh.....	16
2.2 Poptávka v ekonomické teorii.....	16
2.3 Poptávka po nemovitostech .....	18
2.4 Poptávka po nemovitostech – faktory, které ji ovlivňují .....	18
2.4.1 Příjmy domácností .....	20
2.4.2 Životní náklady domácností.....	21
2.4.3 Situace na hypotečním trhu.....	21
2.5 Nabídka v ekonomické teorii.....	22
2.6 Nabídka nemovitostí na trhu.....	23
2.7 Nabídka nemovitostí na trhu – faktory, které ji ovlivňují.....	23
2.7.1 Výstavba nových bytových jednotek .....	24
2.8 Tržní rovnováha na trhu s nemovitostmi .....	26
<b>3 Česká národní banka a makrobezpečnostní politika .....</b>	<b>27</b>
3.1 Makrobezpečnostní politika ČNB.....	28
3.2 Úvěrové nástroje makrobezpečnostní politiky ČNB.....	30

<b>4</b>	<b>Zhodnocení faktorů dostupnosti vlastního bydlení na území ČR .....</b>	<b>33</b>
4.1	Hypoteční trh v České republice .....	34
4.1.1	Vývoj měnové politiky ČNB .....	40
4.2	Zadluženost tuzemských domácností .....	46
<b>5</b>	<b>Vývoj makrobezpečnostní politiky v České republice .....</b>	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>Výstavba a stav bytového fondu .....</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>Cena vlastního bydlení v České republice .....</b>	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>Zhodnocení dostupnosti vlastního bydlení v České republice a doporučení... 65</b>	
<b>9</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>Seznam literatury.....</b>	<b>70</b>
	<b>Seznam grafů.....</b>	<b>76</b>
	<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>77</b>
	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>78</b>
	<b>Seznam zkratek .....</b>	<b>79</b>
	<b>Abstrakt</b>	
	<b>Abstract</b>	

# Úvod

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Není pouze ekonomickým statkem, nýbrž i klíčovým prvkem definující kvalitu lidského života. Bydlení má dalekosáhlý vliv na ekonomický, kulturní a sociální vývoj společnosti a jeho kvalita, dostupnost a poskytované služby jsou těsně spojeny s hospodářským rozvojem země. I proto je třeba, aby byla zajištěna dostatečná dostupnost vlastního bydlení, což je tedy i téma, kterému je třeba věnovat adekvátní pozornost, a to právě i v této práci.

V dnešním světě neustálých změn a dynamických trendů, nabývá téma bydlení na stále větší důležitosti. S přibývajícím odchodem mladé generace z rodinných domů a rostoucím důrazem na individualitu a nezávislost se stává otázka dostupnosti vlastního bydlení stále aktuálnějším tématem. Problematika bydlení je mimo jiné i regionálním fenoménem, neboť se dotýká nejen příslušných orgánů, vlády a akademiků, ale také široké veřejnosti, která je touto záležitostí přímo ovlivněna.

Dostupnost vlastního bydlení v České republice ovlivňují různé faktory, kterými se bude detailněji zabývat tato diplomová práce. Cílem je na základě analýzy zhodnotit současnou dostupnost vlastního bydlení v České republice, následně přinést potřebné shrnutí výsledků a návrhy doporučení vedoucí ke zlepšení situace.

V teoretické části práce budou představeny základní teoretické koncepty, které se k této práci řadí. Práce se proto bude zabývat tématy, jako je nabídka i poptávka po nemovitostech. Všechny koncepty, které budou v rámci teoretické části práce použity, budou nejprve dostatečně rozebrány z obecného pohledu. Následně však budou analyzovány právě ve vztahu k nemovitým věcem.

Dále jsou zde popsány faktory, které ovlivňují poptávku i nabídku nemovitostí na trhu. V tomto ohledu práce zmíní mimo jiné příjmy domácností, problematiku hypotečního trhu či makroobezřetnostní politiky. Jen díky kvalitní a dobře postavené teoretické části bude následně možné provést i praktickou část, která přinese potřebná zjištění, které si tato práce již v rámci samotného úvodu vytyčila.

Je tedy třeba uvést, že v rámci praktické části se práce bude nejprve zabývat vývojem hypotečního trhu v České republice za uplynulých několik let. V rámci této kapitoly práce ukáže a nastíní, jak se hypoteční trh v České republice měnil a co ho konkrétně

ovlivňovalo. Jaké faktory, události či další fenomény, které jej formovaly do podoby, ve které je tuzemský trh s nemovitými věcmi dnes.

Následně se již tato práce bude zabírat problematikou zhodnocení dostupnosti vlastního bydlení na území České republiky. Bude dále sledovat, jak se v České republice vyvíjí úvěry na bydlení a co je pro ně typické. Zaměří se rovněž na zadluženost tuzemských domácností i postoj českého státu k financování. Vzhledem k výše uvedenému bude následně možné provést analýzu cen bydlení, která dostupnost v konečném důsledku ovlivňuje velmi zřetelně.

V tomto ohledu se tato práce bude rovněž zabírat i vývojem měnové politiky České národní banky, a to za stejný časový úsek jako v případě již zmíněného hypotečního trhu. Dále platí, že se práce bude rovněž věnovat vývoji makrobezpečnostní politiky, která rovněž citelnou měrou trhu s nemovitými věcmi ovlivňuje a Česká národní banka je jejím klíčovým nositelem.

Po zhodnocení dostupnosti vlastního bydlení budou navrženy i některá doporučení, která by mohla v praxi pomoci tuzemskému nemovitostnímu sektoru k tomu, aby se dostupnost vlastního bydlení v České republice alespoň částečně zlepšila. Jde totiž o problém a fenomén, který je velmi aktuální a jež se v průběhu posledních let citelně prohlubuje. Pro spoustu mladých osob jde o problém a výzvu, se kterou se nemohou jednoduše smířit.

# 1. Nemovitosti a jejich význam v hospodářství

V kontextu zvoleného tématu této práce je nejprve třeba částečně vymezit problematiku nemovitostí. V tomto ohledu je možné zmínit, že nemovitosti mají zásadní ekonomický význam. Pro většinu lidí je zakoupení domu nebo bytu jednou z největších investic, které kdy udělají. Tato investice může sloužit jako zabezpečení pro budoucnost.

Trh s nemovitostmi má také velký dopad na celkovou ekonomiku. Stavebnictví, realitní sektor a další odvětví představují oblast, ve které působí významná část pracovní síly. Tyto sektory citelně přispívají k tvorbě hrubého domácího produktu v zemi, a to nejen v případě České republiky, ale i dalších států (Lux, 2011). I proto budou v rámci další práce bližším způsobem rozebrány.

## 1.1 Právní pojetí nemovitostí v rámci České republiky

Na problematiku nemovitostí je třeba pohlédnout z hlediska právního vnímání. V tomto ohledu výchozí definici poskytuje Občanský zákoník, a to konkrétně § 498, odstavec 1:

*„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.“*

V souladu s ustanovením rakouského občanského zákoníku § 489 je pojmem "věc" v právním kontextu míněno vše, co se odlišuje od osoby a slouží potřebě lidí. Kritériem pro klasifikaci věcí je dělení na movité a nemovité, jak stanovuje část první, hlava IV, díl 2 občanského zákoníku.

Pozitivní definice nemovitých věcí podle § 498 odst. 1 zahrnuje pozemky, podzemní stavby s vlastním účelem, věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám s vlastním účelem, práva stanovená zákonem jako nemovité, a věci, které nelze přenést bez porušení jejich podstaty. Dále, podle přechodného ustanovení v § 3055 odst. 1, nemovitou věcí je stavba pevně spojená se zemí, která není součástí pozemku a je vlastněna osobou odlišnou od vlastníka pozemku.

Pojem "pozemek" je definován v § 2 písm. a) zákona o katastru nemovitostí jako část zemského povrchu oddělená hranicí územní jednotky nebo katastrálního území,



vlastnickou hranicí, hranicí stanovenou regulačním plánem, nebo jiným právním dokumentem.

## 1.2 Historie realitního trhu v České republice

Od roku 1848, došlo k významnému převratu na realitním trhu, když se otevřely možnosti obchodování s nemovitostmi novým subjektům, předtím výlučně v rukou šlechty a církve. Zrušení robotní povinnosti v polovině 19. století vedlo k migračnímu nárůstu a rozšíření volnosti v oblasti nemovitostí, vytvářející prostor pro novou profesi obchodníků s nemovitostmi (Ort, 2008).

Následující období bylo charakterizováno rozkvětem realitního sektoru, přestože Velká hospodářská krize v letech 20. a 30. let způsobila dočasné zpomalení. Nicméně, do počátku druhé světové války pokračoval postupný rozvoj. Po válce v letech 1945–1948 došlo v Československu k znárodnování majetku, což vedlo k stagnaci a neprosperitě na realitním trhu.

Po skončení druhé světové války v roce 1945 nastoupila Komunistická strana Československa k moci, což vedlo k praktickému zániku trhu s nemovitostmi až do sametové revoluce v roce 1989. Vlastnictví bylo silně omezeno, s majetkem občanů, který nemohl být prodán, ale pouze rozdělen, darován státu, nebo odkoupen za nekomerční náhradu (Ort, 2008).

Po přelomu do 90. let zažil realitní trh největší dynamiku. Přejít na tržní hospodářství přinesl nové realitní kanceláře a služby, avšak s nedostatečnou legislativou a znalostmi vznikaly problémy. Postupně docházelo ke změnám v legislativě, nástupu hypotečních úvěrů a stabilizaci trhu. Až do roku 2007 byl realitní trh efektivní a dynamický, ale globální finanční krize následně zpomalila růst. Po jejím skončení v roce 2015 opět ceny nemovitostí stouply, což mnozí investoři využili jako příležitost k investicím (Ort, 2008).

## 1.3 Typy realitních trhů

Realitní trhy se dají podle Kesslerové a Kleina (2009) rozčlenit do různých kategorií, které odrážejí jejich charakteristické vlastnosti a dynamiku. Těmito kategoriemi jsou:

- **Trh kupujícího**, který nastává v situaci, kdy je nabídka nemovitostí vyšší než poptávka. Na tomto trhu je dostatečné množství nemovitostí, ale pouze část

z nich je skutečně prodána. Vysoká nabídka a omezená poptávka vedou k poklesu cen nemovitostí;

- Naopak, **trh prodávajícího** charakterizuje situace, kde je vysoká poptávka po nemovitostech, ale nabídka je omezená. Nemovitosti se na tomto trhu rychle prodávají, což vede k nárůstu cen;
- **Neutrální trh**, který je považován za vyvážený, kde úrokové sazby jsou na přijatelné úrovni a počet nabídek odpovídá poptávce. Na tomto trhu nedochází k výkyvům směrem nahoru ani dolů, a ceny se přirozeně přizpůsobují inflační míře.

Rozdělení trhu nemovitostí podle různých kritérií představuje klíčový aspekt ve zkoumání této rozsáhlé skupiny objektů. Jedním z hlavních hledisek je vlastnictví, které lze kategorizovat do několika typů. Prvním typem je osobní vlastnictví, regulované občanským zákoníkem a vynucované vkladem do katastru nemovitostí. Vlastnictví nemovitostí nese povinnost placení daně z jejich nabytí a následně i roční daně z nemovitosti. Druhým typem je družstevní vlastnictví, které vyplývá z členství v družstvu a poskytuje členská práva a povinnosti. Převod těchto práv je často jednodušší než při osobním vlastnictví, což může činit bydlení v družstevních bytech atraktivnějším. Třetím typem je veřejné vlastnictví, které zahrnuje nemovitosti ve vlastnictví státu, státních podniků nebo obcí.

Další kategorizací nemovitostí je dle jejich typu, jak je uvedeno v katastru nemovitostí. Tento přístup rozlišuje pozemky, budovy, byty a nebytové prostory, a rozestavěné objekty. Každá z těchto kategorií má svá specifika a právní regulace. Komerční využití nemovitostí zahrnuje oblasti jako výroba, obchod, služby a administrativa, zatímco soukromé využití se zaměřuje převážně na bydlení a rekreační účely (Kesslerová a Klein, 2009).

## 1.4 Specifika nemovitostního trhu

Nemovitostní trh je jedním z nejdynamičtějších a nejvýznamnějších ekonomických sektorů ve světě. Tento trh je důležitý z hlediska obyvatelstva, ekonomiky a společenské stability.

Základem nemovitostního trhu je fakt, že se jedná o trh s nehmotnými statky, které mají svou pevnou polohu. Tato poloha je klíčovým faktorem ovlivňujícím hodnotu

nemovitosti. Geografická poloha, urbanizace, dostupnost infrastruktury a atraktivita prostředí jsou důležitými faktory při stanovování ceny nemovitosti (Syrůček, 2018).

Dalším specifikem je, že nemovitosti mají dlouhou životnost a jsou významnou investicí. Investice do nemovitostí je spojena s dlouhodobým přístupem a strategií. Hodnota nemovitostí může růst nebo klesat v závislosti na mnoha faktorech, jako jsou hospodářské podmínky, demografické trendy, politická stabilita a urbanistické plány. Tato nejistota dělá z nemovitostního trhu atraktivní, ale zároveň ho činí náchylným k fluktuacím (Syrůček, 2018).

Významnou roli na nemovitostním trhu hraje také nabídka a poptávka. Dosažení rovnováhy mezi těmito dvěma faktory je klíčové pro stabilní fungování trhu. Nedostatek nabídky může vést k rychlému růstu cen nemovitostí a vytvoření bubliny na trhu. Na druhou stranu, nadměrná nabídka může vést k poklesu cen a ekonomickým problémům. Proto je důležité, aby regulace trhu byla efektivní a vyvážená (Syrůček, 2018).

Bydlení se řadí mezi klíčové prvky v rámci spotřebního koše domácností. Ty ale také musí brát často v potaz, že v závislosti na podmínkách mohou náklady spojené s bydlením často překročit třetinu dostupných příjmů domácností. Současně je obtížné objektivně určit, zda tato situace vychází z reálné finanční dostupnosti bydlení nebo z osobních preferencí jednotlivce (Lux, 2011).

Je nutné zároveň uvést, že nemovitosti mají vysokou cenu, ať už v absolutních číslech nebo na metr čtvereční. Každý pozemek a každá obytná budova je jedinečná díky své lokalitě a fyzikálním vlastnostem, což značně komplikuje jejich ocenění. To vede k tomu, že nemovitosti s podobnou cenou mohou mít významné rozdíly ve svých dalších charakteristikách. Vzhledem k těmto faktorům využívají účastníci trhu často služby zprostředkovatelů, protože obchodování s nemovitostmi není tak jednoduché a časté jako nákup jiných statků, jako jsou například potraviny (Lux, 2013).

Analytický pohled ekonomie na rezidenční nemovitosti rozlišuje dva základní aspekty. Primárním motivem nákupu nemovitosti je uspokojení potřeby po bydlení, což představuje klíčový aspekt lidského života. Vedle toho lze nákup nemovitosti považovat za investici, která z osobu nevyhnutelně činí investora (Syrůček, 2018).

Získání nemovitosti nabízí možnost zhodnocení finančních prostředků, avšak s sebou nese i riziko jejich ztráty. Rozhodování mezi vlastnickým a nájemním bydlením je

předmětem rozsáhlého výzkumu, který zkoumá různé faktory, jež ovlivňují tuto volbu. Kromě toho, že formuje rozhodnutí o bydlení, ovlivňují kulturní a sociální normy, podmínky hypotečního trhu, příjmy domácností, daňové politiky a další okolnosti. Je důležité zdůraznit, že nákup nemovitosti není jako běžné nákupy statků, neboť se obvykle neprovádí často, což znamená, že nelze získat zkušenost metodou pokusu a omylu. Chyby a kognitivní zkreslení při takových rozhodnutích jsou zkoumány v rámci behaviorální ekonomie realitního trhu (Syrůček, 2018).

## **1.5 Subjekty na trhu s nemovitostmi**

Jak již bylo částečně uvedeno, tak trh nemovitostí představuje složitý ekonomický systém, který lze analyzovat z hlediska objektů trhu a subjektů, kteří se na něm podílejí. Objektem trhu jsou samotné nemovitosti a vlastnická práva k nim, zatímco subjekty zahrnují prodávající, kteří chtějí nemovitost prodat, a kupující, kteří se naopak snaží nemovitost získat. Tyto subjekty tvoří základ nabídky a poptávky na trhu nemovitostí. Kromě těchto hlavních aktérů existuje řada dalších účastníků.

Mezi nejčastější subjekty na trhu patří podle Syručka (2018) kupující, kteří hledají nemovitost s cílem získat užitek z prostoru pro bydlení nebo podnikání. Kupní cena je pro ně klíčovým faktorem, neboť představuje náklady spojené s akvizicí nemovitosti a potenciální budoucí výnosy z pronájmu. Prodej nemovitosti často slouží jako investiční strategie s dlouhodobým zaměřením a nižším rizikem ve srovnání s jinými formami investic.

Na druhé straně jsou prodávající, kteří nabízejí nemovitost na trhu v případě, že již nevyužívají potenciál vlastnictví nebo se chtějí zbavit nemovitosti z různých důvodů. To může zahrnovat změny v potřebách (například rodina se zvětšuje), náklady spojené s udržováním nemovitosti nebo nevyhovující polohu (Ort, 2013).

Dalšími důležitými subjekty na trhu jsou dle Orta (2013) pronajímatelé a nájemci, kteří se podílejí na segmentu trhu s pronájmem. Zatímco pronajímatelé nabízejí prostory k pronájmu, nájemci tvoří poptávku po těchto prostorech. V tomto případě se nejedná o obchod s vlastnickými právy, ale o právo užívání nemovitosti.

Realitní kanceláře a makléři zastávají významnou pozici na nemovitostním trhu, působí jako prostředníci mezi prodávajícími a kupujícími, popřípadě mezi pronajímateli a nájemci. Sbírají a koncentrují poptávku a nabídku nemovitostí v jednom místě a aktivně

se podílejí na vyhledávání nabídek a poptávek, přičemž své příjmy generují formou provizí. Kromě základního zprostředkování se obvykle zapojují i do dalších činností souvisejících s obchodem s nemovitostmi, jako je poradenství při koupi nebo prodeji, převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, správa nemovitostí a v některých případech i oceňování nemovitostí. Avšak při oceňování nemovitostí může docházet k přirozenému střetu zájmů, vzhledem k dominantní roli v obchodních transakcích na trhu s nemovitostmi.

Banky jsou dalším důležitým subjektem, který ovlivňuje nemovitostní trh. Poskytují úvěry určené k financování nákupu nemovitostí, přičemž se především jedná o hypoteční banky. Tyto banky musí mít pro tuto činnost licenci udělenou Českou národní bankou. Poskytují tzv. hypoteční úvěry, jejichž splácení včetně úroků a dalších poplatků je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Podmínkou pro získání úvěru je obvykle umístění nemovitosti na území České republiky, v členském státě EU nebo v zemi tvořící Evropský hospodářský prostor. Banky mohou emitovat hypoteční zástavní listy, které představují dluhopisy s relativně nízkým rizikem. Úroky a poplatky spojené s hypotečními úvěry se liší v závislosti na různých faktorech, jako je měna úvěru, jeho výše, doba splatnosti a bonita dlužníka (Ort, 2013).

Stát má také významnou roli na nemovitostním trhu tím, že vytváří právní rámec, v němž trh funguje. Jeho úkolem je nastavit pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců a podobně.

## 1.6 Faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí

V další části této práce je třeba se dostatečně věnovat i faktorům, které mají dopad na cenu nemovitostí. V tomto ohledu je možné uvést, že cena nemovitostí je jedním z klíčových faktorů, které určují hodnotu a atraktivitu daného majetku na trhu. Tato cena je ovlivněna širokým spektrem faktorů, které zahrnují jak ekonomické, sociální, tak i regionální a individuální prvky. Porozumění těmto faktorům je klíčové pro investory, realitní makléře i pro běžné spotřebitele, kteří hledají vhodné bydlení.

Podle Kudy a Luxe (2010) patří mezi tyto faktory:

- **Lokalita** – jedním z nejvýznamnějších faktorů je lokalita. Poloha nemovitosti má obrovský vliv na její hodnotu. Nemovitost v prestižní čtvrti velkého města bude pravděpodobně mít vyšší cenu než obdobná nemovitost ve venkovské oblasti.

Tato lokalita může být ovlivněna různými faktory, jako jsou přístupnost dopravních sítí, blízkost pracovních míst, kvalita škol a služeb či atraktivita okolního prostředí,

- **Stav nemovitosti** – nemovitosti v dobrém stavu, které nepotřebují rozsáhlé opravy či rekonstrukce, budou pravděpodobně dražší než ty, které vyžadují investice do renovace. Stav budovy, věk a kvalita stavebních materiálů jsou v tomto ohledu důležité,
- **Ekonomická situace a poptávka na trhu s nemovitostmi** – v období hospodářského růstu a prosperity se zvyšuje poptávka po nemovitostech, což může zvýšit jejich cenu. Naopak v době recese může dojít k poklesu cen nemovitostí kvůli nižší poptávce a finanční nejistotě,
- **Regulační faktory** – různé zákony a předpisy, jako jsou stavební předpisy, daňové úlevy či regulace úrokových sazeb, mohou mít významný vliv na cenu nemovitostí. Například změny v daňových stimulech pro hypotéky mohou ovlivnit schopnost jednotlivců kupovat nemovitosti a tím i cenu;
- **Demografické faktory** – změny v populaci, jako je růst nebo úbytek obyvatelstva, mohou ovlivnit poptávku po nemovitostech a tím i ceny. Například města s rostoucí populací budou pravděpodobně vidět růst cen nemovitostí v důsledku zvýšené poptávky,
- **Psychologické faktory** – emoce a vnímání trhu mohou hrát klíčovou roli při stanovování cen nemovitostí. Například v obdobích optimismu může docházet k nadhodnocení cen, a naopak v obdobích pesimismu mohou být ceny podhodnoceny.

## 2 Nemovitosti – poptávka, nabídka a tržní rovnováha

Tržní prostředí nemovitostí, navzdory svým specifickým charakteristikám, podléhá zákonům nabídky a poptávky, což formuje cenový mechanismus a usměrňuje ekonomické aktivity jednotlivců i firem. Tento trh umožňuje ekonomickou kalkulaci a vytváří spontánní řád, jak naznačují ekonomičtí myslitelé Pavlík (2004) a Hayek (2010). V podstatě jsou výrobci a podnikatelé prostředníky, kteří se snaží uspokojovat potřeby spotřebitelů a dosahovat zisku, jak zdůrazňuje Smith (2016). Spotřebitelé svým rozhodnutím o nákupu ovlivňují poptávku a tržní cena informuje obě strany o dostupnosti a hodnotě daného statku či služby.

I přes jistou rigiditu trhu nemovitostí je jeho klíčovým atributem maximalizace zisku, která dlouhodobě stimuluje nabídku, zejména při růstu cen. Stejně jako v jiných odvětvích dochází k realokaci výrobních zdrojů ve prospěch produkce více poptávaných statků a služeb. Pokud je na trhu nedostatek určitého statku nebo služby, cena stoupá, což motivuje racionalizaci využití a podněcuje výrobce k intenzifikaci své činnosti.

Nicméně, situaci na trhu nemovitostí komplikuje faktor půdy, který je konečný a často spojen s „lokálním monopolním“ vlastnictvím. Navzdory tomu může nová výstavba v atraktivních lokalitách umožnit rozšíření výstavby směrem vzhůru. Investorům se může vyplatit plánovat výstavbu vyšších budov, aby rozložili náklady na půdu mezi větší stavební plochu. Tím se ostatní výrobní faktory, jako práce a kapitál, stávají substituty půdy.

Rozhodnutí o počtu podlaží budovy je potom výsledkem optimalizace mezních výnosů a nákladů. Mezní výnosy z dalších podlaží jsou určeny prodejní cenou za metr čtvereční plochy a celkovou plochou bytu, zatímco mezní náklady zahrnují dodatečné náklady na konstrukci a zajištění stavby. Investor maximalizuje zisk stavbou dalších podlaží, dokud se mezní výnosy nerozrovnají s mezními náklady.

Ve skutečnosti však musí celkový počet podlaží respektovat pravidla stanovená veřejným sektorem. Regulace trhu by měla podle ekonomického paradigmatu blahobytu podporovat pozitivní externality a bránit negativním účinkům. Avšak identifikace těchto efektů a jejich internalizace do cen je složitá. Zásahy do trhu, včetně regulace výšky budov, by měly minimalizovat negativní externality, ale mohou vést k suboptimální alokaci zdrojů a vzniku státních selhání.

## 2.1 Trh

V rámci této části práce je však nejprve třeba se věnovat tomu, co je trh. Jde o důležitý termín v kontextu poptávky a nabídky, tedy fenoménům, které bude tato práce nyní sledovat. V tomto ohledu je možné uvést, že trh lze definovat jako celkovou hodnotu nebo objem zboží či služeb, které uspokojují stejné potřeby zákazníka, jak uvádí Blažková (2007, s.55).

Nelze ho omezovat pouze na pohled zboží či služeb uspokojující potřeby, neboť to může mít za následek vážné negativní důsledky pro podnik. Příliš úzká definice může vést k opomenutí požadavků zákazníků či konkurentů, zatímco příliš široká definice může vést k vytvoření produktů či služeb, které nejsou dostatečně cílené na konkrétní skupinu zákazníků, a tím nedosahují požadovaných cílových skupin.

Dále je důležité začít při definování trhu a jeho analýze se zjištěním potřeb zákazníků, jak radí Blažková (2007, s.56). Teprve poté je možné uvažovat o tom, jak tyto potřeby uspokojit. Důležitým aspektem je také zaměření na skryté či vznikající trhy, nikoliv pouze na ty existující, což může podniku umožnit rozšířit své pole působnosti.

Trh není statický a je nezbytné přizpůsobit své chování měnícím se zvyklostem a tržní situaci. Stejná osoba může mít v různých situacích odlišné potřeby, neboť podoba potřeb závisí na několika proměnných faktorech, jako jsou denní doba, nálada nebo finanční situace jednotlivce. Tím pádem nelze potřeby považovat za statické, jelikož jsou podmíněny různými faktory.

## 2.2 Poptávka v ekonomické teorii

V další části je třeba, aby došlo k bližšímu pochopení a vysvětlení toho, co je to vlastně poptávka. V tomto ohledu je možné zmínit, že poptávka je obrazem zájmu spotřebitelů o konkrétní produkty na trhu. Tento fenomén je vztahem mezi sortimentem zboží a služeb a množstvím, které jsou zákazníci ochotni a schopni nakoupit za určitých cenových podmínek (Jurečka a kol., 2018).

Ekonomická teorie rozlišuje individuální a tržní poptávku. Individuální poptávka je vyjádřením zájmu jednotlivého spotřebitele o určité zboží za různých cenových podmínek. Na druhé straně tržní poptávka odkazuje na celkovou poptávku po určitém druhu zboží nebo služby ze strany všech spotřebitelů. Tyto dvě formy poptávky se liší svými charakteristikami a mechanismy.



Zákon poptávky, základní princip ekonomie, uvádí, že pokles ceny produktu nebo služby vede ke zvýšení poptávky, zatímco zvýšení ceny má za následek pokles poptávky. Tento princip však neplatí vždy a existují situace, které narušují tuto tradiční souvislost. Jedním z nich je Giffenův paradox, kdy určité produkty, přestože jsou levnější, mají stále vysokou poptávku kvůli absenci vhodných substitutů, což narušuje standardní model zákona poptávky (Jurečka a kol., 2018).

Poptávku ovlivňuje několik faktorů, z nichž jeden zásadním způsobem je cena substitutů. Pokud cena jednoho produktu stoupne, lidé se mohou obrátit k levnějším alternativám, což snižuje poptávku po původním, dražším produktu. Například, pokud cena džusu vzroste, spotřebitelé mohou přejít na levnější varianty, jako je minerální voda, což má za následek pokles poptávky po džusu.

Poptávka je podstatně ovlivňována cenou komplementárních produktů, což lze vysledovat i v případě trhu s nemovitostmi, kde zvýšení cen nemovitostí vede k poklesu poptávky. Toto zvýšení cen má rovněž dopad na další související služby a výrobky, jako jsou stavební práce, stavební materiály či pojištění nemovitostí (Jurečka a kol., 2018).

Důležitým faktorem ovlivňujícím poptávku je také úroveň příjmů, která úzce koreluje s množstvím požadovaného zboží a služeb. Vyšší příjmy umožňují spotřebitelům investovat do většího rozsahu produktů a služeb, čímž roste celková poptávka. Naopak nižší příjmy vedou ke klesající poptávce, neboť spotřebitelé nemohou si dovolit nadbytečné zboží.

Různé druhy statků mohou být rozděleny do kategorií podle jejich povahy a vztahu k příjmu spotřebitele. Nezbytné statky jsou ty, které jsou nezbytné pro život bez ohledu na úroveň příjmu, jako jsou potraviny, léky nebo hygienické produkty. Růst poptávky po těchto statcích je často nižší než růst příjmů. Naopak u normálních statků roste poptávka úměrně s růstem příjmů, zatímco luxusní statky jsou pro spotřebitele nadbytečné. Méněcenné produkty jsou ty, které spotřebitelé nakupují pouze za nízkých příjmů a při zvýšení příjmů je již nepotřebují (Jurečka a kol., 2018).

Preference spotřebitelů jsou také významným faktorem ovlivňujícím poptávku. Různí spotřebitelé mají různé preference, ať už jde o sportovní aktivity, stravovací návyky nebo záliby. Firmy se často snaží ovlivňovat preference spotřebitelů prostřednictvím reklamy (Jurečka a kol., 2018).

## 2.3 Poptávka po nemovitostech

Při analýze tržní poptávky je nezbytné uvážit principy zákona poptávky, které uvádějí, že změny cen produktů mají významný dopad na kupní tendence. Tato teorie naznačuje, že s růstem cen dochází k redukci kupovaného množství, a naopak s poklesem nebo stagnací cen se poptávka zvětšuje. Poptávka je tedy přímo závislá na ceně daného produktu a omezena kupní silou spotřebitelů.

V oblasti trhu s nemovitostmi, zejména s byty, se však do tvorby cen zapojují další faktory, které jsou unikátní pro tento segment. Přítomností nezaměnitelných produktů, jako jsou byty, není možné nahradit jinými alternativami, což dává zvláštní charakter analýze poptávky. Rozhodnutí domácností o nájemním či vlastnickém bydlení, ať už novém či starším, je zásadní pro formování poptávky. Toto rozhodování, známé jako "tenure choice", je ovlivňováno různými faktory, včetně finančních, sociálních, demografických a legislativních aspektů (Votava a kolektiv, 2021).

Finanční faktory zahrnují příjmy domácností, očekávaný vývoj příjmů, náklady spojené s vlastnictvím či nájmem, inflaci a dostupnost financování. Sociální a demografické faktory zahrnují trendy populace, míru nezaměstnanosti, ekonomický status a preference domácností. Tyto faktory přímo ovlivňují disponibilní příjmy, a tedy i schopnost domácností investovat do bydlení (Votava a kolektiv, 2021).

Legislativní faktory, atraktivita lokality a další okolnosti, jako je stav trhu s nájemním bydlením, také výrazně ovlivňují rozhodování. Dynamika tržního a regulovaného nájemného dále formuje zájem o vlastní bydlení versus pronájem. Například deregulace nájemného může vést k poklesu zájmu o vlastnictví nemovitosti (Votava a kolektiv, 2021).

Kromě toho je poptávka po bytech ovlivněna počtem volných bytů, novostaveb, kvalitou a technickým stavem a mediálními aspekty. Regionální specifika a dynamika trhu práce dále modifikují poptávku. Rozhodnutí domácností ohledně jejich ekonomické síly a preferencí jsou dalším kritickým faktorem v tomto procesu.

## 2.4 Poptávka po nemovitostech – faktory, které ji ovlivňují

Výzkum provedený Votavou a kolegy (2021), a dále práce Hlaváčka a Komárka (2009; 2010; 2011) a Čadila (2009) se zabýval hlavními faktory poptávky ovlivňujícími trh s nemovitostmi v České republice. Tyto faktory zahrnují příjmy domácností, ceny

nemovitostí a preference potenciálních kupujících (Megbolugbe et al. 1991). Dále hrají roli demografické faktory, jako je počet obyvatel, a daňová politika (Poterba et al. 1991), spolu s monetární politikou v podobě úrokových sazeb, které ovlivňují dostupnost hypotečních úvěrů (Égert a Mihaljek 2007).

Podle Megbolugbeho a spol. (1991) jsou na individuální úrovni klíčové faktory jako příjem, cena a preference. Preference, které nejsou přímo pozorovatelné, se často místo toho určují pomocí demografických charakteristik, jako je věk nebo rodinný stav, které se předpokládá, že dobře predikují preference. Preference mohou zahrnovat také výběr lokalit vzhledem k nabízeným službám (Arnott 1987), které zvyšují kvalitu života v dané oblasti.

V této souvislosti se službami rozumí vše, co přispívá k pohodlí a komfortu v dané lokalitě, včetně škol, parků, kvality dopravy, obchodů a restaurací. Domácnosti také zohledňují dojezdovou vzdálenost do zaměstnání a další spotřební chování (Arnott 1987). Města s vyššími příjmy a širokou škálou služeb mají obvykle vyšší ceny nemovitostí než méně atraktivní oblasti (Rosen 1974; Roback 1982).

Poptávka po nemovitostech jako investici je rovněž ovlivněna očekávanou návratností (Megbolugbe et al. 1991). Nemovitosti konkurují cenným papírům a jiným investičním alternativám, přičemž mají tu výhodu, že jsou fyzickým aktivem, což může být pro některé investory atraktivní. Navíc lze nemovitosti využít k okamžitému bydlení, což není možné u cenných papírů.

Další rozdíl spočívá v možnosti financování nemovitostí hypotečním úvěrem, který často vyžaduje dlouhodobou splátkovou dobu. To znamená, že mnoho kupujících se stává pákovými investory. Význam investic do nemovitostí je patrný i z toho, že v roce 2019 tvořily hypoteční úvěry více než 40 % soukromých úvěrů v České republice, což představovalo téměř čtvrtinu hrubého domácího produktu, a přibližně 60 % bilančních sum českých bank bylo spojeno s financováním nemovitostního sektoru (Frait 2019).

Investiční návratnost do obytné budovy je zásadním faktorem ovlivňujícím rozhodnutí o financování, přičemž klíčovým faktorem jsou podmínky poskytování hypotečního úvěru, včetně úrokové sazby a případných regulatorních omezení stanovených zejména centrální bankou (Agnello a Schuknecht, 2011).

Když je krátkodobá úroková sazba centrální banky blízká nule, úrokové sazby úvěrů na bydlení jsou obvykle nízké, což stimuluje poptávku. Vliv uvolněné monetární politiky

na růst trhu s hypotékami a následné nadhodnocení cen nemovitostí potvrzují Jorda et al. (2015). Šoky způsobené monetární politikou mají trvalý dopad na ceny nemovitostí a úroveň zadlužení soukromého sektoru, jak uvádějí Eickmeier a Hofmann (2013).

Tito autoři přičítají neudržitelný vývoj na trhu nemovitostí a hypotečních úvěrů zmíněným šokům způsobeným monetární politikou. Nízké úrokové sazby vedou investory k pákovým nákupům nemovitostí, čímž se zvyšuje celkový objem hypotečního úvěrování, což má pozitivní vliv na ceny nemovitostí.

Pokud rostou ceny nemovitostí a tlačí tak na zvyšování hypotečních objemů, může se objevit riziko spekulativních obchodů (Shiller, 2016) a vzniku bubliny, jak bylo patrné na trhu s byty v ČR před rokem 2008 (Čadil, 2009). Vzhledem k tomu, že centrální banka nemůže vždy zvýšit svou krátkodobou úrokovou sazbu, musí hledat alternativní mechanismy k regulaci růstu cen nemovitostí. Jednou z možností je stanovení maximální hodnoty nemovitosti ve vztahu k její zajištěné hodnotě (loan-to-value, LTV), maximální poměr celkového dluhu k příjmům žadatele (debt-to-income, DTI) a maximální podíl dluhových plateb na příjmu žadatele (debt service-to-income, DSTI).

#### **2.4.1 Příjmy domácností**

V kontextu tohoto faktoru je třeba uvést, že příjmy domácností jsou klíčovým ukazatelem, který může ovlivnit schopnost a ochotu jednotlivých domácností nakupovat nebo pronajímat nemovitosti (Čadil, 2009).

Prvním základním východiskem je, že čím vyšší jsou příjmy domácností, tím větší je pravděpodobnost, že si budou moci dovolit investovat do nemovitosti, respektive je poptávat a nakupovat (Bradáč, 2021). Vyšší příjmy umožňují lidem spořit více peněz na úvodní nákup, což může zvýšit jejich schopnost participace na realitním (nemovitostním) trhu. Vyšší příjmy umožňují domácnostem financovat i úvěry na nemovitosti s nižšími úrokovými sazbami, což může být velmi výhodné (Čadil, 2009).

Příjmy domácností také ovlivňují velikost a typ nemovitosti, kterou si mohou dovolit (Bradáč, 2021). Lidé s vyššími příjmy mají tendenci hledat větší a luxusnější nemovitosti, zatímco lidé s nižšími příjmy se často orientují na menší a cenově dostupnější možnosti. To má významný dopad na nabídku a poptávku na trhu s nemovitostmi, a to mimo jiné i z pohledu konkrétních lokalit (centra, periférie, velká města nebo třeba vesnice) (Čadil, 2009).

Dalším faktorem, který ovlivňuje poptávku po nemovitostech v souvislosti s příjmy domácností, je regionální ekonomický kontext (Klement a Kozák, 2022). Příjmy domácností se liší v závislosti na geografickém umístění. V oblastech s vysokými příjmy, jako jsou velká města, je poptávka po nemovitostech obvykle vyšší, protože lidé mají více finančních prostředků na nákup a investice. (Čadil, 2009).

#### **2.4.2 Životní náklady domácností**

Mezi důležité faktory, na které je v souvislosti s cílem této práce nahlédnout, se řadí i životní náklady domácností (Gibas, 2022). Tento faktor má zásadní vliv na to, jak lidé nakupují a investují do nemovitostí, a může ovlivnit celý trh s nemovitostmi a ekonomiku země jako celek.

Životní náklady domácností se skládají z mnoha různých prvků, které zahrnují náklady na bydlení, potraviny, energie, dopravu, zdravotní péči a mnoho dalších (Gibas, 2022). Když tyto náklady rostou, domácnosti mají méně volných prostředků k dispozici pro investice do nemovitostí, což může snížit poptávku po nich. Například vyšší náklady na bydlení mohou vést k tomu, že lidé budou raději pronajímat byty než kupovat vlastní nemovitosti, protože nebudou schopni splácet hypoteční úvěry (Čadil, 2009).

Dalším faktorem, který ovlivňuje poptávku po nemovitostech v souvislosti s životními náklady, jsou daňové politiky a pobídky vlády (Bayerová, 2021). Například daňové odpočty a stimuly pro první nákup nemovitosti mohou motivovat lidi k tomu, aby si pořídili vlastní nemovitosti, i když by si to bez těchto opatření nemohli dovolit (Čadil, 2009).

Lze shrnout, že životní náklady domácností jsou klíčovým faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech. Tyto náklady mají vliv na rozhodnutí lidí ohledně kupování nebo pronajímání nemovitostí, a také na ceny nemovitostí na trhu. Jejich vývoj je třeba sledovat a analyzovat, aby bylo možné lépe porozumět dynamice trhu s nemovitostmi a přijímat informovaná rozhodnutí v oblasti investic do nemovitostí.

#### **2.4.3 Situace na hypotečním trhu**

Hypoteční trh hraje klíčovou roli ve vývoji trhu s nemovitostmi. Je to z důvodů, že prostřednictvím hypotečního trhu lidé mnohdy získávají finance pro nákup svých domů a bytů. Jakákoliv změna na hypotečním trhu může mít významný dopad na poptávku po nemovitostech.

Prvním faktorem, který ovlivňuje situaci na hypotečním trhu a s tím tedy i poptávku po nemovitých věcech, je úroková sazba. Úrokové sazby mají zásadní vliv na to, jaké podmínky mají lidé při financování svých nemovitostí. Pokud jsou úrokové sazby nízké, stává se hypoteční půjčka cenově dostupnější a mnoho lidí se rozhoduje pro nákup nemovitosti. Naopak, pokud se úrokové sazby zvyšují, stoupají náklady na půjčení peněz a poptávka po nemovitostech může klesnout. Úrokové sazby jsou tak klíčovým faktorem, který ovlivňuje, zda lidé jsou ochotni investovat do nemovitostí.

Dalším důležitým faktorem je dostupnost hypotečního financování. Banky a hypoteční společnosti mají své vlastní úvěrové standardy pro poskytování hypotečních půjček. Pokud jsou tyto standardy přísné a banky vyžadují vysoký vstupní kapitál nebo mají složité požadavky na kreditní historii, může to omezit možnost lidí získat hypoteční úvěr a tím i jejich schopnost nakoupit nemovitosti. Naopak, pokud jsou úvěrové standardy volnější a banky jsou ochotny půjčovat, může to podpořit poptávku po nemovitostech.

## **2.5 Nabídka v ekonomické teorii**

Poté, co došlo k dostatečné analýze a rozebrání nabídky v ekonomické teorii je nyní třeba se věnovat konceptu nabídky. Nabídka zboží a služeb, v kontextu ekonomie, reprezentuje kvantitativní a cenový poměr výrobků a služeb, které jsou nabízeny výrobcem nebo prodejcem v určitém časovém období (Bayerová, 2021).

Rozlišuje se individuální a tržní nabídka, přičemž individuální nabídka reflektuje ochotu jednotlivých podniků prezentovat různá množství statků a služeb při rozmanitých cenách. Tržní nabídka pak zahrnuje celkové množství daného druhu zboží a služeb nabízených za různé ceny všemi subjekty na trhu (Bayerová, 2021).

Ceny výrobních substitutů a komplementů patří mezi klíčové faktory ovlivňující nabídku. Substituty jsou produkty s podobnými charakteristikami, k jejichž výrobě má firma technologii k dispozici. Pokud se zvýší cena substitutů a firma má schopnosti vyrábět tyto alternativní produkty, může se pro ni stát výhodnějším přesunout se k jejich výrobě (Bayerová, 2021).

Růst cen výrobních substitutů obvykle vede ke snížení nabídky dříve vyráběných produktů a naopak. Dalším významným faktorem ovlivňujícím nabídku jsou ceny výrobních faktorů, jako jsou suroviny, energie a práce. Pokud dojde k nárůstu cen výrobních faktorů, dochází obvykle ke snížení nabídky daného výrobku. Technologický

pokrok může mít také vliv na nabídku, často ji podporuje umožněním výroby většího objemu produktů za stejných podmínek nebo téhož objemu produktů s menšími náklady na výrobu.

Očekávání budoucích změn cen mohou motivovat podniky k úpravám své nabídky v současnosti, aby lépe reagovaly na předpokládané změny v cenách a nákladech. Počet firem na trhu a jejich produkční kapacita také ovlivňují nabídku; vstup nových firem nebo zvýšení produkce stávajících firem obvykle vede k nárůstu nabídky. Specifické okolnosti, jako je počasí, pandemie, legislativní změny nebo politická situace, mohou také ovlivnit nabídku zboží a služeb, a to jak na lokální, tak na globální úrovni, přičemž tyto faktory jsou mimo kontrolu firem působících na trhu.

## **2.6 Nabídka nemovitostí na trhu**

Zákon rostoucí nabídky postuluje, že s růstem ceny roste i množství zboží nabízené na trhu, a naopak. To je z důvodu, že vyšší ceny přitahují nové výrobce a stimulují stávající k zvýšení produkce, což následně může vést k vyšším ziskům.

Podle Bayerové (2021) existují tři základní formy nabídky: agregátní, která zahrnuje celkové zamýšlené prodeje všech výrobců na trhu, individuální, která představuje nabídku jednoho konkrétního výrobce, a dílčí (tržní), která je součtem individuálních nabídek jednotlivých firem na určitém trhu.

Nabízené množství však není pouze ovlivněno cenou, ale i dalšími faktory, jako jsou náklady na výrobu, ceny vstupů, používané technologie, míra konkurence, počet výrobců nebo dodavatelů, specifické faktory (například počasí), hospodářská politika a očekávání (Votava a kolektiv, 2021).

Bydlení je specifickým produktem, jehož nabídka je ovlivněna mnoha faktory, včetně prostorové zakořeněnosti, vazby na trh s pozemky, velké diference produktu, dlouhé doby produkce a vysoké míry státních intervencí. Těmito faktory se mění tvar nabídkové křivky v průběhu času. Krátkodobě je nabídka neelastická, avšak v dlouhodobém horizontu má čas se přizpůsobit podmínkám na trhu (Votava a kolektiv, 2021).

## **2.7 Nabídka nemovitostí na trhu – faktory, které ji ovlivňují**

Analýza nabídkových faktorů v oblasti nemovitostí ukazuje na jejich menší pozornost ve srovnání s poptávkovými faktory v literatuře. Tento nedostatek pozornosti

je pravděpodobně způsoben obtížnějším získáváním dat a statistik, jelikož stavitelé obvykle chrání informace o svém podnikání. To vede ke ztížení výzkumu. Přesto je možné identifikovat několik klíčových faktorů, mezi něž patří cena a dostupnost výrobních vstupů, jako jsou lidská práce, kapitál a stavební technologie. Dále se zkoumá státem utvářené regulační prostředí. Například, v případě nepříznivé vnitrostátní hospodářské situace nebo expanzivní monetární politiky v okolních státech může dojít ke zvýšení domácí úrokové míry. To by mohlo vést ke zpomalení domácí ekonomické aktivity, ale také přilákat zahraniční kapitál a zvýšit poptávku po domácí měně (Votava a kolektiv, 2021).

Z hlediska ekonomické teorie by zvýšení cen nemovitostí mělo podnítit zahájení nových developerských projektů a podpořit stavební činnost, čímž by se měl tlak na cenový růst zastavit a trh by měl najít novou rovnovážnou cenu. Dlouhodobé faktory spojené s hodnotou nemovitostí zahrnují cenu stavebních pozemků, stavebních materiálů a práce. Ponechání trhu nemovitostí volnému tržnímu mechanismu by mělo dlouhodobě ovlivňovat nabídkovou stranu a vést k návratu k přirozené úrovni.

Nicméně, výstavba nových i přestavba starých nemovitostí je často omezena rigidním územním plánováním, zdlouhavými povolovacími procesy a dalšími státními zásahy. Tyto faktory zpomalují trh a brání mu dosáhnout rovnovážné úrovně pomocí cenového mechanismu, jak je uvedeno v odborné literatuře (Votava a kolektiv, 2021).

### **2.7.1 Výstavba nových bytových jednotek**

Výstavba nových nemovitých věcí je klíčovým faktorem, který významně ovlivňuje nabídku nemovitostí na trhu. Tato problematika má významný dopad na ekonomiku, urbanizaci, životní prostředí a mnoho dalších aspektů společnosti.

Výstavba nových bytových a komerčních prostor vytváří pracovní příležitosti v oblasti stavebnictví a spojených odvětvích. Tato pracovní místa zahrnují stavební dělníky, architekty, inženýry, projektanty a mnoho dalších. Tímto způsobem výstavba nových nemovitostí podporuje ekonomický růst a přispívá k růstu HDP. Zároveň však existuje i riziko, že přehnaná výstavba doprovázená významným růstem cen nemovitostí může vést ke spekulativním bublinám a následným ekonomickým problémům (Klement a kolektiv, 2022).



Dalším důležitým aspektem je vliv výstavby na cenovou stabilitu nemovitostí. To může být pro potenciální kupce výhodné, protože mají více možností a nižší náklady. Naopak to však může být problematické pro majitele stávajících nemovitostí, kteří mohou zaznamenat pokles hodnoty svých investic. Cena nemovitostí je tedy často citlivá na nabídku nových staveb, což již v této práci bylo částečně uvedeno (Bayerová, 2021).

Dalším důležitým aspektem je urbanizace a vliv výstavby na městskou infrastrukturu. Rychlá výstavba nových nemovitostí může znamenat zvýšený tlak na dopravní systémy, vodní a energetickou infrastrukturu, školství a další veřejné služby. Pokud nejsou tyto aspekty řádně zvládnuty, může dojít k problémům s přetížením a nižší kvalitě života v městských oblastech (Klement a kolektiv, 2022).

Klíčovou otázkou je, co všechno má v praxi dopady na samotnou problematiku výstavby. V tomto ohledu je třeba uvést, že v první řadě jde o stavební řízení a další regulace, které se liší od místa k místu. Přísné stavební předpisy mohou zpomalit proces schvalování, a tak zvyšovat náklady na výstavbu, což může mít za následek omezenou nabídku nemovitostí (Bradáč, 2021).

Geografické faktory hrají také důležitou roli. Přírodní podmínky, jako jsou hory, řeky nebo bažiny, mohou omezovat dostupnost pozemků pro výstavbu, což může snižovat nabídku v určitých oblastech (Linhart a kolektiv, 2022).

V tomto ohledu je možná analýza dat ze sčítání lidu, bytů a domů provedeného v roce 2021 odhaluje podstatné charakteristiky bytového fondu v České republice. Celkový počet bytů dosáhl čísla 5 340 033, z čehož 4 480 139 bylo obydlených a 859 894 neobydlených. Oproti roku 2011 byl zaznamenán nárůst obydlených bytů o 9,14 %, což naznačuje dynamický vývoj na trhu s bydlením.

Srovnání s daty z roku 2011 odhaluje určité změny ve struktuře bytového vlastnictví. Například podíl bytů ve vlastním domě klesl o 2,6 %, zatímco podíl bytů v osobním vlastnictví vzrostl o téměř 5 %. Stejně tak stoupl podíl bytů s jiným bezplatným užíváním z 4,3 % na 7,0 %. Tyto změny naznačují dynamiku trhu s bydlením a preference vlastnictví.

Dlouhodobější pohled od roku 2001 ukazuje ještě výraznější transformace. Například družstevní byty ztratily svůj podíl z 23 % na pouhých 3,8 %, zatímco byty v osobním vlastnictví zaznamenaly výrazný nárůst. Podíl bytů ve vlastním domě mírně klesl, což svědčí o možném trendu změny preferencí ve způsobu bydlení.

Celkově lze konstatovat, že bytový fond v České republice prošel v posledních desetiletích značnými proměnami, což odráží jak ekonomické, tak i sociální faktory ovlivňující trh s bydlením. Tyto změny mají potenciální dopady na politiky bydlení a urbanistické plánování, které by měly reflektovat aktuální trendy a potřeby obyvatelstva.

## **2.8 Tržní rovnováha na trhu s nemovitostmi**

Tržní rovnováha představuje koncept, který je v jádru ekonomických teorií a modelů. Jedná se o situaci, kdy se poptávka po zboží nebo službách shoduje s nabídkou, což vede k stabilní ceně a množství obchodovaného zboží. Tento stav je základním cílem ekonomické aktivity, jelikož přináší efektivní alokaci zdrojů a maximální spokojenost pro zúčastněné strany – spotřebitele i výrobce.

Jedním z klíčových faktorů tržní rovnováhy je poptávka. Poptávka odráží ochotu a schopnost spotřebitelů kupovat určité zboží či služby za různé ceny. Tento jev je často ovlivňován faktory jako jsou cena samotného produktu, kupní síla populace, preference a módní trendy. Na druhé straně stojí nabídka, která vyjadřuje ochotu a schopnost výrobců nabízet své výrobky za různé ceny. Nabídka je ovlivňována výrobními náklady, technologiemi, dostupností surovin a konkurenčním prostředím (Ort, 2013).

Tržní rovnováha vzniká v místě, kde se křivky poptávky a nabídky protínají. Tento bod je známý jako rovnovážná cena a množství. Pokud je cena nižší než rovnovážná cena, poptávka převyšuje nabídku a vytváří se nedostatek, což vede k tlaku na zvýšení ceny. Naopak, pokud je cena vyšší než rovnovážná cena, nabídka převyšuje poptávku a vytváří se přebytek, což vede k tlaku na snížení ceny. Tento proces se opakuje, dokud není dosaženo rovnováhy (Ort, 2013).

Důsledky tržní rovnováhy jsou dalekosáhlé a mají vliv na celou ekonomiku. Efektivní alokace zdrojů je dosažena, protože zboží a služby jsou produkovány a distribuovány v souladu s preferencemi spotřebitelů a výrobními možnostmi. To vede k maximalizaci užítku a zisků (Votava a kolektiv, 2021).

Nicméně, tržní rovnováha není statickým stavem, ale spíše dynamickým procesem. Různé vnější faktory, jako jsou změny technologie, regulace vlády, ekonomická politika, a dokonce i přírodní katastrofy, mohou narušit rovnováhu a vést k posunu křivek poptávky a nabídky (Ort, 2013).

### 3 Česká národní banka a makrobezřetnostní politika

V další části práce bude potřeba bližším způsobem rozebrat makrobezřetnostní politiku České národní banky. Ještě před tím ale bude potřeba bližším způsobem nahlédnout na samotnou ČNB. V tomto ohledu platí, že ČNB Po pádu komunistického režimu došlo k přijetí zákonů č. 130/1989 Sb. a č. 158/1989 Sb., které nastavily nový dvoustupňový režim bankovníctví (Revenda, 2011).

Tyto legislativní akty vedly k oddělení obchodních aktivit Státní banky československé, což následně přineslo vznik Komerční banky, Všeobecné úvěrové banky a obnovu dosud neaktivní Investiční banky. Tím byla Státní banka československá schopna zaměřit se výhradně na emisní operace, devizové obchody a celostátní měnovou politiku (Revenda, 2011).

V roce 1993 vznikla Česká národní banka jako právnická osoba s hlavním sídlem v Praze, a od svého vzniku je plně nezávislá na politickém vlivu. Tato nezávislost byla zavedena s cílem umožnit bance efektivně plnit své hlavní poslání, kterým byla nejprve měnová stabilita a nyní cenová stabilita. Od svého vzniku je Česká národní banka zodpovědná za dohled nad činností komerčních bank. Postupem času, v souladu s vývojem finančních trhů a fúzí některých finančních institucí, došlo ke sloučení všech dohledových orgánů pod Českou národní banku. Úloha centrální banky se tak rozšířila z původního úkolu zajistit cenovou stabilitu o novou odpovědnost za stabilitu a bezpečný rozvoj českého finančního systému (Revenda, 2011).

Většina vyspělých států přisuzuje centrálním bankám podobné cíle, které obvykle zahrnují makroekonomické a mikroekonomické funkce. Tyto funkce jsou propojeny a zahrnují klíčové aktivity, které centrální banky provádějí ve svých různých oblastech působení. Centrální banka je v těchto zemích uznávanou bankovní autoritou a plní nenahraditelnou úlohu (Holman, 2016).

Makroekonomická funkce centrální banky by měla vytvářet vhodné podmínky pro hospodářský růst tím, že zajišťuje stabilitu cen a kurzů (Holman, 2016).

V souladu s hlavním cílem České národní banky vytvářet měnovou politiku je také zodpovědná za emisi bankovek a mincí. Je třeba zdůraznit, že monopol na emisi hotovostních peněz drží pouze Česká národní banka. Bezhotovostní peníze mohou také

emitovat, avšak jsou jen jedním z mnoha emitentů, kde hlavní podíl připadá na obchodní banky (Holman, 2016).

Monetární politika, jak ji definuje Revenda (2011), představuje plánovanou aktivitu subjektu, který prostřednictvím měnových mechanismů reguluje množství peněz v oběhu za účelem dosažení určitých cílů. Primárním úkolem podle zákona o České národní bance je zajistit stabilitu cen. ČNB také sleduje stabilitu finančního systému a zajištění bezpečného provozu finančního prostředí v České republice. V souladu s primárním cílem podporuje ČNB ekonomickou politiku vlády směrem k udržitelnému hospodářskému růstu (ČNB, 2023). Centrální banka rozlišuje mezi expanzivními a restriktivními opatřeními v souladu s cíli měnové politiky.

Expanzivní monetární politika je strategií, kterou centrální banka využívá k podpoře ekonomického růstu a zvýšení agregátní poptávky. Hlavním nástrojem je snižování úrokových sazeb, což vede k poskytování nových úvěrů ze strany obchodních bank. Tento krok vede k ekonomickému uvolnění, podporuje vyšší výdaje domácností a podniků, což zvyšuje rychlost oběhu peněz. Expanzivní monetární politika je aplikována v situacích, kdy jsou úrokové sazby vysoké, ekonomika je slabá, nezaměstnanost je vysoká a obavy z inflace jsou nízké. Jakmile jsou úrokové sazby dostatečně nízké a ekonomika je stimulována, centrální banka se opět zaměřuje na inflaci a přistupuje k restriktivní měnové politice (Jílek, 2013).

Restriktivní monetární politika, naopak, usiluje o opak expanzivní politiky. Je charakterizována zvýšením krátkodobých tržních úrokových sazeb, což vede ke zvýšení ostatních úrokových sazeb v ekonomice a snižuje množství poskytovaných úvěrů. V důsledku toho domácnosti a firmy omezují své výdaje a přestávají si půjčovat peníze od obchodních bank, což snižuje rychlost oběhu peněz. Restriktivní měnová politika je často uplatňována v případech, kdy je ekonomika přehřátá a existují obavy o nekontrolovatelný růst cen. Jakmile se úrokové sazby dostatečně zvýší a obavy o inflaci se sníží, centrální banka opět přechází k expanzivní měnové politice (Jílek, 2013).

### **3.1 Makrobezřetnostní politika ČNB**

V kontextu České národní banky je třeba zároveň zmínit problematiku makrobezřetnostní politiky ČNB. Makrobezřetnostní politika, reagující na světovou finanční krizi v letech 2007 až 2009, získala zvýšenou pozornost a byla zdůrazněna

potřeba zabezpečit finanční stabilitu. Účelem této politiky je minimalizovat rizika, která by mohla vyvolat systémové poruchy v ekonomice. Tímto způsobem je důležité předcházet finančním krizím a snižovat jejich potenciální dopady na ekonomiku a společnost. Česká národní banka (ČNB, 2020) zdůrazňuje, že cílem makrobezpečnostní politiky není dosažení úplné stability finančního systému za každých okolností, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářský růst. Místo toho se snaží minimalizovat pravděpodobnost rozsáhlých poruch ve finančním systému, které by měly závažné důsledky pro reálnou ekonomiku.

Průběžné cíle makrobezpečnostní politiky, odvozené z doporučení Evropského výboru pro systémová rizika (ESRB, 2013), zahrnují opatření k omezení nadměrného růstu úvěrů, zlepšení stability finanční páky a zmírnění rizika nedostatku likvidity. Tyto cíle jsou klíčové pro dosažení hlavního cíle makrobezpečnostní politiky, kterým je ochrana finančního systému a minimalizace systémových rizik.

Kromě toho má makrobezpečnostní politika za úkol chránit spotřebitele před nadměrnými finančními riziky a závazky, které by nemohli splatit. Nástroje této politiky zohledňují finanční situaci žadatelů o úvěr a snaží se zajistit, aby byli schopni splácet své dluhy i v případě neočekávaných situací, jako je krátkodobý pokles příjmů nebo náhlý růst úrokových sazeb.

Je důležité si uvědomit, že cílem makrobezpečnostní politiky není přímo ovlivňovat ceny nemovitostí. Místo toho se zaměřuje na vhodné nastavení nástrojů s ohledem na stabilitu finančního systému. Případné omezení dostupnosti úvěrů na bydlení, vyplývající z přísnějšího nastavení těchto nástrojů, může mít vedlejší efekt v podobě poklesu poptávky po nemovitostech a následně i pomalejšího růstu jejich cen. Tyto dopady však nejsou primárním cílem makrobezpečnostní politiky, ale pouze vedlejším efektem jejího úsilí o finanční stabilitu. Primárním cílem je snížit zranitelnost a podpořit odolnost bankovního sektoru během nepříznivého ekonomického vývoje.

Nastavení politiky makrobezpečnosti by mělo být založeno na základních principech, jak stanoví Evropská centrální banka (ECB, 2016). Klíčovým krokem je identifikace potenciálních zdrojů systémového rizika, následovaná implementací opatření makrobezpečnostní politiky, která má za cíl stabilizovat finanční cyklus a zabránit nadměrnému růstu úvěrového sektoru. Makrobezpečnostní politika je navržena tak, aby působila preventivně a proticyklicky (ECB, 2016).

Hodnocení stavu ekonomiky vychází z konceptu finančního cyklu a závisí na předpovědích jeho vývoje, což umožňuje kalibraci nástrojů makrobezpečnostní politiky (ECB, 2016). K dosažení efektivního vyhlazení finančních cyklů jsou nezbytné nástroje, které lze adaptovat v průběhu času (ECB, 2016), umožňující reakci na aktuální vývoj finanční situace.

Dalším aspektem je zohlednění nemovitostního trhu v rámci finančního cyklu, který může být ovlivněn různými nástroji makrobezpečnostní politiky, včetně těch, které ovlivňují poptávku po úvěrech na bydlení, tzv. „borrower-side tools“, a nástroji týkajícími se nabídkové strany úvěrů, jako je zvyšování kapitálových požadavků či vytváření kapitálových rezerv (ECB, 2016).

Zátěžové testy, podle ECB (2016), musí být komplexní a zohledňovat makroekonomické prostředí při hodnocení ekonomické situace v rámci finančního cyklu. Makrobezpečnostní politika musí být vzájemně propojena s měnovou politikou a musí zasahovat do všech finančních subjektů, nikoliv pouze do bank, aby se předešlo rozvoji stínové bankovní sféry (ECB, 2016).

Podobné zásady makrobezpečnostní politiky jsou také uvedeny Českou národní bankou (ČNB, 2020), které se v některých ohledech shodují s principy stanovenými ECB. ČNB (2020) zdůrazňuje nutnost anticipace v rámci makrobezpečnostní politiky, která má zabránit vzniku finanční nestability v budoucnosti a zároveň reagovat korektivně na nepříznivé události.

Makrobezpečnostní politika by měla působit proticyklicky a předcházet potenciálním problémům (ČNB, 2020). Systémové riziko často vzniká v období hospodářského růstu, což lze vysvětlit pojmem "paradox finanční stability" (ČNB, 2020). Tento paradox ukazuje, že hluboké ekonomické krize obvykle následují po obdobích dlouhodobého růstu, během nichž subjekty v ekonomice často podceňují rizika a investují neuváženě, což může destabilizovat celý finanční sektor (ČNB, 2020).

### **3.2 Úvěrové nástroje makrobezpečnostní politiky ČNB**

Úvěrové nástroje, v rámci makrobezpečnostní politiky, zahrnují mimo jiné požadavky na maximální úroveň ukazatelů Loan-To-Value (LTV), Debt-To-Income (DTI) a Debt-Service-To-Income (DSTI). Tyto nástroje mohou být využity národními makrobezpečnostními orgány k podpoře stability finančního systému nad rámec

prostředků z kapitálových trhů. Účelem těchto úvěrových nástrojů je minimalizovat vznik nadměrných rizik spojených s hypotečním trhem a snižovat "negativní externality" spojené s nemovitostním trhem. Jinými slovy, cílem je stanovit minimální standardy pro poskytování nových úvěrů, které by zachovaly odolnost poskytovatelů a omezily zranitelnost příjemců úvěrů na bydlení.

Ukazatel Loan-To-Value (LTV) vyjadřuje procentní vztah mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti zastavené jako záruka. Tento ukazatel slouží k posouzení úvěrového rizika, přičemž vysoký LTV obvykle signalizuje vyšší úvěrové riziko, neboť dlužník přispívá jen malou částí vlastního kapitálu. Stanovením horní hranice pro LTV se omezuje systémová rizika vznikající z poskytování příliš vysokých úvěrů vzhledem k udržitelné ceně nemovitostí. Tato opatření rovněž chrání finanční stabilitu tím, že omezují případné úvěrové ztráty poskytovatelů úvěrů, stanovují-li požadavky na před zajištění úvěrů pro případ poklesu cen nemovitostí.

Poměrový ukazatel dluhů a příjmů (DTI) představuje kvocient mezi celkovým dluhem žadatele o úvěr a jeho čistým ročním příjmem, jak definuje Česká národní banka (ČNB, 2022). Jinými slovy, tento ukazatel kvantifikuje, jaký podíl žadatelova ročního příjmu představuje výše poskytnutého úvěru. Většinou platí, že čím vyšší je tento poměr, tím větší riziko představuje pro poskytovatele úvěru, neboť se zvyšuje pravděpodobnost selhání splácení.

V souladu se zákonem č. 219/2021 Sb. je určení maximální hodnoty ukazatele DTI důležité pro omezení systémových rizik spojených s nadměrným zadlužením spotřebitelů ve srovnání s vývojem jejich příjmů. Tento ukazatel dále cílí na minimalizaci rizika úvěrových ztrát bankovních institucí a dalších poskytovatelů úvěrů tím, že omezuje možnost, že vysoké zadlužení mnoha domácností povede k neplacení úvěrů.

Stanovení horní hranice ukazatele DTI je zvláště důležité v situaci, kdy spotřebitelé vykazují optimismus ohledně budoucího růstu svých příjmů a cen nemovitostí. Existuje obava, že by spotřebitelé mohli čerpat příliš vysoké úvěry na nákup předražených nemovitostí, což by mohlo ohrozit jejich schopnost splácet úvěry v případě nečekaných změn ve svých příjmech. Tato situace by mohla ohrozit i celkovou finanční stabilitu.

Dále ukazatel DTI může působit jako protipól k růstu cen nemovitostí, jelikož omezuje dostupnost úvěrů a tím i poptávku po nemovitostech. Tento mechanismus má potenciál

stabilizovat trh s nemovitostmi a minimalizovat rizika související s jejich nadhodnocením.

Indikátor DSTI představuje procentuální vztah mezi ročními průměrnými výdaji žadatele na úvěr (dluhová služba), vyplývajícími z celkového zadlužení, a jeho ročním čistým příjmem, jak definuje Česká národní banka (ČNB, 2024). Jinak řečeno, jedná se o procentuální podíl celkové výše měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr (ČNB, 2024). Nastavení horní hranice ukazatele DSTI má za cíl omezit systémová rizika, která mohou vzniknout v důsledku uvolněných úvěrových podmínek, přispívajících k nárůstu dluhové služby spotřebitelů.

Uvolněné podmínky mohou motivovat spotřebitele k přijímání vysokých dluhů tím, že vytvářejí dojem, že budou vždy schopni splácet. Obdobně jako u předchozího ukazatele se DSTI snaží předejít možným úvěrovým ztrátám snížením pravděpodobnosti nesplacení úvěrů kvůli šokům v podobě poklesu příjmů dlužníků nebo zvýšení úrokových sazeb.

V souvislosti s výše uvedeným platí, že ve většině případů je vhodné aplikovat ukazatele DTI a DSTI společně. Zatímco DSTI reaguje na riziko růstu úrokových sazeb, ukazatel DTI reflektuje možné prodloužení doby splatnosti úvěru za účelem udržení stejné úrovně dluhové služby jako před zvýšením úrokových sazeb.



## 4 Zhodnocení faktorů dostupnosti vlastního bydlení na území ČR

V další kapitole této práce dojde v návaznosti na zadání i předchozí kapitoly k zhodnocení faktorů dostupnosti vlastního bydlení na území České republiky. V tomto ohledu dojde k vymezení problematiky zadluženosti domácností, úvěrů na bydlení i dalším fenoménům, na které se tato práce v praktické části zaměří a jež bude brát v dostatečné míře v potaz.

V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že bydlení je předním regionálním fenoménem, který se odvíjí v prvé řadě od atraktivity lokality. Tím je myšlena kupříkladu sociální vybavenost nebo pracovní příležitosti. Dalším důležitým aspektem je dopravní dostupnost, a tedy kupříkladu i rychlost a četnost spojení. Už dva tyto aspekty mohou v praxi zdůvodňovat, proč dlouhodobě panují takové rozdíly v cenách nemovitostí ve městech a na vesnicích.

Vlastní bydlení představuje základní potřebu a zajišťuje místo, kde se jedinec cítí jako doma, a kterému může důvěřovat. Vlastnictví domova poskytuje stabilitu a pocit bezpečí, což má pozitivní dopad na psychické zdraví jednotlivců i rodin.

Dostupnost vlastního bydlení je také důležitá z ekonomického hlediska. Placení nájmu je často finančně náročné a může být v dlouhodobém horizontu neudržitelné. Vlastní bydlení může být dlouhodobě ekonomicky výhodnější, protože může nabídnout stabilní cenu a umožnit investovat finanční prostředky do vlastního majetku namísto do pronájmu.

Dalším důvodem sledování dostupnosti vlastního bydlení je možnost investice. Vlastní bydlení může být vnímáno jako investice do budoucnosti, která může zvýšit majetkovou hodnotu jednotlivce nebo rodiny v průběhu času.

Sledování dostupnosti vlastního bydlení je také spojeno s pocitem svobody a autonomie. Vlastní bydlení dává jednotlivcům možnost rozhodovat o svém životě bez zásahů pronajímatele nebo majitele nemovitosti. To může zahrnovat úpravy domu podle vlastních představ, rozhodnutí o domácích mazlíčcích nebo hostech, aniž by museli dodržovat pravidla pronájmu. Občanský zákoník sice nájemce v mnoha aspektech chrání a tlak je čím dál větší, mnohdy jsou však nastavené normy ze strany pronajímatelů ignorovány a přihlíženy.

Dostupnost vlastního bydlení má také sociální aspekty. Vlastní bydlení může poskytnout prostředí pro rodinný život a společenství. Lidé často budují silné vztahy se sousedy a zapojují se do místní komunity, když vlastní svůj domov. To může mít pozitivní dopad na jejich celkovou kvalitu života a pocit příslušnosti.

V neposlední řadě je sledování dostupnosti vlastního bydlení důležité i z hlediska dlouhodobého plánování. Mít vlastní bydlení umožňuje jednotlivcům plánovat svou budoucnost s vědomím, že mají stabilní základnu. To může zahrnovat plánování rodiny, důchodu nebo dalších životních událostí s vědomím, že mají místo, které mohou nazvat svým domovem.

Z toho tedy vyplývá, že sociální aspekty problematiky dostupnosti bydlení jsou velmi důležité a zahrnuje životní úroveň, mentální zdraví, míru stresu, sociální diverzitu, mezigenerační a rodinné vztahy i vliv na úroveň vzdělání.

Sledování dostupnosti bydlení je však rovněž klíčové z pohledu makroekonomických aspektů, respektive dopadu do finanční stability. V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že dostupnost bydlení velkou měrou ovlivňuje a dopadá na míru zadluženosti, míru rizika, které je spojené s dluhově financovaným nákupem nemovitosti nebo také s hospodářským vývojem, konkrétně pak v kontextu dopadů do spotřeby domácností i předpokladů k nastartování dlouhodobého ekonomického růstu (ČNB, 2024).

Z pohledu ČNB (2024) platí, že dostupnost vlastního bydlení se odvíjí od celé řady fenoménů. Řadí se sem vývoj cen nemovitostí, faktory na straně poptávky (příjmy a životní náklady i podmínky na trhu hypotečních úvěrů) a zároveň je třeba sem zařadit také faktory na nabídkové straně, konkrétně pak výstavbu nových bytů, demografický vývoj nebo kvalita a stav bytového fondu. Tyto faktory budou v další fázi postupně rozebrány a bude jim věnována potřebná pozornost. Rovněž je třeba připomenout, že se těmito faktorům již částečně věnovala i teoretická část práce.

## **4.1 Hypoteční trh v České republice**

Aby se podařilo splnit hlavní cíl této práce, je v rámci praktické části vhodné pokračovat nahlédnutím na problematiku tuzemského hypotečního trhu, respektive na jeho vývoj v uplynulých letech.

Hypoteční trh v České republice se vyvíjel postupně a velmi úzce souvisel se změnami, respektive uvolňováním měnové politiky. Tomuto tématu bude následně věnována další

kapitola 4.1.1., kde dojde k uvedení toho, proč, kdy a jak rychle se měnová politika v předchozích letech měnila a jaké dopady mají tyto změny i v hypotečním trhu, respektive přímo v oblasti nemovitostí a jejich cen.

Situace na tuzemském hypotečním i nemovitostním trhu se dramaticky změnila s příchodem celosvětové finanční krize v roce 2008, která měla svůj původ v americké hypoteční krizi. Česká republika, stejně jako mnoho jiných zemí, pocítila dopady této krize, která vedla k recesi a úpadku hypotečního trhu. V České republice byl však dopad krize přenesený ze zahraničí skrze omezení zahraničního obchodu. Ekonomická nejistota a rostoucí nezaměstnanost způsobily pokles poptávky po hypotečních úvěrech a banky zpříšňovaly své úvěrové podmínky. V důsledku těchto faktorů došlo k poklesu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a zpomalení růstu cen nemovitostí.

Tento obrat v trendu vyžadoval od bank a dalších finančních institucí přizpůsobení se novým podmínkám. Reakce bank zahrnovala revizi a aktualizaci nabídek hypotečních produktů, zavedení přísnějších kritérií pro schvalování úvěrů a zvýšení důrazu na hodnocení bonity žadatelů o úvěr. Přestože toto období bylo pro hypoteční trh v České republice náročné, poskytlo důležité lekce pro banky, regulátory a úvěrové instituce ohledně řízení rizik a stability finančního systému. Byla zavedena nová regulace označována jako směrnice CRD<sup>1</sup> a nařízení CRR<sup>2</sup>, která do evropské legislativy ukotvila nástroje makroobezřetnostní politiky.

Situace na hypotečním trhu mezi lety 2005 a 2010 ukázala, jak významně může být tento trh ovlivněn vnějšími ekonomickými faktory a jak rychle se mohou podmínky na trhu změnit. V roce 2011 byla nejprve přijata nová legislativa v podobě novely zákona o spotřebitelském úvěru, což mělo za následek zpřísnění informačních povinností bank vůči klientům a umožnění odstoupení od smlouvy bez udání důvodu klientem. Ekonomická situace po roce 2010, kdy se česká ekonomika pomalu vzpamatovávala z recese, přinesla na hypoteční trh znovuoživení.

---

<sup>1</sup> CRD je zkratka pro "Capital Requirements Directive", jedná se o směrnici Evropské unie, která stanovuje rámcové právní předpisy pro dohled nad bankami.

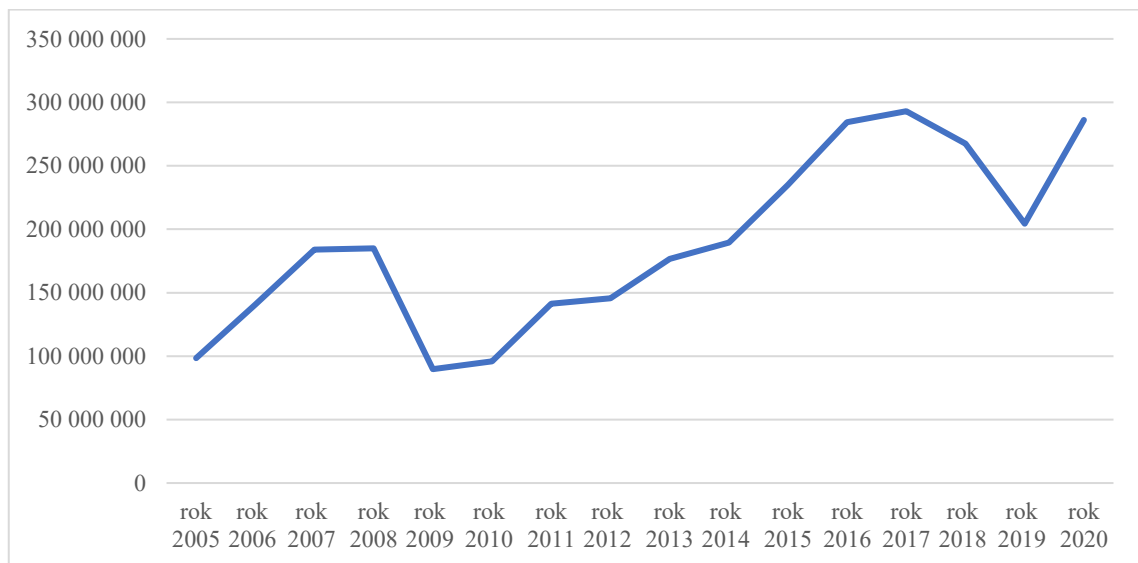
<sup>2</sup> CRR je zkratka pro "Capital Requirements Regulation", jedná se o přímo použitelné nařízení, které se vztahuje na všechny členské státy EU bez nutnosti národní transpozice. Má za cíl zajistit, že banky mají dostatečný kapitál k absorpci ztrát během finančních krizí a snížit pravděpodobnost bankrotu.

Hlavním faktorem přitahujícím zájem o hypotéky v tomto období byla postupná stabilizace a oživení ekonomiky, které byly doprovázeny optimistickými vyhlídkami a zvýšenou důvěrou spotřebitelů ve vlastní finanční budoucnost.

Nicméně, tento růst byl zároveň provázen zvýšenou opatrností bank, které v reakci na předchozí finanční krizi a nové regulační požadavky upravily svá hodnotící kritéria a postupy při poskytování úvěrů. To mělo za následek zpřísnění podmínek pro schválení hypoték, což mělo vliv na celkovou strukturu nabídky hypotečních produktů na trhu.

Úrokové sazby v tomto období pokračovaly v trendu poklesu, což přispělo k dalšímu zvýšení přitažlivosti hypotečních úvěrů pro širokou veřejnost. V důsledku těchto podmínek banky zaznamenaly vysokou míru nově poskytnutých hypoték, což mělo za následek intenzivní konkurenci na trhu, vedoucí k dalšímu vylepšování nabídek a služeb pro klienty což lze vidět v grafu 1, který popisuje objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2005-2020 v tis. Kč.

Graf č. 1 Poskytnuté hypoteční úvěry od 2005-2020 (v tis. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (2024), zpracováno autorkou

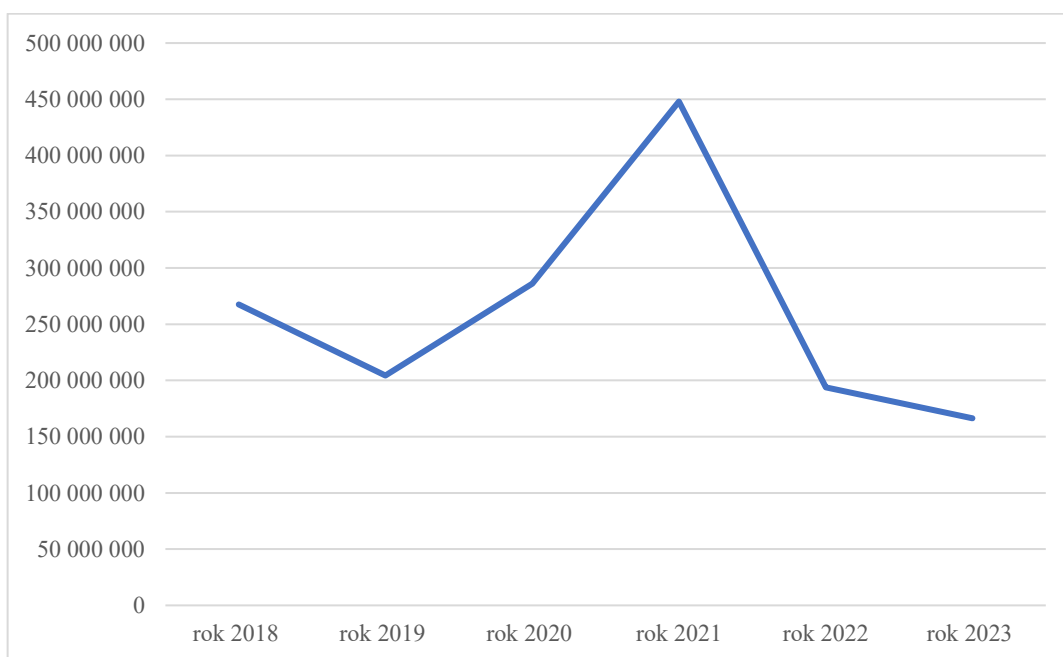
Přestože byl trh v letech 2012 až 2018 ve fázi dynamického růstu, byl také obdobím, kdy došlo k regulativním změnám, včetně snížení daňových odpočtů na úroky z hypoték. Tyto změny měly za cíl stabilizovat trh a zajistit jeho udržitelný rozvoj do budoucna. V roce 2018 zaznamenal hypoteční trh velký růst. Tento vývoj souvisel s mediální kampaní odrážející se ve snaze o získání úvěru v měsících těsně předcházejících zavedení limitů ukazatelů DTI a DSTI. Koncem roku a následně v roce 2019 čerpání nových úvěrů na bydlení zvolnilo, což je možné vidět ve výše uvedeném grafu 1. Pozorovaný pokles

byl z části zapříčiněn vyčerpáním kapacity úvěrového trhu vlivem předzásobení. Svou roli však také sehrálo zpřísnění podmínek vlivem zavedení limitů ukazatelů DTI a DSTI, zvýšení klientských úrokových sazeb a zhoršování dostupnosti bydlení v důsledku rychlého růstu cen nemovitostí (ČNB, 2019).

Na hypotečním trhu v České republice byl zejména v roce 2021 zaznamenán významný růst, který byl charakterizován rekordními objemy uzavřených smluv, což je možné také vidět v grafu č.2. V dubnu a červnu 2020 totiž v reakci na koronavirovou pandemii zrušily ČNB doporučené limity DTI a DSTI a došlo k uvolnění limitu LTV na výši 90 % zejména v důsledku očekávání obezřetnějšího chování klientů i poskytovatelů hypotečních úvěrů i jejich konzervativnějších očekávání ohledně budoucího ekonomického vývoje. Zrušení a uvolnění limitu mělo však paradoxně za následek značný růst poskytnutých úvěrů v druhé polovině roku 2020 a v prvním čtvrtletí 2021. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů i úvěrů na bydlení dosáhl v roce 2021 rekordních úrovní. Banky poskytly čisté nové úvěry za 368 mld. Kč. Ve srovnání s rokem 2020, kdy objem skutečně nových hypoték činil 217 mld. Kč, se tak jedná o nárůst o 151 mld. Kč, tedy o 69,7 % Naopak očekávaný růst úrokových sazeb z úvěrů na bydlení v roce 2021 vedl k významnému navýšení refinancování se snahou dosáhnout na aktuálně nízké úrokové sazby, přičemž zřejmě i některé konzervativní domácnosti přešly po konci období fixace k nové bance. Celkový objem nových i refinancovaných hypoték v roce 2021 činil 459 miliard korun, to je téměř o 73 % více než v předchozím roce, což vedlo k zesílení smyčky mezi rostoucími cenami nemovitostí a zvýšeným dluhovým financováním jejich nákupu (ČNB, 2022).

Od 1. dubna 2022 byly stanoveny horní hranice úvěrových ukazatelů ve výši 80 % u LTV (resp. 90 % u žadatelů mladších 36 let financujících vlastní bydlení), 45 % u DSTI (resp. 50 %) a 8,5násobku čistých ročních příjmů u DTI (resp. 9,5násobku), což vedlo ke značnému útlumu aktivity na trhu hypotečních úvěrů. Objem čistých nových hypotečních úvěrů se z rekordních 368 mld. Kč poskytnutých za rok 2021 propadl na 148,7 mld. Kč poskytnutých v roce 2022. Na velmi nízké úrovni zůstal i v počátku roku 2023, kdy byl objem poskytnutých úvěrů za leden až březen nejnižší od roku 2014. Březnové údaje naznačují velmi mírné oživení trhu hypotečních úvěrů, když objem úvěrů vzrostl na 9,2 mld. Kč z únorových 5,9 mld. Kč. Úroveň měnověpolitických úrokových sazeb tak působila v zamýšleném směru a na hypotečním trhu výrazně ztlumila silnou aktivitu z předchozích let, což vedlo i ke snižování tlaku na ceny nemovitostí.

Graf č. 2 Poskytnuté hypoteční úvěry od 2018-2023 (v tis. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (2024), zpracováno autorkou

Výše průměrného hypotečního úvěru se od 1. čtvrtletí 2022 pozvolna snižovala a za leden a únor 2023 dosáhla hodnoty 2,84 mil. Kč

Koncem února 2022 zároveň začala ruská válka na Ukrajině, na kterou trhy začaly prudce reagovat. Vlivem války začaly klíčové komodity zdražovat, a to včetně ropy, zemního plynu či dalších energetických zdrojů. Západní státy vůči ruskému režimu uvalily četné sankce, které je však rovněž ekonomicky poškodily. V konečném důsledku však tyto okolnosti vedly k tomu, že v letech 2022 a 2023 Česká republika i další země Evropské unie prožívaly období velmi vysoké inflace, se kterým Česká národní banka, která má v tuzemsku na starosti dosahování cenové stability, částečně reagovala také prudkým navýšením svých úrokových sazeb. To se následně propsalo i do sazeb hypotečních úvěrů. Domácnosti si tak v reakci na nárůst úrokových sazeb, a tedy i splátek, které se meziročně zvýšily o 6,2 % na 18,3 tis. Kč, požadovaly nemovitosti za nižší ceny a současně žádaly o nižší úvěry

Hypoteční úvěry s kratší splatností si požadovali téměř výlučně starší žadatelé, kteří obvykle naráží na omezení splatnosti kvůli horizontu své ekonomické aktivity. Rostl také průměrný počet žadatelů o hypoteční úvěr, který dosáhl pozorované hodnoty 1,6 žadatelů, a dále rovněž počet zástav sloužících k zajištění daného úvěru. V obou případech

se ovšem jednalo o mírný nárůst. Lze se však domnívat, že hranice LTV, DSTI a DTI byly z části plněny pomocí spolužadatelství o úvěr a pomocí dozajištění další nemovitostí.

Obrázek č. 1 Průměrné hodnoty charakteristik nových hypotečních úvěrů a žadatelů o úvěr od 2018-2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
						1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí *
Výše úvěru (mil. Kč)	2,2	2,3	2,7	3,3	3,2	2,9	3,0	3,1
Úroková sazba (v %)	2,6	2,7	2,3	2,3	4,7	5,9	5,9	5,8
Splátka (v tis. Kč)	11,7	11,3	12,0	15,5	17,5	18,3	18,8	19,3
Splatnost (v letech)	26	26	26	26	26	26	26	26
Délka fixace úrokové sazby (v letech)	5,9	6,5	6,7	6,1	6,0	4,9	4,6	4,3
Hodnota zajištění úvěru (v mil. Kč)	3,7	4,0	4,5	5,5	6,2	5,5	5,7	5,7
Počet nemovitostí zajišťujících úvěr			1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
LTV (v %)	67,5	66,6	66,3	64,6	61,7	62,0	62,2	63,6
DTI (v čistých ročních příjmech)	5,4	5,1	5,5	5,9	5,3	4,6	4,5	4,9
DSTI (v %)	34,2	32,1	32,1	34,2	36,7	35,8	35,8	37,5
Čistý měsíční příjem (v tis. Kč)	50,8	54,4	71,5	64,4	77,7	80,1	85,7	85,1
Čistý měsíční příjem po odečtení splátek z dluhů (v tis. Kč)	34,4	37,2	49,0	43,0	50,0	51,9	56,1	53,6
Počet žadatelů o úvěr	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Podíl dlužníků mladších 36 let (v %)	52,6	51,9	53,1	51,1	48,7	49,4	48,2	49,8

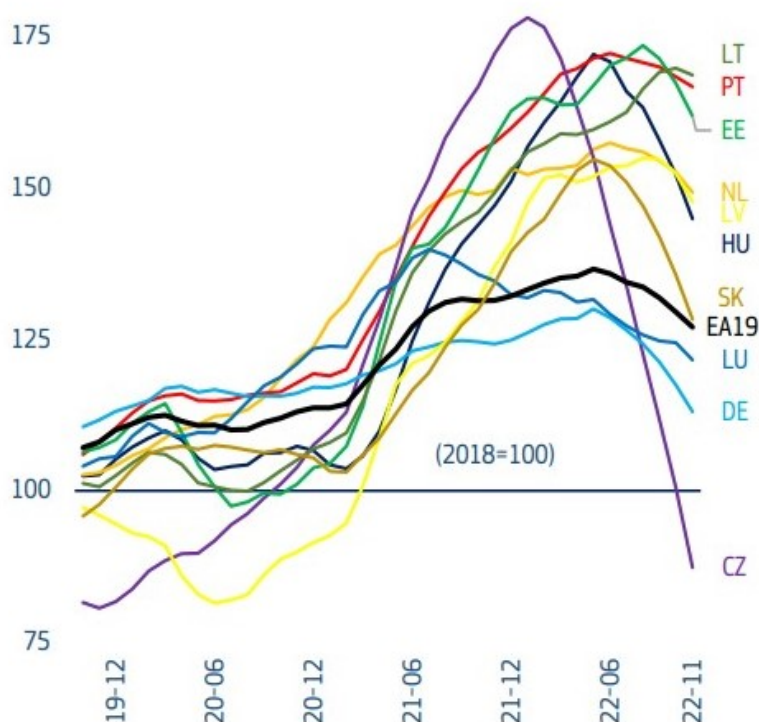
Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě (2023), zpracováno autorkou

Nyní bude zajímavé sledovat, jak se hypoteční trh bude vyvíjet v dalších letech, a jestli a případně kdy se dostane zpět na objemy, které byly pro Českou republiku typické během pandemie Covid-19. K tomu bude zajímavé sledovat, jak se v posledních letech vyvíjí měnová politika České národní banky, čemuž se bude věnovat kapitola 4.1.1.

### Srovnání hypotečního trhu se zahraničím

V roce 2021 došlo k silnému růstu čistých hypotečních úvěrů ve všech zemích Evropy, který pokračoval až do začátku roku 2022. Ke zpomalení došlo ke konci roku 2022. Na níže zobrazeném obrázku č. 2 z dokumentu, který byl vydán Evropskou komisí (2023) je vidět dvanáctiměsíční klouzavý průměr čistých hypotečních úvěrů na nákup nemovitostí, kde úroveň z roku 2018 slouží jako základ. Během let došlo k prudkému zvýšení, zejména v letech 2021 a 2022, kdy se čistý hypoteční úvěr zvýšil o více 50 % oproti roku 2018 ve všech evropských zemích s výjimkou Německa a Lucemburska, i přesto, že i tyto země vykazovaly zvýšení výše úvěrů. Ve srovnání s ostatními zkoumanými zeměmi došlo v České republice během pandemie k nejprudšímu nárůstu, což znázorňuje fialová křivka na obrázku č. 2.

Obrázek č. 2 Srovnání meziročního růstu čistých nových hypotečních úvěrů od roku 2019-2022 ve vybraných zemích



Zdroj: European Commission (2023), zpracováno autorkou

Poznámka – LT=Litva, PT=Portugalsko, EE=Estonsko, NL=Nizozemsko, LV= Lotyšsko, HU=Maďarsko, SK=Slovensko, EA19=Eurozóna, skupina 19 zemí, LU=Lucembursko, DE=Německo, CZ=Česká republika

#### 4.1.1 Vývoj měnové politiky ČNB

Ještě před tím, než tato práce v kontextu zhodnocování klíčových faktorů pro účely stanovení dostupnosti vlastního bydlení postoupí dál, je v návaznosti na předchozí kapitulu potřeba věnovat se vývoji měnové politiky ze strany České národní banky, a to od roku 2005 do roku 2023. Ta totiž velkou měrou ovlivňuje, jak se bude vyvíjet hypoteční trh, který do velké míry předurčuje, jak se bude měnit dostupnost vlastního bydlení. V tomto ohledu je rovněž možné uvést, že problematika měnové politiky České národní banky značným způsobem ovlivňuje i zadluženost domácností, a tedy další významný faktor, kterému bude věnovaná další kapitola.

Nabízené hypoteční sazby nejsou v praxi pouze odrazem vyhlášené sazby České národní banky, ale jsou ovlivněny širokým spektrem faktorů, a to kupříkladu včetně očekávané



dlouhodobé ceny peněz na trhu. V praxi obchodní banky reagují zejména na vývoj úrokových swapů, což jsou indikátory očekávaných cen peněz v daném období.

Do konečné výše hypoteční úrokové sazby bankovní domy zároveň v praxi zahrnuje zejména bonita klienta, která ovlivňuje rizikovou přírážku, dále individuální charakteristiky každé bankovní instituce, jako je její velikost, rozsah pobočkové sítě a personální složení, a také investice do modernizace a efektivity provozu. K těmto nepřímým faktorům patří také marže banky. Přímé náklady zahrnují poplatky, rizikové a kapitálové náklady. Klíčovými jsou rovněž úrokové náklady, které jsou úzce spojeny s tržními sazbami, a nikoliv pouze s momentálními repo sazbami ČNB.

Mezi lety 2005 a 2009 byla měnová politika České národní banky významně ovlivněna několika faktory, včetně globální finanční krize, která vrcholila v letech 2008 a 2009. Během tohoto období došlo k několika změnám v měnověpolitických nástrojích ČNB, přičemž banka upravovala úrokové sazby s cílem reagovat na ekonomické podmínky.

V roce 2005, počínaje poklesem inflace, která se pohybovala pod dolní hranicí cílového pásma, ČNB reagovala snížením základních úrokových sazeb na historicky nejnižší úroveň. Tento krok byl motivován nižším vývojem inflace, než předpokládaly prognózy z roku 2004. V roce 2006 inflace setrvala na vyšší úrovni než v předchozím roce, avšak blízko inflačního cíle, což vedlo k mírnému zvýšení úrokových sazeb dvakrát během roku.

V období globální finanční krize v letech 2008 a 2009, kdy ekonomické podmínky byly zvláště náročné, ČNB pokračovala ve snižování úrokových sazeb jako reakci na pokles inflace a v zájmu podpory likvidity v ekonomice. V roce 2008 ČNB čtyřikrát upravila základní úrokové sazby směrem dolů, a to ve snaze omezit dopady finanční krize a podpořit ekonomiku. Tento trend pokračoval i v roce 2009, kdy byly úrokové sazby ČNB sníženy na historicky nejnižší úroveň, s dvoutýdenní repo sazbou klesající na 1 %.

Pro období mezi lety 2005 a 2009 je každopádně z pohledu přístupu České národní banky ke své měnové politice patrné, že změny v měnové politice v tomto období odrážely reakci ČNB na vnější ekonomické výzvy a byly zaměřeny na stabilizaci domácí ekonomiky v časech finanční nejistoty. Snížení úrokových sazeb mělo za cíl stimulovat ekonomiku prostřednictvím levnějšího úvěrování a podpory investic, zatímco opatření v roce 2005 reflektovala snahu o dosažení inflačního cíle v kontextu nízké inflace.

V období let 2009 až 2013 byla měnová politika České národní banky (ČNB) zaměřena především na dosažení cenové stability, což je hlavní cíl centrálních bank v tržních

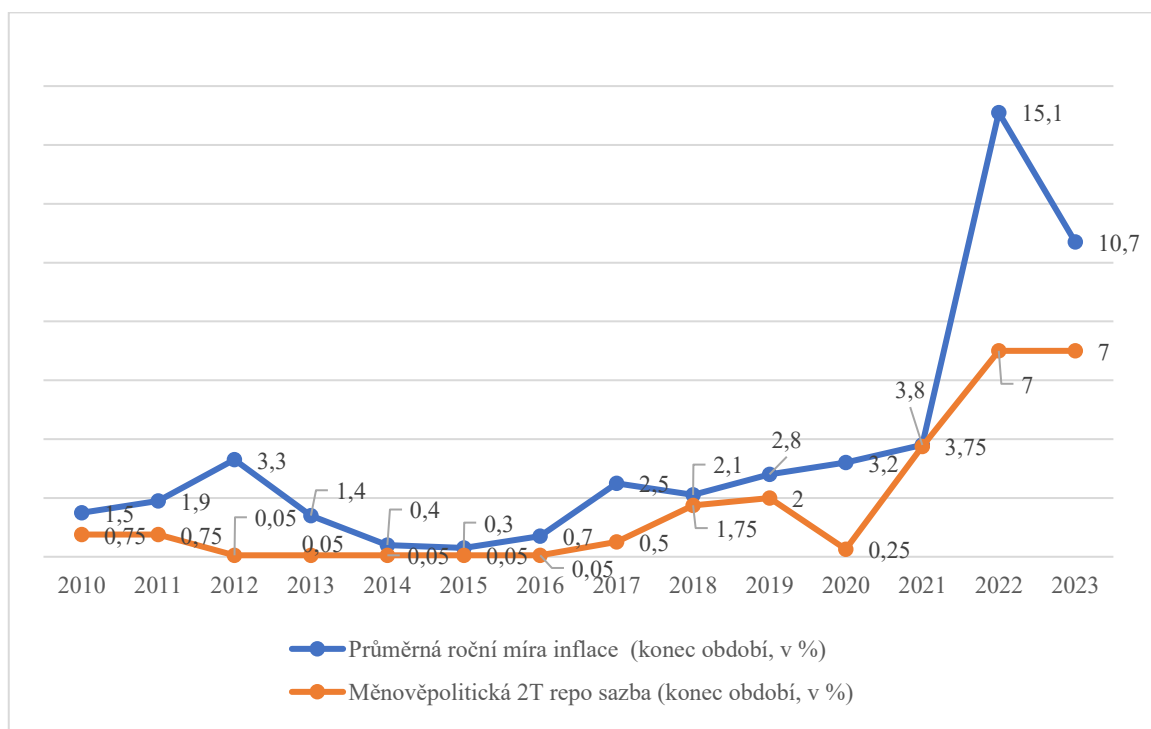
ekonomikách. Zvláštní pozornost byla věnována vývoji inflace, úrokových sazeb a kurzové politice. V tomto období ČNB uplatňovala různé nástroje měnové politiky, včetně operací na volném trhu, diskontní politiky a devizových intervencí, aby reagovala na výzvy spojené s globální finanční krizí a jejími důsledky pro českou ekonomiku.

V období 2009 až 2013 ČNB čelila výzvám spojeným s nižší poptávkou po úvěrech v důsledku ekonomické nejistoty, což vyžadovalo opatrné řízení měnové politiky. Na jedné straně bylo nutné stimulovat ekonomiku prostřednictvím nižších úrokových sazeb a zvýšené likvidity, na druhé straně bylo důležité zabránit riziku deflace nebo nekontrolované inflace.

Tato období také ukázala důležitost komunikace centrální banky s veřejností a trhy. Transparentní a konzistentní komunikace ČNB pomáhala formovat inflační očekávání a stabilizovat finanční trhy.

Celkově, měnová politika ČNB v letech 2009 až 2013 reflektovala potřebu flexibilního přístupu k řešení různorodých ekonomických a finančních výzev, s cílem udržet cenovou stabilitu a podporovat hospodářský růst. V kontextu hypotečního trhu bylo patrné, že po odeznění globální finanční krize se i tuzemský hypoteční trh začal postupně ožивovat a startovat správným směrem vzhůru.

Graf č. 3 Vývoj inflace a repo sazby během let 2010-2023



Zdroj: ČNB (2024), zpracováno autorkou

V období mezi lety 2013 a 2016 byla měnová politika České národní banky (ČNB) charakterizována řadou významných rozhodnutí, která měla za cíl reagovat na ekonomický vývoj v České republice a udržet cenovou stabilitu. Zásadním rokem pro měnovou politiku ČNB se stal rok 2013, kdy bylo přistoupeno k intervencím proti české koruně s cílem oslabit její kurz a zabránit tak deflačním tlakům, které hrozily ekonomiku uvrhnout do spirály sestupných cen, což by mohlo vést ke snížení spotřeby a investic. Tato politika byla udržována až do roku 2017, kdy byly intervence ukončeny a ČNB se vrátila k tradičním nástrojům měnové politiky.

V roce 2014 pokračovala ČNB ve své politice slabé koruny, což bylo odůvodněno potřebou podpořit export a tím i ekonomický růst. Tento krok také pomohl ČNB v dosahování svého inflačního cíle, který je stanoven na 2 %, avšak s tolerancí jednoho procentního bodu nahoru i dolů. V roce 2015 a 2016 ČNB pokračovala v uvolněné měnové politice, přičemž hlavní úrokové sazby zůstaly na historicky nízkých úrovních. Toto období bylo také charakterizováno pokračujícím oživením české ekonomiky, když se HDP vrátilo k růstu a inflace zůstala v rámci akceptovatelných mezí. Vlivem obav z deflace se v této době udržoval kurzový závazek, který pomáhal exportérům. Z důvodu obav z možné deflace byly pro toto období rovněž charakteristické nízké úrokové sazby, které způsobily, že objemy poskytnutých úvěrů na bydlení postupně rostly.

Analýza měnové politiky ČNB v letech 2013 až 2016 každopádně ukazuje, že byla provedena s cílem podpořit ekonomický růst a zabránit deflaci, což by mohlo mít negativní dopady na ekonomiku. I přes určité kritiky, zejména kvůli oslabení koruny a potenciálním rizikům pro finanční stabilitu, lze konstatovat, že cíle měnové politiky byly v tomto období většinou splněny. Inflace zůstala pod kontrolou a ekonomika České republiky zaznamenala růst, což naznačuje, že měnová politika ČNB byla účinná v reakci na ekonomické výzvy tohoto období.

V letech 2017 až 2020 byla měnová politika České národní banky charakterizována přizpůsobováním úrokových sazeb s ohledem na ekonomický vývoj a inflaci v České republice. V roce 2017 bylo přistoupeno k zásadnímu kroku ukončením režimu kurzového závazku, kdy ČNB udržovala kurz české koruny vůči euru na hranici přibližně 27 CZK/EUR. Jak již bylo v rámci této práce uvedeno, tak tento závazek byl zaveden v roce 2013 jako reakce na obavy z deflace a měl stimulovat ekonomický růst a inflaci. Po jeho ukončení došlo k posílení koruny, což mělo vliv na celkový ekonomický vývoj

a inflaci v ČR. Do hypotečního trhu se však tato změna příliš nepropsala, což je patrné z jich představeného grafu č. 1.

V následujících letech 2018 až 2020 ČNB postupně zvyšovala úrokové sazby v reakci na ekonomický růst a rostoucí inflaci, která v některých obdobích překračovala inflační cíl stanovený na úrovni 2 %. Cílem těchto kroků bylo stabilizovat cenovou hladinu a udržet inflaci v blízkosti cíle. Zároveň je však potřeba uvést, že tento růst úrokových sazeb nebyl nikterak výrazný, a to zvláště s ohledem na to, jakou strategii k úrokovým sazbám zvolila Česká národní banka po odeznění pandemie nemoci covid-19 a po vypuknutí války na Ukrajině. Jelikož tento růst nebyl příliš výrazný, nebyly zjištěny ani výraznější dopady na hypotečním trhu. Poptávka o hypoteční financování dál setrvala rostla, což je mimo jiné patrné i z grafu č. 2 v kapitole 4.1.

V roce 2020, s nástupem pandemie COVID-19, čelila česká ekonomika novým výzvám spojeným s poklesem ekonomické aktivity a nejistotami na trzích. V reakci na tyto výzvy ČNB snížila úrokové sazby, aby podpořila ekonomiku a usnadnila financování podniků a domácností. Tato opatření byla součástí širšího balíku ekonomických stimulů, jehož cílem bylo zmírnit dopady pandemie na českou ekonomiku.

Měnová politika České národní banky v letech 2021 a 2022 byla charakterizována různými opatřeními reagujícími na vývoj domácí i globální ekonomické situace. Po vypuknutí pandemie koronaviru v roce 2020, kdy ČNB přistoupila k opětovné měnové expanzi za účelem zmírnění exogenního šoku, který významně ovlivnil jak domácí, tak globální ekonomiku, následovala ve druhém čtvrtletí 2021 fáze restriktivní měnové politiky. Tato změna směřovala k opětovnému zvyšování úrokových sazeb s cílem navrátit inflaci k 2 % cíli, což bylo v souladu s transmisním mechanismem měnové politiky.

Během roku 2021, v reakci na postupné oživování české ekonomiky po letech pandemických omezení, docházelo k dynamickému nárůstu cenové hladiny. Inflační tlaky v průběhu roku sílily, což se odrazilo v dynamickém nárůstu cenové hladiny s průměrnou inflací dosahující 15,1 %, což byla nejvyšší hodnota od vzniku samostatné republiky.

Na začátku roku 2022, v období, kdy se česká ekonomika postupně zotavovala z pandemie, byl pozitivní vývoj narušen začátkem rusko-ukrajinského konfliktu, což vedlo k dalšímu nárůstu nejistoty na světových trzích. Tento konflikt měl za následek

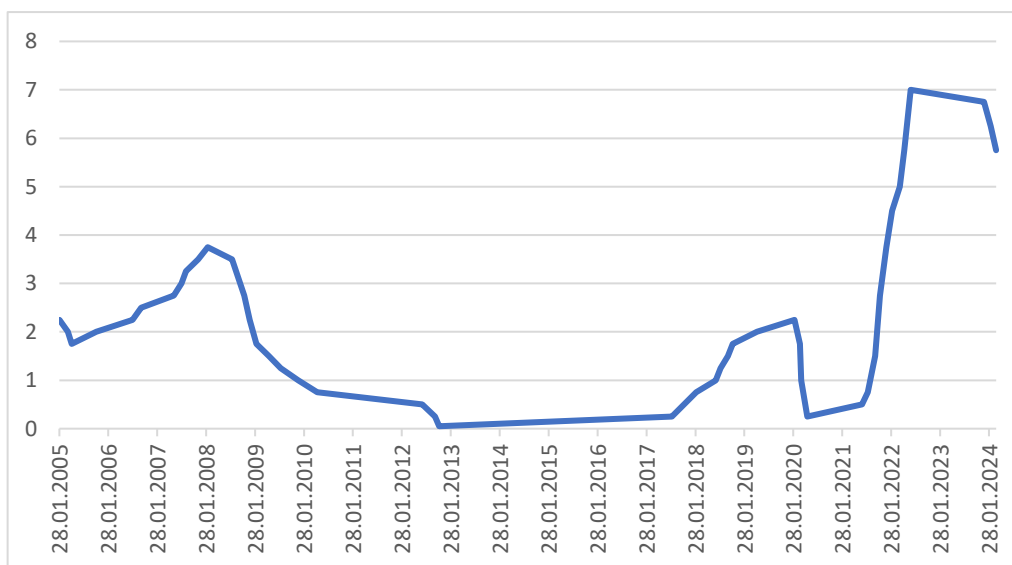
růst cen energií, což bylo dále umocněno uvalením sankcí proti Rusku. ČNB reagovala na tyto vnější šoky okamžitou restrikcí měnových podmínek, což se projevilo výrazným zvyšováním úrokových sazeb.

Zvýšené inflační tlaky v roce 2022 vyvolaly reakci ČNB ve formě zpřísnění měnové politiky, kdy byly úrokové sazby zvýšeny, aby se čelilo růstu cenové hladiny. Značné zvyšování úrokových sazeb vedlo k postupnému posílení české koruny, což byl jeden z projevů, jak měnová politika reaguje na dynamické ekonomické podmínky a snaží se udržet cenovou stabilitu v zemi.

Od poloviny roku 2022 se v podstatě až do konce roku 2023 strategie České národní banky ve vztahu k měnové politice příliš neměnila. ČNB v této době udržovala stabilní úrokové sazby, které se držely na vysokých hodnotách, které jsou vidět v grafu č. 4. Česká národní banka se tímto způsobem snažila tlumit možné další inflační šoky, které by mohly nastat, pokud by byly sazby nižší. Zároveň se snažila v této době inflaci tlumit skrze mírné ovlivňování měnového kurzu, a to konkrétně devizovými intervencemi, které měly ovlivňovat ceny dováženého zboží do české ekonomiky.

V kontextu výše uvedeného je v rámci této kapitoly zobrazen graf č. 4, ve kterém je vývoj měnové politiky České národní banky jasně patrný a zřejmý. Z tohoto grafu je možné vidět, jak Česká národní banka mezi lety 2005 a 2023 měnila svou klíčovou úrokovou sazbu, od které se následně odvíjí i další sazby v rámci komerčního sektoru a jde tedy o takovou úrokovou míru, která má v reálné ekonomice jasné a potvrzené dopady.

Graf č. 4 Vývoj úrovně repo sazby ČNB mezi lety 2005 a 2024 (v %)



Zdroj: ČNB (2024), zpracováno autorkou

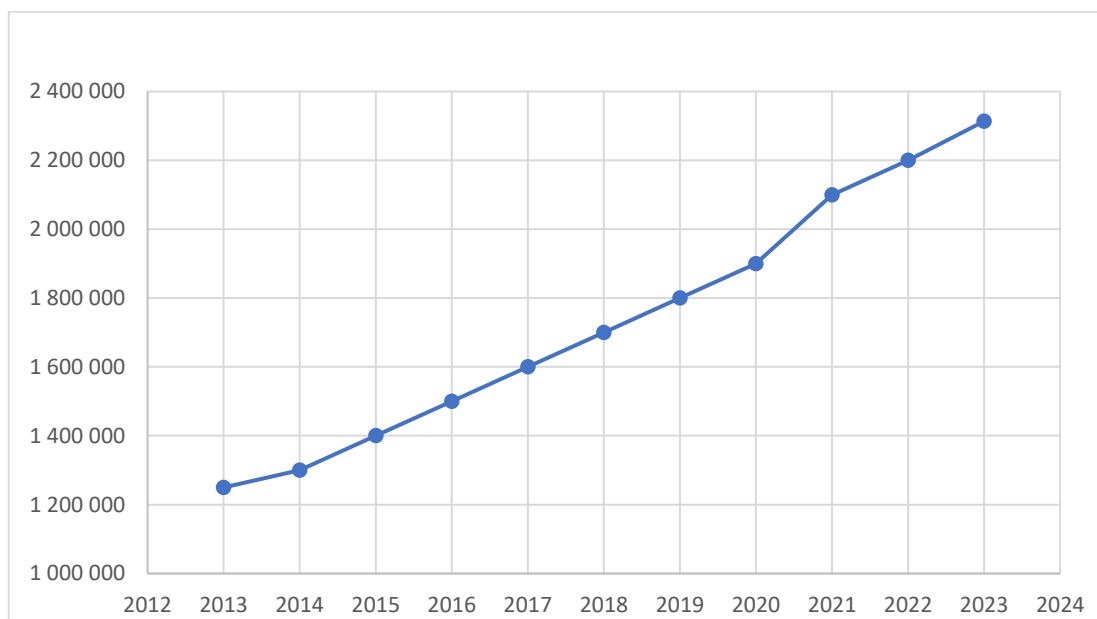
Není tedy divu, že na inflaci v průběhu let reagovala Česká národní banka výšemi úrokové sazby. Zejména v období 2021-2023, kdy zvýšenou inflaci doprovázely vyšší úrokové sazby. Postupně se inflace snižuje, je však otázkou, zda dojde k návratu úrokových sazeb k velmi nízkým hodnotám z minulých let.

## **4.2 Zadluženost tuzemských domácností**

Autoři klíčových teoretických publikací říkají, že mezi faktory, které ovlivňují dostupnost vlastního bydlení nejen v České republice, se řadí také zadluženost domácností. Pokud je domácí zadluženost vysoká, hrozí, že jim nebude ze strany obchodních bank poskytnut hypoteční či jiný úvěr. Zadluženost však může být i důsledkem. Pokud jsou ceny nemovitostí v ekonomice vysoké, mohou si zájemci mnohdy půjčovat velké množství peněz, které následně potřebují splácet, jinak se vystavují riziku exekuce či insolvence (v krajním případě). Pokud jsou domácnosti zadlužené, může to být i citelný makroekonomický problém, neboť v takovém případě mohou domácnosti mnohem zřetelněji omezovat spotřebu, což se následně negativně vykáže a propíše i do hrubého domácího produktu země, a tedy klíčového makroekonomického agregátu, který je ze strany národních statistických úřadů i dalších renomovaných institucí brán.

V následující části bude zmapován vývoj celkové zadluženosti domácností v České republice v letech 2013 až 2023. Do pojmů domácnosti se dle ČNB řadí obyvatelstvo, živnostníci a ostatní domácnosti – společenství vlastníků jednotek. Vývoj celkového zadlužení domácností lze vidět v grafu č.5. Z grafu vyplývá postupný růst celkové zadluženosti. To může souviset i s růstem cen nemovitostí, což se tato práce pokusí v dalších částech potvrdit. Je zatím každopádně zřejmé, že růst celkového zadlužení úměrně stoupal s poklesem úrokových sazeb centrální banky a rovněž s rostoucím zájmem o hypoteční financování nemovitostí. V roce 2022 došlo k mírnému poklesu meziročního růstu zadluženosti domácností na 4,77 % oproti roku 2021, kdy tento meziroční růst činil 9,65 % zejména kvůli rapidnímu růstu úrokových sazeb.

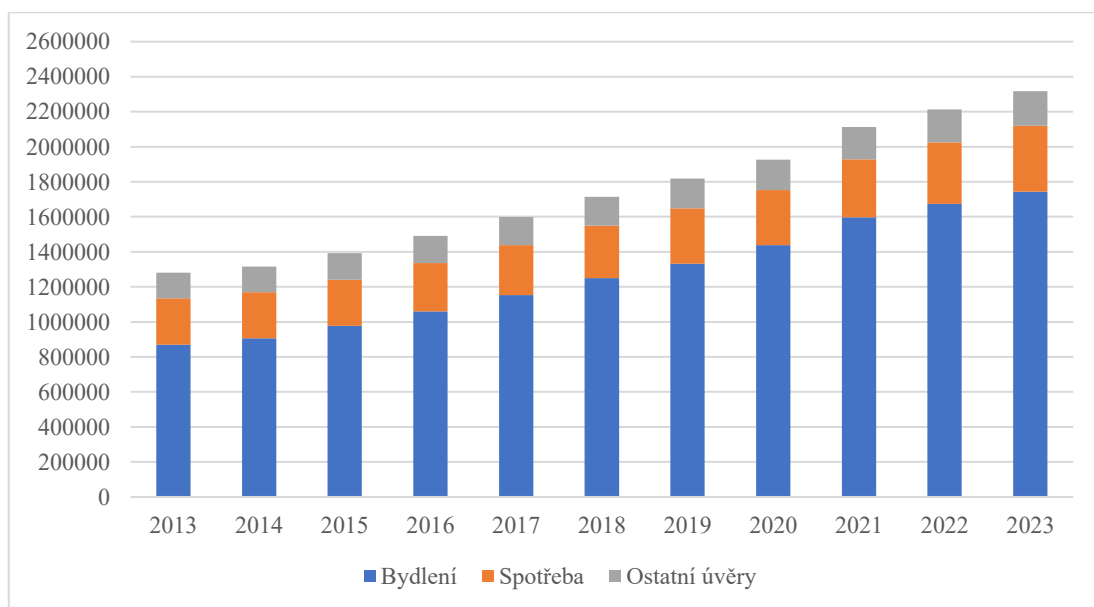
Graf č. 5 Vývoj celkové zadluženosti domácností ČR od roku 2013 (v mil. Kč)



Zdroj: Kurzy.cz (2024), zpracováno autorkou

Většinu tohoto zadlužení tvořily úvěry na bydlení, což je možné vidět v grafu č.6, které představovaly od cca 68 do 76 % celkového objemu úvěrů, a to s rostoucím trendem každým rokem, kdy nejnižší podíl ve výši 68 % byl v roce 2013. Naopak nejvyšší podíl úvěrů na bydlení ve výši cca 76 % byl v letech 2021 a 2022. Tento trend poukazuje na rostoucí preference českých domácností vlastnit nemovitost.

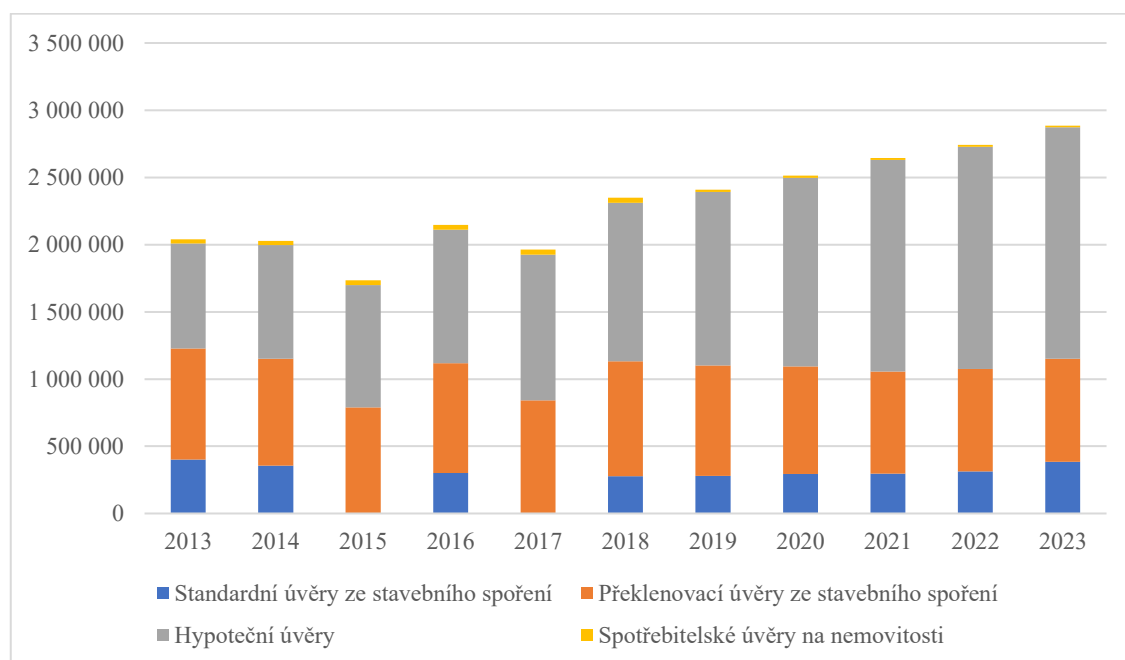
Graf č. 6 Podíl jednotlivých úvěrů na celkové zadlužení domácností v letech 2013-2023 (v mil. Kč)



Zdroj: Kurzy.cz (2024), zpracováno autorkou

Vzhledem k tomu, že většina celkového zadlužení domácností pochází z úvěrů na bydlení, je důležité analyzovat strukturu. Níže uvedený graf č. 7, který zachycuje strukturu jednotlivých úvěrů na bydlení v letech 2013-2023 z dat České národní banky. Z grafu je vidět, že největší podíl z celkových úvěrů na bydlení tvoří hypoteční úvěry, kterým byla již věnována kapitola 4.1. V uvedeném období byly po hypotečních úvěrech nejčastěji poskytovány překlenovací úvěry ze stavebního spoření. Následně byly využívány standardní úvěry ze stavebního spoření a na posledním místě se umístily spotřebitelské úvěry na nemovitosti, kdy ke konci roku 2023 činily celkem pouze 13 224 mil. Kč.

Graf č. 7 Struktura jednotlivých úvěrů na bydlení v letech 2013 až 2023 (v mil. Kč)



Zdroj: Kurzy.cz (2024), zpracováno autorkou

Zadlužení českých domácností je komplexním jevem ovlivněným širokou škálou faktorů včetně makroekonomických událostí, tržních podmínek a politiky centrální banky. Růst zadlužení naznačuje významné ekonomické a sociální dopady, které vyžadují další analýzu a možná regulační opatření pro zajištění finanční stability a udržitelnosti zadlužení domácností.

Celkově lze konstatovat, že rostoucí zadlužení českých domácností je komplexní problém, který má řadu příčin. K řešení tohoto problému je nezbytné kombinovat opatření na úrovni jednotlivých domácností, finančního sektoru a vládní politiky, aby se zabránilo eskalaci finančních potíží a chránila ekonomická stabilita země.



Jedním z klíčových dopadů je zvýšená finanční zátěž pro jednotlivé domácnosti, která může vést k neschopnosti splácet své dluhy a zapříčinit různé sociální a psychologické stresy. Rostoucí zadlužení tak může mít negativní dopad na kvalitu života jednotlivců a celých rodin.

Dalším významným důsledkem je omezení prostředků pro investice do budoucnosti. Když jsou domácnosti zatíženy vysokými dluhy, nemají dostatek finančních prostředků na úspory či investice do vzdělání, bydlení či zdravotní péče. Tím dochází k ohrožení dlouhodobé ekonomické stability, jelikož investice do těchto oblastí jsou klíčové pro budoucí rozvoj společnosti.

Zadlužení domácností také ovlivňuje celkovou ekonomiku země. Banky a finanční instituce, které poskytují úvěry, mohou čelit riziku nesplácení, což může mít negativní dopad na finanční stabilitu a fungování bankovního systému. To může vést k omezení úvěrování, což dále ztěžuje situaci pro domácnosti i podniky.

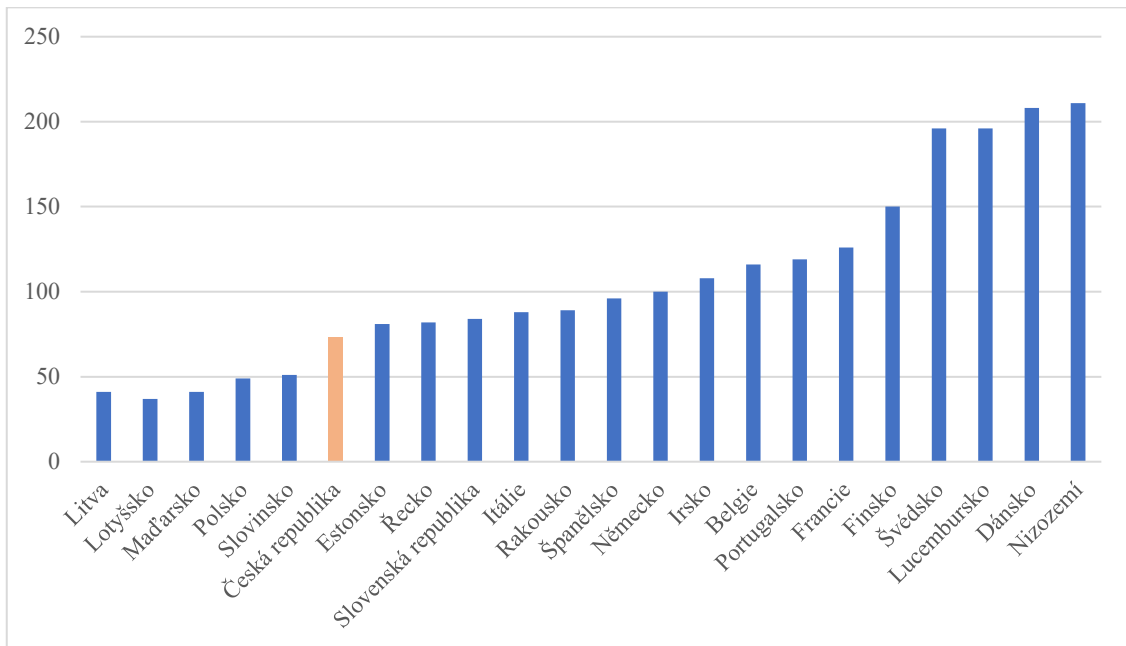
Nárůst zadlužení také může zpomalit ekonomický růst země. Když domácnosti tráví větší část svých příjmů na splácení dluhů, mají méně peněz k nakupování zboží a služeb. To může vést k poklesu poptávky a snížení hospodářské aktivity. Pokud není dostatečná spotřeba, mohou podniky čelit problémům s prodejem svých produktů a služeb, což může vést k poklesu výroby a zaměstnanosti.

Rostoucí zadlužení domácností také ovlivňuje makroekonomickou stabilitu země. Vysoký dluh domácností může zvýšit riziko hospodářské recese, protože pokles spotřeby a investic může snížit celkový ekonomický růst. To může mít dalekosáhlé dopady na celou ekonomiku, včetně inflace, měnové stability a míry nezaměstnanosti.

Ačkoliv zadluženost v České republice vykazuje rostoucí trend, české domácnosti stále zůstávají výrazně méně zadlužené ve srovnání se zeměmi Evropské unie. Tento fakt naznačuje, že existuje určitý prostor pro další zadlužování, což platí i ve srovnání s mezinárodním kontextem.

Podle dat Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj neboli OECD (2023) se české domácnosti z hlediska zadluženosti drží v kontextu celé Evropské unie na poměrně solidních číslech, což potvrzuje také graf č. 8, který se takovému srovnání věnuje. Jedná se o relativní ukazatel měřící poměr dluhu domácností k jejich čistému disponibilnímu důchodu.

Graf č. 8 Srovnání podílů celkové zadluženosti domácností k jejich čistému disponibilnímu důchodu v zemích EU (v %)



Zdroj: OECD (2023), zpracováno autorkou

## 5 Vývoj makrobezřetnostní politiky v České republice

Nyní se tato práce musí dostat k vývoji makrobezřetnostní politiky, která rovněž citelně ovlivňuje hypoteční trh v České republice. Souvisí i s již představeným zadlužením tuzemských domácností, a proto je tomuto tématu nyní třeba věnovat adekvátní pozornost. Hned v úvodu této kapitoly je možné uvést, že makrobezřetnostní politika ČNB se od roku 2016 postupně zpřísňuje, což trh s nemovitými věcmi jasně ovlivňuje.

V návaznosti na teoretickou část práce je třeba uvést, že makrobezřetnostní nástroje, včetně horních limitů LTV, LTI, DSTI a DTI, byly zařazeny Evropskou radou pro systémová rizika (ESRB) k posílení finanční stability. Tyto nástroje představují možnosti, které mohou národní dohledové orgány využít k regulaci hypotečního trhu a minimalizaci případných nadměrných rizik.

Zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance uděluje ČNB pravomoc stanovit pro poskytovatele spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi závazné hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI v souladu s identifikovanými systémovými riziky. Tento právní předpis stanovuje postupovat podle vyhlášky č. 399 o úvěrových ukazatelích při výpočtu těchto ukazatelů. V souladu se zákonným ustanovením ČNB minimálně jednou za šest měsíců přezkoumává důvody pro nastavení horních hranic a je oprávněna vydat nové opatření obecné povahy, popřípadě platné opatření změnit nebo zrušit.

Česká národní banka pravidelně monitoruje vývoj hypotečního trhu a situaci v oblasti obytných nemovitostí. Od roku 2015 využívá k omezení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí limity úvěrových ukazatelů ve formě doporučení (doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí). Jejich stanovením ČNB reagovala v růstové fázi finančního cyklu na roztáčející se spirálu růstu objemu hypotečních úvěrů a cen nemovitostí spojenou s uvolněnými úvěrovými standardy a nadměrně optimistickými očekáváními jednotlivých ekonomických subjektů. Tato doporučení se od cca roku 2016 postupně zpřísňuje kromě několik období krátkého uvolnění. V tomto ohledu je třeba zmínit, že od roku 2021 se již jedná o opatření obecné povahy, která stanoví konkrétní hodnoty horních hranic LTV, DSTI a DTI.

Při pohledu do minulosti je možné uvést, že doporučení ČNB vydávaná od roku 2015, obsahující požadavky na poměr úvěru k hodnotě zajištění (LTV), výši příjmu žadatele o úvěr (DTI) a poměr splátek k příjmu (DSTI), znamenala pro poskytovatele úvěrů zásadní změny v posuzování žádostí o úvěr na bydlení. Na základě těchto doporučení došlo k přísnější regulaci trhu s úvěry, která měla za cíl omezit riziko vzniku příliš zadlužených domácností a zajistit stabilitu finančního trhu.

V dubnu a červnu 2020 v reakci na koronavirovou pandemii zrušila ČNB doporučené limity DTI a DSTI a došlo k uvolnění limitu LTV na výši 90 % při možnosti uplatnit 5 % výjimku zejména v důsledku očekávání obezřetnějšího chování klientů i poskytovatelů hypotečních úvěrů i jejich konzervativnějších očekávání ohledně budoucího ekonomického vývoje. Zrušení a uvolnění limitu mělo však za následek značný růst poskytnutých úvěrů v druhé polovině roku 2020 a v prvním čtvrtletí 2021 (ČNB, 2021).

Od 1. dubna 2022 byly stanoveny horní hranice úvěrových ukazatelů ve výši 80 % u LTV (resp. 90 % u žadatelů mladších 36 let financujících vlastní bydlení), 45 % u DSTI (resp. 50 %) a 8,5násobku čistých ročních příjmů u DTI (resp. 9,5násobku), což vedlo ke značnému útlumu aktivity na trhu hypotečních úvěrů. Úroveň měnově-politických úrokových sazeb tak působila v zamýšleném směru a na hypotečním trhu výrazně ztlumila silnou aktivitu z předchozích let, což vedlo i ke snižování tlaku na ceny nemovitostí.

Pro poskytovatele financování tyto změny v podobě vzniku nových nástrojů ve vztahu k uplatňování markoobezřetnostní politiky v praxi znamenaly potřebu přizpůsobit interní procesy a hodnocení žadatelů o úvěr novým pravidlům. Přizpůsobení se novým doporučením a následně i opatřením obecné povahy si vyžádalo značné úsilí ze strany bank a dalších finančních institucí, které musely optimalizovat své hodnotící modely a zpřísnit kritéria pro poskytování úvěrů.

Na straně příjemců financování vedla tato opatření k omezení dostupnosti úvěrů pro některé skupiny žadatelů, zejména pro ty s nižšími příjmy nebo vyšším stupněm zadlužení. Zatímco cílem opatření bylo zabránit přílišnému zadlužování a předcházet možným finančním krizím, pro mnohé potenciální kupce nemovitostí to znamenalo nutnost hledat alternativní způsoby financování nebo odložit plány na koupi vlastního domova.

Kritická analýza makrobezpečnostní politiky v případě České republiky také ukazuje, že ačkoliv byla tato regulační opatření zavedena s dobrými úmysly, jejich skutečný dopad na trh s nemovitostmi a přístup k financování bydlení může být dvojsečný. Na jedné straně přispívá k větší finanční stabilitě a zodpovědnosti, na druhé straně však může ztížit situaci zejména pro mladé rodiny a osoby s nižšími příjmy, pro které se stalo získání vlastního bydlení obtížnějším.

Vzhledem k tomu, že Česká národní banka formou opatření obecné povahy ovlivňuje možnosti financování nemovitých věcí poměrně krátkou dobu, není příliš četná analýza provádění měnové politiky příliš možná. V tomto ohledu je ale třeba uvést, že k uplatňování parametrů DSTI i DTI v praxi dochází v situaci, pokud ČNB vnímá na trhu peněz či ve vztahu k inflaci značná rizika. Potvrzuje to i vývoj mezi lety 2022 a 2023, kdy ČNB tyto parametry nejprve zpřísnovala, koncem roku 2023 však od nich začala pomalu upouštět. Dne 29. listopadu 2023 rozhodla bankovní rada ponechat horní hranici úvěrového ukazatele LTV na stávající úrovni 80 % (resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let pořizující si vlastní bydlení) a deaktivovat horní hranici úvěrového ukazatele DTI. Změna nabyla účinnosti 1. ledna 2024.

Tabulka č. 1 Nástroje makrobezpečnostní politiky ČNB

Nástroje makrobezpečnostní politiky ČNB	Nastavení nástrojů k datu jednání bankovní rady dne 29. 11. 2023	Nastavení účinné od ledna 2024
Bezpečnostní kapitálová rezerva (CCoB)	2,50 %	2,50 %
Proticyklická kapitálová rezerva (CCyB)	2 %	2 %
Rezerva pro jiné systémově významné instituce (rezerva J-SVI)	0,5–2,50 %	0,5–2,50 %
Rezerva ke krytí systémového rizika (SyRB)	není stanovena	není stanovena
Horní hranice úvěrového ukazatele LTV	80 % (resp. 90 %)	80 % (resp. 90 %)
Horní hranice úvěrového ukazatele DTI	8,5násobek (resp. 9,5)	není stanovena
Horní hranice úvěrového ukazatele DSTI	není stanovena	není stanovena

Zdroj: ČNB (2023), zpracováno autorkou

Deaktivací ukazatele DTI může ČNB nastartovat novou vlnu úvěrů, nicméně se s tím pojí rizika například vyšší míra nesplacených úvěrů, vyšší poptávka po nemovitostech a následně k růstu jejich cen.

Závěrem této kapitoly lze říci, že regulační opatření ČNB měla významný dopad na celý trh s financováním nemovitostí v České republice. Zatímco přispěla k větší ochraně spotřebitelů a stabilitě finančního trhu, přinesla také nové výzvy jak pro poskytovatele, tak pro příjemce financování. Nutnost nalezení rovnováhy mezi ochranou spotřebitelů a podporou dostupnosti bydlení zůstává klíčovým tématem pro budoucí vývoj regulační politiky v této oblasti.

## 6 Výstavba a stav bytového fondu

V návaznosti na teoretickou část práce je třeba se v rámci této práce věnovat také výstavbě a stavu bytového fondu. V tomto ohledu platí, že po roce 1989 byly v České republice svědky zásadních proměn, které se dotkly mnoha aspektů společenského života, včetně bytové politiky. Obzvláště transformace bytového fondu, přechod k tržnímu hospodářství a změny v legislativě ovlivnily podobu a dostupnost bydlení. Tento přechod byl charakterizován privatizací a restitucemi, což významně ovlivnilo strukturu vlastnictví bytů a domů v zemi.

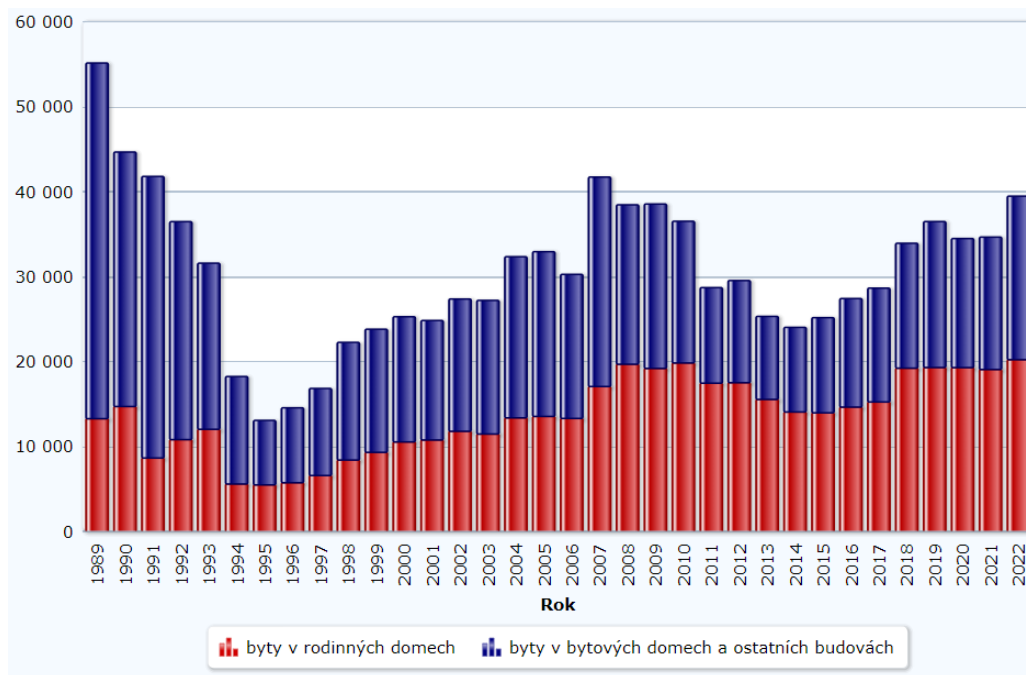
Za významný krok bylo považováno převedení bytového fondu, který do té doby spravoval stát, do vlastnictví obcí. Tímto krokem byla obcím předána odpovědnost za správu a rozvoj tohoto fondu, ale zároveň i možnost samy rozhodovat o jeho budoucím směřování. Tato decentralizace však přinesla i nové výzvy, zejména co se týče financování údržby a obnovy bytových jednotek.

Privatizace bytů, která následovala, byla klíčovým momentem, jelikož umožnila mnoha nájemníkům stát se vlastníky svých domovů. Tento proces ale také vyvolal debaty o spravedlnosti a efektivnosti, neboť podmínky a ceny privatizace se regionálně lišily. V důsledku toho byly vytvořeny rozdílné podmínky pro přístup k vlastnímu bydlení, což mělo dlouhodobý dopad na bytový trh.

V návaznosti na tyto události byla formulována nová strategie bytové politiky, jež byla zaměřena na podporu výstavby, obnovu stávajícího bytového fondu a zajištění dostupného bydlení pro široké vrstvy obyvatelstva. V rámci této strategie byly přijaty různé programy a opatření, které měly za cíl podpořit výstavbu nového bydlení, rekonstrukci a energetickou účinnost stávajících bytů.

Přesto je zřejmé, že počet nově postavených bytů v České republice dlouhodobě zaostává za tím, jaké cíle by měly být splňovány. Je to patrné i z níže přiloženého obrázku č. 3, ze kterého je patrné, jak se od roku 1989 do roku 2022 vyvíjel počet nově postavených bytů na území České republiky.

Obrázek č. 3 Počet nově postavených bytů v České republice mezi lety 1989 a 2022



Zdroj: ČSÚ (2024)

Z obrázku č.3 je zřejmé, že v dobách samostatné České republiky se nikdy nepodařilo dokončit více bytů než v roce 1989, a tedy v období, kdy v rámci společnosti došlo k obrovským změnám. Poslední léta 2022, 2021 sice znamenala mírný posun k lepšímu, přesto je zřejmé, že deficit z posledních let se zatím vykázaným tempem nepodařilo uspokojit. Nedostatek dokončených bytů však výrazným způsobem negativně dopadá do nabídky, což se následně může projevat i v růstu ceny. I počet dokončených bytů je tedy v souladu s touto prací je možné vnímat jako faktor, který vypovídá o dostupnosti vlastního bydlení v České republice.

Současná bytová politika České republiky je charakterizována řadou opatření a strategií, jejichž cílem je řešit problémy s dostupností a kvalitou bydlení. Po roce 2021 byla zahájena nová fáze, v níž se vláda snaží reagovat na dlouhodobé výzvy trhu s bydlením, jako jsou vysoké ceny nemovitostí, nedostatečná nabídka nového bydlení a energetická náročnost stávajícího bytového fondu.

Jednou z klíčových oblastí, na které se bytová politika zaměřuje, je podpora výstavby nového bydlení. Rozhodnutím vlády byly zavedeny stimuly pro developery i jednotlivé stavebníky, aby bylo možné zvýšit počet dostupných bytových jednotek.



Energetická účinnost a udržitelnost jsou dalšími důležitými pilíři současné bytové politiky. Zvýšená pozornost je věnována rekonstrukci a modernizaci stávajícího bytového fondu s cílem snížit energetickou náročnost a zlepšit životní prostředí. Programy podpory energetických úspor a využívání obnovitelných zdrojů energie v bydlení přispívají k omezení ekologické stopy a snížení nákladů na energie pro domácnosti.

V neposlední řadě je současná bytová politika České republiky zaměřena na zlepšení legislativního a regulačního rámce. Cílem je zajistit vyvážený vývoj bytového trhu, ochranu práv nájemníků i vlastníků a podporu spravedlivých a transparentních podmínek na trhu s bydlením.

Situaci v České republice také komplikuje množství času potřebného pro vyřízení stavebního povolení. Průměrně totiž jeho vyřízení dle Indexu prosperity (2023) trvá 246 dní, přestože má stavební úřad na vyřízení žádosti o stavební povolení stanovenou lhůtu 60 dní, a v komplikovanějších případech dokonce 90 dní. Tato delší doba je způsobena faktory, jako je vyjádření dotčených orgánů státní správy, připomínky stavebního úřadu, připomínky sousedů atd. Do lhůty stanovené na rozhodnutí stavebního úřadu není zahrnutý čas, ve kterém stavebník čeká na závazná stanoviska orgánů, což celé období také prodlužuje. Tento výsledek je vysoký ve srovnání se zbytkem Evropské unie, což potvrzuje i data z The world bank z roku (2019). Podle tohoto mezinárodního srovnání je jednoduché získat povolení například v Norsku, Německu a Švédsku. Česká republika je však daleko za těmito zeměmi a v mezinárodním srovnání je na 156. místě ze 190 ekonomik (llentab.com, 2023).

Tabulka č. 2 Porovnání stavební byrokracie mezi vybranými zeměmi v roce 2023

	Celosvětový žebříček	Počet dní na vyřízení stavebního povolení
Norsko	22.	110,5
Německo	24.	126
Švédsko	25.	117
Ukrajina	30.	85
Polsko	40.	153
Slovensko	143.	300
Česká republika	156.	246

Zdroj: The world bank (2019), zpracováno autorkou

Změnu měla přinést novela stavebního zákona, kterou schválila poslanecká sněmovna v březnu 2023. Vznikl Dopravní a energetický stavební úřad pro zvláštní typy staveb. Digitalizace stavebního řízení je plánována na začátek roku 2024, ale významné dopady nové úpravy se očekávají až v budoucnosti (DMG stav, 2023).

Výzvou zůstává nalézt efektivní rovnováhu mezi podporou trhu a zajištěním dostupného, kvalitního a udržitelného bydlení pro všechny vrstvy obyvatelstva. Současná bytová politika tak představuje komplexní přístup, který se snaží reflektovat měnící se potřeby a očekávání společnosti v oblasti bydlení.

## 7 Cena vlastního bydlení v České republice

V posledních letech se cena bydlení v České republice stala středem pozornosti jak odborníků, tak veřejnosti. Příčiny růstu cen nemovitostí jsou mnohostranné a zahrnují ekonomický růst, nízké úrokové sazby, zvýšenou poptávku v důsledku lepší dostupnosti hypotečních úvěrů a omezenou nabídku nových bytů. Bylo zaznamenáno, že v určitých obdobích ceny bydlení rostly rychleji než příjmy obyvatel, což vedlo k obavám z nadhodnocení trhu a potenciálních rizik pro finanční stabilitu.

Růst cen nemovitostí se stal už po druhé světové válce globálním fenoménem, doprovázeným prodlužováním a prohlubováním cenových cyklů a cenových bublin. Tento trend vedl k významnému zvýšení bohatství poválečné generace, přičemž současná generace čelí výrazně vyšším cenám za stejnou kvalitu bydlení ve srovnání s předchozími generacemi.

V České republice se od roku 1991 významně zvýšil podíl domácností žijících ve vlastních bytech. Tento trend byl způsoben restitucí, privatizací obecních bytů, regulací nájemného, a opatřeními podporujícími vlastnické bydlení. Rychlý rozvoj hypotečního financování a preference vlastního bydlení dále posílily tento trend.

V devadesátých letech zažil český nemovitostní trh rapidní růst cen bytů. Od roku 1998 Český statistický úřad sleduje ceny nemovitostí, přičemž výrazné zvýšení cen bytů a domů je až na poslední dva roky v případě České republiky obrovským trendem a jasným fenoménem. Klíčovými faktory tohoto růstu jsou rekordně nízké sazby hypotečních úvěrů, a i zrušení daně z nabytí nemovitosti.

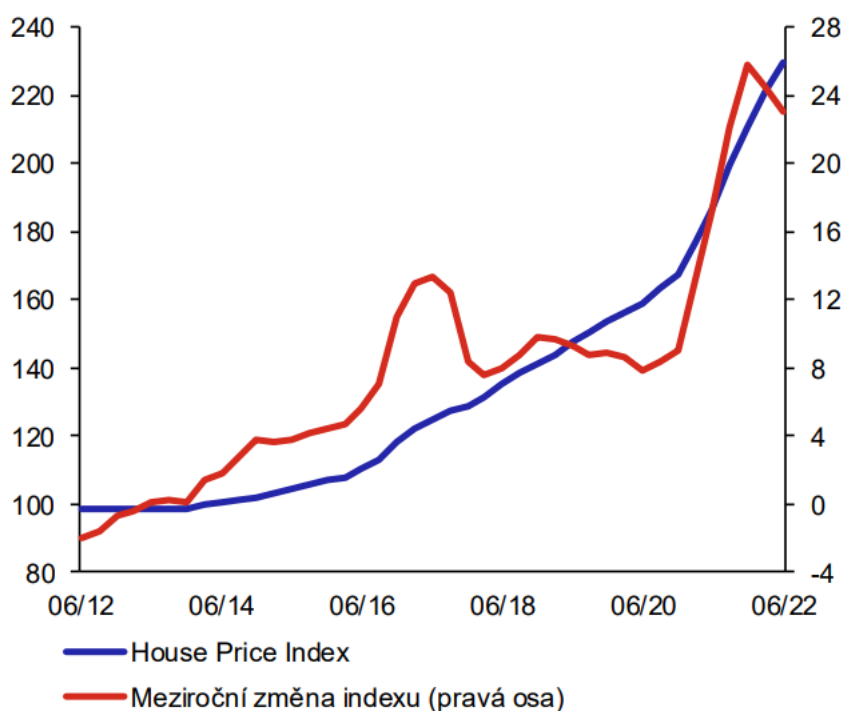
Obzvláště významným aspektem této situace je regionální diverzita. V některých oblastech, především ve velkých městech a jejich okolí, ceny nemovitostí stouply výrazněji, zatímco v jiných regionech byl růst mírnější. Důvodem je nejen rozdílná úroveň poptávky, ale i dostupnost infrastruktury, pracovních příležitostí a sociálních služeb.

Rozdíly v cenách mezi jednotlivými regiony jsou často spojeny s geografickou polohou, infrastrukturou, dostupností služeb a kvalitou bydlení. Města s vysokou poptávkou po bydlení, jako je Praha, obvykle vykazují vyšší ceny, což odráží omezenou nabídku a vysokou konkurenci mezi kupujícími. Naopak, v méně atraktivních lokalitách, kde je poptávka nižší, mohou být ceny bytů stabilnější nebo dokonce klesající.

Nyní je v každém případě se třeba zaměřit na to, jak se cena nemovitostí v posledních letech vyvíjela. K tomu budou nejprve použity data České národní banky (2023), jak je patrné z následujícího obrázku č. 4., ze kterého je vidět, že až na drobné výkyvy cena nemovitostí setrvale až do roku 2022 rostla.

Obrázek č. 4 Realizované ceny nemovitostí v České republice od roku 2012 do roku 2022

**Realizované ceny rezidenčních nemovitostí**  
(2010 = 100; pravá osa: v %)



Zdroj: Holub (2024)

Poznámka: House price index (HPI) = index cen nemovitostí<sup>3</sup>

Vývoj cen vlastního bydlení lze analyzovat porovnáním s indexem spotřebitelských cen (CPI) a příjmy (PTI), což umožňuje podrobnější pohled na trh s nemovitostmi ve vztahu k ekonomické situaci a kupní síle domácností. Porovnání růstu cen nemovitostí s CPI odhaluje, zda růst cen překračuje obecnou inflaci, což může naznačovat existenci cenové bubliny na trhu s nemovitostmi nebo naopak potvrzovat, že růst cen odpovídá inflačním trendům.

<sup>3</sup> HPI je statistický ukazatel, který sleduje změny v cenách rezidenčních nemovitostí v průběhu času. Tento index je obvykle vytvářen národními statistickými úřady nebo jinými relevantními institucemi a poskytuje důležitý přehled o trendech v cenách domů a bytů v dané zemi.

Indikátor PTI, zjišťuje vztah mezi cenami nemovitostí a průměrnými příjmy domácností. Zvýšení tohoto poměru nad historické průměry může signalizovat, že se bydlení stává pro mnoho lidí finančně nedostupné. Čím vyšší je tedy PTI, tím dražší je nemovitost ve vztahu k příjmům kupujícího. Naopak, čím nižší je PTI, tím dostupnější je nemovitost ve vztahu k příjmům.

Hodnoty potřebné pro porovnání těchto vztahů jsou zobrazeny v tabulce č.3 a pro přehlednější srovnání v grafech č.9 a č.10.

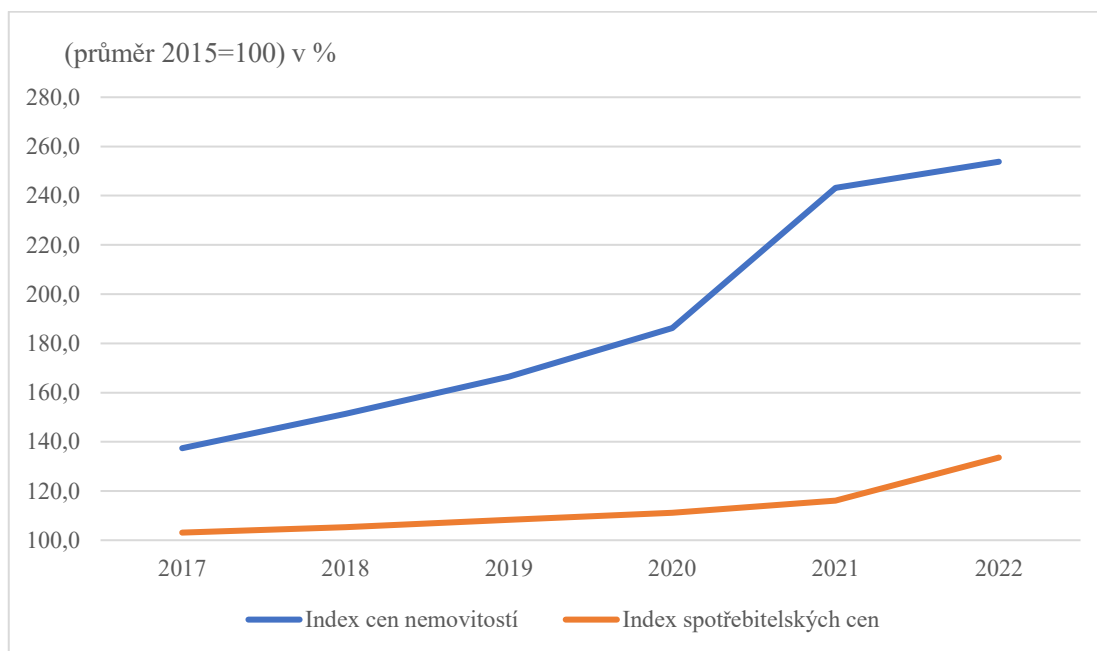
Tabulka č. 3 Hodnoty CPI, HPI, změna realizovaných cen nemovitostí a PTI

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Index spotřebitelských cen (CPI)	103,1	105,3	108,3	111,2	116,1	133,6
House price index (HPI)	137,4	151,3	166,4	186,2	243,2	253,8
Změna realizovaných cen nemovitostí (meziročně v %, konec období)	10	8,15	9,85	12,7	22,3	6,65
Poměr cena bytu/průměrná roční mzda (PTI)	10,3	10,1	10,4	11,6	13,13	12,7

Zdroj: Kurzy.cz a ČSU (2024), zpracováno autorkou

Graf č.9 porovnává vývoj indexu cen nemovitostí a indexu spotřebitelských cen v období od roku 2017 do roku 2022. Oba indexy mají společný základní rok 2015, kde hodnoty obou indexů jsou nastaveny na 100 %. Z grafu je zřejmé, že index cen nemovitostí prudce stoupá a výrazně převyšuje index spotřebitelských cen po celou dobu sledovaného období. V roce 2017 byly hodnoty obou indexů blíže k sobě, ale v průběhu let se index cen nemovitostí značně zvýšil a dosahuje hodnoty nad 250 % v roce 2022, což znamená více než 150% nárůst oproti základnímu roku 2015. Naopak index spotřebitelských cen rostl méně strmě a dosahuje hodnoty kolem 130 % v roce 2022, což je pouze zhruba 30 % nárůst oproti základnímu roku. Tato divergence je znepokojivým signálem pro dostupnost bydlení, protože nárůst cen nemovitostí výrazně překonává růst cen ostatních zboží a služeb, což ztěžuje koupi nemovitosti pro průměrné spotřebitele.

Graf č. 9 Porovnání indexu cen nemovitostí a indexu spotřebitelských cen (2017-2022)



Zdroj: Kurzy.cz (2024), zpracováno autorkou

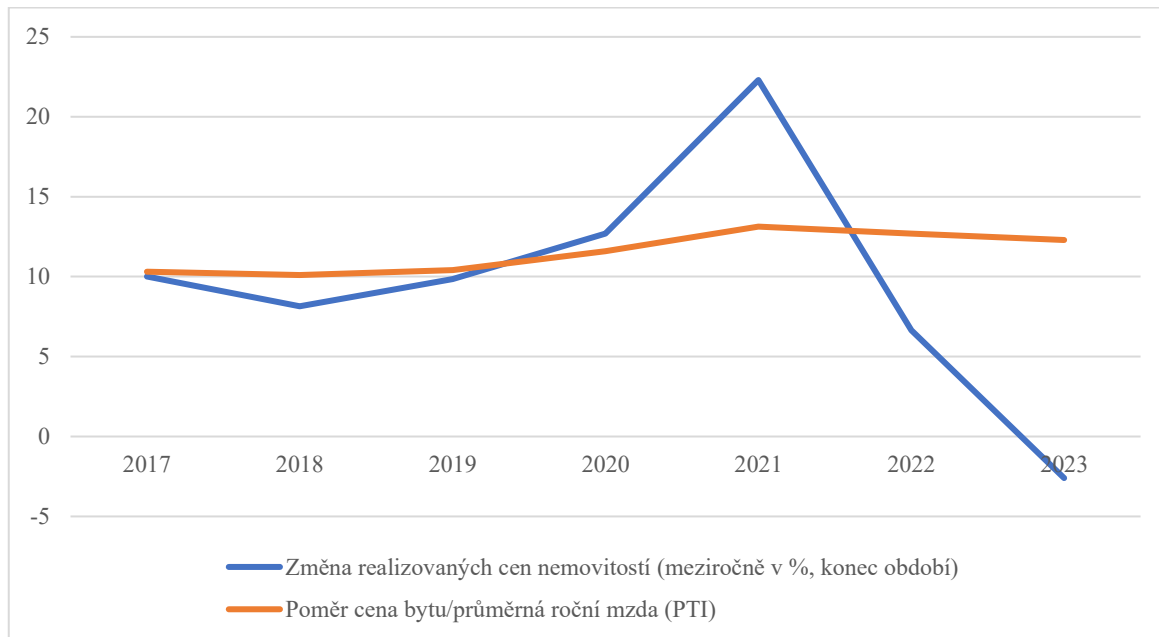
Na grafu č. 10 je znázorněna meziroční změna ceny rezidenčních nemovitostí a indikátor (PTI) v letech 2017 až 2022. Modrá křivka zobrazuje meziroční procentní změnu cen rezidenčních nemovitostí a ukazuje vývoj cen na trhu s nemovitostmi. Z výsledků vyplývá, že ceny nemovitostí dosáhly svého vrcholu v letech 2020 a 2021, po kterém následoval prudký pokles v letech 2022 a 2023.

Červená křivka představuje indikátor PTI, který vyjadřuje poměr mezi cenou nemovitostí a průměrnou roční mzdou. Tento indikátor je relativně stabilní mezi lety 2017 až 2019, poté roste v letech 2020 a 2021, což naznačuje zvyšující se náklady na bydlení ve vztahu k příjmům.

Přestože meziroční změna cen nemovitostí v roce 2022 prudce klesla, PTI zůstala na vyšších úrovních, což signalizuje, že i když ceny nemovitostí klesaly, v porovnání s průměrnými ročními mzdami se dostupnost bydlení nezlepšila.

V roce 2023 se dostupnost bydlení vlivem poklesu cen nemovitostí při rostoucích nominálních příjmech mírně zvýšila. Přispělo tomu rovněž relativně stabilní výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Zároveň se lehce snížilo i odhadované nadhodnocení cen bytů, které však i přesto zůstává na velmi vysokých úrovních (o 60 % vůči příjmu likviditně omezené domácnosti s mediánovým příjmem).

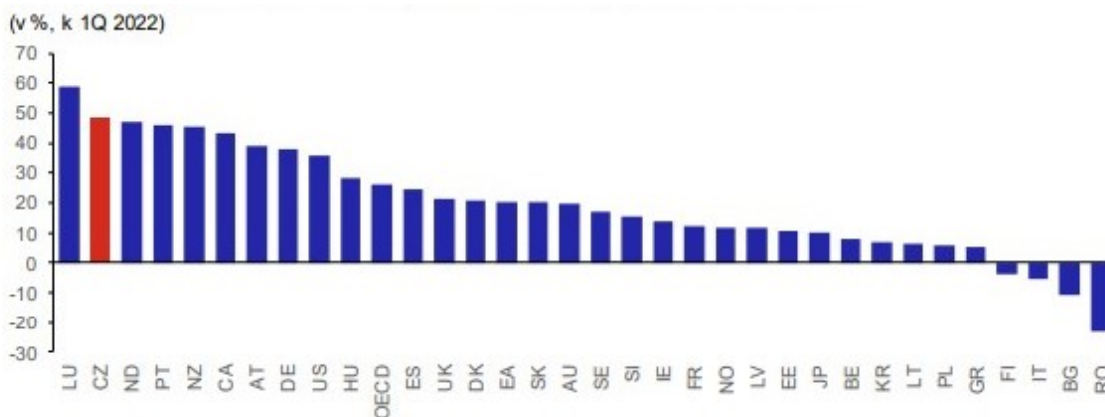
Graf č. 10 Porovnání vývoje změny realizovaných cen nemovitostí s indikátorem PTI během 2017-2023



Zdroj: ČNB (2024), zpracováno autorkou

Ve srovnání se zeměmi Evropské unie patří Česká republika mezi státy, kde se na vlastní bydlení spoří nejdéle, jak ukazuje indikátor PTI. Na příloženém obrázku č. 5 od OECD z roku 2022 je patrné, že se ukazatel PTI pro Českou republiku umísťuje hned za Lucemburskem, což řadí Česko na druhé místo s nejhůrší dostupností bydlení v rámci mezinárodního srovnání OECD.

Obrázek č. 5 Změna indikátoru PTI od roku 2015 ve vybraných zemích OECD

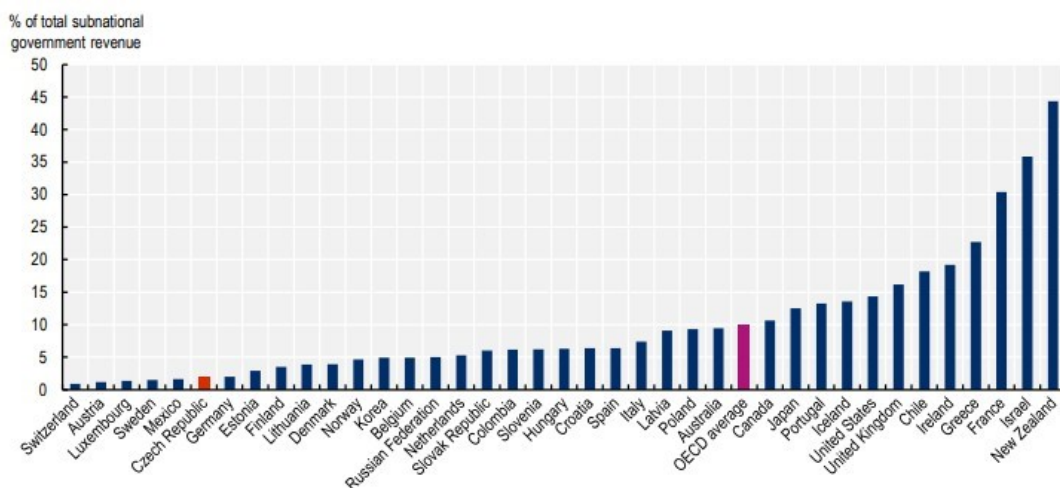


Zdroj: Holub (2022)

Poznámka –NZ= Nový Zéland, CA= Kanada, AT= Rakousko, US= Spojené státy americké, ES= Španělsko, UK= Spojené Království, DK=Dánsko, AU=Austrálie, SE=Švédsko, SI=Slovinsko, IE=Irsko, NO=Norsko, LV=Lotyško, EE=Estonsko, JP=Japonsko.

Zároveň je nutné dodat, že co se týká zdanění nemovitostí, Česká republika doposud nevyužívala daň z nemovitých věcí ve svůj plný prospěch. V systému veřejných financí ČR jsou výnosy z daně z nemovitostí příjmem obcí a krajů, a to na základě rozdělení daňových výnosů mezi státní a místní rozpočty. Dle Janouškové a Sobotovičové (2016) má většina obcí tendenci stanovit svou místní sazbu daně z nemovitostí na nízké úrovni. Procentuální příjem z daní z nemovitostí v České republice vzhledem ke státním příjmům, patří v mezinárodním srovnání k nejnižším dle OECD (2021), což znázorňuje obrázek č.6.

Obrázek č. 6 Srovnání příjmu z daní z nemovitostí mezi zeměmi OECD



Zdroj: OECD (2021)

To by měl však změnit plánovaný konsolidovaný balíček v roce 2024, ve kterém dojde k významnému zvýšení sazby daně (cca o 80 %). Obce budou moci stanovit obecně závaznou vyhláškou místní koeficient. Na jednotlivé skupiny budou následně navázány sazby daně. Od 01.01.2025 poté dojde ke zrušení pravomoci obce snížit koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie obecně závaznou vyhláškou a bude také zrušen koeficient 1,5. Od zdaňovacího období 2024 se zavádí inflační koeficient, kterým se bude násobit výsledná daň z pozemků a výsledná daň ze staveb a jednotek (Doležal, 2023).



## **8 Zhodnocení dostupnosti vlastního bydlení v České republice a doporučení**

V předchozích kapitolách této práce byly analyzovány vybrané faktory ovlivňující (ne) dostupnost vlastního bydlení v České republice. Byla provedena analýza hypotečního trhu, zahrnující posouzení měnové politiky České národní banky a úroveň zadlužení domácností v České republice. Dále byla zkoumána implementace makroobezřetnostní politiky a její dopady na stabilitu finančního sektoru a dostupnost bydlení. Součástí analýzy byl také přehled současného stavu a vývoje v oblasti výstavby a situace v bytovém fondu. Následně byla věnována pozornost klíčovému faktoru, kterým je cena nemovitostí.

Z analýzy vyplynulo, že české domácnosti jsou obecně málo zadlužené, což je zřetelné i v kontextu srovnání s evropskými zeměmi. V roce 2023 se Česká republika umístila jako šestá nejméně zadlužená země v Evropě. Tato skutečnost představuje pozitivní vliv na dostupnost vlastního bydlení a poskytuje prostor pro další zadlužení. Nízká úroveň domácího zadlužení poskytuje pevnou základnu pro rozvoj hypotečního trhu bez rizika přehřátí ekonomiky. S takovou výhodnou pozicí se mohou cítit banky povzbuzeny k rozšíření úvěrové nabídky na bydlení, což přispívá k zvýšené konkurenci mezi úvěrovými institucemi, lepším úvěrovým podmínkám a nižším úrokovým sazbám pro koncové spotřebitele. Důležité je, aby se zadlužení zvyšovalo udržitelným způsobem a je potřeba pečlivě sledovat úvěrové podmínky a zabránit možnému předlužení domácností. Efektivní regulace a dohled nad úvěrovým trhem je proto nezbytný k zajištění, že růst hypotečního trhu přispěje k hospodářské prosperitě bez zbytečného zvyšování systémových rizik.

S tím úzce souvisí další zjištění, že naopak přílišná regulace, konkrétně přílišné zpřísnění úvěrových limitů ze strany České národní banky má negativní dopady na dostupnost bydlení, ač tato regulace omezuje rizika. Na straně příjemců financování vedla tato opatření k omezení dostupnosti úvěrů pro některé skupiny žadatelů, zejména pro ty s nižšími příjmy nebo vyšším stupněm zadlužení. V tomto ohledu je ale třeba uvést, že k uplatňování parametrů DSTI i DTI v praxi dochází v situaci, pokud ČNB vnímá na trhu peněz či ve vztahu k inflaci značná rizika.

Další negativní faktor, který ovlivňuje dostupnost vlastního bydlení je prostředí zvýšené inflace, které obvykle vede ke zvýšení úrokových sazeb. Vyšší úrokové sazby mají za následek zdražení úvěrů, což představuje nižší dostupnost bydlení, neboť méně lidí má finanční prostředky na pořízení vlastního domova. Tento mechanismus představuje závažný problém pro trh s bydlením, protože omezuje schopnost lidí financovat nákup nového bydlení v době, kdy ceny nemovitostí mohou být dále zvyšovány inflací.

Z analýzy práce vyplynulo, že jedním z hlavních negativních faktorů ovlivňující dostupnost vlastního bydlení v České republice je dlouhodobý růst cen nemovitostí, který významně převyšuje jak inflaci, tak i růst příjmů domácností. Indikátor PTI (price-to-income), který vyjadřuje poměr mezi cenou nemovitosti a příjmem domácnosti, vykazuje vzestupnou tendenci. V mezinárodním srovnání se Česká republika umístila na druhém místě v seznamu zemí s nejméně dostupným bydlením, což naznačuje, že ceny nemovitostí v zemi jsou výrazně nadhodnocené ve srovnání s příjmy obyvatel.

Tento trend má významné sociální a ekonomické dopady, neboť rostoucí ceny nemovitostí v kombinaci s nedostatečným růstem příjmů omezují schopnost mnoha domácností pořídit si vlastní bydlení. Důsledky tohoto vývoje se projevují nejen ve zvyšování finanční zátěže pro jednotlivé kupující, ale také v širším sociálním kontextu, kde rostoucí ceny nemovitostí mohou vést k sociálním nerovnostem a ekonomické segregaci. S tímto problémem zároveň souvisí i nedostatek dokončených bytů, který dopadá do omezené nabídky nemovitostí, která je nižší než poptávka a projevuje se v růstu cen.

Pro zlepšení dostupnosti vlastního bydlení v České republice je třeba podniknout řadu opatření, která by měla zohlednit komplexnost problému a potřeby různých skupin obyvatelstva. Prvním krokem by mohlo být posílení podpory mladých rodin při jejich snaze o získání prvního vlastního bydlení. To by mohlo zahrnovat zavedení daňových pobídek nebo grantů pro mladé páry či rodiče s dětmi, aby jim pomohlo překonat finanční bariéry spojené s nákupem nemovitosti.

Dále by bylo vhodné zkoumat možnosti regulace trhu s nemovitostmi tak, aby se zabránilo přílišnému zvyšování cen. To by mohlo zahrnovat opatření, jako jsou omezení spekulativních investic do nemovitostí nebo zavedení mechanismů kontroly cen, které by pomohly udržet trh dostupný pro širší spektrum obyvatelstva. Do úvahy připadá zejména faktor zdanění nemovitostí, a to kupříkladu znovuzavedení již zrušené daně

z nabytí (či převodu) a následně je možné více pracovat s problematikou daně z nemovitosti, která se může kupříkladu zvyšovat dle počtu vlastněných nemovitostí, které slouží k bydlení či hodnoty nemovitosti. To by následně vedlo k tomu, že byty jako investiční produkt by nebyly v takové míře žádané.

Důležitým aspektem je také podpora výstavby nových bytových jednotek, zejména těch, které jsou dostupné pro střední a nižší příjmové skupiny. To by mohlo být dosaženo například prostřednictvím veřejně podporovaných bytových programů nebo partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem. Stejně je i snížení administrativní zátěže, tedy zjednodušení a urychlení procesů schvalování stavebních projektů, které může zvýšit nabídku nemovitostí na trhu.

Kromě toho by měla být vyvinuta snaha o zkvalitnění a zefektivnění administrativních procesů spojených s nákupem nemovitostí a získáním hypotečních úvěrů, aby byly tyto procesy přístupnější a méně finančně a časově nákladné pro jednotlivce.

Zároveň je nutné uvést, že úvěrové limity není vhodné v dlouhodobém horizontu uvolňovat, jelikož by to mohlo vést ke zvýšení rizik na hypotečním trhu. Uvolnění těchto limitů by totiž mohlo podnítit domácnosti k nadměrnému zadlužování, což by v důsledku mohlo zvýšit počet nesplácených úvěrů. Takový vývoj by nejen ohrozil finanční stabilitu dotčených domácností, ale mohl by mít negativní dopady i na širší ekonomiku. Vyšší míra nesplácených úvěrů by totiž mohla způsobit nestabilitu bank a dalších finančních institucí, což by mohlo vést k finanční krizi podobné té, která již v minulosti nastala.

## 9 Závěr

V této diplomové práci byla zkoumána problematika dostupnosti vlastního bydlení v České republice, která představuje aktuální a významnou sociálně-ekonomickou výzvu. Práce kombinovala teoretické základy s praktickou analýzou, aby poskytla ucelenější pohled na faktory ovlivňující dostupnost bydlení a navrhla směry k možnému zlepšení situace.

Hlavní zjištění práce poukazuje na to, že dostupnost vlastního bydlení v České republice je negativně ovlivněna různými faktory, včetně vysokých cen nemovitostí ve vztahu k inflaci i příjmům domácností, omezené nabídky nových bytů a domů, rostoucích nákladů na stavební materiál a práci, přísných podmínek v minulosti pro získání hypotečních úvěrů a prostředí zvýšené inflace doprovázené vyššími úrokovými sazbami. Tato situace je zvláště problematická pro mladé lidi a rodiny s nižšími a středními příjmy, kteří čelí významným bariérám při snaze získat vlastní bydlení. Pozitivním vlivem je však skutečnost, že zadluženost českých domácností je na nízké úrovni, existuje zde tedy prostor pro další zadlužení.

Doporučení zahrnují řadu politických a tržních opatření, která by mohla pomoci zlepšit situaci. Patří sem například zvýšení podpory pro první nákup nemovitosti, stimulace výstavby cenově dostupných bytových jednotek, zjednodušení a urychlení procesů schvalování stavebních projektů a zefektivnění regulačního rámce stavebního sektoru. Dále se doporučuje zvážit znovuzavedení již zrušené daně z nabytí nemovitosti, také progresivní daně z nemovitostí vzhledem k počtu vlastněných nemovitostí a hodnoty nemovitosti. A v poslední řadě doporučení, aby úvěrové limity nebyly v dlouhodobém horizontu uvolněné, jelikož to by mohlo naopak podnítit domácnosti k nadměrnému zadlužování a tím zvýšit rizika na hypotečním trhu.

Význam práce spočívá v poskytnutí hlubšího porozumění mechanismům, které formují trh s bydlením v České republice, a identifikaci možných cest k řešení problému dostupnosti bydlení.

Pro budoucí výzkum se nabízí řada směrů, včetně detailnějšího zkoumání dopadu demografických trendů na trh s bydlením, analýzy vlivu globálních ekonomických cyklů na ceny nemovitostí, a posouzení účinnosti konkrétních politických opatření v praxi.

Závěrem lze říci, že dostupnost vlastního bydlení je multifaktoriální problém, který vyžaduje koordinované úsilí na všech úrovních společnosti a státu. Tato práce přispěla k lepšímu pochopení této složité problematiky a nabídla směry, jakými se dá situace potenciálně zlepšit.

## 10 Seznam literatury

Agnello, L., & Schuknecht, L. (2011). *Booms and busts in housing markets: Determinants and implications*. *Journal of Housing Economics*, 20(3), 171–190. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2011.04.001>

Arnott, R. (1987). *Economic theory and housing*. In *Handbook of Regional and Urban Economics* (pp. 959–988). Elsevier. [https://doi.org/10.1016/S1574-0080\(87\)80010-X](https://doi.org/10.1016/S1574-0080(87)80010-X)

Bayerová, V. (2021). *Makroekonomie 1: studijní text pro denní a kombinovanou formu studia bakalářských studijních programů (2. vyd., rozšířené a aktualizované)*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-214-5989-2.

Blažková, M. (2007). *Marketingové řízení a plánování pro malé a střední firmy*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-1535-3.

Bradáč, A. (2021). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (II. doplněné vyd.)*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. ISBN 978-80-7623-066-8.

Čadil, J. (2009). *Housing price bubble analysis – case of the Czech republic*. *Prague Economic Papers*, 18(1), 38–47. <https://doi.org/10.18267/j.pep.340>

Česká národní banka. (2021). *Zpráva o finanční stabilitě 2021 podzim*. Dostupné 21. března 2024 z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2020-2021/fs\\_2020-2021.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2020-2021/fs_2020-2021.pdf)

Česká národní banka. (2022). *Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2021*. Dostupné 18. března 2024 z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2021/>

Česká národní banka. (2023). *Zpráva o finanční stabilitě 2023 podzim*. Dostupné 11. března 2024 z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2023\\_podzim/zfs\\_podzim\\_2023.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf)

Česká národní banka. (2024). *Hypoteční úvěry ČNB (ARAD)*. Dostupné 25. března 2024 z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/hypoteční%20úvěry>

Česká národní banka. (2024). *Vývoj repo sazby*. Dostupné 21. března 2024 z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

Česká národní banka. (2024). *Zpráva o finanční stabilitě 2019*. Dostupné 29. března 2024 z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2018-2019/fs\\_2018-2019.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019.pdf)

Český statistický úřad (2024). *Indexy spotřebitelských cen podle klasifikace ECOICOP – bazický index*. Dostupné 18. dubna 2024 z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN083A&skupId=2218&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&pvo=CEN083A&evo=v2504 !\\_CEN-SPO-BAZIC2015-ER\\_1](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN083A&skupId=2218&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&pvo=CEN083A&evo=v2504 !_CEN-SPO-BAZIC2015-ER_1)

Český statistický úřad (2024). *Inflace, spotřebitelské ceny*. Dostupné 18. dubna 2024 z: [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)

Český statistický úřad. (2022). *Ceny bytů*. Dostupné 1. dubna 2024 z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

Český statistický úřad. (2024). Počet dokončených bytů v České republice. Dostupné 24. března z: <https://www.czso.cz/csu/czso/graf-pocet-dokoncenych-bytu-v-ceske-republice>.

DMG stav (2023). *Stavební povolení – Jak si Česká republika stojí v porovnání se sousedy?* Dostupné 2. dubna z: <https://konstrukce.cz/realizace-staveb/stavebni-povoleni-jak-si-ceska-republika-stoji-v-porovnani-se-sousedy-1322>

Doležal, T. (2023). *Konsolidační balíček 2024: DPH a daň z nemovitostí*. Dostupné 1. prosince 2023 z: <https://www.22hlav.cz/konsolidacni-balicek-2024-2>

Égert, B., & Mihaljek, D. (2007). *Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe*. *Comparative Economic Studies*, 49. <https://doi.org/10.1057/palgrave.ces.8100221>

Eickmeier, S., & Hofmann, B. (2013). *Monetary Policy, Housing Booms, and Financial (im)balances*. *Macroeconomic Dynamics*, 17(4), 830–860. <https://doi.org/10.1017/S1365100511000721>

European Commission (2023). *Housing Market Developments*. Dostupné 1. dubna 2024 z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-04/ip197\\_en\\_1.pdf](https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-04/ip197_en_1.pdf)

Fischel, W. (2001). *The homevoter hypothesis: How home values influence local government taxation, school finance, and land-use policies*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

- Frait, J. (2019). *Housing credit cycles and macroprudential policies*. ČNB. Dostupné 11. ledna 2024 z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/en/public/.galleries/media\\_service/conferences/speeches/download/frait\\_20240327\\_budapest.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/en/public/.galleries/media_service/conferences/speeches/download/frait_20240327_budapest.pdf)
- Gibas, P. (2022). *Bydlení mladých v době krize*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR. ISBN 978-80-7330-390-7.
- Hayek, F. A. von (2010). *The sensory order: An inquiry into the foundations of theoretical psychology*. Breinigsville, PA: Kessinger Publishing, Legacy Reprint. ISBN 978-1-162-55737-3.
- Holman, R. (2016). *Ekonomie (6. vyd.)*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-807-4002-786.
- Holub, L. (2022). *Dostupnost bydlení z pohledu vývoje ekonomiky 2022*. Dostupné 24. února 2024 z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro\\_media/konference\\_projevy/vystoupeni\\_projevy/download/holub\\_libor\\_20221021\\_plzen.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/holub_libor_20221021_plzen.pdf)
- Janoušková, J. a Š. Sobotovičová (2016), *Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization*, Technological And Economic Development Of Economy, Vol. 22/6, pp. 767-782, <http://dx.doi.org/10.3846/20294913.2016.1236355>.
- Jílek, J. (2013). *Finance v globální ekonomice*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4516-9.
- Jordà, O., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2015). *Betting the house*. *Journal of International Economics*, 96, S2–S18. <https://doi.org/10.1016/j.jinteco.2014.12.011>
- Jurečka, V. (2018). *Mikroekonomie (3. aktualizované a rozšířené vyd.)*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-0146-7.
- Jurečka, V., Macháček, M., et al. (2023). *Makroekonomie (4. vyd.)*. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-3635-3.
- Kesslerová, P., & Klein, Š. (2009). *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3200-8.
- Klement, J., & Kozák, J. (2022). *Vliv prostorové regulace na nabídku nového bydlení v České republice*. *Politická ekonomie*, 70(1), 3–26. <https://doi.org/10.18267/j.polek.1340>
- Klement, J., Kozák, J., Pekárek, Š., & Ševčík, M. (2022). *Causes of opposition to residential development: A survey-framing experiment from the Czech Republic*. *European Planning Studies*. <https://doi.org/10.1080/09654313.2022.2049709>



- Kurzy.cz (2024). *Celkové zadlužení domácností: Měsíční, Na bydlení*. Dostupné 4. dubna 2024 z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/SZADLCM02/>
- Kurzy.cz (2024). *Celkové zadlužení domácností: Měsíční, Na ostatní*. Dostupné 4. dubna 2024 z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/SZADLCM03/>
- Kurzy.cz (2024). *Celkové zadlužení domácností: Měsíční, Na spotřebu*. Dostupné 4. dubna 2024 z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/SZADLCM01/>
- Kurzy.cz (2024). *Indexy cen bytů (průměr 2015 = 100), čtvrtletní data – ekonomika ČNB*. Dostupné 11. dubna 2024 z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/indexy-cen-bytu-prumer-2015-100-ctvrtletni-data/>
- Kurzy.cz (2024). *Klientské úvěry podle druhového/účelového hlediska (1161)*. Dostupné 29. března 2024 z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/sestavvy/klientske-uvery-podle-druhovehouceloveho-hlediska-1161/>
- Kurzy.cz (2024). *Spotřebitelské ceny – index spotřebitelských cen*. Dostupné 2. dubna 2024 z: <https://www.kurzy.cz/ekonomika/spotrebitelske-ceny/>
- Linhart, M., Hána, P., Leško, J., & Marek, D. (2022). *Property Index – Real Estate Prices*. Deloitte. Retrieved January 28, 2024, from <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/realestate/articles/cze-index-nemovitosti.html>
- Llentab. com (2023). *A comparison of the construction bureaucracy throughout Europe*. Dostupné 22. března z: <https://www.llentab.com/a-comparison-of-the-construction-bureaucracy-throughout-europe/#>
- Lux, M. (Ed.). (2011). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi (1. vyd.)*. Praha: Sociologické Nakl. (SLON). ISBN 978-80-7419-068-1.
- Lux, M. a Kuda, F., (Eds.). (2010). *Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení (1. vyd.)*. Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-026-3.
- Lux, M., & Sunega, P. (2013). *Systémová rizika trhu bydlení v ČR*. E a M: *Ekonomie a Management*, 16(4), 55–70.
- Megbolugbe, I., Marks, A., & Schwartz, M. (1991). *The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review*. *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 381–393. <https://doi.org/10.5555/rees.6.3.5465028441g899v6>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (2024). *Bytová politika*. Dostupné 12. března 2024 z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (2024). *Hypoteční úvěry (2002–2023)*. Dostupné 21. března 2024 z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-2002-az-aktualne>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (2024). *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Dostupné 19. března 2024 z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytovapolitika/koncepce-strategie>. ISBN 978-80-7538-343-3

Němec, M. (2020). *Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

OECD (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. Dostupné 6. dubna 2024 z: [https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic\\_877a1eb6-en](https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic_877a1eb6-en)

OECD (2023). *Household debts*. Dostupné 6. dubna 2024 z: <https://data.oecd.org/hha/household-debt.htm>

Ort, P. (2008). *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer.

Ort, P. (2013). *Oceňování nemovitostí: Moderní přístupy a metody*. Praha: Leges. ISBN 978-80-87576-77-9.

Pavlík, J. (2004). F.A. *Hayek a teorie spontánního řádu*. Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-86419-57-2.

Poterba, J. M. (1984). *Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach*. *The Quarterly Journal of Economics*, 99(4), 729–752. <https://doi.org/10.2307/1883123>

Poterba, J. M., Weil, D. N., & Shiller, R. (1991). *House Price Dynamics: The Role of Tax Policy and Demography*. *Brookings Papers on Economic Activity*, 1991(2), 143–203. <https://doi.org/10.2307/2534591>

Revenda, Z. (2011). *Centrální bankovníctví (3., aktualiz. vyd.)*. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-230-7.

Roback, J. (1982). *Wages, Rents, and the Quality of Life*. *Journal of Political Economy*, 90(6), 1257–1278.

Rosen, S. (1974). *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition*. *The Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.

Shiller, R. J. (2007). *Understanding Recent Trends in House Prices and Home Ownership* Working Paper 13553. National Bureau of Economic Research. <https://doi.org/10.3386/w13553>

Smith, A. (2016). *Pojednání o podstatě a původu bohatství národů*. ISBN 978-80-86389-60-8.

Syruček, V. (2018). *Realitní právo – nemovitosti v realitní praxi*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-701-9.

The world bank.com (2019). *Dealing with Construction Permits*. Dostupné 23. března 2024 z: <https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

Votava, L., Komárková, L., & Dvořák, J. (2021). *Determinanty poptávky a nabídky na trhu s byty a jejich význam pro vysvětlení regionálních rozdílů*. *Politická ekonomie*, 69(1), 26–47. <https://doi.org/10.18267/j.polek.1309>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. (2012).

## Seznam grafů

Graf č. 1 Poskytnuté hypoteční úvěry od 2005-2020 (v tis. Kč) .....	36
Graf č. 2 Poskytnuté hypoteční úvěry od 2018-2023 (v tis. Kč) .....	38
Graf č. 3 Vývoj inflace a repo sazby během let 2010-2023 .....	42
Graf č. 4 Vývoj úrovně repo sazby ČNB mezi lety 2005 a 2024 (v %) .....	45
Graf č. 5 Vývoj celkové zadluženosti domácností ČR od roku 2013 (v mil. Kč) .....	47
Graf č. 6 Podíl jednotlivých úvěrů na celkové zadlužení domácností v letech 2013-2023 (v mil. Kč).....	47
Graf č. 7 Struktura jednotlivých úvěrů na bydlení v letech 2013 až 2023 (v mil. Kč)...	48
Graf č. 8 Srovnání podílů celkové zadluženosti domácností k jejich čistému disponibilnímu důchodu v zemích EU (v %).....	50
Graf č. 9 Porovnání indexu cen nemovitostí a indexu spotřebitelských cen (2017-2022) .....	62
Graf č. 10 Porovnání vývoje změny realizovaných cen nemovitostí s indikátorem PTI během 2017-2023 .....	63

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1 Průměrné hodnoty charakteristik nových hypotečních úvěrů a žadatelů o úvěr od 2018-2023 .....	39
Obrázek č. 2 Srovnání meziročního růstu čistých nových hypotečních úvěrů od roku 2019-2022 ve vybraných zemích.....	40
Obrázek č. 3 Počet nově postavených bytů v České republice mezi lety 1989 a 2022 ..	56
Obrázek č. 4 Realizované ceny nemovitostí v České republice od roku 2012 do roku 2022 .....	60
Obrázek č. 5 Změna indikátoru PTI od roku 2015 ve vybraných zemích OECD .....	63
Obrázek č. 6 Srovnání příjmu z daní z nemovitostí mezi zeměmi OECD .....	64

## **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1 Nástroje makrobezpečnostní politiky ČNB.....	53
Tabulka č. 2 Porovnání stavební byrokracie mezi vybranými zeměmi v roce 2023 .....	57
Tabulka č. 3 Hodnoty CPI, HPI, změna realizovaných cen nemovitostí a PTI.....	61

## Sezam zkratek

AT	Rakousko
AU	Austrálie
CA	Kanada
CPI	Consumer Price Index
CRD	Capital Requirements Directive
CZ	Česká republika
ČNB	Česká národní banka
ČSU	Český statistický úřad
DE	Německo
DK	Dánsko
DSTI	Debt Service-to-Income Ratio
DTI	Debt-to-Income Ratio
EA19	Eurozóna (19 zemí Evropské Unice používající euro)
ECB	Evropská centrální banka
EE	Estonsko
ES	Španělsko
ESRB	European Systemic Risk Board
EU	Evropská unie
HPI	House price index
HU	Maďarsko
IE	Irsko
JP	Japonsko
LT	Litva
LTI	Loan-to-Income Ratio
LU	Lucembursko

LV	Lotyšsko
NL	Nizozemsko
NO	Norsko
NZ	Nový Zéland
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
PT	Portugalsko
PTI	Price-to-Income Ration
SE	Švédsko
SI	Slovinsko
SK	Slovensko
UK	Velká Británie
US	Spojené státy americké



## **Abstrakt**

Do, H. Y. (2024). *Hlavní faktory ovlivňující dostupnost vlastního bydlení* [Diplomová práce, Západočeská univerzita v Plzni].

**Klíčová slova:** dostupnost vlastního bydlení, hypoteční trh, zadluženost domácností, ceny nemovitostí, měnová politika, Česká národní banka

Předložená diplomová práce se zaměřuje na faktory ovlivňující dostupnost vlastního bydlení v České republice, s ohledem na současnou ekonomickou situaci a tržní podmínky. Cílem této práce je identifikace a zhodnocení klíčových faktorů, které mají vliv na dostupnost vlastního bydlení, a následné formulování doporučení pro zlepšení situace. Teoretická část práce představuje hlavní faktory, které ovlivňují poptávku a nabídku na trhu s nemovitostmi, a rovněž se zabývá vlivem makroobezřetnostní politiky a hypotečního trhu. Praktická část se věnuje analýze faktorů, které ovlivňují dostupnost bydlení, a identifikuje jak pozitivní, tak negativní vlivy. Na základě získaných poznatků jsou následně formulována doporučení pro zlepšení stávající situace, včetně návrhů na státní zásahy a potenciální reformy.

## **Abstract**

Do, H. Y. (2024). *The main factors affecting the accessibility of homeownership* [Master's Thesis, University of West Bohemia].

**Key words:** availability of homeownership, mortgage market, household indebtedness, property prices, monetary policy, Czech National Bank

The presented thesis focuses on the factors affecting the availability of homeownership in the Czech Republic, considering the current economic situation and market conditions. The aim of the thesis is to identify and evaluate key factors that influence the accessibility of homeownership and subsequently formulate recommendations for improving the situation. The theoretical part of the thesis introduces the main factors affecting demand and supply in the real estate market, as well as the impact of macroprudential policy and the mortgage market. The practical part is dedicated to analyzing the factors that affect housing availability and identifies both positive and negative influences. Based on the findings, recommendations are subsequently formulated to improve the current situation, including proposals for government interventions and potential reforms.