

Hana Janáčková

Český trh nemovitostí v době tříletého výročí přistoupení do Evropské unie

Abstract

The EU enlargement was one of the most discussed topics in the Czech Republic a few years ago. In this paper I focus on the impacts on real estate market after the enlargement three years ago. The questions, what happened on this market, how supply as well as demand side react nowadays, what to expect considering the real estate prices will be discussed. This paper deals with various aspects that influence the Czech real estate market in the context of EU enlargement in the first part. The Czech Republic is a small open economy with stable political and economic environment and moreover its geo-position makes it an attractive place for investment. The Czech Republic enjoys economic growth nowadays. The other part of the article describes causes of occurrences of bubble on the real estate market. The last part of the article is focussed on real estate in the Moravian-Silesian Region.

Úvod

Cílem článku není podrobná analýza celého českého trhu nemovitostí. Článek má pouze v úmyslu zmapovat časový úsek po vstupu naší ekonomiky do EU a popsat důležité momenty, které mají v současnosti významný vliv na utváření tohoto trhu. Na začátku se krátce zmíníme, jaká byla očekávání na tomto trhu před vstupem, v další části se budeme zabývat důležitými momenty majícími vliv na současnou situaci. Závěr článku je ve zkratce věnován nemovitostním projektům v Moravskoslezském kraji.

Nejprve, než se začneme zabývat změnami na trhu nemovitostí po vstupu, bude přínosné si připomenout, jaké bylo očekávání dopadů rozšíření EU na český trh nemovitostí v malé otevřené ekonomice se stabilním politickým a ekonomickým prostředím.

V době vstupu ČR do EU se dalo hovořit o částečně efektivním trhu nemovitostí, který pracoval s dostupnými informacemi, kde docházelo k mírnému meziročnímu nárůstu cen téměř na všech segmentech trhu nad úroveň inflace. Mezi faktory, které způsobovaly růst ceny nemovitostí, patřily zejména růst hrubého domácího produktu doprovázený přílivem zahraničního kapitálu, ochota bank poskytovat investiční půjčky a hypotéky, nízké úrokové sazby a volný pohyb

Ing. Hana Janáčková, Ph.D.,

katedra ekonomie, Ekonomická fakulta VŠB-TU Ostrava

produkčních faktorů. V neposlední řadě to bylo také očekávání vyšších cen po přistoupení k EU.

Existovaly různé názory na vývoj trhu nemovitostí po vstupu do Evropské unie, které předpovídaly různý vývoj na všech segmentech trhu nemovitostí.

Po názornost připomeňme dva. Zastánci radikálního názoru předpovídali, že ceny nemovitostí po rozšíření EU vzrostou. Tento názor byl zastáván převážně lidmi, kteří spekulují na trhu nemovitostí a snaží se využívat asymetrických informací na trhu. Proti tomu stál názor, že se na trhu nemovitostí nic přelomového nestane. Tento názor se opírá o fakt, že cizinci, kteří si chtěli v ČR koupit nemovitost, tak již v atraktivních oblastech (například Praha) v minulosti učinili založením právnické osoby nebo přes tzv. „bílé koně“, a nehrozí prudký nárůst cen nemovitostí v důsledku velké poptávky ze strany zahraničních subjektů. Agenti realitních kanceláří zastávali převážně názor kupovat ještě před vstupem, protože tehdy měli kupující historicky nejvýhodnější možnosti financování. Naopak s prodejem doporučovali počkat

Ze zkušeností „starých členských“ zemí se vědělo, že prudký růst cen nemovitostí nenastal v žádné, přestože se toho některé obávaly. Proto se předpokládalo, že obdobná situace nastane i v České republice a nárůst cen se případně objeví pouze na lokálních segmentech trhu nemovitostí v závislosti na elasticitách nabídky a poptávky po nemovitostech. Nejatraktivnější místa (hlavní město, centra krajských měst a pozemky kolem některých dálnic) byly již v době před vstupem ve vlastnictví zahraničních ekonomických subjektů. To byl jeden z důvodů, který potvrzoval očekávání, že poptávková strana významně nezareaguje po přistoupení k Evropské unii.

Po přistoupení k Evropské unii se neočekával výrazný pohyb cen nemovitostí, protože růst cen bydlení musí být doprovázen růstem mezd, respektive růstem disponibilního příjmu domácností, a růst cen nemovitostí pro ekonomické účely musí být adekvátní růstu tržeb a zisků. Co se týče investorů, dal se předpokládat zvýšený zájem zejména ze strany konzervativních investorů (například instituce Evropské unie, logistické společnosti, montážní podniky), kteří dosud váhali se vstupem na český trh nemovitostí. Členství České republiky v Evropské unii nepochybně zvýšilo kredibilitu českého trhu nemovitostí.

Přizpůsobování trhu nemovitostí probíhalo průběžně po celé období přístupového procesu České republiky k Evropské unii, což posilovalo očekávání, že k žádnému „velkému třesku“ na trhu nemovitostí po vstupu do Evropské unie nedojde. Český trh nemovitostí se již začínal vyznačovat všemi aspekty vyspělých evropských trhů nemovitostí.

S čím se nepočítalo v takovém rozsahu po vstupu do Evropské unie, byl a je růst ekonomické aktivity české ekonomiky po odstranění všech obchodních překážek. Růst, který do dnešní doby doprovází ekonomický vzestup ve všech oblastech, je nebyvalý v poměrně krátké historii naší ekonomiky. Jak pro připomenutí ukazují níže uvedená data, česká ekonomika čelí v době po vstupu růstu reálného HDP přílivu zahraničních investic nejen do oblastí okolo hlavního města, nárůstu vyvážených komodit s vysokou přidanou hodnotou, poklesu

nezaměstnanosti ve všech krajích, stabilní cenové hladině, nízkým úrokovým sazbám a v neposlední řadě apreciaci české měny, viz níže.

Tabulka č.1: Makroekonomické ukazatele České republiky

	2003	2004	2005	2006
Růst reálného HDP (%)	3,6	4,2	6,1	6,1
Míra inflace (r/r průměr v %)	0,1	2,8	1,9	2,5
Deficit státního rozpočtu (% z HDP)	6,8	6,6	2,9	3,9
Vývoz zboží a služeb (r/r, reálně v %)	7,2	21,1	10,4	14,6
Dovoz zboží a služeb (r/r, reálně v %)	8,0	18,2	4,8	14,2
Běžný účet platební bilance (% z HDP)	-5,5	-6,2	-6,0	-4,4
Směnný kurz CZK/USD	28,2	25,7	23,9	22,6
Směnný kurz CZK/EUR	31,8	31,9	29,8	28,3
Průměrný počet nezaměstnaných(v tis)	399,1	425,9	410,2	371,3

	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*
Růst reálného HDP (%)	4,9	3,9	3,7	3,7	3,3
Míra inflace (r/r průměr v %)	3,1	2,6	2,2	1,9	1,8
Deficit státního rozpočtu (% z HDP)	4,3	3,5	3,1	2,8	2,6
Vývoz zboží a služeb (r/r, reálně v %)					
Dovoz zboží a služeb (r/r, reálně v %)					
Běžný účet platební bilance (% z HDP)	-4,2	-4,2	-3,8	-3,7	-3,4
Směnný kurz CZK/USD	20,5	19,5	19,8	20,1	20,1
Směnný kurz CZK/EUR	27,3	26,4	25,7	25,5	25,3
Průměrný počet nezaměstnaných(v tis)	311,2 ^o				

* – předpoklad, O – 1. Q. 2007, Zdroj: [20], [12], [18], [19]

Období	RPSN korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR na koupi bytových nemovitostí (v %)	Přímé investice – zahraniční v tuzemsku v mil CZK (kvartálně)
31. 03. 2007	4,73	
31. 12. 2006	4,78	22378,1
30. 09. 2006	4,64	12743,9
30. 06. 2006	4,53	8386,0
31. 03. 2006	4,69	5087,1
31. 12. 2005	4,68	7930,6
30. 09. 2005	4,52	36171,6
30. 06. 2005	4,70	94488,9
31. 03. 2005	5,13	5662,9
31. 12. 2004	5,42	7309,3
30. 09. 2004	5,58	12608,1
30. 06. 2004	5,29	10351,3
31.03.2004	5,62	10852,6

Zdroj: ARAD[18]

1. Trh nemovitostí po vstupu ČR do EU

Vstup České republiky do Evropské unie přinesl mimo jiné požadavek na sjednocení legislativy o dani z přidané hodnoty. V oblasti nemovitostí, konkrétně bydlení, Česká republika nyní uplatňuje dvě významné výjimky na sníženou sazbu daně. Jejich zvýšení by se dotklo *výstavby i rekonstrukcí*.

První výjimka vyplývá ze Smlouvy o přistoupení k Evropské unii a najdeme ji v § 48 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Podle tohoto ustanovení podléhá snížené 5% sazbě daně převod a dodání bytových domů, rodinných domů a bytů, stejně jako rekonstrukce, modernizace a opravy bytů a společných částí bytových a rodinných domů. Jde o výjimku *na stavby pro bydlení*. Tato výjimka ze Smlouvy o přistoupení na stavby pro bydlení končí České republice 31. prosince 2007. Prodloužení této výjimky na další období se zatím vyjednat nepodařilo.

Druhá výjimka vyplývá z 6. směrnice (příloha H, odst. 9) a najdeme ji v příloze č. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Podle tohoto ustanovení podléhají snížené sazbě daně ve výši 5 % stavební a montážní práce zařazené v SKP 45 spojené s výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami staveb pro sociální bydlení.¹ Stavbami pro sociální bydlení se rozumí domovy důchodců, dětské domovy, ústavy sociální péče a podobná zařízení určená pro trvalé nebo přechodné ubytování oprávněných osob. Jde o výjimku *na stavby pro sociální bydlení*.

Po neúspěšných jednáních ministrů financí členských zemí EU o prodloužení stávajících výjimek z Přístupové smlouvy přišli čeští vládní představitelé s elegantním řešením, jak přesto zachovat sníženou sazbu DPH u většiny staveb. Řešením má být podstatné rozšíření stávající výjimky z 6. směrnice po zániku výjimky z Přístupové smlouvy. Vymezení pojmu „sociální bydlení“ z 6. směrnice je totiž v kompetenci jednotlivých států EU. Pokud se obsah tohoto pojmu podstatně rozšíří, může zahrnovat i značnou část stávající výjimky z Přístupové smlouvy.

Návrh na vymezení pojmu „sociální bydlení“ pro účely aplikace snížené sazby daně vláda vymežila na svém zasedání 15. února 2006. Zahrnuje tři okruhy bydlení:

- Stavby sloužící k ubytování osob ohrožených sociálním vyloučením – což jsou např. dětské domovy, domovy důchodců, chráněné byty, azylové domy, týdenní stacionáře apod.;
- nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou – což jsou např. byty dotované Ministerstvem pro místní rozvoj nebo Státním fondem rozvoje bydlení, popř. i byty postavené obcí bez státní dotace;
- ostatní byty a rodinné domky, pokud celková podlahová plocha bytů nepřesáhne stanovený limit – původně 90 metrů čtverečních pro byt a 150 metrů čtverečních pro rodinný dům (schválený návrh Paroubkova kabinetu z poloviny února 2006), nově 120 metrů čtverečních pro byt a 350 metrů

¹ Standardní klasifikace produkce, neboli systém třídění stavebních prací a stavebních děl podle Opatření ČSÚ č.j. 1174/1993-3010 k zavedení SKP.

čtvřečních pro rodinný dům (nově schválený návrh Topolánkova kabinetu z 5. února 2007). Do třetí skupiny by se údajně mělo nově „vejít“ minimálně 95 % všech bytů a rodinných domů. Zatím se ale jedná pouze o prozatímní návrh, na definitivní návrh, který bude přesně technicky i právně vymezovat pojem sociálního bydlení pro účely novely zákona o dani z přidané hodnoty, si budeme muset ještě počkat.² Definici sociálního bydlení musí schválit Evropská komise. Prakticky však není pochyb, že vláda může sníženou sazbu DPH u bydlení prosadit do českého právního řádu. Brusel má v tomto případě malé pravomoci a České republice v tom nemůže fakticky zabránit. Ministr financí věří, že tak, jak návrh Evropské komisi předloží, tak přesně v té podobě ho bude Evropská komise bez problémů akceptovat. Návrh bude Česká republika Evropské komisi předkládat v první polovině roku 2007. Ministr financí posléze předloží návrh novely zákona o dani z přidané hodnoty.

Toto vymezení staveb pro sociální bydlení je výkladově velice sporné a může vést v budoucnosti ke zmatkům, obcházení zákona a nespravedlnostem, pokud by to vůbec bylo technicky a legislativně proveditelné.

Do poslední chvíle je tedy český trh bydlení v nejistotě, jak to dopadne se zvýšením DPH na výstavbu bytů, která se nachází ve snížené sazbě.

Ceny některých nemovitostí, podle realitních makléřů nafouklé očekávaným zvýšením DPH u bytové výstavby, mohou poklesnout až o 15 % po splasknutí cenové bubliny. Prodávající tak mohou na vyčkávání jen prodělat. Cenový propad v dohledné době dle jejich mínění postihne především panelové byty a bude se týkat především nerevitalizovaných panelových domů a nemovitostí se špatnou adresou, kde je horší dopravní dostupnost. Naprostá většina českých regionů registruje spekulativní tendence za strany prodávajících. Snaha vydělat na zvýšení sazby DPH u bytové výstavby od roku 2008 avšak nepovede k finančním výnosům v případě nákupu starších nemovitostí. Podle realitních makléřů mohou prodávající prodělat až 15 % v řádu několika málo týdnů. V současnosti však ceny především bytových nemovitostí každým rokem rostou v řádech desítek procent.

Stále zůstává, že od 1. ledna 2008 vzroste daň z přidané hodnoty na stavby pro bydlení z 5 % na 19 %, zvýšení se dotkne jak výstavby, tak i rekonstrukcí. A tak přetrvává nákupní horečka bytů a developeři a poskytovatelé úvěrů na bydlení si mnou zatím ruce nad tučnými zisky.

Skutečnost, že stavební úřady v roce 2005 povolily výstavbu nejvíce bytů od roku 1993 a že o koupi bytu uvažují i lidé, které to dřív nenapadlo, naznačuje, že

² Po roce 2007 se podle pravidel Evropské unie bude nižší sazba vztahovat jen na výstavbu bytů a obytných domů, pokud bude přítomen sociální aspekt. Běžná sazba daně z přidané hodnoty je 19 procent. Na opravy bydlení platí nižší sazba až do roku 2010. Sníženou sazbu na sociální bydlení využívá v Evropské unii Francie, Belgie, Řecko, Španělsko, Itálie a Lucembursko. Nulovou sazbu daně z přidané hodnoty u výstavby nových bytů a domů má například Velká Británie.

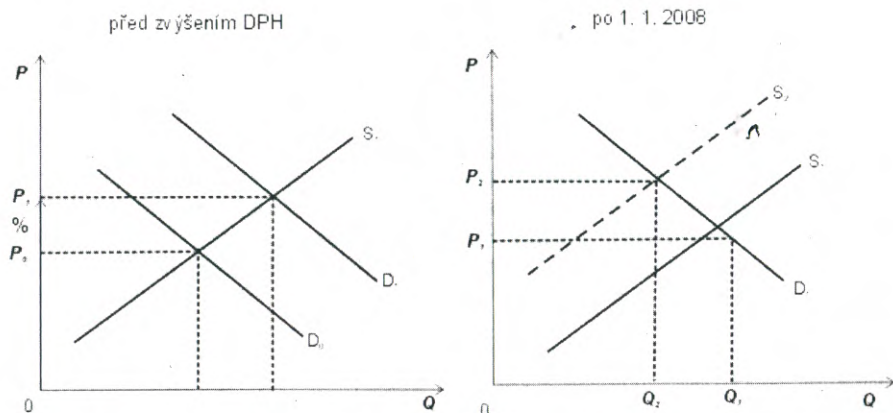
se lidé zvýšení DPH obávají. Dalším motivem, který umocňuje zájem domácností o koupi vlastní nemovitosti, je probíhající deregulace nájmu. Vliv hrozby růstu DPH a deregulace na intenzitu bytové výstavby připouští i Ministerstvo pro místní rozvoj, byť za rozhodující faktor považuje ekonomický rozvoj v České republice, který nastal po vstupu do Evropské unie.

Nízkých úrokových sazeb využívají hypoteční banky, stavební spořitelny a developeři, kteří lákají investovat i domácnosti, které by o investici do vlastního bydlení ani neuvažovaly; a unáhlené zadlužování ani výstavba nemusí být pro některé domácnosti tím správným řešením.

Na druhé straně se můžeme setkat s názorem, že růst DPH nebude mít zásadnější vliv na růst cen nové bytové výstavby. Jedná se o změnu očekávanou, na kterou se jak kupující, tak prodávající měli šanci předem připravit, což se mimo jiné projevuje současnou zvýšenou poptávkou po bydlení. Předpokládá se, že developeři a stavební firmy po nárůstu DPH nezvýší ceny o celý rozdíl sazeb, ale budou zvýšení částečně kompenzovat snížením svých marží. Po zvýšení sazby DPH lze očekávat pokles poptávky po novém bydlení, a tudíž možná i mírný pokles bytové výstavby, primárně nikoli z důvodu zvýšení cen, ale právě z důvodu výše zmíněného „předzásobením“ trhu. Růst DPH na stavební práce může však prodražit opravy a modernizace bytů a domů, což při současném stavu bytového fondu v České republice není příliš žádoucí.

Z ekonomického hlediska mají tyto názory své analytické vysvětlení a můžeme si je pomocí jednoduchého grafického aparátu znázornit. Je však třeba je časově rozlišit. Domácnosti již nyní očekávají růst cen nemovitostí pro bydlení, a proto se již před změnou sazby zvyšuje poptávka $D_1 \rightarrow D_2$. Rostou ceny a poptávané množství. To vyvolává lavinový efekt u dalších domácností, které také poptávají a při nalezení pro ně vhodné nemovitosti k bydlení kupují, protože se bojí průběžného zvyšování ceny. Ve druhém grafu, je znázorněna situace od 1. 1. 2008, pokud dojde ke zvýšení sazby DPH, která má vliv jako nepřímá daň na stranu nabídky. Po zvýšení této sazby se nabídka sníží z $S_1 \rightarrow S_2$, viz graf č. 1. Zvyšování sazeb DPH na stavby pro bydlení, které nás může čekat, se nemusí zcela promítnout do cen nemovitostí. Bude záležet převážně na elasticitě nabídky a poptávky po jednotlivých segmentech nemovitostí určených k bydlení.

Graf č. 1: Vliv změny sazby DPH na trh nemovitostí určených k bydlení



Průměrná míra růstu cen nemovitostí v letech 1990 až 2001 byla 15,4 % a v letech 2002 až 2005 10,9 % graf č. 2 [3].

Má však i jeden významný pozitivní důsledek. Dochází ke zrychlené obnově – nové výstavbě i revitalizaci českého bytového fondu a tedy nárůstu stavu bohatství České republiky.

2 Současnost na českém trhu

Spekulativní nákupy

V praxi vede výše uvedené mj. k nárůstu spekulativních nákupů nemovitostí určených k bydlení jako alternativa investování. Roste poptávka po malých a středních bytech většinou v centrech měst, které bývají následně pronajímány. Za vzrůstem poptávky převážně v centru hlavního města stojí hlavně cizinci a Češi žijící v zahraničí, kteří v tom spatřují výhodnou investici pro následné pronajímání. Největší zájem je o lokality ve středu města s velmi dobrou dopravní obslužností, vybaveností službami, s okolní zelení a s rezidenční tradicí oblasti. Nejčastěji jsou poptávány byty o velikosti do 70 metrů čtverečních, které mají před renovací a jejichž cena se například v Praze pohybuje mezi 2 až 5 mil CZK. Obvyklý nájem v těchto bytech je v rádech desetitisíců za měsíc a v případě krátkodobých pronájmů může dojít k navýšení. Výtěžnost těchto spekulativních nákupů obvykle začíná na 5 procentech při minimálním riziku ztráty investované částky, ale často se pohybuje mezi 7 až 8 procenty. Realitní kanceláře poskytují těmto investorům komplexní servis zahrnující výběr vhodné nemovitosti, vyřízení hypotéky a poskytnutí právního servisu. Rozšíření těchto spekulativních nákupů v současné době nahrává i český hypoteční trh s nízkými sazbami z hypotečních úvěrů, kdy non rezidenti z EU si mohou vzít hypoteční úvěr od banky nacházející

se na českém území. Otázkou zůstává, jak dlouho tato situace v České republice přetrvá a co se stane s výtěžností těchto spekulativních investic a na trhu po změně podmínek. Spekulativní nákupy jsou vždy spojeny s rizikem a o to více to platí u dlouhodobých investic do nemovitostí. V některých oblastech je již poptávka po nájemním bydlení plně uspokojena a bývá problém nemovitost s horší adresou za těchto cenových relací dlouhodobě pronajmout.

Trendy a změny na poptávkové straně

Na některých segmentech trhu dochází k určitým změnám preferencí kupujících:

- Sekundární bydlení mělo a má stále své významné místo na českém trhu nemovitostí. Sekundární bydlení představuje možnost užívat nemovitost jako přechodné místo pobytu vlastníka, který ho využívá převážně k rekreačním účelům. V nabídce tohoto typu nemovitostí se začaly v poslední době místo chalup objevovat apartmány, ve kterých je zajištěn plný servis.³ Průměrná výměra těchto apartmánů je kolem 50 až 60 metrů čtverečních. Uživatelům je nabízeno komfortní sekundární bydlení s dobrou občanskou vybaveností, soukromí v kombinaci se sportovním, relaxačním a společenským vyžitím. Může to také fungovat jako investice po dobu, kdy vlastník tento objekt nevyužívá. Možnosti výstavby sekundárního bydlení jsou v České republice poměrně široké – od klasických rekreačních turistických a sportovních oblastí v horách nebo u vodních zdrojů přes světově proslulé lázeňské destinace s širokou nabídkou ozdravných či rekreačních programů až po expandující golfové odvětví, ve kterém patří České republice první místo mezi postkomunistickými zeměmi jak v počtu hřišť, tak i aktivních hráčů. Dále se jedná o oblasti, které začínají objevovat a využívat svůj potenciál pro tuto výstavbu (Beskydy, Jizerské Hory, Krušné Hory). Je zde dostatek volného prostoru, existují zde nízké ceny pozemků, které mají výhodnou polohu pro realizaci těchto developerských projektů. Počet nových projektů se v této době blíží padesáti, viz níže tabulka č. 2.

³ Vlastník přijíždí do vytopeného apartmánu, má vyhrazené místo na parkování a okamžitě po příjezdu se může věnovat rekreačním aktivitám.

Tabulka č. 2: Počet nových projektů druhého bydlení v České republice

lokality	počet projektů	počet bytových jednotek	výměra apartmánů m ²	cena CZK/m ²
Beskydy	5	139	63,40	28 105
Jeseníky	2	79	43,45	30 700
Jizerské hory	6	159	61,60	32 990
Krkonoše	18	630	61,78	45 842
Krušné hory	3	183	47,30	32 722
Orlické hory	1	7	53,00	45 000
Šumava	7	269	73,00	35 369
Západočeské lázně	5	210	77,00	47 393
Celkem	47	1676		
Průměr			57,7	39 515

Zdroj: [14]

- Sekundární bydlení mimo české území je další změnou v preferencích českých domácností. Po vstupu do EU se značně zjednodušil obchod pro české subjekty s realitami v zahraničí. Žádanými lokalitami nejsou jen přímořská letoviska v Evropě a USA, ale v poslední době i apartmány v horských střediscích, které umožňují celoroční rekreaci. Čeští investoři pro sekundární bydlení objevili nejen například Španělsko, Floridu, Chorvatsko, ale také oblasti Alp, či nově přistoupivší Rumunsko a Bulharsko. Zdá se, že tento zájem v dnešním zmenšujícím se světě vzrůstající.

Současná poptávková strategie podpory výstavby bytů a domů

Významnou podporou poptávky po bydlení v tržních ekonomikách je beze sporu hypoteční úvěrování. Od počátku činnosti v polovině 90. let banky poskytly celkem téměř 264 tisíce hypotečních úvěrů za 468 mld CZK. Domácnostem půjčily přes 255 tisíc hypoték za více než 327 mld CZK, firmám a podnikatelům 7395 úvěrů o objemu téměř 133 mld CZK a municipalitám 809 úvěrů za 8 mld CZK, podrobněji viz níže tabulka č. 3.

Tabulka č. 3: Objem a počet poskytnutých hypoték

	počet hypoték			objem v mil CZK		
	Od počátku 90.let	2006	2005	Od počátku 90.let	2006	2005
Domácnosti	255 000	67 344	51 026	327 000	100 839	72 069
Firmy	7 395	1 807	1 323	133 000	39 407	25 624
Municipality	809	38	39	8 000	412	627
Celkem	263 204	69 189	52 388	468 000	140 658	238 978

Zdroj: [10] + vlastní výpočty

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že přes 26 % z celkového počtu hypoték a 30 % z celkového objemu prostředků poskytnutých prostřednictvím hypotečních úvěrů bylo půjčeno na bytovou výstavbu v roce 2006. Tato čísla nám do jisté míry

mohou potvrdit obavy ze zvýšení DPH, které převládají u ekonomických subjektů na trhu, jak už bylo zmíněno výše.

Dalším druhem poptávkové podpory je stavební spoření. Podle údajů stavebních spořitelen bylo v loňském roce v České republice uzavřeno 516 tisíc nových smluv. Ve srovnání s rokem 2005 bylo uzavřeno o 86 tisíc nových smluv méně od novely zákona o stavebním spoření platné od 1. 1. 2004. Celkový počet smluv o stavebním spoření ke konci roku 2006 činil 5,3 milionu. Celkově došlo oproti roku 2005 k poklesu počtu smluv o 276 tisíc. Počet nově uzavřených smluv tak roste již třetím rokem za sebou, avšak za tři roky platnosti zmíněné novely celkový počet smluv poklesl o milion. Spoklesem souvisí i postupná změna struktury počtu smluv o stavebním spoření, která se v roce 2006 příznivě projevila na vyplácené státní podpoře. Státní podpora byla v tomto roce vyplacena v celkovém objemu 15,8 mld CZK, což je o 314 mil CZK méně než v roce 2005. Vzhledem ke zpětnému charakteru výplaty státní podpory je zde předpoklad, že s poklesem celkového počtu smluv v roce 2006 a snížením počtu tzv. starých smluv, tj. smluv s maximem státní podpory 4 500 CZK, dojde i v roce 2007 k dalšímu snížení vyplácené státní podpory.

Tabulka č. 4: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

		1999	2000	2001	2002
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	286942	373463	465 824	568 920
v tom: ze stavebního spoření		167 687	262 259	346 145	420 929
překlenovací ²⁾		119 255	111 204	119 679	147 991
	Přírůstek (%)	53,2	30,2	24,7	22,1
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld CZK)	26,346	31,011	37,023	46,308
v tom: ze stavebního spoření		8,416	14,207	18,522	21,916
překlenovací ²⁾		17,930	16,804	18,501	24,392
	Přírůstek (%)	49,1	17,7	19,4	25,1

		2003	2004	2005	2006
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	685 740	786 483	857 875	900 653
v tom: ze stavebního spoření		488 850	549 698	582 867	587 501
překlenovací ²⁾		196 890	236 785	275 008	313 152
	Přírůstek (%)	20,5	14,7	9,1	5,0
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld CZK)	63,597	84,184	108,063	135,450
v tom: ze stavebního spoření		25,099	28,735	31,751	35,073
překlenovací ²⁾		38,498	55,449	76,312	100,377
	Přírůstek (%)	37,3	32,4	28,4	25,3

Zdroj: [15]

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

V úvěrové oblasti byl ke konci roku 2006 celkový stav počtu úvěrů 901 tis., což představuje nejmenší meziroční nárůst jejich stavu za poslední roky, a to

nejen v absolutním (nárůst o 43 tis. úvěrů), ale i v relativním vyjádření (nárůst o 5 %). Tempo nárůstu celkového stavu počtu úvěrů se tak v letošním roce oproti minulým letům sice snížilo, nicméně meziroční růst jejich objemu je stále velmi vysoký. Celkový stav objemu úvěrů dosáhl ke konci roku 2006 hodnoty 135 mld CZK, což je oproti roku 2005 nárůst o rekordních 27 mld CZK. To se příznivě projevilo i v nárůstu poměru objemu úvěrů a naspořené částky, který dosáhl hodnoty 37,6 % a oproti roku 2005 se tak zvýšil o 4,8 procentního bodu.

Bublina – hrozí její splasknutí

Vysoká dynamika úvěrů na bydlení zvyšuje citlivost bilancí domácností na vývoj cen nemovitostí. S ohledem na nízké úrokové sazby v průběhu minulého roku, na možné spekulativní nákupy před vstupem ČR do EU a v souvislosti s růstem poptávky po nemovitostech financovaných „na dluh“ bývá často diskutováno riziko vytvoření bubliny na trhu nemovitostí. K vytvoření bubliny může také přispívat očekávání růstu sazby DPH na stavební práce související s bydlením z 5 % na 19 %. Případné splasknutí bubliny by mělo dopad jak na domácnosti samotné (snížení hodnoty jejich nefinančních aktiv), tak na finanční instituce poskytující úvěry na bydlení. Skokový pokles by se mohl projevit v bilancích finančních institucí prostřednictvím jejich investic do nemovitostí či nemovitostních investičních fondů. Existuje i nepřímý kanál prostřednictvím úvěrování stavebních společností, a především prostřednictvím vlastnických či úvěrových linek na tzv. developerské společnosti, které spojují většinou stavební činnost se spekulací na trhu nemovitostí.

Dle studie Světové banky tvoří nemovitosti 50 – 70 % národního bohatství světové ekonomiky. Vývoj na trzích nemovitostí výrazně ovlivňuje růst či pokles celé ekonomiky díky tomu, že výstavby, zprostředkování prodeje či pronájmu a další statky a služby poskytované nemovitostmi tvoří až 15 % HDP vyspělých ekonomik. Klíčovým faktorem na trhu nemovitostí je rovnovážná cena. Analýza cenového vývoje umožňuje predikovat budoucí vývoj a identifikovat případné rizikové faktory. Jedním z těchto rizikových faktorů je přehřátí trhu, které může vyústit až v tzv. cenové bubliny na trhu nemovitostí, jejich prasknutí mnohdy znamená pro celou ekonomiku výrazný otřes.

Mezinárodní měnový fond ve své analýze poukázal na to, že tzv. bubliny (a následné krachy) na trhu nemovitostí se vyskytují v průměru každých 20 let, trvají průměrně 4 roky a ceny nemovitostí při nich poklesnou v průměru o 30 % [6]. Okolo 40 % z tzv. bublin na trhu nemovitostí skončilo ve vyspělých ekonomikách velkým propadem cen nemovitostí a přelilo se i do okolních zemí. Tyto krachy na trhu nemovitostí vedly ke zpomalení ekonomiky a snížily HDP v průměru o 8 %. Ekonomika se zotavovala v průměru za 2 roky. Poslední významný pokles cen na trhu nemovitostí nastal v 80. letech 20. století, kdy se ceny nemovitostí snížily o 29 %. Je dokázáno empirickými výpočty, že čím více rostly ceny nemovitostí během boomu, o to větší byl potom jejich pokles.

K odhalení možných výkyvů na trhu nemovitostí jsou sledovány určité indikátory, které signalizují přehřátí trhu nemovitostí.

Jedním z indikátorů přehřátí trhu bývá narušení vztahu ceny nemovitosti a tržních nájmu příslušné nemovitosti. Nejen ve vyspělých zemích, ale i u nás se v posledních letech na některých segmentech trhu objevuje, že ceny nemovitostí rostou, ale tržní nájem stagnují, či dokonce mohou klesat. Vztah mezi nájmem a tržní cenou je obdobou indikátoru P/E (price/earnings) z akciových trhů, jehož rostoucí výše je považována za indikátor blížící se krize. Vztah nájmu a tržní ceny je pro trh nemovitostí významný. Jejich vzájemné protipohyby totiž vyrovnávají případnou nerovnováhu na trhu. Porovnání nájmu a tržní ceny ale nemusí být funkčním ukazatelem pro ekonomiku, kde jsou nájem stále nějakým způsobem regulovány. The Economist jako alternativu nabízí ukazatel poměru cen nemovitostí určených k bydlení k průměrnému příjmu. Někdy se také místo disponibilního příjmu používá HDP na hlavu, případně také meziroční růst HDP.

Mezi základní faktory poukazující na možnou bublinu na trhu nemovitostí patří zejména odpoutání cen od obvyklé úrovně tržních nájmu. Dosažitelný výnos z nájemného by měl být jedním z faktorů při posuzování reálnosti požadované ceny na trhu ze strany prodávajícího.

Propad je možné v současné době vysledovat převážně v Praze. Nájem bytů s tzv. špatnou adresou stagnují či mírně klesají, zatímco ceny bytů na trhu prokazatelně ve všech krajích vzrůstají.

Tržní nájem stagnují, ale jsou v dnešní době dostatečně vysoké, takže bývá v mnohých případech relativně výhodnější si nemovitost koupit a platit hypoteční splátky. Ceny nemovitostí – především bytových – rostou, neboť všichni nakupují v nejistotě, jaký bude vliv růstu DPH na bytovou výstavbu.

Investoři by si však měli dobře promyslet, jestli budou schopni splácet úvěr a zda nedojde v budoucnu k propadu tržní ceny jejich nemovitosti.

Ve vyspělých ekonomikách jsou ceny nemovitostí ostře sledovanými veličinami. Nákup vlastního bytu či domu je pro většinu domácností největší investicí v životě. Objem majetku domácností ve formě nemovitostí v celosvětovém srovnání významně přesahuje hodnotu všech forem finančního majetku. Ceny rezidenčních nemovitostí jsou ale důležité i pro institucionální investory, developerské společnosti, banky, orgány státní správy, centrální banky atd. Trh nemovitostí v řadě ohledů připomíná akciový trh, ale v mnohém se podstatně liší. Nákup a prodej cenných papírů je rychlá záležitost. I amatérský investor zvládne třeba několik transakcí denně. Naproti tomu nákup nebo prodej nemovitosti je právně, organizačně a finančně velmi náročná operace. Co na akciovém trhu trvá minuty až dny, na trhu nemovitostí trvá týdny a měsíce. Proto platí, že trh nemovitostí má mnohem větší setrvačnost než trh akcií. Ceny akcií vykazují velkou volatilitu. Naproti tomu nemovitosti nevykazují mnohem silnější trendy – statisticky významnou pozitivní autokorelaci výnosů. V praxi to znamená, že trh nemovitostí se může pod tlakem setrvačnosti a pod vlivem spekulace dostat k cenám, pro které nelze nalézt ekonomické zdůvodnění. V takovýchto případech je ideálním pomocníkem investora, developera nebo banky aktuální tržní cenový index ve srovnání s makroekonomickou analýzou trhu. Český trh nemovitostí zatím směřoval prakticky vždy výhradně vzhůru (a to obvykle poměrně ostrým tempem), takže profesionálové z oboru ani zájemci

o koupi či prodej nemovitosti patrně nepocítovali naléhavou potřebu starat se o analýzy trhu nemovitostí ani o makroekonomické analýzy. Trendy na trhu se však mohou změnit – od zpomalování tempa růstu ke stagnaci či poklesu cen. Zjednodušeně lze říci: stav trhu nemovitostí je přímo determinován ekonomickými, měnovými a finančními faktory.

Tyto faktory se snaží zohlednit nový P-INDEX, s jehož pomocí lze sledovat vývoj na českém trhu a predikovat budoucí vývoj. Index cen nemovitostí P-INDEX nevychází přímo z tržních cen, ale zobrazuje to, kde by měla být v ideálním případě tržní rovnováha. Na trhu by měla být určitá rovnováha a tato rovnováha se dá konkrétně spočítat. Výsledná tržní cena osciluje kolem této rovnováhy. Index se snaží filtrovat z trhu nejrůznější nálady, ať už euforie, nebo naopak propady do pesimismu. P-INDEX naznačuje, jakým směrem by ceny měly jít, a ukazuje, kolem kterých hodnot by tržní ceny měly dlouhodobě oscilovat.

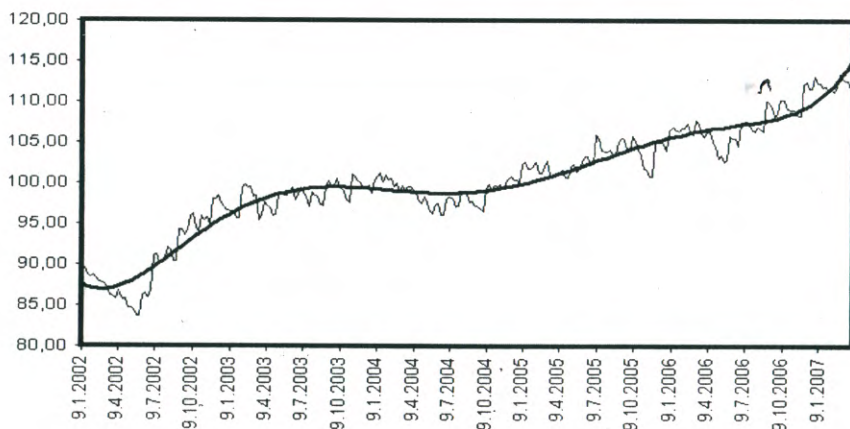
P-INDEX sleduje vývoj cen na trhu s nemovitostmi a ukazuje rovnovážnou hodnotu nemovitostí, kolem níž ceny nemovitostí dlouhodobě oscilují. V současné době je veřejnosti k dispozici P-INDEX byty a domy za celou Českou republiku. Tento index zobrazuje ceny na trhu nemovitostí za veškeré (dokončené a stávající) byty a rodinné domy v České republice. Vývoj P-INDEXU je udáván v procentních bodech, 100 bodů dosáhl index 31. 12. 2004, viz graf č. 2. P-INDEX pro komerční nemovitosti není vytvořen.

Propočet nemovitostního indexu je odlišný od klasického akciového indexu. V případě cen českých nemovitostí je ovšem přístup k primárním údajům z trhu velmi komplikovaný. K dispozici jsou nanejvýše hodnoty z nabídkových a poptávkových inzerátů, o jejichž vypovídací hodnotě lze mít jisté pochyby. Denní tisk občas publikuje orientační cenové mapy, které ovšem vycházejí z historických dat a názorů několika realitních odborníků, kteří rovněž nereprezentují trh. Sestavení tržního indexu rezidenčních nemovitostí pro Českou republiku bylo tedy poněkud obtížné, byť ne nemožné. Daný problém ovšem může vyvolat zajímavou otázku: když je problém s tržním indexem, je možné jej nějak nahradit? Existuje nějaký ekonomický model, který by byl schopen problém nedostatku reprezentativních a konzistentních dat „obejít“? Takový model lze nalézt v kvantitativní teorii peněz. Tento model poskytuje nástroj, který na základě znalostí údajů o objemech peněžní emise, úvěrů, velikosti trhu nemovitostí a přírůstku nových bytových jednotek umožňuje vypočítat, jaká by měla být teoretická – rovnovážná – úroveň cenové hladiny a jaká cenová dynamika odpovídá ekonomickému vývoji. Kvantitativní teorie peněz původně pracovala s inflací. Nemovitosti bývají ve většině cenových indexů zahrnuty jen v relativně velmi malé míře – v procentním zastoupení, které zdaleka neodpovídá podílu přímých výdajů na bydlení na celkových výdajích obyvatelstva. To však není nikterak na překážku použití kvantitativní teorie peněz pro účely „vybudování“ indexu cen nemovitostí. Dokonce naopak: jelikož nemovitosti nelze z podstaty věci vyvážet ani dovážet, jejich ceny nejsou ovlivněny zahraničním obchodem. Ceny nemovitostí jsou determinovány masou peněz, která se v dané lokalitě nachází. Kvantitativní teorie peněz udává, že za jistých předpokladů platí rovnice:

Objem peněz \times Rychlost oběhu = Cenová hladina \times Počet transakcí.

Cenovou hladinu lze tedy snadno získat úpravou této základní rovnice. Nabízí se přirozená otázka, proč již to dávno někdo nedělá, když je to údajně tak jednoduché. Odpověď: ono to totiž zdaleka tak jednoduché není. Hlavní překážky výpočtu rovnovážného indexu cen nemovitostí nejsou teoretické slabiny, nýbrž praktické překážky. Ukazuje se, že s dostupností dat je to jen o něco lepší než v případě tržních cen. Ale tyto zdánlivě nepřekonatelné překážky jsou řešitelné. Na základě vhodné kombinace statistických údajů z České národní banky, Českého statistického úřadu a Českého úřadu zeměměřického a katastrálního lze sestavit sadu časových řad, z nichž lze vypočítat rovnovážnou hodnotu indexu cen nemovitostí – takovou, která odpovídá objemu peněžních agregátů, poskytnutých úvěrů na účely bydlení, velikosti trhu nemovitostí, přírůstku nově postavených či uvolněných bytů. Kromě toho je nutné vzít v úvahu i vliv úrokových sazeb. Jsou-li úrokové sazby státních dluhopisů (bráno jako bezriziková aktiva) vysoké, investoři nemají potřebu investovat peníze do rizikových nemovitostních dlouhodobých projektů. S poklesem úrokových sazeb naopak roste atraktivita rizikových projektů, a tím také roste jejich cena (a samozřejmě zároveň klesá výnos). Klesají i hypoteční sazby a úvěry jsou dostupnější. Úrokové sazby tedy ovlivňují trh nemovitostí hned dvěma směry: jednak prostřednictvím měnové zásoby a objemu úvěrů, jednak přímo prostřednictvím výnosů. Je nutno na závěr dodat, že výnosy jsou „schovány“ i v cenách rezidenčních nemovitostí, ačkoli v jejich případě není tento ukazatel tak běžný.

Graf č. 2: P-Index byty a domy v České republice

P-INDEX byty a domy ČR*(prosinec 2004 = 100 bodů)*

Zdroj: [17]

Hlavními determinantami změn na trhu nemovitostí jsou nabídka a poptávka. Poptávka a nabídka konkrétně znamená vývoj objemu peněz v ekonomice vzhledem k fyzickému objemu zboží, tedy nemovitostí. Je nutno upozornit, že i když se málo staví (malé nabízené množství), mohou ceny nemovitostí klesat, a to v případě, kdy objem peněz v ekonomice roste pomalu. Cenové bublině předchází dlouhodobé, velké odchýlení indexu tržních cen nemovitostí od tzv. rovnovážného indexu cen nemovitostí, což představuje odchýlení od ekonomické rovnováhy. Dnes se můžeme setkat s tzv. paradoxem stagnace nájmu a růstu cen nemovitostí, který lze vysvětlit velkým objemem peněz při nízké míře inflace, která panuje v České republice díky mezinárodnímu obchodu a neustále vzrůstající konkurenci. Nízká inflace sráží reálné výnosy dluhopisů a tím také výnosy nemovitostí (nájem). Existuje vysoká úroková citlivost poptávky po reálných peněžních zůstatcích, kdy malé zvýšení úrokové sazby vede k velkému přesunu peněžních zůstatků do jiných aktiv (nemovitostí). České domácnosti mají zatím averzi k dlouhodobým investicím typu akcie či akciové fondy.

Investice do nemovitostí nelze však označit za bezrizikové, což lze ukázat na poměrně významných výkyvech na světových nemovitostních trzích. Např. v 80. letech se ve Finsku ceny nemovitostí propadly o 40 %, něco podobného zažilo i Švédsko. Trendy poklesů a růstů navíc trvají déle než hospodářské cykly.

Signál o nerovnováze lze spatřovat i v nízkých úrokových sazbách a také v tom, že reálné příjmy ani počet obyvatel se výrazně nezvyšují, a přesto ceny nemovitostí rostou.

Podle údajů Českého statistického úřadu již klesá počet vydaných stavebních povolení, která jsou vždy žádána s předstihem několika měsíců, a se setrvačností ještě roste počet zahajovaných a rozestavěných bytů z velké části kvůli obavě z blížícího se zvyšování DPH, viz níže 5.

Tabulka č. 5: Vydaná stavební povolení, počet zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v České republice

	1995	1999	2000	2001	2002
Vydaná stavební povolení	167 658	167 536	169 574	149 244	140 822
Počet bytů zahájených	16 548	32 900	32 377	28 983	33 606
Počet bytů rozestavěných	66 172	112 530	118 785	121 705	129 609
Počet bytů dokončených	12 998	23 734	25 207	24 758	27 291

	2003	2004	2005	2006
Vydaná stavební povolení	149 339	153 622	142 941	135 391
Počet bytů zahájených	36 496	39 037	40 381	43 747
Počet bytů rozestavěných	139 132	146 801	155 202	168 825
Počet bytů dokončených	27 127	32 268	32 863	30 190

Zdroj: [1], [2]

Podle empirických výzkumů ve vyspělých zemích existuje paralela mezi nemovitostním a akciovým trhem. Ceny nemovitostí v minulosti (na významných nemovitostních trzích) kopírovaly s přibližně dvouletým zpožděním vývoj na akciových trzích. To ovšem neodpovídá současné situaci, kdy několik let od zhroucení akciových trhů v roce 2000, trhy nemovitostí stále rostou.⁴ Ve většině rozvinutých ekonomik v tomto období ceny domů rychle rostly, především kvůli možnosti levného financování pomocí hypotečních úvěrů. To může být z velké části důvod, proč se ekonomiky drží mnohem lépe, než se po pádu akciových trhů předpokládalo, vyšší ceny domů vyvažují mnoho ze ztrát akciových portfolií. Domácnosti v rozvinutých ekonomikách teď mají v nemovitostech uloženo dvakrát více majetku než v akciích, proto by je krize nemovitostního trhu zasáhla mnohem významněji než případný problém na trzích akciových. Ovšem existuje hypotéza, že ceny akcií a dluhopisů se v emerging markets pohybují stejně [3]. Hypotéza je založena pouze na empirickém pozorování z let 2001 – 2006. Pozitivní korelace cen českých akcií a dluhopisů (respektive negativní korelace výnosů obou aktiv) je v přímém protikladu k negativní korelaci cen akcií a dluhopisů například v USA či EMU.

⁴ Zatímco evropské akcie ještě v roce 2003 spadly v průměru o 28 %, americké v průměru o 27 % a japonské spadly průměrně o 21 %, posílil index tuzemských akcií PX 50 v té době v korunovém vyjádření téměř o 14 %, avšak díky posilující koruně to v dolarovém vyjádření bylo přes 40 % [20].

Ceny nemovitostí se jeví ještě více nadhodnocené. To dokládají i indikátory vývoje globálních cen nemovitostí používané britským týdeníkem *The Economist*, které dávají do vztahu ceny nemovitostí k příjmům. Prudké nárůsty cen nemovitostí v mnoha zemích jsou vysvětlovány historicky nízkými úrokovými sazbami, které dovolují domácnostem půjčovat si více peněz na pořízení vlastního bydlení. V souvislosti s tím ovšem panuje obava, že to, co začalo jako racionální změna v chování na základě nižších úroků, se může změnit v iracionální nevázanost. Může to s sebou přinést oddálení cen nemovitostí od jejich dlouhodobé rovnováhy. Tento vývoj vyvolává jisté znepokojení na straně centrálních autorit.

Česká republika kopíruje v některých ohledech tento světový trend. Nízké úrokové sazby jsou na historických minimech, česká ekonomika vykazuje velký růst a po dlouhé době také určitý pokles nezaměstnanosti. Toho mj. využívají developéři, hypoteční banky a stavební spořitelny k reklamnímu tlaku a mediálnímu masírování pod heslem „žít na dluh je normální“. To vede některé domácnosti na základě krátkodobých pozitivních očekávání do budoucna k jejich zadlužování prostřednictvím hypotečních a spotřebitelských úvěrů, jejichž objem neustále roste. Po zákonném pominutí tohoto pozitivního růstu české ekonomiky může vzrůst počet nucených prodejů zastavených nemovitostí a může to mít vedle sociálního dopadu i negativní vliv na trh nemovitostí – pád trhu i cen.

3 Trh nemovitostí v Moravskoslezském kraji po vstupu do EU

Pozitivní vliv vstupu České republiky do EU se významně projevil také na rozmachu trhu nemovitostí v Moravskoslezském kraji. Dochází k rozšiřování a především dobudování několika významných průmyslových zón zřízených za podpory kraje a Czech Investu (např. úspěšná zóna Hrabová, Mošnov, Nošovice), zahájení produkce velkých zahraničních firem v těchto průmyslových zónách, dokončení detoxikace území bývalé koksovny Karolína a dokončování výstavby dálnice D 47, jejíž budování je přínosem k nastartování rozvoje kraje. Souhra těchto vlivů vytváří velmi pozitivní synergický a multiplikační efekt v kraji. Po dlouhé době dochází ke snižování nezaměstnanosti, růstu ekonomické aktivity kraje a také nové výstavbě komerčních nemovitostí (např. hotelů, kancelářských komplexů) a nemovitostí určených k bydlení.

Před vstupem do EU se nová výstavba v kraji soustředila především na vybudování hypermarketů, které měly nutnost se v kraji usadit, dále na stavby či rekonstrukce finančních institucí (ČSOB, Generali) a autosalonů. Bytová výstavba byla v útlumu nebo dožívala hromadná výstavba bytových domů ve vlastnictví města Ostravy, která byla podporována státními subvencemi, kde si nájemníci koupili od města předkupní právo na koupi bytu po 20-ti letech. Za zmínku stojí snad ještě výstavba nových terasových bytových domů v 2. polovině 90. let na Keltičkově ulici na Slezské Ostravě a bytových domů v obci Čeladná, okr. Frýdek-Místek, kde na konci 90. let 20. století bylo vybudováno golfové hřiště. Jinak žádná významná výstavba bytů kromě individuální výstavby rodinných domů v kraji neprobíhala.

Zlom nastává v době vstupu do EU, kdy se povolna zahajuje nejen výstavba developerských projektů rezidenčních bytových domů, ale také projekty hotelových a kancelářských prostor na území Moravskoslezského kraje. Výběr největších současných projektů bytové výstavby v kraji ukazuje tabulka č. 6. na následující straně.

Tabulka č.6: Vybrané projekty bytové výstavby v Moravskoslezském kraji

název projektu	velikost bytů	rozloha bytů	cena za m ² od	termín zahájení	termín dokončení	počet bytů	municipalita	poznámky
Apartmány Pod věží	1kk až 4kk	31–87 m ²	24000		VIII.08	13	Čeladná	žadáno
Atrium Slezská	1kk až 4kk	31–151 m ²	26000	II.07	IX.08	123	Ostrava - Slezská	
ul. Štúra	1kk až 4+1		23960		III.08	22	Ostrava - Poruba	
Byty Brušperk	2kk až 3kk	37 -100 m ²		jaro 07		10 či 11	Brušperk	
Bydlení v Beskydech	1kk až 4kk	44–120 m ²		jaro 07		40	Frýdlant n. Ostr.	
Bolatice	1kk až 4kk	42–123 m ²	17900	IV.07	VII.08	48	Bolatice okr. Opava	nízkoenergetické
Nová Poruba A, B, C	1kk až 4kk	44–150 m ²	23000		A 7/07, B, C 12/07	147	Ostrava - Poruba	3 domy
Repinova	2kk až 4kk	až 154 m ²		XI.06	XII.07	6	Ostrava - Mor. Ostrava	
Rezidence Masarykova	2kk až 4kk	46–106 m ²	23700	II.07	XII.08	46	Frýdek - Místek	
Prostřední Dvůr Petřvald	1kk až 4kk	32–107 m ²	32000 do 37000		1. Q. 08	20	Petřvald u Karviné	
Obytný soubor Ostrava-Heřmanice	2kk až 4kk	60,5 - 149 m ²	28000	III.07	III.08	123	Ostrava - Heřmanice	
Frýdek Vrtavec I., II., III.	2kk až 4kk	61–146 m ²	25580	I.:3/04, II.: 3/06, III.: 3/07	II.:3/07, III.:5/08	11+12 +14	Frýdek - Místek	3 domy, I. II. vyprodán
Slezská Ostrava					2. pol. 90.let 20. století		ul. Keltičkova Ostrava - Slezská	
Podkova	2kk až 5kk	53–153 m ²	36000 do 40000	XI.05	III.07	51	Ostrava - Mor. Ostrava	vyprodán
Améba	1kk až 4kk	50–260 m ²		2007		23+17	ul. Sadová, Blahoslavo-va Ostrava - Mor. Ostrava	

Zdroj: [21]

Úspěch těchto vybraných projektů nepřímo naznačuje, že Moravskoslezský kraj se pro pragmaticky uvažující investory (developery), u kterých převládá většinou závislost na nabídce a poptávce, výnosu, ekonomickém potenciálu regionu a jeho rizicích, stává pozvolna regionem s ekonomickou budoucností, do kterého se jim vyplatí investovat.

Na závěr je třeba zmínit rozšíření revitalizace starých panelových domů, které jsou převážně ve vlastnictví bytových družstev vzniklých privatizací podnikových či obecních bytových domů na přelomu tisíciletí. Bytová družstva se hromadně rozhodují k revitalizaci pod souhrou vlivů několika skutečností: mají za sebou už delší dobu od vzniku, již pár let existuje možnost čerpat čtyřprocentní dotaci na úroky z úvěru z fondu Panel, nízké úrokové sazby z úvěrů a jejich fixace na dlouhou dobu, teplá zima 2006/2007, a především už několikrát výše zmiňovaná obava ze zvýšení DPH. To vše vyvolává nejen v Moravskoslezském kraji stavební boom – některé stavební firmy vytvářejí pořadníky poptávajících bytových družstev, protože mají už maximálně vytiženou kapacitu jak práce (např. zedníci a jiné profese), tak i kapitálu (výrobní linky na okna, nedostatek zateplovacího materiálu na trhu).

4 Závěr

Na trhu nemovitostí v současnosti panuje určitá nervozita způsobená očekáváním růstu cen po změně sazby DPH na bytovou výstavbu. Růst poptávky je navíc podpořen vysokou dynamikou úvěrů na bydlení. Můžeme konstatovat, že existuje bublina na některých segmentech českého nemovitostního trhu určeného k bydlení.

Kdy a jestli vůbec splaskne bublina na českém trhu nemovitostí pro bytovou výstavbu, odpovědět jednoznačně nelze. Dle historických dat z vyspělých ekonomik by bublině na trhu vše nasvědčovalo. Na druhou stranu se český trh s poměrně krátkou dobou existence a krátkými časovými řadami dat nedá s těmito trhy zcela porovnávat. Je třeba vzít v úvahu růst současné české ekonomické aktivity, který propadu cen na trhu nemovitostí může zabránit.

Stavební boom má však rozhodně pozitivní vliv na výstavbu nových a revitalizaci starších nemovitostí, zvýšení urbanistické a architektonické hodnoty nemovitostí určených k bydlení a růst národního bohatství, ať se v budoucnu změní majitelé nemovitostí, či nikoliv.

Literatura:

- [1] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistická ročenka 2006*. Český statistický úřad, Scientia, Praha, 2006. ISBN 80-250-1258-1.
- [2] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistická ročenka 2004*. Český statistický úřad, Scientia, Praha, 2004. ISBN 80-250-0853-3.
- [3] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o cenové stabilitě*. Praha: ČNB, 2005. [cit. 2007-05-14] Dostupný na: http://www.cnb.cz/www.cnb.cz/cz/financni_stabilita/zpravy_fs/FS_2005.pdf

- [4] JANÁČKOVÁ, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Frýdek-Místek: SLU – OPF v Karviné, 2004. ISBN 80-7248-258-0.
- [5] JANÁČKOVÁ, H. *Český trh nemovitostí a Evropská unie*. Stavitel, 2004, únor, s.46-47. ISSN 1210-4825.
- [6] MIŠUN, M. *Investice do nemovitostí*. Bulletin A&CE Global Finance, únor 2003. [cit. 2007-05-1] Dostupný na: http://www.ace.cz/cz/bulletin/bulletin_0301_article_5.html.
- [7] ZIKA, M. *Ceny nemovitostí opět spurtují, hlásí The Economist*. Peníze. [cit. 2007-03-15] Dostupný na: <http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?IDP=1&NewsID=2914>.
- [8] ZIKA, M. *Nemovitostní bublina začíná splaskávat*. Peníze. [cit. 2007-03-15] Dostupný na: <http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?IDP=1&NewsID=2688>.
- [9] ZIKA, M. *Je český nemovitostní trh nafouknutou bublinou, které hrozí splasknutí?*. Peníze. [cit. 2007-03-15] Dostupný na: <http://www.penize.cz/zpravy/4662/je-cesky-nemovitostni-trh-nafouknutou-bublinou>.
- [10] Bankovníctví 2/2007.
- [11] www.mesec.cz/tiskove-zpravy/kpmg-ceska-republika-a-arllen-development
- [12] www.mfcr.cz
- [13] www.euroskop.cz
- [14] www.arllen.cz
- [15] www.acss.cz
- [16] www.mmr.cz
- [17] www.p-index.cz
- [18] www.cnb.cz
- [19] www.czso.cz
- [20] www.economist.com
- [21] www.celadna.net
- [22] www.atrium-slezska.cz
- [23] www.novaporuba.cz
- [24] www.sreality.cz
- [25] www.domyvrsavec.cz
- [26] www.atelier-simona.cz, www.ipbreal.cz/ostrava/podkova-podkova
- [27] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.