



## Obsah

|  |    |
|--|----|
| Obsah .....  | 2  |
| Úvod .....   | 6  |
| 1 Představení softwaru EVAL .....  | 7  |
| 1.1 Struktura softwaru EVAL .....  | 8  |
| 1.1.1 Modul pro sběr internetových odkazů .....  | 8  |
| 1.1.2 Modul pro stažení plných textů inzerátů a export dat .....   | 10 |
| 1.1.3 Modul pro filtrování dat .....   | 14 |
| 1.1.4 Modul pro vyhodnocení dat .....  | 15 |
| 1.2 Další metody použitelné pro sběr a stahování dat z internetu .....   | 16 |
| 1.2.1 Program GNU Wget .....   | 16 |
| 1.2.2 Program Xenu's Link Sleuth .....   | 17 |
| 1.2.3 Program HTTrack Website Copier .....   | 18 |
| 2 Posouzení skutečných a nabídkových cen rezidenčních nemovitostí .....  | 20 |
| 2.1 Výzkumný projekt zaměřený na porovnání skutečných a nabídkových cen rezidenčních nemovitostí .....                             | 21 |
| 3 Výsledky výzkumu .....   | 28 |
| 3.1 Vývoj nabídkových cen bytů určených k prodeji .....  | 28 |
| 3.1.1 Faktory ovlivňující poptávku a nabídku po rezidenčních nemovitostech .....   | 31 |
| 3.1.2 Vývoj nabídkových cen bytů určených k prodeji ve vazbě na podlahovou plochu bytu .....                                       | 36 |
| 3.1.3 Vývoj nabídkových cen bytů určených k prodeji ve vazbě na konstrukčně-materiálovou charakteristiku stavby a její stáří ..... | 42 |
| 3.2 Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k prodeji .....   | 44 |
| 3.2.1 $\chi^2$ -test dobré shody dvou neznámých rozdělání - testování počtu cenových nabídek bytů nabízených k prodeji .....       | 46 |
| 3.2.2 Vývoj počtu inzerátů týkajících se prodeje bytů a rodinných domů podle kraje .....   | 48 |
| 3.2.3 Test nezávislosti (Pearsonův $\chi^2$ -test) počtu nabízených bytů k prodeji v jednotlivých krajích .....                    | 50 |
| 3.2.4 Test korelace (Pearsonův korelační koeficient) počtu nabízených bytů k prodeji z hlediska velikosti bytu a času .....        | 55 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 3.2.5 | Dvouvýběrový Wilcoxonův test porovnání počtu nabízených bytů k prodeji z hlediska druhu vlastnictví a velikosti bytu .....                        | 57 |
| 3.3   | Vývoj nabídkových cen bytů určených k pronájmu .....  | 59 |
| 3.3.1 | Vývoj nabídkových cen bytů určených k pronájmu ve vazbě na podlahovou plochu bytu.....  | 62 |
| 3.3.2 | Vývoj nabídkových cen bytů určených k pronájmu ve vazbě na konstrukčně-materiálovou charakteristiku stavby a její stáří .....                     | 66 |
| 3.4   | Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k pronájmu .....   | 68 |
| 3.4.1 | Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k pronájmu v Praze<br>70   |    |
| 3.4.2 | $\chi^2$ -test dobré shody dvou neznámých rozdělení - testování počtu cenových nabídek bytů nabízených k pronájmu .....                           | 72 |
| 3.4.3 | Vývoj počtu inzerátů týkajících se pronájmu bytů podle kraje ....   | 75 |
| 3.4.4 | Test nezávislosti (Pearsonův $\chi^2$ -test) počtu nabízených bytů k pronájmu v jednotlivých krajích .....  | 77 |
| 3.4.5 | Test korelace (Pearsonův korelační koeficient) počtu nabízených bytů k pronájmu z hlediska velikosti bytu a času .....                            | 82 |
| 3.4.6 | Dvouvýběrový Wilcoxonův test porovnání počtu nabízených bytů k pronájmu z hlediska druhu vlastnictví a velikosti bytu.....                        | 84 |
| 3.5   | Regresní analýza závislosti vzdálenosti bytu od centra hlavního města Prahy na nabídkové ceně bytu.....   | 86 |
| 3.5.1 | Regresní analýza závislosti vzdálenosti bytu od centra Prahy po silnici na nabídkové ceně bytu k prodeji .....                                    | 88 |
| 3.5.2 | Regresní analýza závislosti dostupnosti centra Prahy prostřednictvím osobního automobilu na nabídkové ceně bytu k prodeji.                        | 89 |
| 3.5.3 | Regresní analýza závislosti dostupnosti centra Prahy prostřednictvím městské a příměstské hromadné dopravy na nabídkové ceně bytu k prodeji.....  | 90 |
| 3.5.4 | Regresní analýza závislosti vzdálenosti bytu od centra Prahy po silnici na nabídkové ceně bytu k pronájmu .....                                   | 91 |
| 3.5.5 | Regresní analýza závislosti dostupnosti centra Prahy prostřednictvím osobního automobilu na nabídkové ceně bytu k pronájmu<br>92                  |    |
| 3.5.6 | Regresní analýza závislosti dostupnosti centra Prahy prostřednictvím městské a příměstské hromadné dopravy na nabídkové ceně bytu k pronájmu..... | 94 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 3.6   | Regresní analýza závislosti míry výnosu z investice a dalších vybraných parametrů .....   | 95  |
| 3.6.1 | Regresní analýza závislosti nabídkové ceny bytu k pronájmu na nabídkové ceně bytu k prodeji .....                                 | 95  |
| 3.6.2 | Regresní analýza závislosti nabídkové ceny bytu k prodeji na ročním výnosu z investice.....                                       | 97  |
| 3.6.3 | Regresní analýza závislosti počtu měsíců nutných k naspoření částky na pořízení bytu na průměrném ročním výnosu z investice ..... | 100 |
| 3.6.4 | Regresní analýza závislosti počtu měsíců nutných k naspoření částky na pořízení bytu na nabídkové ceně bytu k prodeji .....       | 103 |
| 3.6.5 | Regresní analýza závislosti podílu osob v exekuci na průměrném ročním výnosu z investice.....                                     | 105 |
| 3.7   | Analýza vybraných technicko-ekonomických parametrů bytu ovlivňujících realitní trh .....  | 106 |
| 3.7.1 | Struktura nabídek bytů z hlediska technického stavu.....  | 106 |
| 3.7.2 | Struktura nabídek bytů z hlediska energetické náročnosti budovy   | 108 |
| 3.7.3 | Porovnání cen a počtu nabídek bytů k prodeji a pronájmu ve vazbě na podlaží bytu .....  | 111 |
| 3.7.4 | Struktura nabídek bytů z hlediska umístění bytu v rámci obce .  | 114 |
| 3.7.5 | Struktura nabídek bytů z hlediska způsobu vytápění bytu .....   | 115 |
| 3.8   | Analýza vývoje rezidenčního trhu v Praze.....   | 116 |
| 3.8.1 | Vývoj nabídkových cen bytů určených k prodeji.....  | 117 |
| 3.8.2 | Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k prodeji.....   | 119 |
| 3.8.3 | Vývoj nabídkových cen bytů určených k pronájmu .....  | 121 |
| 3.8.4 | Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k pronájmu .....   | 123 |
| 3.8.5 | Regresní analýza závislosti nabídkové ceny bytu k pronájmu na počtu nabídek bytů k pronájmu v Praze 1.....                        | 126 |
|       | Závěr.....  | 128 |
|       | Použitá literatura.....   | 129 |
|       | Monografie .....  | 129 |
|       | Internetové zdroje .....  | 129 |
|       | Legislativní dokumenty .....  | 130 |
|       | Seznam obrázků .....  | 131 |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Seznam tabulek ..... | 131 |
| Seznam grafů.....    | 133 |
| Anotace .....        | 138 |