

# Investiční příležitosti na trhu nemovitostí krajských měst České republiky

Marek Hanuš

---

Bakalářská práce  
2024



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav ekonomie

Akademický rok: 2023/2024

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Marek Hanuš**  
Osobní číslo: **M20089**  
Studijní program: **B0413A050024 Ekonomika a management**  
Specializace: **Ekonomika a management podniku**  
Forma studia: **Prezenční**  
Téma práce: **Investiční příležitosti na trhu nemovitostí krajských měst České republiky**

## Zásady pro vypracování

### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Zpracujte rešerši literárních zdrojů z oblasti trhu s nemovitostmi v návaznosti na problematiku hledání investičních příležitostí.

#### II. Praktická část

- Proveďte ekonomickou analýzu krajských měst a navazující analýzu trhu nemovitostí.
- Proveďte dotazníkové šetření mezi stakeholdery se zaměřením na realitní kanceláře a veřejný sektor.
- Porovnejte zjištěná data a na základě tohoto porovnání určete investiční příležitosti v oblasti trhu nemovitostí.

### Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

**Seznam doporučené literatury:**

KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-5064-4.  
NELSON, James P. *The Insider's Edge to Real Estate Investing*. New York: McGraw-Hill Education, 2023. ISBN 978-1-264-86599-4.  
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 2. vyd. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-572-2.  
ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Milan Damborský, Ph.D.**  
Ústav ekonomie

Datum zadání bakalářské práce: **5. února 2024**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **17. května 2024**

L.S.

---

**prof. Ing. David Tuček, Ph.D.**  
děkan

---

**doc. Ing. Petr Novák, Ph.D.**  
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 5. února 2024

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

### Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

### Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: Marek Hanuš

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce se zaměřuje na aktuální situaci trhu nemovitostí, konkrétně bytů. Hlavním cílem práce bylo určení investičních příležitostí v krajských městech České republiky na základě analýzy trhu nemovitostí v segmentu bytů. Teoretická část vytváří základ pro praktickou část v oblastech trhu, ceny, nájmu a investic. K dosažení zvoleného cíle byla v praktické části použita data vlastního průzkumu, údaje o strukturách krajských měst a statistiky sekundárních zdrojů. Jejich následná analýza byla doplněna dotazníkovým šetřením. Porovnáním výsledků zkoumání bylo zjištěno, že malé byty jsou pro investici vhodnější. Zhodnocením všech aspektů byla určena města, která nabízí nejlepší podmínky pro investici do bytu.

Klíčová slova: Nemovitost, investice, pronájem, cena, krajské město, byt

## **ABSTRACT**

The bachelor thesis focuses on the current situation of the real estate market, specifically apartments. The main objective of the work was to determine investment opportunities in the regional cities of the Czech Republic based on the analysis of the real estate market in the apartment segment. The theoretical part forms the basis for the practical part in the areas of market, price, rents and investments. In order to achieve the chosen goal, the practical part used data from own survey, data of the structures of regional cities and statistics from secondary sources. Their subsequent analysis was supplemented by a questionnaire survey. By comparing the research results, it was found that small apartments are more suitable for investment. By evaluating all aspects, the cities that offer the best conditions for investing in an apartment were determined.

Keywords: Real estate, Investment, Rent, Price, Regional city, Apartment

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu práce, Ing. Milan Damborský, Ph.D., za pomoc a vstřícnost během zpracování této práce. Zároveň bych chtěl poděkovat mé rodině, která mě během vytváření této práce a po celou dobu studia podporovala.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

## **OBSAH**

<b>ÚVOD.....</b>	<b>9</b>
<b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....</b>	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST.....</b>	<b>11</b>
<b>1 REALITNÍ TRH.....</b>	<b>12</b>
1.1 SEGMENTY REALITNÍHO TRHU.....	14
1.2 NABÍDKA A POPTÁVKA.....	16
1.3 REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ.....	16
<b>2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>17</b>
2.1 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ.....	17
<b>3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTI.....</b>	<b>19</b>
3.1 EKONOMICKÉ FAKTORY.....	19
3.2 LOKACE.....	20
3.3 VLASTNOSTI NEMOVITOSTI.....	20
<b>4 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>21</b>
4.1 FINANCOVÁNÍ.....	21
4.2 MAGICKÝ TROJÚHELNÍK.....	22
4.2.1 Výnos.....	22
4.2.2 Rizika.....	23
4.2.3 Likvidita.....	23
4.3 NÁKLADY INVESTICE DO BYTU.....	23
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST.....</b>	<b>26</b>
<b>5 ZÁKLADNÍ EKONOMICKÉ CHARAKTERISTIKY KRAJSKÝCH MĚST.....</b>	<b>27</b>
5.1 DEMOGRAFIE.....	27
5.1.1 Migrace.....	28
5.2 KVALITA ŽIVOTA.....	29
5.3 TRH PRÁCE.....	31
<b>6 VLASTNÍ PRŮZKUM TRHU.....</b>	<b>33</b>
6.1 KATEGORIE MENŠÍCH BYTŮ.....	34
6.1.1 Nabízené prodeje menších bytů.....	34
6.1.2 Nabízené pronájmy menších bytů.....	35
6.2 KATEGORIE VĚTŠÍCH BYTŮ.....	37
6.2.1 Nabízené prodeje větších bytů.....	37
6.2.2 Nabízené pronájmy větších bytů.....	39
6.3 SROVNÁNÍ MALÝCH A VELKÝCH BYTŮ.....	41

<b>7</b>	<b>ANALÝZA SEKUNDÁRNÍCH STATISTIK.....</b>	<b>43</b>
7.1	PRŮMĚRNÁ CENA ZA M <sup>2</sup> .....	43
7.2	PRŮMĚRNÁ DOBA INZERCE .....	45
7.3	TEMPO RŮSTU CEN .....	47
7.3.1	Celkový vývoj cen.....	47
7.3.2	Roční tempo růstu prodejních cen.....	48
7.3.3	Roční tempo růstu měsíčních nájmu .....	49
<b>8</b>	<b>VÝHODNOST INVESTICE .....</b>	<b>50</b>
8.1	VÝNOSNOST INVESTICE .....	50
8.1.1	Náklady .....	50
8.1.2	Výnos .....	53
8.2	EKONOMICKÉ UKAZATELE MĚST .....	59
<b>9</b>	<b>DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ .....</b>	<b>61</b>
<b>10</b>	<b>URČENÍ INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ NA ZÁKLADĚ PROVEDENÝCH ANALÝZ.....</b>	<b>63</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>66</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>73</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>74</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>75</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>76</b>



## ÚVOD

Oblast investic je v dnešní době velmi zajímavým a diskutovaným tématem, což je také hlavní důvod, který mě vedl k výběru tohoto tématu pro mou bakalářskou práci. Jelikož se investiční byty jeví jako velice lukrativní investice, zaměřil jsem se právě na ně. Motivem zaměření se na krajská města byl rozhovor týkající se investic, který jsem měl možnost před pár lety slyšet. V tomto rozhovoru byl hostem vlastník v té době 20 investičních bytů, který označil byty v okresních a krajských městech za ty nejlepší investice do nemovitostí.

Bakalářská práce na téma „*Investiční příležitosti na trhu nemovitostí krajských měst České republiky*“ se zaměřuje na problematiku realitního trhu, investic, dlouhodobého pronájmu a následného určení krajských měst, ve kterých se aktuálně nabízí nejlepší podmínky pro koupi investičního bytu.

Práce je dělena na dvě části – teoretickou a praktickou. Teoretická část je psána formou literární rešerše. Z počátku nahlíží na trh nemovitostí obecně, včetně základních pojmů a jednotlivých segmentů. Jsou zde popsány metody, které se používají k odhadu ceny nemovitosti a činitelé, jež ji nejvíce ovlivňují. V další kapitole jsou charakterizovány investice do nemovitostí, možnosti financování a základní investiční vlivy. Závěr teoretické části je zaměřen na náklady, které s vlastnictvím investičního bytu souvisí.

V úvodu praktické části jsou charakterizována krajská města, jejich struktura, demografie a kvalita. Dále je analyzován vlastní průzkum trhu, který byl proveden za účelem získání průměrné ceny a výše nájmu bytů ve dvou velikostních kategoriích. Tento průzkum je doplněn statistikami sekundárních zdrojů. Na základě získaných dat jsou města a kategorie bytů porovnány dle výhodnosti investice se zohledněním výnosů i míry rizika. Doplnujícím článkem práce je dotazníkové šetření, které zachycuje názor realitních makléřů na tuto problematiku. V závěru je stanoveno, která ze dvou velikostních kategorií bytů je vhodnější pro investici, jsou určena krajská města, která nabízí nejlepší podmínky pro koupi investičního bytu a také je zhodnocena situace ve městě Zlín.

## CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem této bakalářské práce je určení investičních příležitostí v krajských městech České republiky na základě analýzy trhu nemovitostí v segmentu bytů. V rámci práce budou analyzovány dvě velikostní kategorie bytů včetně prodejních i nájemných cen.

Cílovou skupinou jsou investoři uvažující o koupi investičního bytu se záměrem jeho dlouhodobého pronájmu.

Hlavní cíl práce je rozdělen na tři dílčí cíle:

1. Provést analýzu v daných lokalitách a určit, která ze dvou velikostních kategorií bytů je vhodnější pro investici.
2. Na základě provedených analýz a výpočtů určit, ve kterém/kterých krajských městech je nejvýhodnější koupit investiční byt.
3. Zhodnotit město Zlín z hlediska koupě investičního bytu.

Cílem teoretické části je provést literární rešerši v oblasti realitního trhu a investic. Vysvětleny jsou dílčí segmenty tohoto trhu a základní subjekty, které tento trh vytváří. Pro pochopení problematiky stanovení cen nemovitostí jsou zde vysvětleny základní metody oceňování, na které navazují faktory, jež cenu ovlivňují. Celá teoretická část je zakončena klíčovou kapitolou Investice do nemovitostí, která od obecnějších poznatků postupně přechází až k nákladům, které jsou úzce spjaty s investicí do bytů.

Pro dosažení zvolených cílů je v praktické části nejprve analyzována struktura sledovaných krajských měst od demografie po trh práce. Významnou součástí je průzkum trhu. Tento průzkum je zpracován a zanalyzován autorem práce za období leden až březen 2024 a je doplněn daty ze sekundárních zdrojů. Výpočtem čistých procentuálních výnosů a doby návratnosti je určena potenciální ziskovost investice. Metodou bodování základních ukazatelů kvality jednotlivých lokalit je určena míra rizika. Obě metody vychází z údajů výše zmíněných analýz. Poslední doplňující a verifikační složku praktické části tvoří dotazníkové šetření mezi realitními makléři a veřejným sektorem města Zlín. Celá praktická část je směřována a koncipována k naplnění zvolených dílčích cílů a finálnímu určení investičních příležitostí.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 REALITNÍ TRH

Tato kapitola slouží k lepšímu pochopení problematiky realitního trhu, jinak známého jako trh nemovitostí. Je zde vysvětlen pojem realitní trh, pojmy související s byty, dílčí dělení tohoto trhu, strany nabídky a poptávky, a nakonec realitní zprostředkování.

Všeobecně se na trh pohlíží jako na prostor, kde se kříží nabídka s poptávkou a dochází zde k nákupu a prodeji zboží. Konkrétně na tomto trhu jsou zbožím nemovitosti a služby s nimi spojené. (Kenton, 2023; Ort, 2019)

Kohout (2013, s. 173) považuje tento trh za nehomogenní, čímž poukazuje na jedinečnost každé nemovitosti, což se nedá říct například o akciovém trhu, kde jsou akcie jedné firmy všechny stejné.

### Hlavní pojmy používané na trhu s byty

#### Nemovitá věc

Nejzákladnější popis nemovité věci lze najít ve starém občanském zákoníku, ve kterém byly za nemovité věci považovány nepřemístitelné stavby nebo pozemky. (KB, 2024) Kromě staveb a pozemků se mezi nemovitosti řadí také jednotky. (ČESKO, 2012)

#### Jednotka

Občanský zákoník definuje jednotku jako: „*prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*“. Jednotka se dělí na dva typy – byt a nebytový prostor. Byt je jednotka, která je určena k bydlení a nebytovým prostorem je jednotka, která je určena k účelu jinému. Součástí jednotky je také podíl na společných částech domu, do kterých lze zařadit pozemek, na kterém dům stojí, společné balkony, kočárkárny, kolárny, dvůr atd. (ČESKO, 2012; ČESKO, 2013)

#### Dispozice

Dispozice je jedna ze základních charakteristik bytu. První číslice tohoto značení vyjadřuje počet obytných místností (1+, 2+, 3+, a analogicky výše) a druhá číslice či zkratka, která se píše za znaménko plus, značí řešení kuchyně. Řešení kuchyně bývá značeno následovně:

- **+1** – číslice jedna vyjadřuje, že kuchyň je samostatná obytná místnost
- **+kk** – zkratka, která označuje, že v jedné z místností je zabudován kuchyňský kout (Havič, 2020)

Typické označení dispozic bytů jsou podle počtu obytných místností a řešení kuchyně následující (Tůmová, 2017):

- 1+0 – jedna obytná místnost bez kuchyňského koutu, kuchyň je řešena improvizovaně například sdíleným kuchyňským koutem v chodbě domu
- 1+kk – jedna obytná místnost s kuchyňským koutem
- 1+1 – jedna obytná místnost se samostatnou kuchyní
- 2+kk – dvě obytné místnosti se zabudovaným kuchyňským koutem v jedné z místností.
- 2+1 – dvě obytné místnosti se samostatnou kuchyní
- a dále analogicky dle výše zmíněných.

### **Obytná místnost**

Základem obytné místnosti je, že musí být určena k bydlení. Dále musí mít podlahovou plochu nejméně 8 m<sup>2</sup> a splňovat základní požadavky denního světla, větrání, topení a hluku. Obytnou místností může být například ložnice, obývací pokoj nebo dětský pokoj. Jestliže je v bytě pouze jedna obytná místnost, tak podlahová plocha musí přesahovat 16 m<sup>2</sup>. (ČESKO, 2021)

### **Kuchyň**

Kuchyň je označována jako samostatná obytná místnost v momentě, kdy přesahuje plochu nejméně 12 m<sup>2</sup>. (ČESKO, 2021)

### **Užitná plocha**

Užitná plocha se vypočítá součtem ploch všech místností, které se nachází uvnitř zevních obvodových zdí. Z toho vyplývá, že plocha balkonů, lodžii, teras a sklepů se zde nezapočítávají. (STAVÍM BYDLÍM, 2023)

### **Podlahová plocha**

Podlahová plocha je ve své podstatě shodná s užitnou plochou, avšak s tím rozdílem, že součástí podlahové plochy jsou také plochy vnitřních konstrukcí – pilíře, komíny, aj. (STAVÍM BYDLÍM, 2023)

## 1.1 Segmenty realitního trhu

Trh nemovitostí lze z pohledu nabídky rozdělit na tyto tři specifické trhy (Ort, 2019, s. 67):

1. trh s pozemky
2. trh se stavbami
3. nájemní trh

### Trh s pozemky

Na tomto realitním trhu se obchoduje s nereprodukovatelnými statky, kterými jsou přírodní zdroje nazývané pozemky. Trh s pozemky se dělí podle typu pozemku na tři skupiny. První skupinou jsou pozemky se zemědělskou půdou, které slouží k pěstování plodin. Jejich zhodnocení závisí na druhu pěstované plodiny. Další skupinou je trh s pozemky stavebními. Tyto pozemky bývají ze všech druhů pozemků ty nejdražší. Důvodem jejich vysoké hodnoty je jejich široké spektrum využitelnosti a možnosti zhodnocení. Poslední skupinou je trh s pozemky ostatními. Pod tento segment trhu pozemků spadají všechny ostatní typy pozemků od luk, vodních ploch a lesů až po městskou zeleň. (Ort, 2019)

### Trh se stavbami

Stavby se liší oproti pozemkům tím, že jsou do určité míry reprodukovatelné. V rámci let se opotřebovávají a jak stárnou, snižuje se jejich cena a je nutná rekonstrukce. Podle využitelnosti se trh se stavbami dělí na trh s rezidenčními, komerčními, korporátními a jinými stavbami. (Chen, 2023; Ort, 2019)

Rezidenční stavby jsou určeny k bydlení a člení se na bytové jednotky, rodinné domy a rekreační budovy. Budovy určené k rekreaci na rozdíl od bytů a rodinných domů slouží ke krátkodobému bydlení. Někteří lidé si tento typ stavby pořizují ve své pracovní fázi života s plánem přestěhovat se zde na stáří. Byty se stejně jako rodinné domy staví a kupují za účelem dlouhodobého bydlení. Z hlediska investice se byty mnohem více využívají k pronájmu než rodinné domy. Oba zmíněné typy bydlení sebou nese určitá pozitiva, ale i negativa. Z pohledu jedné lokality například města jsou byty obvykle tou levnější variantou. U rodinných domů je největší výhodou soukromí, pohodlí a vlastní pozemek. Napříč tomu se s domem pojí více času a financí na údržbu a nákladnější rekonstrukce. (ARRIVED, 2022; Ort, 2019)

Komerční budovy jsou výhradně určeny k podnikání – hotely, restaurace, salony. Korporátní stavby se dělí na stavby občanské vybavenosti (školy, divadla, nemocnice) a stavby užívající se v průmyslu. (Chen, 2023)

Na trhu s jinými stavbami jsou nejčastějším statkem směny garáže. Dále jsou to také dopravní komunikace, které jsou kupovány většinou v rámci koupě stavby jiného druhu, například příjezdová cesta k domu nebo restauraci. (Ort, 2019)

### **Nájemní trh**

Pro pochopení oblasti nájemního trhu je nutné vymezit několik klíčových pojmů. Nájem vzniká na základě nájemní smlouvy, která se uzavírá mezi dvěma stranami – nájemcem a pronajímatelem. Pronajímatel je ten, kdo určitou věc pronajímá, a nájemce je osoba, které je věc za určitou částku poskytnuta. Výnos plynoucí pronajímateli se nazývá nájemné. (ČESKO, 2012)

Nájmy je možné rozlišovat podle typu nemovitosti na nájmy pozemků a nájmy staveb. S nájmy pozemků se lze nejčastěji setkat u zemědělské půdy, kdy je půda pronajímána za účelem zemědělské výroby. (Ort, 2019)

Nájem staveb je mnohem frekventovanější než nájem pozemků. Nejčastější typ pronájmu v České republice je jednoznačně pronájem bytů. (Ort, 2019) Kromě pronájmů sloužících k uspokojení bytových potřeb (byt, rodinný dům) je na trhu mnoho typů pronájmů určených k jinému účelu než k bydlení. Časté jsou například pronájmy prostor k podnikání (restaurace, salony, kamenné prodejny, kanceláře) nebo pronájem drobných staveb, a to především garáží. Také v průmyslu se užívá pronájmu prostor at' už skladových či výrobních. (ARRIVED, 2022)

U nemovitostí určených k bydlení je možné zvážit dva typy pronájmu – dlouhodobý a krátkodobý. Přesný časový horizont, který by určoval, zda se jedná o dlouhodobý nebo krátkodobý pronájem, není možné přesně stanovit. (Bíba, 2018) Dlouhodobý pronájem slouží především k trvalému bydlení. Taktéž krátkodobý pronájem je určen k bydlení, avšak pouze dočasně. Z hlediska daňového systému jsou tyto formy pronájmu naprosto odlišné. Zatímco dlouhodobý pronájem spadá pod příjmy z nájmu, krátkodobý pronájem je považován za příjem z podnikání. (VITOM, 2022)

## 1.2 Nabídka a poptávka

Vztah mezi nabídkou a poptávkou je z pohledu ceny a počtu nabízeného statku stejný jako na ostatních trzích. Pokud je počet nabízených nemovitostí vysoký, tak ceny klesají, pokud nízký, tak rostou. Stranu nabídky tvoří všechny nabízené nemovitosti v určité oblasti a poptávkovou stranu všichni zájemci o jejich koupi. (Kenton, 2023)

Trh nemovitostí je z pohledu nabídkové strany jednoznačně lokální, protože není možné nemovitost vzít a na určité místo přemístit. U poptávky je to naopak, je spíše globální, protože nabízenou nemovitost může koupit každý odkudkoliv na světě. (Ort, 2019)

Rozlišují se tři základní motivy poptávky po nemovitosti (Ort, 2019, s. 63):

- Zajištění vlastního bydlení či užívání
- Investice – cílem jsou výnosy z nájmu a zisk z budoucí hodnoty
- Nákup nemovitosti státem, krajem či obcí

## 1.3 Realitní zprostředkování

Na realitním trhu se mimo kupující a prodávající objevuje také třetí strana, kterou jsou realitní zprostředkovatelé. Tito zprostředkovatelé propojují prodejce či pronajímatele nemovitosti se zájemci o její nákup či nájem a za provizi mezi nimi sjednávají realitní smlouvu. (ČESKO, 2019)

Veřejnosti známější název pro profesi realitního zprostředkovatele je realitní makléř. Realitní makléři jsou obvykle součástí firem, které se věnují obchodu s nemovitostmi. Tyto firmy se nazývají realitní kanceláře. (Fér makléři, 2017-2024)

Spektrum služeb, které realitní makléři mohou svým klientům nabídnout, je velice široké. Mezi ty nejčastější patří (REMAX Alfa, 2021a):

- Uzavření realitní smlouvy
- Odhad ceny a kontrola stavu nemovitosti
- Doporučení ve formě poradenství
- Marketing a inzerce
- Vyhledání nemovitosti pro kupujícího či zájemce o nájemní bydlení
- Financování



## 2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Aby se zabránilo prodeji nemovitosti pod cenou nebo naopak přelacení při jejím nákupu, užívá se tzv. oceňování. (Sašínek, 2024) Ocenění nemovitosti je odhadnutí ceny za použití různých metod. S potřebou nebo dokonce nutností odhadnutí ceny nemovitosti je možné se setkat v různých případech, kterými bývají například dědické řízení, prodej či koupě nemovitosti, žádost o hypoteční úvěr nebo rozvod. (Kosina, 2020)

### 2.1 Způsoby oceňování

Pro správný odhad ceny nemovité věci by měly být provedeny tři základní způsoby ocenění (Sašínek, 2024):

- Nákladový
- Výnosový
- Srovnávací

#### **Nákladový způsob**

Jedná se o nejstarší způsob oceňování. (Sašínek, 2024) Při jeho užití se hodnotí předpokládaná výše nákladů na stavbu nemovitosti podobné té, která se oceňuje. Během odhadu se zohledňuje také opotřebení vzniklé užíváním, a tedy i stáří nemovitosti. Pro investora je tato metoda velice důležitá, protože na jejím základě se může rozhodnout, zda se vyplatí koupit nemovitost a opravit nebo postavit zcela novou. (Otrubová, 2021)

#### **Výnosový způsob**

Jak již název tohoto způsobu ocenění napovídá, jsou základem této metody výnosy plynoucí z koupě nemovitosti. Přesněji se pracuje s výnosem, který je již očištěný o náklady spojené s pronájmem – daň, pojištění, údržba atd. Využitím této metody lze získat představu o tom, jaké zisky může investor v budoucnosti očekávat. (Bradáč, 2021; Ort, 2022)

#### **Srovnávací způsob**

Tato metoda je založena na komparaci oceňované nemovité věci s nemovitostí podobných parametrů, která byla nedávno prodána nebo je aktuálně nabízena na trhu. Cílem je získat cenu oceňované nemovitosti, za kterou je možné ji aktuálně v určité lokalitě prodat. V této metodě hraje významnou roli čas, protože je nesmyslné srovnávat dvě nemovitosti v různých

časových horizontech. Je zcela nemožné, aby srovnávané nemovitosti měly všechny znaky stejné, proto je nutné zjištěné odlišnosti promítnout v ceně. (Bradáč, 2021; Ort, 2022)

### 3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTI

Činitelů mající vliv na cenu nemovitostí existuje mnoho. Ty nejpodstatnější lze rozdělit do tří složek:

1. Ekonomické faktory
2. Lokace
3. Vlastnosti nemovitosti

#### 3.1 Ekonomické faktory

##### Úrokové sazby

Sazby úroků, a především úrokové sazby hypoték, mají velký vliv na trh s nemovitostmi. V České republice se úrokové sazby úvěru odvíjí od výše úrokové sazby ČNB. Pokud dojde ke snížení úrokových sazeb, snižují se také měsíční splátky, tím se zvýší zájem kupujících, což může mít za následek nárůst cen. (REMAX Alfa, 2021b; Benkhina, 2023)

##### Hospodářství dané země

Velký vliv na trh nemovitostí má HDP. Jeho vývoj se přímo odráží na příjmech obyvatel a zaměstnanosti. Tento fakt dále ovlivňuje zájem o koupi nemovitosti. (REMAX Alfa, 2021b)

##### Daňová politika země

Stát může svou daňovou politikou výrazně ovlivnit realitní trh. Nguyen (2023) jako příklad zmiňuje zavedení daně v USA za první koupenou nemovitost.

##### Demografie

Demografické údaje reflektují složení obyvatelstva – věk, pohlaví, populační vývoj, aj. Na základě těchto ukazatelů, je možné určit, zda je daná lokalita kvalitní. (Nguyen, 2023)

##### Pracovní trh

Do této kategorie lze zařadit podíl nezaměstnanosti a výše mezd na daném území. Tyto údaje poukazují na sociální systém, trh práce a ekonomickou sílu dané lokality. (Nguyen, 2023; Benkhina, 2023)

## 3.2 Lokace

Jak Ort (2019, s. 9) píše ve své knize, nemovité věci jsou svou nepřemístitelností velice jedinečné zboží. Z tohoto důvodu má kvalita lokality na cenu obrovský vliv a dá se považovat za jeden z nejdůležitějších faktorů. (LOOK reality, 2022)

### Index kvality života

Pro určení kvality měst České republiky vytváří společnost Obce v datech každoroční žebříček indexu kvality života. (Adamcová a Kropáček, 2023) Pro dosažení tohoto indexu jsou měřeny a srovnávány tři základní kategorie – zdraví a životní prostředí, vzdělání a materiální zabezpečení, a nakonec vztahy a služby. Na základě výsledků indexu jsou města sestupně seřazena od nejvyšších hodnot = nejvyšší kvalita po nejnižší hodnoty = nejnižší kvalita. Lidé mohou výsledků tohoto průzkumu využít k výběru vhodného místa pro bydlení. (Obce v datech, 2023)

### Nabídka a poptávka

Dále ovlivňuje cenu také místní nabídka a poptávka. Jinak řečeno počet nemovitostí nabízených k prodeji či pronájmu a výše zájmu o jejich koupi či obsazení. (Ort, 2019)

### Ostatní faktory lokality

Určitý vliv na cenu může mít také místní kvalita ovzduší, hluk nebo světelné znečištění. (Benkhina, 2023) Dále bezpečí, sousedství, zeleň a obecně atraktivita daného místa. (LOOK reality, 2022)

## 3.3 Vlastnosti nemovitosti

Mezi nejpodstatnější vlastnosti, které přímo ovlivňují cenu nemovitosti, patří technický stav a velikost. Z pohledu velikosti záleží na dvou aspektech – dispozici a ploše. Zpravidla čím menší je byt, tím vyšší je cena za metr čtvereční. (LOOK reality, 2022)

Technickým stavem se myslí poslední rekonstrukce, stav bytového jádra, stáří oken, konstrukcí, aj. (LOOK reality, 2022) Benkhina (2023) tvrdí, že zájemci o koupi či nájemní bydlení upřednostňují ty nemovitosti, které jsou připravené k okamžitému nastěhování bez nutnosti oprav.

## 4 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Podle Rejnuše (2014, s. 53) lze investice definovat jako: „*záměrné obětování určité přesně známé dnešní hodnoty za účelem získání vyšší, i když ne zcela jisté hodnoty budoucí*“. Dále člení investice na dva základní typy – reálné a finanční. Investice do nemovitosti spadá mezi reálné, protože se jedná o nákup hmotných aktiv.

Dle Nelsona (2023) nabízí investice do nemovitostí mnohem zajímavější příležitosti než investice do akcií. Při investici do akcií jsou na tom všichni investoři z pohledu informovanosti stejně a nemají proti sobě žádnou výhodu. V tom je investice do nemovitostí výjimečná, protože informovanost je v tomhle odvětví velmi cenná.

Zajímavý pohled na investici do nemovitostí nabízí Syrový (2009, s. 15), který se zamýšlí nad otázkou, zda lze koupě nemovitosti pro vlastní užívání také považovat za investici nebo se jedná o spotřebu. Dle jeho názoru je spotřebou výměna stávajícího bydlení za bydlení „pohodlnější“ – byt za dům. Jako investici považuje koupi nemovitosti s cílem zbavit se platby nájmu. Příkladem této investice může být například koupě bytu, který je velikostně stejný, jako ten, za který byl doteď placen nájem. Závěrem tím chce říct, že věta „investuji do vlastního bydlení“ není vždy pravdivá.

### 4.1 Financování

Pro koupi nemovitosti, ať už za účelem užívání nebo investice, se nabízí tři možnosti financování:

- z vlastních zdrojů
- z cizích zdrojů
- kombinace vlastních a cizích zdrojů

#### Vlastní zdroje

Koupě nemovitosti z vlastních peněz je z pohledu celkové zaplacené částky nejlevnější způsob, protože se nepřepláci na úrocích, které jsou běžné při financování cizími zdroji. (Majaski, 2024)

Dle Odison-Esena (2023) se v listopadu 2022 nakoupilo 26 % prodaných nemovitostí z vlastních peněz. Důvod, proč se dle jeho názoru nevyužívá vlastních zdrojů ve větší míře, je vysoká prodejní cena tohoto zboží. Doplnuje také, že často jsou vlastní peníze získány prodejem staré nemovitosti.

Odison-Esena (2023) i Majaski (2024) se shodují, že rychlost převodu při použití vlastních peněz je klíčová a nakupující nemusí čekat na schválení úvěru, což uvítají prodejci.

### Cizí zdroje

Nejčastějším typem financování cizími finančními prostředky jsou hypoteční úvěry, dále úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry. Mezi ty méně časté patří půjčení peněz od rodiny nebo známých, půjčka od nebankovních společností a americká hypotéka. U hypoték je možné se setkat také s hypotékou pro mladé, která je poskytována státem. Tato hypotéka je za určitých podmínek poskytována mladým lidem, kteří mají maximálně 36 let. (BRAVIS, 2024)

Pokud je nemovitost kupována jako investice a kupující má dostatek finančních prostředků, doporučuje se i tak zvážit žádost o úvěr. Z důvodu toho, že investice do realit jsou málo likvidní a podle aktuálních úrokových sazeb se může vyplatit financování úvěrem a své vlastní zdroje si ponechat a případně vložit do jiných investic. Popřípadě je možné cizí a vlastní finanční prostředky různě kombinovat. (Majaski, 2024)

## 4.2 Magický trojúhelník

Rejnuš (2014, s. 167) ve své knize vysvětluje tři základní investiční vlivy, které je nutné zvážit během výběru investice. Těmito vlivy jsou výnos, riziko a likvidita investice.

### 4.2.1 Výnos

Výnosem, který pravidelně plyne z této investice, jsou nájemy. Druhý výnos poté plyne ze zhodnocení, které je součástí hodnoty nemovitosti a teprve po prodeji má investor tyto zisky k dispozici. (Chen, 2023) Pro výběr vhodné investice lze během investičního rozhodování použít ukazatele čistých ročních výnosů a dobu návratnosti.

Čistý roční výnos je zisk z ročních příjmů po odečtení nákladů. Pro jeho výpočet lze použít následující vzorec:

$$(1) \text{ Čistý roční výnos (\%)} = \frac{(\text{měsíční nájem} \times 12) - \text{celk. náklady}}{\text{pořizovací cena}} \times 100$$

Pokud chce investor zjistit také dobu, za kterou se mu vložené prostředky vrátí, lze využít dobu návratnosti, jejíž výpočet vypadá takto:

$$(2) \text{ Doba návratnosti (let)} = \frac{\text{Pořizovací cena}}{\text{čistý roční výnos}} \quad (\text{ADOL MONITOR, 2024})$$

#### 4.2.2 Rizika

Obecně se investice do nemovitostí řadí mezi investice s nízkou mírou rizika. I když jsou málo rizikové, některé rizika se s těmito investicemi přesto pojí. Mimo nízkou míru rizika jsou tyto investice také málo likvidní a v případě nutnosti rychlého prodeje z finanční nouze může trvat prodej déle, než by bylo potřeba. (Folger, 2024)

Nežádoucí je také špatný výběr lokality. Doporučuje se investovat do nemovitostí ve velkých městech, kde se předpokládá nárůst obyvatelstva a nárůst cen. (Kohout, 2013, s. 176; Folger, 2024)

Nelson (2023) i Folger (2024) zmiňují riziko problémového nájemce, který nedodržuje podmínky pronájmu nebo poškozuje nemovitost. Kromě rizika problémového nájemce se shodují na riziku neobsazenosti.

#### 4.2.3 Likvidita

Likvidita představuje rychlost investice přeměnit se zpět na peníze. Všichni autoři se shodují na nízké likviditě těchto investic. (Majaski, 2024; Kohout, 2013; Nelson, 2023)

### 4.3 Náklady investice do bytu

Pokud se uvažuje o investici do bytu s cílem ho pronajímat, je potřeba zvážit náklady, které s vlastnictvím investičního bytu souvisí. Některé z těchto nákladů jsou hrazeny pronajímatelem a jiné nájemcem. Pro určení nákladů a osob, které mají povinnost je platit, slouží tato podkapitola.

#### Náklady nájemce

- Spotřeba – neboli inkaso jsou zálohy na energie, elektřinu, stočné, plyn atd.
- Pojištění domácnosti – pokud chce být nájemník chráněn proti poškození vlastního vybavení, může zvážit pojištění domácnosti. Díky tomu je kryt před možným odcizením, vytopením nebo jiným škodám. (FLATZONE, 2019)

#### Náklady pronajímatele

- Náklady spojené s nákupem bytu
  - Provize realitní kanceláři (3-6 %).
  - Zapsání do katastru nemovitostí – poplatek 2 000,- Kč.

- Pojištění nemovitosti – toto pojištění chrání před možným rizikem škody nemovitého majetku (od požáru po zemětřesení). Aby nebyla nemovitost tzv. podpojištěna, bývá pojistná částka nastavena na 100 % z ceny a v případě totální škody může majitel z pojistného plnění koupit novou nemovitost.
- Příspěvek na správu domu – neboli fond oprav vytváří vlastníci jednotek na správu, opravu a úklid domu. Platí se měsíčně a jeho výše se odvíjí od velikosti bytu v Kč/m<sup>2</sup>.
- Úvěr – mezi náklady se řadí také splátky úvěru, který byl využit na pořízení bytu. (FLATZONE, 2019)
- Daň z nemovitosti – U jednotek je základem daně podlahová plocha, která je vynásobena koeficientem 1,20 nebo 1,22. V případě, že je jednotka užívána k bydlení, je sazba daně 3,50 Kč/m<sup>2</sup>. I sazba může být a bývá zvýšena koeficientem, zpravidla podle toho, v jak velkém městě se nachází. Tento koeficient si může město dle zákona snížit či zvýšit pro celé nebo konkrétní části města. Také si město může stanovit místní koeficient. Změny standardního koeficientu a určení místního koeficientu má každé město dáno obecně závaznou vyhláškou. (ČESKO, 1992a)
- Daň z prodeje nemovitosti – pokud se vlastník rozhodne byt prodat, musí počítat s odvodem daně ve výši 15 % ze zisku. Pouze ve třech případech není danění nutné:
  1. Vlastnictví nemovitosti více než pět či deset let
  2. Vlastnictví dva a více let za podmínky trvalého bydliště
  3. Použití příjmů z prodeje na nákup nové nemovitosti k trvalému bydlení (ČESKO, 1992b)
- Daň z příjmů z nájmu – základem této daně jsou příjmy z nájmu očištěny o výdaje spojené s pronájemem. Existují dvě možnosti vykazování výdajů – skutečné a paušální. Skutečné jsou všechny prokazatelné výdaje vynaložené na získání a udržení těchto příjmů. Paušální výdaje není třeba prokazovat a pouze se příjmy sníží o 30 % do částky 600 tis. Kč. Stejně jako u předchozí daně je i zde sazba 15 %. (ČESKO, 1992b)



### Náklady dle dohody

- Opravy – u oprav záleží na jejich nákladovosti, pokud spadají mezi drobné opravy (100 Kč/m<sup>2</sup> ročně), tak je hradí nájemník. Opravy nad tuto částku již platí pronajímatel. Mezi drobné opravy se řadí například vymalování, kontrola topení či vody nebo úklid.
- Poplatek realitní kanceláři – za nalezení nájemníka si realitní kancelář účtuje poplatek většinou ve výši jednoho či dvou měsíčních nájmů. I když je tato služba ve své podstatě poskytována pronajímateli, protože mu obsadí byt, bývá tento poplatek často hrazen nájemníkem. Tento poplatek spadá mezi společné a záleží na domluvě, kdo jej bude hradit. (IDEÁLNÍ NÁJEMCE, 2022; Mašín, 2003-2024)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

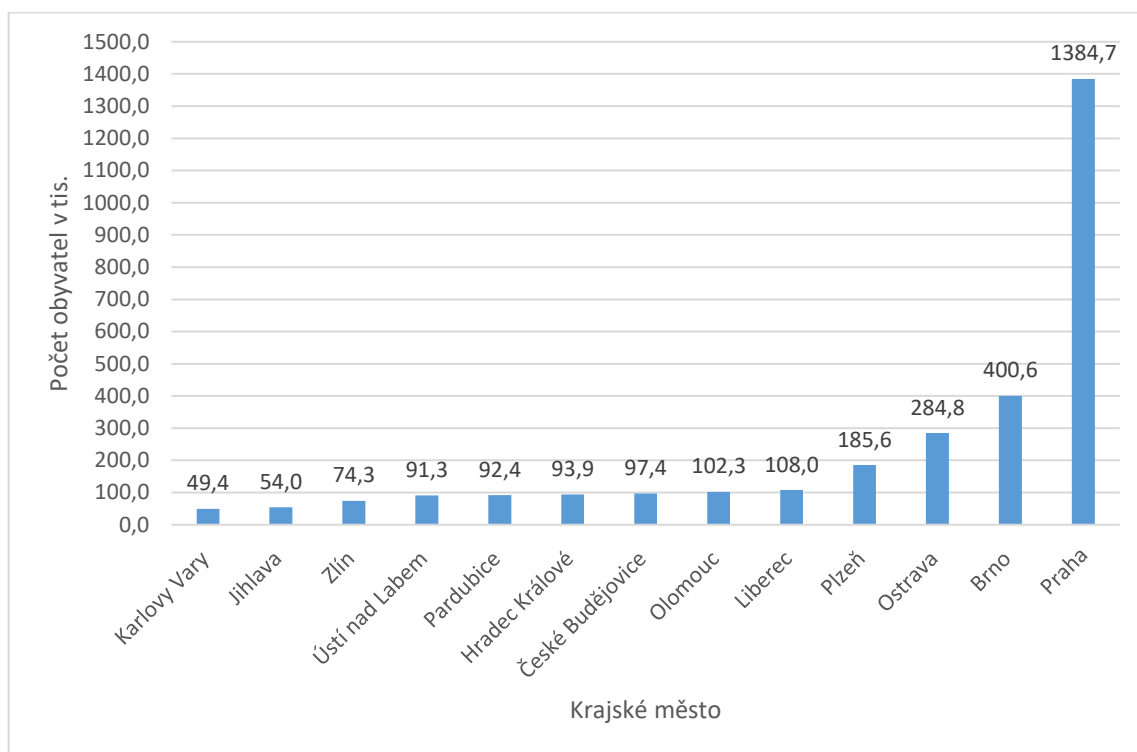
## 5 ZÁKLADNÍ EKONOMICKÉ CHARAKTERISTIKY KRAJSKÝCH MĚST

Ekonomické charakteristiky krajských měst slouží k nastínění kvality, ekonomiky a populačního vývoje těchto měst. Tyto ukazatele poukazují na zájem o bydlení v těchto lokalitách.

### 5.1 Demografie

Podle posledních výsledků Českého statistického úřadu se celkový počet obyvatel v České republice pohybuje lehce přes 10,9 milionů obyvatel. Z toho přes 3 miliony obyvatel žije v krajských městech, což je necelých 27,7 % obyvatel České republiky. Výrazně nejvíce lidí žije v Praze a nejméně v Karlových Varech, necelých 50 tisíc.

Graf 1: Počet obyvatel v krajských městech ČR (v tis.), 2023

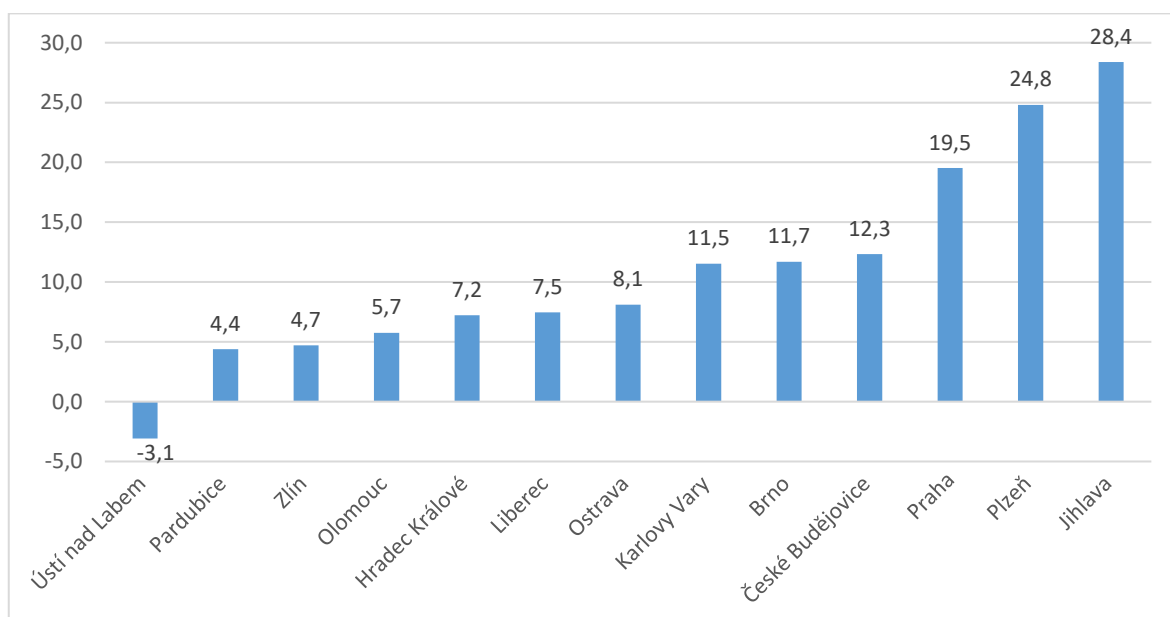


zdroj: vlastní zpracování podle dat ČSÚ

### 5.1.1 Migrace

Jediné město, ve kterém byla za minulý rok zaznamenána negativní migrace, je Ústí nad Labem. Což znamená, že se z tohoto města minulý rok odstěhovalo více lidí, než přistěhovalo. Z pohledu trhu nemovitostí je to negativní fakt, protože snižování počtu obyvatel stěhováním oslabuje ekonomiku a snižuje poptávku. Ve všech ostatních městech jsou hodnoty přírůstku obyvatelstva stěhováním pozitivní. Při přepočtu na tisíc obyvatel byl nejvyšší počet přistěhovalých za minulý rok v Jihlavě a hned poté v Plzni. Obecně je možné konstatovat, že čím vyšší přírůstek obyvatelstva, tím lépe pro danou lokalitu.

Graf 2: Počet přistěhovalých osob na tis. obyvatel, 2023



zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ

## 5.2 Kvalita života

Výsledky indexu kvality života pozorovaných měst jsou sestupně seřazeny v tabulce níže.

Tabulka 1: Index kvality života, 2023

Město	Index	Celkové pořadí v ČR	Pořadí krajských měst
Praha	9,2	2.	1.
Brno	7,0	7.	2.
Hradec Králové	6,0	20.	3.
Plzeň	6,0	22.	4.
České Budějovice	6,0	23.	5.
Jihlava	5,9	25.	6.
Pardubice	5,1	51.	7.
Olomouc	5,0	55.	8.
Liberec	4,8	68.	9.
Zlín	4,6	83.	10.
Karlovy vary	4,2	108	11.
Ostrava	3,0	161.	12.
Ústí nad Labem	2,9	167.	13.

zdroj: vlastní zpracování podle výsledků průzkumu Obce v Datech

Nejvyšší kvalita života je v Praze, která se umístila na druhé příčce v celkovém pořadí obcí ČR. Jak bylo možné očekávat, Praha ze všech tří kategorií, které se v tomto žebříčku hodnotí, nejvíce dominuje ve vztazích a službách. Hlavním důvodem bude bezesporu velikost tohoto města a tím i dobrá občanská vybavenost. Druhé je Brno, které za Prahou zaostává především v materiálním zabezpečení a vzdělání.

Dalšími městy v pořadí s indexem 6,0 jsou Hradec Králové, Plzeň a České Budějovice. V Hradci Králové je nadprůměrný především index zdraví a životní prostředí. České Budějovice jsou stejnými indexy jako Hradec Králové nadprůměrné, ale s tím rozdílem, že zaostávají v indexu materiálního zabezpečení. Plzeň je z pohledu vztahů a služeb 4. nejlepší město ze všech obcí ČR, díky velmi vysokému počtu přistěhovalých za minulý rok.

Těsně za těmito třemi městy je Jihlava, která má vysoké hodnoty indexu zdraví a vysoký index počtu přistěhovalých osob. V Pardubicích jsou všechny tři základní indexy lehce nadprůměrné, avšak z pohledu četnosti mateřských a základních škol patří k nejhorším městům České republiky. Stejně tak i Olomouc je svými výsledky lehce nadprůměrná.

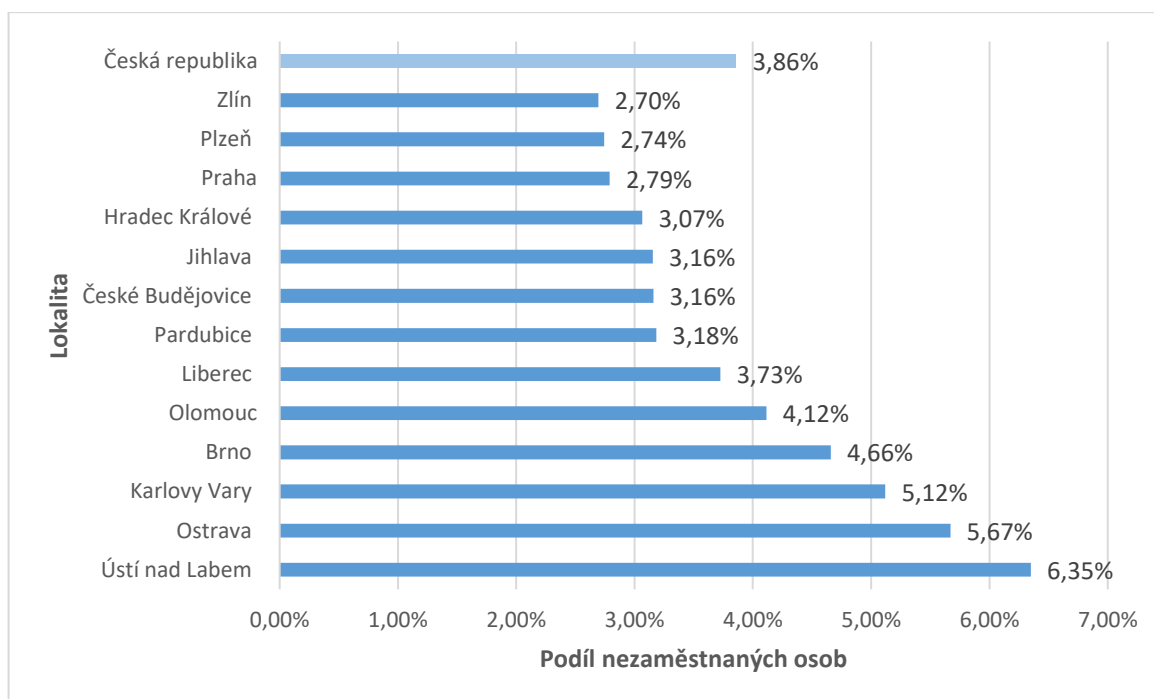
Liberec je z pohledu krajských měst na 9. místě. V kategorii zdraví a životního prostředí a kategorii vztahů a služeb dosahuje podobných či dokonce lepších výsledků než předchozí dvě zmíněná města. Avšak index materiálního zabezpečení a vzdělání je pouze 2,7. Zlín zaostává ve vztazích a službách, kdy index kin je dokonce nulový.

Poslední tři města už patří mezi horší polovinu obcí ČR. Karlovy Vary mají dva ze tří základních indexů dobré až lehce nadprůměrné, ale v materiálním zabezpečení a vzdělání stejně jako Liberec výrazně zaostávají. Může za to nízká nabídka pracovních míst a vysoká míra hmotné nouze a exekucí. Ostrava má velmi dobré výsledky vztahů a služeb, pravděpodobně díky velikosti, a tím i velkému počtu marketů, lékařů, aj. Celkový index by mohl být v Ostravě vyšší, kdyby zde nebyla nízká průměrná délka života a velké znečištění ovzduší. Ústí nad Labem je ze všech krajských měst z pohledu kvality života nejhorší. (Obce v datech, 2023)

### 5.3 Trh práce

V ekonomii je těžké určit, co je ideální podíl nezaměstnanosti, ale z pohledu trhu nemovitostí a atraktivnosti lokality se dá usuzovat, že čím nižší, tím lepší. Na nezaměstnanost nemá vliv pouze místní sociální politika a trh práce, ale také aktuální hospodářský cyklus. Proto je do grafu vložen také podíl nezaměstnaných osob za celou Českou republiku.

Graf 3: Podíl nezaměstnaných osob k 31. 03. 2024

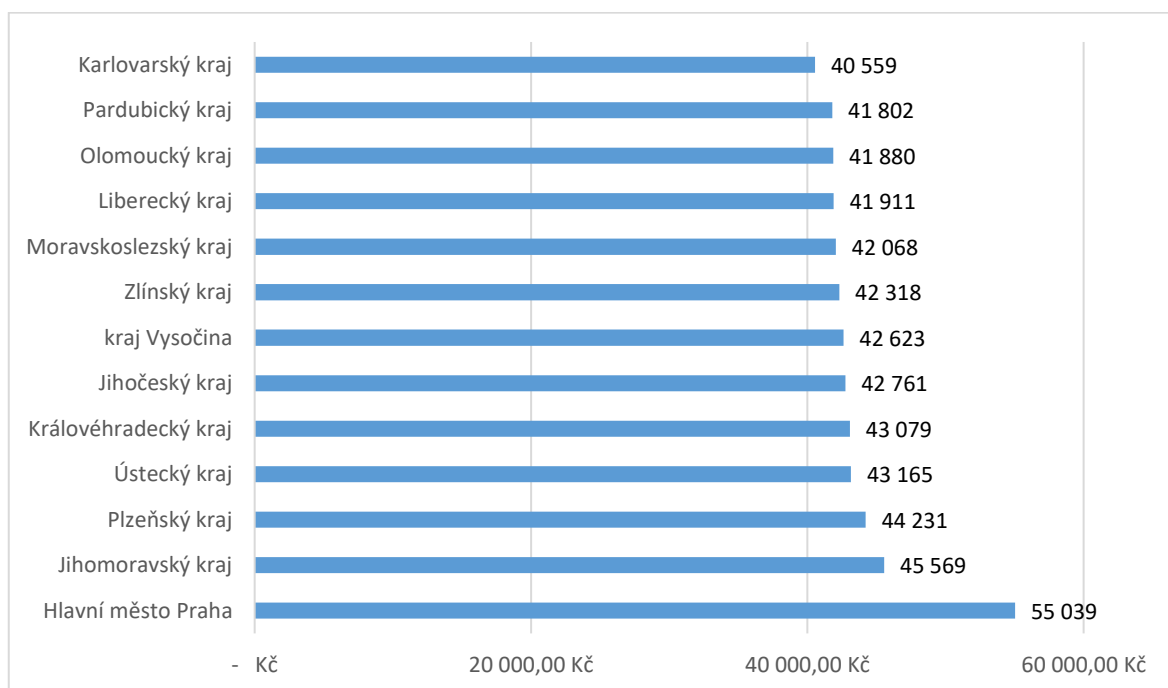


zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ

Nejlepších výsledků nezaměstnanosti v rozmezí 2,5 – 3 % dosahují tři města – Praha, Plzeň a Zlín. V porovnání s hodnotami ČR dosahují lepšího podílu nezaměstnaných osob taktéž města Hradec Králové, Jihlava, České Budějovice a Pardubice. V těchto městech je podíl nezaměstnaných osob mezi 3 – 3,2 %. V Liberci je nezaměstnanost 3,73 %, což je pořád pod aktuální hodnotou České republiky. Nejvyšší nezaměstnanost je v Karlových Varech, Ostravě a Ústí nad Labem.

Průměrné mzdy se vyhodnocují za celé kraje, což je příliš velké území na to, aby tyto údaje mohly být směrodatné pro určení výše průměrných mezd v jednotlivých krajských městech. Sice tyto údaje nejsou pro jednotlivá města určující, ale na trh práce nelze pohlížet pouze z pohledu jednoho města. Zároveň výsledky celých krajů určují ekonomickou sílu těchto regionů, kterých jsou krajská města součástí. Z toho důvodu, je zde zmíněna a popsána průměrná mzda v krajích ke konci roku 2023.

Graf 4: Průměrná hrubá mzda v krajích v Kč, 31. 12. 2023



zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ

Nejvyšší průměrná hrubá mzda je v Praze, která lehce přesahuje hranici 55 tis. Kč. U všech ostatních krajů se průměrná mzda pohybuje mezi 40-46 tis. Kč. Nejnižší mzdy jsou v Karlovarském kraji.



## 6 VLASTNÍ PRŮZKUM TRHU

Vlastní průzkum trhu s byty o dvou velikostech byl proveden v období leden-březen 2024. První kategorií jsou byty o dispozici 1+kk a 1+1 do 60 m<sup>2</sup>. Druhou kategorií tvoří byty o dispozici 3+kk a 3+1 s velikostí 60-90 m<sup>2</sup>. V inzercích se k bytům připisuje také jejich stav. Pro účely práce byly zkoumány pouze nemovitosti ve stavu novostavba, po rekonstrukci nebo velmi dobrý, protože jsou to byty připravené k okamžitému nastěhování. U obou velikostních kategorií byla provedena analýza nabízených prodejů i pronájmů.

Tabulka 2: Popis kategorií bytů vlastního průzkumu

	Dispozice	Stav	Velikost	Lokalita
1.	1+kk/1+1	VD/N/PR	Do 60 m <sup>2</sup>	Krajská města ČR
2.	3+kk/3+1	VD/N/PR	60-90 m <sup>2</sup>	Krajská města ČR

Vysvětlení zkratk tabulky č. 2 – VD – Velmi dobrý, N – Novostavba, PR – Po rekonstrukci

zdroj: vlastní zpracování

Byty první kategorie jsou v práci dále označovány jako malé byty nebo menší byty. Pro byty druhé kategorie jsou v práci užívány názvy jako velké byty či větší byty.

Při analýze trhu byl u obou kategorií určen vzorek maximálně 50 bytů na krajské město. Pokud bylo bytů v jednom městě více než 50, byly vybrány náhodně.

Zkoumané byty byly získány z inzercí realitních portálů Sreality.cz a bezrealitky.cz a jako měřítko velikosti byla zvolena užitná plocha.

Hlavním cílem vlastního průzkumu bylo získat ceny za m<sup>2</sup>, se kterými se pracuje v dalších částech práce.

## 6.1 Kategorie menších bytů

V rámci malých bytů byl proveden průzkum inzerovaných prodejů a pronájmů.

Tabulka 3: Přehled výsledků kategorie menších bytů

Kategorie – Malý byt	Dispozice 1+kk	Dispozice 1+1	Celkem (bytů)
<b>Prodej</b>	207	120	<b>327</b>
<b>Pronájem</b>	232	135	<b>367</b>
<b>Celkem</b>	439	255	<b>694</b>

zdroj: vlastní zpracování

Malých bytů, které jsou určeny k prodeji, je celkem 327. Z toho je 207 bytů o dispozici 1+kk a 120 bytů o dispozici 1+1

Bytů k pronájmu je 367 bytů. Z tohoto počtu je 232 bytů o dispozici 1+kk a 135 bytů 1+1.

### 6.1.1 Nabízené prodeje menších bytů

Nejméně bytů této kategorie bylo v Jihlavě, a to pouze čtyři. Ve zbylých městech se počet bytů pohyboval mezi 10 a 30 byty s výjimkou Ostravy, Brna a Prahy, kde byl počet bytů vyšší než 50.

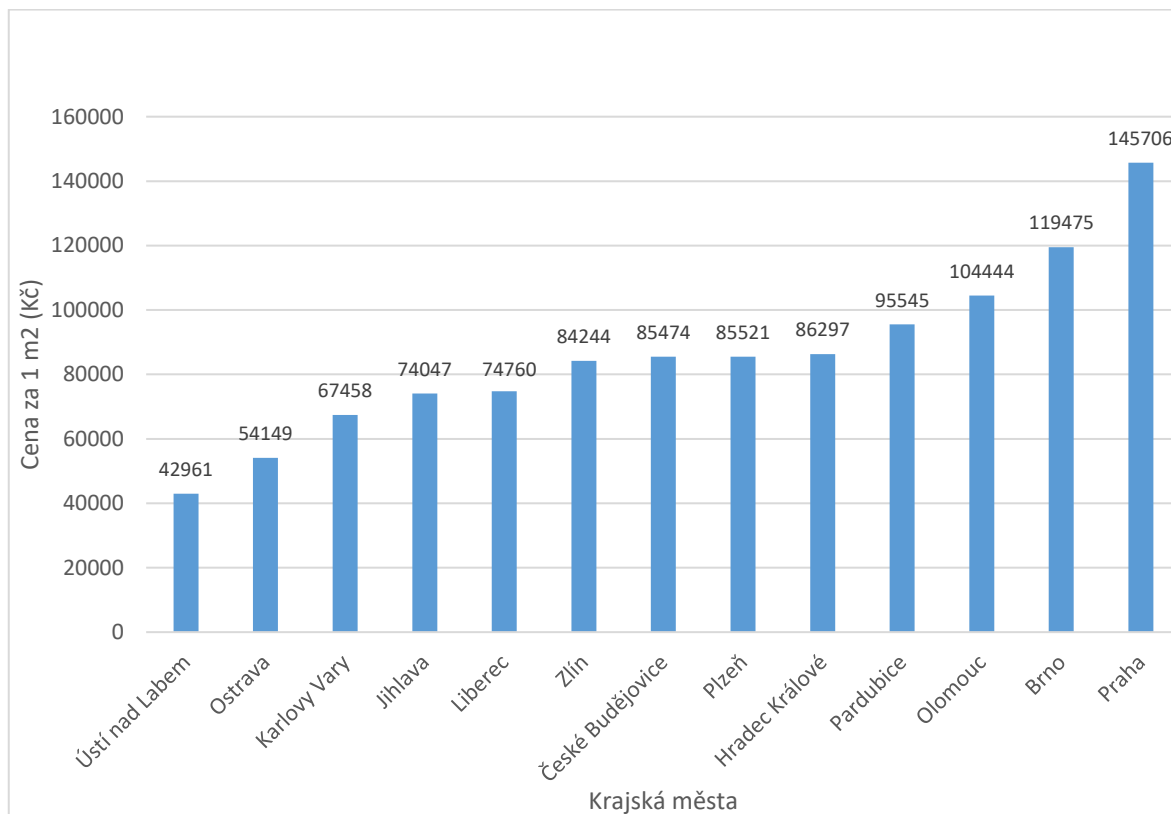
Tabulka 4: Malé byty nabízené k prodeji

Krajské město	Počet bytů	Průměrná užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč)	Průměrná cena (Kč)
Brno	50	38,2	119 474	4 500 576
České Budějovice	23	41,2	85 474	3 455 133
Hradec Králové	15	40,3	86 296	3 477 000
Jihlava	4	38,3	74 047	2 760 000
Karlovy Vary	20	34,5	67 458	2 233 734
Liberec	13	39,7	74 759	2 978 461
Olomouc	22	31,7	104 444	3 240 228
Ostrava	50	34,6	54 149	1 830 467
Pardubice	14	34,6	95 545	3 195 071
Plzeň	26	39,8	85 520	3 376 118
Praha	50	36,6	145 706	5 188 089
Ústí nad Labem	25	33,3	42 960	1 366 995
Zlín	15	33,7	84 243	2 763 630

zdroj: vlastní zpracování

Pokud se hovoří o průměrných cenách v jisté lokalitě, jedná se zpravidla o cenu za  $\text{m}^2$ . Hlavním důvodem, proč se používá namísto průměrných prodejních cen, je její nezkreslenost užitnou plochou. V práci je cena za  $\text{m}^2$  považována za stěžejní cenový údaj, který je z dat vlastního průzkumu zjištěn vydělením nabízené ceny užitnou plochou.

Graf 5: Prodejní ceny malých bytů za 1  $\text{m}^2$  (Kč)



zdroj: vlastní zpracování

V Praze, Brně a Olomouci je cena za  $\text{m}^2$  vyšší než 100 tis. Kč. Těsně pod hranicí 100 tis. Kč/ $\text{m}^2$  se ceny pohybují v Pardubicích. Ve Zlíně, Českých Budějovicích, Plzni a Hradci Králové je cena přibližně 85 tis. Kč/ $\text{m}^2$ . Přibližně o 10 tis. Kč méně stojí metr čtvereční v Jihlavě a Liberci. V jediném Ústí nad Labem je cena za  $\text{m}^2$  nižší než 50 tis. Kč.

### 6.1.2 Nabízené pronájmy menších bytů

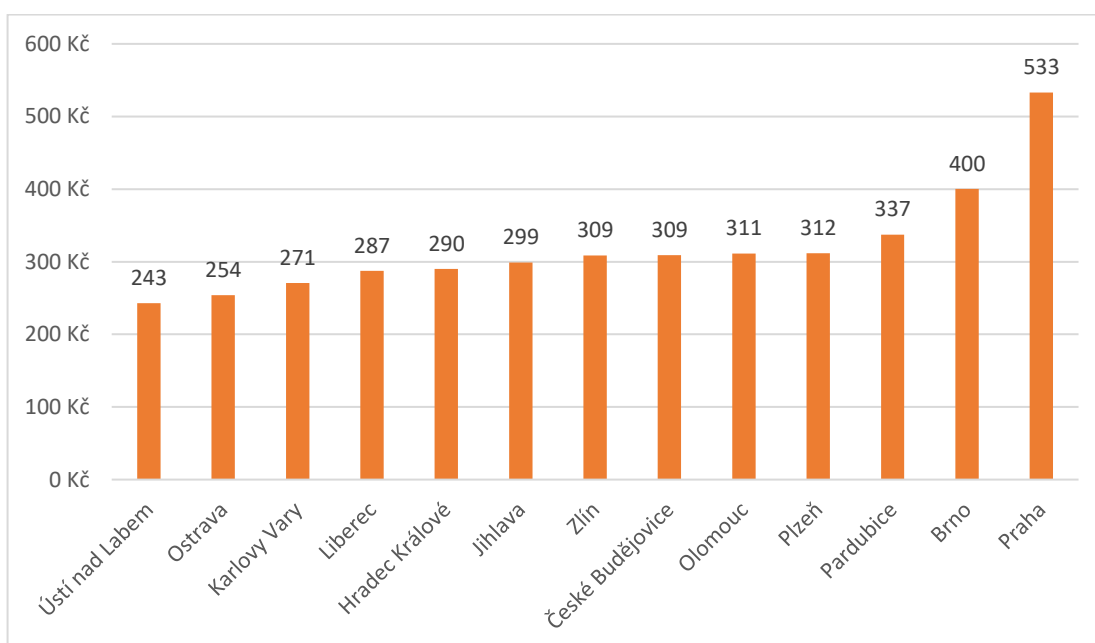
V kategorii malých bytů byl počet nabízených bytů k pronájmu vyšší než počet bytů nabízených k prodeji. V Praze, Brně a Ostravě bylo opět těchto bytů více než určený vzorek. V Jihlavě bylo bytů nejméně, pouze 8.

Tabulka 5: Malé byty nabízené k pronájmu

Krajské město	Počet bytů	Průměrná užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč)	Měsíční nájemné (Kč)
Brno	50	34,8	400	13 321
České Budějovice	25	37,0	309	10 992
Hradec Králové	14	41,5	290	11 487
Jihlava	8	38,9	299	11 084
Karlovy Vary	16	38,4	271	9 775
Liberec	22	40,5	287	11 035
Olomouc	26	36,2	311	10 835
Ostrava	50	35,2	254	8 576
Pardubice	25	32,2	337	10 500
Plzeň	25	37,5	312	11 186
Praha	50	35,5	533	18 020
Ústí nad Labem	28	35,2	243	7 846
Zlín	28	35,2	309	10 500

zdroj: vlastní zpracování

Rovněž u nájmu jsou provedeny výpočty průměrných nájemních cen za 1 m<sup>2</sup>.

Graf 6: Ceny nájmu za 1 m<sup>2</sup> malých bytů (Kč)

zdroj: vlastní zpracování

Jak u prodejů, tak i v cenách nájmu je Praha s 533 Kč/m<sup>2</sup> jednoznačně nejdražší. Druhé nejvyšší ceny nájmu jsou v Brně. Nejlevnější nájemní bydlení v malém bytě je možné nalézt v Ústí nad Labem, Ostravě a Karlových Varech.

Pokud porovnáme grafické vyjádření prodejních cen (graf č. 5) a nájemních cen (graf č. 6), lze u nájmu obecně pozorovat menší rozdíly mezi jednotlivými městy.

U porovnání je také viditelná změna v pořadí měst vyskytujících se v prostřední části grafu. Pořadí tří nejlevnějších a dvou nejdražších měst zůstalo nedotčeno. Nicméně u měst s cenou vyšší než Karlovy Vary a cenou nižší než Brno došlo v pořadí ke změnám, např. Olomouc je prodejními cenami třetí nejdražší, ale v případě nájmu je až pátá.

## 6.2 Kategorie větších bytů

V rámci kategorie větších bytů byl rovněž proveden průzkum nabízených prodejů a pronájmů.

Tabulka 6: Přehled výsledků kategorie větších bytů

Kategorie – Velký byt	Dispozice 3+kk	Dispozice 3+1	Celkem (bytů)
<b>Prodej</b>	193	195	<b>388</b>
<b>Pronájem</b>	138	149	<b>287</b>
<b>Celkem</b>	<b>331</b>	<b>344</b>	<b>675</b>

zdroj: vlastní zpracování

K prodeji je analyzováno 388 velkých bytů, z toho je 193 bytů 3+kk a 195 bytů 3+1.

Výrazně nižší je počet velkých bytů určených k pronájmu, kterých je celkově 287, z toho je 138 bytů 3+kk a 149 bytů 3+1.

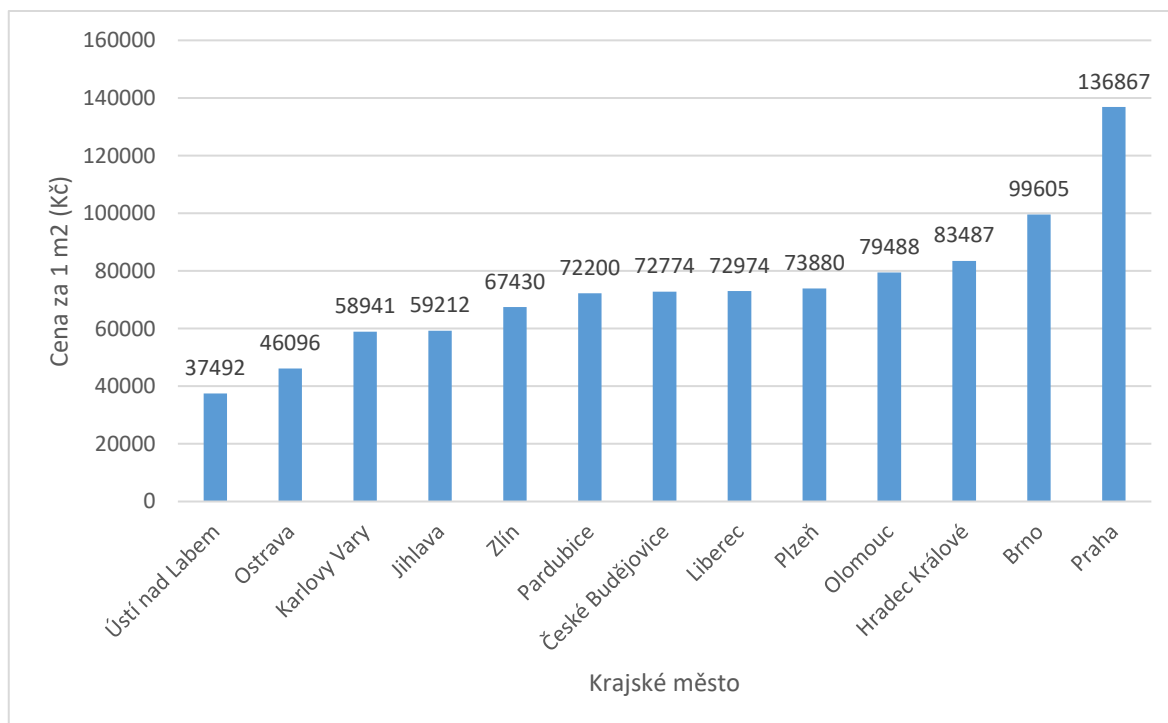
### 6.2.1 Nabízené prodeje větších bytů

Opět v Praze, Ostravě a Brně byl počet bytů vyšší než předem určený vzorek. Nejméně bytů bylo v době průzkumu v Hradci Králové (13). V Jihlavě byl počet těchto bytů o poznání vyšší než u malých bytů, konkrétně 16.

Tabulka 7: Velké byty nabízené k prodeji

Krajské město	Počet bytů	Průměrná užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč)	Průměrná cena (Kč)
Brno	50	74,6	99 605	7 418 022
České Budějovice	29	74,5	72 774	5 416 310
Hradec Králové	13	72,4	83 487	6 046 231
Jihlava	16	73,6	59 212	4 364 813
Karlovly vary	28	77,5	58 941	4 552 296
Liberec	21	72,6	72 974	5 339 476
Olomouc	29	77,0	79 488	6 199 241
Ostrava	50	71,2	46 096	3 267 400
Pardubice	23	76,8	72 200	5 552 989
Plzeň	30	75,1	73 880	5 589 039
Praha	50	76,5	136 867	10 522 352
Ústí nad Labem	30	71,5	37 492	2 656 767
Zlín	19	74,8	67 430	5 028 897

zdroj: vlastní zpracování

Graf 7: Prodejní ceny za 1 m<sup>2</sup> velkých bytů (Kč)

zdroj: vlastní zpracování

Porovnáním grafů znázorňující prodejní ceny za m<sup>2</sup> malých a velkých bytů (grafy č. 5 a 7) lze pozorovat, že ceny velkých bytů jsou ve všech městech výrazně nižší. Dále je možné

sledovat shodu v pořadí dvou nejdražších a čtyř nejlevnějších měst. Stejně tak České Budějovice jsou cenou stále na prostřední příčce, v pořadí 7. nejdražší. Pořadí ostatních měst se mění.

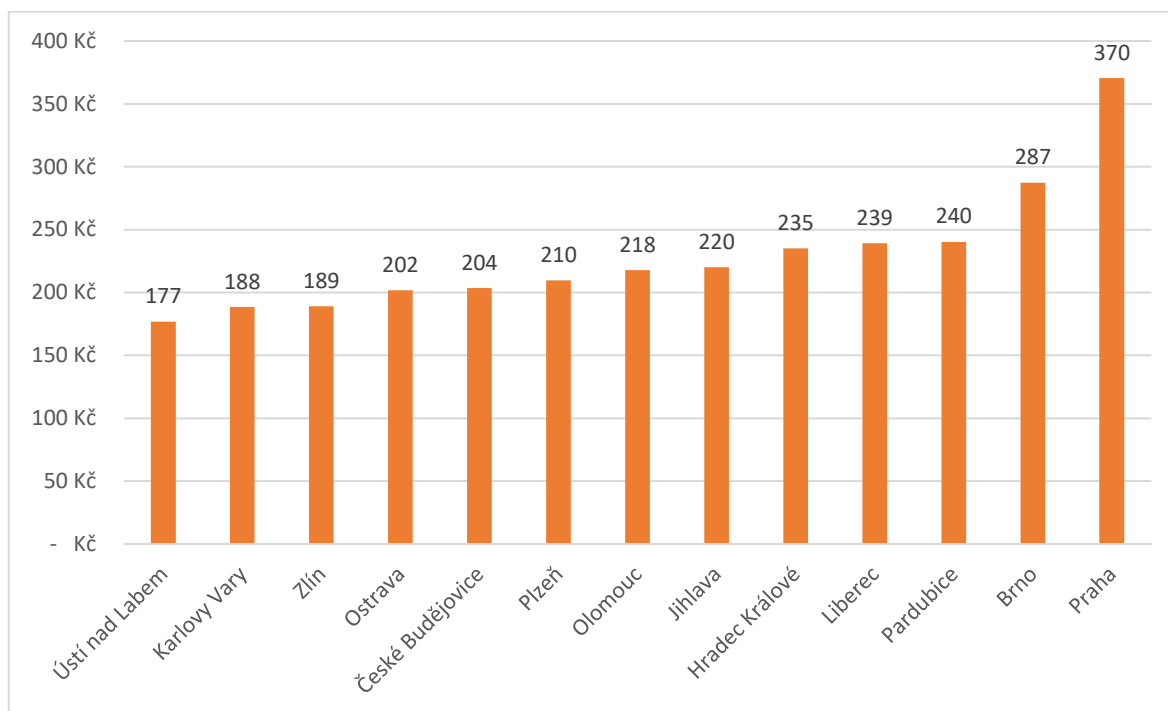
### 6.2.2 Nabízené pronájmy větších bytů

Nejméně velkých bytů nabízených k pronájmu se v době průzkumu nacházelo ve Zlíně, Karlových Varech, Liberci a Jihlavě, a to pouze 6-8 bytů. Tak, jak tomu bylo i v předchozích částech průzkumu, v Ostravě, Praze a Brně bylo bytů více než 50.

Tabulka 8: Velké byty nabízené k pronájmu

Krajské město	Počet bytů	Průměrná užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč)	Měsíční nájemné (Kč)
Brno	50	74,7	287	21 380
České Budějovice	16	79,9	204	16 175
Hradec Králové	13	74,5	235	17 438
Jihlava	6	73,2	220	15 917
Karlovy Vary	6	71,0	188	13 417
Liberec	8	75,1	239	17 675
Olomouc	21	76,2	218	16 548
Ostrava	50	72,3	202	14 571
Pardubice	14	71,6	240	17 173
Plzeň	20	77,5	210	16 098
Praha	50	77,4	370	28 603
Ústí nad Labem	25	72,8	177	12 732
Zlín	8	75,1	189	14 125

zdroj: vlastní zpracování

Graf 8: Ceny nájmu za 1 m<sup>2</sup> velkých bytů (Kč)

zdroj: vlastní zpracování

Největší rozdíl, který lze pozorovat v této kategorii, je na posledních třech příčkách. Zatímco v předchozích analýzách byla Ostrava druhá nejlevnější, v tomto srovnání poskočila v ceně o dvě příčky výše. Druhým nejlevnějším jsou v nájemním bydlení velkých bytů Karlovy Vary. Zlín, který vyšší nájemních a prodejních cen malých bytů a prodejní cenou velkých bytů zaujímal spíše středové pozice, patří v nájemním bydlení velkých bytů ke třem nejlevnějším městům. Obdobně jako u prodeje, tak i u nájmu jsou ceny za m<sup>2</sup> velkých bytů výrazně nižší (graf č. 6 a 8).



### 6.3 Srovnání malých a velkých bytů

Zatímco u malých bytů je větší množství bytů nabízeno k pronájmu, tak u velkých bytů je tento poměr obrácený a výrazně více se jich nabízí k prodeji.

Tabulka 9: Srovnání počtu bytů obou velikostních kategorií bytů

Kategorie	Prodeje	Pronájmy
Malý byt	327	367
Velký byt	388	287

zdroj: vlastní zpracování

To může znamenat, že velké byty jsou převážně kupovány k účelu vlastního bydlení, a tím pádem je jich na nájemním trhu méně.

Jak bylo zmíněno v jednotlivých částech vlastního průzkumu, vyšší prodejní ceny za m<sup>2</sup> jsou u malých bytů. Tento fakt nejlépe demonstrují zprůměrované ceny všech měst.

Tabulka 10: Srovnání průměrných prodejních cen za m<sup>2</sup> obou velikostních kategorií bytů

Kategorie	Prodejní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Velké byty	73 880
Malé byty	86 160
rozdíl	12 280
<b>% rozdíl</b>	<b>16,6 %</b>

zdroj: vlastní zpracování

Po zprůměrování jsou výsledky jednoznačné. Malé byty stojí zaokrouhleně v průměru 86 tis. Kč/m<sup>2</sup> a velké byty 74 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Rozdíl činí více než 12 tis. Kč/m<sup>2</sup> a procentuální rozdíl 16,6 %.

Rozporuplnost lze také pozorovat u nájemních cen. Za použití stejné metody – zprůměrování všech měst, je propast mezi nájemným v Kč/m<sup>2</sup> malých a velkých bytů daleko výraznější.

Tabulka 11: Srovnání průměrných cen nájmu za m<sup>2</sup> obou velikostních kategorií bytů

Kategorie	Nájemní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Velké byty	229
Malé byty	320
rozdíl	91
<b>% rozdíl</b>	<b>39,7 %</b>

zdroj: vlastní zpracování

Metr čtvereční měsíčního nájemného stojí u malých bytů průměrně 320 Kč a u velkých bytů 229 Kč, rozdíl činí 91 Kč. Procentuálně je měsíční nájemné malého bytu z pohledu metrů čtverečních až o 40 % dražší.

## 7 ANALÝZA SEKUNDÁRNÍCH STATISTIK

Tato kapitola obsahuje statistiky z realitního serveru Sreality.cz, která je nejnavštěvovanějším realitním serverem v České republice. Kromě možnosti umístění inzerátu prodeje či pronájmu nemovitých věcí nabízí také statistiky.

Mimo obecnější přehled cen v podobě cenové mapy poskytuje také detailnější statistiku ve formě vývoje nabídkových cen nemovitostí. V této databázi byla využita filtrace lokace, kategorie a typu nemovitosti a díky tomu byly získány tyto statistiky:

1. Průměrná cena za m<sup>2</sup>
2. Průměrná doba inzerce
3. Roční tempo růstu cen

### 7.1 Průměrná cena za m<sup>2</sup>

Cílem této statistiky je získat přehled průměrných cen za m<sup>2</sup> všech bytů v období leden až březen 2024 v jednotlivých městech a porovnat je s vlastním průzkumem.

#### **Prodejní ceny za m<sup>2</sup>**

Města jsou v tabulce uspořádána od nejdražších po nejlevnější. Na pravé straně tabulky je slovy vyjádřeno, zda jsou ceny vlastního průzkumu malých a velkých bytů vyšší či nižší oproti průměrným cenám zjištěným ze statistik serveru Sreality.cz.

Tabulka 12: Prodejní ceny ze sekundárních statistik a jejich srovnání s vlastním průzkumem

Město	Prodejní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Ceny malých bytů	Ceny velkých bytů
Praha	131 561	Vyšší	Vyšší
Brno	106 259	Vyšší	Nižší
Olomouc	87 426	Vyšší	Nižší
Hradec Králové	76 057	Vyšší	Vyšší
České Budějovice	75 381	Vyšší	Nižší
Plzeň	73 720	Vyšší	Vyšší
Zlín	73 258	Vyšší	Nižší
Pardubice	70 485	Vyšší	Vyšší
Liberec	68 203	Vyšší	Vyšší
Karlovy Vary	60 641	Vyšší	Nižší
Jihlava	60 001	Vyšší	Nižší
Ostrava	52 424	Vyšší	Nižší
Ústí nad Labem	33 754	Vyšší	Vyšší

zdroj: vlastní zpracování dle dat získaných z portálu Sreality.cz

Ceny v Kč/m<sup>2</sup> malých bytů jsou ve všech městech vyšší než průměrné ceny. Oproti tomu u velkých bytů je to půl na půl, v některých městech je cena velkých bytů vyšší než průměr, v některých nižší.

## Nájemní ceny za m<sup>2</sup>

Tabulka 13: Nájemní ceny ze sekundárních statistik a jejich srovnání s vlastním průzkumem

Město	Nájemní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Nájemní ceny malých bytů (Kč/m <sup>2</sup> )	Nájemní ceny velkých bytů (Kč/m <sup>2</sup> )
Ústí nad Labem	193	Vyšší	Nižší
Ostrava	212	Vyšší	Nižší
Karlovy Vary	216	Vyšší	Nižší
Jihlava	241	Vyšší	Nižší
Liberec	243	Vyšší	Nižší
České Budějovice	251	Vyšší	Nižší
Plzeň	257	Vyšší	Nižší
Hradec Králové	259	Vyšší	Nižší
Olomouc	267	Vyšší	Nižší
Pardubice	269	Vyšší	Nižší
Zlín	276	Vyšší	Nižší
Brno	336	Vyšší	Nižší
Praha	422	Vyšší	Nižší

zdroj: vlastní zpracování dle dat získaných z portálu Sreality.cz

U nájmu je to jednoznačnější. Nájemné za m<sup>2</sup> malých bytů je oproti průměru vyšší a nájemné za m<sup>2</sup> velkých bytů nižší. Nejvíce zajímavá je průměrná nájemní cena ve Zlíně, která je v tomto přehledu 3. nejvyšší, ale ve vlastních průzkumech jsou ceny ve Zlíně průměrné (grafy č. 6 a 8). Těžko říci, co takový pohyb ceny směrem nahoru způsobilo. Možné je, že v tomto městě je vyšší koncentrace malých bytů, anebo realitní kanceláře v této lokalitě do měsíčního nájemného vkládají i poplatky, které hradí nájemník.

V praktické části se dále využívají průměrné ceny za m<sup>2</sup> z vlastního průzkumu.

## 7.2 Průměrná doba inzerce

Doba inzerce označuje dobu, po kterou byl inzerát v aktivní nabídce. Začátkem této doby se rozumí vložení inzerátu na server Sreality.cz a koncem jeho odstranění. Důvodem odstranění se dá ve většině případů předpokládat nalezení nájemníka nebo rezervace/prodej bytu. Motivy vedoucí ke stáhnutí inzerátu mohou být i jiné např. rozhodnutí majitele byt neprodat nebo nepronajímat či změna realitního makléře.

Vzhledem ke kvantitě inzercí v této databázi je možné předpokládat, že se jedná především o dobu od vystavení inzerátu po nalezení zájemce, a tak je na to nahlíženo v této práci.

Tabulka 14: Doba inzerce, 2023

Krajské město	Doba inzerce pronájmů (dny)	Doba inzerce prodejů (dny)
Brno	33	93
České Budějovice	28	125
Hradec Králové	31	90
Jihlava	35	99
Karlovy Vary	40	134
Liberec	28	101
Olomouc	32	125
Ostrava	41	89
Pardubice	30	79
Plzeň	27	99
Praha	34	107
Ústí nad Labem	45	105
Zlín	34	121

zdroj: vlastní zpracování dle dat získaných z Sreality.cz

Dle tabulky výše lze konstatovat, že nalezení nájemníka je daleko rychlejší než nalezení zájemce o koupi bytu. Není to moc překvapivé, protože kupující musí mít ve chvíli transakce k dispozici daleko větší částku než potenciální nájemník. S vysokou částkou se pojí i delší rozhodovací proces a zvážení, zda chce opravdu takový obnos použít. Samotný proces nákupu trvá o poznání déle také skrze schvalování úvěrů, zápisu do katastru či případné vyjednávání.

U nájmu trvá tato doba v průměru kolem 1 kalendářního měsíce. Doba inzerce pronájmů je nejdelší v Ústí nad Labem, kde nalezení zájemce o nájemní bydlení trvá v průměru 45 dní. Nejrychleji lze obsadit byt v Plzni, Liberci a Českých Budějovicích. V ostatních městech je doba od vystavení bytu na realitní server po sepsání nájemní smlouvy zhruba 30-42 dní.

Oproti tomu prodej zabere o poznání více času, zpravidla 3-4 měsíce. S necelými 80 dny je potřeba počítat s prodejem bytu v Pardubicích, kde lze byt prodat nejrychleji. V Karlových Varech je tato doba nejdelší. Než dojde k nalezení zájemce o koupi bytu, může zde prodejce čekat i 4 a půl měsíce.

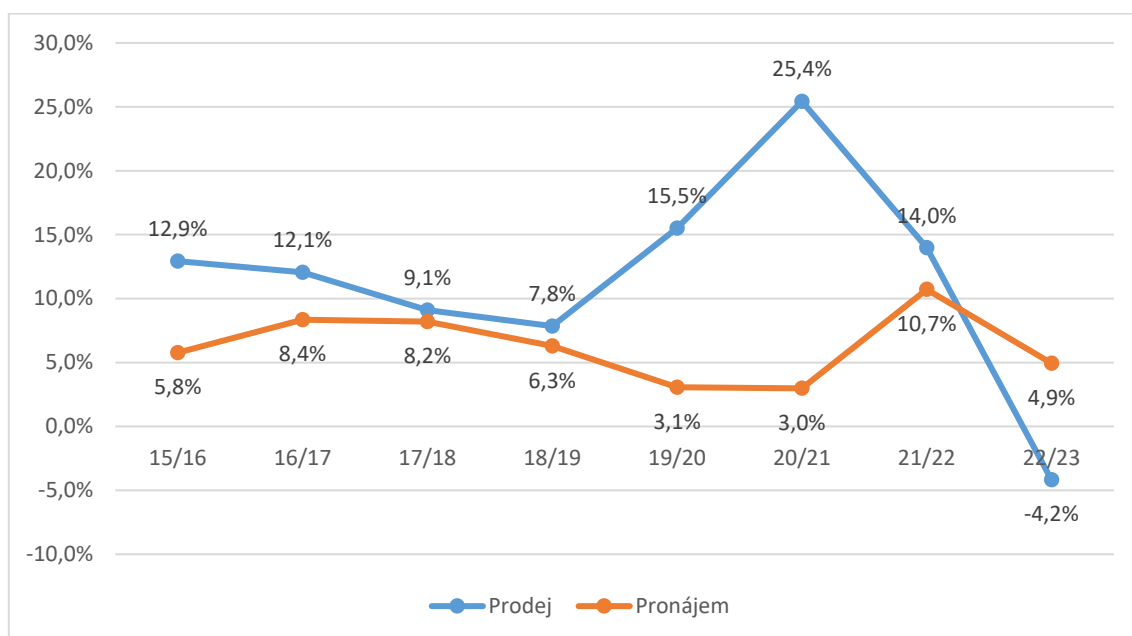
### 7.3 Tempo růstu cen

V této kapitole jsou zpracovány průměrné procentuální nárůsty prodejních a nájmních cen v období 2015-2023 včetně vysvětlení jejich příčin. Dále je zde zobrazen průměrný cenový vývoj v jednotlivých krajských městech.

#### 7.3.1 Celkový vývoj cen

Jak je viditelné, průměrně vyšší tempo růstu v tomto období zaznamenaly prodejní ceny. Nájem jsou oproti prodejním cenám o poznání konzistentnější a rostou rychlostí 5-11 % ročně. K popsání příčin vývoje cen jsou využity poznatky z odborného článku.

Graf 9: Průměrný roční nárůst prodejních a nájmních cen krajských měst v období 2015-2023



zdroj: vlastní zpracování podle dat získaných z Sreality.cz

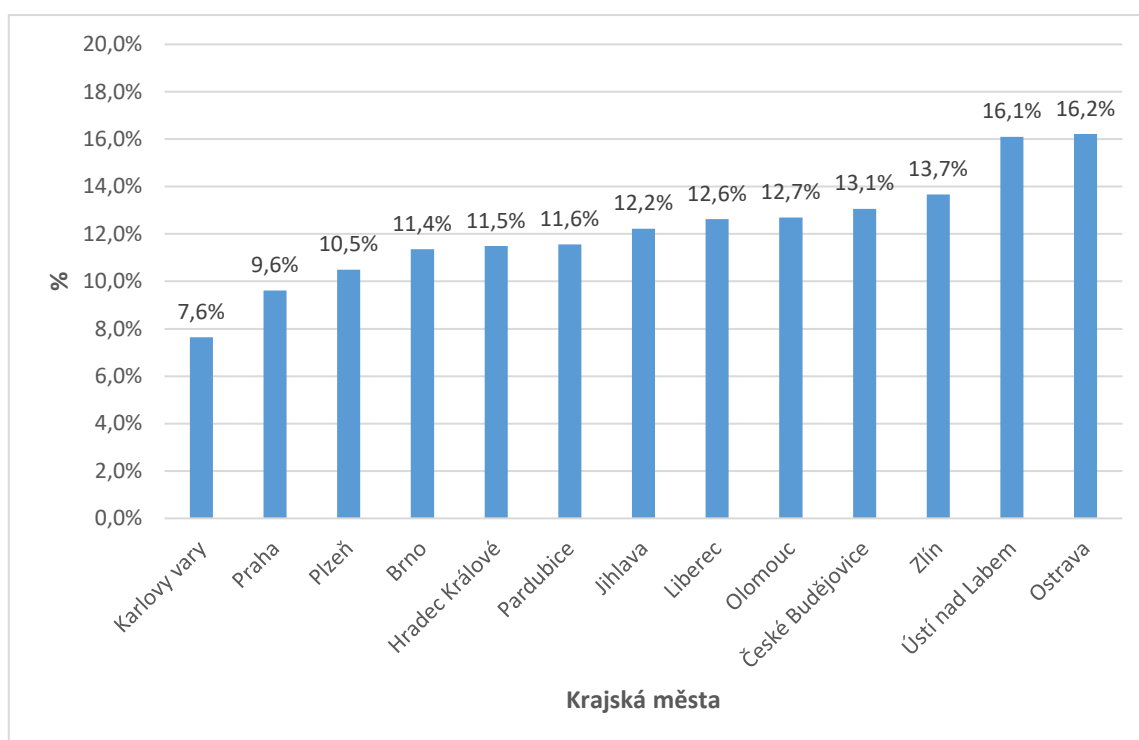
Od roku 2012 rostly ceny bytů poměrně přirozeně, protože srovnatelně rostly také výše mezd. Tato doba byla příznivá pro koupi nemovitosti. Od roku 2016 do roku 2019 dochází k tzv. nafukování realitní bubliny. Oproti průměrným mzdám již ceny rostou o poznání rychlejším tempem a rozdíl začíná být čím dál tím vyšší a podmínky pro koupi se zhoršují. Očekávala se krize a cenový pokles. Ke zmíněné krizi nakonec nedošlo, protože v roce 2019 vypukla pandemie koronaviru. Globální situace a nejistota, která ve světě v té době panovala, se zároveň s velmi nízkou mírou hypotečních sazeb podepsala na realitním trhu. Zájem o investici do méně rizikových instrumentů, a tedy i nemovitostí byl vysoký, a proto ceny nadále, a ještě rychlejším tempem narůstaly. Tím došlo ještě k většímu rozdílu mezi mzdami a cenami bytů. V roce 2022 je situace taková, že inflace dosahuje nejvyšších hodnot

za posledních 30 let, rostou ceny energií a hypoteční sazby už nejsou tak příznivé jako dříve. Lidé začínají šetřit a poptávka po nemovitostech se snižuje. Tuto situaci také vystihuje graf č. 9, protože mezi lety 2022 a 2023 dochází poprvé za sledované období k poklesu cen bytů. Také během roku 2023 ceny klesají a jak bude vypadat budoucí vývoj je těžké predikovat, ale spíše se předpokládá pokles ceny do té doby, než se míra inflace a sazby hypoték nesníží. (ŠIMON, 2024)

### 7.3.2 Roční tempo růstu prodejních cen

Jak je popsáno v předchozí podkapitole, od roku 2015 dochází k velkým nárůstům cen nemovitostí, a tudíž i cen bytů. Tyto meziroční nárůsty jsou v jednotlivých městech zprůměrovány a vloženy do grafu níže. Detailnější data za jednotlivé roky jsou obsažena v příloze č. I.

Graf 10: Průměrné roční tempo růstu prodejních cen bytů za období 2015-2023



zdroj: vlastní zpracování podle dat získaných z Sreality.cz

Výrazně nejnižší nárůsty byly pozorovány v Karlových Varech. Kromě Karlových Varů, jsou v tomto období sledovány také nižší tempa růstu cen v Praze, Plzni a Brně. Důvod pomalejšího růstu v těchto třech městech lze jednoduše nalézt v již tak vysokých cenách z roku 2015. Tím je myšleno to, že kdyby např. v Praze došlo ke stejnému nárůstu jako v Ústí nad Labem, ceny by se nyní pohybovaly kolem 185 tis. Kč/m<sup>2</sup>, což by znamenalo prodejní

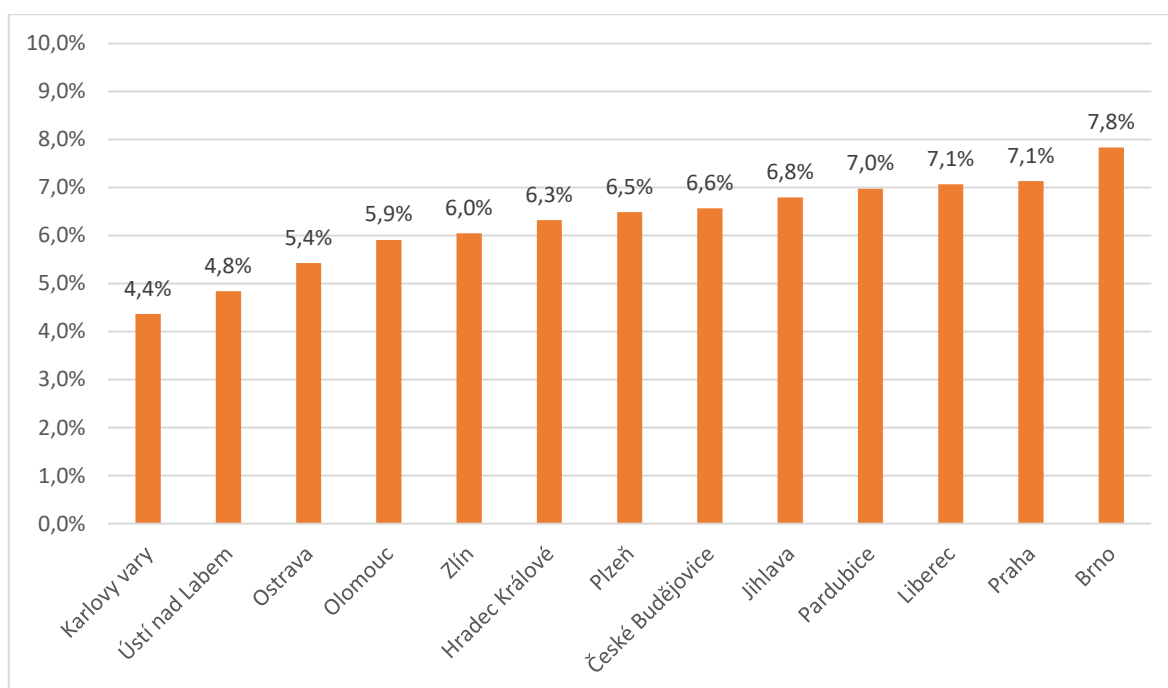


cenu velkého bytu (75 m<sup>2</sup>) ve výši necelých 14 mil. Kč. Málodko by na takovou částku ať už pomocí hypotečního úvěru nebo vlastními zdroji mohl dosáhnout, a proto takový nárůst nebyl možný. Z toho důvodu spíše rostly ceny v lokalitách, kde v roce 2015 byly ceny nízké – Ostrava, Ústí nad Labem, Zlín, a vyplatilo se do těchto lokalit investovat. I přes vysoké nárůsty jsou nyní byty v těchto městech stále cenově dostupné.

### 7.3.3 Roční tempo růstu měsíčních nájmu

Roční vývoj růstu nájemních cen za m<sup>2</sup> je rovněž zprůměrován a vložen do grafu níže.

Graf 11: Průměrné roční tempo růstu nájemních cen bytů za období 2015-2023



zdroj: vlastní zpracování podle dat získaných z Sreality.cz

Měsíční nájemné rostlo na ceně nejvíce v Praze a Brně, nejpomaleji v Karlových Varech. Paradoxně ve městech, kde ceny rostly nejrychleji, jsou nárůsty nájemného nejnižší. Konkrétně je tím myšleno Ústí nad Labem a Ostrava. Naopak v Praze a Brně, kde byly nárůsty prodejní ceny nízké, nájemné dosahovalo nejvyšších nárůstů ze všech měst.

## 8 VÝHODNOST INVESTICE

Na výhodnost investice se v této práci nahlíží ze dvou hledisek. Primárním hlediskem je čistý procentuální výnos. Druhým hlediskem je udržitelnost a míra rizika.

### 8.1 Výnosnost investice

Nejjednodušším způsobem, jak určit výhodnost investice, by bylo vycházet z prodejních cen a měsíčních nájmů. Avšak tyto údaje jsou značně zkresleny nepoměrem užitných ploch – viz tabulky č. 4-8. Z toho důvodu se pro určení výnosnosti investice vychází v této práci z nájemních a prodejních cen v Kč/m<sup>2</sup>, které jsou demonstrovány na konkrétních velikostech. Těmito velikostmi jsou průměrné užité plochy vlastního průzkumu zaokrouhlené na nejbližší půlkulaté číslo. Konkrétně u malých bytů je to užitná plocha o velikosti 35 m<sup>2</sup> a u velkých bytů užitná plocha o velikosti 75 m<sup>2</sup>. Hodnoty průměrných cen za m<sup>2</sup> jsou použity z výsledků vlastního průzkumu trhu, které byly zaokrouhleny na celé jednotky. Přepočty ročních příjmů z nájmů a prodejní ceny vypočtené dle stanovených velikostí jsou obsaženy v příloze č. II.

Pro vymezení lokalit, ve kterých je výhodné koupit investiční byt, by mohl postačit hrubý výnos. Avšak z investice do bytu určeného k dlouhodobému pronajímání neplynou pouze výnosy, ale vážou se k nim také náklady. Zároveň je velmi časté financování investice hypotečním úvěrem a měsíční splátky by měly být také zohledněny v nákladech. Z tohoto důvodu jsou stanoveny základní průměrné náklady, které během investice může investor očekávat a po jejich odečtení od příjmů je vypočten čistý výnos. Výpočty vychází ze dvou typů financování:

- Financování celé částky vlastními zdroji
- Hypotéka ve výši 80 % kupní ceny

#### 8.1.1 Náklady

Mezi náklady jsou zařazeny předpokládané výdaje, které vlastník při pronájmu může očekávat. Některé z nich jsou určeny odhadem, např. fond oprav nebo daně a jiné byly získány z internetových srovnávačů a kalkulaček.

### Daň z příjmů z nájmu

Předpokládá se, že investor v tomto případě sáhne po skutečných výdajích, protože když se započítají odpisy, fondy oprav, poplatky realitce, úroky, zápis do katastru atd., tak se dá předpokládat, že základ daně bude minimální až skoro nulový. Také může investor použít různé slevy a daňové zvýhodnění. Z toho důvodu je u všech bytů v práci tato daň nulová.

### Daň z nemovitosti

Základem daně je u malých bytů použita plocha 35 m<sup>2</sup> a u velkých bytů 75 m<sup>2</sup>. Základ daně u jednotek se dále násobí koeficientem. Koeficient základu daně je použit 1,20. Sazba daně je 3,50 Kč/m<sup>2</sup>. Ta se následně násobí koeficientem podle počtu obyvatel daného města a také místním koeficientem, pokud si ho město určí. Jejich hodnoty jsou stanoveny v obecně závazných vyhláškách jednotlivých měst. V Praze jsou v obecně závazné vyhlášce vymezeny městské části s přesnými koeficienty. V některých částech města je koeficient 5,0 a v jiných 2,5. Podobné rozdělení dle městských částí je také v Plzni nebo Ostravě.

Jelikož v této bakalářské práci nejsou byty dále děleny dle městských částí, je daň z nemovitosti stanovena pro všechny města jednotně, a to koeficientem 3,5.

Tabulka 15: Výpočet daně z nemovitosti pro malé i velké byty

	Malé byty	Velké byty
Plocha	35 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Koeficient základu daně	1,20	1,20
<b>Základ daně</b>	42	90
Sazba daně (Kč/m <sup>2</sup> )	3,50	3,50
Koeficient	3,5	3,5
<b>Sazba daně vynásobena koeficientem (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	12,25	12,25
<b>Daň v Kč (zaokrouhlená na celé koruny nahoru)</b>	<b>515</b>	<b>1103</b>

zdroj: vlastní zpracování

### Pojištění

Jednou z podmínek poskytnutí hypotečního úvěru je pojištění nemovitosti. Nejen proto je vhodné si byt pojistit. Dalším důvodem je krytí v případě škody. Předpokládá se, že investor chce být chráněn v těch nejhorších případech poškození, proto je pojistná částka ve výši 100 % ceny, aby byl investor z pojistného plnění schopný koupit podobný byt.

Pro určení roční platby pojištění byla použita kalkulačka srovnac.cz. Nejlépe vycházelo pojištění od Maxima pojišťovny a z nabízených možností byla vždy vybrána ta nejlevnější varianta. Roční platby u všech bytů jsou obsaženy v příloze č. II.

## Opravy

### - Ostatní náklady

Ostatními náklady se rozumí údržba, která nespadá pod správu nájemníka. Dále jsou zde zařazeny případné cesty do bytu z různých důvodů – schůze vlastníků bytů, schůzka s nájemníkem. Odhadem tyto náklady činí 3 000 Kč ročně pro všechny města i oba typy bytů.

### - Rekonstrukce

Ve vlastním průzkumu trhu jsou analyzovány pouze byty ve stavu velmi dobrý, po rekonstrukci nebo novostavba, proto se o možných rekonstrukcích neuvažuje a byty se považují za připravené k bydlení.

### - Fond oprav

Měsíční výše fondu oprav je odlišná od každého domu. V průměru se uvádí různé měsíční výše těchto příspěvků – 15-20 Kč/m<sup>2</sup>, 17 Kč/m<sup>2</sup>, 15 Kč/m<sup>2</sup> atd. Pro účely této práce se předpokládá výše fondu oprav 15 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně.

Tabulka 16: Měsíční a roční příspěvek do fondu oprav u malých i velkých bytů

Kategorie bytu	Měsíční příspěvek do fondu oprav (Kč)	Roční příspěvek do fondu oprav (Kč)
Malý byt (35 m <sup>2</sup> )	525	6 300
Velký byt (75 m <sup>2</sup> )	1125	13 500

zdroj: vlastní zpracování

## Hypotéka

Jak již bylo uvedeno v teoretické části této práce, koupě nemovitosti formou hypotečního úvěru je velmi používaným způsobem financování. Výše měsíčních splátek hypoték byly získány z internetové hypoteční kalkulačky banky Moneta s následujícími vstupními hodnotami:

- Výše hypotéky: **80 %** z ceny
- Úrok: **5,19 %**
- Fixace: **5 let**
- Doba splácení: **30 let**

Tabulka s měsíčními a ročními splátkami hypotéky se nachází v příloze č. II.

### 8.1.2 Výnos

Po určení cen, příjmů a výdajů je možné postoupit na výpočet čistých výnosů. Ve všech výpočtech se předpokládá, že je byt po celý rok obsazen. Čistý procentuální roční výnos a doba návratnosti jsou vypočítány podle vzorců obsažených v teoretické části práce.

Vzhledem k četnosti bytů – 13 měst a dvě velikostní kategorie, je zde na příkladu malého bytu ve Zlíně demonstrován postup výpočtu.

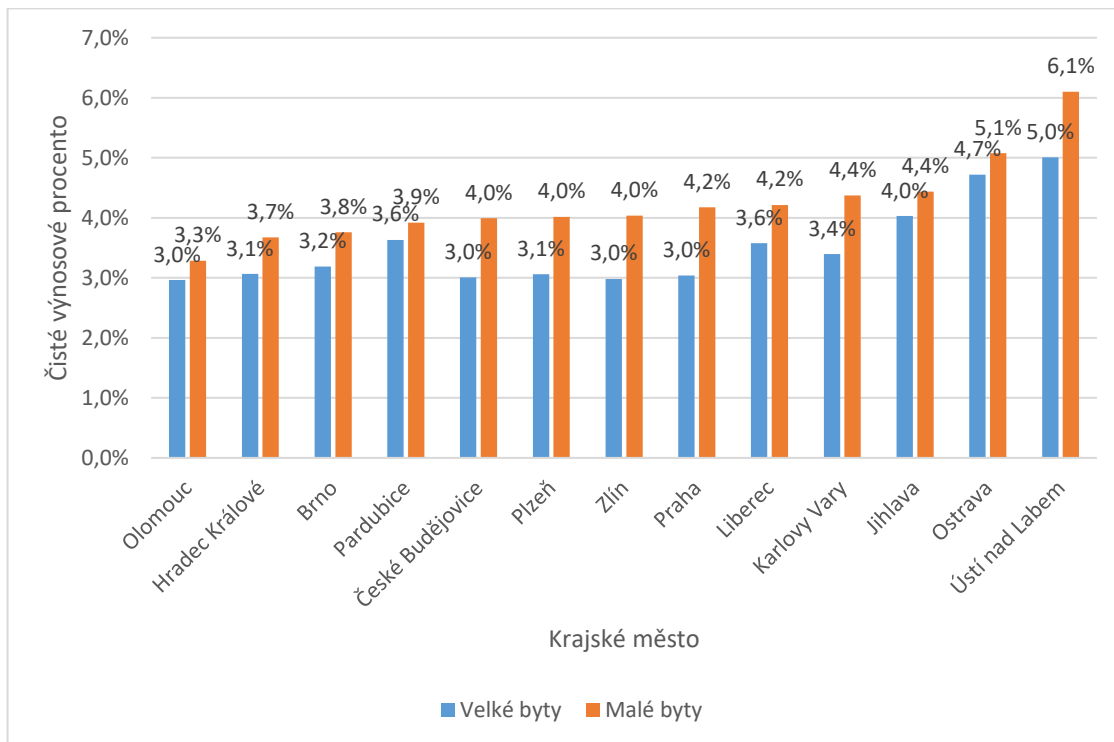
Tabulka 17: Výpočet čistého procentuálního ročního výnosu malého bytu ve městě Zlín

	<b>Financování z VZ</b>	<b>Financování 80/20</b>
Daň z nemovitosti	515 Kč	515 Kč
Pojištění	988 Kč	988 Kč
Ostatní náklady	3 000 Kč	3 000 Kč
Fond oprav	6 300 Kč	6 300 Kč
Roční splátky hypotéky	X	155 256 Kč
<b>Celkové roční náklady</b>	<b>10 803 Kč</b>	<b>166 059 Kč</b>
<b>Celkové roční výnosy</b>	<b>129 780 Kč</b>	<b>129 780 Kč</b>
<b>Zisk/ztráta</b>	<b>118 977 Kč</b>	<b>- 36 279 Kč</b>
<b>Kupní cena (počáteční investice)</b>	<b>2 948 540 Kč</b>	<b>2 948 540 Kč</b>
Hrubé výnosové procento	4,4 %	4,4 %
<b>Čistý procentuální roční výnos</b>	<b>4 %</b>	<b>- 1,2 %</b>
<b>Doba návratnosti</b>	<b>24,8 let</b>	<b>X</b>

zdroj: vlastní zpracování

Po provedení výpočtů činí čistý roční výnos u malého bytu ve Zlíně 4 % s dobou návratnosti 24,8 let za použití vlastních finančních prostředků. Při financování 80 % kupní ceny hypotečním úvěrem je výše čistého výnosu záporná a vzniká ztráta 1,2 %. Tabulky, které obsahují podrobné výsledky těchto výpočtů, jsou kvůli přehlednosti vloženy do přílohy č. II. Ta nejdůležitější data jsou vyjádřena následujícími grafy a tabulkou.

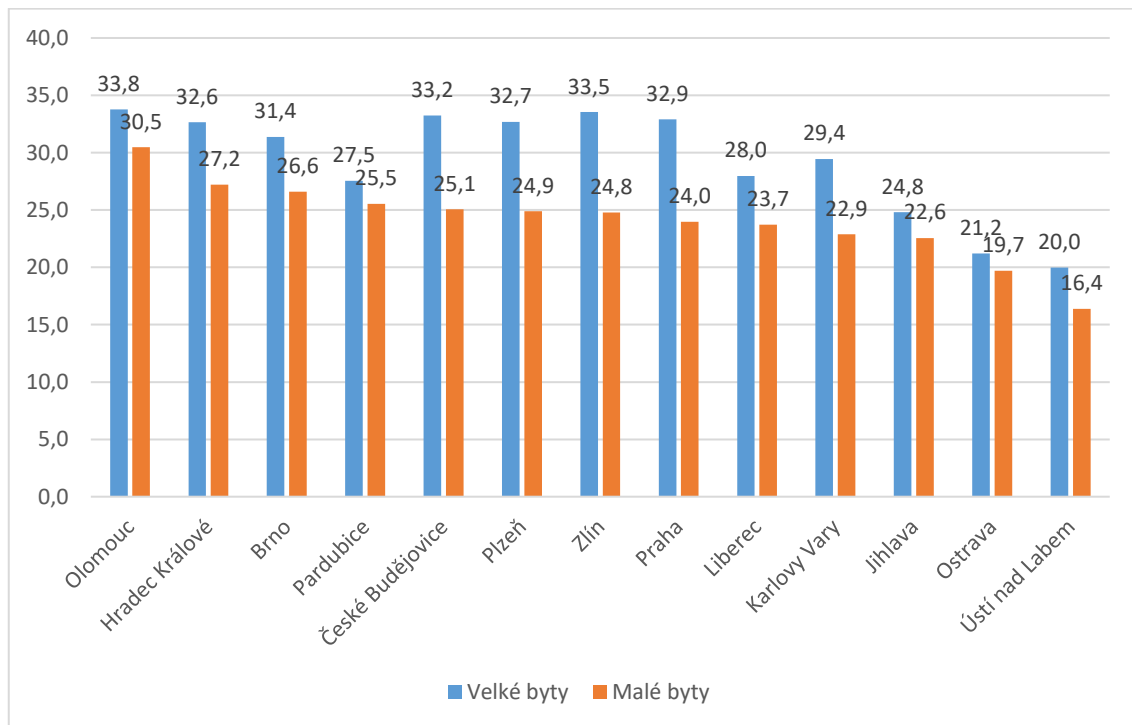
Graf 12: Čistý procentuální výnos bytů obou kategorií ve všech krajských městech financované vlastními finančními prostředky



zdroj: vlastní zpracování

Již při prvním pohledu na graf výše je zřejmé, že vyšší procentuální výnosy generují malé byty. Nejnižší procentuální výnosy jsou v Olomouci u obou kategorií bytů. Důvodem může být složení poptávky, kterou tvoří ve větší míře zájemci o bydlení než investoři. Nejvíce se investice vyplatí ve městech, ve kterých je zároveň nejlepší cenová dostupnost – nízké ceny, jako jsou Ústí nad Labem, Karlovy Vary, Ostrava a Jihlava. Výrazně nejlepší investice z vlastních prostředků je bezesporu do malého bytu v Ústí nad Labem, kromě nejvyšších výnosů, jsou tyto byty také nejlevnější ze všech analyzovaných.

Graf 13: Doba návratnosti



zdroj: vlastní zpracování

Doby návratnosti přímo odráží čisté procentuální výnosy, protože se při výpočtech užívají stejné vstupní hodnoty. Čím kratší je doba návratnosti, tím lépe pro investora. V Olomouci se ani malé ani velké byty nesplatí dříve než za 30 let. Nejrychleji se navrátí investice do malého a velkého bytu v Ústí nad Labem a malého bytu v Ostravě. Tyto investice se navrátí do 20 let.

Tabulka níže popisuje čisté roční procentuální výnosy (poměr), pokud se uvažuje o investici financované z 80 % hypotečním úvěrem. Sloupce zisk/ztráta vyjadřují částku, která je či není pokryta ročními příjmy. Pokud je tato hodnota záporná, pronajímatel musí tuto částku doplatit, aby dorovnal náklady.

Tabulka 18: Čistý procentuální výnos včetně případného doplacení při užití hypotečního úvěru

Velké byty			Malé byty		
Město	Poměr	Zisk/ztráta	Město	Poměr	Zisk/ztráta
Ústí nad Labem	-0,26%	- 7 301 Kč	Ústí nad Labem	0,84%	12 565 Kč
Ostrava	-0,55%	- 19 001 Kč	Ostrava	-0,19%	- 3 562 Kč
Jihlava	-1,24%	- 54 922 Kč	Karlovy Vary	-0,89%	- 21 106 Kč
Karlovy Vary	-1,87%	- 82 648 Kč	Jihlava	-0,83%	- 21 567 Kč
Pardubice	-1,64%	- 88 549 Kč	Liberec	-1,05%	- 27 515 Kč
Liberec	-1,69%	- 92 517 Kč	Zlín	-1,23%	- 36 279 Kč
Zlín	-2,28%	- 115 489 Kč	Plzeň	-1,25%	- 37 386 Kč
Plzeň	-2,21%	- 122 228 Kč	České Budějovice	-1,27%	- 38 141 Kč
České Budějovice	-2,26%	- 123 231 Kč	Pardubice	-1,35%	- 45 063 Kč
Olomouc	-2,30%	- 137 308 Kč	Hradec Králové	-1,59%	- 48 063 Kč
Hradec Králové	-2,20%	- 137 901 Kč	Praha	-1,09%	- 55 768 Kč
Brno	-2,08%	- 155 296 Kč	Brno	-1,51%	- 62 984 Kč
Praha	-2,23%	- 228 546 Kč	Olomouc	-1,98%	- 72 480 Kč

zdroj: vlastní zpracování

Během investice do bytů financované hypotékou se málokdy podaří najít investici, z jejichž příjmů jsou pokryty všechny náklady včetně splátek hypotéky. Investor sice ve většině případů musí doplácet, avšak spekuluje kromě výše příjmů z nájmu také nad pravděpodobným zvýšením hodnoty bytu díky vlivu inflace a růstu mezd. Nejlépe vychází malý byt v Ústí nad Labem, u kterého převažují příjmy nad náklady a za těchto podmínek plynou investorovi zisky.



**Teoretický procentuální výnos včetně tempa růstu**

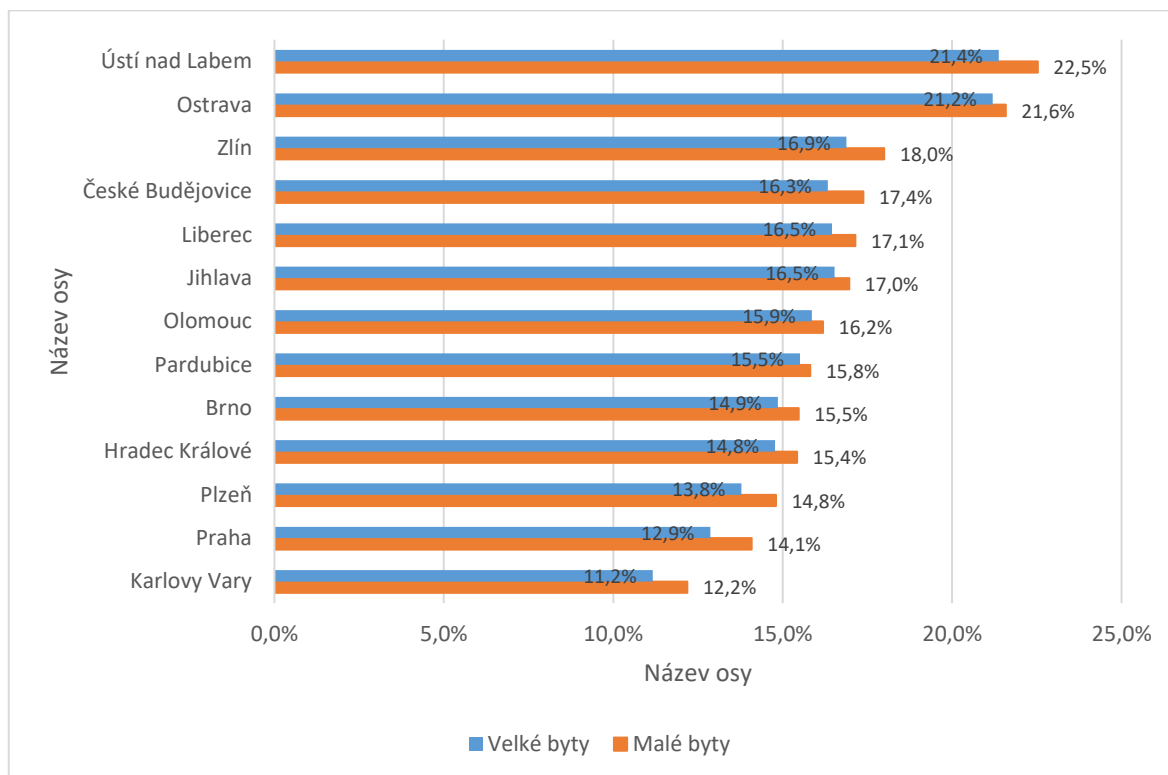
Pokud by se uvažovalo kromě ročních výnosů také o zhodnocení bytu během let, lze použít průměrná tempa růstu cen, která byla zjištěna v sekundárních statistikách. Je nutné dodat, že tato data jsou brána z minulosti (2015-2023) a není možné predikovat, zda bude obdobný nárůst probíhat i v následujících letech. Zisk ze zhodnocení získá investor až při budoucím prodeji, do té doby je součástí hodnoty bytu. Do výpočtu jsou vloženy také tempa růstu nájemních cen, která byla získána rovněž analýzou sekundárních statistik.

Tabulka 19: Výpočet čistého procentuálního výnosu malého bytu ve městě Zlín včetně potenciálního nárůstu nájmů a prodejních cen

	<b>Při financování z VZ</b>
Cena bytu	2 948 540 Kč
% tempo růstu ceny bytu (Zlín)	13,7 %
<b>Tempo růstu absolutně v Kč</b>	<b>403 950 Kč</b>
Celkové roční výnosy	129 780 Kč
% tempo růstu nájmů (Zlín)	6 %
<b>Výnosy z nájmu včetně nárůstu</b>	<b>137 567 Kč</b>
<b>Celkové výnosy</b>	<b>541 517 Kč</b>
<b>Celkové náklady</b>	<b>10 803 Kč</b>
<b>Zisk/ztráta</b>	<b>530 714 Kč</b>
<b>Čisté výnosové procento</b>	<b>18 %</b>

zdroj: vlastní zpracování

Graf 14: Čistý roční výnos včetně potenciálního tempa růstu nájmu a cen v jednotlivých krajských městech u malých i velkých bytů při financování z vlastních finančních prostředků



zdroj: vlastní zpracování

Tyto výsledky zobrazují procentuální výnosy za předpokladu, že by bylo tempo růstu cen stejné jako za posledních 8 let. Bohužel aktuální situace, jak bylo popsáno v kapitole tempa růstu, příliš nenasvědčuje tomu, že by se mohl takhle pozitivní vývoj opakovat i v letech budoucích. Nárůsty byly v minulosti výrazně ovlivněny pandemií koronaviru, a proto je tahle analýza pouze hypotetická a nenahlíží se na ni jako stěžejní při určení investiční příležitosti.

Napříč tomu je nutné dodat, že historie poukazuje na fakt, že sice v kratším časovém horizontu mohou být změny cen různé – jeden rok mohou růst, dva roky klesat atd., ale z pohledu dlouhodobějšího díky inflaci a zvyšování se mezd dochází ke stálému růstu cen nemovitostí. To znamená, že v horizontu tří let mohou ceny klesnout a být nižší než nyní, ale za takových dvacet let budou ceny pravděpodobně vyšší než dnes.

## 8.2 Ekonomické ukazatele měst

Jedna věc je výnos, který z dané investice plyne a dá se považovat za primární aspekt. Avšak nesmí se opomenout udržitelnost a míra rizika. Z toho důvodu je potřeba zohlednit také ukazatele kvality a poptávky v těchto lokalitách. Záměrem tohoto pozorování je předpoklad, že investor má zájem investovat do lokality, která je kvalitní a dá se očekávat pozitivní budoucí vývoj a zvyšující se zájem o bydlení.

V této části je hodnoceno 5 ekonomických ukazatelů determinující míru rizika a udržitelnost. Tyto ukazatele, včetně zdůvodnění jejich použití, zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 20: Ukazatele kvality použity na určení rizik a udržitelnosti spojené s investicí v této lokalitě

Ukazatel	Nejlepší hodnota	Zdůvodnění
<b>Migrace</b>	Nejnižší	Indikátor kvality a zvyšující se poptávky
<b>Index kvality života</b>	Nejvyšší	Indikátor kvality lokality
<b>Nezaměstnanost</b>	Nejnižší	Indikátor pracovního trhu
<b>Průměrné mzdy</b>	Nejvyšší	Indikátor pracovního trhu
<b>Průměrná doba inzerce nájmu</b>	Nejnižší	Indikátor poptávky po nájemním bydlení

zdroj: vlastní zpracování

Pořadí lokalit je určeno jednoduchou bodovací metodou. Protože je hodnoceno 13 lokalit, získává lokalita s nejlepšími hodnotami 13 bodů, druhá 12 bodů a analogicky níže až po nejhorší město, které získává 1 bod. Body ze všech ukazatelů jsou sečteny a je určeno pořadí atraktivnosti měst. Podrobná tabulka hodnocení lze nalézt v příloze č. II.

Tabulka 21: Celkové pořadí krajských měst v míře rizika a udržitelnosti

Krajské město	Celkové pořadí	Celkem bodů
Plzeň	1.	57
Praha	2.	54
České Budějovice	3.	48
Brno	4.	44
Hradec Králové	5.	42
Jihlava	6.	40
Liberec	7.	32
Zlín	8.	31
Pardubice	9.	28
Olomouc	10.	26
Karlovy Vary	11-12.	18
Ostrava	11-12.	18
Ústí nad Labem	13.	14

zdroj: vlastní zpracování

Po seřazení měst dle zvolené metody je zřejmé, že města, ve kterých jsou podmínky pro koupi bytu z pohledu zisků a kupní ceny nejlepší, jsou zároveň nejrizikovější. Konkrétně je tím myšleno město Ostrava, Ústí nad Labem a Karlovy Vary. V Ústí nad Labem vychází čisté výnosové procento nejlépe za předpokladu obsazenosti bytu po celý rok. Avšak výsledky analýzy ukazují, že nalezení stabilního nájemníka je v tomto městě nejtěžší a nepříznivý index kvality života a migrace může v budoucnu způsobit pokles poptávky. Na tomto příkladu je zřejmé, že investor by neměl během investičního rozhodování opomenout míru rizika v dané lokalitě.

Tento efekt lze přirovnat ke všem investicím a přesně odráží vztah mezi výnosem a rizikem. Což znamená, že s rostoucími výnosy roste také míra rizika.

## 9 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Celá praktická část je doplněna dotazníkovým šetřením. Respondenty tohoto šetření jsou pouze realitní makléři. Veřejná správa města Zlín zde bohužel není zastoupena z důvodu citlivosti tématu. Účast na dotazníkovém šetření nebyla příliš vysoká, ale vzhledem k tomu, že na cíle práce je možné odpovědět pomocí výsledků předešlých kapitol, je tento počet respondentů pro doplnění informací dostačující. Šetření se účastnilo devět respondentů. Někteří respondenti odpovídají jednoslovně, jiní se během odpovědi více rozepisují a své tvrzení vysvětlují. Dotazník je složen ze tří otevřených otázek.

Na první otázku „*Jak se podle Vás pohybují prodejní ceny bytů a výše nájmu bytů ve městě Zlín v porovnání s ostatními krajskými městy?*“ byly odpovědi velmi protichůdné. Tři z respondentů považují ceny ve Zlíně za poměrně vysoké v porovnání s ostatními městy. Jeden je označuje jako průměrné a tři za nižší než průměr. Poslední označil Zlín cenově srovnatelný s Pardubicemi. Výsledky vlastního průzkumu se spíše přiklání k nižším až průměrným cenám. Taktéž porovnání s Pardubicemi se podle průměrných cen ze sekundárních zdrojů dá označit za vhodné.

Na druhou otázku „*Vyplatí se ve Zlíně aktuálně koupit byt na investici?*“ se respondenti spíše shodují, že vyplatí. Tři respondenti vyloženě odpovídají kladně a pouze jeden respondent hodnotí tuto investici z pohledu výnosnosti jako spíše nevyhovující. V jedné z odpovědí uvádí respondent možnost vyjednávání, a tím pádem i možnost získání zajímavé investice také ve Zlíně, i když tohle město považuje z hlediska návratnosti za méně lukrativní. V nejrozsáhlejší odpovědi považuje respondent investici ve Zlíně za zajímavou. Mimo to také poukazuje na důležitost různých vlivů – stav bytu, místní vývoj cen, vnitřní lokaci, poptávku atd., což se shoduje s tím, co je v práci hodnoceno. Poslední dotázaný odpovídá spíše obecně a vzhledem k současné míře inflace a úrokových sazeb považuje investici v každém kraji, včetně Zlínského, za výhodné. Zároveň doporučuje investovat do menších bytů.

Na třetí otázku „*Která krajská města ČR jsou dle Vašeho názoru v aktuální době nejlepší pro koupi bytu na investici?*“ jsou odpovědi různé a každý z dotázaných na investici pohlíží z jiného úhlu pohledu. Nejvíce se však shodují na městech Ostrava a Ústí nad Labem, která považují za nejvýhodnější. Někteří hodnotí jako výhodné také Brno, Zlín, Olomouc, Hradec Králové nebo Prahu. Jeden z respondentů nepřímo odpovídá na tuto otázku, protože nekonkretizuje přímo města, ale jako kritérium pro správný výběr uvádí, že záleží na

lokačních preferencích investora a jeho finančních možnostech. Mezi odpověďmi se taktéž objevuje doporučení investice do menších bytů. Jeden z dotázaných svou odpověď rozvádí a opět zdůrazňuje zvážení faktorů jako je demografie, poptávka a ekonomický růst měst. Dále vysvětluje výhodnost investice ve městech, která hodnotí jako zajímavé. Těmito městy jsou Brno, Plzeň, Olomouc, Ostrava a Liberec. Brno a Olomouc považuje za výhodné z pohledu vysokého zájmu o bydlení a poukazuje na vysokou koncentraci studentů vysokých škol. Plzeň hodnotí jako průmyslové město s vysokou nájemní poptávkou. Také hodnotí pozitivně blízkost k německým hranicím, což zvyšuje počet pracovních příležitostí v tomto městě. Taktéž Liberec skrze polohu blízko hranic s Polskem a Německem považuje za zajímavou lokalitu. Kromě polohy zmiňuje také stabilní ekonomiku tohoto města. U Ostravy bere jako výhodu především transformaci ze sekundárního ekonomického sektoru (průmysl) na terciální a informační technologie. Rovněž cenovou dostupnost a vysokou návratnost hodnotí v Ostravě za velmi dobrou.

## 10 URČENÍ INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ NA ZÁKLADĚ PROVEDENÝCH ANALÝZ

Pro určení investičních příležitostí se vychází ze čtyř základních údajů:

- Výnosnost v případě obou typů financování
- Cenová dostupnost
- Míra rizika (bodování ukazatelů)
- Výsledky dotazníkového šetření

Hned pro začátek je nutné upozornit, že nejdůležitější jsou preference investora. Někteří investoři mohou vyhledávat investici s jistějším a stabilnějším příjmem z nájmu, a proto upřednostňují lokality, kde je vysoký zájem o bydlení. Jiní se zase mohou rozhodovat čistě na základě výnosů, i když budou pravděpodobně muset vynaložit větší úsilí s nalezením dobrého nájemníka.

Všechny uskutečněné analýzy jednoznačně vypovídají o tom, že malé byty jsou z pohledu jednoho města pro investici vhodnější. Potvrzují to jak výnosy a cenová dostupnost, tak také odpovědi respondentů dotazníkového šetření.

Z hlediska výnosů a doby návratnosti ať za použití vlastních, či cizích zdrojů, je odpověď jednoduchá. Nejlépe vychází Ústí nad Labem, dále Ostrava a poté Jihlava a Karlovy Vary. Avšak z pohledu ekonomických ukazatelů jsou tato města nejhorší (vyjma Jihlavy).

- Ústí nad Labem nabízí nejvyšší roční výnosnost. V případě využití hypotečního úvěru převyšují příjmy u malých bytů všechny náklady až o 1 tis. Kč měsíčně. Taktéž cenová dostupnost je v Ústí nad Labem nejlepší. I přes nejlepší cenovou dostupnost a výnosnost je Ústí nad Labem z pohledu ekonomických ukazatelů nejhorší. Je zde nejvyšší podíl nezaměstnaných osob a jako jediné z měst má negativní výsledky migrace. Z toho vyplývá, že může být velice těžké nalézt stabilního nájemníka a během let může být náročnější byt obsadit.
- V Ostravě disponují byty druhou nejvyšší výnosností a z pohledu ceny stojí také na druhém místě. U malého bytu financovaného hypotékou se musí doplatit přibližně 1 tis. Kč měsíčně, což je pořad velmi pozitivní výsledek. Ostrava taktéž patří k nejhorším městům dle ekonomických ukazatelů. To však vyvažuje její velikost a vysoká koncentrace studentů vysokých škol.

Dotazníkové šetření také potvrzuje, že obě tato města jsou vhodná k investici.

- Karlovy Vary jsou nejmenší ze sledovaných měst a výnosností vychází jako třetí či čtvrté nejvýnosnější. Tohle město je velikostně a výnosností srovnatelné s Jihlavou, avšak s tím rozdílem, že vychází hůře ekonomicky.

V níže uvedených městech není sice výnosnost nejvyšší, ale z pohledu sledovaných ekonomických aspektů jsou tato města nejméně riziková a lze očekávat pozitivní vývoj poptávky. Těmito městy jsou Plzeň a Praha.

- Plzeň je průmyslové město a vychází ekonomicky nejlépe. Je zde nejkratší doba inzerce pronájmů. Místní byty se řadí spíše mezi ty dražší.
- Praha patří z pohledu výnosnosti při financování vlastními zdroji do lukrativnější poloviny sledovaných měst, avšak v případě financování hypotečním úvěrem není příliš výhodná kvůli velmi vysokým cenám a obecně cenová dostupnost není příznivá.

Liberec a Jihlava patří k městům s nejvyšší výnosností a zároveň dosahují poměrně dobrých výsledků bodovacího systému ukazatelů.

- Jihlava, jak bylo zmíněno výše, nabízí vysokou výnosnost, ale oproti Karlovým Varům, Ostravě a Ústí nad Labem vychází o poznání lépe ekonomicky. Míra migrace je zde dokonce nejlepší ze všech měst. Nevýhodou je, že tohle město je druhé nejmenší, a proto je zde poměrně nízká likvidita. Oproti ostatním městům není příliš průmyslové a lokačně není nikterak výjimečné.
- Naopak Liberec patří k městům se zajímavou lokací blízko Německa a Polska, jak uvádí jeden z respondentů. Výnosnost je u malých bytů 5. nejlepší a z pohledu ekonomických ukazatelů dosahuje dobrých výsledků.

Ostatní města (České Budějovice, Hradec Králové, Zlín, Olomouc, Pardubice a Brno) lze obecně označit za lokality, kde je vyšší zájem o trvalé bydlení než investování. To ovšem neznamená, že nejsou vhodné k investici a není možné zde výhodně koupit investiční byt. Pouze v porovnání s ostatními městy nevychází příliš výhodně.

Jedním z dílčích cílů práce bylo určit, jak je na tom město Zlín z pohledu ceny a výhodnosti investice. Co se týče ceny, výsledky dotazníkového šetření nenabízí jednoznačnou odpověď, ale dle výsledků vlastního průzkumu a statistik sekundárních zdrojů lze Zlín označit za cenově průměrné či levnější město. Dle ekonomických ukazatelů je Zlín lehce pod



průměrem, avšak v dlouhodobějším horizontu nabízí díky univerzitě velkou nájemní sílu. Pro místní investory není důvod, proč zde do bytu neinvestovat, ale v porovnání s ostatními městy je Zlín výnosností průměrný a lze nalézt krajská města, která nabízí lepší podmínky pro investici.

## ZÁVĚR

Tato bakalářská práce se zabývala určením investičních příležitostí v segmentu bytů v krajských městech ČR. První část práce tvořila literární rešerše, která položila teoretický základ pro část praktickou. Teoretická část se zabývala především oblastí realitního trhu, oceňování nemovitostí, faktorů ovlivňující cenu nemovitosti a investicemi do nemovitostí.

V praktické části byla nejdříve charakterizována krajská města ČR. Z této kapitoly lze vyzorovat rozdílnost těchto měst z pohledů demografie, migrace, kvality života a trhu práce. Dále zde byla provedena vlastní analýza trhu bytů, která posloužila ke zjištění průměrných nájemních a prodejních cen za m<sup>2</sup> malých i velkých bytů v krajských městech. Na tuto část navazovala analýza sekundárních statistik získána z portálu Sreality.cz. Zde uvedené průměrné ceny za m<sup>2</sup> byly následně porovnány s vlastní analýzou trhu. Tyto statistiky také posloužily ke stanovení doby inzerce a k výpočtu tempa růstu cen. Dále následovalo samotné určení výhodnosti investice. V této části byla vypočtena výnosnost investice s využitím získaných dat z předešlých kapitol a zároveň byly hodnoceny ekonomické ukazatele měst, což sloužilo k bodovému ohodnocení jednotlivých měst a jejich následnému seřazení. Závěr praktické části tvoří dotazníkové šetření provedené mezi realitními makléři.

Na základě kompletní analýzy provedené v praktické části bylo možné určit konkrétní investiční příležitosti. Pokud se nahlíží na jednotlivá města zvlášť, vyplatí se investovat spíše do malých než velkých bytů. Určení, ve kterých krajských městech je výhodnější koupě investičního bytu, již nebylo tak jednoduché. Do hodnocení vstupovalo mnoho činitelů – cenová dostupnost, výnosnost, ekonomické ukazatele a dotazníkové šetření. Čistě z hlediska výnosnosti vycházela nejlépe města Ústí nad Labem, Karlovy Vary a Ostrava, a to jak při užití vlastních finančních prostředků, tak při financování hypotékou. Zároveň jsou tato města ve srovnání s ostatními cenově nejdostupnější. Konkrétně nejlepší investiční příležitost nabízí malý byt v Ústí nad Labem. V případě financování hypotékou roční příjmy dokonce převyšují roční náklady, tudíž investorovi plyne z nájmu zisk. S těmito městy se však pojí vysoká míra rizika, kterou reprezentují negativní ekonomické aspekty. Po ekonomické stránce si nejlépe stojí města Plzeň a Praha, avšak tyto města jsou již cenově méně dostupné a konkrétně u Prahy se velmi vysoké ceny podepisují na vysokých nákladech v případě financování hypotečním úvěrem.

Při zohlednění obou aspektů, jak výnosnosti, tak ekonomických ukazatelů, si počínají nejlépe Jihlava a Liberec. Obě tato města jsou i dobře cenově dostupné.

Posledním z dílčích cílů práce bylo určit, zda se vyplatí investovat ve Zlíně. V dotazníkovém šetření se většina respondentů přiklání k názoru, že zde výhodná investice možná je. Tento názor je zčásti potvrzen i provedenou analýzou, avšak stále lze nalézt lokality s lepšími investičními podmínkami, jako například vyšší zhodnocení, nižší doba návratnosti a lepší ekonomické hodnoty.

Závěrem si dovoluji říci, že koupě investičního bytu je velmi zajímavou investiční příležitostí. Avšak investor musí před samotnou koupí bytu zohlednit větší množství aspektů, což také tato práce potvrzuje. Důležité je zmínit, že každý investor má odlišné preference, tudíž se zvážení investiční příležitosti bude vždy individuálně lišit.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ADAMCOVÁ, Pavla a KROPÁČEK, 2023. Žebříček zmapoval, jak se žije v českých městech. Na posledním místě došlo ke změně. *Aktuálně.cz*, 1999-2024 [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/index-kvality-zivota-v-ceskych-mestech-v-roce-2023/r~e727dc9295a611ee9ae20cc47ab5f122/>

ADOL MONITOR, 2024. *Jak si spočítat návratnost investice do nemovitosti* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-jak-si-spocitat-navratnost-investice-do-nemovitosti/>

ARRIVED, 2022. *The Many Types of Rental Properties* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://arrived.com/blog/the-many-types-of-rental-properties>

BENKHINA, Yuliya, 2023. *The 8 biggest factors that affect home prices*. [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://point.com/blog/factors-that-affect-home-prices>

BEZREALITKY, 2024. *Inzeráty bezrealitky.cz* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/>

BÍBA, Lukáš, 2018. *Právní a daňové odlišnosti při dlouhodobém a krátkodobém nájmu* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://pravniradce.ekonom.cz/c1-66352010-pravni-a-danove-odlisnosti-pri-dlouhodobem-a-kratkodobem-najmu>

BRADÁČ, Albert, 2021. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 2. dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7623-066-8.

BRAVIS, 2024. *Jak lze financovat koupi nemovitosti* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.bravis.cz/jak-financovat-koupi-nemovitosti>

ČESKO, 1992a. *Zákon č. 338 ze dne 4. května 1992, o dani z nemovitých věcí*. [online]. [cit. 2024-04-28] In: *Zákony pro lidi. 2010–2024*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

ČESKO, 1992b. *Zákon č. 586 ze dne 20. listopadu 1992, o daních z příjmů*. [online]. [cit. 2024-04-28] In: *Zákony pro lidi. 2010–2024*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

ČESKO, 2012. *Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012, občanský zákoník*. [online]. [cit. 2024-04-28] In: *Zákony pro lidi. 2010–2024*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČESKO, 2013. *Nariženi vlády č. 366 ze dne 30. října 2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím*. [online]. [cit. 2024-04-28]. In: *Zákony pro lidi*. 2010–2024. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>

ČESKO, 2019. *Zákon č. 39 ze dne 19. prosince 2019, o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)*. [online]. [cit. 2024-04-28] In: *Zákony pro lidi*. 2010–2024. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

ČESKO, 2021. *Zákon č. 283 ze dne 13. července 2021, stavební zákon*. [online]. [cit. 2024-04-28]. In: *Zákony pro lidi*. 2010–2024. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *Veřejná databáze Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#>

FÉR MAKLÉŘI, 2017 – 2024. *Slovník pojmů* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://fermakleri.cz/slovník-pojmu>

FLATZONE, 2019. *Jak si spočítat návratnost investice do nemovitosti* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.flatzone.cz/realitni-novinky/detail/426/jak-si-spocitat-navratnost-investice-do-nemovitosti/>

FOLGER, Jean, 2024. *Is Real Estate Investing Safe?* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/investing/122415/why-real-estate-risky-investment.asp>

HAVIČ, Jan, 2020. *Dispozice bytu a jejich rozdíly*. [online]. [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/dispozice-bytu-rozdily>

CHEN, James, 2023. *Market: Real Estate: Definition, Types, How to Invest in It*. [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp>

IDEÁLNÍ NÁJEMCE, 2022. *Kdo hradí opravy v nájemním bytě* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/kdo-hradi-opravy-v-najemnim-byte>

KB, 2024. *Nemovitost*. [online]. [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-n/nemovitost>

KENTON, Will, 2023. *Market: What It Means in Economics, Types, and Common Features*. [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/m/market.asp>

KOHOUT, Pavel, 2013. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7., vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-5064-4.

KOSINA, Ondřej, 2020. *ODHAD CENY NEMOVITOSTI - VŠE, CO JSTE KDY CHTĚLI VĚDĚT* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-odhad-ceny-nemovitosti-vse-co-jste-kdy-chteli-vedet-50/>

LOOK REALITY, 2022. *FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTI* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.lookreality.cz/factory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti-1>

MAJASKI, Christina, 2024. *Buying a House With Cash vs. Getting a Mortgage* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/personal-finance/111214/buying-home-cash-vs-mortgage.asp>

MAŠÍN, Ondřej, 2003 – 2024. *Kdo by měl platit provizi realitní kanceláři?* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.bidli.cz/blog/nemovitosti/kdo-by-mel-platit-provizi-realitni-kancelari-pronajimatel-nebo-najemce/>

MONETA, 2024. *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-hypoteky>

NELSON, James P., 2023. *The Insider's Edge to Real Estate Investing*. New York: McGraw-Hill Education. ISBN 978-1-264-86599-4.

NGUYEN, Joseph, 2023. *4 Key Factors That Drive the Real Estate Market*. [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>

OBCE V DATECH. 2023, *Obce v datech* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.obcevdtech.cz/>

ODISON-ESENA, Brai, 2023. *Should You Buy A House With Cash?* *Forbes* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/buying-a-house-with-cash/>

ORT, Petr, 2019. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-364-3.

ORT, Petr, 2022. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 2. vyd. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-572-2.

- OTRUBOVÁ, Věra, 2021. *Nákladová metoda ocenění* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://veraotrubova-odhady.cz/uncategorized/nakladova-metoda-oceneni/>
- REJNUŠ, Oldřich, 2014. *Finanční trhy: 4., aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3671-6. Dostupné také z: <https://www.bookport.cz/AccountSaml/SignIn/?idp=https://shibboleth.utb.cz/idp/shibboleth&returnUrl=/kniha/financni-trhy-1110/>
- REMAX ALFA, 2021a. *Co dělá realitní makléř? V čem spočívají jeho služby?* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-dela-realitni-makler/>
- REMAX ALFA, 2021b. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>
- SASÍNEK, Martin, 2024. *Metody oceňování* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://www.ocenovani-realit.cz/metody-ocenovani/>
- SREALITY, 1996–2024a. *Inzeráty sreality.cz* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/byty>
- SREALITY, 1996–2024b. *Vývoj nabídkových cen ČR* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti>
- SROVNÁVAČ, 2007 - 2024. *Srovnání pojištění nemovitosti* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.srovnovac.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani>
- STAVÍMBYDLÍM, 2023. *Podlahová plocha – jak a proč ji počítat* [online]. [cit. 2024-04-29]. Dostupné z: <https://stavimbydlim.cz/podlahova-plocha-jak-a-proc-ji-pocitat/>
- SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení: 5. vyd.* Praha: Grada. ISBN 978-80-247-2388-4. Dostupné také z: <https://www.bookport.cz/AccountSaml/SignIn/?idp=https://shibboleth.utb.cz/idp/shibboleth&returnUrl=/kniha/financovani-vlastniho-bydleni-202/>
- ŠIMON, Jiří, 2024. *VELKÁ ANALÝZA REALITNÍHO TRHU* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://jirisimon.cz/vyvojrealitnihotrhu/>
- TŮMOVÁ, Lucie, 2017. *Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak počítat podlahovou plochu?* [online]. [cit. 2024-04-04]. Dostupné z:

<https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacet-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>

VITOM, 2022. *Krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem?* [online]. [cit. 2024-05-07]. Dostupné z: <https://www.vitom.cz/blog/kratkodoby-versus-dlouhodoby-pronajem-povinnosti>



**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

%	Procenta
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
HDP	Hrubý domácí produkt
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
Kk	Kuchyňský kout
m <sup>2</sup>	Metr čtvereční
MIL	Milion
TIS	Tisíc
USA	Spojené státy americké
VZ	Vlastní zdroje

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1: Index kvality života, 2023 .....	29
Tabulka 2: Popis kategorií bytů vlastního průzkumu .....	33
Tabulka 3: Přehled výsledků kategorie menších bytů .....	34
Tabulka 4: Malé byty nabízené k prodeji .....	34
Tabulka 5: Malé byty nabízené k pronájmu .....	36
Tabulka 6: Přehled výsledků kategorie větších bytů .....	37
Tabulka 7: Velké byty nabízené k prodeji .....	38
Tabulka 8: Velké byty nabízené k pronájmu .....	39
Tabulka 9: Srovnání počtu bytů obou velikostních kategorií bytů .....	41
Tabulka 10: Srovnání průměrných prodejních cen za m <sup>2</sup> obou velikostních kategorií bytů .....	41
Tabulka 11: Srovnání průměrných cen nájmu za m <sup>2</sup> obou velikostních kategorií bytů .....	41
Tabulka 12: Prodejní ceny ze sekundárních statistik a jejich srovnání s vlastním průzkumem .....	44
Tabulka 13: Nájemní ceny ze sekundárních statistik a jejich srovnání s vlastním průzkumem .....	45
Tabulka 14: Doba inzerce, 2023 .....	46
Tabulka 15: Výpočet daně z nemovitosti pro malé i velké byty .....	51
Tabulka 16: Měsíční a roční příspěvek do fondu oprav u malých i velkých bytů .....	52
Tabulka 17: Výpočet čistého procentuálního ročního výnosu malého bytu ve městě Zlín .....	53
Tabulka 18: Čistý procentuální výnos včetně případného doplacení při užití hypotečního úvěru .....	56
Tabulka 19: Výpočet čistého procentuálního výnosu malého bytu ve městě Zlín včetně potenciálního nárůstu nájmu a prodejních cen .....	57
Tabulka 20: Ukazatele kvality použity na určení rizik a udržitelnosti spojené s investicí v této lokalitě .....	59
Tabulka 21: Celkové pořadí krajských měst v míře rizika a udržitelnosti .....	60

**SEZNAM GRAFŮ**

Graf 1: Počet obyvatel v krajských městech ČR (v tis.), 2023 .....	27
Graf 2: Počet přistěhovalých osob na tis. obyvatel, 2023 .....	28
Graf 3: Podíl nezaměstnaných osob k 31. 03. 2024.....	31
Graf 4: Průměrná hrubá mzda v krajích v Kč, 31. 12. 2023 .....	32
Graf 5: Prodejní ceny malých bytů za 1 m <sup>2</sup> (Kč).....	35
Graf 6: Ceny nájmu za 1 m <sup>2</sup> malých bytů (Kč) .....	36
Graf 7: Prodejní ceny za 1 m <sup>2</sup> velkých bytů (Kč).....	38
Graf 8: Ceny nájmu za 1 m <sup>2</sup> velkých bytů (Kč).....	40
Graf 9: Průměrný roční nárůst prodejních a nájemních cen krajských měst v období 2015-2023 .....	47
Graf 10: Průměrné roční tempo růstu prodejních cen bytů za období 2015-2023 .....	48
Graf 11: Průměrné roční tempo růstu nájemních cen bytů za období 2015-2023 .....	49
Graf 12: Čistý procentuální výnos bytů obou kategorií ve všech krajských městech financované vlastními finančními prostředky.....	54
Graf 13: Doba návratnosti.....	55
Graf 14: Čistý roční výnos včetně potenciálního tempa růstu nájmu a cen v jednotlivých krajských městech u malých i velkých bytů při financování z vlastních finančních prostředků .....	58

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Sekundární statistiky

Příloha P II: Výhodnost investice

Příloha P III: Dotazníky

**PŘÍLOHA P I: SEKUNDÁRNÍ STATISTIKY****MEZIROČNÍ NÁRŮST CEN**- Prodej – ceny v daném roce (Sreality.cz)

Město	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brno	43 409	49 425	53 175	59 102	64 315	74 867	95 019	105 654	100 273
České Budějovice	28 319	32 481	37 831	40 131	43 431	49 369	68 242	77 318	72 537
Hradec Králové	31 815	36 359	41 614	44 558	45 677	54 287	69 941	79 250	73 412
Jihlava	23 716	27 943	31 984	35 613	38 846	43 139	51 698	60 320	58 837
Karlovy vary	34 125	34 732	37 612	38 750	40 601	42 551	52 507	60 247	60 457
Liberec	26 078	29 501	34 056	37 350	39 422	48 452	61 164	69 126	65 693
Olomouc	31 361	36 387	42 183	45 581	47 992	51 437	60 100	77 797	79 930
Ostrava	14 680	17 012	19 745	21 179	23 801	31 692	42 988	48 027	46 880
Pardubice	28 967	32 798	35 697	38 217	41 793	48 467	68 145	72 958	65 948
Plzeň	31 470	35 943	39 512	42 121	44 330	52 227	62 450	71 876	68 606
Praha	61 647	68 553	77 423	87 455	94 424	104 591	118 916	130 937	127 436
Ústí nad Labem	11 092	11 780	13 817	15 215	18 191	22 491	32 573	39 578	33 915
Zlín	26 805	31 444	33 316	38 033	43 058	53 202	65 154	74 470	73 295

- Prodej – procentuální nárůst ceny (Sreality.cz)

Město	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	15 - 23	Průměr
Brno	14%	8%	11%	9%	16%	27%	11%	-5%	231%	11%
České Budějovice	15%	16%	6%	8%	14%	38%	13%	-6%	256%	13%
Hradec Králové	14%	14%	7%	3%	19%	29%	13%	-7%	231%	11%
Jihlava	18%	14%	11%	9%	11%	20%	17%	-2%	248%	12%
Karlovy vary	2%	8%	3%	5%	5%	23%	15%	0%	177%	8%
Liberec	13%	15%	10%	6%	23%	26%	13%	-5%	252%	13%
Olomouc	16%	16%	8%	5%	7%	17%	29%	3%	255%	13%
Ostrava	16%	16%	7%	12%	33%	36%	12%	-2%	319%	16%
Pardubice	13%	9%	7%	9%	16%	41%	7%	-10%	228%	12%
Plzeň	14%	10%	7%	5%	18%	20%	15%	-5%	218%	10%
Praha	11%	13%	13%	8%	11%	14%	10%	-3%	207%	10%
Ústí nad Labem	6%	17%	10%	20%	24%	45%	22%	-14%	306%	16%
Zlín	17%	6%	14%	13%	24%	22%	14%	-2%	273%	14%

- Pronájem – ceny v daném roce (Sreality.cz)

Město	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brno	186	200	218	232	248	263	272	312	339
České Budějovice	145	152	170	177	191	195	202	228	240
Hradec Králové	153	156	179	190	205	211	224	248	248
Jihlava	141	152	170	174	194	198	205	231	237
Karlovy vary	152	153	154	166	176	182	182	200	213
Liberec	136	145	156	178	190	204	218	232	234
Olomouc	157	165	180	198	203	212	223	239	248
Ostrava	134	141	145	156	166	174	177	196	204
Pardubice	149	158	170	188	202	214	220	242	255
Plzeň	146	158	175	193	199	201	202	221	240
Praha	238	267	301	325	333	314	301	360	403
Ústí nad Labem	131	138	142	150	163	168	175	182	191
Zlín	166	172	184	209	218	223	234	260	264

- Pronájem – procentuální nárůst ceny (Sreality.cz)

Město	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	15 - 23	Průměr
Brno	8%	9%	6%	7%	6%	3%	15%	9%	182%	7,8%
České Budějovice	5%	12%	4%	8%	2%	4%	13%	5%	166%	6,6%
Hradec Králové	2%	15%	6%	8%	3%	6%	11%	0%	162%	6,3%
Jihlava	8%	12%	2%	11%	2%	4%	13%	3%	168%	6,8%
Karlovy vary	1%	1%	8%	6%	3%	0%	10%	6%	140%	4,4%
Liberec	7%	8%	14%	7%	7%	7%	6%	1%	172%	7,1%
Olomouc	5%	9%	10%	3%	4%	5%	7%	4%	158%	5,9%
Ostrava	5%	3%	8%	6%	5%	2%	11%	4%	152%	5,4%
Pardubice	6%	8%	11%	7%	6%	3%	10%	5%	171%	7,0%
Plzeň	8%	11%	10%	3%	1%	0%	9%	9%	164%	6,5%
Praha	12%	13%	8%	2%	-6%	-4%	20%	12%	169%	7,1%
Ústí nad Labem	5%	3%	6%	9%	3%	4%	4%	5%	146%	4,8%
Zlín	4%	7%	14%	4%	2%	5%	11%	2%	159%	6,0%

## PŘÍLOHA P II: VÝHODNOST INVESTICE

### VÝNOSNOST INVESTICE

#### Přepočtené prodejní ceny

Ceny za m<sup>2</sup> jsou zaokrouhleny na celé jednotky a jsou vyjádřeny v Kč. Ceny za m<sup>2</sup> jsou vynásobeny u malých bytů 35 m<sup>2</sup> a u velkých bytů 75 m<sup>2</sup>.

Město	Malý byt		Velký byt	
	Cena za m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> x 35	Cena za m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> x 75
Brno	119 475	4 181 625	99 605	7 470 375
České Budějovice	85 474	2 991 590	72 774	5 458 050
Hradec Králové	86 297	3 020 395	83 487	6 261 525
Jihlava	74 047	2 591 645	59 212	4 440 900
Karlovy Vary	67 458	2 361 030	58 941	4 420 575
Liberec	74 760	2 616 600	72 974	5 473 050
Olomouc	104 444	3 655 540	79 488	5 961 600
Ostrava	54 149	1 895 215	46 096	3 457 200
Pardubice	95 545	3 344 075	72 200	5 415 000
Plzeň	85 521	2 993 235	73 880	5 541 000
Praha	145 706	5 099 710	136 867	10 265 025
Ústí nad Labem	42 961	1 503 635	37 492	2 811 900
Zlín	84 244	2 948 540	67 430	5 057 250

### Přepočten roční výnosy z nájmu

Ceny za m<sup>2</sup> jsou zaokrouhleny na celé jednotky a jsou vyjádřeny v Kč. Ceny za m<sup>2</sup> jsou vynásobeny u malých bytů x 35 m<sup>2</sup> a u velkých bytů x 75 m<sup>2</sup>.

Město	Malý byt			Velký byt		
	Nájem Kč/m <sup>2</sup>	Měsíční nájem x 35 (Kč)	Roční nájem	Nájem Kč/m <sup>2</sup>	Měsíční nájem x 75 (Kč)	Roční nájem (Kč)
Brno	401	14 035	168 420	287	21 525	258 300
České Budějovice	310	10 850	130 200	204	15 300	183 600
Hradec Králové	290	10 150	121 800	235	17 625	211 500
Jihlava	299	10 465	125 580	220	16 500	198 000
Karlovy Vary	271	9 485	113 820	188	14 100	169 200
Liberec	288	10 080	120 960	239	17 925	215 100
Olomouc	312	10 920	131 040	218	16 350	196 200
Ostrava	254	8 890	106 680	202	15 150	181 800
Pardubice	338	11 830	141 960	240	18 000	216 000
Plzeň	312	10 920	131 040	210	15 750	189 000
Praha	534	18 690	224 280	370	27 750	333 000
Ústí nad Labem	243	8 505	102 060	177	13 275	159 300
Zlín	309	10 815	129 780	189	14 175	170 100



## Náklady

- Pojištění (srovnac.cz)

Město	Malý byt (roční pojištění)	Velký byt (roční pojištění)
Brno	1 401 Kč	2 633 Kč
České Budějovice	1 002 Kč	1 828 Kč
Hradec Králové	1 012 Kč	2 098 Kč
Jihlava	868 Kč	1 487 Kč
Karlovy Vary	791 Kč	1 481 Kč
Liberec	876 Kč	1 834 Kč
Olomouc	1 225 Kč	1 997 Kč
Ostrava	635 Kč	1 158 Kč
Pardubice	1 120 Kč	1 814 Kč
Plzeň	1 003 Kč	1 857 Kč
Praha	1 709 Kč	3 439 Kč
Ústí nad Labem	504 Kč	942 Kč
Zlín	988 Kč	1 694 Kč

## **Hypotéka**

- Velké byty (Moneta)

Město	Kupní cena	80 % (Kč)	Měsíční splátka (Kč)	Roční výše splátek (Kč)
Brno	7 470 375	5 976 300	32 780	393 360
České Budějovice	5 458 050	4 366 440	23 950	287 400
Hradec Králové	6 261 525	5 009 220	27 475	329 700
Jihlava	4 440 900	3 552 720	19 486	233 832
Karlovy Vary	4 420 575	3 536 460	19 397	232 764
Liberec	5 473 050	4 378 440	24 015	288 180
Olomouc	5 961 600	4 769 280	26 159	313 908
Ostrava	3 457 200	2 765 760	15 170	182 040
Pardubice	5 415 000	4 332 000	23 761	285 132
Plzeň	5 541 000	4 432 800	24 314	291 768
Praha	10 265 025	8 212 020	45 042	540 504
Ústí nad Labem	2 811 900	2 249 520	12 338	148 056
Zlín	5 057 250	4 045 800	22 191	266 292

- Malé byty (Moneta)

<b>Město</b>	<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>80 % (Kč)</b>	<b>Měsíční splátka (Kč)</b>	<b>Roční výše splátek (Kč)</b>
Brno	4 181 625	3 345 300	18 349	220 188
České Budějovice	2 991 590	2 393 272	13 127	157 524
Hradec Králové	3 020 395	2 416 316	13 253	159 036
Jihlava	2 591 645	2 073 316	11 372	136 464
Karlovy Vary	2 361 030	1 888 824	10 360	124 320
Liberec	2 616 600	2 093 280	11 482	137 784
Olomouc	3 655 540	2 924 432	16 040	192 480
Ostrava	1 895 215	1 516 172	8 316	99 792
Pardubice	3 344 075	2 675 260	14 674	176 088
Plzeň	2 993 235	2 394 588	13 134	157 608
Praha	5 099 710	4 079 768	22 377	268 524
Ústí nad Labem	1 503 635	1 202 908	6 598	79 176
Zlín	2 948 540	2 358 832	12 938	155 256

## Výnosnost investice

Město	Velké byty				Malé byty			
	Hrubý výnos	Financování VZ		80/20 Hypo.	Hrubý výnos	Financování VZ		80/20 Hypo.
Čistý výnos		Doba návratnosti	Čistý výnos	Čistý výnos		Doba návratnosti	Čistý výnos	
Brno	3,5%	3,2%	31,4	-2,1%	4,0%	3,8%	26,6	-1,5%
České Budějovice	3,4%	3,0%	33,2	-2,3%	4,4%	4,0%	25,1	-1,3%
Hradec Králové	3,4%	3,1%	32,6	-2,2%	4,0%	3,7%	27,2	-1,6%
Jihlava	4,5%	4,0%	24,8	-1,2%	4,8%	4,4%	22,6	-0,8%
Karlovy Vary	3,8%	3,4%	29,4	-1,9%	4,8%	4,4%	22,9	-0,9%
Liberec	3,9%	3,6%	28,0	-1,7%	4,6%	4,2%	23,7	-1,1%
Olomouc	3,3%	3,0%	33,8	-2,3%	3,6%	3,3%	30,5	-2,0%
Ostrava	5,3%	4,7%	21,2	-0,5%	5,6%	5,1%	19,7	-0,2%
Pardubice	4,0%	3,6%	27,5	-1,6%	4,2%	3,9%	25,5	-1,3%
Plzeň	3,4%	3,1%	32,7	-2,2%	4,4%	4,0%	24,9	-1,2%
Praha	3,2%	3,0%	32,9	-2,2%	4,4%	4,2%	24,0	-1,1%
Ústí nad Labem	5,7%	5,0%	20,0	-0,3%	6,8%	6,1%	16,4	0,8%
Zlín	3,4%	3,0%	33,5	-2,3%	4,4%	4,0%	24,8	-1,2%

### Výnosnost investice včetně tempa růstu nájmu a ceny

Město	Malé byty	Velké byty
Brno	15,5%	14,9%
České Budějovice	17,4%	16,3%
Hradec Králové	15,4%	14,8%
Jihlava	17,0%	16,5%
Karlovy Vary	12,2%	11,2%
Liberec	17,1%	16,5%
Olomouc	16,2%	15,9%
Ostrava	21,6%	21,2%
Pardubice	15,8%	15,5%
Plzeň	14,8%	13,8%
Praha	14,1%	12,9%
Ústí nad Labem	22,5%	21,4%
Zlín	18,0%	16,9%

## POŘADÍ EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ

	Migrace			Index kvality života			Nezaměstnanost			Průměrné mzdy			Doba inzerce nájmu			Celkové	
	H	P	B	H	P	B	H	P	B	H	P	B	H	P	B	Body	Pořadí
Plzeň	24,81	2.	12	6,0	3.-5.	9	2,74%	2.	12	44231	3.	11	27	1.	13	57	1.
Praha	19,53	3.	11	9,2	1.	13	2,79%	3.	11	55039	1.	13	34	8.	6	54	2.
České Budějovice	12,32	4.	10	6,0	3.-5.	9	3,16%	6.	9	42761	6.	8	28	2.	12	48	3.
Brno	11,68	5.	9	7,0	2.	12	4,66%	10.	4	45569	2.	12	33	7.	7	44	4.
Hradec Králové	7,21	9.	5	6,0	3.-5.	9	3,07%	4.	10	43079	5.	9	31	5.	9	42	5.
Jihlava	28,38	1.	13	5,9	6.	8	3,16%	5.	8	42623	7.	7	35	10.	4	40	6.
Liberec	7,47	8.	6	4,8	9.	5	3,73%	8.	6	41911	10.	4	28	3.	11	32	7.
Zlín	4,70	11.	3	4,6	10.	4	2,70%	1.	13	42318	8.	6	34	9.	5	31	8.
Pardubice	4,38	12.	2	5,1	7.	7	3,18%	7.	7	41802	12.	2	30	4.	10	28	9.
Olomouc	5,75	10.	4	5,0	8.	6	4,12%	9.	5	41880	11.	3	32	6.	8	26	10.
Karlovy Vary	11,53	6.	8	4,2	11.	3	5,12%	11.	3	40559	13.	1	40	11.	3	18	11-12.
Ostrava	8,10	7.	7	3,0	12.	2	5,67%	12.	2	42068,00	9.	5	41	12.	2	18	11-12.
Ústí nad Labem	-3,08	13.	1	2,9	13.	1	6,35%	13.	1	43165,00	4.	10	45	13.	1	14	13.

Vysvětlení zkratk této tabulky: H = hodnota, P = pořadí, B = body

## PŘÍLOHA P III: DOTAZNÍKY

Tato příloha obsahuje otázky dotazníkového šetření včetně všech odpovědí respondentů.

### 1. Jak se podle Vás pohybují prodejní ceny bytů a výše nájmu bytů ve městě Zlín v porovnání s ostatními krajskými městy?

- Jsou nejvyšší.
- Z krajských měst na Moravě je dlouhodobě nejdražší bydlení v Brně, následuje Olomouc, poté Zlín a nejlevnější Ostrava. Obecně na severní Moravě můžeme ještě najít velmi levné byty cenově výrazně pod hladinou celorepublikového průměru. V širším kontextu bych ceny Zlína srovnala například s Pardubicemi.
- Jsou nižší
- Jsou vyšší
- Zlín patří k dražším lokalitám. Ve srovnání s jinými městy je Zlín méně zajímavou investiční lokalitou.
- Myslím si, že Zlín bude v žebříčku krajských měst někde kolem průměru. Není to nejlevnější krajské město, ani nejdražší.
- Ve Zlíně, jako v krajském městě Zlínského kraje, se prodejní ceny bytů a výše nájmu obvykle řídí několika faktory, včetně ekonomického vývoje regionu, poptávky a nabídky nemovitostí, a dostupnosti infrastruktury a služeb. Zlín je známý svou průmyslovou historií a rozvíjejícím se sektorem služeb, což může přitahovat pracovní síly a zvyšovat poptávku po bydlení. Prodejní ceny bytů ve Zlíně mohou být obecně nižší než v některých větších krajských městech jako je Brno nebo Plzeň, kde je vyšší ekonomická aktivita a větší univerzitní populace. Na druhou stranu, výše nájmu by mohla být relativně srovnatelná s jinými menšími krajskými městy, závisí to na specifických lokálních podmínkách, jako je dostupnost nového bydlení nebo obliba konkrétních oblastí města.
- Prodejní ceny bytů a nájmu bytů ve městě Zlín se v porovnání s ostatními krajskými městy pohybují ve spodním rozpětí. Jedná se o průměrné ceny tzv. "sekond handových" (starší panelákové byty, které se prodávají a již několikrát změnilly majitele) nemovitostí, ne nově postavených bytů (developerských projektů).

V podobné cenové hladině se pohybují ceny v Moravskoslezském kraji (Ostrava), Libereckém kraji (Liberec), Karlovarském kraji (Karlovy Vary), Plzeňském kraji (Plzeň) a Jihočeském kraji (České Budějovice) a v Kraji Vysočina (Jihlava). Prahu, jako hlavní město, jsem neuvažovala, protože to je kraj sám o sobě a pro sebe, kde ceny nemovitostí jsou úplně jiné (podstatně vyšší) než v ostatních krajích České republiky.

## 2. Vyplatí se ve Zlíně aktuálně koupit byt na investici?

- Ano
- Z dlouhodobého hlediska ano, nájemní síla je i díky univerzitě stále velká.
- Ano
- ANO
- Spíše ne. Výnosnost je nízká.
- Investice do nemovitosti kdekoliv po ČR je vždy otázka čísel. Když se investor snaží a dá si tu práci s hledáním a vyjednáváním, tak se i ve Zlíně dá koupit nemovitost investičně zajímavá. Obecně si ale myslím, že Zlín není nejlepší město k investici z hlediska návratnosti. Nicméně vzhledem k trendu zvyšování cen nemovitostí to může dávat smysl i ve Zlíně.
- Koupě bytu na investici ve Zlíně může být zajímavou příležitostí, ale je třeba zvážit několik důležitých faktorů, aby se rozhodnutí ukázalo jako výhodné: Lokalita: Zlín má několik atraktivních lokalit, které jsou vhodné pro investiční bydlení, zejména blízko univerzity, průmyslových zón a obchodních center. Lokalita výrazně ovlivňuje jak potenciální zhodnocení nemovitosti, tak i snadnost pronajímání.

Cenový vývoj: Historický cenový vývoj a aktuální tržní trend jsou klíčové pro posouzení, zda je investice perspektivní. V posledních letech se ceny nemovitostí v mnoha městech ČR zvyšují, ale místní faktory ve Zlíně mohou tyto trendy modifikovat.

Poptávka po nájmech: Zlín jako univerzitní město a centrum několika velkých firem má stabilní poptávku po nájemním bydlení. Zajímavé mohou být byty blízko vysokoškolských budov, kde je pravidelná poptávka po studentském bydlení.

Stav nemovitosti a údržba: Starší byty mohou vyžadovat více údržby nebo renovaci, což je třeba zahrnout do celkových nákladů investice. Na druhou stranu, novostavby mohou nabízet nižší provozní náklady a vyšší standard bydlení, což je lákavé pro nájemníky.

Právní a finanční aspekty: Je důležité porozumět všem právním a finančním aspektům nákupu bytu, včetně daní, poplatků a možností financování. Právní čistota nemovitosti je zásadní, aby se předešlo budoucím komplikacím.

- Investiční byt se vyplatí koupit v každém kraji, tedy i ve Zlínském kraji, vzhledem k současné výši inflace a výši úrokových sazeb. Doporučuji jako investiční byt koupit menší byt (1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1) z důvodu nižší pořizovací/kupní ceny a lepší případné další prodejnosti/obchodovatelnosti (likvidity). Investiční nemovitosti by se měly pořizovat pokud možno na co nejdelší dobu kvůli návratnosti investice, která se většinou pohybuje vzhledem k pořizovací ceně v rozpětí cca 10-15 let.

### **3. Která krajská města ČR jsou dle Vašeho názoru v aktuální době nejlepší pro koupi bytu na investici?**

- Ty, kde jsou ceny nejnižší - Most, Teplice, Ostrava.
- Záleží na finančních možnostech a preferované lokalitě investora a dále na tom, zda bude investovat hotovost a nebo řešit hypotéku. Každému se může vyplatit něco jiného z různých důvodů.
- Brno
- Zlín, Olomouc, Hradec Králové, Praha
- Ostrava. Ústí nad Labem.
- Podle mě to bude Ostrava a možná Ústí nad Labem
- Při rozhodování o koupi bytu na investici v České republice je důležité zvážit několik faktorů, jako jsou ekonomický růst, demografický vývoj, infrastruktura a poptávka po nájmech. Některá krajská města nabízejí zvláště atraktivní příležitosti pro investory do nemovitostí. Zde je pár měst, které by mohly být v současné době považovány za dobré možnosti:



Brno: Jako druhé největší město v ČR a významné univerzitní a technologické centrum má Brno silnou poptávku po bytovém bydlení. Město je domovem mnoha vysokých škol a technologických firem, což přitahuje mladé profesionály a studenty.

Plzeň: Plzeň, která je průmyslovým a obchodním centrem, se také těší stabilnímu nárůstu cen nemovitostí a poptávce po nájmu. Město má dobrou dopravní infrastrukturu a je blízko k Německu, což je výhodné pro mezinárodní pracovní příležitosti.

Olomouc: S vysokou koncentrací vysokoškolských studentů a historickým a kulturním významem je Olomouc zajímavou volbou pro investice do bytů. Město nabízí příjemné životní prostředí a stále rozumné ceny nemovitostí.

Ostrava: Ostrava se transformuje z průmyslového centra na město s rozvíjející se službou a IT sektorem. Město nabízí relativně nízké nákupní ceny nemovitostí a vysokou návratnost investice díky rostoucí poptávce po moderním bydlení.

Liberec: Liberec, blízko Německa a Polska, je atraktivní pro investory hledající menší město s dobrým přístupem k přírodním a rekreačním oblastem. Město má rostoucí turistický ruch a stabilní ekonomiku.

Investování do nemovitostí v těchto městech může nabídnout různé výhody, včetně silného potenciálu pro kapitálový růst a vysokého výnosu z pronájmu. Nicméně, je vždy důležité provést důkladný výzkum specifických tržních podmínek a možných rizik před uskutečněním investice.

- V aktuální době jsou nejnižší pořizovací/kupní ceny bytů v Ústeckém kraji. Na investici jsou vhodné menší byty ve všech krajských městech.