

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

**Faktory ovlivňující ekonomické efekty realizované
investice**

Jan Tesař

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jan Tesař

Podnikání a administrativa

Název práce

Faktory ovlivňující ekonomické efekty realizované investice

Název anglicky

Factors affecting the economic effects of realized investment

Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce bude zanalyzovat, jak vybrané faktory ovlivňovaly konkrétní investici do nemovitosti v určitém období. Bude se jednat o investici do nemovitosti, která byla pořízená za účelem pronájmu. Bude se sledovat, jak se faktory jako jsou lokalita, ceny nemovitostí, úrokové sazby hypoték, daně a další faktory v čase mění a jak tyto změny ovlivňují výnos z investice.

Metodika

V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy týkající se trhu nemovitostí a investic do nemovitostí, následně budou popsány faktory, které ovlivňují tyto investice. Těmito faktory jsou především lokalita, ceny, úrokové sazby hypoték, daně a jiné.

V praktické části bude popsáno, jak se zmiňované faktory v určitém období vyvíjely a jak tento vývoj ovlivnil vybranou investici do nemovitosti. V této části bude vycházeno z informací uvedených v teoretické části práce a budou použity data získané sekundárním sběrem dat. Dále bude využito informací získaných ze zkušeností a praxe na realitním trhu. Pomocí časového srovnání dojde k porovnání, jak vývoj vybraných faktorů ovlivňuje výnosy realizované investice.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

trh s nemovitostmi, investice do nemovitosti, hypoteční úvěr, úroková sazba, lokalita, cena, pronájem

Doporučené zdroje informací

- CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. 1. dotisk 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1998, 160 s. ISBN 80-707-9690-1
- GOLDIE, Daniel C a Gordon S MURRAY. Co potřebujete vědět o investování: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí. Praha: Pragma, c2011, 99 s. ISBN 978-80-7349-264-9
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. ISBN 978-80-7265-101
- RADOVÁ, Jarmila. Finanční matematika pro každého: příklady. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2011, 249 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3584-9
- ROUŠAR, Ivo. Projektové řízení technologických staveb. 1. vyd. Praha: Grada, 2008, 255 s. ISBN 978-80-247-2602-1
- SYROVÝ, Petr a Evžen KOREC. Investování pro začátečníky: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2010, 105 s. Investice. ISBN 978-80-247-3486-6
- VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6
-

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dana Žídková, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2015

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 03. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Faktory ovlivňující ekonomické efekty realizované investice" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2016

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí diplomové práce Ing. Daně Židkové, CSc., za odborné vedení a poskytnutí cenných rad a informací.

Faktory ovlivňující ekonomické efekty realizované investice

Factors affecting economic effects of realized investment

Souhrn

Diplomová práce hodnotí konkrétní investici do nemovitosti, kterou je pořízení bytu za účelem pronájmu. Realizované efekty plynoucí z této investice jsou porovnány s efekty plynoucími z alternativní investice, kterou je nemovitostní fond Reico. Dále je popsán trh s nemovitostmi a vybrané faktory ovlivňující tento trh. Těmito faktory jsou výstavba, lokalita, cena nemovitostí, demografické faktory, úrokové sazby hypoték, daň z nemovitostí a daň z příjmů FO. Pomocí časových řad je popsán vývoj jednotlivých faktorů, který je následně porovnán s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti. Na základě porovnání investice do bytu a investice do fondu Reico je zjištěno výrazně lepší zhodnocení v případě investování do bytu a jeho následného pronájmu. Z porovnání vývoje faktorů a vývoje příjmů plynoucích z pronájmu je patrné, že nejvíce jsou tyto efekty ovlivňovány vývojem cen nemovitostí a vývojem daně z příjmů FO.

Summary

Master thesis evaluates the specific property investment. Property investment was purchase for rental. Investments profits are compared with the effects from alternative investment, which is a real estate fund Reico. Master thesis also describes the real estate market and selected factors affecting this market. These factors are the construction, location, price of real estate, demographic factors, mortgage rates, property tax and income tax. Time series describes the evolution of the factors which are compared with the evolution of revenues from the real estate rent. Result is that property investment made higher profit than alternative investment. The result of the factor's and profit comparison is that price evolution and income tax evolution affecting effects of realized investment at most.

Klíčová slova: trh s nemovitostmi, investice do nemovitosti, hypoteční úvěr, úroková sazba, lokalita, cena, pronájem, byt

Keywords: real estate market, real estate investments, mortgage credit, mortgage interest rate, location, price, rent, flat

Obsah

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | Úvod | 10 |
| 2 | Cíl práce a metodika..... | 11 |
| 2.1 | Cíl práce..... | 11 |
| 2.2 | Metodika práce | 11 |
| 3 | Teoretická východiska..... | 13 |
| 3.1 | Základní pojmy | 13 |
| 3.1.1 | Investice | 13 |
| 3.1.2 | Nemovitost..... | 13 |
| 3.1.3 | Investice do nemovitostí | 14 |
| 3.1.4 | Výnosy plynoucí z investic do nemovitostí | 16 |
| 3.2 | Trh s nemovitostmi | 17 |
| 3.3 | Hlavní jednotky na trhu s nemovitostmi..... | 19 |
| 3.3.1 | Rodinný dům | 19 |
| 3.3.2 | Byt | 20 |
| 3.3.3 | Pozemek..... | 21 |
| 3.3.4 | Parcela..... | 22 |
| 3.4 | Výstavba..... | 23 |
| 3.5 | Lokalita | 23 |
| 3.6 | Developer..... | 23 |
| 3.7 | Realitní kancelář..... | 24 |
| 3.8 | Nájem..... | 25 |
| 3.9 | Ceny nemovitostí | 25 |
| 3.9.1 | Cena administrativní | 25 |
| 3.9.2 | Tržní cena nemovitostí..... | 26 |
| 3.10 | Financování nemovitostí..... | 26 |
| 3.10.1 | Hypoteční úvěr | 26 |
| 3.10.2 | Úroková sazba | 28 |
| 3.11 | Mzda..... | 28 |
| 3.12 | Daň z nemovitých věcí a daň z příjmů FO | 28 |
| 3.12.1 | Daň z nemovitých věcí..... | 28 |
| 3.12.2 | Daň z příjmů FO..... | 31 |
| 4 | Analytická část..... | 33 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.1 | Vybraná investice do nemovitosti..... | 33 |
| 4.1.1 | Charakteristika nemovitosti | 33 |
| 4.1.2 | Počáteční investice..... | 34 |
| 4.2 | Porovnání s alternativní možností uložení finančních prostředků | 38 |
| 4.2.1 | Zhodnocení vývoje hodnoty podílového fondu Reico s vývojem příjmů plynoucích z investice..... | 41 |
| 4.3 | Charakteristika trhu s nemovitostmi..... | 41 |
| 4.4 | Výstavba | 45 |
| 4.4.1 | Výstavba bytů v bytových domech | 45 |
| 4.4.2 | Porovnání vývoje výstavby bytů bytových domů s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 46 |
| 4.4.3 | Výstavba bytů v rodinných domech..... | 46 |
| 4.4.4 | Porovnání vývoje výstavby bytů v rodinných domech s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 47 |
| 4.5 | Výstavba v Praze | 48 |
| 4.5.1 | Počet dokončených bytů v Praze v bytových domech..... | 48 |
| 4.5.2 | Porovnání vývoje výstavby bytů v bytových domech v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice..... | 49 |
| 4.5.3 | Počet dokončených bytů v rodinných domech v Praze | 50 |
| 4.5.4 | Porovnání vývoje výstavby bytů v rodinných domech v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice..... | 50 |
| 4.5.5 | Zhodnocení vývoje výstavby s příjmy plynoucími z investice | 51 |
| 4.6 | Lokalita | 51 |
| 4.6.1 | Porovnání vývoje lokality s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 52 |
| 4.6.2 | Zhodnocení vývoje lokality s vývojem příjmů plynoucích z investice | 53 |
| 4.7 | Ceny nemovitostí | 54 |
| 4.7.1 | Porovnání průměrných cen bytů v bytových domech v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice..... | 54 |
| 4.7.2 | Zhodnocení vývoje průměrných cen nemovitostí v Praze s vývojem příjmů plynoucích z investice | 55 |
| 4.8 | Demografické faktory..... | 55 |
| 4.8.1 | Porovnání vývoje přistěhovalých do Prahy s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 57 |
| 4.8.2 | Mzdy..... | 58 |

| | | |
|--------|---|----|
| 4.8.3 | Porovnání vývoje průměrné mzdy FO v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 58 |
| 4.8.4 | Zhodnocení vývoje demografických údajů s vývojem příjmů plynoucích z investice | 59 |
| 4.9 | Financování | 59 |
| 4.9.1 | Porovnání vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 60 |
| 4.9.2 | Zhodnocení vývoje financování s vývojem příjmů plynoucích z investice | 60 |
| 4.10 | Daň z nemovitých věcí a daň z příjmu FO | 61 |
| 4.10.1 | Daň z nemovitých věcí..... | 61 |
| 4.10.2 | Porovnání vývoje daně z nemovitých věcí s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 62 |
| 4.10.3 | Daň z příjmu FO..... | 62 |
| 4.10.4 | Porovnání daně z příjmů FO s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice | 63 |
| 4.10.5 | Zhodnocení vývoje zmíněných daní s vývojem příjmů plynoucích z investice | 63 |
| 5 | Závěr..... | 64 |
| 6 | Seznam použitých zdrojů | 67 |
| 7 | Přílohy | 70 |

1 Úvod

Trh s nemovitostmi spadá do všeobecného tržního systému České republiky. Oproti ostatním trhům s movitými věcmi má realitní trh specifické vlastnosti, které jsou zapříčiněny určitými zvláštnostmi zboží, se kterým se na trhu s nemovitostmi obchoduje. Touto zvláštností je zejména nepřenositelnost nemovitostí. Trh s nemovitostmi v České republice prakticky vznikl až v 90. letech minulého století. Od této doby však realitní trh prošel velkým vývojem, který byl spojený například se změnou legislativy, změnou v architektuře, ale i se změnou nároků obyvatel na bydlení. S rozmachem realitního trhu je spojená také změna ve vlastnictví nemovitostí, která zapříčinila rozvoj jedné z částí realitního trhu a to jsou pronájmy nemovitostí.

Pronájem nemovitostí lze v určitých případech považovat za investici. S investicemi jsou spojena investiční rozhodnutí, která jsou z hlediska budoucích efektů realizované investice klíčová. Existují různé metody, které hodnotí, zda investiční rozhodnutí byla správná a přinesla požadované efekty. S pronájmem nemovitostí jsou spojené určité faktory, které průběh pronájmu ovlivňují. Těmito faktory jsou například lokalita, ceny nemovitostí, úroková sazba hypoték atd. Pokud se vlastník rozhodne, že bude svou nemovitost pronajímat, zmíněné faktory mohou jeho potencionální výnosy ovlivnit. Proto je důležité znát budoucí rozvoj lokality, ve které se nemovitost nachází, jelikož s lokalitou je velmi blízce spojená cena nemovitosti a samozřejmě i zájem o nemovitost a z toho plynoucí příjmy.

Investor při rozhodování, zda bude svou nemovitost pronajímat, musí vzít v úvahu i to, že se sháněním nájemníků, obstaráním prohlídek bytu a jinou správou o nemovitost v průběhu pronájmu, bude muset vyvinout dostatečnou aktivitu a úsilí. Existuje samozřejmě možnost oslovit některou zprostředkovatelskou nebo jinou odbornou společnost, která všechnu tuto starost převezme za něj a samotný investor nebude mít s nemovitostí žádné starosti. Avšak tyto společnosti si za své služby budou účtovat poplatky. Otázkou také zůstává, zda zprostředkující společnost bude opravdu dostatečně profesionální a o nemovitost bude postaráno tak, jak by mělo být.

Další velmi důležitou otázkou z hlediska pronájmu nemovitosti je strategie investora. Jednou ze strategií může být snaha byt pronajmout za vyšší cenu s rizikem, že byt zůstane

několik týdnů až měsíců neobsazený a nebude generovat příjmy. Další strategií je naopak zvolit nižší cenu za pronájem, ale s výhodou, že se byt pronajme rychleji a nebude mnoho dní prázdný. Pro každého investora je samozřejmě nejlepší najít takového nájemce, který bude bezproblémový, bude dodržovat veškeré ujednání ve smlouvě a zároveň bude chtít v nájmu zůstat dlouhodobě. Toto dlouhodobé setrvání bude investorovi přinášet jistotu příjmů a využití nemovitosti. Bohužel ve většině případů jsou pronájmy krátkodobějšího charakteru, tj. na období 2 – 5 let. Pronájmy na delší časové období bývají u standardních nemovitostí spíše výjimkou.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je zanalyzovat, jak vybrané faktory, kterými jsou například lokalita, ceny nemovitostí, úroková sazba hypoték a demografické vlivy, ovlivňovaly konkrétní investici do nemovitosti v období od roku 2006 až do roku 2014. Zejména se bude sledovat, jak se tyto jednotlivé faktory ve zmíněném období vyvíjely a tento jejich vývoj bude porovnán s vývojem výnosů plynoucích z pronájmu nemovitostí ve stejném období. Pro práci bude vybrána nemovitost, která se často vyskytuje na českém trhu s nemovitostmi.

2.2 Metodika práce

V teoretické části byl na základě prostudované literatury a vlastních poznatků získaných při praxi na realitním trhu charakterizován trh s nemovitostmi. Byly zde popsány základní pojmy týkající se trhu s nemovitostmi a investic do nemovitostí. Dále byly na základě zjištěných informací určeny některé důležité faktory, které ovlivňují realizovanou investici, a byly zde popsány.

V praktické části bylo vycházeno z informací a zkušeností získaných z praxe na realitním trhu, z prostudovaných zdrojů a z rozhovorů s investorem a podkladů poskytnutých od investora. Ze získaných podkladů byla charakterizována nemovitost, kterou si investor

pořídil a následně pronajímal. Dále byl popsán vývoj příjmů plynoucích z pronájmů do nemovitosti od roku 2006 až do roku 2014. Z těchto údajů byl sečtením příjmů v jednotlivých letech spočítán celkový efekt plynoucí z pronájmu nemovitosti. Efekt byl vyjádřený v absolutních hodnotách a zhodnocení bylo vyjádřeno v procentech. Toto zhodnocení bylo dosaženo pomocí výpočtu ukazatele YIELD, který je v realitní praxi používán a jehož vzorec je uvedený v literární rešerši v kapitole výnosy plynoucí z investic do nemovitostí. Efekt z investice do bytu byl porovnán s efektem plynoucím z alternativní investice do nemovitosti. Jako alternativní investice do nemovitosti bylo zvoleno nepřímé investování do nemovitostí prostřednictvím podílového nemovitostního fondu Reico, který patří do skupiny České spořitelny. Údaje o vývoji nemovitostního fondu Reico byly čerpány z výkonnosti fondu a historických cen fondu vedených na webových stránkách reicofunds.cz. Efekty plynoucí ze sledované nemovitosti byly vyjádřeny v konečné podobě, po odečtení veškerých výdajů a daňového zatížení. Výdaje byly stanoveny jako paušální částka vypočítaná z příjmů a činí 30% z příjmů. Dále byla každý rok odečtena příslušná částka daně z příjmů a tím se získal konečný efekt. Daň z nemovitosti činila stokorunové částky, a proto nebyla zohledňována. Na základě sekundárního sběru dat byl popsán trh s nemovitostmi a jeho vývoj v ČR. Dále byly vybrány některé faktory, které ovlivňují výnosy plynoucí z investic do nemovitostí, a pomocí časových řad popsán vývoj těchto faktorů od roku 2006 až 2014, ve kterém byla nemovitost pronajímána. Data do časových řad byla čerpána zejména ze statistických dat získaných z Českého statistického úřadu a z publikace vydávané Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí, kterou je Trendreport. Mezi zmiňované faktory byly zvoleny výstavba nemovitostí, lokalita, ceny nemovitostí, úrokové sazby hypoték, demografické faktory a daňové zatížení. Tyto faktory byly nadále porovnány s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti v jednotlivých letech. U každého faktoru byl porovnán jeho vývoj s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané nemovitosti a byl učiněn závěr o tom, zda se vliv faktoru promítl do příjmů sledované nemovitosti.

3 Teoretická východiska

3.1 Základní pojmy

3.1.1 Investice

Investice je v nejširším pojetí charakterizovaná jako činnost, při níž se určitý subjekt, kterým může být jednotlivec, podnik, ale i stát vzdává své současné spotřeby s účelem zvýšení produkce statků v budoucnosti. To znamená, že investice vyjadřuje neodvolatelný odliv peněz výměnou za nejistý příliv peněz v budoucnosti. Platí, že získané zisky v budoucnosti musí pokrýt nejen kapitálové výdaje, ale musí produkovat i zisk. [1], [2]

Je přirozené, že peníze, které mají lidé dnes, si odkládají na později, tento proces se nazývá spoření. Rozdíl mezi spořením a investicemi je ten, že investor, který nechce spořit, ale investovat, si dnes odloží peníze, aby je mohl použít v budoucnu, ale zároveň také požaduje, aby tyto peníze, které si dnes odloží, přinesly do budoucna zisk. Lidský život je možné rozdělit do několika fází, jako jsou např. dětství, adolescence, dospělost, stáří apod. Finanční život je možné také rozdělit do fází a to na dobu hojnosti a dobu nedostatku financí. Doba hojnosti je charakteristická pro období dospělosti, kdy se aktivně pracuje. Doba nedostatku je charakteristická pro období stáří, kdy jsou lidé v penzi a kdy dochází ve většině případů k poklesu příjmu. Pokud se lidé chtějí chovat racionálně, je třeba část příjmů dávat stranou a využívat je v dobách, kdy jejich příjmy poklesnou. Odkládání příjmů povede k tomu, že si lidé budou hromadit majetek. A s tímto majetkem, je třeba nakládat tak, aby v průběhu času neztrácel hodnotu, ale naopak generoval zisk. [3]

Jelikož není přesně znám budoucí výsledek činnosti, do které je kapitál investován, je s investovaným kapitálem spojené určité riziko.

„Skutečně dosažený efekt – výnos (ve smyslu „čisté výnosy“) se může více či méně odchylovat od očekávaného výnosu, což je dáno tím, že očekávaný výnos investice je ovlivňován řadou faktorů působících na straně příjmů a výdajů.“ [6]

3.1.2 Nemovitost

Za nemovitosti lze z nejširšího hlediska považovat zejména pozemky, jako součást všeobecného povrchu zemského, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu: obecně věci, které nemohou být bez jejich porušení jakkoliv přemíst'ovány z místa na místo. Další

jejich charakteristickou vlastností je jejich dlouhodobý charakter. Pro nemovitost je synonymem pojem realita. Reality také ovlivňují své okolí a stávají se jeho součástí, ale stejně tak změna okolí může zásadně ovlivnit nemovitosti, především její cenu. Do nemovitostí především zahrnujeme veškerou lesní a zemědělskou půdu, dále také sady, vodní plochy, rybníky a vodní toky. Za nejrozšířenější nemovitosti jsou považovány hlavně pozemky, na kterých jsou postavené stavby a jsou mezi sebou spojeny pevným základem. [12], [14], [27]

Bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, která je rozdělena do více bytových jednotek, nazývaných bytů. Bytové domy mají funkci především pro bydlení. Dalším typem realit je rodinný dům. Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít obvykle nejvíce tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Pokud se dům odlišuje od těchto poznávacích znaků, je bytovým domem. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. [16]

3.1.3 Investice do nemovitostí

Jednou z možností, kam je možné odkládat nebo uložit volné finanční prostředky v době hojnosti, jsou nemovitosti. Investici do nemovitosti je možné charakterizovat jako odliv prostředků výměnou za nemovitost, kterou může být byt, dům, pozemek aj., a která bude přinášet zisk v podobě nájmu, popřípadě zvýšení hodnoty nemovitosti. Nemovitosti jsou specifické tím, že banky na ně za určitých podmínek půjčí. Tudiž je možné pořízení nemovitosti k investici financovat z cizích zdrojů a za určitých okolností není třeba použít žádných vlastních zdrojů. [4]

Investice do nemovitostí patří při dělení finančního trhu do kategorie reálných aktiv. Do nemovitostí se dá investovat buď přímo, nebo nepřímo. Člověk však dost často nemá dostatek finančních prostředků na nákup své nemovitosti, a proto často využívá možnosti jiného financování. Na trhu také existují možnosti nepřímého investování do nemovitostních fondů. Výhody nemovitostních fondů oproti přímé investici do nemovitosti jsou zejména větší možnost diverzifikace (rozložení investice mezi více nemovitostí)

a nulová náročnost na správu pro drobného investora. Správu za drobného investora totiž vykonává správce fondu. Správa majetku, nájemní smlouvy a jiné administrativní záležitosti spadají do působnosti správce fondu. Ten za tyto činnosti dostane správcovský poplatek (liší se pro konkrétní fondy) a někdy navíc podíl na zisku, pokud fond překoná stanovený výnos. Vydělaný zisk se většinou reinvestuje a zvyšuje se tak jmění fondu, není však výjimkou, že se kvalifikovaní investoři domluví a čistý výnos z pronájmu si vyplatí ve formě dividendy. Nepřímý způsob investování je další možností, jak investovat do nemovitostí. [5]

Nemovitosti jsou charakteristické tím, že jejich chování je odlišné od ostatních investičních titulů. Nejsou tolik volatilní jako ostatní investiční nástroje a nereagují rychle na změny na trzích. [27]

S investičními nástroji i investicemi do nemovitostí jsou obecně spojena následující rizika:

Tržní riziko – jedná se o jedno z nejvýznamnějších rizik pro investory, které spočívá ve změně tržních cen investičních nástrojů; obecné tržní riziko může být způsobeno změnou trhu jako celku, specifické tržní riziko může být zapříčiněno nepříznivým vývojem konkrétního investičního nástroje

Likviditní riziko – v důsledku tohoto rizika může dojít k tomu, že investor nebude moci prodat určitý investiční nástroj za tržní cenu (resp. za cenu blízkou tržní ceně) a to z důvodu malého objemu trhu s daným investičním nástrojem

Úrokové riziko – u investičních nástrojů citlivých na úrokové sazby je patrné úrokové riziko, které spočívá v možném nepříznivém vývoji tržních úrokových sazeb

Operační riziko – riziko vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, případně z vnějších událostí.

Inflační riziko - reálný výnos z investice může být menší než jeho nominální výnos, zejména za delší časová období. Je to jedno z nejvýznamnějších rizik pro dlouhodobé investory. [7]

Na rozdíl od ostatních investičních alternativ mají nemovitosti jednu výhodu – všechna výše uvedená rizika je možné určitým konáním minimalizovat. Například operativní riziko neplacení nájemného lze eliminovat správně sestavenou nájemní smlouvou a po nájemci požadovanou vratnou kaucí. Riziko poškození či zničení nemovitosti kombinací výhodného pojištění a současného zajištění kaucí. [4]

3.1.4 Výnosy plynoucí z investic do nemovitostí

Výnos z investic do nemovitostí má dvě podstatné složky (ostatně to platí i pro jiné typy investování): *složku cenovou plynoucí z cenového zhodnocení a složku příjmovou plynoucí z příjmu z nájemného*. [13]

K výpočtu výnosnosti investice do nemovitostí se nejčastěji využívá metoda YIELD a její různé modifikace. YIELD se vypočítá jako roční příjem z pronájmu vydělený cenou nemovitosti:

$$\text{YIELD} = \frac{\text{roční příjmy z nemovitosti}}{\text{investiční výdaj (cena nemovitosti)}} * 100$$

Tímto způsobem vypočítaný YIELD vyjadřuje hrubý výnos investice do nemovitosti. Pro získání čistého výnosu je potřeba od ročních příjmů odečíst veškeré výdaje. Těmito výdaji mohou být například:

- výdaje na opravy nemovitosti
- pojištění nemovitosti
- daň z nemovitosti
- daň z příjmů atd.

Při výpočtu očekávaného výnosu z investice do nemovitosti není vhodné uvažovat o růstu hodnoty nemovitosti. Cena nemovitosti může růst, ale i klesat, proto je potřeba ověřovat výhodnost investice při známé hodnotě, kterou je současná pořizovací cena nemovitosti. Se složkou cenovou, plynoucí ze zhodnocení investice, je proto vhodnější počítat až při zpětném hodnocení. [27], [8]

3.2 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je součástí tržního hospodářství, které představuje složitý ekonomický systém. Trh s nemovitostmi podléhá tržním zákonitostem, avšak na tyto zákonitosti působí určité zvláštnosti, které jsou dané naturálně věcnými vlastnostmi nemovitosti oproti věcem movitým, které jsou snadno přemístitelné. Součástí všeobecného tržního systému je trh nemovitostí, který je ve vzájemném vztahu a vlivu s celkovou tržní soustavou a jejími jednotlivými prvky. Všechny subjekty na trhu k pořízení nemovitosti vedou především tři hlavní důvody, mezi které patří:

- vlastní potřeba
- očekávaný příjem plynoucí z nemovitosti
- zvýšení hodnoty nemovitosti v čase

Realitní trh podléhá neustálým změnám a vývoji, proto je nutné s tímto faktorem počítat během analýzy trhu. To znamená, že zkušenosti, které byly získány v minulosti, nemusí platit na současném trhu a už vůbec nemusí platit pro budoucí trh. [15]

Trh s nemovitostmi se vyznačuje určitými charakteristickými rysy. Jedním z nich je diversifikace trhu podle různých druhů subjektů působících na daném trhu. Tato diversifikace je způsobena především druhem vlastnictví. Mezi základní typy vlastnictví pro danou tržní ekonomiku patří:

- vlastnictví soukromé
- vlastnictví družstevní
- vlastnictví veřejné

Vedle diversifikace trhu podle druhu vlastnictví, existuje další druh diversifikace, a to podle předmětu a druhu členění a dále podle diversifikace prostorové. [12]

Jakákoliv nemovitost je určitým způsobem odlišná a specifická od ostatních. Rozdíly plynou nejenom z účelu, ale také z polohy, stavu a spousty dalších drobných faktorů, které odlišují každou nemovitost. Nabídka a poptávka, na trhu nemovitostí, se vyznačuje silně individuálním charakterem. V případě růstu nabídky a poklesu poptávky, ceny nemovitostí klesají, naopak s poklesem nabídky a růstem poptávky, ceny stoupají. Dočasná nerovnováha může působit na hodnotu nemovitosti výrazným způsobem i několik let.

Na realitním trhu je vše odehráváno v konkurenčním soutěžním prostředí a vyznačuje se tím, že jednu z nejdůležitějších rolí hraje poloha nemovitosti. Lokalita představuje zásadní faktor, který je pro trh s nemovitostmi velmi zásadní, na rozdíl od ostatních trhů. Základní pravidlo spočívá v tom, že cena nemovitosti roste s tím, čím kratší je vzdálenost do centra měst. Umístění nemovitosti do centra města však nemusí představovat pouze výhodu. Například ceny pozemků pro rodinné domy jsou spíše odvíjeny od životního prostředí, dopravní dostupnosti, úrovně služeb atd. Tyto faktory navíc podléhají poměrně často změnám, a to v souvislosti s rozvojem automobilového průmyslu, kupní síly, měnícího se životního stylu a v neposlední řadě také v důsledku módy. [14]

Mezi další faktor, který významným způsobem ovlivňuje trh s nemovitostmi, je trh kapitálu. Vývoj cen na kapitálovém trhu se promítá do pohybu cen nemovitostí a naopak. To je dáno především kapitálovou náročností operace na tomto trhu, vyžadující podstatnou kapitálovou podporu ve formě úvěrů, a to převážně dlouhodobého charakteru. K tomu je využíváno speciálního druhu úvěru – hypotéky, respektive hypotéční zástavní listy, které patří mezi cenné papíry se všemi jejich vlastnostmi. Nemovitosti tak představují velice žádanou, mnohdy jedinou záruku všech druhů úvěru. K tomu jsou využívána zástavní práva, a to z toho důvodu, že značná část nemovitosti poskytuje bance záruku, že nedojde k jejich rekapitalizaci v případě nesolventnosti dlužníka. [12]

Trh je ovlivňován velkým množstvím faktorů, které ovlivňují trh jako celek i jeho části. Mezi tyto faktory patří především:

- politicko-správní faktory (územní plánování, daňová politika, veřejné zájmy),
- ekonomické faktory (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické faktory (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, sociální politika),
- fyzikální faktory (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, architektura, využitelnost atd.). [15]

V několika posledních letech ovlivnila trh nemovitostí změna občanského zákoníku. Prozatím jsou změny v Novém občanském zákoníku považovány za posun vpřed a je zapotřebí v těchto pozitivních změnách pokračovat do budoucna.

V oblasti rezidenčního bydlení je podstatný rozdíl ve vývoji v Praze a v ostatních regionech. Praha a Brno se vyznačují rostoucí poptávkou po bytech i nové výstavbě, zatímco v ostatních regionech, až na pár výjimek, není nová výstavba téměř žádná. Podíl vlastnického bydlení stále roste a dokonce překročil už tak vysoký podíl 75%. Vedle nízkých úrokových sazeb, vedoucích k zájmu o nemovitost, přispěl rostoucí zájem kupujících investorů nemovitost jako investici. Spekulace o růstu počtu investujících cizinců prozatím nelze potvrdit.

Z hlediska vývoje cen, lze považovat rok 2014 jako rok mírného růstu. Ve všech segmentech je možné pozorovat mírný nárůst cen, nejvíce byl tímto růstem poznamenán segment rodinných domů, nejméně pak pozemky. Příznivé podmínky panovaly na rezidenčním trhu, kde byl vývoj cen po celý rok rovnovážný, úrokové sazby měly téměř celý rok klesající tendenci a dosáhly dokonce historicky nejnižších hodnot, poptávka byla podpořena i zájmem ze strany investorů, a to zejména koupě bytů v Praze. [17]

3.3 Hlavní jednotky na trhu s nemovitostmi

3.3.1 Rodinný dům

Za rodinný dům je možné považovat stavbu, která slouží z více jak z 50% k bydlení. Rodinný dům se může skládat maximálně ze třech zkolaudovaných bytů. V současné době je rodinný dům považován jako nejlepší a nejoblíbenější způsob bydlení, kterého je možné dosáhnout. Vlastnit vilu se zahradou a výhledem v poklidné rezidenční čtvrti je nepřímě spojováno s myšlenkou na šťastný a spokojený život. Rodinný dům patří mezi sen a cíl mnoha lidí, kteří jsou ochotni spoustu věcí obětovat pro dosažení tohoto cíle. Vlastnictví rodinného domu je značně rozdílné oproti pouhému placení nájmu například za byt. Také co týká investičního hlediska, tak investice peněz do vlastního bydlení se jeví mnohem výhodnější a rozumnější, než platit peníze za pouhý pronájem bytu. Výhoda vlastníka rodinného domu spočívá v určité jistotě, že není možné vypovědět smlouvu, a že ho nemůže z domu nikdo vyhodit, výhoda dále spočívá v možnosti volného nakládání s domem. Dům je tedy možné přestavět, zmodernizovat, zrekonstruovat a tím zvyšovat jeho hodnotu. Vedle těchto hmotných aspektů, představuje rodinný dům symbol svobody, nezávislosti a jistoty. Vlastnictví rodinného domu je spojováno s velkou prestiží a vysokým

sociálním postavení ve společnosti. Vlastnictví kusu země a stavby budí v člověku pocit, že patří do určitého prostoru a tím i do společnosti. Vlastník domu si kolem sebe utváří podmínky, které charakterizují jeho svět, a spojuje se se svým domem mnohem více, než jen nájemník v bytě. Na základě této souvislosti se objevuje důležitá otázka, kterou nemohou majitelé domů ovlivnit, a touto možností je sžití se s prostředím, ve kterém jsou domy vybudovány. Důležitou úlohu hraje vhodné umístění domu, protože postavení domu uprostřed polí není ze sociálního pohledu zcela ideální. Náhodné postavení domu znemožňuje obyvatelům nalézt správný vztah k domovu a považovat jej pro sebe za blízké a vlastní. V 19. století lidé považovali vilu v zeleni nedaleko centra města jako ideál. Nejlepší možný způsob bydlení představovala možnost žít v okolí přírody na čerstvém vzduchu a využívat možnosti nedalekého městského centra. V dnešní době zbyla z toho ideálu možnost vlastnictví zahrady a tak jediné, co zůstalo z původního ideálu, je zahrada u domu. Vlastní obytná zahrada, přímo navazující na rodinný dům, představuje silný motiv, pro který jsou lidé ochotni vzdát se výhod městského způsobu života. Mnozí si ovšem skutečnost ztráty města uvědomí až v okamžiku, kdy začnou obývat vysněný rodinný dům a poprvé naplno pocítí jeho odtrženost. [15], [18]

3.3.2 Byt

Na základě stavebního zákona 268/2009Sb. je byt považován za soubor místností, popřípadě jednotlivých obytných místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny. [19]

Byt představuje specifický druh zboží, v jehož rámci se neliší od ostatních druhů zboží. Nicméně rozdíly spočívají v tom, že tržní principy jsou determinovány odlišnými, objektivně existujícími ekonomickými podmínkami, které vedou ke vzniku nabídky a z toho vyplývajícího vztahu k poptávce. Velmi důležitým faktem je, že byt slouží k uspokojení životně důležité a společensky nezbytné potřeby. Z toho vyplývá, že výstavba a užití části bytů není ovlivňována všeobecnými tržními principy, ale je determinována převážně sociálními kritérii. Tyto skutečnosti prokazují odlišnosti trhu bytů od trhu

s ostatním zbožím osobní potřeby lidí. V tom spočívá jakási zvláštnost bytů a trhu s byty ve všeobecném tržním mechanismu. [12]

Bydlení v bytě s sebou přináší určité výhody a nevýhody. Takové bydlení se jeví jako výhodné zejména pro lidi, kteří nemají čas nebo zájem starat se o pozemek a svoji stavbu. Naopak nevýhoda spočívá v již zmiňovaném prostoru.

3.3.3 Pozemek

Dle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. je za pozemek považována část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, dále také hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním využívání pozemku. Parcelou se rozumí pozemek, který je určený z geometrického a polohového hlediska, je možné ho nalézt v katastrální mapě a v neposlední řadě je označený parcelním číslem. [20]

Ve smyslu platných právních předpisů je pozemek považován za část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územně správní, evidenční, vlastnickou, kvalitativní či rozlišenou způsobem využití. [14]

Výstavba nebo koupě rodinného domu je úzce spojena s pozemkem, na kterém rodinný dům stojí nebo by výstavba měla probíhat. Mezi zásadní kritéria pro výběr pozemku patří lokalita, výměra v metrech čtverečních, terén pozemku, tvar pozemku, vybavenost parcely inženýrskými sítěmi, věcná břemena, množství podzemní vody atd. V územním plánu každé obce je jasně uvedeno, k čemu je daný pozemek určený, jak velká výstavba se na něm může nacházet, jaká zástavba a další územní rozhodnutí. Umístění neboli lokalita v sobě skrývá velké výhody i nevýhody. Pozemek umístěný v neoblíbené části obce u rušné silnice, železniční tratě nebo v záplavové oblasti, má oproti pozemku nacházejícím se v zeleni, vilové zástavbě apod. velké nevýhody. Samozřejmě to vše se odráží i na jeho hodnotě. Nevhodně umístěný pozemek by měl mít mnohem nižší cenu, než pozemek o stejné velikosti nacházející se v oblíbené lokalitě. Mezi další faktory ovlivňující oblíbenost lokality patří vybavenost obce, poloha obce, dostupnost obce apod. Důležitou

roli hraje samozřejmě také přítomnost objektů, které obecně znevýhodňují lokalitu. Mezi tyto objekty patří čistička odpadních vod, chemička, věznice, továrny a podobně objekty.

Významnou roli hraje velikost pozemku, a to především kvůli velikosti stavby, pro kterou se bude daný pozemek pořizovat. Již během výběru pozemku by měl mít kupující jasno jaký typ a jakou velikost rodinného domu se chystá postavit. Součástí úvahy o velikosti pozemku by měla být i úvaha o osobní potřebě, týkající se velikosti nezastavěné části pozemku, která by mohla být využívána například jako zahrada.

V případě pozemku k výstavbě je nutné brát v úvahu terén, na kterém bude stavba probíhat a který bude stavbu ovlivňovat. Mezi nejméně vhodné pozemky patří například různorodý terén s velkým převýšením. S terénem pozemku je spjat i tvar parcely. Za nejlepší tvar pozemku je považován obdélníkový pozemek. Samozřejmě ale není možné zajistit, aby každý pozemek, který je určený pro výstavbu rodinného domu, byl právě ve tvaru obdélníku. Ve skutečnosti se objevují pozemky nejrůznějších tvarů, a to v souvislosti s terénem a velikostí pozemku značným způsobem ovlivňuje možnosti využití.

Pokud jsou součástí vybavení pozemku inženýrské sítě, tedy jestli jsou k pozemku přivedeny sítě jako elektřina, voda atd., pak tyto sítě představují výhodu, spočívající ve snížení nákladů, které by musely být v budoucnu vynaloženy.

Pozemků se nadále mohou týkat i věcná břemena. Pro vlastníka pozemku z toho plyne povinnost něco strpět, něčeho se zdržet. Jinými slovy věcné břemeno znamená pro vlastníka pozemku povinnost respektovat právo cizí osoby, například souseda chodit po pozemku v případě, že nemá jinou možnost atd. Výše uvedená věcná práva omezují vlastníka během využívání pozemku a samozřejmě tím snižují jeho hodnotu.

Ke všem těmto kritériím musí být při výběru pozemku přihlédnuto, neboť jsou při výběru vhodného pozemku velice důležité a odvíjí se od nich další nakládání s pozemkem. [12], [18]

3.3.4 Parcela

Parcela je obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. [21]

3.4 Výstavba

Výstavba je sled dílčích činností, na jehož konci vznikne hmotný objekt neboli stavba. [9]

3.5 Lokalita

Lokalita patří mezi jeden z nejdůležitějších faktorů týkajících se nemovitostí. Lokalita, ve které se nachází konkrétní nemovitost, může velmi výrazně zvyšovat či snižovat hodnotu nemovitosti. Lokalita je faktor, který může zásadním způsobem ovlivnit i výši nájmu, za který je nemovitost pronajímána. Proto je důležité posuzovat nejen současný stav lokality, ale i budoucí rozvoj lokality, ve které se nemovitost nachází. Vývoj lokality může znamenat např. výstavba nové školy ve čtvrti, otevření obchodního centra, vybudování parku nebo otevření nové silnice. Pozitivní vývoj lokality je možné sledovat např. na Praze 6 v oblasti Evropské ulice, kde bylo v roce 2015 dokončeno prodloužení trasy metra A. Naopak negativní ovlivnění by mohlo být například vybudování nové silně vytižené silnice v oblasti nemovitosti. [4], [18]

Prahu lze obecně rozdělit do lokalit podle městských částí. Praha se dělí do 22 správních obvodů a dalo by se říci, že každý z nich je pro nemovitost jinak specifický. [17]

3.6 Developer

Subjekt, který staví nemovitost s tím, že ji po dokončení prodá nebo pronajme, se označuje jako developer. Pro developera je klíčová schopnost nalézt pozemek a určit správný typ nemovitosti, kterou je možné na trhu prodat za vyšší cenu, než odpovídá nákladům na výstavbu. Developer je společnost zabývající se zajišťováním financování a rezidenční resp. komerční výstavbou (např. nákup a prodej pozemků a nemovitostí, příprava území pro realizaci investičních projektů, výstavba obchodních / administrativních center, polyfunkčních objektů, supermarketů). [9], [10]

Developera lze chápat jako právnickou osobu, jejímž předmětem podnikání je kompletní ekonomická, právní, administrativní, marketingová, případně i stavebně – technická péče o jednotlivý konkrétní výstavbový rezidenční, nerezidenční projekt na základě smlouvy

s finálním investorem, nebo z vlastního podnětu vždy za účelem generace zisku, a to buď plynoucího z prodeje výsledného produktu, či z pronájmů nebo jiného ekonomicky produktivního využití. [11]

3.7 Realitní kancelář

Realitní kanceláře lze nazvat také jako realitní agentury či realitní zprostředkovatele patřící na trhu s nemovitostmi mezi důležité subjekty. Jejich podnikatelskou činností je poskytování různých zprostředkovatelských služeb, kterými jsou například činnosti spojené s prodejem, koupí a pronájmem nemovitostí. Do jejich předmětu podnikání také spadá pořádání realitních veletrhů, aukcí a dalších akcí týkajících se prodeje, koupě nebo pronájmů nemovitostí. Realitní zprostředkování spadá do živnostenského podnikání a patří do živnosti volné. Odbornost a sociální postavení realitních makléřů je v západní Evropě, severní Americe a Kanadě velice rozdílné. V těchto zemích totiž makléři musí projít náročnými kurzy, kde musí prokázat odborné znalosti, na rozdíl od makléřů v ČR. O kvalitě českých realitních kanceláří a makléřů se vedou dlouhé diskuze. Často se realitními makléři stávají lidé bez potřebného vzdělání a praxe.

Všechny nemovitosti na realitním trhu jsou od sebe trochu odlišné, jsou svým způsobem jedinečné. Tato jedinečnost spočívá například v konkrétní poloze a v dalších vlastnostech, které od sebe nemovitosti odlišují. To znamená, že zájem o koupi nebo pronájem takové nemovitosti může mít pouze jeden konkrétní subjekt. Pro vlastníky, kteří se chystají prodávat nemovitost, je prodej prostřednictvím realitní kanceláře relativně snazší záležitostí, než v případě, že se rozhodnou celý proces prodeje nemovitosti obstarat sami bez pomoci realitní agentury. Při zvolení zaběhlé profesionální realitní kanceláře získá prodávající profesionální a jistou pomoc. Prodávajícímu odpadá většina práce s prodejem nemovitosti. Veškeré činnosti by měla obstarat realitní kancelář, která pověří některého ze svých zaměstnanců, realitního makléře, aby se o celý proces postaral. Realitní makléř nejprve po domluvě s vlastníkem navštíví nemovitost a udělá tzv. prohlídku. Prohlídka spočívá v důkladné analýze nemovitosti, kde pomocí formulářů zaznamená všechny potřebné informace o nemovitosti. Prostřednictvím této prohlídky získá realitní makléř podklady, které skrz realitní kancelář a její informační systém zpracuje a vytvoří nabídku.

Pokud se objeví zájemci o koupi nemovitosti, kteří na základě údajů uvedených v nabídce mají zájem prohlédnout si nemovitost, kontaktují realitní kancelář nebo přímo makléře pověřeného tímto obchodem. Ten má na starosti další komunikaci se zájemcem. Makléř by měl domluvit prohlídky a zařídit všechny případné povinnosti týkající se obchodu mezi prodávajícím a kupujícím, poptávkou a nabídkou. Za úspěšný prodej si realitní kancelář inkasuje odměnu. Odměna většinou spočívá v provizi z prodeje nemovitosti, která se většinou pohybuje mezi 3% – 5% ceny nemovitosti. Tato výše provize je však pouze nepsaným pravidlem a prodávající či kupující mají možnost o výši provize vyjednávat. [12]

3.8 Nájem

Z právního hlediska je nájmem myšleno přenechání nájemci věc k dočasnému užívání a tento nájemce je povinen platit za to pronajímateli nájemné. Předmětem nájmu může být věc movitá i nemovitá. Podkladem právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem je nájemní smlouva. Tato smlouva pronajímatele zavazuje přenechat nájemci věc tak, aby ji mohl užívat tak, jak je obvyklé. Věc musí být udržovaná tak, aby plnila účel, pro který byla pronajata a zajistit nájemci nerušené užívání věci. [4]

3.9 Ceny nemovitostí

3.9.1 Cena administrativní

V souvislosti s fiskálními zájmy státu vyvstává potřeba zjistit daňový základ, ke kterému je využívána cena nemovitosti. Aby tyto zájmy byly naplněny, je praktické a za současné situace dalo by se říci i nezbytné mít k dispozici právní normu, podle které by se právě pro dané účely dalo jednoduchým způsobem určit nebo zjistit možnou cenu nemovitostí, přičemž toto stanovení ceny musí být z mnoha důvodů naprosto jednoznačné. [14]

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF č. 3/2008 Sb., lze stanovit administrativní cenu. Jedná se tedy o cenu uměle vytvořenou, tudíž nelze spoléhat, že takto určená cena bude skutečně objektivní hodnotou

nemovitosti přijímanou trhem, lze tvrdit, že s trhem má pouze málo společného. Toto tvrzení ovšem není důvodem administrativní cenu opomíjet a tvrdit, že její funkce není důležitá. Naopak její funkce je velmi důležitá a v dnešním transformačním období zřejmě nezastupitelná. Je nutné dobře rozlišovat rozdíly mezi cenou odhadnutou na tržních principech a cenou administrativní. Bohužel díky velké neinformovanosti se toto zaměňování často děje. [14], [15]

Výše zmíněná vyhláška v souladu se zákonem rozlišuje tyto tři způsoby ocenění staveb, nákladový způsob, porovnávací způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu. [15]

3.9.2 Tržní cena nemovitostí

Oproti administrativní ceně je tržní ocenění nutné považovat za systematický, ale individuální tvůrčí proces, který spočívá zejména v hledání cenotvorných argumentů. Toto hledání spočívá v analýze a následném zvážení vlivů působících na hodnotu nemovitostí. Zmíněné vlivy mohou být různorodého původu. Celý proces probíhá v konkrétních podmínkách tržního prostředí, ve kterém je nemovitost obchodovatelná. [14]

Tržní cena je ekonomická veličina a konkrétní přesný údaj o tom, že v daný okamžik proběhl určitý obchod, tzn. směna nemovitosti za finanční protihodnotu. Tržní cena by měla být blízká tržní hodnotě a neměla by se příliš lišit od tržní hodnoty, pokud ovšem byla dobře stanovena. Tržní cena je tedy vlastně cena nemovitosti, za kterou byla nemovitost zobchodovaná na trhu. [15]

3.10 Financování nemovitostí

3.10.1 Hypoteční úvěr

Možností, jak financovat bydlení, je několik a dají se kombinovat. K pořízení nemovitosti se mohou použít buď vlastní, nebo cizí zdroje. Pokud kupující na svém bankovním účtu nemá dostatek prostředků, může si na vlastní bydlení naspořit, většinou se využívá účelového stavebního spoření. Je to ovšem cesta velice dlouhá a náročná. Pokud ale chce

mít kupující nemovitost ihned bez dlouhého čekání, využívají se nejčastěji k pořízení vlastního bydlení bankovní produkty nazývané se hypoteční úvěry. [3], [16]

Hypoteční úvěr je speciální druh bankovních dlouhodobých úvěrů. Hypotéky jsou založeny na principu zástavního práva, kdy žadatel o hypotéku ručí bance za splácení dluhu nemovitostí, která je vedena v katastru nemovitostí. Úrokové sazby hypoték respektive hypotečních zástavních listů mají pro trh s nemovitostmi zásadní vliv. Hypoteční úvěr je vlastně dlouhodobá půjčka od bankovní instituce na poměrně velký objem peněz, určená především na pořízení bydlení. Její výhodou je, oproti běžné půjčce a ostatním možnostem, poměrně nízký úrok. [12], [16]

Hypoteční trh se dlouhodobě rozděluje mezi tři největší hráče:

- Hypoteční banku (patřící do skupiny ČSOB),
- Českou spořitelnu,
- Komerční banku.

Jejich celkový podíl na trhu sice loni mírně poklesl, ale i tak tyto tři banky celkově drží přes tři čtvrtiny tržního podílu v České republice.

Na hypoteční trh také v posledních letech vstoupilo několik menších subjektů z řad nových bankovních domů jako Equa bank, FIO Banka nebo AirBank. Celkově však objem poskytnutých úvěrů těchto menších subjektů může podle expertních odhadů dosahovat přibližně 6% tržního podílu. Zájemci o hypoteční úvěry nadále preferovali úvěry s hodnotou loan-to-value (LTV, tedy podíl dluhu a vlastního financování) do 85 %. Velký podíl mají ale i úvěry s nižší mírou LTV, konkrétně do 70 %. Neměnná zůstává doba splatnosti úvěru - v průměru je mezi 20 až 25 lety. Nově poskytnuté hypoteční úvěry byly dle dostupných informací z 59 % využity právě na nákup nemovitostí, z více než 19 % na výstavbu a zbytek tvoří jiné formy využití (rekonstrukce, vypořádání majetkového podílu, refinancování). [17]

Existují ovšem i další možnosti úvěrů, kromě hypoték jsou jimi například úvěry ze stavebního spoření. Vhodnost použít ten či onen způsob financování závisí zejména na výši úroků, ale i na dalších podmínkách. [15]

3.10.2 Úroková sazba

Jedním z klíčových faktorů ovlivňujících výkonnost trhu je nízká cena peněz na mezibankovním trhu. S ní souvisejí historicky nejnižší úrokové sazby hypotečních úvěrů nabízených bankami. Přestože jsou na trhu k dispozici variabilní úrokové sazby s proměnlivou výší odvozenou od krátkodobých referenčních úrokových sazeb, drtivá většina poskytnutých hypotečních úvěrů byla poskytnuta s pevnou úrokovou sazbou fixovanou na delší dobu. Klienti fixovali své úvěry nejčastěji na 5 let, druhé v pořadí jsou tříleté fixace. [17]

3.11 Mzda

Pracovní poměr je právní vztah vznikající při výkonu činnosti (práce) mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem. Jde o vztah závazkově právní, jehož obsahem jsou vzájemné povinnosti a práva jeho účastníků. Zaměstnanec se účastní pracovněprávního vztahu za účelem získání příjmů, díky kterým uspokojí a zajistí své potřeby. Jinak řečeno, je to odměna za práci a je pro zaměstnance rozhodující skutečností pro výkon práce. [23]

3.12 Daň z nemovitých věcí a daň z příjmů FO

3.12.1 Daň z nemovitých věcí

Aktuální znění zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je účinné od 1. 1. 1993, nicméně původní znění prošlo již mnoha novelizacemi. V aktuálním znění tohoto zákona je upravena daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

První část tvoří daň z pozemků. Předmětem této daně jsou pozemky na území ČR zavedené v katastru nemovitostí. Jsou zde ovšem výjimky pozemků, které nejsou předmětem daně. Jsou jimi například pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu

užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich. Vlastník pozemku je zároveň poplatníkem, v některých případech může být poplatníkem i nájemce nebo pachtýř. Některé pozemky jsou dle určitých pravidel osvobozeny od daně.

Část druhá je tvořena daní ze staveb a jednotek. Předmětem této daně, nachází-li se na území ČR, je:

- 1) zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná budova podle katastrálního zákona nebo inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu
- 2) zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná

Stavba, ve které jsou zdanitelné jednotky, není předmětem daně ze staveb a jednotek. Na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí. Vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky je poplatníkem daně. Ovšem u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, je poplatníkem daně vždy nájemce nebo pachtýř.

Stavby, které jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek mají specifické vlastnictví např. vlastní jej stát nebo obec, na jejímž katastrálním území se nachází, nebo jiný stát, který nemovitost využívá k činnosti diplomatů atd.

Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Zastavěnou plochou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby. Základem daně ze staveb a jednotek u jednotky je určitá podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená

a) koeficientem 1,22 je-li

1. tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a
2. její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastníkem spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo

b) koeficientem 1,20 v ostatních případech.

Podlahová plocha společných částí nemovité věci v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce, není zahrnut v podlahové ploše zdanitelné jednotky pro účely daně z nemovitých věcí.

Základní sazba daně činí u budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy; u ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy. Základní sazba daně se navíc násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu, v Praze je to 4,5. Pro jednotlivé části obce může obec závaznou vyhláškou koeficient ještě navíc zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů. Koeficient pro Prahu (4,5) lze zvýšit na 5,0. U jednotlivých druhů zdanitelných staveb může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou vynásobení koeficientem 1,5.

Daňové přiznání má poplatník povinnosti podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud bylo daňové přiznání podáno za některé z předchozích zdaňovacích období nebo byla daň stanovena na některé z předchozích období z moci úřední a v porovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, daňové přiznání se nepodává. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a zároveň za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období. Správce daně ovšem nemusí poplatníkovi výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr nemusí obsahovat odůvodnění, založí se do spisu a nelze se proti němu odvolat. Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka, musí poplatník daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat; v těchto případech je možné daň přiznat buď podáním daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně. Pokud při porovnání s předcházejícím zdaňovacím obdobím došlo pouze ke změně sazeb daně nebo k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví vyhláškou, daňový subjekt není povinen podat daňové přiznání, ani dílčí daňové přiznání, ani tyto změny sdělit. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně. Odlišnost od jiných daní je ta, že daň z nemovitých věcí se platí dopředu. [25]

3.12.2 Daň z příjmů FO

Aktuální znění zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů je účinné od 1. 1. 1993, nicméně původní znění prošlo již mnoha novelizacemi. V aktuálním znění tohoto zákona je upravena daň z příjmů PO a FO.

Poplatníky daně z příjmů fyzických osob jsou fyzické osoby. Poplatníkem je daňový rezident České republiky, nebo v některých případech i daňový nerezident. Poplatníkem je daňový rezident České republiky, který má na území České republiky bydliště nebo se zde obvykle zdržuje. Daňový rezident ČR má daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí.

Předmětem daně z příjmů fyzických osob jsou

- a) příjmy ze závislé činnosti (§ 6),
- b) příjmy ze samostatné činnosti (§ 7),
- c) příjmy z kapitálového majetku (§ 8),
- d) příjmy z nájmu (§ 9),
- e) ostatní příjmy (§ 10).

Základem daně je částka, o kterou příjmy přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, pokud dále u jednotlivých příjmů podle § 6 až 10 není stanoveno jinak.

Příjmy z nájmu jsou:

- a) příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů,
- b) příjmy z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu

Základem daně (dílčím základem daně) jsou příjmy uvedené výše snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (§ 5 odst. 2). Pro zjištění základu daně (dílčího základu daně) se použijí ustanovení § 23 až 33. Příjem z nájmu plynoucí poplatníkům uvedeným v § 2 odst. 3 je s výjimkou příjmů z nájmu nemovitých věcí nebo bytů samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně (§ 36).

Existuje možnost uplatnění výdajů tzv. výdajovým daňovým paušálem dle zákona o dani z příjmů, který činí 30% z příjmů. Podnikatel díky této možnosti nemusí prokazovat vynaložené výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů konkrétními daňovými doklady a nemusí vést účetnictví nebo daňovou evidenci. Poplatník, který uplatňuje výdaje vynaložené na dosažení příjmů, je povinen vždy vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmem.

Daň ze základu daně sníženého o nezdánitelnou část základu daně (§ 15) a o odčitatelné položky od základu daně (§ 34) zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15 %. [24]

4 Analytická část

4.1 Vybraná investice do nemovitosti

Pro práci byla zvolená nemovitost, která byla v období od roku 2006 do roku 2014 pronajímána. Nemovitost majitel pořídil za své volné finanční prostředky s cílem byt několik let pronajímat a poté ho poskytnout pro bydlení svým dětem. Majitel nemovitosti si zvolil strategii, kterou naplňoval po celé období. Jednalo se o konzervativní strategii, kde investor zvolil raději nižší příjmy a dlouhodobější dobu pronájmu nemovitosti stálým nájemníkům. Výši nájemného volil majitel nemovitosti dle porovnání nájmu ostatních podobných nemovitostí k pronájmu na trhu. Při stanovení výše nájmu bral majitel bytu ohledy na stav a umístění nemovitosti. Po celou dobu období se majiteli dařilo mít byt pronajatý, až na několik dní v měsíci, kdy probíhala výměna nájemníků. Během celého období se zde vystříдалo 5 nájemníků, takže během celého období byl byt neobsazený jen 5x a vždy jen na několik dní v měsíci. Majitel nemovitosti nevyužíval služeb realitní kanceláře ani jiných poradenských služeb. Veškeré činnosti spojené se správou nemovitosti vykonával vlastník sám. V případě, že by vlastník nemovitosti využíval při hledání nových nájemníků služeb realitní kanceláře, za zprostředkování nového nájemníka by musel realitní kanceláři uhradit provizi. Provize se v takovýchto případech pohybují ve výši jednoho měsíčního nájmu.

4.1.1 Charakteristika nemovitosti

Tato nemovitost se nachází v městské části Praha – Zličín. Jedná se o byt 3 + 1 o rozměrech zhruba 64m² s lodžíí. Tato bytová jednotka se nachází v posledním patře 4 patrového panelového domu. Dům krátce před tím, než si majitel pořídil byt, prošel rekonstrukcí, takže je zateplený, má novou fasádu a plastová okna. Byt byl po celou dobu v osobním vlastnictví majitele. Okna bytu jsou orientovaná na sever, západ a východ, takže je celá jednotka velmi světlá a působí svěžím dojmem. Byt byl při koupi v dobrém stavu, takže nový vlastník nemusel vydávat velké počáteční investice na opravy bytu apod. Jak již bylo uvedeno, nemovitost se nachází v městské části Praha – Zličín. Tato část Prahy má výbornou dopravní dostupnost MHD a dobrou infrastrukturu. Nemovitost je zhruba 5 minut chůze od metra a 3 minuty chůze na autobus. Parkování u domu není problém, jedná

se o klidnou a tichou lokalitu. Ve stejné ulici, kde leží dům s bytem, se nachází další identické panelové domy, malý obchod s potravinami, zdravotní středisko, školka a základní škola s prvním stupněm. Zhruba 60 metrů od domu je také sportovní multifunkční hala a dvě venkovní fotbalová hřiště. Obchodní centrum Metropole Zličín, Ikea, Globus a Tesco jsou vzdálené zhruba 1 km od domu. Bytová jednotka disponovala základním vybavením jako je kuchyňská linka, vana, umyvadlo, PVC podlahy a vestavěné skříně nacházející se v předsíni.

4.1.2 Počáteční investice

Pořízení této nemovitosti může být považováno za výhodné, jelikož průměrné ceny nemovitostí byly v roce 2006 poměrně vyšší než pořizovací cena tohoto bytu. Investor tento byt koupil za 1 600 000,- Kč. V ceně už jsou zahrnuty další počáteční investice, které činily jen drobné výdaje (pořízení nového kuchyňského spotřebiče za 5000,- Kč a vymalování celého bytu za cca 3000,- Kč).

Průběh investice během celého období se může považovat za výhodný, jelikož nenastala situace, kdy by nemovitost byla delší dobu nevyužitá a negenerovala zisky. Tento fakt je pravděpodobně následkem dobře sestavené nájemní smlouvy a vhodné strategie, které vlastník nemovitosti využíval. V nájemní smlouvě byla specifikovaná 2 měsíční výpovědní lhůta. Tato lhůta byla zajištěná vratnou kaucí, kterou nájemník musel složit pronajímateli na začátku nájemního vztahu. Vratná kauce sloužila pro případ, že by nájemník v bytě něco poničil, nezaplatil nájem nebo nemovitost opustil před vypršením výpovědní lhůty. Během této výpovědní lhůty měl majitel bytu dostatek času pro umístění nabídky bytu na trh a sehnání nového nájemce. První nájemce měl byt pronajatý od února 2006 do listopadu 2006 a poté ukončil nájemní vztah. Druhý nájemce si nemovitost pronajímal od prosince 2006 do června 2008 a poté nájemní vztah ukončil. Od července 2008 do prosince 2010 si byt pronajímal třetí nájemce. Čtvrtý nájemce si nemovitost pronajal od ledna 2011 do prosince 2013. A poslední pátý nájemce si nemovitost pronajímal od 15. ledna 2014 do konce roku 2014.

Tabulka 1**Průběh obsazení bytu v jednotlivých měsících a měsíční nájemné**

| Rok | Obsazení bytu – měsíce | Měsíční nájemné po odečtení poplatků v Kč |
|------|----------------------------|---|
| 2006 | 1. února – 30. listopadu | 7500,- |
| | 1. prosince – 31. prosince | 8000,- |
| 2007 | 1. ledna – 31. prosince | 8000,- |
| 2008 | 1. ledna – 30. června | 8000,- |
| | 1. července – 31. prosince | 10000,- |
| 2009 | 1. ledna – 31. prosince | 10000,- |
| 2010 | 1. ledna – 31. prosince | 10000,- |
| 2011 | 1. ledna – 31. prosince | 6000,- |
| 2012 | 1. ledna – 31. prosince | 6000,- |
| 2013 | 1. ledna – 31. prosince | 6000,- |
| 2014 | 15. ledna – 31. prosince | 8000,- |

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě, že by vlastník využíval služeb realitní kanceláře, při každé změně nájemníka by hradil provizi ve výši jednoho budoucího nájmu:

- rok 2006 (1. nájemník) – 7 500,- Kč
- rok 2006 (2. nájemník) – 8 000,- Kč
- rok 2008 (3. nájemník) – 10 000,- Kč
- rok 2011 (4. nájemník) – 6 000,- Kč
- rok 2014 (5. nájemník) – 8000,- Kč

Celkové náklady za provize realitní kanceláři za sledované období by činily 39 500,- Kč.

V následující tabulce jsou uvedeny příjmy, výdaje a efekty plynoucí z investice do nemovitosti v jednotlivých letech. Příjmy jsou uvedeny po odečtení poplatků a plateb spojených s užíváním bytu a to z toho důvodu, že je hradil nájemce bytu, jsou to například platby za energie a vodu, poplatky za úklid veřejných prostor, příspěvky do fondu oprav atd. Tyto poplatky a platby se měnily dle spotřeby nájemníka, podle počtu osob žijících v bytě s nájemníkem atd. Výdaje jsou stanoveny jako paušální částka vypočítaná z příjmů a činí 30% z příjmů. Tento způsob vykazování si investor zvolil pro potřeby vykázání daně z příjmů, kdy není potřeba vést účetnictví ani jiný druh evidence, takže je možné, že skutečné výdaje byly odlišné. Efekty z investice jsou čisté příjmy po odečtení paušálních výdajů a po odečtení daně z příjmů.

Tabulka 2 Příjmy a výdaje plynoucí z vybrané investice

| Rok | Příjmy | Výdaje | Efekty z investice |
|------|---------|--------|--------------------|
| 2006 | 83 000 | 24900 | 51 128 |
| 2007 | 96 000 | 28800 | 59 136 |
| 2008 | 108 000 | 32400 | 64 260 |
| 2009 | 120 000 | 36000 | 71 400 |
| 2010 | 120 000 | 36000 | 71 400 |
| 2011 | 72 000 | 21600 | 42 840 |
| 2012 | 72 000 | 21600 | 42 840 |
| 2013 | 72 000 | 21600 | 42 840 |
| 2014 | 92 000 | 27600 | 54 740 |

Zdroj: Vlastní zpracování

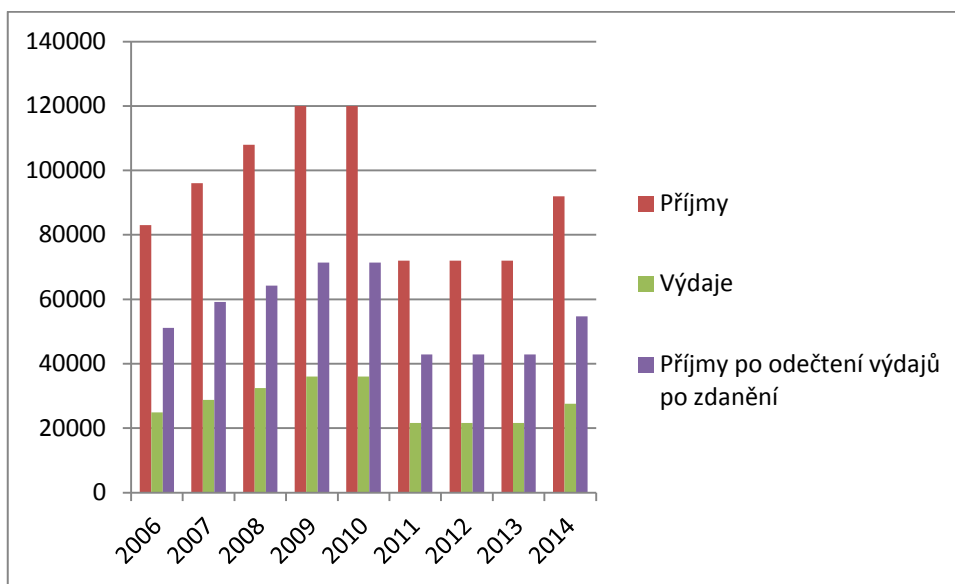
Tabulka 3 Efekty z investice do nemovitosti

| Počet let držení nemovitosti k pronájmu | Realizované efekty z investice celkem | Celkové zhodnocení v % | Průměrné roční zhodnocení v % |
|---|---------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 9 (107 měsíců) | 500 584 | 31,29 | 3,47 |

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě odečtení provize realitní kanceláři by realizované efekty z investice celkem činily 461 084,- Kč. To znamená, že zhodnocení by činilo 28,81%.

Graf 1 Vývoj příjmů a výdajů plynoucích z vybrané investice



Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 Porovnání s alternativní možností uložení finančních prostředků

Jelikož se jedná o investici a investor předpokládal určité zhodnocení finančních prostředků, je vhodné porovnat variantu, kterou zvolil investor s alternativní variantou investování do nemovitostí. Touto další možností je investování do nemovitostních fondů, které v současné podobě nabízí jeden z prvních nemovitostních fondů na území ČR, který se nazývá Reico a patří do fondů kolektivního investování investiční skupiny České spořitelny.

Tabulka 4 Základní údaje o fondu

| | |
|-----------------------------------|--|
| Správce fondu | REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. |
| Datum založení fondu | 9. 2. 2007 |
| Měna fondu | CZK |
| Domicil fondu | Česká republika |
| Frekvence oceňování a obchodování | denně |
| ISIN | CZ0008472545 |
| Depozitář | Česká spořitelna, a.s. |
| Status | nemovitostní fond, otevřený podílový (non – UCITS) |

Zdroj: REICO investiční společnost České spořitelny

Tabulka 5 Poplatky fondu

| | |
|---|--------|
| Vstupní poplatek | 0% |
| Výstupní poplatek | 1,5% |
| Výkonnostní poplatek | 0% |
| Obhospodařovatelný poplatek | 1,75%* |
| <i>*tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu</i> | |

Zdroj: REICO investiční společnost České spořitelny

Z vývoje hodnoty podílového listu je patrné, že od jeho založení v březnu roku 2007 do února 2016 (což je 107 měsíců - stejná doba jako investice do nemovitosti výše) vykazuje fond, kromě prudkého propadu v roce 2009, stále výnosové zhodnocení. Toto zhodnocení činí dle společnosti Reico 9,98%. V případě, že by investor zvolil tuto alternativu uložení svých volných peněžních prostředků a nakoupil podílové listy za 1 600 000,- Kč, jeho hrubý výnos by činil 159 680,- Kč. Po odečtení poplatku (1,5% z celkové hodnoty prodáváného aktiva) spojeného s prodejem podílových listů by čistý zisk z investice činil

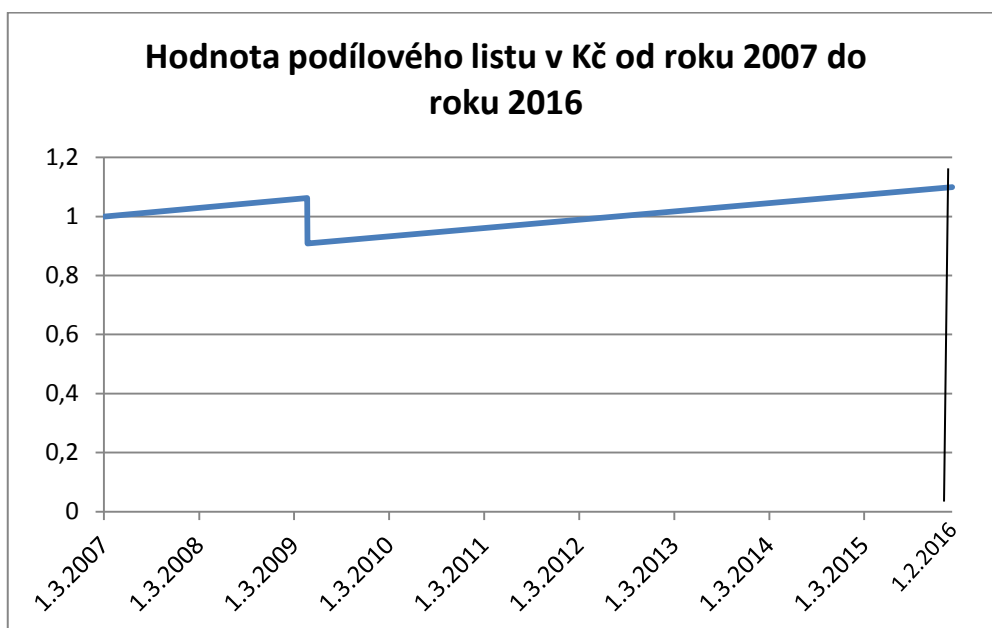
133 285,- Kč. Jelikož by investor držel podílové listy déle jak 3 roky, byl by jeho výnos osvobozen od daně z příjmů.

Tabulka 6 **Přehled zhodnocení investice do podílového fondu Reico v Kč**

| Rok | Hodnota podílového listu v Kč | Realizovaný efekt v Kč | Čistý realizovaný efekt po odečtení poplatku v Kč | Celkové zhodnocení v % | Průměrné roční zhodnocení v % |
|------|-------------------------------|------------------------|---|------------------------|-------------------------------|
| 2007 | 0,9998 | 159 680 | 133 285 | 8,33 | 0,92 |
| 2016 | 1,0996 | | | | |

Zdroj: REICO investiční společnost České spořitelny, Vlastní zpracování

Graf 2 **Vývoj hodnoty podílového listu fondu Reico**



Zdroj: REICO investiční společnost České spořitelny, Vlastní zpracování

4.2.1 Zhodnocení vývoje hodnoty podílového fondu Reico s vývojem příjmů plynoucích z investice

Stejně jako investice do bytu na Zličíně, je vložení financí do podílového fondu Reico investicí do nemovitostí. Nicméně vývoj podílového listu byl oproti vývoji příjmů plynoucích z pronájmu rozdílný. Tento rozdíl spočíval zejména v pomalejším vývoji a nižší výnosnosti. Vývoj tohoto podílového listu nemovitostního fondu byl od roku 2007 pozitivní a mírně stoupal. V roce 2009 ovšem proběhl prudký pokles hodnoty. Správcům fondu se podařilo na tento propad rychle zareagovat a velmi rychle začala hodnota podílového listu opět růst a tento trend se nezměnil. Za dobu 107 měsíců v období od března 2007 do února 2016 by nemovitostní fond přinesl investorovi zisk po odečtení poplatků spojených s prodejem 133 285,- Kč. Vývoj příjmů plynoucích z pronájmu od roku 2006 do roku 2010 byl pozitivní a stoupal. Nicméně tento růst se zastavil a v roce 2011 příjmy výrazně klesly. Od tohoto roku do roku 2013 příjmy stagnovaly a v roce 2014 příjmy plynoucí z pronájmu opět vzrostly. Za celé období přinesla investice do bytu na Zličíně investorovi zisk po odečtení všech výdajů a daně z příjmů 500 584,- Kč. Z porovnání zisků obou investic lze konstatovat, že investice do nemovitostí na Zličíně byla pro investora ve srovnání s investicí do nemovitostního fondu velmi výhodná. Nejen, že příjmy z pronájmu přinesly investorovi poměrně zajímavý výnos, ale navíc se pozitivně zhodnotila i hodnota nemovitosti, což znamená další výhodu oproti podílovému fondu.

4.3 Charakteristika trhu s nemovitostmi

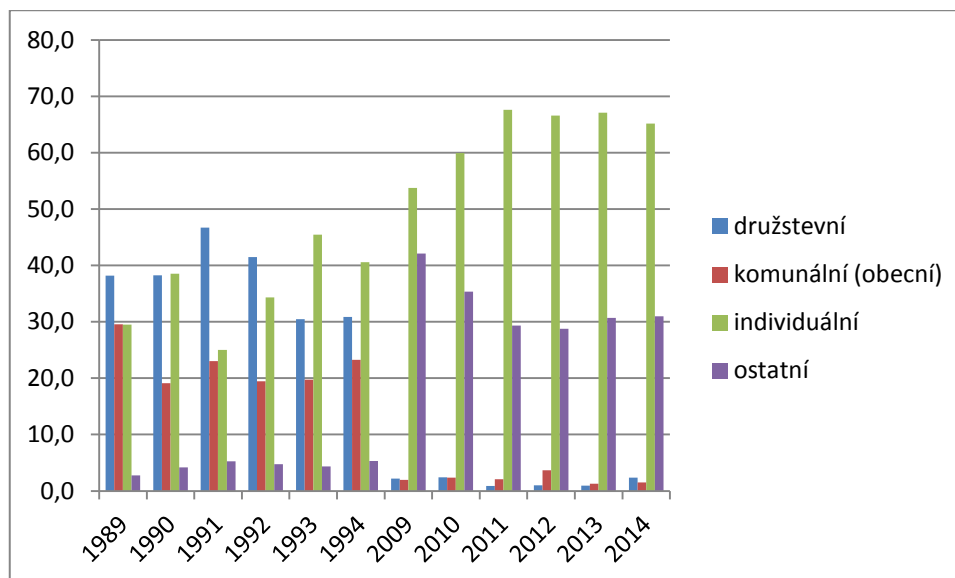
K rozhodnutí investora, zda nemovitost pořídit již v roce 2006 nebo až v době, kdy mu vznikne potřeba pořízení nemovitosti, potřeboval investor alespoň základní informace o vývoji trhu s nemovitostmi. Jelikož investor žil v lokalitě, kde se popřípadě chystal pořídit nemovitost a znal předcházející průběh trhu s nemovitostmi nejen v lokalitě, ale i v celé ČR, měl usnadněné rozhodování a získávání informací.

V několika uplynulých letech trh s nemovitostmi ovlivňovalo několik podnětů. Některé z těchto podnětů jsou pozitivní a některé negativní. Mezi pozitivní faktory patří například zlepšující se podmínky financování, mezi ty negativní třeba nestabilita legislativních záležitostí. Výstavba nových nemovitostí panuje především v Praze, v ostatních lokalitách

je výstavba o mnoho nižší. Do budoucna lze očekávat spíše obnovu už starších nemovitostí, než výstavbu nových.

Počet dokončených bytů v ČR od roku 1989 klesl, avšak tento jev je pravděpodobně způsobený ukončením masivní výstavby panelových domů. Naprostá většina bytů v panelových domech byla ve vlastnictví obecním nebo družstevním. Po roce 1990 se dokončovaly projekty a rozestavěné stavby dříve naplánované a stát se přestal výrazně angažovat ve výstavbě bytů. Po změně režimu počet dokončených bytů prudce klesal až do roku 1995. Zhruba v polovině 90. let minulého století se na trhu začali objevovat také první developéři, kteří se do té doby v ČR téměř nevyskytovali.

Graf 3 Počet dokončených bytů celkem podle typu vlastnictví v % od roku 1989 do roku 2014

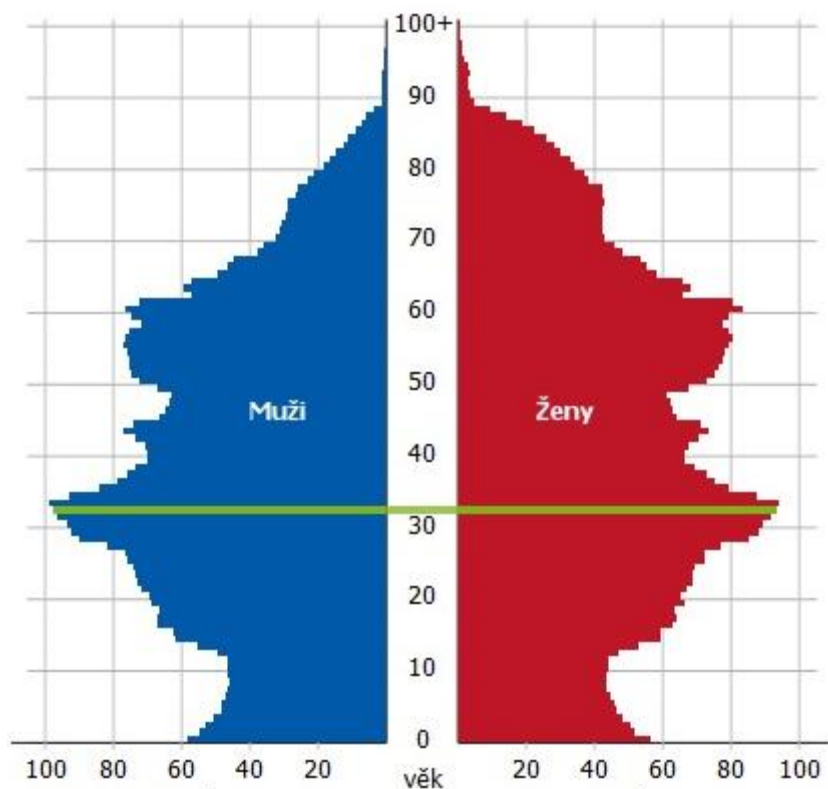


Zdroj: Český statistický úřad, ČR od roku 1989 v číslech, Vlastní zpracování

V roce 1996 lze zaznamenat mírný nárůst oproti předchozímu období a od té doby počet dostavených bytů začal mírně stoupat. V roce 2007 počet bytů vzrostl na stejnou úroveň jako v roce 1991. Tento růst posledních několika let mohl být způsobeným také

demografickým jevem, jelikož dospěla vlna silných ročníků 70. let minulého století a poptávka po nových bytech vzrostla.

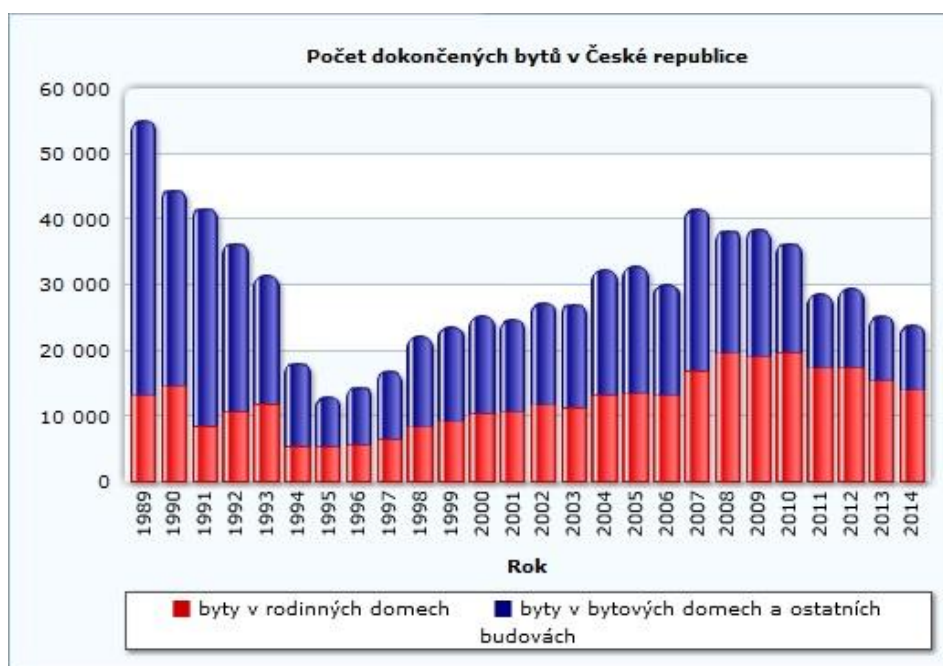
Graf 4 Věková struktura obyvatel k 31. 12. 2007 v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, Statistiky

V letech 2008 – 2010 počet dokončených bytů stagnoval, což mohlo být způsobeno ekonomickým děním ve světě a vyčkáváním, jak se světová recese projeví v ČR. Poté výstavbu pravděpodobně zasáhla zmiňovaná celosvětová ekonomická krize a počet dokončených bytů začal opět klesat.

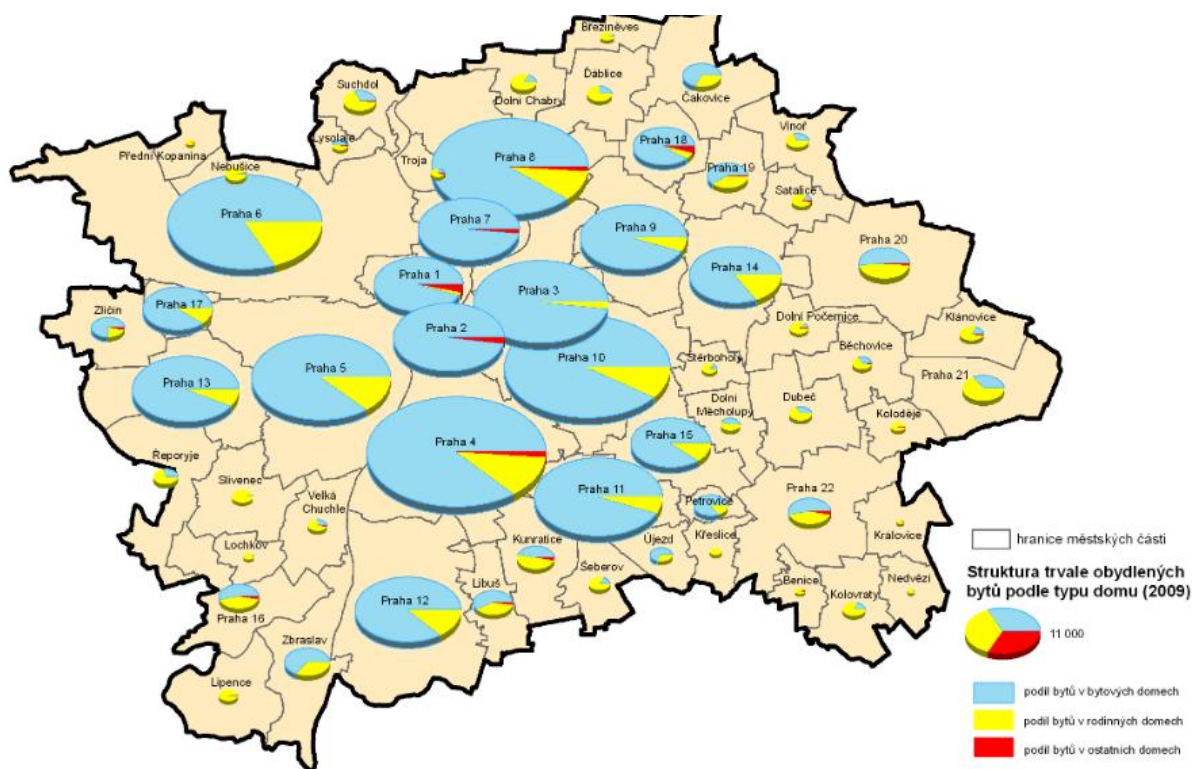
Graf 5 Počet dokončených bytů v ČR



Zdroj: Český statistický úřad, ČR od roku 1989 v číslech

Bydlení v Praze, z hlediska životního stylu, už z dávných let minulých odpovídá městskému stylu života, tudíž většina obyvatel hlavního města žije v bytech v bytových domech. Jen v několika okrajových částech Prahy je struktura obydlených bytů vyšší v rodinných domech než v domech bytových. Tyto lokality lze v Praze považovat spíše za výjimku. Konkrétními příklady městských částí, kde převažují byty v rodinných domech, jsou například Běchovice, Klánovice, Dolní Počernice, Slivenec, Lochkov atd.

Mapa 2 **Struktura obydlených bytů podle typu domu v Praze**



Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

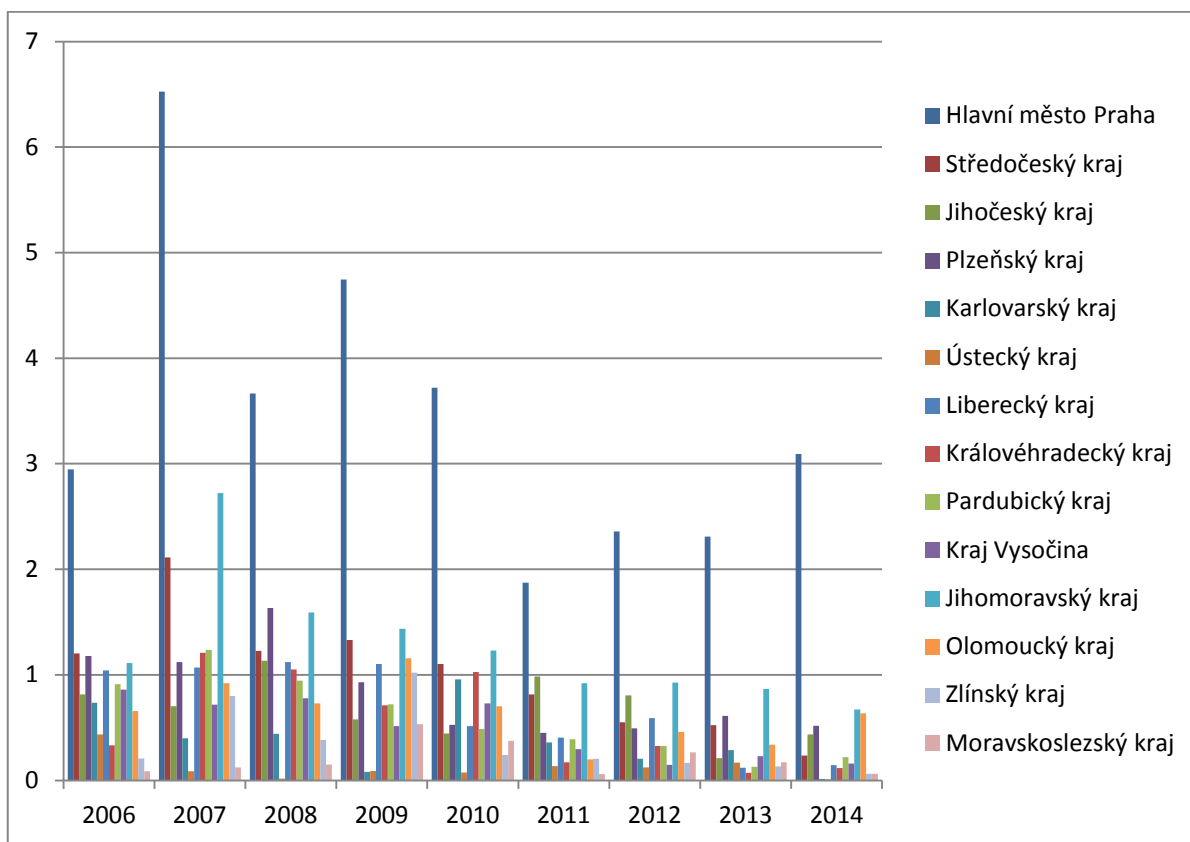
Tento stav je pro investora pozitivní, jelikož lze předpokládat, že lidé hledající bydlení v Praze se shánějí spíše po pronájmu bytu. Tento fakt vyplývá z tradičního pojetí městského bydlení v Praze. Nájemci poptávající pronájem v rodinných domech jsou v Praze spíše výjimkou.

4.4 Výstavba

4.4.1 Výstavba bytů v bytových domech

Z hlediska výstavby bytů v jednotlivých krajích vyplývá, že počet nových dokončených bytů v bytových domech je nejvyšší v Praze. Počet těchto bytů v období od roku 2006 do roku 2014 sice kolísá a nelze určit jasný trend, ale počet bytů je stále několikanásobně vyšší než v ostatních krajích. Druhý nejvyšší počet nových dokončených bytů byl ve většině let v Jihomoravském kraji. Lze usoudit, že ve velkých městech jako jsou Praha a Brno, se staví především byty v bytových domech.

Graf 6 Počet dokončených bytů v bytových domech na tisíc obyvatel



Zdroj: Český statistický úřad, Vlastní zpracování

4.4.2 Porovnání vývoje výstavby bytů bytových domů s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

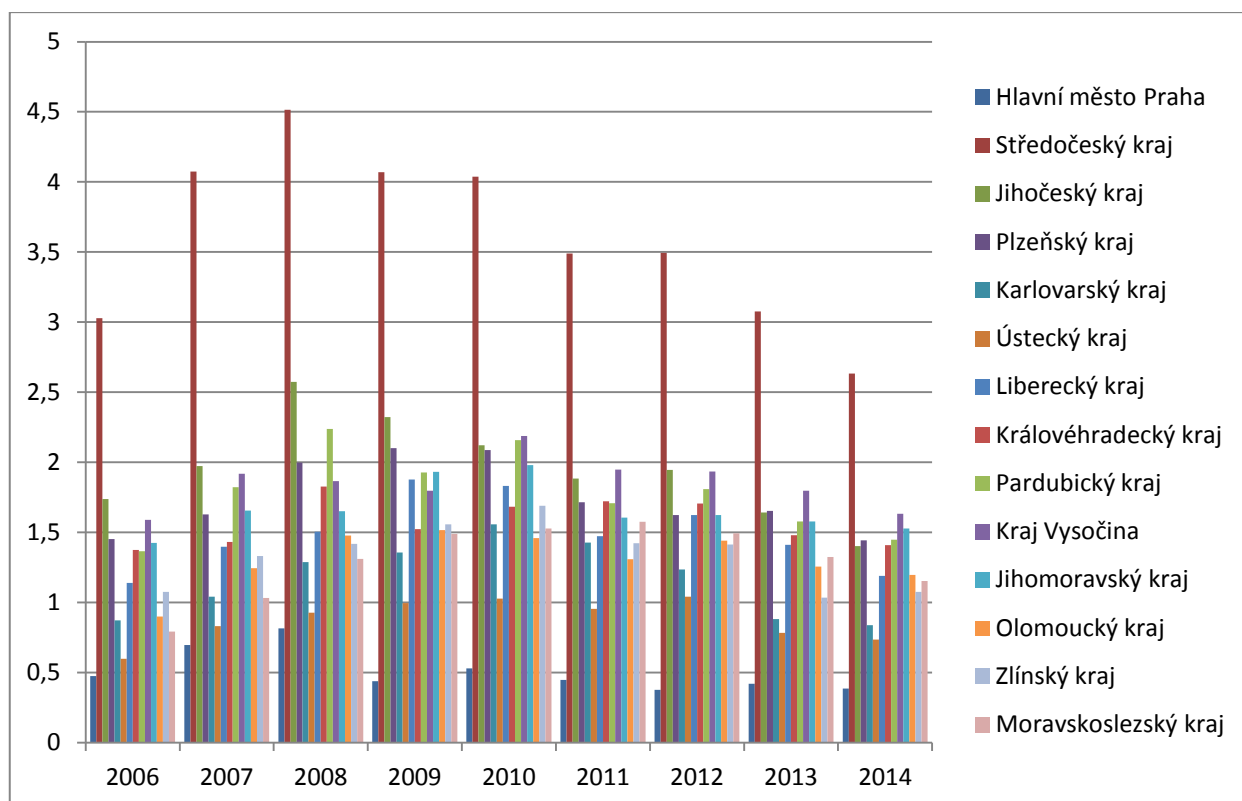
Z hlediska vývoje příjmů plynoucích z nemovitosti lze sledovat vzdálenou podobnost s vývojem výstavby, i když výstavba více kolísá. Při zvyšování výstavby v letech 2006 a 2007 je možné sledovat i růst příjmů. Naopak, když v letech 2010 a 2011 výstavba klesla, příjmy klesly také. V roce 2014 výstavba opět vzrostla a stejně se vyvíjely i příjmy.

4.4.3 Výstavba bytů v rodinných domech

Výstavba bytů v rodinných domech je nejvyšší ve Středočeském kraji. Lze předpokládat, že výstavba rodinných domů je ovlivněna přítomností hlavního města Prahy a dalších

velkých měst jako jsou Kladno, Beroun, Příbram. Zejména blízká vzdálenost a finanční dostupnost (oproti Praze) bytů v rodinných domech ve Středočeském kraji ovlivňuje rozhodování obyvatel Prahy o umístění jejich rodinného domu.

Graf 7 Počet dokončených bytů v rodinných domech na tisíc obyvatel



Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, Vlastní zpracování

4.4.4 Porovnání vývoje výstavby bytů v rodinných domech s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

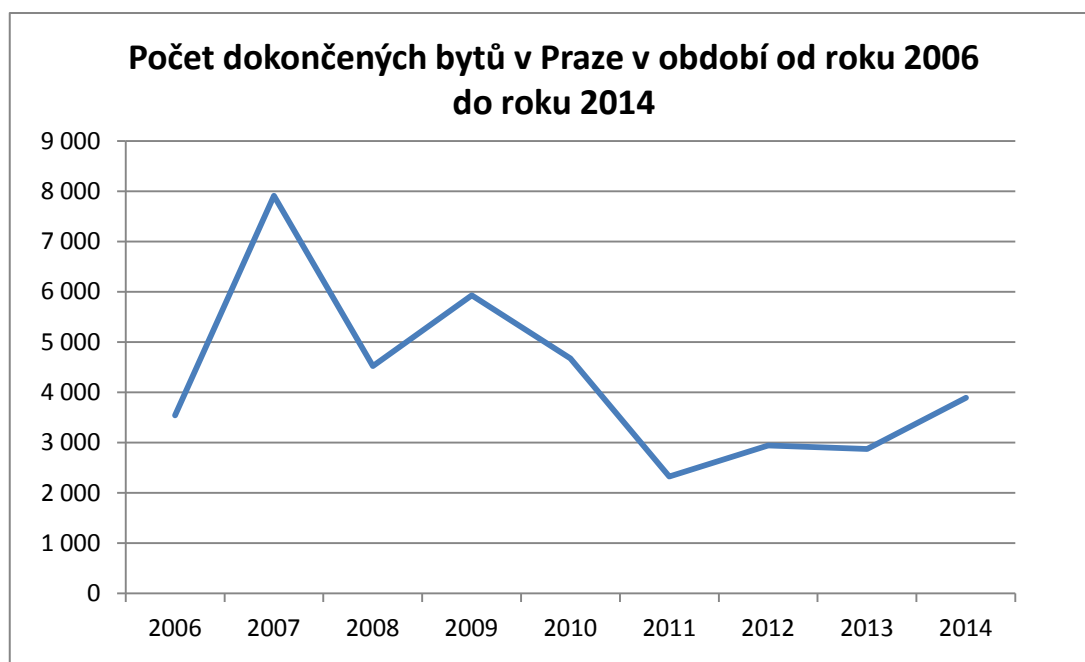
V tomto spojení lze sledovat, že vývoj příjmů s vývojem výstavby není zcela protichůdný. Ze začátku období, v letech 2006 až 2008 výstavba rostla. Příjmy plynoucí z pronájmu v tomto období rostly také. V roce 2010 začala výstavba klesat, nicméně tento pokles se do roku 2014 nezastavil. Zatímco příjmy z nemovitosti od roku 2010 klesaly také, v roce 2014 nastal obrat a příjmy vzrostly.

4.5 Výstavba v Praze

4.5.1 Počet dokončených bytů v Praze v bytových domech

Nejvyšší počet dokončených bytů v bytových domech, ve srovnání s ostatními kraji ČR, byl v období od roku 2006 do roku 2014 každoročně v Praze. V roce 2006 se v našem hlavním městě dokončilo 3 542 bytů, které tvořily 35% z celkového počtu dokončených bytů. V následujícím roce 2007 se zde dokončilo 7 908 bytů tvořících 43% z celkového počtu bytů na celém území ČR. Oproti předcházejícímu roku počet dokončených bytů v roce 2008 klesl na 4 520 bytů, ale z celkového počtu dokončených bytů činí tento počet 36%. V roce 2009 bylo v Praze vystavěno 5 960 bytů, které tvořily 43% z celkového počtu dokončených bytů. Od roku 2009 se počet dokončených bytů začal postupně snižovat. Nicméně tento pokles proběhl na celém území ČR, jelikož procentuelní vyjádření dokončených bytů v Praze oproti zbytku ČR zůstal zhruba ve stejném poměru jako v předcházejících letech. V roce 2010 bylo v Praze dokončeno 4 675 bytů, které tvořily 43% z celkového počtu dokončených bytů. V následujícím roce (2011) bylo v Praze dokončeno 2 324 bytů tvořících 35% z celkového počtu dokončených bytů v ČR. 2 942 bytů bylo dokončeno v Praze v roce 2012. Tento počet bytů činil 41% z celkového počtu bytů v celé ČR. V roce 2013 se v Praze dokončilo 2 871 bytů tvořících 47% z celkového počtu bytů v ČR. V roce 2014 počet dokončených bytů v Praze tvoří dokonce 60% z celkového počtu bytů v ČR. V tomto roce bylo dokončeno 3 892 bytů.

Graf 8 Vývoj počtu dokončených bytů v bytových domech v Praze v období od roku 2006 do roku 2014



Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, Vlastní zpracování

4.5.2 Porovnání vývoje výstavby bytů v bytových domech v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Vývoj výstavby bytů v bytových domech si je svým vývojem v Praze podobný s vývojem s příjmy z nájmu kromě roku 2008. Tento rozdíl může být způsobený zejména mezi rozdílem vnímání celosvětové situace mezi společnostmi a veřejností. V letech 2006 – 2007 výstavba rostla, v těchto letech rostly i příjmy z pronájmu nemovitosti. V roce 2008 proběhl ve výstavbě prudký pokles, zatímco příjmy nadále mírně rostly. V roce 2009 výstavba opět vzrostla, ovšem v roce 2010 nastal opět prudký pokles. Příjmy v roce 2009 stále mírně rostly až do roku 2010, kdy nastal obrat a objevil se prudký pokles. V následujících letech výstavba i příjmy spíše stagnovaly. V roce 2014 se ve výstavbě i v příjmech objevil růst.

4.5.3 Počet dokončených bytů v rodinných domech v Praze

Oproti bytům v bytových domech je počet dokončených bytů v rodinných domech na území Prahy, ve srovnání s ostatními kraji ČR, velice nízký. V roce 2006 bylo v Praze dokončeno 571 bytů, které tvořily pouze 4,3% z celkového počtu dokončených bytů. V roce 2007 byl počet dokončených bytů v hlavním městě 845 tvořících 4,9% z celkového počtu dokončených bytů. Následující rok počet dokončených bytů stoupl na 1006, které tvořily 5,1% z celkového počtu. Následující rok počet dokončených bytů klesl téměř o polovinu a bylo vystaveno 548 bytů, které tvořily pouhé 2,8% z celkového počtu dokončených bytů. V roce 2010 bylo v Praze vystaveno 666 bytů v rodinných domech, které tvořily 3,3% z celkového počtu dokončených bytů. 557 bytů bylo dokončeno v roce 2011, které tvořily 3,2% z celkového počtu. V následujícím roce 2012 bylo dokončeno 471 bytů tvořících 2,7% z celkového počtu dokončených bytů v rodinných domech na celém území. V roce 2013 bylo v Praze dokončeno 523 bytů, které tvořily 3,3% z celkového množství dokončených bytů. V roce 2014 bylo dokončeno 485 domů, které tvořily 3,4% z celkového počtu dokončených bytů v rodinných domech.

Počet dokončených bytů v rodinných domech na území hlavního města je v období od roku 2006 do roku 2014 nejnižší ze všech krajů ČR. Je evidentní, že rodinné domy se v Praze v porovnání s ostatními kraji příliš nestavěly. Lze ovšem předpokládat, že Praha je v tomto směru propojená se Středočeským krajem, který sousedí přímo s hlavním městem. Většina obyvatel Prahy proto nejspíš volí levnější variantu výstavby domu ve Středočeském kraji, kde je oproti Praze klidnější a zelenější prostředí. Středočeský kraj je na rozdíl od Prahy z hlediska výstavby bytů v rodinných domech nejvytíženější.

4.5.4 Porovnání vývoje výstavby bytů v rodinných domech v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Byty v rodinných domech na území Prahy se stavěly ve sledovaných letech minimálně. Počet dokončených bytů se pohyboval okolo 500 vystavených bytů za rok. Výjimkou je pouze rok 2008, kdy výstavba vzrostla. Vývoj výstavby stagnoval okolo množství 500, na rozdíl od tohoto vývoje se příjmy plynoucí z nemovitosti vyvíjely odlišně. Je patrné, že výstavba bytů v rodinných domech na území Prahy je minimální. Trh z pronájmu

nemovitostí se na území Prahy týká spíše bytů v bytových domech a vývoj výstavby bytů v bytových domech v Praze neměl vliv na příjmy plynoucí z investice.

4.5.5 Zhodnocení vývoje výstavby s příjmy plynoucími z investice

Pokud se z konkurenčního hlediska nahlíží na výstavbu nových nemovitostí jako na negativní faktor, lze konstatovat, že vývoj výstavby nepůsobí na příjmy plynoucí z investice negativně. Příjmy z investice se totiž vyvíjí podobně, jako vývoj výstavby. Pokud se na výstavbu, z hlediska rozvoje lokality spojeného s výstavbou, nahlíží jako na pozitivní faktor, lze tvrdit, že vývoj výstavby nepůsobí na příjmy plynoucí z investice pozitivně. Vývoj výstavby i vývoj příjmů jsou pravděpodobně spojené s obecným ekonomickým vývojem, který panuje na trhu.

4.6 Lokalita

Z vlastního pozorování bylo zjištěno, že v městské části Praha – Zličín v období od roku 2006 – 2014 proběhlo několik změn, které ovlivnily tuto lokalitu. Jednou z těchto změn je rozšíření výstavby nových domů v projektu „Metropole Zličín“. Dle tiskové zprávy společnosti Central Group, která tento velký developerský projekt realizovala, obsahuje nová výstavba 1722 bytů. Vzhledem k prodejnímu úspěchu tohoto projektu (je prodáno 98% bytů), lze předpokládat, že Zličín je přitažlivou částí Prahy, která láká mnoho nových obyvatel. [26]

Díky nové výstavbě se zvýšil počet obyvatel od roku 2006 do roku 2014 o 77%, z původních 3 337 na 5 923. [28]

Další změna se týkala rozšíření dopravního spojení MHD. Autobusová linka 180 jezdící z pražských Dejvic byla prodloužena ze Sídliště Řepy přes Zličín až k obchodnímu centru Zličín. Toto prodloužení trasy linky 180 znamená lepší dopravní dostupnost ze Zličína na Prahu 6 a zároveň na druhou stranu trasy k metru Zličín a obchodnímu centru. Zejména dobrá infrastruktura lokality byla v minulých letech ještě rozvíjena. Nejen vynikající spojení díky metru linky B, již zmiňované prodloužení linky autobusu 180 a dále dalších autobusových příměstských a dálkových spojů. Změny probíhaly také v oblasti omezení v dopravě. Místní hlavní komunikace Na Radosti, která protíná Zličín, se v průběhu

několika let změnila z obousměrné ulice na jednosměrnou a zase zpět, dále zde byl zakázán vjezd motorovým vozidlům nad 3,5t atd. Tyto změny probíhaly na základě stížností místních obyvatel na přílišný hluk z průjezdu velkého množství motorových vozidel. Jen těžko lze hodnotit tyto změny v ulici Na Radosti jako pozitivní nebo negativní, jelikož tyto omezení rozdělily obyvatele Zličína na dvě skupiny. Jedna skupina změny v podobě zákazů podporovala, z důvodů snížení hlučnosti. Druhá skupina změny naopak zavrhovala a kritizovala, protože i místní obyvatelé Zličína museli objíždět tuto místní komunikaci o mnoho delší trasou, aby se dostali ke svým domovům. Další změna byla spojená s vybudováním parku s dětským hřištěm a rozšíření cyklostezek.

Tabulka 7 Zvýšení počtu obyvatel v Praze – Zličín v období 2006 - 2014

| Rok | 2006 | 2014 | Zvýšení v % za období 2006 – 2014 |
|----------------|------|------|-----------------------------------|
| Počet obyvatel | 3337 | 5923 | 77% |

Zdroj: Český statistický úřad, Statistika, Vlastní zpracování

4.6.1 Porovnání vývoje lokality s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Od roku 2006 do roku 2010 se v lokalitě odehrály změny, které lze považovat za pozitivní, jelikož se lokalita rozvíjela. V tomto období příjmy plynoucí z pronájmu nemovitosti pozvolna stoupaly. Po roce 2010 příjmy na tři roky klesly i přes to, že se v lokalitě neodehrály žádné změny, které by negativně působily na nemovitost. Tento pokles mohl být způsoben situací spojenou s ekonomickou krizí. Nálada mezi veřejností v těchto letech byla obecně spíše negativní. Po uplynutí několika let a změnou v ekonomické situaci je možné v roce 2014 sledovat opětovný růst příjmů a to téměř o 20 000 tisíc Kč za rok. V průběhu tohoto roku sice proběhla změna týkající se posílení městské hromadné dopravy, ale lze předpokládat, že nárůst příjmů je spojen spíše se změnou v ekonomické situaci a návratem k ekonomickému růstu.

Mapa 1

Mapa hlavního města Prahy s rozdělením na městské části



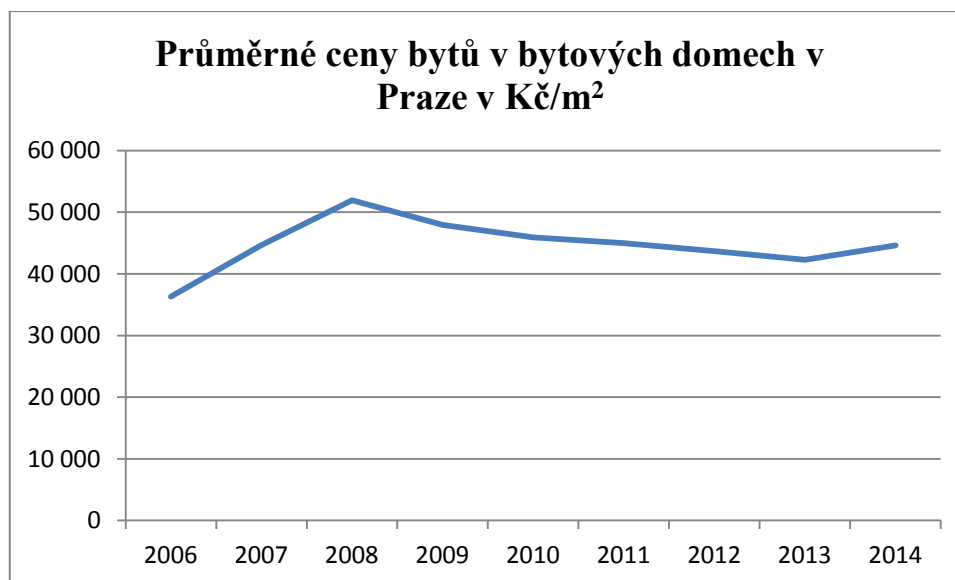
Zdroj: Český statistický úřad, Statistická ročenka hl. m. Prahy – 2010, Vlastní zpracování

4.6.2 Zhodnocení vývoje lokality s vývojem příjmů plynoucích z investice

Lokalita patří bezesporu k faktorům, které nejvíce ovlivňují cenu nemovitosti. I přes rozvoj lokality Zličína, lze na vývoji příjmů plynoucích z nemovitosti vidět pokles. Tento pokles je pravděpodobně spojený s ekonomickou krizí, která v té době probíhala. Z poklesů příjmů lze konstatovat, že jsou faktory, které mají větší vliv na příjmy z nemovitosti než lokalita.

4.7 Ceny nemovitostí

Graf 9 Průměrné ceny bytů v bytových domech v Praze v Kč/m² v letech 2009 - 2014



Zdroj: Český statistický úřad, Statistiky, Vlastní zpracování

Ceny bytů od roku 2006 do roku 2008 prudce rostly. Průměrné ceny během těchto dvou let stouply o více než 10 tis. Kč/m², avšak po tomto roce začaly ceny klesat. Tento pokles cen trval až do roku 2013, kdy nastal obrat oproti předchozímu roku a ceny po dlouhé době opět lehce stouply. Tento několika roční pokles snížil průměrné ceny zhruba o necelých 10 tis. Kč/m².

4.7.1 Porovnání průměrných cen bytů v bytových domech v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Ceny nemovitostí a příjmy plynoucí z pronájmu konkrétní investice jsou si podobné svým vývojem v čase. Příjmy z pronájmu kopírovaly vývoj průměrných cen nemovitostí v ČR zhruba s ročním zpožděním. Je pravděpodobné, že investor byl ovlivněn vývojem na trhu nemovitostí, a proto i při naplňování své strategie ve vhodných chvílích, kdy rostly ceny nemovitostí, zvýšil nájem.

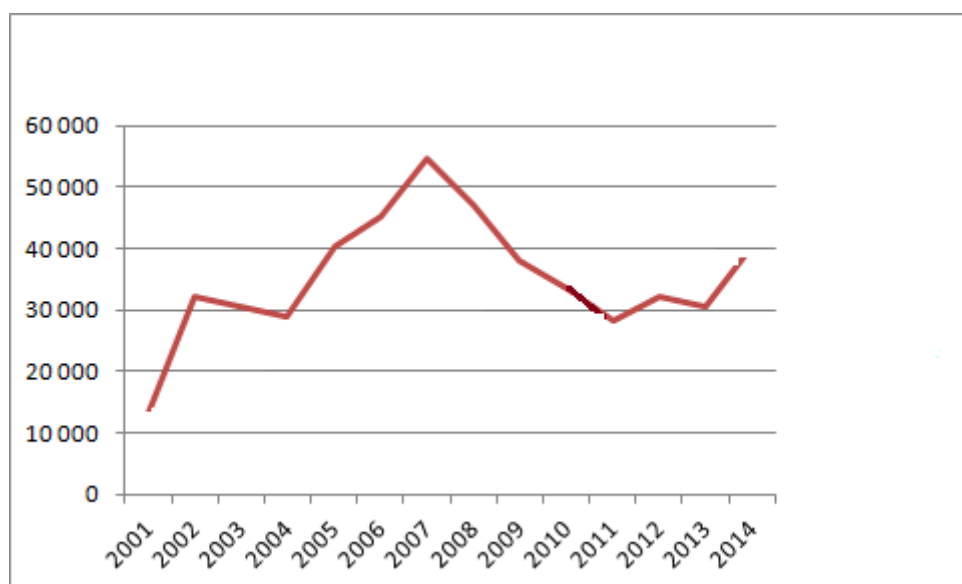
4.7.2 Zhodnocení vývoje průměrných cen nemovitostí v Praze s vývojem příjmů plynoucích z investice

Je patrné, že příjmy plynoucí z pronájmu nemovitosti jsou si blízké s cenami nemovitostí. Z vývoje obou faktorů je zřejmé, že oba faktory reagují na stejný podnět a ceny pronájmů pravděpodobně vycházejí z cen nemovitostí.

4.8 Demografické faktory

Velikost populace patří v Praze k těm nejvyšším v celé ČR. Tento fakt znamená pro trh s nemovitostmi v hlavním městě vysokou poptávku. Do Prahy navíc míří mnoho obyvatel z ostatních krajů s cílem krátkodobého nebo dlouhodobého pobytu kvůli studiu či zaměstnání. Tento jev samozřejmě prospívá trhu s pronájmy nemovitostí. Pozitivní trend z hlediska migrace do Prahy je od roku 2001 do roku 2014 zcela patrný. V letech 2008 – 2011 sice počet přistěhovalých klesl, avšak od roku 2011 počet přistěhovalých opět stoupal, tudíž z dlouhodobě hlediska lze hovořit o stoupaní počtu přistěhovalých do Prahy.

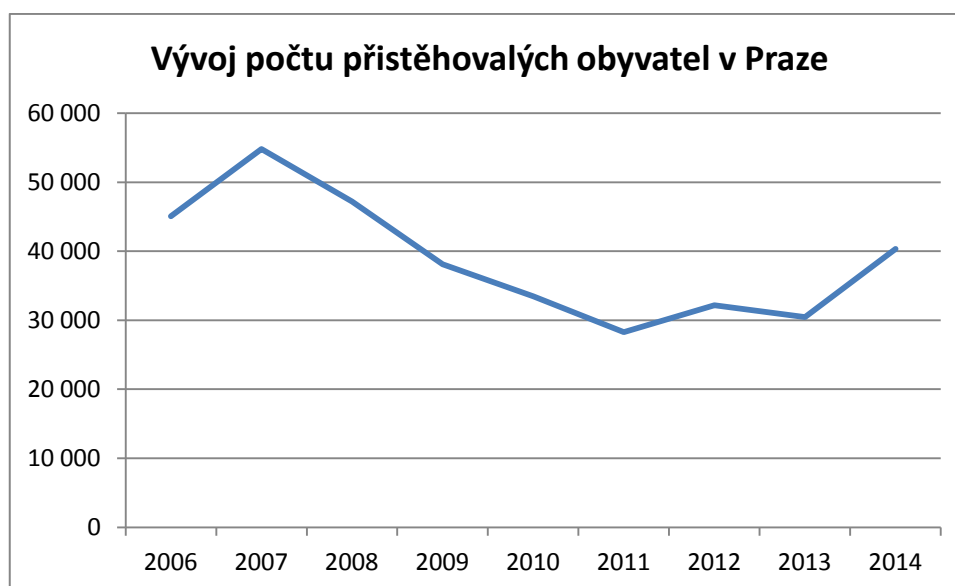
Graf 10 Vývoj počtu přistěhovalých obyvatel v Praze v období od roku 2001 do roku 2014



Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, Vlastní zpracování

Graf 11

**Vývoj počtu přistěhovalých obyvatel v Praze
od roku 2006 do roku 2014**

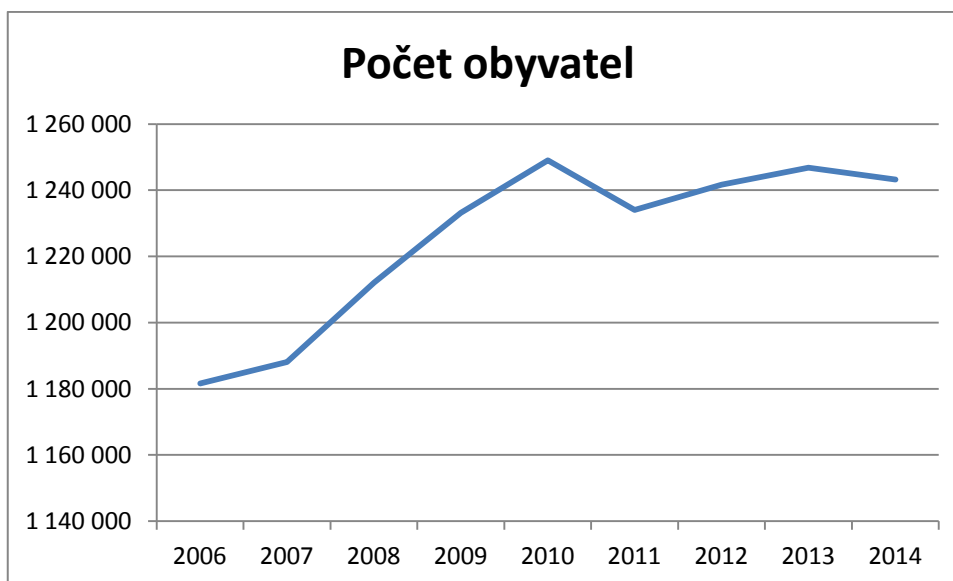


Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, Vlastní zpracování

Tento jev je pravděpodobně způsoben přítomností mnoha vysokých škol, nízkou nezaměstnaností oproti ostatním krajům a vysokými příjmy.

Migrace a porodnost znamenají, že počet obyvatel v hlavním městě se od roku 2006 do roku 2014 zvýšil o 4,7%.

Graf 13 Vývoj počtu obyvatel v Praze od roku 2006 do roku 2014



Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, Vlastní zpracování

4.8.1 Porovnání vývoje přistěhovalých do Prahy s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

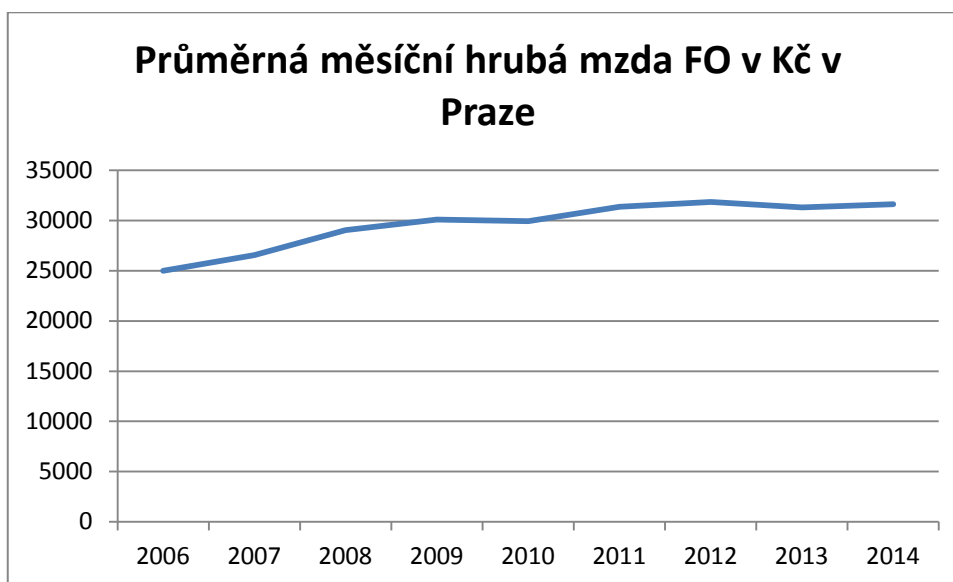
Z grafu vývoje počtu přistěhovalých obyvatel v Praze je patrná podobnost s tvarem grafu vývoje příjmů plynoucích z nemovitosti, který je svým tvarem v období 2006 – 2014 podobný. Stejně tak jako příjmy tak počet přistěhovalých obyvatel do Prahy do roku 2008 rostl. Příjmy v tomto trendu pokračovaly až do roku 2010, zatímco počet přistěhovalých už 2 roky klesal. Poté lze sledovat, že počet přistěhovalých začal v roce 2011 opět stoupat, což trvalo až do roku 2014. Příjmy z nemovitosti klesly v roce 2011 a začaly růst až v roce 2014.

Příjmy z nemovitosti a počet obyvatel jsou si opět podobni svým vývojem v čase. Počet obyvatel sice stoupal víc a poté v roce 2009 neklesl tak výrazně jako příjmy, ale jistá podobnost tu opět je. Poté po dvou letech počet obyvatel opět rostl stejně tak jako příjmy po třech letech opět vzrostly.

4.8.2 Mzdy

Průměrná měsíční hrubá mzda FO v hlavním městě od roku 2006 do roku 2014 mírně rostla. Nejvyšší nárůst proběhl v období 2006 – 2008, kdy se mzda zvýšila o více jak 5tis. Kč. V roce 2009 a 2010 probíhala z hlediska vývoje mzdy stagnace, ale v roce 2011 mzda opět mírně vzrostla. Od tohoto roku mzda spíše stagnuje a pohybuje se na hodnotách kolem 31tis. Kč.

Graf 12 Průměrná měsíční hrubá mzda FO v Kč v Praze
od roku 2006 do roku 2014



Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, Vlastní zpracování

4.8.3 Porovnání vývoje průměrné mzdy FO v Praze s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Podobnost je možné sledovat na začátku období, kdy rostly mzdy i příjmy z pronájmu, nicméně z vývoje průměrné mzdy je patrné, že žádný větší pokles neproběhl. V období 2009 a 2010 mzda stagnovala, naopak příjmy v roce 2010 prudce poklesly. V roce 2011 začala mzda opět růst, zatímco příjmy vzrostly až v roce 2014.

4.8.4 Zhodnocení vývoje demografických údajů s vývojem příjmů plynoucích z investice

Z vývoje příjmů plynoucích z investice a vývoje počtu obyvatel Prahy a počtu přistěhovalých vyplývá určitá podobnost. Počet obyvatel navyšuje poptávku po nemovitostech a záleží, jak se vyvíjí výstavba a s tím uspokojení nových obyvatel.

Mzdy a příjmy plynoucí z nemovitosti se vyvíjely rozdílně. I přes rozdílný vývoj lze předpokládat, že mzdy mohou být faktorem, který pronájmy ovlivňuje. Investor může být ovlivněn zvyšováním mezd, a proto se rozhodnout pro zvýšení nájmu, jelikož může předpokládat, že nájemník má více finančních zdrojů.

Celkově lze konstatovat, že demografické faktory investici do nemovitosti ovlivňují a působí na příjmy plynoucí z investice, avšak toto působení je spíše dlouhodobějšího rázu. Nelze tvrdit, že demografické faktory jsou pro investice do nemovitostí klíčové.

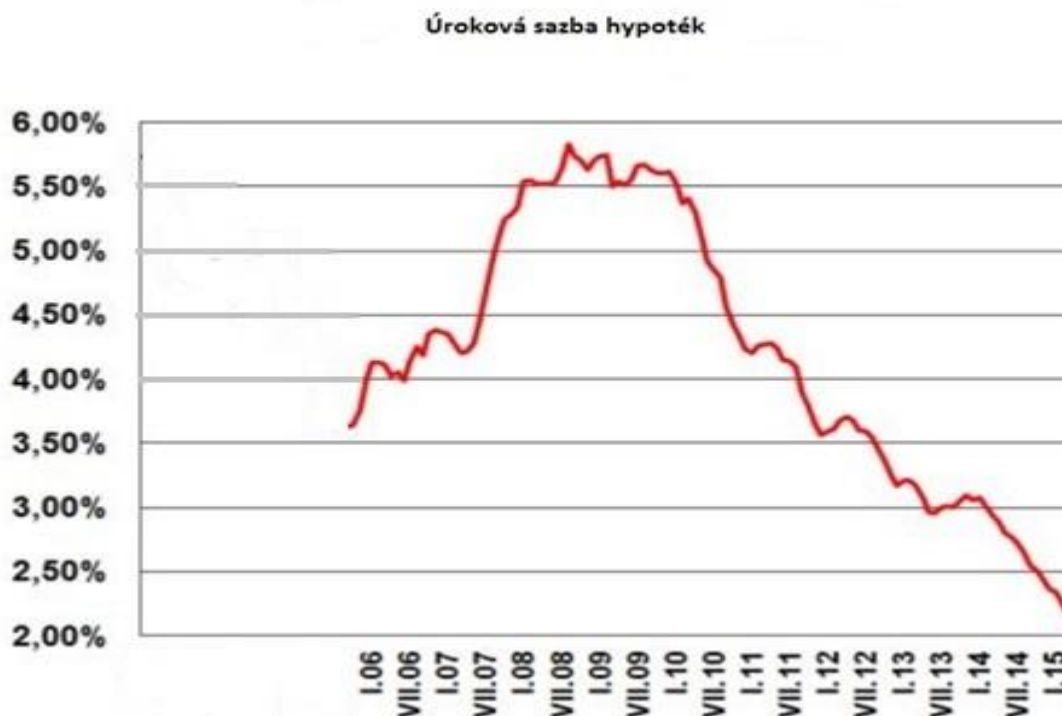
4.9 Financování

Jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících trh s nemovitostmi je možnost financování nemovitostí z cizích zdrojů, nejčastěji hypotečních úvěrů. Pro investora je důležité, jak se tento faktor vyvíjí, neboť čím nižší úrokové sazby hypoték jsou a čím dostupnější je získání úvěrů k financování bydlení, tím více potenciálních nájemníků si může pořídit vlastní bydlení a to znamená pokles poptávky po pronájmu nemovitostí.

Úroková sazba hypoték od roku 2006 do 2009 stoupala. Na přelomu let 2009 a 2010 úroková sazba už jen klesala a během roku 2014 klesla pod 2,5%. Tento stav jistě ovlivňuje situaci na celém realitním trhu, neboť koupě nemovitosti se postupem času stala mnohem více dostupná. Zároveň otevřený přístup bank k poskytování hypotečních úvěrů je pro realitní trh zásadním faktorem.

Graf 15

Vývoj úrokové sazby hypoték od roku 2006 do roku 2014



Zdroj: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Trend report, Vlastní zpracování

4.9.1 Porovnání vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Od roku 2006 úroková sazba hypoték rostla až do roku 2010, stejně tak jako příjmy z nemovitosti. V roce 2010 nastal obrat, který trval až do konce roku 2014. Úroková sazba hypotečních úvěrů se dokonce dostala až na své historické minimum. Trend se prozatím neotočil. Naopak oproti tomu příjmy z investice v roce 2014 začaly opět růst.

4.9.2 Zhodnocení vývoje financování s vývojem příjmů plynoucích z investice

I přes fakt, že úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou na trhu nemovitostí považovány za velice důležitý faktor, tak ve sledovaném období není zcela jasné, zda úrokové sazby zásadně ovlivnily příjmy plynoucí z investice. V roce 2014, kdy úroková sazba hypotečních úvěrů stále klesala a nacházela se na velmi nízké úrovni, tak příjmy z pronájmu vzrostly. Dalším důkazem je dlouhodobý pokles úrokové sazby od roku 2009.

Příjmy plynoucí z pronájmu sice v roce 2010 klesly také, ale tento pokles byl velice prudký a dále příjmy neklesaly.

4.10 Daň z nemovitých věcí a daň z příjmu FO

4.10.1 Daň z nemovitých věcí

Od roku 2006 do roku 2014 proběhlo několik změn v oblasti daní z nemovitých věcí. Jednou z nich byla například změna sazby daně, která proběhla v roce 2010.

Tabulka 8 Přehled změn sazeb u daně z nemovitosti

| Druh stavby | Sazba v roce 2009 | Sazba od 1. 1. 2010 |
|--|------------------------|-------------------------|
| obytný dům | 1,00 Kč/m ² | 2,00 Kč/m ² |
| ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu | 1,00 Kč/m ² | 2,00 Kč/m ² |
| stavba pro individuální rekreaci, rodinný dům využívaný pro individuální rekreaci | 3,00 Kč/m ² | 6,00 Kč/m ² |
| stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci, s výjimkou garáží | 1,00 Kč/m ² | 2,00 Kč/m ² |
| garáž vystavěná odděleně od obytného domu | 4,00 Kč/m ² | 8,00 Kč/m ² |
| zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství | 1,00 Kč/m ² | 2,00 Kč/m ² |
| průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba | 5,00 Kč/m ² | 10,00 Kč/m ² |
| ostatní stavba | 3,00 Kč/m ² | 6,00 Kč/m ² |
| byt | 1,00 Kč/m ² | 2,00 Kč/m ² |

Zdroj: Epravo, Vlastní zpracování

Další změny proběhly například v předmětu daně. Do předmětu daně spadaly kromě bytu i podíly na společných prostorech. Později proběhla úprava a od předmětu daně byly odebrány podíly na společných prostorech.

4.10.2 Porovnání vývoje daně z nemovitých věcí s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

Z vývoje příjmů plynoucích z investice a vývoje daně z nemovitých věcí nelze usuzovat podobnost ani zásadní ovlivnění.

4.10.3 Daň z příjmu FO

Zákon o dani z příjmu, týkající se zdanění příjmů fyzických osob, prošel od jeho zavedení mnoha změnami. V období let 2006 – 2014 prošel tento zákon významnou změnou. Tato změna spočívala ve zrušení progresivně klouzavého zdanění a zavedení jednotné lineární sazby daně, která je platná od roku 2008.

Tabulka 9 Způsob zdanění příjmů FO v letech 2006 - 2007

| Rok | Základ daně | | Daň |
|-------------|-------------|---------|-----------------|
| | od v Kč | do v Kč | |
| 2006 - 2007 | 0 | 121 200 | 12% |
| | 121 200 | 218 400 | 14 544 Kč + 19% |
| | 218 400 | 331 200 | 33 012 Kč + 25% |
| | 331 200 | a více | 61 212 Kč + 32% |

Zdroj: Česká spořitelna, Speciální analýzy, Euspa - osobní daně v EU

V letech 2006 – 2007 měla ČR v oblasti daně z příjmu FO 4 pásma. Každé pásmo bylo rozděleno podle výše základu daně, ze kterého se počítala daň. V roce 2008 došlo ke změně a progresivně klouzavé zdanění bylo zrušeno a byla zavedena lineární sazba daně ve výši 15%. V roce 2013 byla navíc k této dani zavedena solidární daň zvyšující sazbu

daně o 7%, která se platí u příjmů převyšující 4 násobek průměrné mzdy. Solidární daň se ovšem neplatí z příjmů plynoucích z pronájmu.

Tabulka 10 **Způsob zdanění příjmů FO v letech 2008 - 2014**

| Rok | Sazba daně |
|-------------|------------|
| 2008 – 2012 | 15% |
| 2013 – 2014 | 15% + (7%) |

Zdroj: Česká spořitelna, Speciální analýzy, Euspa - osobní daně v EU, Vlastní zpracování

4.10.4 Porovnání daně z příjmů FO s vývojem příjmů plynoucích z pronájmu vybrané investice

V letech 2006 – 2007 se příjmy plynoucí z nemovitosti nacházely v prvním pásmu, tzn. do 121 200,- Kč. Tudíž sazba daně činila 12%. V následujících letech došlo ke změně zdanění a sazba daně se v tomto případě zvýšila na 15%. Tento stav trval až do roku 2014. V roce 2013 přibyla navíc ještě 7% solidární daň, ale ta se nevztahuje na příjmy plynoucí z pronájmu, proto konkrétní investici neovlivnila.

4.10.5 Zhodnocení vývoje zmíněných daní s vývojem příjmů plynoucích z investice

Daňové zatížení by se mohlo zdát zásadním činitelem ovlivňujícím konečné efekty plynoucí z investice. Vývoj daně z nemovitých věcí představuje pro investora zvýšení či snížení příjmů o desítky, maximálně stokoruny ročně, což nelze považovat za významné ovlivnění. Daň z příjmu konečné efekty plynoucí z investice ovlivnila více. Změna zdanění, která proběhla ve sledovaném období, způsobila, že se efekty plynoucí z investice snížily. V případě, že by změna neproběhla a zůstalo by stejné zdanění, jaké bylo v letech 2006 a 2007, celkové efekty plynoucí z investice by za celé období, tj. 2006 – 2014, byly o 13 776,- Kč vyšší.

5 Závěr

Diplomová práce se zabývá realizovanou investicí do nemovitosti a faktory, které tuto investici ovlivňovaly. Pro práci byla zvolena investice do bytu v městské části Praha - Zličín. Tato nemovitost byla pořízená v roce 2006 za 1 600 000,- Kč a již od počátku byla následujících 9 let (tj. do roku 2014) pronajímána. Z tohoto pronájmu plynuly příjmy, které po odečtení výdajů a příslušných daní přinášely investorovi efekty. Celkové efekty plynoucí z pronájmu nemovitosti činily za celé období 500 584,- Kč. Pro porovnání byla zvolena alternativa uložení finančních prostředků do podílového nemovitostního fondu Reico, který spadá do investiční skupiny České spořitelny. V případě, že by se investor rozhodl uložit částku 1 600 000,- Kč na stejně dlouhé období, jako byla nemovitost pronajímána, do nemovitostního fondu Reico, získal by efekt po odečtení poplatků 133 285,- Kč. Z výše celkových efektů je patrné, že investování volných finančních prostředků do konkrétní nemovitosti a následného pronájmu bytu bylo velmi dobré investiční rozhodnutí, které přineslo investorovi efekty vyšší o 367 299,- Kč než v případě alternativního uložení finančních prostředků. Dalším pozitivním faktem je, že ceny nemovitostí od roku 2006 razantně vzrostly, tudíž kdyby investor pořizoval nemovitost až v roce 2014, pořizovací cena by byla vyšší.

Od roku 1990 prošel trh velkým rozvojem, který z hlediska dlouhodobých investic, kterými investice do nemovitostí převážně jsou, vytváří nestabilní prostředí. Na trhu se neustále objevují nové subjekty, mění se legislativní prostředí a došlo k výrazným změnám struktury typu vlastnictví, kdy dříve dominovalo vlastnictví družstevní a obecní a nyní dominuje vlastnictví soukromé.

Výstavba neboli počet dokončených bytů v bytových domech v Praze velmi výrazným způsobem převyšuje počet dokončených bytů v bytových domech v jiných krajích. Z vývoje počtu dokončených bytů a vývoje příjmů plynoucích z investice je patrné, že nová výstavba nesnižovala příjmy plynoucí z investice. Dále se ukázalo, že počet dokončených bytů v rodinných domech na území Prahy a Středočeského kraje neovlivňoval negativně příjmy plynoucí z investice, jelikož v období, kdy rostl počet těchto bytů, rostly i příjmy.

Lokalita na Zličíně se od roku 2006 do roku 2014 rozvíjela. V lokalitě proběhly změny, které ji pozitivním způsobem ovlivnily. Bylo to například zlepšení městské hromadné dopravy a vznik městského parku. I přes to, že se lokalita vyvíjela a neproběhla žádná změna, která by mohla negativně ovlivnit nemovitost, příjmy plynoucí z pronájmu v roce 2011 razantně klesly. I přes pozitivní vývoj lokality, příjmy plynoucí z investice klesly pod úroveň příjmů před vývojem lokality. Lze usuzovat, že lokalita může být pro nemovitost výhodou, popřípadě zvyšovat příjmy plynoucí z nemovitosti, nicméně pokud nastane ekonomický obrat spojený například s ekonomickou krizí, příjmy budou klesat i přes rozvoj lokality.

Ceny nemovitostí jsou svým vývojem velmi podobné vývoji příjmů plynoucích z nemovitosti. Lze předpokládat, že s růstem či poklesem cen nemovitostí se bude měnit i výše nájmu za tyto nemovitosti. Tento vývoj potvrzuje fakt, že cena nemovitosti má velmi blízký vztah k nájemnému za nemovitost. Sběr dat týkajících se cen nemovitostí a cen nájemného na trhu nemovitostí je velmi náročný. V současné době neexistuje žádná kvalitní veřejná databáze, která by zaznamenávala tyto data. Tento fakt může investorům ztížit investiční rozhodování.

Dalším podnětem ovlivňujícím trh s nemovitostmi jsou demografické faktory. Počet přistěhovalých obyvatel do Prahy od roku 2007 do roku 2011 klesal, což by mohlo znamenat nižší poptávku po nemovitosti, nicméně tento fakt se nepotvrdil, jelikož příjmy plynoucí z investice od roku 2006 do roku 2010 rostly. Vývoj průměrné měsíční mzdy byl ve sledovaném období odlišný od vývoje příjmů plynoucích z investice. Nelze tedy předpokládat, že růst mezd by vedl i k růstu nájemného, tzn. růstu příjmů plynoucích z investice. Tento fakt lze pozorovat zejména v letech 2011 a 2012, kdy průměrná měsíční mzda v Praze rostla, zatímco příjmy plynoucí z investice byly v tomto období nejnižší. Z vývoje demografických faktorů vyplývá, že investici do nemovitosti mohou z dlouhodobého hlediska ovlivňovat, ale ve sledovaném období nelze prokázat výrazné ovlivnění příjmů plynoucích z investice.

Úroková sazba hypotečních úvěrů se během sledovaného období dostala na své historické minimum, tudíž by se dalo předpokládat, že obyvatelé budou upřednostňovat pořízení vlastní nemovitosti před pronájmem nemovitosti cizí. Nicméně tento fakt se nepotvrdil, jelikož v roce 2014, kdy úroková sazba klesala a pohybovala se na velmi nízké sazbě,

příjmy plynoucí z investice se zvýšily, tzn., že prudký pokles úrokových sazeb neměl vliv na investici do bytu ve Zličíně.

Z hlediska daňového zatížení na investici působila zejména daň z příjmů FO. Změna daňové sazby vedla k celkovému snížení efektů plynoucích z investice ve výši 13 776,- Kč. Naopak daň z nemovitých věcí i přes změny, které proběhly, neznamena pro investora velké ztráty. Daň z nemovitých věcí tvoří pro investora jen drobný výdaj a neznamena velké zatížení. Z provedených analýz vyplývá, že investice do nemovitosti v městské části Praha - Zličín přinesla investorovi zajímavý výnos.

Z vývoje sledovaných faktorů a příjmů plynoucích z investice je patrné, že efekty z investice byly nejvíce ovlivněny změnami v dani z příjmů FO a cenami nemovitostí.

6 Seznam použitých zdrojů

- [1] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9
- [2] ZADRAŽIL, Pavel. *Provoz a hospodaření podniku se základy podnikání*. 2. Praha: Česká zemědělská univerzita, 2007. 240 s. ISBN 978-80-213-1729-1)
- [3] SYROVÝ, Petr a Evžen KOREC. *Investování pro začátečníky: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí*. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2010, 105 s. Investice. ISBN 978-80-247-3486-6
- [4] JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, 169 s. ISBN 978-80-260-6135-
- [5] *Www.finez.cz* [online]. Brno: FINEZ Investment Management, ©2006-2016 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: <http://www.finez.cz/odborne-clanky/nemovitosti>
- [6] ŽÍDKOVÁ, Dana. *Investice a dlouhodobé financování*. 4. Praha: Česká zemědělská univerzita, 2007. 183 s. ISBN 978-80-213-1636-2.
- [7] GOLDIE, Daniel C a Gordon S MURRAY. *Co potřebujete vědět o investování: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí*. Praha: Pragma, c2011, 99 s. ISBN 978-80-7349-264-9
- [8] *Www.investopedia.com* [online]. Oakland, USA: Investopedia, LLC, 2014 [cit. 2016-03-14]
- [9] ROUŠAR, Ivo. *Projektové řízení technologických staveb*. 1. vyd. Praha: Grada, 2008, 255 s. ISBN 978-80-247-2602-1
- [10] *Www.czechwealth.cz* [online]. Praha: CZECHWEALTH, spol. s r.o., ©2000-2016 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: <http://www.czechwealth.cz/>
- [11] MAREK, Karel. Smlouva o dílo I. Základní ustanovení a používané pojmy ve výstavbě. *Stavitel*, Praha: Economia, 2007, Roč. 15, č. 2, s. 46-47. ISSN 1210-4825
- [12] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. dotisk 1.vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1998, 160 s. ISBN 80-707-9690-1 BAK

- [13] LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 161 s. Sociologické aktuality. ISBN 80-864-2956-3
- [14] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2
- [15] *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map / Petr Ort a kolektiv autorů ; [pod vedením Petra Orta spolupracovali Renáta Schneiderová Heralová ... et al.]*. ISBN 1803-5159.
- [16] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení: naučte se správně hospodařit se svou finanční nezávislostí*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6
- [17] *Www.artn.cz* [online]. Praha: ARTN, 2014 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: <http://www.artn.cz>
- [18] HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Vyd.1. Brno: ERA, 2005, 131 s. ISBN 80-736-6028-8
- [19] *Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby*
- [20] *Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb.: (úplné znění)*. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2009. ISBN 978-80-86918-58-7
- [21] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. ISBN 978-80-7265-101
- [22] RADOVÁ, Jarmila. *Finanční matematika pro každého: příklady*. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2011, 249 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3584-9
- [23] *Zákoník práce: zákon č. 262/2006 Sb. ze dne 21.dubna 2006*. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-02-5

[24] *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů (ZDP)*. Praha: Dashöfer, c2005-2012, ^^sv. AZ (Dashöfer)

[25] *Daň z nemovitostí: zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších novel včetně zákona č. .. : aktuální úplné znění účinné od ..* Praha: Dashöfer, 2005. AZ (Dashöfer)

[26] *Www.centra-group.cz. Central Group: Tisková zpráva* [online]. Praha, 2015 [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: <http://www.central-group.cz/tiskove-zpravy-central-group-oznamuje-dalsi-akvizici-pro-130-novych-bytu-nejvetsi-bytovy-areal-metropole-na-praze-5-zlicine-se-jeste-rozroste>

[27] ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4048-5

[28] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-1-12]. URL: <<http://www.czso.cz>>

7 Přílohy

Příloha 1 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2014

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 23 954 | 13 992 | 6 422 |
| Hlavní město Praha | 4 848 | 485 | 3 892 |
| Středočeský kraj | 4 226 | 3 462 | 310 |
| Jihočeský kraj | 1 287 | 894 | 278 |
| Plzeňský kraj | 1 362 | 830 | 298 |
| Karlovarský kraj | 326 | 251 | 4 |
| Ústecký kraj | 743 | 606 | 10 |
| Liberecký kraj | 681 | 522 | 63 |
| Královéhradecký kraj | 1 035 | 777 | 65 |
| Pardubický kraj | 996 | 748 | 113 |
| Kraj Vysočina | 1 039 | 832 | 82 |
| Jihomoravský kraj | 3 242 | 1 791 | 789 |
| Olomoucký kraj | 1 420 | 760 | 404 |
| Zlínský kraj | 806 | 629 | 37 |
| Moravskoslezský kraj | 1 943 | 1 405 | 77 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 2 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2013

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 25 238 | 15 469 | 6 049 |
| Hlavní město Praha | 3 844 | 523 | 2 871 |
| Středočeský kraj | 5 295 | 4 006 | 680 |
| Jihočeský kraj | 1 311 | 1 045 | 134 |
| Plzeňský kraj | 1 445 | 948 | 350 |
| Karlovarský kraj | 430 | 265 | 86 |
| Ústecký kraj | 935 | 647 | 138 |
| Liberecký kraj | 774 | 619 | 52 |
| Královéhradecký kraj | 1 046 | 817 | 40 |
| Pardubický kraj | 1 021 | 814 | 67 |
| Kraj Vysočina | 1 194 | 917 | 117 |
| Jihomoravský kraj | 3 516 | 1 845 | 1 012 |
| Olomoucký kraj | 1 231 | 799 | 216 |
| Zlínský kraj | 792 | 606 | 77 |
| Moravskoslezský kraj | 2 404 | 1 618 | 209 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 3 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2012

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 29 467 | 17 442 | 7 095 |
| Hlavní město Praha | 4 024 | 471 | 2 942 |
| Středočeský kraj | 5 900 | 4 513 | 713 |
| Jihočeský kraj | 1 983 | 1 238 | 513 |
| Plzeňský kraj | 1 444 | 930 | 282 |
| Karlovarský kraj | 543 | 373 | 62 |
| Ústecký kraj | 1 271 | 861 | 102 |
| Liberecký kraj | 1 252 | 712 | 259 |
| Královéhradecký kraj | 1 384 | 943 | 180 |
| Pardubický kraj | 1 295 | 934 | 168 |
| Kraj Vysočina | 1 276 | 989 | 75 |
| Jihomoravský kraj | 3 770 | 1 898 | 1 084 |
| Olomoucký kraj | 1 490 | 918 | 294 |
| Zlínský kraj | 1 137 | 831 | 97 |
| Moravskoslezský kraj | 2 698 | 1 831 | 324 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 4 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2011

| | Byty celkem | v | |
|------------------------|-------------|------------------|-----------------|
| | | rodinných domech | bytových domech |
| Česká republika | 28 630 | 17 385 | 6 487 |
| Hlavní město Praha | 3 480 | 557 | 2 324 |
| Středočeský kraj | 6 376 | 4 463 | 1 041 |
| Jihočeský kraj | 2 028 | 1 199 | 627 |
| Plzeňský kraj | 1 457 | 980 | 257 |
| Karlovarský kraj | 626 | 433 | 109 |
| Ústecký kraj | 1 239 | 791 | 111 |
| Liberecký kraj | 957 | 646 | 177 |
| Královéhradecký kraj | 1 320 | 953 | 95 |
| Pardubický kraj | 1 274 | 882 | 201 |
| Kraj Vysočina | 1 347 | 997 | 152 |
| Jihomoravský kraj | 3 608 | 1 871 | 1 072 |
| Olomoucký kraj | 1 305 | 836 | 126 |
| Zlínský kraj | 1 090 | 838 | 121 |
| Moravskoslezský kraj | 2 523 | 1 939 | 74 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 5 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2010

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | | v bytových domech |
| Česká republika | 36 442 | 19 760 | 10 912 |
| Hlavní město Praha | 6 151 | 666 | 4 675 |
| Středočeský kraj | 7 405 | 5 106 | 1 394 |
| Jihočeský kraj | 2 137 | 1 355 | 284 |
| Plzeňský kraj | 1 903 | 1 194 | 301 |
| Karlovarský kraj | 866 | 479 | 294 |
| Ústecký kraj | 1 097 | 860 | 62 |
| Liberecký kraj | 1 256 | 806 | 226 |
| Královéhradecký kraj | 1 807 | 934 | 570 |
| Pardubický kraj | 1 644 | 1 116 | 252 |
| Kraj Vysočina | 1 773 | 1 126 | 376 |
| Jihomoravský kraj | 4 454 | 2 285 | 1 421 |
| Olomoucký kraj | 1 648 | 937 | 450 |
| Zlínský kraj | 1 403 | 997 | 143 |
| Moravskoslezský kraj | 2 898 | 1 899 | 464 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 6 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2009

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 38 473 | 19 124 | 13 766 |
| Hlavní město Praha | 7 397 | 548 | 5 926 |
| Středočeský kraj | 7 421 | 5 077 | 1 659 |
| Jihočeský kraj | 2 149 | 1 481 | 369 |
| Plzeňský kraj | 2 051 | 1 201 | 532 |
| Karlovarský kraj | 512 | 417 | 25 |
| Ústecký kraj | 1 087 | 832 | 74 |
| Liberecký kraj | 1 480 | 824 | 484 |
| Královéhradecký kraj | 1 516 | 845 | 395 |
| Pardubický kraj | 1 612 | 995 | 372 |
| Kraj Vysočina | 1 416 | 926 | 265 |
| Jihomoravský kraj | 4 928 | 2 226 | 1 655 |
| Olomoucký kraj | 2 026 | 974 | 743 |
| Zlínský kraj | 1 894 | 920 | 604 |
| Moravskoslezský kraj | 2 984 | 1 858 | 663 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 7 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2008

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 38 380 | 19 611 | 12 497 |
| Hlavní město Praha | 6 328 | 1 006 | 4 520 |
| Středočeský kraj | 8 041 | 5 555 | 1 509 |
| Jihočeský kraj | 2 707 | 1 637 | 720 |
| Plzeňský kraj | 2 662 | 1 138 | 930 |
| Karlovarský kraj | 628 | 397 | 136 |
| Ústecký kraj | 993 | 774 | 14 |
| Liberecký kraj | 1 355 | 658 | 490 |
| Královéhradecký kraj | 1 919 | 1 013 | 583 |
| Pardubický kraj | 1 847 | 1 153 | 486 |
| Kraj Vysočina | 1 729 | 961 | 401 |
| Jihomoravský kraj | 4 553 | 1 893 | 1 824 |
| Olomoucký kraj | 1 839 | 949 | 468 |
| Zlínský kraj | 1 326 | 839 | 227 |
| Moravskoslezský kraj | 2 453 | 1 638 | 189 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 8 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2007

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 41 649 | 16 988 | 18 171 |
| Hlavní město Praha | 9 422 | 845 | 7 908 |
| Středočeský kraj | 8 599 | 4 895 | 2 540 |
| Jihočeský kraj | 2 088 | 1 249 | 444 |
| Plzeňský kraj | 1 905 | 913 | 628 |
| Karlovarský kraj | 543 | 320 | 123 |
| Ústecký kraj | 1 153 | 690 | 72 |
| Liberecký kraj | 1 198 | 606 | 464 |
| Královéhradecký kraj | 1 796 | 790 | 668 |
| Pardubický kraj | 1 866 | 932 | 632 |
| Kraj Vysočina | 1 681 | 985 | 369 |
| Jihomoravský kraj | 6 013 | 1 888 | 3 106 |
| Olomoucký kraj | 1 766 | 798 | 591 |
| Zlínský kraj | 1 661 | 786 | 472 |
| Moravskoslezský kraj | 1 958 | 1 291 | 154 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Příloha 9 Dokončené byty – územní srovnání v krajích ČR v roce 2006

| | Byty celkem | v rodinných domech | |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech |
| Česká republika | 30 190 | 13 230 | 10 070 |
| Hlavní město Praha | 5 186 | 571 | 3 542 |
| Středočeský kraj | 5 957 | 3 610 | 1 432 |
| Jihočeský kraj | 1 909 | 1 066 | 500 |
| Plzeňský kraj | 2 067 | 786 | 637 |
| Karlovarský kraj | 638 | 262 | 221 |
| Ústecký kraj | 1 119 | 486 | 354 |
| Liberecký kraj | 1 024 | 460 | 421 |
| Královéhradecký kraj | 1 218 | 731 | 177 |
| Pardubický kraj | 1 515 | 685 | 457 |
| Kraj Vysočina | 1 495 | 812 | 439 |
| Jihomoravský kraj | 3 985 | 1 611 | 1 257 |
| Olomoucký kraj | 1 307 | 559 | 409 |
| Zlínský kraj | 1 138 | 624 | 120 |
| Moravskoslezský kraj | 1 632 | 967 | 104 |

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze