

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



PODNIKOVÁ EKONOMIKA

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS

**Posouzení výhodnosti investice do pořízení bytu ve vybraných lokalitách Prahy/
Evaluation of Financial Investment into the Purchase of an Apartment in Selected Locations in Prague**

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJBOBA (MĚSÍC/ROK)

Červen/2020

JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA

Jan Jára / PPE 15

JMÉNO VEDOUCÍHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Ing. Pavla Vrabcová, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou bakalářskou práci na uvedené téma vypracoval samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použil pouze literární prameny v práci uvedené.
Jsem si vědom skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.
Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř., k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: 29. 2. 2020

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych tímto poděkoval vedoucí bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytla při zpracování mé bakalářské práce.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SOUHRN

1. Cíl práce:

Cílem této bakalářské práce je posoudit výhodnost investice do pořízení bytu ve třech lokalitách v Praze. Jedná se o centrální část Prahy: Praha 1 a Praha 2, dále o část Praha 3 a za třetí o část Praha 9.

2. Výzkumné metody:

Teoreticko-metodologická část bakalářské práce byla zpracována formou literární rešerše. Byly zde využity informace, které se zabývají zkoumanou problematikou. Informace byly čerpány především z odborné literatury. Byla zde použita obsahová analýza získaných informací. V praktické části bakalářské práce bylo nejprve nutné si definovat kritéria, na základě kterých budou vybrány byty z portálu Sreality (2019). Výběr kritérií měl zaručit, že vybírané byty budou mít obdobné parametry, tj. měly by být srovnatelně drahé, ale jediným podstatným odlišením bude jejich umístění v různých lokalitách. Tím budou moci být prohlášeny zjištěné rozdíly za rozdíly vlivem atraktivnosti lokality. Portál Sreality je největším portálem v České republice, a proto byl vybrán právě on. Z aktuální nabídky portálu bylo vybráno 11 bytů nabízených k prodeji a 14 bytů k pronájmu. Poté byly v každé ze 3 lokalit vypočteny pro srovnatelně velký byt ceny prodeje a ceny pronájmu na základě zjištěné průměrné ceny za m² v dané lokalitě. Pro hodnocení investice bylo nutné zjistit pro každý byt kapitálové výdaje a stanovit roční příjmy a náklady po dobu hodnoceného období. Na konci kapitoly byla provedena finanční zhodnocení za použití metody doby splacení a metody vnitřního výnosového procenta. Metody vycházejí z peněžitých toků za nákup bytů, z příjmů a výdajů při jejich provozování a z hodnocení zůstatkové hodnoty bytů na konci hodnoceného období. Finanční hodnocení jednotlivých variant (centrum Prahy, Praha 3 a Praha 9) vychází z hodnocení peněžních toků pro jednotlivé varianty. Dále je využita metoda komparace. Pomocí této metody jsou srovnány investice do vybraných bytů a je uvedeno, která z investic dosáhla nejlepších výsledků. V bakalářské práci se objevuje řada grafů a tabulek, které byly zpracovány v MS Excel.

3. Výsledky výzkumu/práce:

Na začátku výzkumu bylo vybráno 25 bytů odpovídajících stanoveným kritériím. Vybrány byly tak, aby pro každou lokalitu mohly být posuzeny 3 byty k prodeji pro stanovení prodejní ceny a 3 byty k pronájmu pro stanovení obvyklé ceny nájmu. Po zjištění kapitálových výdajů a stanovení ročních příjmů a nákladů bylo možné sestavit cash flow na dobu 20 let. Na základě cash flow byla poté použita metoda doby splacení a metoda vnitřního výnosového procenta. Díky těmto metodám bylo zkoumání v závěru kapitoly vyhodnoceno a sestaveno doporučení pro potenciálního investora.

Pro centrum Prahy: Praha 1 a Praha 2 vyšla doba splacení investice na 26,4 let a vnitřní výnosové procento 4,28 %. Pro Prahu 3 by byla investice do bytu splacena za 38,7 let a vnitřní výnosové procento vyšlo na 3,03 %. V poslední variantě pro Prahu 9 by byla investice splacena za 37 let a vnitřní výnosové procento činí 3,15 %. Nejlépe se ze zkoumaných částí Prahy umístilo centrum Prahy: Praha 1 a Praha 2. Na druhém místě poté následuje Praha 9 a poslední se umístila Praha 3.

4. Závěry a doporučení:

Z vypočtených ukazatelů je patrné, že nejlepší zhodnocení investice by investor získal z bytu v centrální části Prahy. Na jedné straně jsou počáteční investice spojené s tímto bytem vyšší než ve dvou zbývajících lokalitách. Dalším limitujícím faktorem při pořizování bytu v této oblasti je omezený výběr bytů dostupných ke koupi v centrální části Prahy. Na druhé straně vyšší úroveň nájmu umožňuje, že byt bude také splacen za nejkratší dobu a má nejvyšší rentabilitu. Pokud není investor omezen kapitálem a má zájem o investování do bytů v Praze, centrální část je pro něj nejlepší volba, a proto je doporučena.

Druhá v pořadí posuzovaných lokalit skončila Praha 9. Zde je zajímavé, že pořizovací cena za m² je v této lokalitě nejmenší, ale rentabilita vychází mírně výhodněji než dražší byty v Praze 3. Pokud má tedy investor

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

omezený kapitál a nemůže si dovolit investici do bytů v centru Prahy, je pro něj tato lokalita druhá nejvýhodnější, a proto je možné investici doporučit jako druhou v pořadí. Nejhůře se umístila Praha 3. Vložená investice vykazuje nejnižší vnitřní výnosové procento a nejdelší dobu návratnosti. Nicméně zjištěný rozdíl, tj. pokles vnitřního výnosového procenta, není tak výrazný a s přihlédnutím k možným statistickým odchylkám způsobeným výběrem konkrétních bytů se velmi přibližuje výsledku lokality Prahy 9. Finální rozhodnutí o koupi jakéhokoliv bytu musí investor zvažovat s přihlédnutím k řadě dalších možných rizik a zpracované srovnání brát jako vodítko k hodnocení návratnosti průměrného bytu v dané lokalitě.

KLÍČOVÁ SLOVA

Byt, investice, Praha

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Národní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SUMMARY

1. Main objective:

The main objective of this bachelor thesis is comparing the financial investment into purchase of an apartment in three different localities in Prague. These localities are central part of Prague: Prague 1 and Prague 2, the next one is Prague 3 and the third one is Prague 9.

2. Research methods:

The theoretical and methodological part of this bachelor thesis was compiled in the form of a literature research. There was used information which deals with the subject of research. There was used mainly the information from professional literature. There was used the content analysis of the obtained information. In the practical part of the bachelor thesis it was first necessary to define the criteria for the selection of apartments from the internet portal Sreality (2019). The selected criteria should ensure that the selected apartments will have similar parameters, it means their price should be comparable, but there is only one substantial differentiation – their placement in different locations. This will allow to declare that the observed differences in prices are due to the different attractiveness of the localities. The Sreality portal is the largest internet portal in the Czech Republic and therefore it has been selected. From the current offer of the portal were selected 11 apartments for sale and 14 apartments for rent. Thereafter, the sales and rental prices were calculated for each of the 3 locations for a comparatively large apartment, based on the average price per m² found in that location. For the evaluation of the investment was necessary to determine for each variant the capital expenditures and the annual revenues and expenses during the reporting period. At the end of the chapter the financial evaluation was performed using the method of Payback Period and the method of Internal Rate of Return. In the methods are calculated the cash outflows from the purchase of apartments, the income and expenses from managing apartment and the assessment of the terminal value of apartments at the end of the evaluated period. The financial evaluation of the three options (the center of Prague, Prague 3 and Prague 9) is based on the cash flow assessment for the individual options. The next method used is method of comparison. Using this method, investments in selected apartments are compared and it is stated which of the investments achieved the best results. In the bachelor thesis there are a number of graphs and tables that were processed in MS Excel.

3. Result of research:

25 apartments matching the specified criteria were selected at the beginning of the research. They were chosen so that they could be assessed at least 3 apartments for sale to determine the selling price and at least 3 apartments for rent to determine the normal rental price for each location. After identifying capital expenditures and determining annual revenues and costs, the cash flow for 20 years could be processed. Based on the identified cash flow there was used the methods of Payback Period and the method of Internal Rate of Return. Thanks to these methods the final evaluation and recommendation for a potential investor was made at the end of the chapter. For the center of Prague: Prague 1 and Prague 2, the Repayment Period for the investment was 26.4 years and the Internal Rate of Return was 4.28%. For Prague 3 the investment in the apartment would be repaid in 38.7 years and the Internal Rate of Return was 3.03%. In the last variant for Prague 9 the investment would be repaid in 37 years and the Internal Rate of Return was 3.15%. Prague 1 and Prague 2 ranked the best in the surveyed parts of Prague, followed by Prague 9, followed by Prague 3. From the selected locations of Prague, the best location is the center of Prague: Prague 1 and Prague 2. The second place is followed by Prague 9 and the last place is Prague 3.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

4. Conclusions and recommendation:

From the calculated investment evaluation is evident that the investor would get the best return on investment from an apartment in the central part of Prague. On the one hand, the initial investment associated with this apartment is higher than in the other two locations. Another limiting factor in acquiring an apartment in this area is the limited selection of apartments available for purchase in the central part of Prague. On the other hand, the higher income from rent allows that the apartment will be repaid in the shortest time and it has the highest profitability. If the investor does not have the limited capital and he is interested in investing in apartments in Prague, the central part is the best choice for him and it is therefore recommended.

As the second one from selected locations ended Prague 9. It is interesting that the acquisition price per sqm in this area is the smallest, but profitability is slightly higher than the profitability of the more expensive apartments in Prague 3. Therefore, if the investor has limited capital and cannot afford to invest in flats in the center of Prague, this location is the second most advantageous for him and therefore it is possible to recommend the investment as the second.

The worst ranking was location Prague 3. The investment in this location shows the lowest Internal Rate of Return and the longest Payback Period. However, the founded difference in the decline in the Internal Rate of Return is not so significant and taking into account possible statistical deviations caused by the selection of specific apartments, it is very close to the outcome of Prague 9. The final decision on the purchase of any apartment investor must also consider with regard to a number of other potential risks and he needs to take the conclusion of this research as a guide to evaluate the average return on an apartment in the selected localities.

KEYWORDS

Apartment, investment, Prague

JEL CLASSIFICATION

G11 Portfolio Choice, Investment Decisions
E22 Investment, Capital, Intangible Capital, Capacity

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Jan Jára
Studijní program:	Ekonomika a management (Bc.)
Studijní obor:	Podniková ekonomika
Studijní skupina:	PPE 15
Název BP:	Posouzení výhodnosti investice do pořízení bytu ve vybraných lokalitách Prahy
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	<ol style="list-style-type: none">1 Úvod2 Teoreticko-metodologická část<ol style="list-style-type: none">2.1 Historický vývoj organizace a cen bydlení2.2 Výběr lokalit a dostupnost developerských projektů2.3 Stanovení základních parametrů pro hodnocení2.4 Metodika práce3 Praktická část<ol style="list-style-type: none">3.1 Stanovení pořizovacích cen3.2 Finanční zhodnocení3.3 Celkové vyhodnocení4 Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none">• FOTR, J., HNILICA, J. <i>Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování</i>. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha : Grada Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5104-7.• KOHOUT, P. <i>Investiční strategie pro třetí tisíciletí</i>. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha : Grada, 2013. ISBN 978-80-247-5064-4.• KOREC, E., KOVANDA, L. <i>Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt</i>. Praha : Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.• REJNUŠ, O. <i>Finanční trhy</i>. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha : Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.
Harmonogram	<ul style="list-style-type: none">• Zpracování cílů a metodiky do 15. 10. 2019• Zpracování teoretické části do 01. 11. 2019• Zpracování výsledků do 15. 11. 2019• Finální verze do 30. 11. 2019
Vedoucí práce:	Ing. Pavla Vrabcová, Ph.D.

V Praze dne 29. 8. 2019

prof. Ing. Milan Žák, CSc.
rektor

Prof. Ing.
Milan
Žák CSc.

Digitálně podepsal Prof.
Ing. Milan Žák CSc.
DN: cn=Prof. Ing. Milan
Žák CSc., c=CZ, o=Vysoká
škola ekonomie a
managementu, a.s.,
givenName=Milan,
sn=Žák,
serialNumber=ICA -
10393535

Obsah

1 Úvod	1
2 Teoreticko-metodologická část práce	3
2.1 Historický vývoj organizace a cen bydlení	3
2.1.1 Vymezení základních pojmů	3
2.1.2 Faktory ovlivňující cenu bytu.....	6
2.1.3 Historie organizace bydlení a cen bytů v České republice	7
2.2 Výběr lokalit a dostupnost developerských projektů	10
2.3 Stanovení základních parametrů pro hodnocení	11
2.3.1 Metoda doby splacení.....	12
2.3.2 Metoda vnitřního výnosového procenta	12
2.4 Metodika práce.....	13
3 Praktická část práce	16
3.1 Stanovení pořizovacích cen	16
3.1.1 Definování kritérií	16
3.1.2 Výběr bytů.....	18
3.1.3 Kapitálové výdaje.....	21
3.1.4 Stanovení ročních příjmů a nákladů	22
3.2 Finanční zhodnocení	27
3.2.1 Centrum: Praha 1 a Praha 2.....	28
3.2.2 Praha 3.....	29
3.2.3 Praha 9.....	30
3.3 Celkové vyhodnocení.....	31
4 Závěr	33
Literatura	36
Přílohy	I

Seznam zkratk

ČR – Česká republika

IRR – vnitřní výnosové procento

Kč – Koruna česká

m² – metr čtvereční

mil. – milion

Sb. – sbírka zákonů

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj bytové výstavby, 1948–2012	8
Graf 2 Index cen bytů.....	10

Seznam obrázků

Obrázek 1 Ceny bytů v Praze 2019	11
--	----

Seznam tabulek

Tabulka 1 Vývoj cen bytů v České republice.....	9
Tabulka 2 Byty Praha 2	18
Tabulka 3 Byty Praha 3	19
Tabulka 4 Byty Praha 9	20
Tabulka 5 Celkové kapitálové investice do srovnávaných bytů	21
Tabulka 6 Cena nájmu v Praze 1 a Praze 2 na měsíc	22
Tabulka 7 Cena nájmu v Praze 3 na měsíc.....	23
Tabulka 8 Cena nájmu v Praze 9 na měsíc.....	24
Tabulka 9 Roční příjmy na 60 m ² v Kč	25
Tabulka 10 Daň z příjmu v Kč	27
Tabulka 11 Provozní náklady celkem v Kč	27
Tabulka 12 Cash flow Praha 1 a Praha 2 v Kč.....	29
Tabulka 13 Cash flow Praha 3 v Kč.....	30
Tabulka 14 Cash flow Praha 9 v Kč.....	31
Tabulka 15 Celkové zhodnocení lokalit v Kč	32

1 Úvod

Česká republika byla po dlouhou dobu součástí východního komunistického bloku Evropy. V této době byla velká část správy bytových domů řízena státem. Stát usměrňoval výši nájemného směrem dolů tak, aby zajišťoval dostupnost bydlení pro nájemníky bez ohledu na reálné ceny nutných oprav a údržby bytového fondu. Tato nízká výše nájemného neumožňovala provádění potřebných oprav bytových domů nejen ve vlastnictví soukromých osob, ale ani domů ve vlastnictví státu. Řada původních soukromých vlastníků nebyla schopna unést ztráty vyplývající ze zodpovědnosti za stav bytových domů a byla nucena převést bytové domy do státního vlastnictví. Státní vlastnictví se tak postupně stalo dominujícím typem vlastnictví.

Státem obhospodařovaný bytový fond byl organizačně spravován tzv. bytovými podniky, které od státu dostávaly dotace na opravy. Výše dotací však postupem času zaostávala ve vztahu k narůstajícím potřebám oprav. Bytové podniky zřízené v jednotlivých částech měst si dokonce vedly ročně přehledy o výši zaostalosti a zanedbaných oprav jako podklad sloužící k vyčíslení požadavků o výši dotace.

Bytový fond, který byl v rukách soukromých osob, však dlouhodobě neunesl náklady na údržbu a správu pokrýt jen regulovanými příjmy z nájmu bez jiných dotací, a tudíž soukromé osoby „dobrovolně zdarma“ věnovali svůj dům státu. Z majitele se stal nájemník a byly ukončeny jeho starosti a zodpovědnost za neřešení naléhavých oprav.

V restitucích, po roce 1990 vztahujících se i na bytové domy, byly tyto domy vráceny na podkladě žádostí původních majitelů či jejich potomků. Byly vráceny též zdarma, bez koruny ve fondu oprav za přibližně 30 uplynulých let, a často v havarijním stavu. Střechami zatékalo, sociální zařízení a příslušenství bylo často nefunkční, zastaralé omítky atd. Když se restituenti eventuálně obraceli s žádostí o pomoc, nebylo vyhověno s tím, že restituent byl seznámen se stavem domu, tudíž si ho nemusel brát.

Narůstající rozpor mezi výší nízkých a regulovaných nájmu (udržovaných v podstatě až do dnešní doby u ještě existujícího nájemného bydlení za podkladu tzv. dekretů) stát částečně vyřešil tím, že velkou část svého bytového fondu rozprodal nájemníkům v něm bydlících. Například byty, které měly v té době tržní cenu až 1 000 000 Kč, byly prodány za cca 40 000 Kč.

Z tohoto důvodu má svobodný a volný trh s nemovitostmi v České republice poměrně krátkou historii. Postupem času se však i trh nemovitostí v České republice vyvinul v moderní trh 21. století. Trh nemovitostí úzce souvisí s hospodářskou situací v dané zemi. Růst cen nemovitostí je známkou progresivního posunu ekonomiky a naopak. Poptávka po nemovitostech přináší multiplikační efekt, který je důsledkem zainteresovanosti mnoha odvětví do výstavby domů a bytů. Současně však nemovitosti vyžadují pro svůj provoz určité zázemí v podobě technické infrastruktury, jako jsou inženýrské sítě, příjezdové komunikace a podobně, jejichž kvalita a stav také ovlivňují cenu nemovitostí. Trh bytů, domů, pozemků a jiných je také ovlivněn úrokovou mírou a dostupností úvěrů. Je také charakteristický dynamickými změnami. Tento text se zaměřuje na jeden konkrétní typ nemovitosti, a to na byty v soukromém vlastnictví.

Kupující při pořizování bytu zohledňuje řadu specifík a charakteristik, jako je např. dobrá dopravní dostupnost, klidová zóna, občanská vybavenost místa bydliště a mnoho dalších faktorů. I tyto, dříve pomíjené faktory, jsou dnes v mnoha ohledech zásadní, a proto mohou významným způsobem ovlivňovat výši ceny pořizovaného bytu.

Cílem této bakalářské práce je posoudit výhodnost investice do pořízení bytu ve třech lokalitách v Praze. Lokality jsou centrum Prahy (Praha 1 a Praha 2), Praha 3 a Praha 9. Tento text je

rozdělen do čtyř kapitol, jedná se o úvod, teoreticko-metodologickou část, praktickou část a závěr.

V teoreticko-metodologické části jsou popsány pojmy vyskytující se na trhu s byty a následně uveden vývoj bytového fondu. Dále jsou popsány základní parametry pro hodnocení bytů a metody hodnocení investic. Je zde definována nemovitost, byt, typy bytů, následně je uvedena funkce bydlení. Je zde definována Praha, jako specifická lokalita na trhu s byty. Závěrem této kapitoly se autor bakalářské práce zabývá výčtem a popisem metod, které byly při zpracování bakalářské práce použity.

V praktické části bakalářské práce byla nejprve definována kritéria pro výběr zkoumaných bytů. Na základě nabytých poznatků bylo vybráno 11 bytů k prodeji a 14 bytů k pronájmu. V každé zkoumané lokalitě byly vypočteny srovnatelné byty A, B a C k prodeji a k pronájmu, se kterými se dále počítalo. Byly stanoveny kapitálové výdaje, roční příjmy a náklady. V závěru kapitoly bylo provedeno finanční zhodnocení za pomoci metody doby splatnosti a metody vnitřního výnosového procenta. Vycházelo z peněžních toků pro každou oblast zvlášť. Poté za pomoci metody komparace bylo provedeno celkové vyhodnocení. Výsledky a doporučení byly shrnuty v závěru.

2 Teoreticko-metodologická část práce

V teoreticko-metodologické části práce jsou popsány základní pojmy ohledně bydlení a bytů. Dále je zde seznámení s historií organizace bydlení a cen bytů v České republice. Stanovují se základní parametry pro hodnocení investice a na závěr je popsán výběr lokalit a dostupnost developerských projektů.

2.1 Historický vývoj organizace a cen bydlení

Je nutné nejprve popsat bydlení, funkce a další základní pojmy, které se na trhu s nemovitými věcmi vyskytují.

2.1.1 Vymezení základních pojmů

V následujícím textu jsou vymezeny pojmy bydlení, nemovitost, byt, rozdělení bytu, trh s byty a faktory ovlivňující cenu bytu.

1. Bydlení

V České republice neexistuje obecná definice termínu bydlení. Různí autoři nabízí odlišné pojetí bydlení s ohledem na oblast, ve které je pojem použit. Jak uvádí Pšenko a Obšasník (2014, s. 11), je bydlení součástí základního živobytí, které si musí vyřešit každý jedinec proto, aby se mohl zabývat i jinými činnostmi. Je to tedy nejvýznamnější potřeba lidí. Konkrétní typ bydlení se odvíjí od řady faktorů, kterými jsou práce, finanční možnosti, velikost rodiny atd.

Jak doplňuje Černíková (2011, s. 7) „bydlení je jednou ze základních podmínek existence v civilizované společnosti. Spektrum jeho funkcí a forem se stále mění.“ Bydlení chápe Duková a kol. (2013, s. 151) jako klíčovou lidskou potřebu. Jedná se tedy o proces, který směřuje k uspokojování bytových potřeb. Je to významný ukazatel standardu a stylu života lidí. Goller a kol. (2009, s. 12) uvádí, že existují tři základní formy bydlení. Jsou jimi vlastnické bydlení, soukromé nájemní bydlení a sociální bydlení.

Z předešlého textu je možné vyvodit, že bydlení je důležitý faktor. Proto se vlády zemí dle Dukové a kol. (2013, s. 151) zaměřují na bytový trh, který se snaží optimálně řídit pomocí bytové politiky. Jinými slovy je to činnost, která směřuje k dosažení některých cílů, které si daný stát definoval v sekci bydlení, a to v určitém období. Tyto cíle se poté snaží dosáhnout prosazováním určitých ekonomických a legislativních nástrojů. Jak doplňují Taraba a Veselá (2015, s. 7), zaujímá bytová politika i velmi významné místo v programovém prohlášení vlád.

2. Nemovitost

Existují různé typy nemovitostí, ve kterých mohou lidé uspokojovat své bytové potřeby. Jak uvádí § 498, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nemovitosti se dělí na:

- pozemky a věcná práva k těmto pozemkům;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením;
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
- věc, o které stanoví zákon, že není součástí pozemku;
- všechny jiné věci, které nejsou výše uvedenými, jsou movité věci.

Dle Novotného a kol. (2014, s. 133) „vlastnické právo k nemovitosti, která je zapsána v katastru nemovitostí, vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Pokud nemovitá věc není vedená v katastru nemovitostí, je nutný zápis zástavního práva do rejstříku zástav vedeného Notářskou

komorou v České republice.“ Z toho tedy vyplývá, že majitel nemovité věci prokazuje své vlastnictví primárně výpisem z katastru nemovitosti.

3. Byt

Bytem se rozumí dle § 3, vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, soubor místností, nebo jedna obytná místnost, která vyhovuje požadavkům na trvalé bydlení, a to na základě svého stavebně technického uspořádání a vybavení.

Definici bydlení nabízí i § 2236, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Pojetím nového zákona došlo ke zrušení původní právní úpravy. Pod bytem rozumí tento zákon místnosti či souhrn místností, které jsou součástí domu. Tvoří jej obytný prostor, který je určen k bydlení. K obytné části mohou náležet i jiné nebytové prostory, ale také podíl na společných částech domu či pozemku.

4. Rozdělení bytu

Byty je možné různě členit. Dle právního důvodu užívání bytu rozděluje Vybíhal a kol. (2019, s. 400) byty takto:

- *„Ve vlastním domě,*
- *V bytě ve vlastnictví – vlastníkem je fyzická osoba,*
- *nájemní – buď v soukromém vlastnictví cizí osoby, nebo obce či družstva,*
- *družstevní – ve vlastnictví bytového družstva.“*

Dále je možné dělit byty, jak uvádí Goller a kol. (2009, s. 12), dle vlastnictví. Toto rozdělení je však platné pro byty v České republice:

• Vlastnické bydlení

Prvním typem bydlení v bytě, je bydlení vlastnické. Je to dle Gollera a kol. (2009, s. 12–13) historicky nejstarší forma bydlení. Charakteristickým prvkem tohoto vlastnictví je zápis v katastru nemovitostí. Majitel bytu má právo s bytem nakládat dle svého uvážení. Je však finančně náročnější ve srovnání s nájmem. V naší zemi se jedná o nejoblíbenější způsob zajištění bydlení.

• Družstevní bydlení

Družstevní bydlení představuje bydlení, které je podobné výše uvedenému vlastnickému bydlení. Existují zde však rozdíly, které uvádí Dvořák (2009, s. 29). Majitelem bytu je bytové družstvo, které bytové potřeby svých členů zajišťuje. „Majitel bytu“ je členem družstva a nájemcem.

• Nájemní bydlení

Posledním zde jmenovaným typem je nájemní bydlení. Jedná se dle Gollera a kol. (2009, s. 13) o finančně nenáročný způsob bydlení. Existuje soukromé nájemní bydlení a sociální bydlení. Zde je řeč o soukromém nájemním bydlení, protože jej provozují soukromé, fyzické a právnické osoby, a to z podnikatelských důvodů. Bydlení je financováno ze soukromých zdrojů. I když je realizováno v soukromém sektoru, je do určité míry regulováno státem. Děje se tak prostřednictvím legislativních nástrojů.

Dále se byty mohou dělit podle dispozice:

- **1+0** je označení pro byt s jednou obytnou místností, předsíní a sociálním zařízením;
- **1+kk** je označení pro byt s jednou obytnou místností, ve které je kuchyňský kout, předsíní a sociálním zařízením;
- **1+1** je označení pro byt s jednou obytnou místností, kuchyní, předsíní a sociálním zařízením;
- **2+kk** je označení pro byt se dvěma obytnými místnostmi, z nichž v jedné je kuchyňský kout, předsíní a sociálním zařízením;
- **2+1** je označení pro byt se dvěma obytnými místnostmi, kuchyní, předsíní a sociálním zařízením.

Dělení může analogicky pokračovat dále (3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1, 5+kk, 5+1, ...). Také se může vyskytnout atypické uspořádání, ve kterém dispozice nejde popsat předešlými termíny.

5. Trh s byty

Pačesová (2010, s. 80) uvádí, že, „*V obecném měřítku představuje trh jakýsi komunikační prostředek, jehož prostřednictvím vstupují prodávající a kupující do vzájemného kontaktu, aby se dohodli na ceně a množství nakoupených a prodaných statků.*“

Z definice je možné vyvodit, že na trhu s byty se střetávají dva klíčové subjekty, kterými je poptávající a nabízející bytu. V případě, že jsou jejich potřeby uspokojeny, dojde k obchodu. Určujícím determinantem směny je cena bytu. Cena bytu může dle Prešovského (2015, s. 183) růst i klesat, a proto může být kapitálový výnos při prodeji nejen pozitivní, ale i negativní. Dle Fotra a Hnilici (2014, s. 14) je riziko atributem většiny lidských činností. I investice do nemovitosti v sobě nese určité riziko. Toto riziko je však pro obvykle pomalý vývoj cen poměrně nízké, a proto se investování do bytu těší u solventní části obyvatelstva značné oblibě.

Trh s nemovitostmi je založen dle Luxe a Kosteckého (2011, s. 31–33) na tržním hospodářství. Na druhou stranu to neznamená, že by jej stát neovlivňoval. Tento trh je charakteristický relativně vysokou mírou vměšování státu a obcí. Stát hraje dvě role. Na jedné straně se snaží o lepší fungování trhu, odstranění nebezpečí z působících externalit. Na straně druhé stát na trhu s byty intervnuje i za jiným účelem. Bydlení je přirozeně základní lidskou potřebou. Je však velmi drahé. Proto se stát snaží jeho dostupnost zvýšit.

Dále Lux a Kostecký (2011, s. 25–29) uvádí, že na tomto trhu se střetává nabídka nemovitostí a poptávka po nemovitostech. Na straně nabídky i poptávky je trh velmi kompetitivní. Je typickým představitelem trhů s výraznými informačními bariérami. Dalším specifickým tohoto trhu jsou vysoké transakční náklady. Na obou stranách je značná konkurence a vyskytují se zde různé subjekty, které na sebe vzájemně působí. Mezi klíčové subjekty je možné zařadit prodávajícího a kupujícího, ale jsou zde i jiné subjekty, jako jsou např. realitní kanceláře, banky atd.

U trhu nemovitostí se podle Kohouta (2013, s. 173) obchoduje s majetkem, u kterého se očekává s budoucími výnosy. Jedná se o nájemné a o kapitálové zhodnocení. Každého přece zajímá, jak se bude vyvíjet v budoucnu cena domu či bytu, který pořídil. Dále autor píše, že je trh nemovitostí do značné míry neefektivní a amatér nemá moc šancí na úspěch v profesionální konkurenci. Dobrá znalost trhu nemovitostí je tedy velmi důležitá.

Na trhu s byty se často vyskytují i pojmy, jako je tržní hodnota bytu. Dle Vochozky (2011, s. 8) je to částka odhadnutá, za kterou by měl být byt na trhu směněn mezi kupujícím

a prodávajícím. Je to cena, kterou je s největší pravděpodobností možno získat v dané době a v konkrétních podmínkách trhu.

6. Nájem

Definice základního ustanovení § 2201, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zní takto: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ Pronajmout lze věc movitou, nemovitou, část věci movité, část věci nemovité, ale také věc, která v budoucnu teprve vznikne, pokud je možné ji dostatečně přesně určit při uzavření smlouvy. V této bakalářské práci se však zabývá nájmem věci nemovité, a to přesněji nájmem bytu. Dle Selucké a Hadamčíka (2015, s. 1) náleží nájem bytu do oblasti relativních majetkových práv, konkrétně závazků z právních jednání. Tradičním důvodem pro vznik nájmu je právní jednání, respektive smlouva. Autoři dále zmiňují, že se však nejedná o jediný důvod. Nájem bytu může vzniknout na základě jiných právních skutečností.

Subjektem nájmu je podle Selucké a Hadamčíka (2015, s. 5) na jedné straně pronajímatel a na druhé nájemce. Na straně pronajímatele může vystupovat fyzická i právnická osoba, ale ve většině případů se jedná o vlastníka bytu. Pronajímatel pronajímá určitou věc nájemci za určitý obnos neboli nájemné. Nájemcem bytu nemůže být jeho vlastník, jelikož nájem vyžaduje existenci nejméně dvou subjektů. Z toho jde usoudit, že vlastník nemůže uzavřít nájemní smlouvu sám se sebou.

Podle § 2235, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, pronajímatel přenechává nájemci byt k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Selucká a Hadamčík (2015, s. 2) zmiňují, že zajištění bytových potřeb je účelem, k němuž tento typový závazek směřuje. Nájemce hodlá prostřednictvím nájmu bytu uspokojit základní lidskou potřebu, a to potřebu bydlení.

2.1.2 Faktory ovlivňující cenu bytu

Cenu bytů ovlivňuje nepřeborné množství faktorů. Některé z nich mají větší význam, jiné naopak mají menší význam. Jsou popsány níže:

- **Lokalita**

Největší význam na hodnotu bytu má dle serveru Hypoindex (2017) jeho lokalita neboli umístění. Zajisté bude mít byt v centru Prahy vyšší hodnotu než byt v Moravskoslezském kraji, v malé vesnici nedaleko hranic s Polskem. Dobře jsou hodnoceny i byty na sídlištích velkých měst, nebo byty v turistických oblastech. Dobrá lokalita záleží na mnoha dalších okolnostech. Těmi je např. dojezdová vzdálenost do centra, obchodů, k lékaři, blízkost dálniční sítě, blízkost lesa, kulturního vyžití a v neposlední řadě sociální pozadí a geografické umístění. Nemovitost v blízkosti centra města, lehce napojená na dopravní infrastrukturu, bude mít vyšší cenu než stejná nemovitost v zapadlé víscce, kde není žádné sociální zázemí.

- **Podlaží**

Termín podlaží představuje dle Nemečka a Janaty (2010, s. 144) část budovy, vymezenou dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Cenu ovlivňuje i to, je-li v domě výtah či nikoliv. Obecně platí, že cena je vyšší, s růstem podlaží. Byty v suterénu či v přízemí jsou nejlevnější.

- **Plocha bytu**

Podlahovou plochou se rozumí dle Taraby a Veselé (2015, s. 191) vnitřní plocha místností. Měří se u podlahy. Plocha se uvádí v m². Je to plocha místností bytu a nebytových prostor, kromě terasy, balkonů, lodžii a vedlejších prostor, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny a jinými tělesy. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

- **Příslušenství bytu, stav a stáří bytu**

Dále cenu bytu ovlivňuje jeho příslušenství. V § 510, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, příslušenství bytu není uvedeno, ale uvádí příslušenství věci s dodatkem k nemovitostem. Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Jedná se tak např. o garáže, sklepy atd. Dále ovlivňuje cenu bytu, zda má byt balkon či nikoliv, typ vytápění, stav nemovitosti, stáří nemovitosti atd. Ceny bytů rostou či klesají se stavem bytu. Pokud je byt ve stavu dobrém a nevyžaduje celkovou či dílčí rekonstrukci, zateplení, nová okna, bude jeho cena vysoká.

- **Vlastnictví bytu**

Jak bylo předurčeno v minulém textu, právní vztah k bytu je možné rozdělit na družstevní a osobní. Družstevní byty se hůře prodávají. Jak uvádí Dvořák (2009, s. 68), o byty v družstevním vlastnictví není tak velký zájem jako o ty v osobním vlastnictví. Není se čemu divit. Lidé chtějí nemovitost vlastnit a využívat ji dle svého uvážení. Družstevní byty tak většinou visí na inzertních stránkách déle, než se prodají. Navíc tržní cena družstevních bytů je výrazně nižší, což se může jevit i jako jedna z výhod pro kupující. Družstevním bytem nemohou lidé ručit. Existují však výjimky. Pokud se družstvo zaručí, že byt převede do osobního vlastnictví do jednoho roku, je možné hypotéku získat. V opačném případě musíte ručit jinou nemovitostí, případně vám banka nabídne nepříliš výhodnou úrokovou sazbu.

2.1.3 Historie organizace bydlení a cen bytů v České republice

Po druhé světové válce bylo v tehdejší Československu značně bytů uvolněno, díky odchodu německého obyvatelstva. Dále vznikala nová bytová družstva a některá družstva, která existovala před rokem 1945, opět obnovila svou činnost. Následný vývoj bytového fondu je nutné chápat v návaznosti na hospodářskou, sociální a politickou transformaci Československa, která v roce 1945 započala.

Po příchodu komunistické strany Československé v roce 1948 začal stát podle Gollera a kol. (2009, s. 9) regulovat užívání domů a bytů. Cílem bylo zamezit nerovnosti v úrovni bydlení. Vznikl např. zákon o hospodaření s byty z roku 1948, který způsobil posílení pravomocí místních národních výborů. Bytová výstavba byla realizována za vysoké účasti státu, využitím prefabrikace a hromadnou produkcí.

Padesátá léta minulého století přinesla dle Luxe a Kosteckého (2011, s. 96) zprvu omezení trhu s bydlením. Na konci tohoto období docházelo k rozvinutí bytové výstavby z veřejných zdrojů. V roce 1959 bylo novým zákonem č. 27/1959 zavedeno stavební bytové družstvo. Jak uvádí Dvořák (2009, s. 10–11) družstva byla zakládána zaměstnanci podniků a různými skupinami atd. Národní výbory však mohly významně zasahovat do chodu těchto družstev. Začala tak intenzivní panelová výstavba. Díky těmto družstvům vznikla největší sídliště v Československu. Převážná část bytů, která na trhu existovala, měla formu družstevní, ne již komunální a nebyly tak ve vlastnictví obce.

Jak doplňuje Goller a kol. (2009, s. 9), družstva začala být podporována, protože nebylo v silách plánované ekonomiky pokrýt deklarované cíle. Později došlo i k podpoře individuálního bydlení, to je svépomocí. Míra podpory individuální bytové výstavby byla nejnižší a gradovala až koncem 80 let.

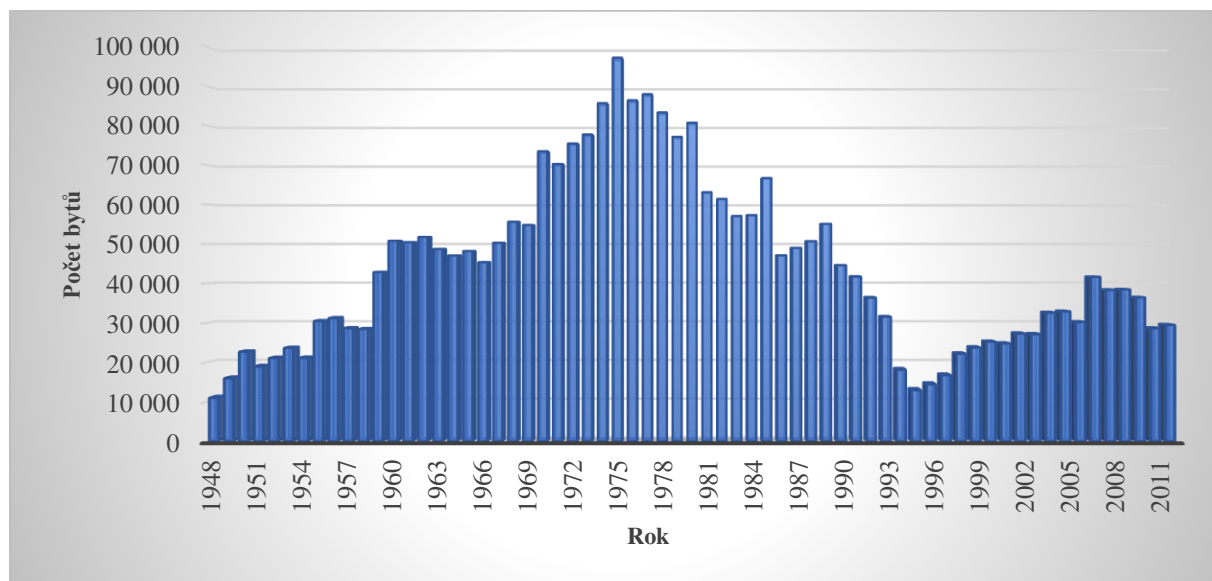
Dle Dvořáka (2009, s. 20) výstavba bytů byla financována ze zvýhodněných úvěrů a členských podílů. Cílem vlády bylo do sedmdesátých let vystavět kolem 1 milionů bytů, domů a upravit byty nízké kategorie. Jedním z cílů, který se však nepovedlo naplnit, bylo odstranit rozdíly mezi vesnicí a městem. To mělo být zajištěno výstavbou sídlišť na vesnicích.

Průmyslová výstavba sebou přinesla velké nedostatky. Ty uvádí Goller a kol. (2009, s. 9–10). V prvé řadě se stát zaměřil na novou výstavbu, díky čemuž silně poklesla úroveň stávajícího domovního fondu. Bytová výstavba nebyla doprovázena výstavbou občanskou. Kvalita stavebních prací byla nižší, často vznikaly nedostatky již při projektové činnosti. To vedlo k vysokým nákladům na provoz a údržbu. Existovaly vysoké přepravní náklady lidí do práce, škol, měst. Výstavba byla mnohdy realizována v okolí center velkých měst. Vznik velkých sídlišť proto přinesl vysoké kapacitní nároky na školní a předškolní zařízení.

Po pádu komunistického režimu došlo dle Dvořáka (2009, s. 18–19) k likvidaci některých podniků, které se zaměřovaly na výstavbu bytů a domů. Některé z nich byly dokonce vytunelovány. To vedlo k poklesu výstavby nových bytů. Změna nastala i v oblasti financování bytů. Došlo totiž k obrovskému nárůstu cen bytů, a to až o desetinásobek. Z důvodu nedostatku stavebních parcel docházelo k výraznému nárůstu cen stavebních ploch. Na trhu byl chaos, nedostatek bytů, vysoký počet bytů v nájmu atd.

Zásadní změny, které vedly k tržnímu systému, proběhly dle Gollera a kol. (2009, s. 10) v letech 1991–1993. Bydlení začalo být chápáno za soukromou záležitost každého jedince. Byla realizována opatření ke snížení role státu v oblasti bydlení. Tento přístup byl prosazován v počátku privatizace bytového fondu. Lidé si postupně zvykali na nové podmínky tržní ekonomiky. Postupem času se však zvýšila úroveň bytů, začal být patrný i zájem o nové nemovitosti. Popsaný vývoj bytové výstavby uvádí graf 1.

Graf 1 Vývoj bytové výstavby, 1948–2012



Zdroj: Český statistický úřad (2019)

Graf 1 začíná rokem komunistického převratu 1948 v tomto roce bylo postaveno okolo 10 000 bytů. Výstavba bytů následujících letech značně stoupala. V České republice bylo v letech 1953

až 1991 postaveno na 80 000 panelových domů. Jednalo se zhruba o 1 200 000 bytů. Nejlepším rokem v ohledu na výstavbu bytů byl rok 1975, kdy bylo vybudováno skoro 100 000 bytů. Výstavba panelových sídlišť byla pro komunistický režim východiskem z krize, do které se dostal chybami jako zestátněním bytových domů a regulováním nájemného. Od roku 1975 výstavba pomalu klesala až do roku 1996, kde začala zase mírně stoupat. Největší pokles je tedy možné zaznamenat v roce 1995, kdy bylo vybudováno okolo 13 000 bytů.

Ceny bytů v současném 21. století jsou velmi vysoké a představují jednu z největších investic v životě lidí. Jejich ceny v České republice v posledních letech vzrostly, což dokládá i tabulka 1. S růstem nákladů přímo souvisí růst zadlužování domácností. Lidé totiž ve většině případů nemají dostatek financí na to, aby si ze svých vlastních zdrojů nemovitost zakoupili, proto se zadlužují a pořizují si byty na hypotéky či úvěry ze stavebního spoření. Zadlužení domácností na bydlení má dle České národní banky (2019) v posledních 10 letech vzrůstající tendenci bez výrazných výkyvů. Současná míra zadluženosti na bydlení k 31.8.2019 je 1 301 685,6 mil. Kč.

Tabulka 1 Vývoj cen bytů v České republice

	2014	2015	2016	2017	2018
Celkem ČR	100,4	103,5	115,0	129,6	143,7
Celkem ČR mimo hlavní město Prahu	100,2	102,5	111,6	127,3	140,6
Hlavní město Praha	101,0	105,5	121,6	134,0	149,7
Středočeský kraj	101,7	101,8	106,8	125,5	140,2
Jihočeský kraj	101,0	106,3	112,7	130,1	135,6
Plzeňský kraj	101,7	105,9	119,6	137,3	142,8
Karlovarský kraj	95,5	96,4	100,6	115,9	128,2
Ústecký kraj	90,7	90,5	92,4	102,5	108,5
Liberecký kraj	95,0	94,2	101,0	122,9	129,9
Královéhradecký kraj	103,5	105,7	114,8	131,4	143,6
Pardubický kraj	99,8	106,0	116,2	124,5	140,9
Kraj Vysočina	102,6	101,7	112,4	132,3	154,2
Jihomoravský kraj	105,1	107,9	120,7	138,1	151,1
Olomoucký kraj	100,1	104,9	122,3	135,7	154,6
Zlínský kraj	98,5	101,3	111,7	120,0	140,1
Moravskoslezský kraj	95,3	98,6	105,8	117,6	137,8

Zdroj: Český statistický úřad (2019)

Tabulka 1 poukazuje na ceny bytů v letech 2014 až 2018. Ceny jsou odvozeny od roku 2010, který představuje 100 % cen. Z tabulky je možné vyvodit, že v České republice vzrostly ceny v roce 2018, oproti roku 2010, o 43,7 %. I pokud se nebude počítat hlavní město Praha, kde jsou byty nejdražší, vychází nárůst cen bytů od roku 2010 do roku 2018 v České republice na 40,6 %. Ceny bytů nejvíce vzrostly v Olomouckém kraji. Zde došlo k nárůstu o 54,6 %. Poté výrazně vzrostly ceny bytů v kraji Vysočina, a to o skoro stejných 54,2 %. Nejméně ceny bytů naopak vzrostly v kraji Ústeckém, a to jen o 8,5 %. V roce 2018 tak je patrný nárůst v každém kraji České republiky. Přitom v každém sledovaném roce tomu tak nebylo. Příkladem je např.

první sledovaný rok. V roce 2014 tak byly určité regiony, ve kterých nedošlo k růstu cen bytů od roku 2010, byly jimi kraj Karlovarský, Ústecký, Liberecký, Pardubický, Zlínský a Moravskoslezský.

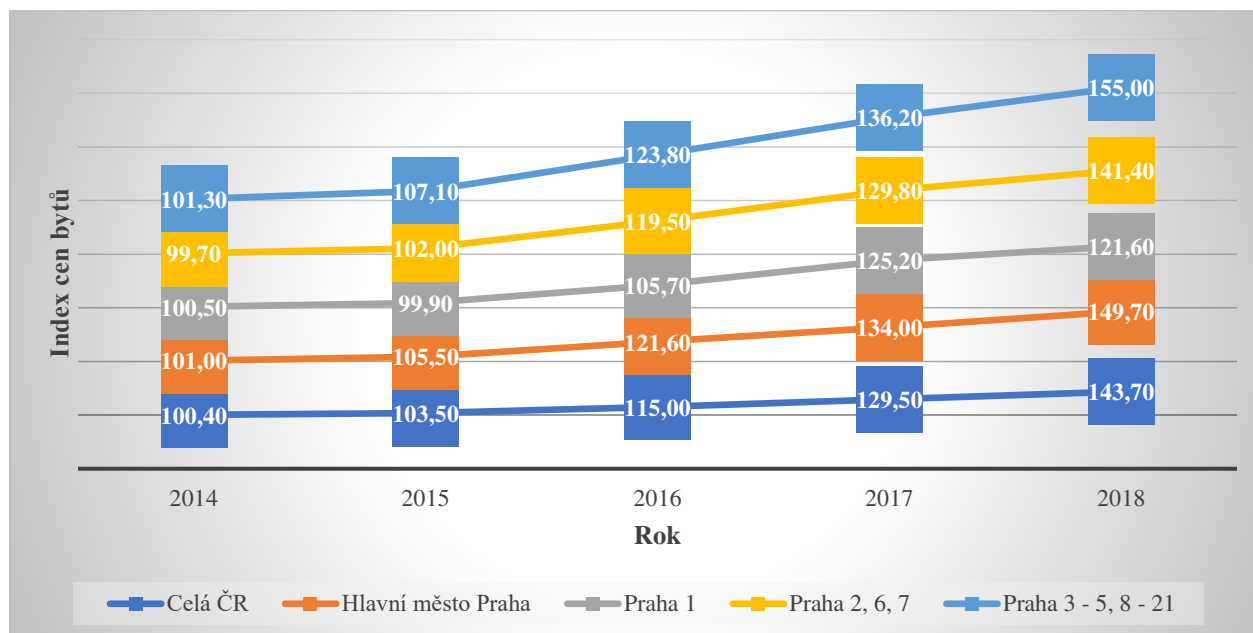
Hypindex (2019) uvádí, že ceny bytů v České republice rostou v posledních letech nejrychleji z celé Evropské unie. I když v České republice rostou ceny velmi rychle, nepatří ceny bytů v naší zemi k nejvyšším. Nejdražší ceny bytů jsou v rámci Evropské unie v Paříži a v Londýně. Ceny bytů v Praze se rovnají cenám v Belgii, Rakousku nebo Portugalsku.

2.2 Výběr lokalit a dostupnost developerských projektů

Vývoj cen bytů a jejich velikosti je napříč různými regiony diferencován. O tom, jaká je současná situace na trhu v hlavním městě Praha, který je jakýsi specifický region, je pojednáno níže.

Jak je možné vypočítat z grafu 2, Praha se liší z pohledu cenových charakteristik od zbylé části naší země v několika aspektech. Cena bytů v hlavním městě je vyšší, než je celorepublikový průměr. Graf 2 ukazuje index cen bytů kde 100 % byl průměr z roku 2010.

Graf 2 Index cen bytů



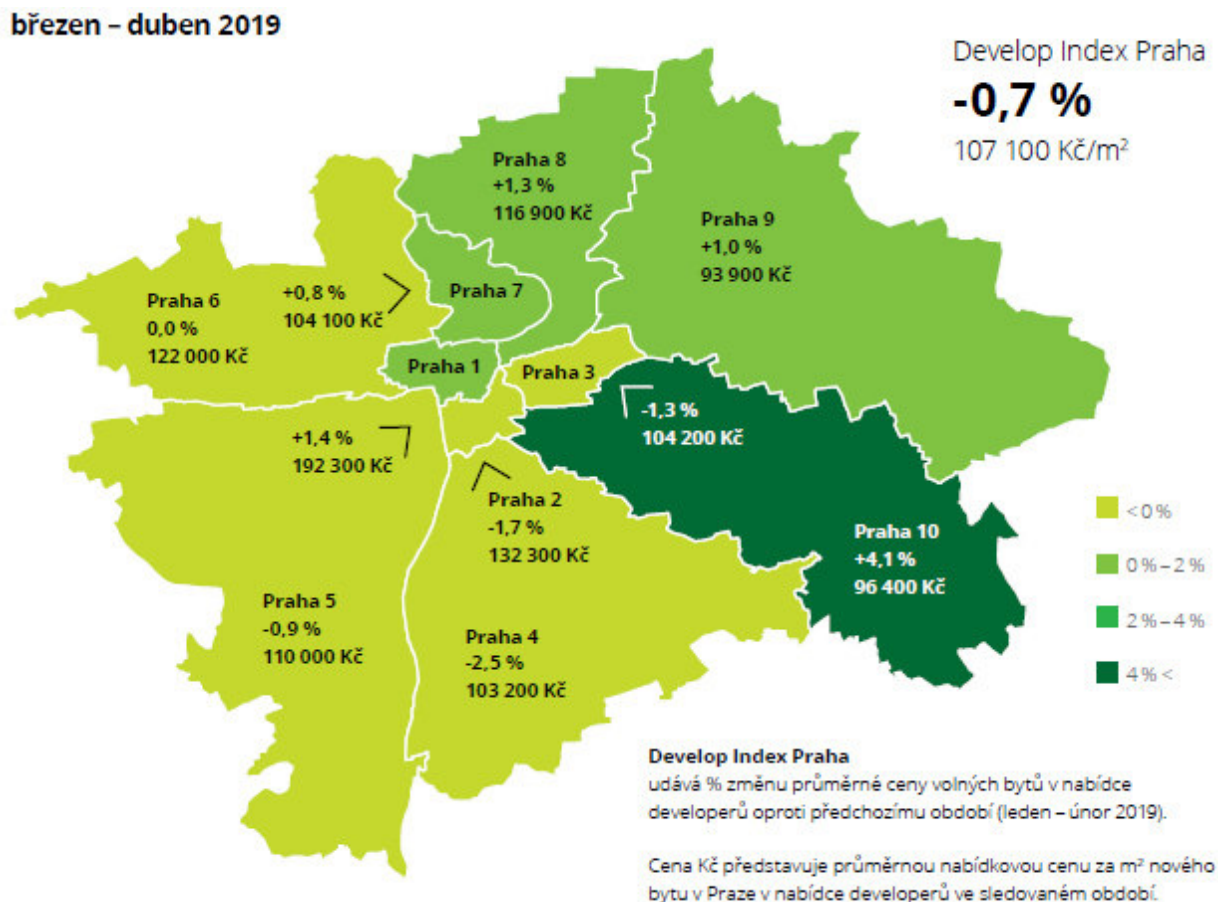
Zdroj: Český statistický úřad (2019)

Z grafu 2 je tedy možné vyvodit, že docházelo k růstu cen bytů ve sledovaných letech 2014–2018. Avšak cenový index bytů v roce 2014 je skoro stejný jako v roce 2010. Může za to pokles cenového indexu bytů v tomto období a opětné vyrovnání v roce 2014. V České republice narostl za onu dobu o pouhé 0,4 % a v Praze o 1 %. Značný nárůst cenového indexu bytů je možné pozorovat až za posledních pár let. V roce 2015 je lehký nárůst možné zaznamenat v Praze. Velký skok však přišel v roce 2016. Praha stoupla od roku 2014 o více než 20 % a Česká republika zase o necelých 15 %. Od tohoto roku index cen bytů rapidně stoupá. V roce 2017 byl index cen bytů v Praze 134 a v České republice 129,50. V roce 2018 byl nárůst indexu cen bytů největší. V Praze se vyšplhal až na 149,7 a v České republice na 143,7.

Dále je zde možné vyvodit, že v Praze je obecně vyšší cena bytů, oproti České republice. V okrajových částech Prahy ceny bytů narůstají rychleji než v centru Prahy. Od roku 2010 do roku 2018 je to 55 %.

Ani v Praze nejsou ceny jednotné, jak je blíže poukázáno na obrázku 1. Deloitte (2019) uvádí, že průměrná cena bytu v Praze, k březnu a dubnu letošního roku činila 107 700 Kč za m². Došlo tak oproti minulým měsícům k nepatrnému poklesu, a to o 0,7 %.

Obrázek 1 Ceny bytů v Praze 2019



Zdroj: Deloitte (2019)

Nejvyšší průměrná cena volných bytů za m² byla dle obrázku 1 v Praze 1. Zde byla cena ohromných 192 300 Kč za m². V Praze 2 činila cena 132 300 Kč za m² a v Praze 6 byla cena za m² 122 000 Kč. Poté se umístila lokalita Praha 8 s cenou 116 900 Kč za m². Nejnižší cena byla v Praze 10 a 9, kde se cena dostala pod hranici 100 000 Kč za m².

Jedním z klíčových faktorů, který ovlivňuje popsáný vývoj, je ekonomická situace v Praze. Český statistický úřad (2019) uvádí, že hrubý domácí produkt na obyvatele je zde 997 560 Kč. Což je hodnota vyšší, než je průměr v ČR. V Praze sídlí většina orgánů veřejné správy. Mimo to zde má sídlo mnoho privátních firem a organizací, které zde mají své pobočky. To celkově zvyšuje atraktivnost města pro život lidí i pro podnikání. S čímž se ruku v ruce pohybuje i cena bytů.

2.3 Stanovení základních parametrů pro hodnocení

Podle Korece a Kovandy (2014, s. 52) je investice do bytu nejlepší možnou investicí, pokud porovnáme riziko, výnos a likviditu. Při minimálním riziku umožňuje slušný výnos a ceny nemovitostí v dlouhodobém měřítku rostou.

Investice do nemovitosti je dle Syrového (2016, s. 119) investice na pronájem. V případě, že lidé kupují byt pro bydlení, nejedná se o investici, ale o spotřebu. Dochází totiž k platbě za

životní úroveň, za standard. Investice do nemovitosti je důležitá v investičním portfoliu každého investora, kvůli diverzifikaci rizika. Časté je, že inflace znehodnotí ceny dluhopisů, krize postihne akciové investice, ale nemovitosti dál ponosou nájem.

Opět dle Syrového (2016, s. 119) při investici do nemovitosti se lidé rozhodují podle očekávaného výnosu. Ten se vypočte jako nájem dělen cenou. V případě že je výnos zajímavý, je vhodné jej realizovat. Objem nemovitosti v portfoliu investora by měl být cca 33 %.

Investici do nemovitosti je vhodné, obdobně jako jiné investice, hodnotit dle různých metod. Jak uvádí Procházková a kol. (2018, s. 161), existuje celá řada možností a metod, jak investici hodnotit. Většina z těchto metod se zaměřuje na zjištění peněžních toků plynoucích ze zamýšlené investice. Ve větší či menší míře se pak zohledňuje faktor času a riziko. V tomto případě se metody dělí do dvou klíčových oblastí, a to na metody statistické a metody dynamické.

Jak uvádí Synek (2011, s. 302), k hodnocení investice se většinou používají tyto metody:

- metoda výnosnosti investice;
- metoda doby splacení;
- metoda čisté současné hodnoty;
- metoda vnitřního výnosového procenta;
- metoda nákladová.

Pro tuto bakalářskou práci byly z vybraného seznamu použity 2 metody, a to metoda doby splacení a metoda vnitřního výnosového procenta.

2.3.1 Metoda doby splacení

Metoda doby splacení nebo také metoda doby návratnosti (Payback Period) podle Synka (2011, s. 305) nabízí důležité informace o riziku investice, o likviditě investice. Tato metoda poskytuje lépe informace o tom, jak dlouho jsou zdroje v investici vázány. Platí, že čím je doba splacení kratší, tím je doba investice vhodnější. Existují dva druhy metody doby návratnosti, a to metoda prostá a metoda diskontovaná. V této bakalářské práci se však nepočítalo se diskontní sazbou, takže byla zvolena první varianta. Pro výpočet doby splacení je použit tento vzorec (1):

$$DN_p = \frac{IN}{CF}, \quad (1)$$

kde:

DN_p je prostá doba návratnosti;

IN jsou investiční náklady (pořizovací cena předmětného investičního instrumentu);

CF je roční peněžní tok.

Jelikož jsou v bakalářské práci zkoumané investice do nových bytů, které mají vysokou životnost, nemusí se investor bát o dobu životnosti. Jinak však musí být výsledná hodnota menší, než doba životnosti projektu, aby se vynaložené náklady v době jeho provozu vrátily.

2.3.2 Metoda vnitřního výnosového procenta

Metodu vnitřního výnosového procenta (Internal rate of return method) nebo také, metoda vnitřní míry celkového výnosu jde podle Rejnuše (2014, s. 172) vyjádřit jako: „*Poměr*

celkového výnosu dosaženého z předmětného finančního instrumentu za určité časové období (zpravidla za rok) vůči nákladům, vynaloženým na jeho pořízení.“

Metoda spočívá v hledání tzv. vnitřní míry výnosu (Internal Rate of Return, zkráceně IRR), při které se současná hodnota investice rovná velikosti vynaložených investičních nákladů. Pro výpočet vnitřního výnosového procenta uvádí Rejnuš (2014, s. 172) následující vztah (2):

$$\check{S}H_I = \sum_{t=1}^n SH_{CF_t} - IN = \frac{\sum CF_1}{(1 + IRR)} + \frac{\sum CF_2}{(1 + IRR)^2} + \dots + \frac{\sum CF_n}{(1 + IRR)^n} - IN = 0, \quad (2)$$

kde:

$\check{S}H_I$ je čistá současná hodnota investice;

$\sum_{t=1}^n SH_{CF_t}$ je součet současných hodnot „cash flow“ plynoucích z investice v jednotlivých ročních obdobích jejího trvání;

IN jsou investiční náklady (pořizovací cena předmětného investičního instrumentu);

$\sum CF_{t(1,2,\dots,n)}$ jsou hodnoty dílčího součtu „cash flow“ získaných v jednotlivých ročních obdobích trvání investice;

IRR je vnitřní míra výnosu (v desetinném vyjádření);

n je počet roků trvání investice.

Autor dále uvádí, že vnitřní míra výnosu je ukazatelem, jehož hodnota by měla překonat požadovanou výnosnost stanovenou investorem. Z toho vyplývá, že pokud je IRR větší než požadovaná výnosnost, je vhodné investovat, pokud je IRR stejné s požadovanou výnosností, záleží na rozhodnutí investora a pokud je IRR menší než požadovaná výnosnost, investice není vhodná.

2.4 Metodika práce

Metodika této bakalářské práce vymezuje postupy a principy, pomocí kterých byla tato práce vypracována. Jako první bylo stanoveno zadání a cíl práce. Cíl této bakalářské práce je posoudit výhodnost investice do pořízení bytu ve vybraných lokalitách Prahy. Práce se skládá ze čtyř částí, a to úvodu, teoreticko-metodologické části, praktické části a závěru. V úvodu bakalářské práce je uvedení čtenáře do řešené problematiky a představení cíle bakalářské práce. Dále se autor zaměřuje na vypracování teoreticko-metodologické části. Byly vyhledány odborné knihy, časopisy a online zdroje zkoumaného problému a následně do práce zpracovány pomocí literární rešerše. Veškeré literární zdroje jsou v práci odcitovány podle citační normy ISO 690 a ISO 690-2 a všechny jsou zaznamenány v seznamu literatury.

V první kapitole teoreticko-metodologické části 2.1 je vymezení základních pojmů k dané problematice, jedná se o bydlení, nemovitost, byt, rozdělení bytu, trh s byty a nájem. Dále jsou zde uvedeny faktory, které ovlivňují cenu bytu, jako je lokalita, podlaží plocha bytu, příslušenství bytu, stav bytu, stáří bytu a vlastnictví bytu. Na závěr kapitoly je popsána historie organizace bydlení a cen bytů v České republice od druhé světové války až po současnost. Kapitola 2.2 se zaměřuje na výběr lokalit a dostupnost developerských projektů. Je možné se zde seznámit s růstem či poklesem ceny bytů v různých lokalitách se zaměřením na Prahu. V posledním oddílu teoreticko-metodologické části jsou stanoveny základní parametry pro hodnocení investic. Pro praktickou část práce byly vybrány dvě metody, a to metoda doby splacení a metoda vnitřního výnosového procenta. Pro obě metody byly uvedeny vzorce, se

kterými se v praktické části bakalářské práce počítalo. Získané poznatky a informace v teoreticko-metodologické části jsou poté využity pro zpracování praktické části. V bakalářské práci je použita řada grafů a tabulek, které byly zpracovány v MS Excel.

V praktické části byla nejprve definována kritéria na výběr bytů. Poté prostřednictvím metody analýzy byly byty vybrány pro každou zkoumanou část:

- Centrální část Prahy: Praha 1 a Praha 2;
- Praha 3;
- Praha 9.

Dohromady bylo nalezeno 25 bytů odpovídající kritérium, 11 bytů nabízených na prodej a 14 bytů k pronájmu. K nalezení bytů byl použit portál Sreality z důvodu, že se jedná o největší portál v České republice, a proto má největší nabídku bytů. V každé zkoumané lokalitě (jak u bytů k prodeji, tak k pronájmu) byl poté vypočten srovnatelný byt na základě průměrné ceny za m². Všechny srovnávané byty mají rozlohu 60 m² užitné plochy, aby rozloha nezasahovala do zkoumání výhodnosti investice do pořízení bytu v daných lokalitách Prahy. Pro každý byt bylo nutné zjistit kapitálové výdaje a stanovit roční příjmy a náklady.

Prvním kapitálovým výdajem jsou provize realitní kanceláři. Ve většině případů byla provize již započítána do ceny bytů. Pokud provize u ceny bytu chyběla, byla zjištěna a připočtena k jeho ceně. Dalším kapitálovým výdajem je daň z nabytí nemovitosti. S touto daní se však nemusí počítat, jelikož byty jsou novostavby a developerské projekty, takže neuplynulo pět let od jejich kolaudace. Další výdaj je poplatek spojený se zápisem do katastru nemovitostí. Poplatek je stanoven na 1 000 Kč na základě přílohy zákona č. 634/2004 Sb. Posledním kapitálovým výdajem je veškeré dovybavení bytů. Značná řada bytů ještě nebyla vybavena, a proto se musí počítat s cenou jejich dovybavení. Na základě průzkumu byla stanovena cena 100 000 Kč pro nedovybavené byty.

Kromě výše uvedených kapitálových výdajů je nutno započítat na stranu výdajů i další průběžné provozní náklady, které bude nutné hradit každý rok. Prvním provozním nákladem je daň z nemovitých věcí. Sazba daně je závislá na podlahové ploše jednotky, velikosti obce a koeficientu, který může vydat obec závaznou vyhláškou. Daňového portál ČR (2019) uvádí, že místní koeficient je v hlavním městě Praha ve výši 1 a koeficient dle velikosti obce je 5. Všechny srovnávané byty mají stejnou rozlohu, a proto pro všechny vychází daň z nemovitých věcí stejně, a to 720 Kč. Dalším nákladem je pojištění nemovitosti. Na základě průzkumu v prosinci 2019 bylo stanoveno roční pojistné na částku 1 600 Kč. Jedná se o přibližné rozmezí mezi nejlevnější a nejdražší variantou bytů v hlavním městě Praha ze serveru Klik (2019). Dále bylo počítáno s náklady na opravu a náklady na správu budovy. Dle Bydleme (2019) je stanovení výše příspěvku do fondu oprav individuální a mělo by odrážet velikost konkrétního bytového domu. Obecné doporučení zní, že v případě novostaveb je dostačující platba kolem 26 Kč za m² plochy bytového domu. Plocha zkoumaných bytových domů je 60 m², z čehož vyplývá, že náklady na příspěvky do fondu oprav jsou 1560 Kč měsíčně. Náklady na správu budovy byly obdobně kalkulovány na 1 000 Kč na měsíc. Posledním provozním nákladem je daň z příjmu. Pro zjištění uvedené daně je nutné znát předpokládaný čistý zisk. Zisk byl spočten jako měsíční nájem v kapitole 3.1.4, pro každou lokalitu srovnávaných bytů. Následně byl vynásoben 12 pro celý rok. Poté bylo nutné stanovit daňový základ, což je 70 % z ročního příjmu při uplatnění paušálních výdajů a z toho je poté možné dopočítat výši daně z příjmu, která je 15 % daňového základu.

Na základě všech předešlých informací bylo provedeno finanční zhodnocení jednotlivých variant, které vychází z hodnocení peněžních toků. Na hodnocení investic byly použity

dynamické metody, které byly představeny v teoreticko-metodologické části. Jedná se o metodu doby splacení a metodu vnitřního výnosového procenta.

Na konci kapitoly byla provedena metoda komparace. Pomocí této metody jsou hodnoceny investice do vybraných bytů a je uvedeno, která z investic dosáhla nejlepších výsledků. Poslední kapitola bakalářské práce je závěr, kde jsou shrnuty výsledky a doporučení práce.

3 Praktická část práce

Nejprve je nutné definovat kritéria pro výběr bytů a stanovit pořizovací ceny bytů. To je možné vidět v následujícím textu.

3.1 Stanovení pořizovacích cen

V této kapitole jsou vybrány konkrétní byty dle definovaných kritérií s cílem zjistit pořizovací ceny bytů srovnatelných svými parametry, ale odlišující se umístěním. To znamená, že různé cenové úrovně by měly charakterizovat různou atraktivitu lokality, která je předmětem finálního posouzení a doporučení.

3.1.1 Definování kritérií

Ambicí definování kritérií pro výběr konkrétních bytů je zajistit srovnatelné podmínky a charakteristiky bytů s tím, že jediným odlišným parametrem bude atraktivita lokality. Za tohoto stavu lze předpokládat, že cenové úrovně budou charakterizovat vliv ocenění atraktivity lokality jako součást tržní ceny bytu.

V rámci této práce budou zhodnoceny investice do bytů určených k pronájmu. Proto je nutné vybírat takové nemovitosti, které budou mít obdobný stupeň opotřebení, tj. nejvýhodnější se jeví vybírat byty z developerských projektů nebo novostaveb. Bylo by totiž obtížné pronajímat byty ve špatném stavu před rekonstrukcí. V delším horizontu se také u novostaveb nemusí uvažovat o žádných dodatečných výdajích na rekonstrukci. Smyslem práce je jednak zhodnotit investici do vybraných bytů a také porovnat navzájem investice ve třech lokalitách hlavního města Prahy.

Hlavní město Praha má, obdobně jako jiná hlavní města, v oblasti nemovitostí určitá specifika, která již byla popsána v minulé kapitole. Bylo tedy nastíněno, že ceny bytů v celé Praze jsou mnohem vyšší než v ostatních částech České republiky, přičemž dále se ještě ceny bytů podstatně mění dle různých lokalit v Praze. Proto zde byly vybrány tři lokality pro hodnocení bytů, a to:

- Centrální část Prahy: Praha 1 a Praha 2;
- Praha 3;
- Praha 9.

Centrální část je charakteristická dobrou dostupností do centra a její blízkostí k atraktivním pracovním příležitostem. Je obecně známa svým vysokým standardem bydlení. Typickou čtvrtí s takovýmto charakterem jsou například Vinohrady v Praze 2, kde jsou jedny z nejvyšších cen. Praha 3 cenově spadá do průměrné části Prahy, která i tak má k centru poměrně dost blízko. Nachází se zde třeba známá lokalita Žižkov. Oproti tomu Praha 9, a zvláště její okrajové části, kde jsou jedny z nejlevnějších cen, už je na tom s dopravní dostupností hůře. Pomocí městské dopravy může cesta do centra trvat i hodinu. Je zde však největší nabídka nových bytů ze všech oblastí, které byly zkoumány. Ceny se primárně odvíjí od toho, že byty, které jsou umístěny blíže centru, jsou dražší a byty umístěny v lokalitách dále od centra jsou naopak levnější. Dalším faktorem může být blízkost stanic metra, které nabízejí poměrně rychlou variantu přepravy neovlivňovanou dopravními zácpami.

Ke každé lokalitě bylo přiděleno 3 až 5 bytů, aby stanovení cenové úrovně v dané lokalitě bylo objektivnější. V centru Prahy byl podstatně menší výběr bytů v definované kategorii novostavby a developerské projekty, což je dáno omezenou dostupností volných pozemků pro výstavbu. Byty byly vybrány podle definovaných kritérií a poté byla spočítána průměrná cena

na jednotku podlahové plochy. Pro další srovnávání byl použit fiktivní byt o velikosti 60 m², jehož cena se stanovila jako násobek zjištěné průměrné ceny za m² v dané lokalitě.

Aby byla zajištěná srovnatelnost jednotlivých bytů, byla určena následující kritéria, která ovlivňují cenu bytu. Tato kritéria by tudíž měla být stejná nebo alespoň obdobná pro vybrané byty ze všech lokalit. Pro výběr bytů byla volena tato kritéria:

- **Stav bytu**

Podstatným prvkem ovlivňujícím cenu bytu je jeho stáří nebo opotřebovanost, či zanedbanost jednotlivých částí jak bytu, tak i celého domu. Protože by bylo téměř nemožné vybírat byty srovnatelně opotřebované, byla zvolena podmínka výběru pouze z novostaveb a developerských projektů;

- **Rozloha bytu**

Dalším podstatným parametrem určujícím cenu bytu je jeho rozloha. Je tedy nutné pro účely srovnávání stanovit velikost vybíraných bytů. V developerských projektech často převažují byty menší (1+kk, 2+kk), je tedy snáze možné vybrat byty této velikosti. Také při pronajímání bytů je běžnější uplatnit menší byt nabízející soukromí i pro jednotlivce či dvojice. Z daných důvodů byla stanovena podmínka pro výběr srovnatelného bytu velikosti 2+kk o rozloze cca 55–65 m²;

- **Vlastnictví bytu**

Forma vlastnictví bytu je také podstatným parametrem. U starších bytů je častou formou také družstevní vlastnictví. Ale pro nové developerské projekty je typický prodej bytů do osobního vlastnictví. Jako další parametr byla proto určena podmínka osobního vlastnictví bytu;

- **Vybavení bytu a dispozice**

Při výběru jednotlivých srovnávaných bytů by měla být zachována také porovnatelná vybavenost bytů a přiměřeně srovnatelná dispozice. V níže vybrané skupině bytů se často vyskytují byty s menším balkónem. Srovnatelnost bytů bude posouzena z půdorysných schémat jednotlivých bytů;

- **Garáž**

U některých developerských projektů je součástí bytů i garážové stání. Pro srovnávanou skupinu budou vybírány byty bez garážového stání. V případě bytu s garážovým stáním a nedostatkem jiných srovnatelných bytů může být cena garážového stání odečtena podle odhadnuté ceny garážového stání.

- **Sklep**

Součástí většiny bytů v dokončovaných developerských projektech je malý sklepní prostor. Protože se jedná o malý prostor bez podstatného vlivu na kupní cenu není v kalkulaci dále posuzováno.

Každá realitní kancelář má v současné době v nabídce řadu bytů. Drtivá většina realitních kanceláří vystavuje své nabídky na různých realitních portálech. Největším realitním portálem je portál Sreality. Proto byl pro výběr konkrétních bytů vybrán právě tento portál. Pro detailní informace byly též využívány portály jednotlivých developerských projektů.

Po výběru a výpočtu příslušných údajů k daným bytům je nutno stanovit hodnotu srovnatelného bytu, se kterou se bude dále počítat. Jelikož v některých částech Prahy byla průměrná velikost bytů různá, byla stanovena finální rozloha 60 m², se kterou se bude počítat dále. Je to z důvodu, aby se při srovnání ve všech lokalitách počítalo se stejnou rozlohou, respektive aby nebyla rozloha faktor, ovlivňující výsledek zkoumání.

3.1.2 Výběr bytů

V následujícím textu byly vybrány byty ve zkoumaných částech Prahy podle výše uvedených kritérií.

Centrální část Prahy: Praha 1 a Praha 2

První lokalita je zaměřena na centrální část Prahy. Jedná se o Prahu 1 a Praha 2, kde jsou byty z celé Prahy nejdražší. Jejich nabídka je zde však značně omezena. Byly nalezeny, dle výše definovaných kritérií, celkem 3 inzeráty, které jsou shrnuty v tabulce 2.

Tabulka 2 Byty Praha 2

Umístění	Rozloha v m ²	Cena v Kč	Cena za m ² v Kč
Vinohrady, Mánesova	64	9 920 000	155 000
Vinohrady, Mikovcova	65	7 989 000	122 908
Vinohradská	55	6 398 000	116 327
Průměr			131 412

Zdroj: vlastní zpracování

První byt se nachází na Vinohradech v Mánesově ulici. Jeho rozloha je 64 m² a cena byla zjištěna na 9 920 000 Kč. Sreality (2019a) uvádí, že byt se nalézá v 5. podlaží cihlové novostavby a je možné se k němu dostat za pomoci výtahu. Byt není zařízený. Od bytu je možné se dostat na stanici metra Jiřího z Poděbrad do 2 minut. Je zde také blízko zastávka tramvaje. Cena za m² je 155 000 Kč. Náhled je možný vidět v příloze 1.

Druhý byt se taktéž nachází ve Vinohradech, ale oproti prvnímu bytu je jeho lokalita v Mikovcovo ulici. Jeho rozloha činí 65 m². Tento byt je oceněn na 7 989 000 Kč. Jen kousek od domu je stanice metra a tramvaje I. P. Pavlova a Muzeum. Podle Srealit (2019b) je v docházkové vzdálenosti také kompletní občanská vybavenost jako jsou obchody, restaurace, kluby, kina a divadla. Je zde také přímé autobusové spojení s letištěm. Pro milovníky přírody je možná relaxace v nedalekých Riegrových sadech. Byt není vybaven. Cena za m² je 122 908 Kč. Bližší informace je možné vidět v příloze 2.

Třetí byt se nachází v ulici Vinohradská. Ze zkoumaných bytů je nejmenší s rozlohou 55 m². Jeho cena je tudíž také nejmenší, a to 6 398 000 Kč. Podle Srealit (2019c) byt splňuje všechny nároky na moderní městské bydlení. Dlouho nevyužívané území hned vedle stanice metra Želivského poskytuje skvělou kombinaci obslužnosti a zároveň klidné lokality s dostatkem zeleně. Bytu chybí vybavení. Lokalita bytu se dá přirovnat k moderní evropské čtvrti, která poskytuje dostatek služeb pro občany. Cena za m² je 116 327 Kč. Další informace jsou k vidění v příloze 3.

Všechny byty jsou cihlové novostavby v osobním vlastnictví. Průměrná cena za 1 m² z těchto 3 bytů vychází 131 412 Kč. Byt A, se kterým se dále bude počítat má stanovenou rozlohu 60 m². Cena celého bytu je tedy 7 884 720 Kč.

Praha 3

Druhou sledovanou lokalitou je Praha 3. V této části Prahy byly vybrány opět 3 byty, které co nejvíce odpovídaly kritériím. Byty zde nejsou již tak drahé, ale jejich výběr stále není značný. Jejich bližší informace můžeme nalézt v tabulce 3.

Tabulka 3 Byty Praha 3

Umístění	Rozloha v m ²	Cena v Kč	Cena za m ² v Kč
Strašnice, Zvěřinova	57	5 900 000	103 509
Žižkov, Lukášova	55	5 610 000	102 000
Žižkov, Olšanská	55	7 199 000	130 891
Průměr			112 133

Zdroj: vlastní zpracování

První byt se nachází ve Strašnicích v ulici Zvěřinova. Jeho rozloha činí 57 m² a jeho cena je 5 800 000 Kč. Sreality (2019d) uvádí, že byt není vybaven. Jelikož je to jediný nevybavený byt ze 3 zkoumaných v této lokalitě, je rovnou připočteno 100 000 Kč na dovybavení bytu k jeho ceně. Dále se tedy bude počítat s jeho cenou jako 5 900 000 Kč. Vstup do budovy je na bezpečnostní čip. V okolí se nachází mateřská školka, restaurace a různé obchody. Co se týká dopravy, v blízkosti je autobusová zastávka Třebešín a přibližně 2 minuty chůze na stanici metra Želivského. Cena za m² po připočtení dovybavení bytu vychází na 103 509 Kč. Byt je možné vidět v příloze 4.

Druhý byt má lokalitu v Žižkově v ulici Lukášova. Jeho rozloha je 55 m² a jeho cena 5 610 000 Kč. Podle Srealit (2019e) se byt pyšní velikými okny, které poskytují maximální množství denního světla. Byt je rohový a má krásný výhled do klidného prostranství Komenského náměstí. K tomuto bytu byla připočítána a zaokrouhlena provize 3 % z jeho základní ceny 5 446 279 Kč, podle požadavků realitní kanceláře. V blízkosti je možnost pro nákupy například v supermarketu Billa. Je zde i lékárna, pošta a další obchody. 2 minuty od domu je autobusová zastávka, se kterou je možné se dostavit do centra do 7 minut. Cena za m² je 102 000 Kč. V příloze 5 je možný náhled.

Třetí byt se nachází také na Žižkově, ale v ulici Olšanská. Jeho rozloha je stejná jako u druhého bytu, a to 55 m², avšak cenou se vyšplhal až na 7 199 000 Kč. Sreality (2019f) zmiňují, že okolí bytu nabízí všemožnou občanskou vybavenost a přímo před domem se nachází tramvajová zastávka Olšanská, odkud se dá dostat do centra za 10 minut. Cena za m² je 130 891 Kč. Další informace v příloze 6.

Cena za 1 m² všech bytů vychází v průměru 112 133 Kč. Byt B, se kterým se dále bude počítat má rozlohu 60 m² a pokud je cena ze 1 m² 112 133 Kč, cena celého bytu činí 6 727 980 Kč.

Praha 9

Poslední sledovanou lokalitou je Praha 9. Bylo vybráno pět bytů, podle odpovídajících kritérií. Jejich lokalitu, rozlohu a cenu můžeme vidět v tabulce 4.

Tabulka 4 Byty Praha 9

Umístění	Rozloha v m ²	Cena v Kč	Cena za m ² v Kč
Letňany, Tereziánská	59	4 600 000	77 966
Hloubětín, Konzumní	55	5 292 742	96 232
Letňany, Chotěšovská	58	4 850 000	83 621
Libeň, Kovanecká	58	5 950 000	102 586
Střížkov, Makedonská	58	4 999 000	86 190
Průměr			89 319

Zdroj: vlastní zpracování

První byt se nachází v Letňanech v ulici Tereziánská. Jeho rozloha činí 59 m² a je z vybraných bytů nejlevnější s cenou 4 600 000 Kč. Sreality (2019g) uvádí, že je byt již vybavený. Přibližně 200 metrů od domu je autobusová zastávka s přímým spojením na zastávku metra Střížkov. Je zde plná občanská vybavenost pro komfortní bydlení. V blízkosti je možné také nalézt mateřskou, základní i střední školu. Cena za m² je 77 966 Kč. Náhled bytu v příloze 7.

Druhý byt se nachází v Hloubětíně v ulici Konzumní. Jeho rozloha je 55 m² a cena je 5 192 742 Kč. Podle Sreality (2019h) byt není vybaven, a proto je k jeho ceně přičtena částka 100 000 Kč. Dále se tedy bude počítat s cenou 5 292 742 Kč. Hloubětín vyniká dobrou dopravní dostupností do centra Prahy. Je možné využít metra, které je vzdálené 300 metrů od bytu. Před bytovým domem jsou i zastávky tramvaje a autobusu. Pro motoristy je zde výborná dostupnost na Pražský okruh. V okolí je zdravotní středisko s lékařem pro dospělé i děti, mateřská, základní i střední škola a pošta. V docházkové vzdálenosti je bazén, sportoviště, různé obchody a restaurace. Cena za m² 96 232 Kč. Více informací v příloze 8.

Třetí byt byl postaven v Letňanech v ulici Chotěšovská. Rozloha bytu je 58 m² a byt stojí 4 750 000 Kč. Sreality (2019i) tvrdí, že orientace oken je na jihozápad a je možné z nich vidět okolní domy a zeleň. K bytu je přičtena částka 100 000 Kč, jelikož není vybaven. Dále se bude počítat s částkou 4 850 000 Kč. Je zde obstojná dopravní dostupnost v rámci zastávky metra Střížkov a autobusu. Dále je možné vyhledat v okolí polikliniku, lékárnu, školy, školky a do 5 minut autem i nákupní centrum. Cena za m² je 83 621 Kč. Náhled bytu v příloze 9.

Čtvrtý byt se nachází v Libni v ulici Kovanecká. Rozloha bytu je 58 m² a je ohodnocen nejvyšší cenou ze zkoumaných bytů, a to 5 950 000 Kč. Podle Sreality (2019j) je byt vybaven. Bytový dům je poblíž parku Podvíní, jehož součástí jsou dětská hřiště a cyklostezky. V pěší dostupnosti je možné se dostat k obchodnímu centru Galerie Harfa, ale také na zastávku metra Českomoravská, odkud je možné se dostavit do centra za 10 minut. V okolí se nachází kromě dobré základní občanské vybavenosti škola a jesle. Cena za m² je 102 586 Kč. Více v příloze 10.

Pátý a poslední byt byl vybudován ve Střížkově v ulici Makedonská. Jeho rozloha činí také 58 m² a cena je 4 999 000 Kč. Podle Sreality (2019k) je byt obklopen zelení a zázemím pro malé děti, včetně řady relaxačních míst. Je zde řada dětských hřišť a škol, od mateřských po gymnázia. V blízkosti je obchodní centrum Letňany a poliklinika. Stanice metra C je 5 minut od domu a zde značná řada autobusových zastávek. Byt je vybaven. Cena za m² je 86 190 Kč. Více informací v příloze 11.

Byty v Praze 9 jsou z celé Prahy nejlevnější. Díky tomu zde bylo možné vybírat z větší nabídky. Cena za 1 m² vychází v průměru 89 319 Kč. Byt C, se kterým se dále bude počítat, má rozlohu 60 m² a takže výsledná cena celého bytu je 5 359 140 Kč.

3.1.3 Kapitálové výdaje

Dále je zde nutné uvést další kapitálové výdaje. Podle Polácha a kol. (2012, s. 48) kapitálové výdaje představují veškeré výdaje, související s pořízením investice, kde je návratnost delší než 1 rok. Veškeré další kapitálové výdaje, které s investicí souvisejí, jsou vyčísleny v následujícím textu.

- **Provize realitní kanceláři**

Při koupi nemovitosti požadují většinou realitní kanceláře provizi za zprostředkování. Tento poplatek vybírají realitní kanceláře při podpisu rezervační smlouvy a liší se u každé realitní kanceláře. V této práci je provize realitní kanceláři již započítána v ceně bytu.

- **Daň z nabytí nemovitosti**

Dále je tu daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 %. Daň je nutné uhradit do 3 měsíců od konce měsíce, ve kterém bude nový majitel zapsán do katastru nemovitostí. Tato daň však neplatí u nových bytů, protože zde neuplynulo déle než pět let od jejich kolaudace, Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. Proto se s daní z nabytí nemovitosti v této práci zabývat nebudeme.

- **Poplatek spojený se zápisem do katastru nemovitostí**

Poté je nutné počítat s poplatkem 1 000 Kč. Je to poplatek za vklad do katastru nemovitostí. Tento poplatek se bude od 1.1.2020 zvyšovat na 2 000 Kč, Příloha zákona č. 634/2004 Sb. Předpokládá se však, že investice bude realizována ještě tento rok.

- **Dovybavení bytu pro pronájem**

Byty prodávané v developerských projektech a novostavby jsou dokončené z hlediska stavebních prací, ale občas u nich chybí vybavenost bytu. Jedná se o kuchyňskou linku a nábytek. Kuchyňská linka je další kapitálový výdaj při pronajmutí bytu. Je pevně spojena s daným bytem. Standardně ji zajišťuje pronajímatel bytu. Podle IKEA (2019) stojí standardní kuchyňská linka v délce 3 metrů, včetně ledničky, 50 tisíc Kč. Dalším vybavením bytu je nábytek a elektronika. Zde je již větší variabilita a někdy může toto vybavení již zajišťovat nájemce. Pro tyto účely je předpokládáno zajištění minimálního základního vybavení v rozsahu postel, skříň, stůl a židle. Proto se tedy počítá se zajištěním nábytku ze strany pronajímatele ve odhadované výši 50 000 Kč. Celkově se tedy bude počítat s částkou 100 000 Kč. Ke všem bytům, kterým chybí vybavení se daná částka přičte. Veškeré náklady, které souvisejí s koupi bytu, jsou uvedeny v tabulce 5.

Tabulka 5 Celkové kapitálové investice do srovnávaných bytů

	Centrum	Praha 3	Praha 9
Cena bytu	7 884 720	6 727 980	5 359 140
Poplatek za vklad do katastru	1000	1000	1000
Dovybavení bytu	100 000	0	0
Celková cena bytu	7 985 720	6 728 980	5 360 140

Zdroj: vlastní zpracování

V centru Prahy byly všechny zkoumané byty ještě nevybaveny, tudíž i cena bytu A je počítaná bez vybavení. Po přičtení poplatku za vklad do katastru a dovybavení bytu vychází celková cena bytu A v centru Prahy na 7 985 720 Kč. Pro část Prahy 3 a Prahy 9 bylo vybavení bytu

v hodnotě 100 000 Kč již připočteno k bytům kterým chybělo v jejich výběru, jelikož se jednalo o jeden či dva byty, a proto je v tabulce 5 u daných srovnávaných bytů vyznačená 0. Finální celková cena bytů B a C i s kapitálovými investicemi je 6 728 980 Kč pro Prahu 3 a 5 360 140 Kč pro Prahu 9.

3.1.4 Stanovení ročních příjmů a nákladů

Pro výsledné hodnocení investice je zapotřebí stanovit průběžné příjmy a potřebné výdaje v průběhu životnosti investice. V následujících kapitolách jsou popsány a kalkulovány jednotlivé druhy provozních příjmů a výdajů.

1. Stanovení příjmů

Při výpočtu ročních příjmů byly zjišťovány průměrné ceny nájmu bytů v jednotlivých lokalitách. Byty byly vybírány opět obdobně na základě definovaných kritérií, které byly stanoveny na začátku praktické části práce. Jedná se o zjištění výše nájmu ve shodných lokalitách, ve kterých jsou umístěny výše vybrané byty. Další sledovaná kritéria jsou podobná velikost bytu a podobný stav bytu. Pro vyhledání bytů k pronájmu byl také použit server Sreality. Byly dohledávány ceny nájmu bez výdajů na ceny energií a případných poplatků za společné části domu apod. Podle Sreality (2019) byly vybrány nájem těchto bytů:

Centrální část Prahy: Praha 1 a Praha 2

Tabulka 6 Cena nájmu v Praze 1 a Praze 2 na měsíc

Umístění	Rozloha v m ²	Nájem v Kč	Cena za m ² v Kč
Nové Město, Krakovská	60	30 000	500
Nové Město	65	27 000	415
Vinohrady, Rubešova	65	39 000	600
Nové město, Vyšehradská	64	36 400	569
Průměr			521

Zdroj: vlastní zpracování

První byt se nachází v Novém Městě v ulici Krakovská. Jeho rozloha je 60 m² a nájem činí 30 000 Kč měsíčně. Podle Sreality (2019l) je byt velmi světlý a tichý. Tichý z toho důvodu, že je vybudován v původním vnitrobloku a je oddělen od rušných ulic blokem domů. Nachází se v prvním patře novostavby, pouhých pár kroků od Václavského náměstí. Byt je již zařízený a vybavený moderní kuchyňskou linkou. V domě je výtah. Byt má parketové podlahy a čerstvě dokončený balkon. Součástí domu je recepce, ostraha a vnitroblok s lavičkami. Cena za m² je 500 Kč na měsíc. Byt je možné vidět v příloze 12.

Druhý byt má také lokalitu v Novém Městě, pár kroků od známého Tančícího domu. Jeho rozloha je 65 m² a nájem odpovídá 27 000 Kč na měsíc. Sreality (2019m) zmiňují, že je byt kompletně zařízený a nachází se ve 3. nadzemním podlaží. Centrum bytu tvoří slunný pokoj s kuchyňským koutem. Celý byt je již vybavený a všude je položena kvalitní dřevěná podlaha a dlažba. Od bytu je možné se pěšky do 3 minut dostat na zastávku metra Karlovo náměstí. V blízkosti je také řada restaurací a obchodů, jak je v centru běžné. Cena za m² je 415 Kč na měsíc. Byt je k náhledu v příloze 13.

Třetí byt se nachází ve Vinohradech v ulici Rubešova. Jeho rozloha je 65 m² a nájem je 39 000 Kč měsíčně. Jedná se o největší sumu ze zkoumaných bytů. Podle Sreality (2019n) je byt již vybaven a zahrnuje klimatizace, dřevěné podlahy a dlažbu s podlahovým vytápěním. Byt se

nalézá v 6. patře, do kterého je možné se dostat výtahem. Jako u ostatních bytů v centru je možné v okolí najít řadu občanských vybaveností a s dopravou také není problém. Cena za m² je 600 Kč na měsíc. Na tento luxusní byt je možné nahlédnout v příloze 14.

Čtvrtý byt se nachází v Novém Městě v ulici Vyšehradská. Jeho rozloha je 64 m² a nájem činí 36 400 Kč na měsíc. Sreality (2019o) uvádí, že tento byt se nachází v moderním uzavřeném rezidenčním komplexu v klidné části Prahy. Byt se nachází v 1. podlaží a je již zařízen. V komplexu je denní recepce v pracovních dnech. Do centra je možné se dostat za pouhou 1 minutu. Cena za m² je 569 Kč na měsíc. Náhled bytu je možný v příloze 15.

Pro centrum byly vybrány čtyři byty, jak je možno vidět v tabulce 6. Je to opět z důvodu omezené nabídky. Průměrná měsíční cena pronájmu bytu za 1 m² rozlohy vychází 521 Kč. Je patrné, že ceny nájmu jsou v této lokalitě značně vysoké. Měsíční nájem pro byt A, se kterým se dále bude počítat, má rozlohu 60 m² a cena měsíčního nájmu je tedy 31 260 Kč.

Praha 3

Tabulka 7 Cena nájmu v Praze 3 na měsíc

Umístění	Rozloha v m ²	Nájem v Kč	Cena za m ² v Kč
Žižkov, V Zahradách	56	18 500	330
Žižkov, U staré cihelny	62	16 500	266
Žižkov, Olšanská	62	21 000	339
Strašnice, Zvěřinova	58	17 900	309
Strašnice, Zvěřinova	61	22 000	361
Průměr			321

Zdroj: vlastní zpracování

První byt se nalézá v Žižkově v ulici V Zahradách. Jeho rozloha je 56 m² a nájem činí 18 500 Kč na měsíc. Sreality (2019p) zmiňují, že je byt již zařízený a nachází se v 1. podlaží. V domě je výtah a v okolí veškerá občanská vybavenost. Cena za m² je 330 Kč na měsíc. Byt je k náhledu v příloze 16.

Druhý byt se nachází opět v Žižkově v ulici U staré cihelny. Užitná plocha je 62 m² a měsíční nájem činí 16 500 Kč. Sreality (2019q) uvádí, že v komplexu je výtah a byt je částečně zařízený. Byt je ve 4. podlaží. Okna jsou plastová, ze kterých je výhled do klidové zóny. Ohledně dopravy je hned před domem autobusová zastávka. V blízkosti domu je řada parků a veškerá občanská vybavenost. Cena za m² je 266 Kč na měsíc. Náhled bytu je v příloze 17.

Třetí byt se taktéž nachází v Žižkově v ulici Olšanská. Jeho rozloha činí 62 m² a za nájem se platí 21 000 Kč na měsíc. Podle Sreality (2019r) je byt velmi světlý a orientovaný na jihozápad. Nachází se ve 3. podlaží a veškerá vybavenost je již na místě. Podlahy jsou plovoucí kromě koupelny, kde je dlažba. Okna jsou velká francouzská po téměř celém obvodu fasády. V komplexu je recepce a ve vnitrobloku je zeleň s lavičkami pro milovníky přírody. Cena za m² je 339 Kč na měsíc. V příloze 18 je možný náhled.

Čtvrtý byt se nachází ve Strašnicích v ulici Zvěřinova. Užitná plocha činí 58 m² a měsíční nájem je 17 900 Kč. Sreality (2019s) uvádí, že je byt ve 4. patře novostavby. Ve vnitrobloku je společná zahrada. Byt je již vybavený a okna i balkón jsou situovaná na jihozápad. Přímo v domě se nachází kavárna a vedle domu je škola. Dále jsou v blízkosti parky se zelení pro procházky. Autobusová zastávka je 200 metrů za jejichž pomoci je možné se dostavit na zastávku metra Želivského. Obchodní centrum Flora s multikinem je vzdáleno 15 minut od domu. Cena za m² je 309 Kč na měsíc. Náhled bytu k dispozici v příloze 19.

Pátý byt má stejnou lokalitu jako byt předchozí, a to Strašnice v ulici Zvěřinova. Rozloha bytu je 61 m² a nájem činí 22 000 Kč na měsíc. Podle Srealit (2019t) je byt plně vybavený a nachází se ve 2. podlaží novostavby. V komplexu je k dispozici ostraha s kamerovým systémem a výtah. Vstupy jsou na bezpečnostní čipy. Autobusová zastávka Třebešín je 2 minuty chůze od domu a v okolí je kompletní občanská vybavenost. Cena za m² je 361 Kč na měsíc. V příloze 20 je náhled bytu.

Pro Prahu 3 bylo vybráno pět bytů. Z tabulky 7 je patrné, že průměrná měsíční cena pronájmu bytu za 1 m² vychází na 321 Kč. Měsíční nájem pro byt B, se kterým se dále bude počítat, má rozlohu 60 m² a cena měsíčního nájmu činí 19 260 Kč.

Praha 9

Tabulka 8 Cena nájmu v Praze 9 na měsíc

Umístění	Rozloha v m ²	Nájem v Kč	Cena za m ² v Kč
Třeboradice, Kašeho	65	16 500	254
Letňany, Pavla Beneše	61	16 300	267
Kyje, Davidovičova	58	14 500	250
Černý most, Mrázkova	59	16 000	271
Hrdlořezy, Učňovská	56	18 999	339
Průměr			276

Zdroj: vlastní zpracování

První byt se nachází v Třeboradicích v ulici Kašeho. Jeho rozloha je 65 m² a nájem činí 16 500 Kč na měsíc. Sreality (2019u) uvádí, že je byt ve 2. podlaží a plně vybaven. V bytě je k dispozici prosklená veranda a z kuchyňského koutu je možné vyjít na balkon. Dlažba je plovoucí. Nevýhodou je, že v domě se nevyskytuje výtah. V okolí je veškerá občanská vybavenost a nedaleko je autobusová zastávka. Cena za m² je 254 Kč na měsíc. Byt k náhledu v příloze 20.

Druhý byt se nalézá v Letňanech v ulici Pavla Beneše. Rozloha bytu je 61 m² a hodnota nájmu na měsíc je 16 300 Kč. Podle Srealit (2019v) se byt nachází ve 2. podlaží novostavby. K bytu je možné se dostat pomocí výtahu. Veškeré vybavení je již na místě. Součástí bytu je komora, která zajišťuje dostatek úložného prostoru v bytě. Byt je světlý díky širokým oknům a v moderním designu. V blízkosti bytu je supermarket, trochu dále pak obchodní centrum Letňany. V lokalitě je dobrá dopravní dostupnost na zastávky metra Letňany nebo Prosek. Cena za m² je 267 Kč na měsíc. Náhled k dispozici v příloze 21.

Třetí byt se nachází v Kyjích v ulici Davidovičova. Užité plocha je 58 m², za kterou je požadováno měsíčně platit 14 500 Kč. Podle Srealit (2019w) je byt kompletně vybaven a má balkon. V komplexu je k dispozici výtah. Jedná se o cihlovou novostavbu v klidné části obce. Občanská vybavenost zde není tak ideální jako v předchozích bytech. Před domem je zastávka autobusu, ze které je možné se dostat do 5 minut na zastávku metra Rajska zahrada. Cena za m² je 250 Kč na měsíc. Náhled komplexu v příloze 22.

Čtvrtý byt se nachází na Černém mostu v ulici Mrázkova. Jeho rozloha je 59 m² a nájem činí 16 000 Kč na měsíc. Sreality (2019x) zmiňují, že je byt v 5. podlaží cihlové novostavby s výtahem. Byt je již zařízený a na podlaze je plovoucí lamino a dlažba. Byt se nachází v klidné lokalitě s výhledem do zeleně. Veškerá občanská vybavenost je v místě a v docházkové vzdálenosti je autobusová zastávka Generála Janouška. Cena za m² je 271 Kč na měsíc. Náhled bytu je k dispozici v příloze 22.

Pátý byt se nalézá v Hrdlořezích v ulici Učňovská. Užité plocha je 56 m² a měsíční nájem je 18 999 Kč. Sreality (2019y) uvádí, že tento slunný byt je kompletně zařízený a nachází se ve 4. podlaží. Velkou výhodou pro potenciálního nájemce může být správa bytu, která je v rukou profesionální společnosti. Nájemci je k dispozici osoba, která řeší veškeré záležitosti spojené s nájmem. Je tak zajištěno bezproblémové užívání bytu s kompletním servisem. Vstupy do budovy jsou na bezpečnostní čip. V okolí je kompletní občanská vybavenost jako škola, restaurace, poliklinika, pošta, ale také sportovní centrum a park Třešňovce. Autobusová zastávka je 2 minuty od komplexu. Cena za m² je 339 Kč na měsíc. Byt k náhledu v příloze 23.

Praha 9 měla nabídku bytů k pronájmu opět největší. Z tabulky 8 je možno vidět, že měsíční cena pronájmu bytu za 1 m² je 276 Kč. Měsíční nájem pro byt C, se kterým se dále bude počítat, má rozlohu 60 m² a cena měsíčního nájmu je tedy 16 560 Kč.

Souhrn

V tabulce 9 byly definovány ceny, za které by bylo možné srovnávané byty pronajmout. Ceny byly stanoveny tak, aby odpovídaly výše uvedeným průměrným cenám na rozlohu 60 m².

Tabulka 9 Roční příjmy na 60 m² v Kč

	Centrum	Praha 3	Praha 9
Měsíční nájem	31 260	19 260	16 560
Roční příjem z nájmu	375 120	231 120	198 720

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky 9 je možné vyčíst, že roční příjmy v centru: Praze 1 a Praze 2 se vyšplhají až na 375 120 Kč. V Praze 3 je roční příjem stanoven na 231 120 Kč a nejmenší částka vychází na Prahu 9, pouhých 198 720 Kč.

Dále jde vypořádat, že v Praze 3 jsou nájmy o 16 % vyšší než v Praze 9 a v centru Prahy jsou až o 89 % vyšší než v Praze 9. I u nájmu je tak patrný vysoký růst cen v atraktivních lokalitách.

O vhodnosti pronájmu bytů v lokalitě Praha svědčí kromě atraktivnosti hlavního města také nízká nezaměstnanost. Jak dokazuje Český statistický úřad (2019), v každém roce zde byla nezaměstnanost mnohem nižší, než byl celorepublikový průměr. V roce 2017 byla obecná míra nezaměstnanosti v Praze jen 1,4 %. Díky nízké nezaměstnanosti je tak možné uvést, že je zde nižší riziko výpadku příjmu z pronájmu.

2. Stanovení nákladů

Kromě výše uvedených kapitálových výdajů je nutno započítat na stranu výdajů i další průběžné provozní náklady. Každý rok bude nutné hradit náklady, které jsou uvedeny v dalším textu. Tato kapitola se proto zabývá vyčíslením nákladů vzniklých v období životnosti investice.

• Daň z nemovitých věcí

V prvé řadě zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Sazba daně je závislá na podlahové ploše jednotky, velikosti obce a koeficientu, který může vydat obec závaznou vyhláškou. Podle Daňového portálu ČR (2019) je místní koeficient v hlavním městě Praha ve výši 1 a koeficient dle velikosti obce je 5.

Jelikož je výměra bytu, se kterým se počítá, ve všech lokalitách stejná, a to 60 m². Daň z nemovitých věcí vychází pro všechny lokality taktéž stejně a to 720 Kč.

- **Pojištění nemovitosti**

Mezi další předpokládané náklady, které bude nutné hradit každý rok, náleží pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti je položkou odčitatelnou z daní z příjmu. Je sjednáno za účelem snížení rizika neočekávaných výdajů v případě pojistné události. Na trhu existuje řada různých pojišťoven, které nabízejí různé pojistné. Tyto pojišťovny své nabídky uvádí na různých serverech, které je přehledně prezentují. Jedním z nich je server Klik, který obsahuje aktuální nabídky pojišťoven. Poté, co byly na tomto serveru vyplněny rozlohy bytů a umístění bytů, vyplynulo, že nabídky pojišťoven se dle lokalit a rozlohy nemění. U každého bytu byly nabídnuty tři pojištění od třech firem. Podle Klik (2019) je nejlevnější pojištění za 1 517 Kč na rok od pojišťovny Direct. Nejdražší pojištění je od pojišťovny Slávia, za 1 747 Kč. Jsou to nabídky platné v měsíci listopad roku 2019. Všechny tři nabídky byly na pojistnou částku 1 000 000 Kč, a to v případě přírodního rizika, havárie a nehody. Pro další kalkulace budou uvažovány výdaje na pojištění ve výši 1600 Kč pro všechny varianty. Je to přibližné rozmezí mezi nejlevnější a nejdražší variantou.

- **Náklady na opravy**

Jak je uvedeno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, pronajímatel musí udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání. Zákon č. 89/2012 Sb. Nájemce pak provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nemovitosti jsou však novostavby, proto není nutné v rádech několika let počítat s náklady na větší rekonstrukce nebo opravy. Dle Bydleme (2019) je stanovení výše příspěvku do fondu oprav individuální a mělo by odrážet velikost konkrétního bytového domu. Obecné doporučení zní, že v případě novostaveb je dostačující platba kolem 26 korun za m² plochy bytového domu. Plocha zkoumaných bytových domů je 60 m², z čehož vyplývá, že náklady na příspěvky do fondu oprav činí 1560 Kč na měsíc.

- **Náklady na správu budovy**

Další náklady jsou náklady na správu budovy. Náklady většinou platí vlastníci bytových jednotek ve prospěch společenství vlastníků bytů. Jedná se o společenství vlastníků bytů, které musí být ustaveno v domech, jejichž byty jsou prodány různým majitelům, což je většina bytů v současné době.

V platbách pro společenství kromě samostatně kalkulovaných výdajů na opravy a pojištění jsou zahrnuty výdaje na režii společných prostor domu jako osvětlení, úklid atd. a na výdaje na správu objektu (účetnictví, odměny funkcionářům společenství). Náklady na správu budou u všech variant. Jsou kalkulovány ve výši 1 000 Kč měsíčně.

- **Daň z příjmu**

Protože bude byt pronajímán a pronajímatel bude vykazovat příjmy a zisky z pronájmu ve svém daňové přiznání, je nutné zde uvažovat také o výdajích v podobě daně z příjmu z nájmu. Jak je uvedeno v zákoně č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, příjmy pronájmu můžeme danit jako fyzická osoba nebo vložit nemovitost do obchodního majetku stávající nebo účelově založené obchodní společnosti a danit příjmy z podnikání. Posuzování výhodnosti různých forem zdanění není předmětem této práce. Jako běžnější způsob zdanění zvláště pro drobné investory je danění jako fyzická osoba. Nezakládá nutnost další komplikované administrativy při zakládání a udržování obchodní společnosti. Administrativu při variantě fyzické osoby a volbě

paušálních výdajů lze omezit na evidenci příjmů a vyplnění daňového přiznání po konci roku a určení dílčího základu daně z příjmů z pronájmu. Výhodnost tohoto řešení podtrhuje i skutečnost, že tato forma příjmu fyzické osoby není zatížena dalšími odvody a srážkami na sociální ani zdravotní pojištění.

Pro zjištění výše uvedené daně je nutné znát předpokládaný čistý zisk. Poplatník daně z příjmu z nájmu si může zvolit, jakým způsobem bude uplatňovat výdaje. Existují dva způsoby, a to výdaje paušálem nebo výdaje ve skutečné výši. Protože jsou výdaje paušálem jednodušší, není nutné vést žádnou složitou daňovou evidenci atd., volí investor tento typ výdajů. Způsob uplatňování těchto výdajů je stanoven procentní sazbou z příjmu z pronájmu. Tyto paušální výdaje jsou ve výši 30 % z dosažených příjmů Zákon č. 586/1992 Sb. Výpočet je uveden v tabulce 10. Možnost uplatnění paušálních nákladů je limitováno částkou nejvýše do 600 tisíc korun. Což pro kalkulovaný byt vyhovuje.

Tabulka 10 Daň z příjmu v Kč

	Centrum	Praha 3	Praha 9
Roční příjem	375 120	231 120	198 720
Daňový základ	262 584	161 784	139 104
Výše daně z příjmu	39 388	24 268	20 866

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 10 byl stanoven daňový základ, což je 70 % ročního příjmu a z toho se poté dopočítává výše daně z příjmu. Výše daně z příjmu je 15 % daňového základu a vychází 39 388 Kč pro centrum Prahy, 24 268 Kč pro Prahu 3 a 20 866 Kč pro Prahu 9.

- **Celkové roční výdaje**

V tabulce 11 jsou shrnuty výše uvedené provozní náklady, které bude majitel hradit každý rok.

Tabulka 11 Provozní náklady celkem v Kč

	Centrum	Praha 3	Praha 9
Daň z nemovitých věcí	720	720	720
Pojištění nemovitosti	1 600	1 600	1 600
Náklady na opravu	18 720	18 720	18 720
Náklady na správu budovy	12 000	12 000	12 000
Provozní náklady celkem	33 040	33 040	33 040

Zdroj: vlastní zpracování

Je možné pozorovat, že provozní náklady vychází pro všechny byty stejně, a to 33 040 Kč. Je to z důvodu, že provozní náklady se neodvíjí od dané lokality bytu. Jestli se například rozbije okno, oprava bude stát stejně v lokalitě A i v lokalitě B.

3.2 Finanční zhodnocení

Zhodnocení investice je v následující kapitole provedeno za použití metod, které vycházejí z peněžních toků z pořízení bytů, příjmů a výdajů při jejich provozování a z hodnocení zůstatkové hodnoty bytů na konci hodnoceného období. Finanční hodnocení jednotlivých variant (centrum: Praha 1 a Praha 2, Praha 3, Praha 9) vychází z hodnocení peněžních toků pro jednotlivé varianty.

Na počátku je investiční výdaj, jehož stanovení je popsáno v kapitole 3.1. Výdaj je kalkulován pro fiktivní stejně veliký byt 2+kk s podlahovou plochou 60 m². Snahou při výběru bytů bylo

eliminovat ostatní vlivy na cenu bytu a zachytit ve zjištěné ceně vliv tržního ocenění různých lokalit v Praze. Prvotní kapitálový výdaj na pořízení bytu byl doplněn o další prvotní výdaje související s pořízením a zprovozněním bytu.

Pro jednotlivé varianty je kalkulováno cash flow pro období 20 let včetně odhadu konečné hodnoty investice a na něm stanoveny dva základní finanční ukazatele pro následné porovnání:

- prostá doba návratnosti investice;
- vnitřní výnosové procento (IRR).

Při hodnocení podle doby návratnosti investice je výhodnější investice s kratší dobou návratnosti. Pokud je více variant investování, pak z pohledu vnitřního výnosového procenta, je výhodnější varianta s vyšším IRR.

Pro výpočet cash flow bylo zvoleno období 20 let. Délka období 20 let pro finanční plán je považována jako velmi dlouhé období. Spíše se finanční plány zpracovávají na období kratší, protože ve vzdálenější budoucnosti se řada předpokladů může podstatně měnit. Přesto, že zvolené období je dlouhé, nedostal by se bez stanovení konečné hodnoty investice reálný výsledek finančních ukazatelů do ziskových hodnot, protože ani po 20 letech nedochází k prosté návratnosti investice (jak je možné vidět v tabulkách 12, 13 a 14) a také byt zůstává i na konci období významným aktivem ovlivňujícím výsledné finanční ukazatele.

Při hodnocení vývoje cen bytů uplynulých let lze předpokládat, že samotná hodnota bytu bude vyšší než dnes, i když nikdo nemůže vědět, co se stane za 20 let. Je pravděpodobné, že hodnota bytu v centru vyroste o trochu více než byty na okraji. Nicméně tyto odhady nejsou cílem této práce. Proto je pro hodnocení cash flow volena konzervativní varianta cílové hodnoty bytu ve výši 110 % pořizovací hodnoty, a to pro všechny hodnocené lokality stejně. Tato hodnota reflektuje opotřebení a stáří nemovitosti a zároveň opatrně předpokládá, že hodnota bytů spíše poroste, a to i nad průměrnou míru inflace. Na základě nárůstu ceny bytů v posledních letech se může předpokládat, že hodnota bude o dost větší, ale zvýšení této hodnoty by sice mělo vliv na celkové zvýšení hodnoty ukazatele výnosnosti, ale nemělo by vliv na zjištěné pořadí výhodnosti investic, které je cílem této práce.

3.2.1 Centrum: Praha 1 a Praha 2

V tabulce 12 jsou uvedeny peněžní toky investice v lokalitě centrální části Prahy: Praha 1 a Praha 2 za 20 let.

Tabulka 12 Cash flow Praha 1 a Praha 2 v Kč

Rok	Investice	Provozní náklady	Daň z příjmu	Výnosy	CF v roce	CF kumulovaně
1	-7 985 720	-33 040	-39 388	375 120	-7 683 028	-7 683 028
2		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-7 380 336
3		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-7 077 644
4		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-6 774 952
5		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-6 472 260
6		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-6 169 568
7		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-5 866 876
8		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-5 564 184
9		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-5 261 492
10		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-4 958 800
11		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-4 656 108
12		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-4 353 416
13		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-4 050 724
14		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-3 748 032
15		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-3 445 340
16		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-3 142 648
17		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-2 839 956
18		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-2 537 264
19		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-2 234 572
20		-33 040	-39 388	375 120	302 692	-1 931 880

Zdroj: vlastní zpracování

Počáteční investice bytu A je 7 985 720 Kč, byla vypočítána z tabulky 5. Provozní náklady, které je možné vidět v tabulce 11, jsou počítány ve všech letech stejné, a to 33 040 Kč. Daň z příjmu byla vypočtena v tabulce 10 a také se nemění, vychází na 39 388 Kč. Výnosy bytu A byly spočteny v tabulce 9 a jejich hodnota je 375 120 Kč. Díky předchozím údajům jde spočítat cash flow, které vychází kromě roku, kdy byla investice pořízena, na 302 692 Kč.

Z posledního sloupce tabulky 12, který ukazuje kumulovaný stav cash flow, je možné vypočítat, že za 20 let se investice do bytu nesplatí. Podle výpočtu doby návratnosti se byt splatí až za 26,4 let.

Poté, co bylo vypočteno cash flow, je možné vypočítat druhou z dynamických metod, a to vnitřní výnosové procento (IRR). Ukazatel se vypočte výsledným cash flow a připočtením 110 % hodnoty bytu po 20 letech. Byt A byl po 20 letech ohodnocen na částku 8 784 292 Kč.

Míra výnosnosti byla spočtena na 4,28 %.

3.2.2 Praha 3

V tabulce 13 jsou uvedeny peněžní toky investice v lokalitě Prahy 3.

Tabulka 13 Cash flow Praha 3 v Kč

Rok	Investice	Provozní náklady	Daň z příjmu	Výnosy	CF v roce	CF kumulovaně
1	-6 728 980	-33 040	-24 268	231 120	-6 555 168	-6 555 168
2		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-6 381 356
3		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-6 207 544
4		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-6 033 732
5		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-5 859 920
6		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-5 686 108
7		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-5 512 296
8		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-5 338 484
9		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-5 164 672
10		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-4 990 860
11		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-4 817 048
12		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-4 643 236
13		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-4 469 424
14		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-4 295 612
15		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-4 121 800
16		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-3 947 988
17		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-3 774 176
18		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-3 600 364
19		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-3 426 552
20		-33 040	-24 268	231 120	173 812	-3 252 740

Zdroj: vlastní zpracování

Počáteční investice bytu B je 6 728 980 Kč, byla vypočítána z tabulky 5. Provozní náklady, které je možné vidět v tabulce 11, jsou počítány ve všech letech stejné, a to 33 040 Kč. Daň z příjmu byla vypočtena v tabulce 10, vychází na 24 268 Kč. Výnosy bytu B byly spočteny v tabulce 9 a jejich hodnota je 231 120 Kč. Díky předchozím údajům jde spočítat cash flow, které vychází kromě roku, kdy byla investice pořízena, na 173 812 Kč.

Ani u Prahy 3 se investice za 20 let nesplatí. Je možné to pozorovat z posledního sloupce tabulky 13, který ukazuje kumulovaný stav cash flow. Podle výpočtu doby návratnosti se byt splatí až za 38,7 let.

Poté co bylo vypočteno cash flow u jednotlivých investic, je opět možné vypočítat druhou z dynamických metod, a to vnitřní výnosové procento (IRR). Ukazatel se vypočte výsledným cash flow a připočtením 110 % hodnoty bytu po 20 letech. Byt B byl po 20 letech ohodnocen na částku 7 401 878 Kč.

Míra výnosnosti byla spočtena na 3,03 %.

3.2.3 Praha 9

V tabulce 14 jsou uvedeny peněžní toky investice v lokalitě Prahy 9.

Tabulka 14 Cash flow Praha 9 v Kč

Rok	Investice	Provozní náklady	Daň z příjmu	Výnosy	CF v roce	CF kumulovaně
1	-5 360 140	-33 040	-20 866	198 720	-5 215 326	-5 215 326
2		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-5 070 512
3		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 925 698
4		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 780 884
5		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 636 070
6		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 491 256
7		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 346 442
8		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 201 628
9		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-4 056 814
10		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 912 000
11		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 767 186
12		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 622 372
13		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 477 558
14		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 332 744
15		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 187 930
16		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-3 043 116
17		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-2 898 302
18		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-2 753 488
19		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-2 608 674
20		-33 040	-20 866	198 720	144 814	-2 463 860

Zdroj: vlastní zpracování

Počáteční investice bytu C je 5 360 140 Kč, byla vypočítána z tabulky 5. Provozní náklady, které je možné vidět v tabulce 11, jsou počítány ve všech letech stejné, a to 33 040 Kč. Daň z příjmu byla vypočtena v tabulce 10, vychází na 20 866 Kč. Výnosy bytu C byly spočteny v tabulce 9 a jejich hodnota je 198 720 Kč. Díky předchozím údajům jde spočítat cash flow, které vychází kromě roku, kdy byla investice pořízena, na 144 814 Kč.

Investice se ani zde za 20 let nesplatí. Je možné to pozorovat z posledního sloupce tabulky 14, který ukazuje kumulovaný stav cash flow. Podle výpočtu doby návratnosti se byt splatí až za 37 let.

Poté co bylo vypočteno cash flow, je opět možné vypočítat druhou z dynamických metod, a to vnitřní výnosové procento (IRR). Ukazatel se vypočte výsledným cash flow a připočtením 110 % hodnoty bytu po 20 letech. Byt C byl po 20 letech ohodnocen na částku 5 896 154 Kč.

Míra výnosnosti byla spočtena na 3,15 %.

3.3 Celkové vyhodnocení

V předešlém textu byly použity různé metody, které hodnotily investici do bytů. Základní ukazatele jsou uvedeny v tabulce 15.

Tabulka 15 Celkové zhodnocení lokalit v Kč

	Centrum	Praha 3	Praha 9
Celková investice	7 985 720	6 728 980	5 360 140
Výnosy	375 120	231 120	198 720
Provozní náklady	33 040	33 040	33 040
Daň z příjmu	39 388	24 268	20 866
Cash flow	302 692	173 812	144 814
Doba návratnosti investice	26,4 let	38,7 let	37 let
Vnitřní výnosové procento	4,28%	3,03%	3,15%

Zdroj: vlastní zpracování

Je tedy patrné, že dle použitých dynamických metod není investice do daných bytů až tak atraktivní. Doba návratnosti je u těchto investic značně vysoká a zisk relativně nízký. Je to na druhou stranu vykoupeno tím, že investice do nemovitostí jsou jedny z nejméně rizikových investic vůbec. Nikdo nemůže vědět, jaké budou ceny bytů za 20 let, ale pokud se ceny bytů i nadále budou vyvíjet jako posledních pár let, je možno investici i přes neatraktivní výsledek dynamických metod doporučit.

Z vypočtených ukazatelů je patrné, že nejlepší zhodnocení investice by investor získal z bytu v centrální části Prahy. Vnitřní výnosové procento zde vyšlo ze zkoumaných lokalit největší, a to 4,28 %.

Na jedné straně jsou počáteční investice spojené s tímto bytem největší. Pořizovací cena za m² je o 88 % resp. 63 % vyšší než ve dvou zbývajících lokalitách. Dalším limitujícím faktorem při pořizování bytu v této oblasti je omezený výběr bytů dostupných ke koupi v centrální části Prahy.

Na druhé straně vyšší úroveň nájmu umožňuje, že takovýto byt bude také splacen za nejnižší dobu 26,4 let a má nejvyšší rentabilitu. Pokud není investor omezen kapitálem a má zájem o investování do bytů v Praze, centrální část je pro něj nejlepší volba, a proto je doporučena.

Druhá v pořadí posuzovaných lokalit skončila Praha 9. Zde je zajímavé, že pořizovací cena za m² je v této lokalitě nejmenší, ale rentabilita vychází mírně výhodněji než dražší byty v Praze 3. Investice by byla splacena za 37 let, což je o více než 10 let déle v porovnání s investicí v centru Prahy. Vnitřní výnosové procento je 3,15 %. Pokud má tedy investor omezený kapitál a nemůže si dovolit investici do bytů v centru Prahy, je pro něj tato lokalita druhá nejvýhodnější, a proto je možné investici doporučit jako druhou v pořadí.

Nejhůře se umístila Praha 3 s vnitřním výnosovým procentem 3,03 %. Investice by se splácela o 1,7 let déle než u Prahy 9, celkově tedy 38,7 let. Nicméně zjištěný rozdíl, tj. pokles vnitřního výnosového procenta o 4 % oproti variantě Prahy 9, není tak výrazný, a s přihlédnutím k možným statistickým odchylkám způsobeným výběrem konkrétních bytů se velmi přibližuje výsledku lokality Prahy 9. Vzhledem k tomu, že celková investice je zde větší než u Prahy 9 a přesto je vnitřní výnosové procento menší, tato investice není doporučena.

Je tedy vidět, že centrum Prahy: Praha 1 a Praha 2 je ze zkoumaných lokalit nejlepší pro investici do bytu. Pokud bude mít investor potřebný kapitál a bude chtít investovat do bytu. Vyplatí se mu koupě bytu v centru Prahy více než v jiných částech hlavního města. Je však otázkou, zda 4,28 % výnosnost bude pro něj dostatečná. Finální rozhodnutí o koupi jakéhokoliv bytu musí investor zvažovat s přihlédnutím k řadě dalších možných rizik a zpracované srovnání brát jako vodítko k hodnocení návratnosti průměrného bytu v dané lokalitě.

4 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo posoudit výhodnost investice do bytů ve třech lokalitách Prahy. Jedná se o centrum Prahy: Praha 1 a Praha 2, oblast Praha 3 poblíž centra a vzdálenější oblast Praha 9. Tento cíl byl postupně naplněn.

V teoreticko-metodologické části bakalářské práce byly definovány a popsány základní pojmy z oblasti bydlení a investic do nemovitostí. Byl popsán historický vývoj právního a finančního rámce vlastnictví a hospodaření s byty. Bylo konstatováno, že v současné době je díky právnímu stavu a existenci tržního prostředí možné použít investici do koupě a následného pronájmu bytu jako jednu z variant zhodnocení finančních prostředků. Na závěr teoreticko-metodologické části se autor zabývá výčtem a popisem metod, které byly při zpracování bakalářské práce použity.

Nemovitost jako jsou pozemky, budovy, byty a jiné, je taková věc, kterou není možné přemísťovat z místa na místo. Proto je volba lokality při výběru nemovitosti důležitým a nezměnitelným rozhodnutím.

Byt znamená místnost nebo souhrn místností, které jsou určeny k bydlení, a to na základě rozhodnutí stavebního úřadu. Cena bytu je suma peněz požadovaná za byt. Je to taková hodnota, kterou je zákazník schopen směnit za výhody jeho vlastnictví. Na trhu s byty se tak střetávají dva klíčové subjekty, kterými je poptávající a nabízející. Cenu bytů ovlivňuje nepřeberné množství faktorů. Některé z nich mají větší význam, jiné naopak mají menší význam. K podstatným faktorům náleží např. lokalita, podlaží, plocha bytu, balkón, příslušenství bytu, konstrukce bytu, stav a stáří nemovitosti, vlastnictví bytu a jiné.

Vývoj na trhu s byty byl v České republice velmi různorodý. Po druhé světové válce bylo v tehdejší Československu mnoho volných bytů v pohraničí, díky odchodu německého obyvatelstva. Po příchodu komunistické strany Československé v roce 1948 stát začal regulovat užívání domů a bytů. Postupem času začaly vznikat družstva, která měla za následek masivní výstavbu panelových bytů. Proto také převážná část bytů měla formu družstevní, ne již komunální a nebyly tak ve vlastnictví obce. Byty však měly nízké občanské vybavenosti, špatné estetické hodnoty atd. Po pádu komunistického režimu došlo k likvidaci některých podniků, které se zaměřovaly na výstavbu bytů a domů. Některé z nich byly dokonce vytunelovány. To vedlo k poklesu nových bytů. Změna nastala i v oblasti financování bytů. Došlo totiž k obrovskému nárůstu cen bytů, a to až o desetinásobek. Z důvodu nedostatku stavebních parcel docházelo k výraznému nárůstu cen stavebních ploch. Na trhu byl chaos, nedostatek bytů, vysoký počet bytů v nájmu atd. Lidé si postupně zvykaly na nové podmínky tržní ekonomiky. Postupem času se však zvýšila úroveň bytů, začal být patrný i zájem o nové nemovitosti

Vliv lokality na cenu bytu je z obecného pohledu zřejmý, byty v Praze jsou dražší než byty v okresních městech, byty v centru Prahy jsou dražší než na okraji Prahy apod. Avšak není na první pohled zřejmé, zda při pořízení bytu za účelem získání výnosu z jeho následného pronájmu je výhodnější investovat do nejdražších bytů v centru Prahy nebo se zaměřit na hledání bytů na okraji Prahy.

Proto byla zpracována metodika postupu srovnání bytů ve třech lokalitách hlavního města Prahy tak, aby bylo možno provést srovnání výhodnosti koupě bytu za účelem jeho pronájmu (investice do bytu) ovlivněné výlučně volbou lokality.

Byly popsány parametry pro výběr srovnatelných bytů (velikost, podlaží, příslušenství, stáří apod.) a v každé zkoumané lokalitě vybrány srovnatelné byty a zaznamenány jejich pořizovací náklady pro určení ceny bytu a jejich ceny při pronájmu pro určení možných budoucích výnosů. Aby se ještě více minimalizoval vliv odlišných velikostí bytu, byly přepočítány ukazatele na

byt o stejné velikosti 60 m² a zohledněno případné vybavení bytu. Tím se podařilo eliminovat cenové rozdíly způsobované jinými parametry a zjistit a porovnat vliv lokality na pořizovací cenu bytu a na výši následných nájmu.

V praktické části byly hodnoceny investice do tří bytů, které se nacházejí v centru Prahy: Praha 1 a Praha 2, v Praze 3 a v Praze 9. Praha je z pohledu cenových charakteristik od zbylé části naší země v několika aspektech odlišná. Cena bytů v hlavním městě je vyšší, než je celorepublikový průměr, což je dáno mnoha charakteristikami. Při výběru bytů byla snaha omezit vliv dalších faktorů ovlivňujících cenu bytu a zachytit rozdíly v ceně, které jsou tvořeny různou atraktivitou lokality.

Na základě těchto zjištěných hodnot bylo vypracováno cash flow na dobu 20 let. Počítané období je značně dlouhé a nelze přesně odhadnout, jaké budou další vývojové trendy v pořizovacích cenách nebo v nájmech. Nicméně dlouhé období bylo zvoleno z důvodu kalkulace návratnosti investice. Potvrdilo se, že návratnost přesahovala ve všech případech i toto dlouhé kalkulované období. Nebylo však cílem odhadovat budoucí trendy, pouze kalkulovat na bázi aktuálních pořizovacích cen a cen nájmu, jak jsou srovnatelné investice v různých lokalitách. Tento záměr byl naplněn a srovnání zpracováno do porovnávacích tabulek. Za pomoci vzorců metody doby splacení a metody vnitřního výnosového procenta vyšly ke každé lokalitě tyto hodnoty:

- Centrální část Prahy: Praha 1 a Praha 2:
 - doba splacení: 26,4 let;
 - vnitřní výnosové procento: 4,28 %.
- Praha 3:
 - doba splacení: 38,7 let;
 - vnitřní výnosové procento: 3,03 %.
- Praha 9:
 - doba splacení: 37 let;
 - vnitřní výnosové procento: 3,15 %.

Doba návratnosti je u těchto investic značně vysoká a zisk relativně nízký. Je to na druhou stranu vyváženo tím, že investice do nemovitostí jsou jedny z nejméně rizikových investic vůbec. Samotná výše návratnosti za hodnocené období nebyla hlavním cílem práce, protože je velmi závislá na budoucím vývoji cen. Dalším podstatným faktorem je také zůstatková cena bytu na konci hodnoceného období. Může se opět lišit v závislosti na lokalitě, ale opět by se jednalo o spekulace. Vzhledem k tomu, že bylo zapotřebí s nějakou zůstatkovou cenou počítat a ceny bytů v posledních letech stoupají, byla v této bakalářské práci zůstatková cena bytu na konci hodnoceného období stanovena na 110 %.

Z vypočtených ukazatelů je patrné, že nejvyšší příjmy by investor získal z bytu v centru Prahy. Tento byt bude také splacen za nejnižší dobu a má nejvyšší rentabilitu. Proto je finálním doporučením při investici do pořízení bytu volit raději byt v centru Prahy. Druhá v pořadí posuzovaných lokalit skončila Praha 9. Pořizovací cena za m² je v této lokalitě nejmenší, ale rentabilita vychází mírně výhodněji než dražší byt v Praze 3. Pokud má tedy investor omezený kapitál a nemůže si dovolit investici do bytů v centru Prahy, je pro něj tato lokalita druhá nejvýhodnější, a proto je možné investici doporučit jako druhou v pořadí. Poslední se umístila zmiňovaná Praha 3. Vložená investice vykazuje nejnižší vnitřní výnosové procento a nejdelší dobu návratnosti. Nicméně zjištěný rozdíl není tak výrazný, a s přihlédnutím k možným statistickým odchylkám způsobeným výběrem konkrétních bytů se velmi přibližuje výsledku lokality Prahy 9.

Rozhodnutí o pořízení konkrétního bytu však musí zohledňovat řadu dalších rizik a parametrů. Zjištěné závěry je nutno brát jako doporučení pro průměrný byt odpovídající zhruba srovnávanému bytu ve vybraných lokalitách a v aktuálních cenách.

Literatura

Odborné knihy, časopisy a monografie

ČERNÍKOVÁ, H. *Malometrážní byty: úpravy a rekonstrukce*. Praha : Grada, 2011. Profi & hobby. ISBN 80-247-3523-7.

DUKOVÁ, I. a kol. *Sociální politika: učebnice pro obor sociální činnost*. Praha : Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3880-2.

DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Praha : C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7.

FOTR, J., HNILICA, J. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha : Grada, 2014. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5104-7.

GOLLER, S. a kol. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3.

KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha : Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4.

KOREC, E., KOVANDA, L. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha : Ekopol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.

LUX, M., KOSTELECKÝ, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha : Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.

NEMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. Praha : C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-114-7.

NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník*. Praha : Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5163-4.

PAČESOVÁ, H. *Kapitoly z mikroekonomie a z dějin ekonomických teorií*. Praha : Vodnář, 2010. ISBN 978-80-7439-005-0.

POLÁCH, J. *Reálné a finanční investice*. Praha : C.H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-436-0.

PREŠOVSKÝ, A. *Jak rychle zbohatnout: osvědčené rady i špinavé triky podnikatele na odpočinku*. Praha : Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5380-5.

PROCHÁZKOVÁ, T. a kol. *Podniková ekonomika – klíčové oblasti*. Praha : Grada Publishing, 2018. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0689-9.

PŠENKO, R., OBŠASNÍK, L. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno : BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha : Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

RŮČKOVÁ, P., ROUBÍČKOVÁ, M. *Finanční management*. Praha : Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4047-8.

SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.

SYNEK, M. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha : Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.

SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. 3. zcela přepracované vydání. Praha : Grada Publishing, 2016. Investice. ISBN 978-80-271-0092-7.

TARABA, M., VESELÁ, L. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha : Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9.

VOCHOZKA, M. *Metody komplexního hodnocení podniku*. Praha : Grada, 2011. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-3647-1.

VYBÍHAL, V. a kol. *Mzdové účetnictví 2019: praktický průvodce*. Dvacáté druhé vydání. Praha : Grada Publishing, 2019. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-2246-2.

Internetové zdroje

BYDLEME. *Opravy u novostaveb: Jakou zvolit výši příspěvku do fondu oprav?* [online]. 2019 [cit. 2019-11-14]. Dostupné z WWW: <https://www.bydleme.cz/opravy-u-novostaveb-jakou-zvolit-vysi-prispevku-do-fondu-oprav/>

ČNB. *Systém časových řad* [online]. 2019 [cit. 2019-10-10] Dostupné z WWW: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_KOREN

ČSÚ. *Ceny bytů* [online]. 2019 [cit. 2019-10-10]. Dostupné z WWW: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ČSÚ. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice* [online]. 2019 [cit. 2019-10-10] Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/dlouhodoby-vyvoj-bytove-vystavby-v-ceske-republice-n-pbpadno8io>

ČSÚ. *HDP, regionální účty* [online]. 2019 [cit. 2019-10-10]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/xa/hdp-xa>

ČSÚ. *Obecná míra nezaměstnanosti v ČR a krajích* [online]. 2019 [cit. 2019-11-14]. Dostupné z WWW: https://www.czso.cz/csu/czso/obecna_mira_nezamestnanosti_v_cr_a_krajich

DAŇOVÝ PORTÁL. *Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí* [online]. 2019 [cit. 2019-11-6]. Dostupné z WWW: http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces

DELOITTE. *Deloitte Develop Index* [online]. 2019 [cit. 2019-11-13]. Dostupné z WWW: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte-Develop-Index-Mar-Apr-2019-CS.pdf>

HYPINDEX. *Ceny bytů v Evropě: Nejrychleji rostly v Česku* [online]. 2019 [cit. 2019-10-10]. Dostupné z WWW: <https://www.hypindex.cz/clanky/ceny-bytu-v-evrope-nejrychleji-rostly-v-cesku/>

HYPINDEX. *Zastaví se někdy rostoucí ceny bydlení?* [online]. 2017 [cit. 2019-10-10]. Dostupné z WWW: <https://www.hypindex.cz/clanky/zastavi-se-nekdy-rostouci-ceny-bydleni/>

IKEA. *Kuchyně a kuchyňské spotřebiče* [online]. 2019 [cit. 2019-11-13]. Dostupné z WWW: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/kitchen/>

KLIK. *Kalkulačka pojištění domácnosti* [online]. 2019 [cit. 2019-11-4]. Dostupné z WWW: <https://www.klikpojisteni.cz/pojisteni-domacnosti-kalkulacka/>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019a [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-nove-mesto-krakovska/835440220#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019b [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-cast-obce-nove-mesto-/2675682908#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019c [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-vinohrady-rubesova/3034037852#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019d [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-nove-mesto-vysehradska/4265795932#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019e [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-zizkov-v-zahradkach/703913564#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019f [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-zizkov-u-stare-cihelny/1525931612#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019g [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-zizkov-olsanska/2201280092#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019h [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-strasnice-zverinova/137092700#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019i [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-strasnice-zverinova/3880115804#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019j [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-treboradice-kaseho/4015574620#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019k [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-letnany-pavla-benese/872472156#img=18&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019l [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-kyje-davidovicova/2359021148#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019m [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-cerny-most-mrazkova/1398328924#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty k pronájmu* [online]. 2019n [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-hrdlorezy-ucnovska/2123689564#img=11&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019o [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-cast-obce-vinohrady-ulice-manesova/769699420#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019p [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-mikovcova/3161652828#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019q [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha--vinohradska/2008874588#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019r [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-strasnice-zverinova/3630296668#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019s [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-lukasova/3668368988#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019t [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-olsanska/700116572#img=3&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019u [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-letnany-terezinska/1050074716#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019v [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-hloubetin-konzumni/1633914460#img=1&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019w [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-letnany-chotesovska/343334492#img=3&fullscreen=false>

SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019x [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-libenkovanecka/532733532#img=4&fullscreen=false>

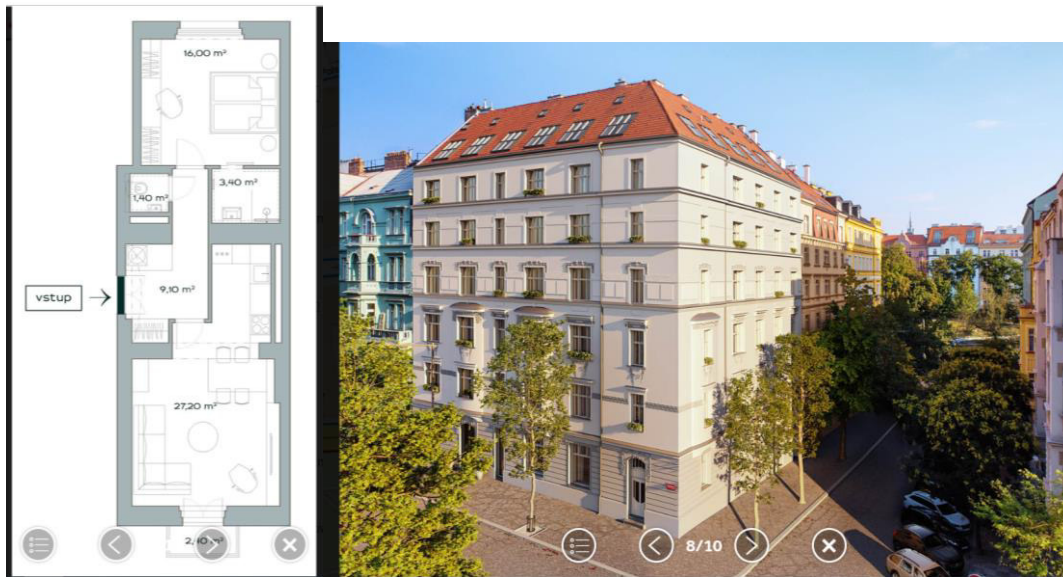
SREALITY. *Byty na prodej* [online]. 2019y [cit. 2019-12-4]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-strizkov-makedonska/3308445276#img=2&fullscreen=false>

Seznam příloh

Příloha 1 Vinohrady, Mánesova	I
Příloha 2 Vinohrady, Mikovcova	I
Příloha 3 Byt Vinohradská	II
Příloha 4 Strašnice, Zvěřinova	III
Příloha 5 Žižkov, Lukášova	IV
Příloha 6 Žižkov, Olšanská	V
Příloha 7 Letňany, Tereziánská.....	VI
Příloha 8 Hloubětín, Konzumní	VII
Příloha 9 Letňany, Chotěšovská.....	VIII
Příloha 10 Libeň, Kovanecká	VIII
Příloha 11 Střížkov, Makedonská	IX
Příloha 12 Nové Město, Krakovská	X
Příloha 13 Nové Město.....	XI
Příloha 14 Vinohrady, Rubešova	XI
Příloha 15 Nové město, Vyšehradská	XII
Příloha 16 Žižkov, V Zahradách	XII
Příloha 17 Žižkov, U staré cihelny.....	XIII
Příloha 18 Žižkov, Olšanská	XIV
Příloha 19 Strašnice, Zvěřinova	XIV
Příloha 20 Strašnice, Zvěřinova	XV
Příloha 21 Třeboradice, Kašeho	XVI
Příloha 22 Letňany, Pavla Beneše.....	XVI
Příloha 23 Kyje, Davidovičova	XVII
Příloha 24 Černý most, Mrázkova.....	XVII
Příloha 25 Hrdlořezy, Učňovská	XVIII

Přílohy

Příloha 1 Vinohrady, Mánesova



Zdroj: Sreality (2019a)

Příloha 2 Vinohrady, Mikovcova



Zdroj: Sreality (2019b)



Zdroj: Sreality (2019b)

Příloha 3 Byt Vinohradská

Byt
B2.03.04
55,1 m²
2+KK | 3. NP

č. m.	název místnosti	užitná plocha m ²
11.01	vstupní hala	5,1
03.01	obývací pokoj + kk	25,4
05.01	kuchyně	13,7
06.01	koupelna + toaleta	5,0
19.01	terasa	13,5

HAGIBOR by **CRESTYL**

11.01 vstupní hala
03.01 obývací pokoj + kk
05.01 kuchyně
06.01 koupelna + toaleta
19.01 terasa

SCHEMA PROJEKTU

SCHEMA VÝSTAVBY

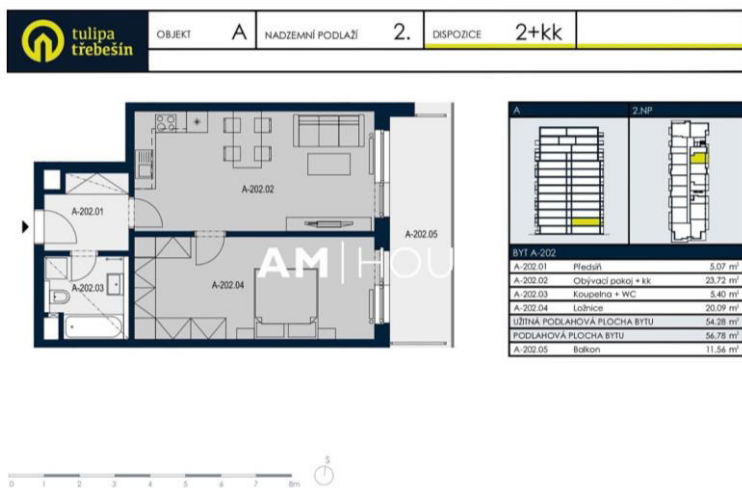
3D OKNA

Zdroj: Sreality (2019c)



Zdroj: Sreality (2019c)

Příloha 4 Strašnice, Zvěřinova

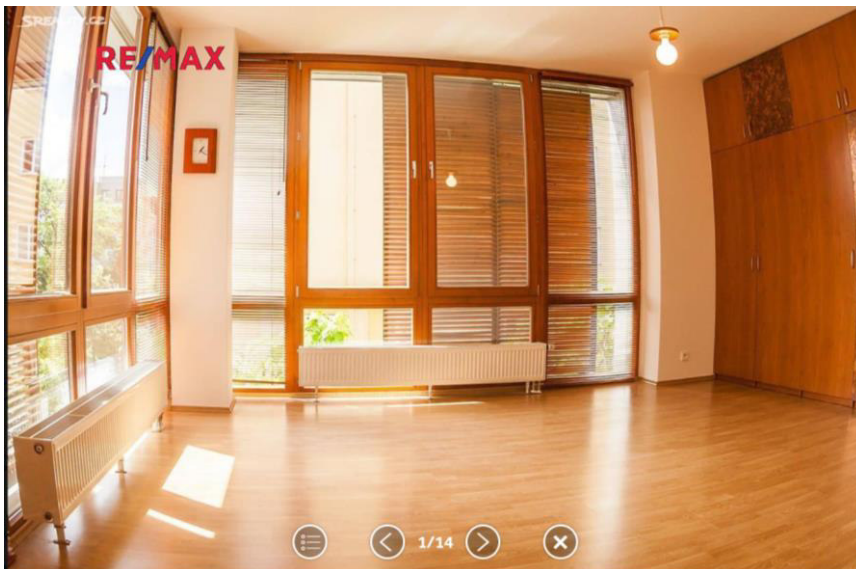


Zdroj: Sreality (2019d)



Zdroj: Sreality (2019d)

Příloha 5 Žižkov, Lukášova



Zdroj: Sreality (2019e)



Zdroj: Sreality (2019e)

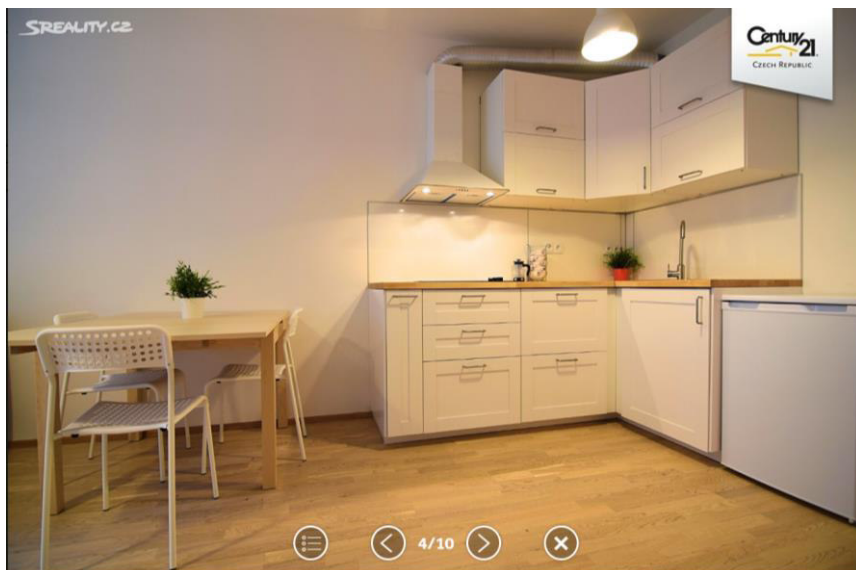
Příloha 6 Žižkov, Olšanská

ČÍSLO MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
540.1	PŘEDSÍŇ	9,6
540.2	KOUPELNA + WC	5,5
540.3	OBÝVACÍ POKOJ + KK	25,9
540.4	POKOJ	14,1
540.5	TERASA	19,6
540.6	ZATRAVNĚNÁ TERASA	26,2
UŽITNÁ PLOCHA		55,1
TERASA		19,6
ZATRAVNĚNÁ TERASA		26,2

**RESIDENCE GARDEN TOWERS
OBJEKT E - BYT 540
1. NP / M 1:75 / A3**

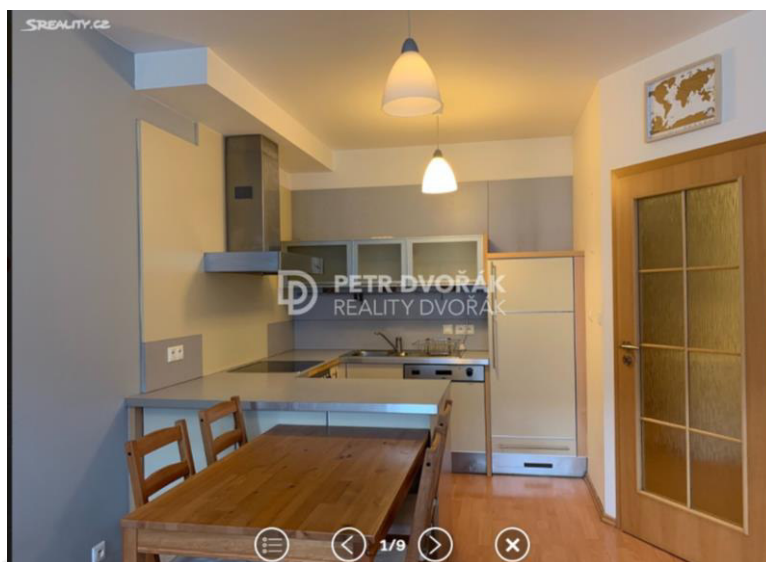
Celková podlahová plocha: bytu, vypočtená dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), činí **58,4 m²**.

Zdroj: Sreality (2019f)



Zdroj: Sreality (2019f)

Příloha 7 Letňany, Tereziánská

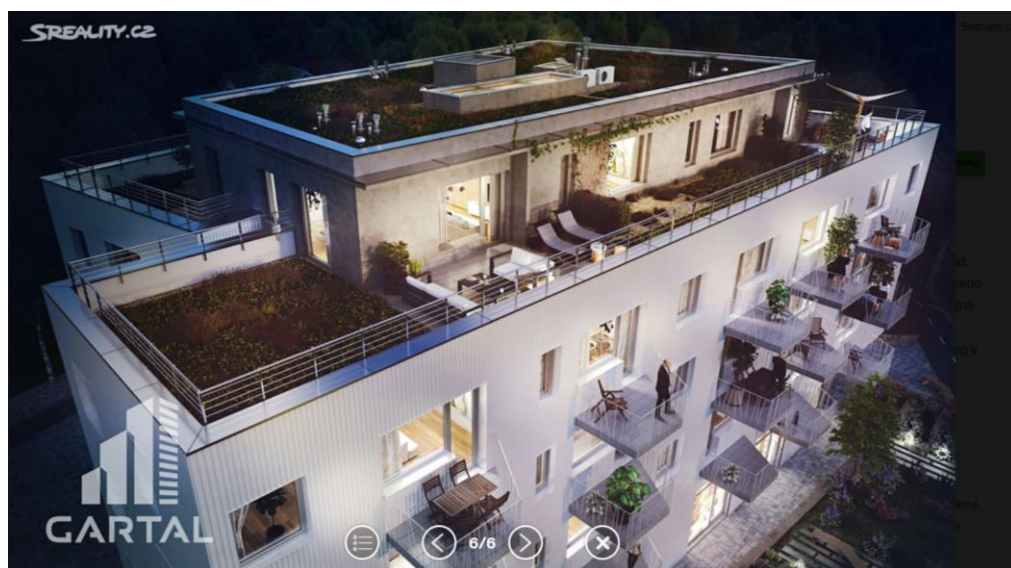


Zdroj: Sreality (2019g)

Příloha 8 Hloubětín, Konzumní

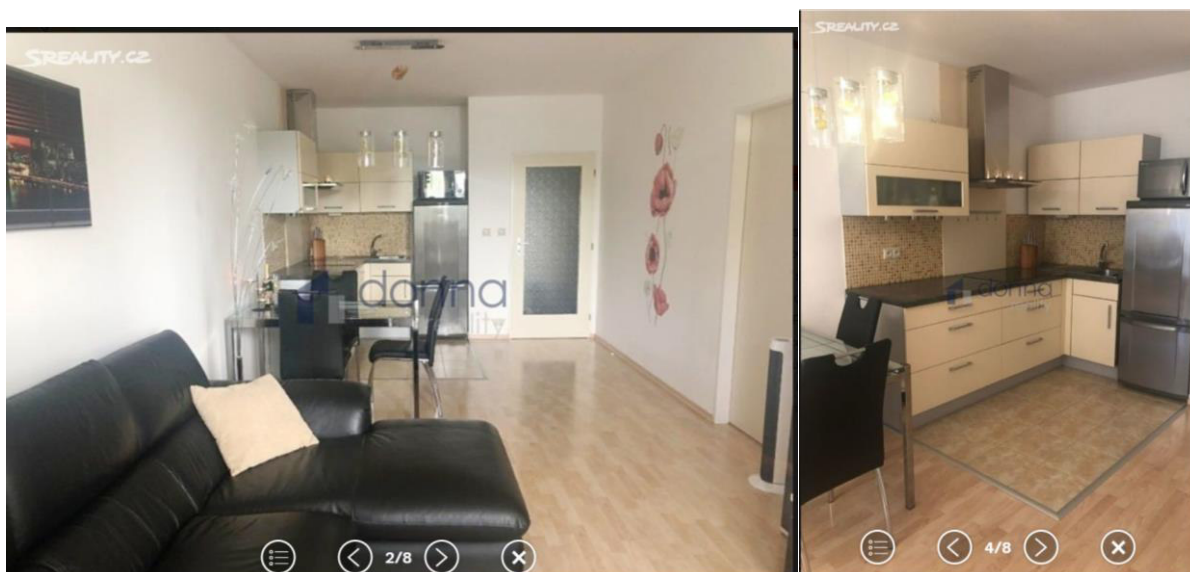


Zdroj: Sreality (2019h)



Zdroj: Sreality (2019h)

Příloha 9 Letňany, Chotěšovská



Zdroj: Sreality (2019i)

Příloha 10 Libeň, Kovanecká



Zdroj: Sreality (2019j)

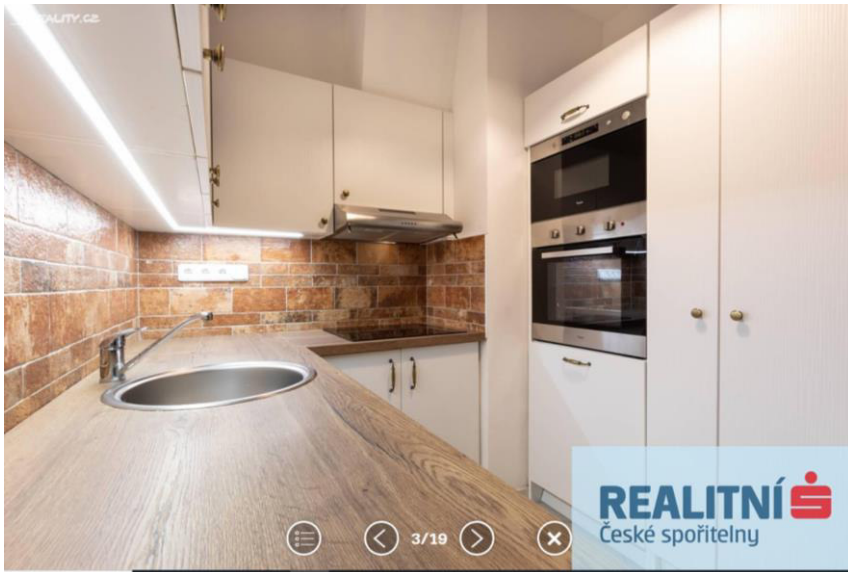
Příloha 11 Střížkov, Makedonská



Zdroj: Sreality (2019k)



Zdroj: Sreality (2019k)



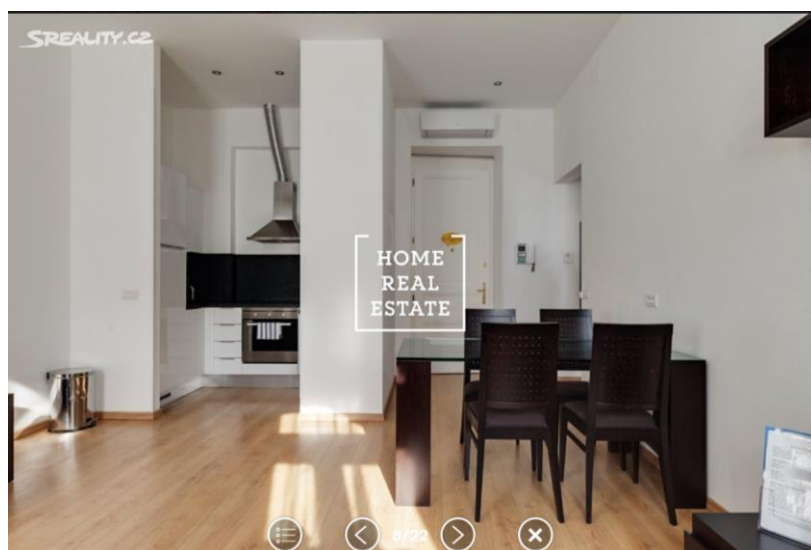
Zdroj: Sreality (2019k)

Příloha 12 Nové Město, Krakovská



Zdroj: Sreality (2019l)

Příloha 13 Nové Město



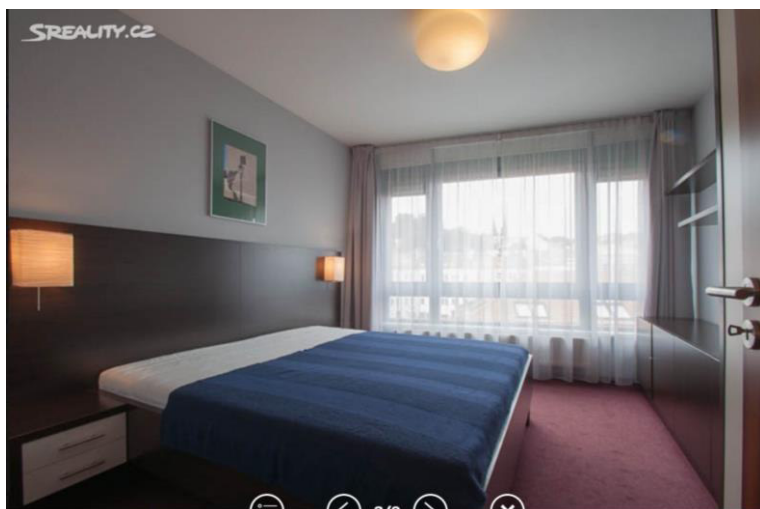
Zdroj: Sreality (2019m)

Příloha 14 Vinohrady, Rubešova



Zdroj: Sreality (2019n)

Příloha 15 Nové město, Vyšehradská



Zdroj: Sreality (2019o)

Příloha 16 Žižkov, V Zahradách



Zdroj: Sreality (2019p)



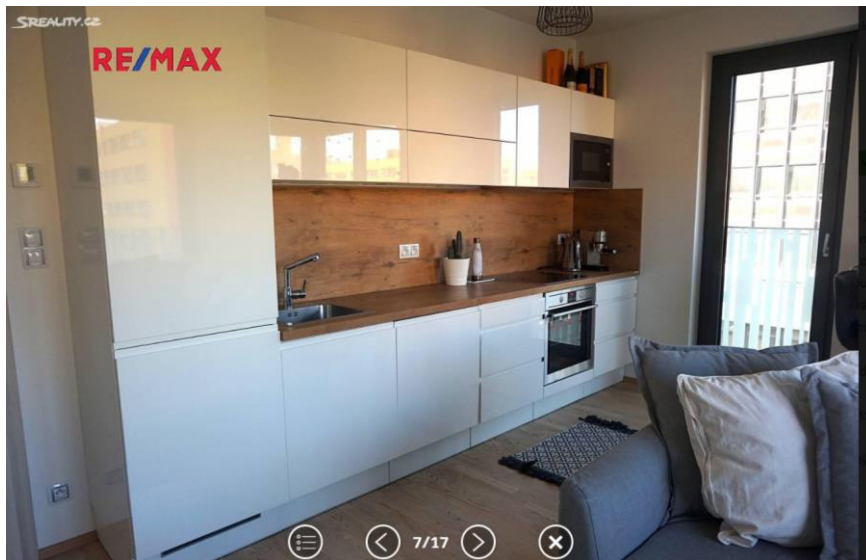
Zdroj: Sreality (2019p)

Příloha 17 Žižkov, U staré cihelny



Zdroj: Sreality (2019q)

Příloha 18 Žižkov, Olšanská



Zdroj: Sreality (2019r)

Příloha 19 Strašnice, Zvěřinova

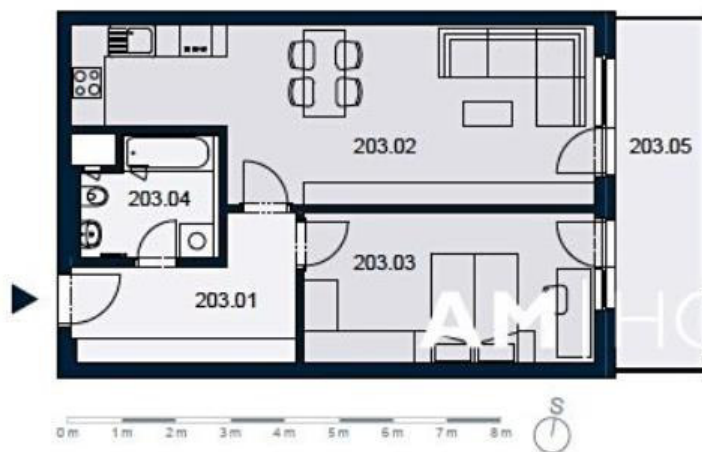


Zdroj: Sreality (2019s)



Zdroj: Sreality (2019s)

Příloha 20 Strašnice, Zvěřinova



Zdroj: Sreality (2019t)

Příloha 21 Třeboradice, Kašeho



Zdroj: Sreality (2019u)

Příloha 22 Letňany, Pavla Beneše



Zdroj: Sreality (2019v)

Příloha 23 Kyje, Davidovičova



Zdroj: Sreality (2019w)

Příloha 24 Černý most, Mrázkova



Zdroj: Sreality (2019x)

Příloha 25 Hrdlořezy, Učňovská



Zdroj: Sreality (2019y)