

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra informačních technologií



Bakalářská práce

**Investice do nemovitostí pomocí realitních webových
portálů**

David EPPERT

©2019 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

David Eppert

Provoz a ekonomika

Název práce

Investice do nemovitostí s využitím realitních webových portálů

Název anglicky

Real estate investments using real estate web portals

Cíle práce

Realitní portály jako efektivní nástroj zhodnocení investic do nemovitostí ve vybraných regionech ČR.
Dílčí cíle:

1. Analýza realitních portálů jako nástroje při prodeji realit.
2. Analýza trhu v regionech a dostupnost nemovitostí při koupi a pronájmu v rámci vybraných realitních portálů.
3. Zhodnocení efektivity a výnosu investic do nemovitostí na základě regionálních rozdílů s využitím realitních portálů.

Metodika

Metodika bakalářské práce vychází z analýzy odborných publikací a informačních zdrojů ve zvolené problematice. V teoretické části bude zhodnocen vývoj realitního trhu a vývoj cen nemovitostí. Dále budou zmapovány realitní webové portály a jejich význam. V praktické části proběhne samotná analýza těchto portálů a jejich vliv na prodej realit. Dále bude práce zaměřena na regionální rozdíly v trhu s nemovitostmi a efektivností investic. V závěru práce budou interpretována celková zhodnocení a doporučení.

Doporučený rozsah práce

30-40

Klíčová slova

Internet, video, videokanál

Doporučené zdroje informací

ALMEIDA, Carolina a Pedro ALMEIDA. Online Educational Videos: The Teenagers' Preferences: Applications and Usability of Interactive TV. 2017. ISSN 9783-319633206

ČESKÁ SPOLEČNOST PRO SYSTÉMOVOU INTEGRACI, – BASL, J. – BLAŽÍČEK, R. *Podnikové informační systémy : podnik v informační společnosti*. Praha: Grada, 2008. ISBN 978-80-247-2279-5.

GRAHAM, Meikle. *Social Media: Communication, Sharing and Visibility*. Taylor and Francis, 2016. ISBN 978-113466103-9;978-041571223-1.

GRZESIAK, Mateusz. *Personal Brand Creation in the Digital Age*[online]. Cham: Springer International Publishing, 2018 [cit. 2018-06-01]. ISBN 978-3-319-69696-6.

POUR, Jan. *Informační systémy a technologie*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2006. ISBN 80-86730-03-4.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Karel Kubata, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra informačních technologií

Elektronicky schváleno dne 2. 10. 2018

Ing. Jiří Vaněk, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 08. 03. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Investice do nemovitostí pomocí realitních webových portálů" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Karlovi Kubatovi Ph.D. za pomoc při psaní této bakalářské práce a své rodině, která mě při psaní práce podporovala.

Investice do nemovitostí pomocí realitních webových portálů

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá charakteristikou a vývojem realitního trhu, jeho cen od 50. let minulého století až po současnost. Zmapování realitních webových portálů a jejich vliv na trh s nemovitostmi. Jaké přinášejí výhody při investování do nemovitostí.

Cílem bakalářské práce je analýza realitních webových portálů a jejich vliv na prodej nemovitostí. Prozkoumání regionálních rozdílů v cenách nemovitostí a cenách nájemného a následného zhodnocení efektivnosti investice v různých regionech České republiky. Dále je v práci zhodnocena výhodnost hypotečních půjček, jako efektivního zdroje k získání finančních prostředků k nákupu nemovitostí.

Klíčová slova: nemovitosti, realitní trh, hypoteční trh, webový realitní portál, investice, internet, video

Real estate investments using real estate web portals

Abstract

The bachelor thesis deals with the characteristics and development of the real estate market. It is prices from the 1950s to the present. Mapping real estate web portals and their impact on real estate market. What are their benefits of investing in real estate.

The aim of the bachelor thesis is to analyze real estate web portals and their influence on real estate sales. Exploring regional differences in property prices and rental prices and subsequently assessing the effectiveness of investment in various regions of the Czech Republic. Furthermore, the merits of mortgage lending, as an effective source of money for the purchase of real estate, are evaluated in the work.

Keywords: real estate, real estate market, mortgage market, web real estate portal, investment, internet, video

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	12
3 Charakteristika a základní prvky trhu s nemovitostmi a jeho historický vývoj 13	
3.1 Charakteristika trhu s nemovitostmi	13
3.2 Základní prvky na trhu s nemovitostmi	14
3.3 Historický vývoj trhu s nemovitostmi.....	20
4 Realitní webové portály	25
4.1 Sreality.cz.....	25
4.2 Reality.idnes.cz	27
4.3 RealityMIX.cz.....	28
4.4 Bezrealitky.cz.....	30
4.5 Bazos.cz	32
5 Analýza realitních webových portálů.....	34
5.1 Hodnocení realitních webových portálů z pohledu inzerenta	34
5.2 Hodnocení realitních webových portálů z pohledu kupujícího.....	39
6 Rozdíly v cenách nemovitostí a efektivita investic	42
6.1 Regionální rozdíly	42
6.2 Efektivnost investic na základě regionálních rozdílů.....	49
6.3 Hypotéční půjčka jako efektivní nástroj pro financování investice do nemovitosti	
53	
7 Závěr.....	57
8 Seznam použitých zdrojů	59

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Struktura obydlených bytových domů dle vlastníka.....	18
Obrázek 2 - Počet celkem dokončených bytů.....	21
Obrázek 3 - Počet dokončených bytů dle typu v %	22
Obrázek 4 - počet dokončených bytů a domů.....	23
Obrázek 5 - Cena inzerátů	34
Obrázek 6 - Návštěvnost v lednu roku 2019.....	35
Obrázek 7 - Počet aktivních inzerátů	36
Obrázek 8 - Cena nemovitostí	44
Obrázek 9 - Cena nájemného.....	45
Obrázek 10 - Hrubá mzda	46
Obrázek 11 - Nezaměstnanost v %	47
Obrázek 12 - Roční výnos v %	50

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vícekriteriální analýza I	38
Tabulka 2 - Vícekriteriální analýza II.....	41
Tabulka 3 - Regionální rozdíly	43
Tabulka 4 - Návratnost investice	49
Tabulka 5 - Míra výnosnosti za 15 let	52
Tabulka 6 - Výše hypoteční půjčky	54
Tabulka 7 - Efektivita hypotečních půjček	55

1 Úvod

Trh s nemovitostmi nás provází každodenním životem. Každý má nějaký domov, vlastní nemovitost nebo si ji pronajímá. Proto lze tvrdit, že se trh s nemovitostmi dotýká každého občana. V současné době je trh s nemovitostmi denním tématem v médiích i mezi lidmi, protože ceny nemovitostí především ve velkých městech prudce stoupají. Lidé, a především ti mladí na vlastní nemovitost nemohou ani pomyslet. Proto tato bakalářská práce reflektuje aktuální téma a dává přehled o tom, jaké jsou reálné ceny nemovitostí a jestli lze na tomto růstu cen reálně vydělat.

V teoretické části práce je detailně popsán trh s nemovitostmi, jeho funkce a vlastnosti. Následně jsou detailně rozebrány základní prvky, které úzce souvisí s realitním trhem. Z počátku je zevrubně popsáno, co to nemovitosti jsou a jak je definuje zákon České Republiky. Z obecných pojmů jako nemovitost je snaha o detailní popis do hloubky věci, tak aby na sebe pojmy navazovaly. Následuje vysvětlení pojmů od pozemků a staveb, přes budovy až po vlastnictví jeho typy. Jaké v České Republice existují druhy vlastnictví a kdo smí vlastnit nemovitost a jaké musí dodržovat pravidla. Dále jsou zmapovány subjekty, které na trhu s nemovitostmi participují. To jsou především realitní kanceláře, či realitní webové portály. V poslední části teoretické části je zanalyzován historický vývoj trhu nemovitostí. Poválečný vývoj trhu s nemovitostmi a bytového fondu. Ztráta vlastnictví s příchodem komunistické éry a její dopady na realitní trh a výstavbu domů a bytů. Na to navazující expanze panelových sídlišť a masivní výstavba. S pomalým přibližováním do současnosti, kdy došlo k pádu komunistické vlády v České Republice. Jak se vyvíjely ceny a bytový fond s přechodem ke kapitalismu. Celé toto období je v této kapitole popsáno.

V první části praktické části jsou popsány vybrané internetové realitní portály. Jsou sledované jejich základní charakteristiky, jako je návštěvnost, počet inzerátů, ceny, interaktivita a přístupnost. Tyto data jsou zpracovány a následně vyhodnoceny pomocí vícekritériální analýzy prvků, bodovou metodou s váhami. Pomocí výsledků této analýzy lze snadno vyhodnotit přínosnost vybraných realitních portálů a jejich efektivitu. Realitní portály jsou analyzovány z pohledu inzerenta, který se snaží nemovitost prodat, ale také ze strany kupujícího, který se snaží nemovitost koupit. Výsledky jsou vypovídající pro obě

strany. V další části jsou rozebrány regionální rozdíly nejen v cenách nemovitostí, ale také ve výši nájemného, hrubé mzdě a míry nezaměstnanosti. Je snaha najít kauzální vztah mezi těmito prvky. Jak spolu souvisí ceny nemovitostí a hrubá mzda, případně jak souvisí výše nájemného s hrubou mzdou a další možné spojitosti, které nám vytváří současné ceny na trhu. Data vycházejí z čísel Českého statistického úřadu. Z analýzy prováděné v předchozí kapitole bude zjišťována efektivita investice. Snaha o to zjistit, ve kterém krajském městě se vyplatí investovat do nemovitosti, aby přinesla co nejvyšší výnos a také co nejrychlejší návratnost této investice. Výnos pramení z výše nájemného v poměru výše investice do nemovitosti. V poslední části praktické části je zkoumána hypoteční půjčka, jako efektivní nástroj k získání financí pro investici do nemovitostí. Jestli lze vůbec pomocí hypoteční půjčky efektivně investovat. Dále je zjišťována výše počátečního kapitálu pro získání hypoteční půjčky.

2 Cíl práce a metodika

Cílem práce je zjistit, zda jsou realitní webové portály efektivním nástrojem pro zhodnocení investic při koupi nemovitosti v různých regionech České Republiky. Dílčími cíli je analyzování vybraných realitních portálů a jaký mají vliv při prodeji realit. Poté analyzování regionálních rozdílů v cenách nemovitostí. Následně zhodnocení efektivnosti a výnosu investic do nemovitostí na základě regionálních rozdílů. Posledním dílčím cílem je zhodnocení hypotéčních půjček, jako efektivního nástroje pro získání finančních prostředků na investici do nemovitostí.

Metodika bakalářské práce vychází z analýzy odborných publikací a informačních zdrojů ve zvolené problematice. V teoretické části bude zhodnocen vývoj realitního trhu a vývoj cen nemovitostí. Dále budou zmapovány realitní webové portály a jejich význam. V praktické části proběhne analýza těchto portálů a jejich vliv na prodej realit. Zhodnocení proběhne pomocí vícekritériální analýzy prvků, bodovou metodou s váhami, která určí nejefektivnější webový realitní portál. Dále se bude zabývat regionálními rozdíly v trhu s nemovitostmi a efektivností investic na základě těchto rozdílů. V závěru práce budou interpretována celková zhodnocení a doporučení.

3 Charakteristika a základní prvky trhu s nemovitostmi a jeho historický vývoj

V této kapitole se autor práce zabývá základní charakteristikou trhu s nemovitostmi. Jak se změnil v průběhu posledních 70 let. Především s ohledem na osobní vlastnictví a jaký to mělo dopad na realitní trh.

3.1 Charakteristika trhu s nemovitostmi

Základní definicí trhu je střetávání nabídky s poptávkou, kde nám průnik těchto dvou veličin tvoří optimální cenu. Tento zákon platí i v případě trhu s nemovitostmi, který je podmíněn soukromím vlastnictvím, jakožto hlavním hybatelem tohoto trhu. Poptávku v tomto trhu reprezentuje strana kupující a jejich finanční prostředky ke koupi nemovitosti. *„Poptávka po nemovitostech je determinována zejména disponibilním příjmem domácností, jehož hlavní složku tvoří mzdy. Ty ovlivňují jak kumulaci úspor a bohatství domácností, tak dostupnost a rizikovost úvěrů na bydlení. Z ostatních faktorů trhu práce může ceny nemovitostí ovlivňovat míra nezaměstnanosti, míra ekonomické aktivity obyvatelstva a počet volných pracovních míst. Tyto faktory působí na ceny nemovitostí buď přímo přes disponibilní příjmy domácností (nižší nezaměstnanost a vyšší míra ekonomické aktivity obyvatelstva znamená při dané mzdě vyšší disponibilní důchod domácností), nebo nepřímo prostřednictvím mobility pracovní síly (stěhování za prací). S výjimkou nezaměstnanosti by růst faktorů trhu práce měl vést k růstu cen bytů.“* [14] To indikuje silnou závislost na ekonomickém cyklu a makroekonomické politice centrální banky České republiky, protože ekonomický cyklus určuje peněžní zásobu obyvatel a jejich možnost investovat a zároveň dostupnost bydlení (nová výstavba). Centrální banka určuje podmínky hypotečních půjček a výši úrokové míry. Jelikož hypoteční úvěry tvoří více než 50 % finančních zdrojů pro nákup nemovitostí, je na nich poptávající strana velmi závislá.

Nabídka je tvořena stranou prodávajících, kterou může zastupovat stát, soukromé společnosti, soukromí fyzická vlastníci, bytová družstva atd. Důležitým faktorem pro stranu nabídky je rozšiřování bytového fondu. Zvláštním faktorem trhu s nemovitostmi je jeho vázanost na konkrétní místo a jeho vlastní specifikace, které jsou regionálně velmi odlišné,

to znamená v Praze a jejím okolí jsou ceny za nemovitosti značně rozdílné než v kraji Vysočina. Proto budou v dalších kapitolách tyto problémy probírány a rozebrány. Dalším prvkem, který na tento trh působí je stát a jeho politika. Základním prvkem je osobní vlastnictví, aby trh reálně fungoval. Stát nastavuje legislativu jako převod nemovitostí, ochranu národního trhu a jeho daňové zatížení stejně, jako její dodržování a následné soudní vymáhání. Následuje ekonomický stav dané země a jeho prosperita. Rodinná a sociální politika státu, kde může být stát na straně poptávajícího a byty skupovat a následně jako strana nabídky pronajímat v rámci sociální politiky, nebo prodávat za ceny, které jsou přijatelné pro mladé rodiny atd. Centrální banka je další důležitý článek, který svou makroekonomickou politikou určuje trendy realitního trhu.

3.2 Základní prvky na trhu s nemovitostmi

Dle platných zákonů České Republiky je nemovitá věc definována zákonem: „§ 498 *Nemovité a movité věci (1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*“ [1]

Nemovitosti dále dělíme na:

1. „*pozemky;*
2. *podzemní stavby se samostatným účelovým určením;*
3. *věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením;*
4. *práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;*
5. *předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty;*
6. *jednotky;*
7. *některé stavby spojené se zemí pevným základem;*
8. *inženýrské sítě;*
9. *dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.*“

Pozemkem se dle ustanovení § 2 písm. a) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemky se evidují v podobě parcel. [2]

Zásoba pozemků je limitovaná, a to především jeho zásobou, která je z podstaty věci omezená. Pokud by narostla poptávka, pozemky se rozrůst nemohou. Specifickou ekonomickou vlastností pozemku je jeho nekonečnost. Pozemky dále můžeme rozdělit na několik typů a to:

1. Zemědělské pozemky: To je orná půda, vinice, chmelnice, zahrady, ovocné sady a další.
2. Lesní pozemky: Lesní pozemky s trvale lesním porostem.
3. Vodní plocha: Pozemek, na kterém se nachází vodní toky, nádrže a jiné.
4. Zastavěná plocha a nádvoří: Pozemek, na němž je stavba včetně nádvoří, nádvoří a další.
5. Ostatní plochy: To jsou plochy, které se nedají přiřadit k jiné kategorii (dálnice, sportoviště, hřbitovy atd.).

Pozemek se stává parcelou, pokud je polohově a geometricky určen a zanesen do katastrální mapy se svým vlastním parcelním číslem. Tyto parcely jsem zaneseny do katastru nemovitostí, kde jsou evidovány. Jestliže je parcela stavební je evidována jako zastavěná plocha, nebo plocha určená ke stavbě. Stavba je definována stavebním zákonem takto: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ [3] Stavbou se rozumí široká

paleta složek, jakou jsou dopravní, komunikační, námořní či obytné stavby a jiné. Obytné stavby slouží pro pobyt lidí. K pobytu lidí jsou určeny stavby, kde jsou veškerá podlaží obyvatelná, jsou uzavřena obvodovými stěnami a mají střešní konstrukci. Tento typ staveb nazýváme jako budovy a ty jsou hlavní složkou při obchodování na trhu nemovitostí.

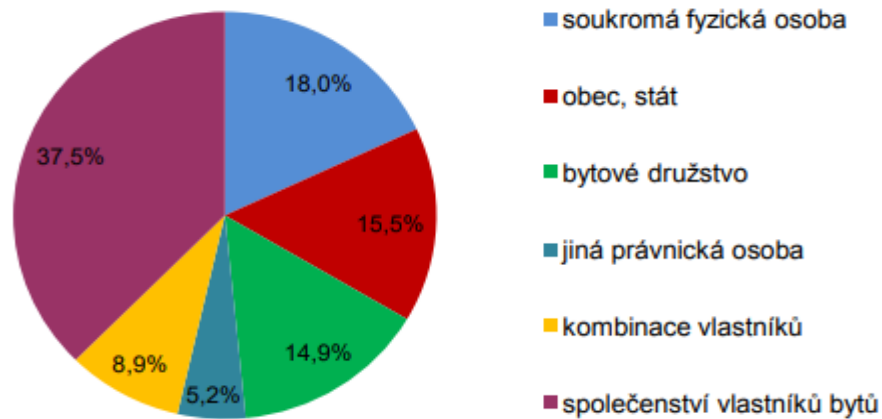
Budovy jsou velmi často rozděleny do bytů případně jednotek, které jsou mnohem snadněji prodejné, a to především z důvodu většího výnosu pro prodávající a zároveň nižší vstupní náklady pro kupující. Byt je zákonem definován takto: „§ 2236: *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“ [1] Z důvodu onoho dělení je nutné domy rozdělit do dalších částí, které nespádají přímo pod definici bytu, ale pod jednotky, které jsou zákonem řečeny takto: „§ 1159: *Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“ [1] Je třeba si uvědomit, že budova či dům mají společné prostory jako vstup, schodiště, garáže a další společné prostory, za které nesou odpovědnost všichni vlastníci jednotek, kteří se většinou sdružují do organizací, které nesou odpovědnost za tyto prostory. Dle zákona není možné se domnívat, že jako vlastník bytové jednotky, nenesu odpovědnost za společný prostor.

Veškeré údaje o pozemcích, parcelách, stavbách, jednotkách a dalších údajích lze nalézt v katastru nemovitostí. To je soupis veškerých nemovitostí na území České republiky. V současné době je plně digitalizovaný a veškeré údaje jsou veřejně dostupné. Jakékoliv změny vlastnických struktur, nebo změny hranic pozemků musí schválit katastrální úřad. Primárním úkolem katastru nemovitostí je určení vlastníků nemovitostí. Ovšem tento soupis je daleko obsáhlejší, a proto v katastru nemovitostí můžeme nalézt i typy stavby, využití stavby, katastrální území, velikost pozemku, způsob ochrany nemovitosti, omezení vlastnického práva, věcná břemena a další práva. Vlastnit nemovitost může v současné politické situaci České Republiky kdokoliv, kdo splňuje zákonné podmínky a má na ni finanční prostředky. Vlastníkem může být soukromá osoba, která nemovitost vlastní pro své soukromé účely, ať je to bydlení, travní porost atd. Může nemovitosti vlastnit k podnikatelské činnosti, jako je pronájem bytů, pozemků, nebo k hospodářské činnosti typu zemědělství a jiné. Tito vlastníci a to především v domech, kde je více bytových jednotek

vytváří sdružení, které se nazývá společenství vlastníků. Společenství vlastníků je v současné době definováno takto: „§ 1194: Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.“ [1] Jde tedy o právnickou osobu, která je vytvořena z vlastníků daných jednotek. Stará se o chod nemovitosti, její správu, opravy, náklady a další. Nesmí se ovšem nijak zapojovat do podnikatelské činnosti či na ní participovat. Dalším sdružením, které spravuje nemovitosti je družstvo. To se od společenství vlastníků značně liší, řídí se zákonem o obchodních korporacích. Zákon popisuje družstvo takto: „§ 552: (1) Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. (2) Družstvo má nejméně 3 členy. (3) Firma obsahuje označení „družstvo“. [4]

Družstvo se řídí dle stanov, které na své ustavující členské schůzi schválí. Zde se stanovuje předmět podnikání nebo činnosti, výši členského příspěvku, nebo vstupního vkladu, způsob jeho splacení přistupujícím členům a samozřejmě práva a povinnosti člena družstva. Stanovy lze měnit pouze na členské schůzi. Tato bakalářská práce se týká především bytového družstva. Dalším vlastníkem nemovitostí může být jiná právnická osoba (akciová společnost, zemědělská družstva apod.), která je využívá za účelem podnikání. Může je využívat pro vlastní potřebu, nebo je pronajímat. Právnické osoby vlastní především nemovitosti typu kanceláří a skladů. Část obytných domů vlastní stát nebo obce. Jejich počet ale neustále klesá. Při sčítání lidu v roce 2001 dle ČSÚ stát vlastnil přes 28 % obydlených bytových domů. Již v roce 2011 byl na čísle 15,5 %. Propad je to výrazný. Stát a obce se příliš nepodílí na rozšiřování bytového fondu. Oproti letům 1951-1960, kde se za komunistické éry Československa stát postaral o 79 % postavených bytů. Zbytek tvořily rodinné domy, které si lidé stavěli z vlastních zdrojů. V dnešní době stát a obce si udržuje vlastnictví především ze sociálních důvodů.

Obrázek 1 - Struktura obydlených bytových domů dle vlastníka



Zdroj: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-611c97ba8484?version=1.0>

Nájem je další základní pojem, který patří mezi prvky trhu s nemovitostmi. Setkáváme se s ním v případě, kdy poptávající po nemovitosti nemá dostatek prostředků pro její nákup. Proto si jej od vlastníka pronajme a za určitou platbu jej využívá. Zákonem je popsán následovně: „§ 2201: *Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ [1] Velmi záleží na dané smlouvě, k čemu se obě strany zaváží. Smlouva obsahuje délku nájmu, nájemné, podmínky, které musí nájemce dodržet a také stav věci, kterou musí dodržovat pronajímatel. Další v řadě je cena, která není v tržním prostředí nemovitostí pevně stanovena. Jak tato cena vzniká je popsáno v kapitole 3.1. Cena je odvozena od hodnoty dané nemovitosti. Hodnotu nemovitostí mění jejich poloha, zavedení inženýrských sítí, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, velikost pozemku, bytu a další. Proto dochází k velkým regionálním rozdílům v hodnotě nemovitostí a tím pádem i rozdílům v ceně. Tyto regionální rozdíly detailně autor rozebere v dalších kapitolách práce.

Subjekty, které se jako další podílí na vytváření trhu s nemovitostmi jsou realitní kanceláře. Ty mají být odborníky na realitním trhu a jejich úkolem je zprostředkovávat obchod, zhodnotit stav nemovitosti, její pozici na trhu a definovat její hodnotu. Po diskusi s prodávajícím a jeho představou nastaví prodejní cenu. Další úkol realitního makléře je najít

kupujícího (pronajímatele). Je zde mnoho způsobů, jak nalézt kupujícího. Realitní makléř může použít interní databáze kontaktů realitních kanceláří, inzerci v tištěných periodikách nebo webové realitní portály. Po nalezení kupujícího a nastavení optimální ceny pro obě strany dochází k prodeji. Realitní makléř potažmo kancelář vytváří veškerý právní servis. Správné nastavení kupní smlouvy, převedení nemovitosti do katastru nemovitostí a samotné předání klíčů do rukou nového majitele. Ovšem realitní kanceláře nejsou vázány zákonem, nebo zkouškami odbornosti, jako ve Spojených státech. Proto v České Republice může být realitním makléřem kdokoliv, kdo je způsobilý získat živnost. Z toho důvodu nemají realitní kanceláře nejlepší jméno. V roce 2007 se jejich podíl na trhu odhadoval na 65%, ale se složitostí právního prostředí toto číslo roste. V České Republice vznikla Asociace realitních kanceláří, která se některé subjekty snaží sjednocovat. Kdo chce být členem, musí projít vzdělávacím procesem a zároveň musí dodržovat etický kodex, který je touto asociací stanoven. Její hlavním účelem je z odbornit práci realitních makléřů. Největšími realitními kancelářemi jsou:

- M&M Reality
- Re/max Česká Republika
- Bidli
- Národní Realitní Holding
- Century 21 Czech Republic

To jsou největší realitní kanceláře v České Republice. Celkový počet je celých 2 900 realitních kanceláří.

Dalším hlavním subjektem jsou webové realitní portály. Díky interaktivitě webového prostředí je nejsnadnějším místem, kde inzerovat nemovitosti k prodeji na internetu. *„Současné změny mají globální charakter a ICT je zohledňují v sortimentu nabízených výrobků a služeb, použitím rychlosti a přizpůsobením produktů i podnikových modelů dle požadavků zákazníků. Jedním důležitým sociálním důsledkem je fakt, že v současné době mezi sebou komunikují lidé a skupiny, které by se dříve nikdy nekontaktovali a které tak mohou učinit právě díky existenci a možnostem informačních systémů, konkrétně internetu.“*

[21] Prodávající či realitní kanceláře nejsou limitovány velikostí a prostorem tištěných novin. Na internet lze umístit bezpočet fotografií, videí a informací tak, aby si kupující udělal co nejlepší a především reálnou představu o nemovitosti, kterou by měl zájem koupit. Dalším nově využívaným prvkem je video prohlídka nemovitosti. Hlavními realitními portály jsou:

- Sreality.cz
- Reality.idnes.cz
- Realtymix.centrum.cz
- Bezrealitky.cz
- Bazos.cz

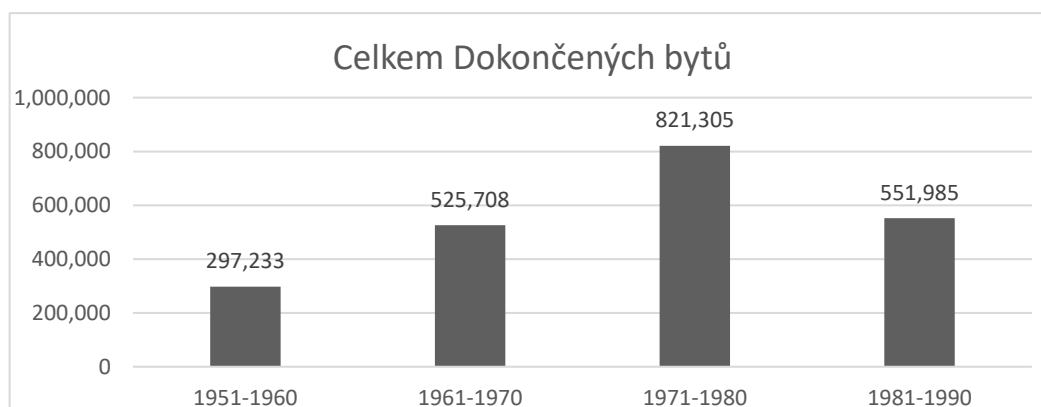
3.3 Historický vývoj trhu s nemovitostmi

V roce 1946 čili těsně po konci druhé světové války bylo v ČSR dostavěno pouze 4 140 bytů. To byla velmi žalostná situace, která byla hlavním sociálně ekonomickým tématem své doby. Tato situace se měla vyřešit odsunem Němců a osídlení jejich nemovitostí. Došlo ovšem ke zcela opačné situaci, jelikož tyto obce nebyly nikdy dosídleny, a proto došlo k chátrání budov. Za celých 5 let došlo k dokončení 63 000 bytů, což bylo na evropské poměry velmi malé číslo. Po revolučním roku 1949 dochází ke změně systému a prakticky zaniká osobní vlastnictví. Nemovitosti byly převedeny do správy státu, která již bývalým vlastníkům udělila „výměr na trvalé užívání bytu“. Veškeré soukromé stavební firmy byly znárodněny a sjednoceny pod názvem Československý stavební závod. Problém s nedostatkem bytů se jim nedaří řešit, především ve velkých městech jako Praha, Brno a Plzeň, kam se lidé ve velkém stěhovali za prací. Dále docházelo k chátrání nemovitostí, protože se lidé o státní majetek nestarali tak, jako o svůj vlastní.

V dalším desetiletí se především v kritických oblastech staví nová sídliště. Byly postaveny v architektonickém stylu reálného socialismu, který byl jediný povolený. Ke konci padesátých let je dostavěno 187 711 bytů, což bylo téměř o 60 % více než v její polovině. V roce 1959 je zavedena nová vyhláška o „družstevní výstavbě“, kde byl určující dostatek financí pro vstup do družstva. Tím vznikala potřeba bankovních půjček, protože lidé si na tento vstup do družstva nemohli vydělat. Díky tomu vznikají novomanželské

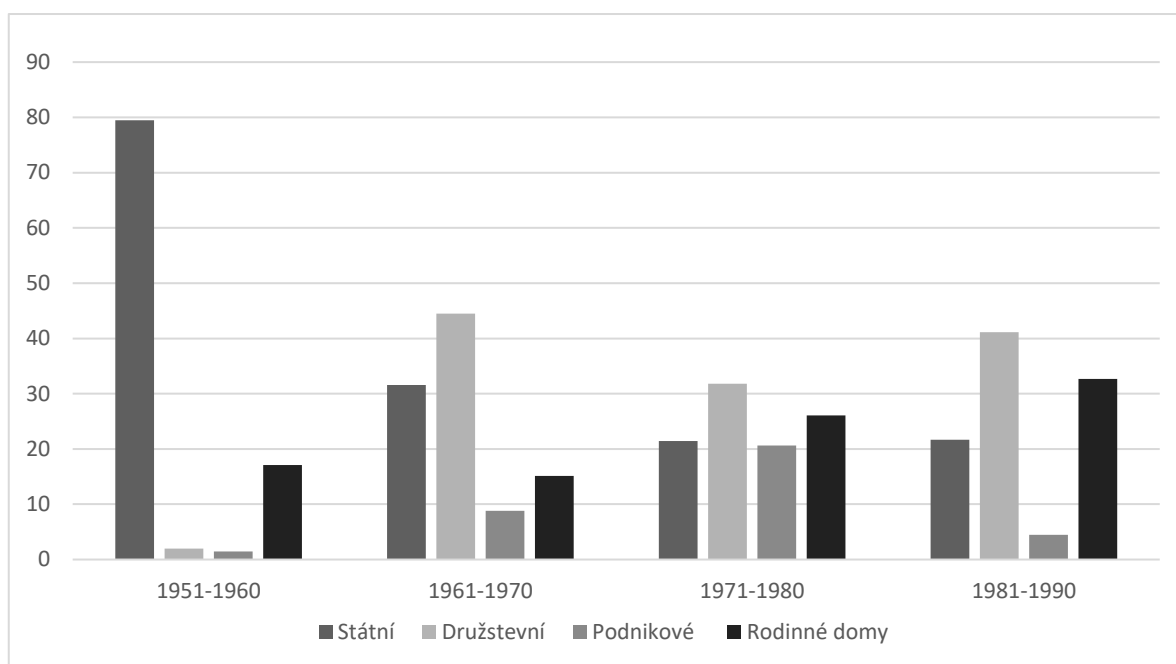
půjčky a výhodné půjčky pro družstva s nízkým úrokem. V 60. letech se naplno rozjíždí družstevní výstavba, která převyšuje podnikovou i individuální výstavbu. Stát se tuto výstavbu snažil podporovat pozemky zdarma. Jak zní zákon z roku 1959: „27 zákon o družstevní bytové výstavbě, Úvodní ustanovení §1: Podstatné zvýšení rozvoje bytové výstavby předpokládá, aby byly v nejširší míře uvolněny finanční a materiálové zdroje a pracovní síly a aby do výstavby bytů byly zapojeny nejširší masy pracujících. Využití těchto možností zajistí nejlépe družstevní bytová výstavba a organizovaná stavebními bytovými družstvy a řízená národními výbory.“ [7] Ovšem velkou nevýhodou bylo, že byt zůstal ve vlastnictví družstva. Takže obyvatel daného bytu jej nemohl prodat. Jedinou možností bylo postoupit práva na užívání bytu jinému členu družstva. I s těmito problémy se v druhé polovině 60. let výstavba rozvinula na tolik, že družstevních bytů se dokončilo více než podnikových, individuálních a státních dohromady. Při individuální výstavbě šlo především o rodinné domy, či domy pro individuální rekreaci. Jedině ty byly v osobním vlastnictví. Domy pro individuální rekreaci jsou chalupy a chaty, kterých se do roku 1989 postavilo necelých 300 000. Poslední dvacetiletí komunistické éry provází masivní výstavba. Fenomémem své doby se stávají paneláková sídliště, které mají dominantní postavení při zástavbě. Paneláková sídliště jsou situována především na kraje měst, protože došlo k zamítnutí plánů na vnitřní zahušťování měst, kde chyběla dostatečná městská vybavenost. Rozvoj bytového fondu dostal ČSR na 11. místo v Evropě, co se týče dokončení bytů za rok. Rekordním se stal rok 1975, kde bylo dokončeno celých 96 000 bytů. Přestože výstavba panelákových domů je ukončena již 30 let, stále v nich žije více než třetina obyvatel.

Obrázek 2 - Počet celkem dokončených bytů



Zdroj: https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov, vlastní zpracování

Obrázek 3 - Počet dokončených bytů dle typu v %



Zdroj: https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov, vlastní zpracování

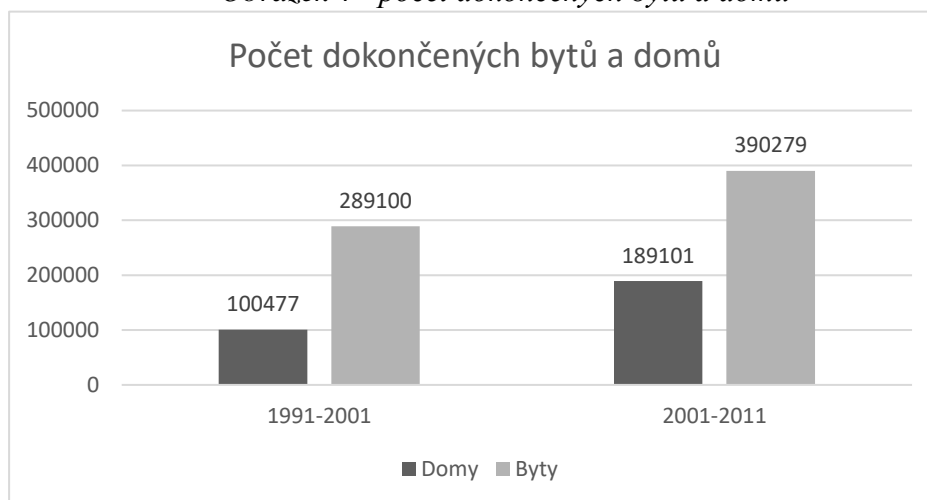
Po revolučním roku 1989 nastává nová politická situace, tedy obnovení demokracie a s ní obnova osobního vlastnictví. Dále dochází k privatizování¹ státního majetku a především restitucím² majetku. Stát v té době vlastnil téměř 98 % veškerého majetku a k transformaci na tržní ekonomiku jej musel rozdělit mezi obyvatele. Problém nastal u obyvatel státních bytů a domů, protože ty byly vráceny původním majitelům. Takže z obyvatel s „trvalým výměrem na užívání bytu“ se stávají obyčejní nájemníci. Družstevní byty tímto obdobím prošly klidněji, vznikla zde možnost odkupu bytu do osobního vlastnictví. Vracely se nejen domy a byty, ale celé podniky, pozemky, hrady, zámky a další. S uvolněním trhu začala rychle růst cena nemovitostí a nájemného. „Mnoho spotřebitelů chce kupovat zboží, které má jen málokdo zájem při tak nízké ceně vyrábět. Chtějí-li spotřebitelé svoji poptávku uspokojit, musí zaplatit více. Růst ceny zvyšuje objem nabídky a zároveň snižuje objem poptávky.“ [16] Rozvoj bytového fondu zpomalil o více než 200 000

¹ Privatizace = označuje změnu veřejného (státního) na soukromé

² Restituce = navrácení majetku původnímu majiteli

bytů oproti předcházející dekádě a stejně na tom je fond domovní, který také výrazně zpomalil. Od roku 2000 se stavebnictví opět rozjíždí a dokončení bytů roste. S otevřením trhu a vstupu do Evropské unie se zvýšil příliv kapitálu ze zahraničí. „Ve všech svých komerčních segmentech vykázal český realitní trh v roce 2007 rychlý růst nabídky, jemuž ovšem odpovídala i silná poptávka. Co se vývoje v roce 2008 týká, analytici jsou spíše optimističtí, a to přesto, že realitní trh ovlivní restriktivní reformy veřejných rozpočtů a důsledky tzv. hypoteční krize na americkém a částečně také britském realitním trhu. Zejména dva posledně jmenované faktory již v začátku roku 2008 měly za následek útlum investic do komerčních nemovitostí. Ve druhé polovině roku se ovšem očekává oživení trhu a realizace odložených realitních transakcí.“ [17] Ceny bytů dle ČSÚ v roce 2007 vzrostly o celých 29 %. „Na druhou stranu, dojde-li ke zpomalení hospodářského růstu nebo dokonce recesi, je logické, že se ceny bytů rovněž i výraznějším způsobem sníží – tento vývoj však bude odpovídat vývoji ekonomických fundamentů a nikoliv „splasknutí“ cenové bubliny. K takovému poklesu cen, jak ukazuje analýza cyklického vývoje cen bytů ve vyspělých zemích, přitom dochází již přibližně čtyři čtvrtletí před samotnou ekonomickou recesí a tento pokles pokračuje v průměru ještě další čtyři čtvrtletí poté, co se hospodářství začne z recese zotavovat. Během tohoto poklesu cen, kterému se vzhledem k očekávanému vývoji českého hospodářství možná nevyhneme, by ceny bytů mohly „ztratit“ na hodnotě vše, co „získaly“ během rekordního roku 2007.“ [18] To se také stalo, s příchodem recese se ceny nemovitostí propadly.

Obrázek 4 - počet dokončených bytů a domů



Zdroj: [https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-](https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-611c97ba8484?version=1.0)

611c97ba8484?version=1.0, vlastní zpracování

Vývoj cen za užívání bytu byl v rukou státu. Tato cena se řídila vyhláškou z roku 1964, která prakticky platila až do roku 1989. Dle vyhlášky se za užívání bytu platilo 2,50 Kčs za metr čtvereční, bez ohledu na to, v jakém místě se byt nachází. To znamená, že užívání bytu v Praze stálo stejně jako třeba v Plzni, nebo ve Znojmě. To vytvořilo velké problémy v období po revoluci 1989, kdy vláda musela zasáhnout a došlo k deregulačním opatřením a během 10 let vzrostlo nájemné o více než 200 %.*“ Ve sledovaném období se tak, s výjimkou roku 2004, ceny bytů zvyšovaly rychleji než příjmy domácností. “* [15] Družstevní byty byly v této době dražší, protože nový člen družstva musel zaplatit akontaci a v měsíční platbě nájemného anuitní splátku úvěru. Výsledkem byl přibližně dvojnásobný nájem než ve státním domě. S uvolněním trhu došlo k prudkému růstu cen nemovitostí, který prakticky roste i v současnosti. Vliv na růst cen měla slabá výstavba nových bytů a domů a samozřejmě vstup do Evropské unie a Schengenského prostoru. *„Cenu, která vzniká na trhu při aktuálním vztahu nabídky a poptávky, nazýváme tržní cenou“* [16] Příliv cizího kapitálu především ze západních zemí, pro které byly nemovitosti v ČR levnou záležitostí a dobrou investicí, tlačil ceny vzhůru. V Praze došlo od roku 1998 ke ztrojnásobení ceny a i nadála cena roste.

4 Realitní webové portály

V této kapitole se autor práce snaží popsat hlavní realitní portály a jakou plní funkci v rámci trhu s nemovitostmi. Většina inzerce o prodejkách či pronájmech se z tištěné formy přenesla do virtuálního prostředí internetu. Zde jsou data daleko přehlednější a podrobnější. „Data jsou hlavním předmětem operací v informatice a mohou být různě strukturovaná i různě organizovaná. Nejčastěji využívaným vyjádřením, resp. formáty dat v podnikové informatice jsou tabulky, text, případně grafika (schémata, grafy atd.). Při práci s daty určitých formátů, zejména u textů a tabulek je důležitá jejich další charakteristika, a to vnitřní struktura dat.“ [20] Zájemce se může podívat na podrobné fotografie nemovitosti a veškeré parametry včetně energetické náročnosti. Zároveň prodávající nebo realitní kanceláře mohou vytvořit kvalitní prezentaci nemovitosti a vytvořit jí správný marketing, aby se dala rychle a draho prodat.

4.1 Sreality.cz

Největší a nejznámější realitní portál na českém internetu. Patří pod společnost Seznam.cz s.r.o., která stále provozuje nejnavštěvovanější prohlížeč v ČR. Těží z věrnosti uživatelů, kteří stále upřednostňují prohlížeč seznam.cz a s ním provázané služby. Staví na pevné značce, která pro české uživatele prohlížeč a společnost Seznam.cz znamená. [22] Podle informací portálu Sreality.cz web navštěvuje více než 1 300 000 reálných uživatelů měsíčně. Podle informací nezávislé společnosti netmonitor.cz byla za měsíc leden roku 2019 návštěvnost 1 607 225 originálních uživatelů. Momentálně má v databázi 83 647 nabídek realit, jak prodejů, tak pronájmů. Při odhadovaném prodeji 6 570 nemovitostí ročně je to velké číslo. V adresáři realitních kanceláří má Sreality.cz okolo 2 900 subjektů. Většina realitních kanceláří jej využívá, jako hlavní inzertní plochu. Inzerát na Sreality.cz si může dát i soukromá osoba, ale jsou zastoupeny minoritním podílem. Dle statistik realitních kanceláří je až 70 % reakcí na inzerát z tohoto portálu. Z dlouhodobého hlediska jeho návštěvnost klesá, ovšem i se současnou návštěvností patří k jedničce na trhu.

Sreality.cz mají širokou paletu filtrů. Lze si zvolit typ nemovitosti, dále za jakým účelem je nemovitost hledána. Je možné vybrat dispozici, stav nemovitosti, lokalitu a

samozřejmě cenu. V průběhu hledání lze zvolit i další specifikační filtry, které přesně vyberou okruh nemovitostí, které jsou hledány. Pro inzerenty je přítomna možnost „topování“ nemovitosti. Za příplatek je daný inzerát řazen na přední strany vyhledávání. Další doplňkovou službou je umístění loga společnosti k inzerátu. Dle ceny si lze vybrat umístění loga na stránce. Za příplatek lze umístit inzerát na hlavní stranu portálu s regionálním cílením. Ovšem náklady za tuto službu jsou pro běžného uživatele obrovské. Pro realitní společnosti je zde služba „TIP makléře“, která zobrazuje veškeré nemovitosti daného makléře v daném regionu.

Nevýhodou tohoto portálu je paradoxně množství inzerátů. Pokud uživatel netopuje svůj inzerát, je velmi rychle odsunut v pořadí na zadní strany, kam se již většina zájemců nedostane. Sreality.cz patří k drahým webům ve srovnání s ostatními analyzovanými portály.

Cenová politika Sreality.cz:

Soukromá osoba – 1 inzerát 60 Kč/denně

- Topování – 60 Kč za 1 topnutí (možné 3x denně)

Právnícké osoby – 1 inzerát 60 Kč/denně

- 2 inzeráty 70 Kč/denně
- 10 inzerátů 120 Kč/denně
- 50 inzerátů 170 Kč/denně
- 1 000 inzerátů 1495/denně
- Topování – 25 Kč za 1 topnutí (možné 3x denně)
- Logo společnosti – 0,25 Kč/den za inzerát
- Regionální nabídka – zobrazení na hlavní straně Sreality.cz s regionálním cílením pro Prahu 27 000 Kč/týdně, Středočeský kraj 15 000 Kč/týdně, až po nejmenší kraje za 3 500 Kč/týdně
- TIP makléře:
Prodej bytu v Praze 1500 Kč týdně, v Hradci Králové 600 Kč týdně, v Českém Krumlově 400 týdně
Při pronájmu bytu v Praze 400 Kč týdně, v Hradci Králové 600 Kč týdně, v Českém Krumlově 100 Kč týdně [23]

4.2 Reality.idnes.cz

Velký realitní portál, který spadá pod mediální dům idnes.cz, kterého je vlastníkem společnost Mafra a.s... Portál idnes.cz patří mezi nejčtenější tištěné i internetové deníky, takže mají velkou základnu uživatelů. Dle informací na webu reality.idnes.cz portál navštěvuje denně 60 000 originálních návštěvníků a z toho 24 000 si prohlédne detail inzerátu. Podle údajů nezávislé společnosti netmonitor.cz byla návštěvnost během roku 2019 za měsíc leden 739 611 originálních návštěvníků. To nedosahuje ani průměrné týdenní návštěvnosti portálu Sreality.cz. Především to rozporuje s údaji, které uvádějí na vlastních webových stránkách a to o více než 30 000 uživatelů. V databázi mají téměř 60 000 nabídek realit. Podle statistiky tohoto portálu reaguje zhruba 260 zájemců týdně. Dle dat realitních kanceláří přichází přibližně 15 % poptávek na inzerát z tohoto portálu. Webový portál reality.idnes.cz umožňuje inzerci jak soukromým osobám, tak i právníckým. Na rozdíl od portálu sreality.cz mezi nimi nedělá žádný rozdíl a platí stejné cenové sazby. Dle návštěvnosti a počtu inzerátů se řadí na druhé místo v pořadí realitních webových portálů.

Na portálu reality.idnes.cz je velká škála filtrů, které pomáhají s výběrem ideální nemovitosti. Na úvodní straně je hlavní filtr, kde je volba pro typ nemovitosti, její lokalita a účel hledání. Po výběru se rozbalí vybraný typ nemovitostí v dané lokalitě. Dále je možné využít specifičtější filtr, kde lze nalézt dispozici, obytnou plochu, stav nemovitosti, typ konstrukce a samozřejmě cenu. Na portálu reality.idnes.cz existuje funkce s názvem „HOPování“, která funguje úplně stejně jako topování. Za příplatek bude inzerovaná nemovitost posunuta v seznamu výše. Další možnost, jak zviditelnit nemovitost je „TIP regionu“. Inzerát je zobrazen na hlavní straně portálu s regionálním zaměřením. Dále lze umístit inzerát, nebo banner³ na homepage⁴ reality.idnes.cz. Inzeráty je možné umístit také na zpravodajský portál idnes.cz. Hlavní doplňkovou službou je zde možnost inzerovat do tištěných periodik, které spadají pod společnost Mafra a.s. Pro realitní makléře je zde služba

³ Banner – jedna z nejčastějších forem reklamy na internetu

⁴ Homepage – hlavní strana webové stránky

„SPECIALISTA regionu“, kde jsou zobrazeny veškeré nemovitosti daného makléře v daném regionu. Mezi nevýhody tohoto portálu patří velká kumulace inzerátů, kvůli kterým dochází k rychlému odsouvání inzerátů na další strany. Dále jsou v rozporu prezentované údaje návštěvnosti s těmi reálnými a to o více než 30 000 uživatelů denně.

Ceny portálu reality.idnes.cz:

- 1 inzerát 10 Kč/denně
- 2 inzeráty 13 Kč/denně
- 10 inzerátů 33,10 Kč/denně
- 60 inzerátů 82,75 Kč/denně
- 1 000 inzerátů 668,50 Kč/denně
- HOPování – 7,90 Kč za 1 HOPnutí v pořadí
- Tip regionu – Inzerát na přední straně při regionálním vyhledávání, pro Prahu 215 Kč, vybraný pražský obvod 285 Kč, kraje mimo Prahu 50 Kč,
- Atraktivní nabídka na hlavní straně reality.idnes.cz – 500 Kč
- Prodej bannerových ploch – TIP serveru 25 000 Kč týdně, TIP homepage 10 000 Kč týdně
- Inzerce na hlavní straně zpravodajského portálu iDNES.cz – 470 Kč
- Foto inzerce v tisku MF DNES – 2 500 Kč
- Další služby [24]

4.3 RealityMIX.cz

RealityMIX.cz patří mezi nejstarší české realitní portály, který se vezl na úspěchu vyhledávače centrum.cz. V roce 2019 byla dle nezávislých statistických údajů návštěvnost za měsíc leden 180 618 originálních uživatelů, což je výrazně nejméně ze všech sledovaných portálů. Ztrácí více než 300 000 originálních uživatelů na další realitní portál v pořadí. V současné době inzeruje přibližně 50 000 inzerátů od nájmu po prodeje pozemků či developerské projekty. Dle dat realitních kanceláří, prostřednictvím tohoto portálu přichází přibližně 5 % reakcí uživatelů na inzerát. Realitní portál realitnymix.cz nabízí služby jak soukromým, tak právnickým osobám. Jediný rozdíl je, že realitní kanceláře platí měsíční

poplatek 150 Kč. Inzerent má možnost si vybrat inzertní tarif, podle toho, kolik inzerátů se chystá vložit. V databázi má velké množství inzerátů, ale návštěvnost stále klesá a v budoucnu bude vliv tohoto portálu klesat.

Portál realtymix.cz má velmi intuitivní filtr hledání, kde na homepage zájemce vybere přímo typ nemovitosti, který hledá. Po rozkliknutí typu nemovitosti lze vybrat účel hledání, lokalitu, cenu, velikost podlahové plochy, stáří nemovitosti či příslušenství. Velmi účelný je hledač textu v inzerátu, kde stačí napsat zájemcem hledaná slova jako výtah, v přírodě a vyfiltrovány budou inzeráty pouze s těmito výrazy. Dílčí vyhledávač je stále dostupný hned vedle hledaných nemovitostí. Portál jako primární službu nabízí funkci TOPování, která funguje stejně jako u ostatních portálů. Rozdíl je, že není časově omezená, ale je omezena kliknutími na webu. Nejnižší možnost je 500 kliknutí, po které zůstane inzerát TOPován. Realitní kanceláře mohou vložit své logo k inzerátům a také mají možnost vložit realitní článek, který se zobrazuje na homepage portálu. Lze si vytvořit banner, který je umístěn na hlavní straně. Portál realtymix.cz nabízí propojení s portálem reality.ihned.cz, kam za poplatek vloží inzerentovi inzerát. Poslední službou je otištění inzerátu v *Realtymix* magazínu, který vychází jako příloha *Hospodářských novin*. Nevýhodou portálu je slabá návštěvnost a velký přísun nových inzerátů, který vede k odsunu inzerátu na zadní strany vyhledávání. Další nevýhodou je neuvedení rozsahu tarifů, pokud inzerent nekontaktuje poradenskou linku.

Ceník portálu realtymix.cz:

- 1 inzerát 1,20 Kč/den
- Inzertní tarif S – paušální platba 0 Kč, 1 inzerát 1,20 Kč/denně
- Inzertní tarif M – paušální platba 300 Kč, 1 inzerát 0,84 Kč/denně
- Inzertní tarif L – paušální platba 750 Kč, 1 inzerát 0,48 Kč/denně
- Inzertní tarif XL – paušální platba 1 800 Kč, 1 inzerát 0,12 Kč/denně
- Topování nabídek – 500 zobrazení 50 Kč/ nabídka, 1 000 zobrazení 90 Kč/nabídka, 2 000 zobrazení 150 Kč/nabídka, 3 000 zobrazení 190 Kč/nabídka
- Logo v detailu nemovitosti – 1 000 Kč/rok
- Realitní článek – 500 Kč/vložení

- Inzerce developerských projektů – 900 Kč/rok
- Rozšíření inzerce na reality.ihned.cz – 6 000 Kč/6 měsíců, 9 000 Kč/rok
- RealityMIX magazín – Dle velikosti plochy – od 24 000 Kč až 70 000 Kč [25]

4.4 Bezrealitky.cz

Bezrealitky.cz se výrazně odlišuje od ostatních sledovaných realitních portálů, především velkým vymezením realitním kancelářím. Neslouží čistě jako inzertní portál, ale nabízí širokou škálu služeb a to od právního servisu, vytváření smluv až po pomoc při sjednávání hypotečního úvěru. Ve skutečnosti se snaží zprostředkovat služby, které nabízejí realitní kanceláře. Dle nezávislých dat společnosti netmonitor.cz byla v lednu roku 2019 návštěvnost 605 297 originálních uživatelů. V současné době portál bezrealitky.cz nabízí 6 558 inzerátů. Inzeráty mohou vkládat pouze vlastníci nemovitostí, takže dochází k přímému prodeji bez zprostředkovatelských smluv s realitními kancelářemi. Ty jsou přímo postihovány, pokud se snaží někoho z majitelů nemovitostí skrze portál kontaktovat. Dle statistiky na portálu bezrealitky.cz se v první čtvrtině roku 2018 prodala nemovitost každých 80 minut. Dále statistiky uvádějí, že většina inzerovaných nemovitostí prodají do měsíce a pouze 2 % z nich se prodají za více než 3 měsíce.

Portál bezrealitky.cz má hlavní filtr na homepage, kde si lze vybrat účel hledání, typ nemovitosti a lokalitu. Po tomto základním vyhledávání se objeví mapa, s inzerovanými nemovitostmi a specifikační filtr, kde lze vybrat cenu, vlastnictví, typ budovy, velikost a další. Nechybí zde vyhledávač slov, který najde přesně hledaný výraz v databázi inzerátů. Realitní portál bezrealitky.cz nabízí několik balíčků služeb, které se liší tím, za jakým účelem je nemovitost inzerována. První typ je pro pronájem a druhý typ pro prodej nemovitostí. Základní balíček slouží pouze k umístění inzerátu na portál. Další službou je topování inzerátu na vrchní pozici, která je za příplatek, nebo je obsažena v dalších balíčcích. Dále portál za příplatek nabízí prodejní plachtu, předností propagaci mezi inzeráty, zařazení inzerátu na hlavní stránku, fixace na předních pozicích, vytvoření kupní smlouvy, trvalé zvýraznění inzerátu, ocenění nemovitosti a garance vrácení peněz. Nevýhodou je, že se portál snaží zpoplatnit zájemce, a především tyto předplatitele

zvýhodňovat při projevení zájmu o nemovitost. Dále se snaží vymezovat realitním kancelářím, přitom nabízí jejich služby.

Ceny za služby portálu bezrealitky.cz:

- 1 inzerát 190 Kč/měsíc
- Topování – 49 Kč/1 topnutí
- Vytvoření energetické štítky za 1 999 Kč
- Focení nemovitostí za 1 990 Kč
- Odhad cen nemovitostí od 99 Kč
- Kupní smlouva 3 990 Kč
- Nájemní smlouva 199 Kč
- Balíček Optimal:
 - Při prodeji 499 Kč – platnost 2 měsíce, 2 topnutí, 7 dní zvýrazněný inzerát, 7 dní přednostní propagace, prodejní plachta
 - Při pronájmu 399 Kč – platnost 2 měsíce, 2 topnutí, 7 dní zvýrazněný inzerát, 7 dní přednostní propagace, nájemní smlouva
- Balíček Komplet:
 - Při prodeji 799 Kč – platnost 3 měsíce, 3 topnutí, 21 dní zvýrazněný inzerát, 21 dní přednostní propagace, prodejní plachta, 7 dní zafixování na prvních pozicích, 7 dní na homepage, garance vrácení peněz
 - Při pronájmu 599 Kč – platnost 3 měsíce, 3 topnutí, 21 dní zvýrazněný inzerát, 21 dní přednostní propagace, 7 dní zafixování na prvních pozicích, 7 dní na homepage, nájemní smlouva, garance vrácení peněz
- Balíček Komplet:
 - Při prodeji 9 999 Kč – platnost 3 měsíce, 6 topnutí, trvale zvýrazněný inzerát, trvale přednostní propagace, prodejní plachta, 21 dní zafixování na prvních pozicích, 21 dní na homepage, garance vrácení peněz, ocenění nemovitosti, kupní smlouva, úschova kupní ceny
- Účet pro zájemce:
 - Základ za 99 Kč/3 měsíce – možnost kontaktovat majitele, vyplnění osobního profilu, upozornění na nové inzeráty jednou týdně

Prémium za 199 Kč/3 měsíce – přednostní zobrazení zpráv majiteli, vyplnění osobního profilu a ověření bezdlužnosti, upozornění na nové inzeráty jednou za hodinu, online podpora [26]

4.5 Bazos.cz

Bazos.cz je inzertní portál, který se zaměřuje na široké spektrum produktů. Jde o převedení klasického bazaru do virtuální podoby, kde lidé inzerují staré, nebo nepotřebné produkty k prodeji. Jedním ze segmentů portálu bazos.cz je i reality.bazos.cz. Portál bazos.cz čerpá z velké základny klientů. Roku 2019 v měsíci lednu navštívilo tento portál 2 398 639 originálních uživatelů, dle nezávislých statistik společnosti netmonitor.cz. Z toho 484 012 originálních uživatelů navštívila stránku reality.bazos.cz. Dle statistik portálu reality.bazos.cz má 43 000 aktivních inzerátů v databázi. Na portálu bazos.cz mohou inzerovat jak fyzické, tak právnické osoby.

Tento portál nemá příliš přehledné filtry, po vstupu na homepage reality.bazos.cz, se objeví soupis nemovitostí, dle data přidání. Následně si zájemce může vybrat typ nemovitosti dle účelu hledání, zvolit si cenu a lokalitu. Jak více vyfiltrovat nemovitosti ze 43 000 inzerátů portál nenabízí. Vkládání inzerátu je na tomto portálu zcela zdarma, což kromě vlastníků nemovitostí láká spoustu realitních kanceláří, které prakticky s nulovými náklady oslovují 484 012 originálních uživatelů. Jedinou doplňkovou službou, kterou bazos.cz nabízí je topování, které funguje na principu času. Pokud inzerent použije službu topování inzerát se posune o 7 dní dopředu. Pokud by daný inzerát byl jediný topovaný v dané kategorii, zůstane 7 dní na prvním místě. Ovšem s velkým přísunem inzerátů a malým filtrováním dochází k rychlému posouvání inzerátů na zadní strany vyhledávání. Funkce topování zde částečně ztrácí smysl, z důvodu, že topované nemovitosti jsou až do strany 20 ve výpisu nemovitostí.

Sazebník cen portálu bazos.cz:

- Vkládání inzerátů zcela zdarma po dobu dvou měsíců
- Topování – pomocí poukázek – 1. poukázka posouvá inzerát o 7 dní dopředu, 2. poukázka o 6 dní, 3. poukázka posouvá inzerát o 5 dní dopředu, až po 7. poukázku, která posouvá inzerát o 1 den dopředu, lze tedy inzerát posunout až o 28 dní dopředu

Při platbě pomocí SMS mobilním telefonem – 59 Kč/poukázka

Přes účet nebo platební kartou – 39 Kč/poukázka [27]

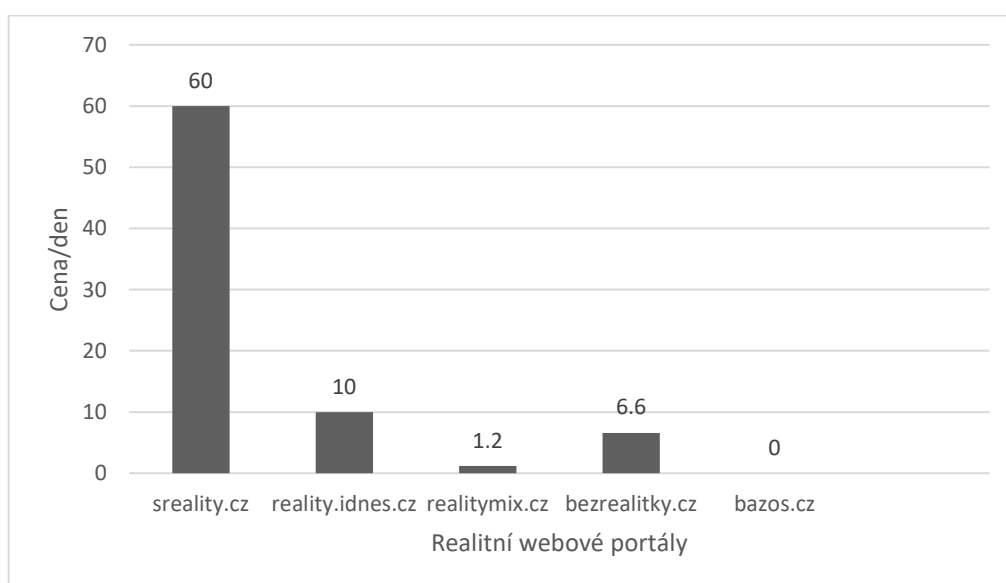
5 Analýza realitních webových portálů

V této kapitole autor práce analyzuje realitní webové portály. Na základě zjištění během předešlého zkoumání, bude analýza provedena ze dvou pohledů. První pohled bude analýza ze strany inzerenta, který se snaží nemovitost prodat. Druhý pohled bude ze strany kupujícího, který se snaží nemovitost koupit a přitom, co nejvíce zefektivnit svůj čas. Analýza bude provedena na základě dat nezávislých společností a zároveň dat, které jsou prezentovány na zkoumaných realitních webových portálech. Pro analýzu je zvolena vícekriteriální analýza prvků, bodovou metodou s váhami pro co nejvíce objektivní zjištění.

5.1 Hodnocení realitních webových portálů z pohledu inzerenta

Z předešlého zkoumání realitních webových portálů bylo zjištěno, že je nutné hodnotit z pohledu inzerenta a nezávisle na tom z pohledu kupujícího. Dle zjištění, každá ze stran vyžaduje jiné služby, ceny a specifikace. Důraz bude kladen především na fyzické osoby, které z pravidla podávají jeden inzerát. K objektivnímu zhodnocení je použita vícekriteriální analýza prvků, bodovou metodou s váhami. Prvním a hlavním kritériem je cena za inzerát. Cena je na všech webových portálech rozdílná a to diametrálně.

Obrázek 5 - Cena inzerátů

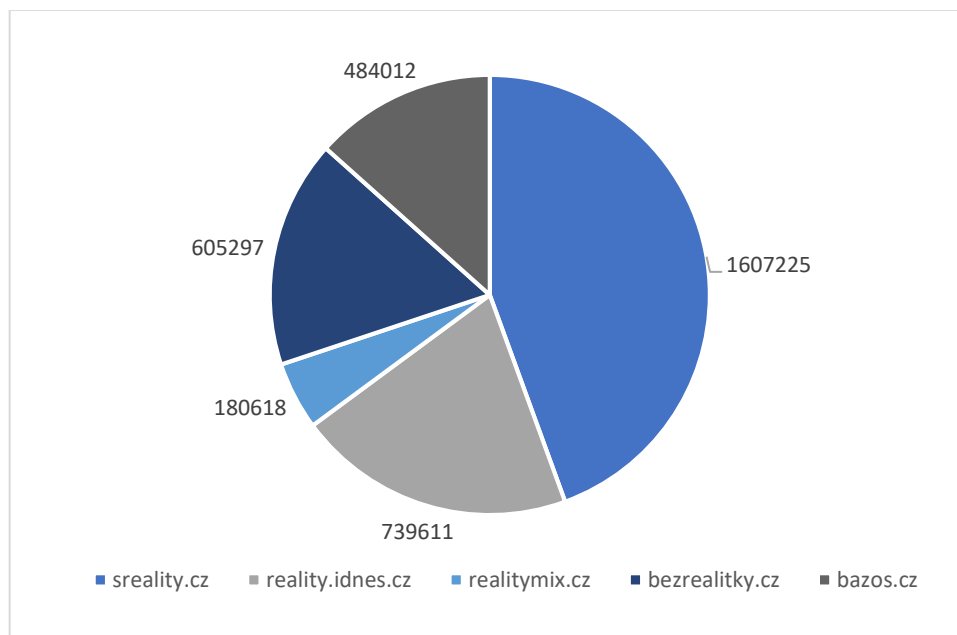


Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je vidět, že nejdražším je portál sreality.cz s cenou 60 Kč za den a to je o 600% více než druhý portál, kterým je reality.idnes.cz. Následné rozdíly nejsou tak markantní, ale jde o denní platbu. Z dostupných dat je zřejmé, že inzerát je podáván minimálně na měsíc, kde se cenové rozdíly nadále zvětšují. Za střed lze označit portál reality.idnes.cz, který cenou 10 Kč za den dokáže konkurovat dalším, levnějším portálům. Portál bezrealitky.cz neumožňuje denní inzerci. Je nutné si koupit měsíční inzerci za 190 Kč. Což nemusí být bráno jako nevýhoda, protože inzerát je umístěn na portálu alespoň měsíc. Velice levný je portál realitymix.cz, který za cenu 1,2 Kč denně je prakticky zdarma. Zcela nejvýhodnější z pohledu ceny je inzertní portál bazos.cz, kde se za inzerci neplatí nic.

Dalším velmi důležitým faktorem je návštěvnost daného portálu. Tam, kde nejsou originální uživatelé s reálným zájmem nemovitost koupit, je i dobrá cena nerelevantní. Z důvodu rozdílu dat, které o sobě portály prezentují a daty, které prezentuje nezávislá společnost netmonitor.cz, jsou použity data této nezávisle organizace. Autor práce je shledává jako objektivnější.

Obrázek 6 - Návštěvnost v lednu roku 2019

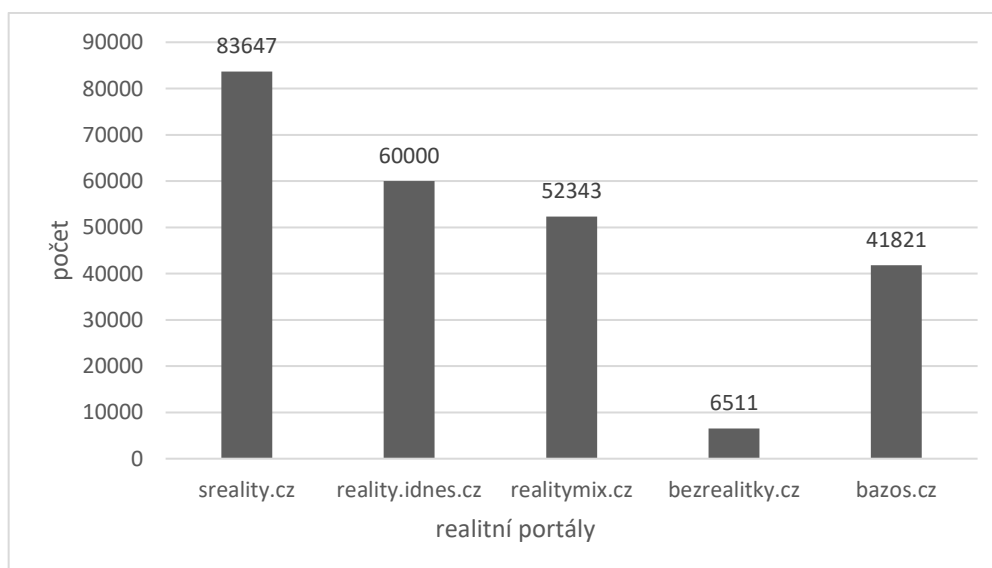


Zdroj: <https://rating.gemius.com/cz/tree/2>, vlastní zpracování

Dle nezávislých statistických údajů je vidět, že nejmenší návštěvnost má realitní portál realtymix.cz se 180 618 originálními návštěvníky. To je podstatný rozdíl v porovnání s předposledním portálem, kterým je bazos.cz. Ten čistě na doméně reality.bazos.cz má 484 012 originálních návštěvníků. To je velké číslo, protože tento portál se nezaměřuje jen na reality, ale je to jen jeden segment z mnoha. Následuje portál bezrealitky.cz, který s 605 297 originálními návštěvníky drží prostřední pozici. Na druhé pozici je reality.idnes.cz, který má o 130 000 návštěvníků více než portál bezrealitky.cz. I když je na druhém místě, jeho návštěvnost nedosahuje ani poloviny návštěvnosti portálu sreality.cz. Ten se svojí návštěvností 1 607 225 originálních uživatelů jasně dominuje. Co se týče návštěvnosti je portál sreality.cz jednička na trhu s internetovou inzercí realit.

Třetím kritériem je počet aktivních inzerátů na portálu. S vysokým počtem inzerátů a především jejich rychlé přibývání je pro inzerenta velkým problémem, protože tento rychlý přísun inzerátů odsouvá aktivní inzeráty na další stránky ve vyhledávání. Inzerent je tedy nucen využívat doplňkovou službu jako topování, aby se udržel na předních stranách ve vyhledávání. Velmi málo uživatelů se prokliká skrze 50 000 inzerátů. Proto je z tohoto pohledu brán vysoký počet inzerátů jako nevýhoda.

Obrázek 7 - Počet aktivních inzerátů



Zdroj: vlastní zpracování

Data vycházejí z informací, které uvádějí jednotlivé realitní portály. Nejvíce aktivních inzerátů má realitní webový portál sreality.cz, který jich má 83 647. Inzeráty na této stránce přibývají velkou rychlostí, takže bez placených služeb je nereálné udržet inzerát na předních stranách. Většinu inzerátů tvoří inzerce realitních kanceláří. Další v pořadí je portál reality.idnes.cz s 60 000 inzeráty. To je o 20 000 méně, než u portálu sreality.cz, ale i zde platí to samé. S velkým počtem přibývajících inzerátů a to především ze strany realitních kanceláří, odsouvá inzeráty na zadní strany vyhledávání. I s velmi specificky nastavenými filtry je objem inzerátů obrovský a opět je nutností platit za doplňkové služby. Následuje portál realitymix.cz, který s 52 343 drží třetí pozici. Většina z těchto inzerátů je tvořena inzercí realitních kanceláří. Dle dostupných informací, se velká část inzerátů z těchto tří portálů shodují. Praxe je taková, že realitní kanceláře automaticky přidávají inzeráty na tyto tři portály, aby oslovily co největší množství originálních uživatelů. Dalším portálem je internetový bazar bazos.cz s 41 821 inzeráty. Zde již není tak propastný rozdíl, mezi inzeráty fyzických osob a realitních kanceláří. Inzerují zde především menší realitní kanceláře, díky nízkým nákladům a velké návštěvnosti. Nejvýhodněji z tohoto pohledu vychází portál bezrealitky.cz, kde inzeráty umísťují pouze fyzické osoby a přímý majitelé nemovitostí. Na tomto portálu je momentálně 6 511 aktivních inzerátů. Je to obrovský rozdíl a značí, jak moc jsou realitní portály využívány realitními kancelářemi, pro které je to primární zdroj zájemců.

Posledním kritériem pro hodnocení jsou doplňkové služby a jejich cena. Největší škálu doplňkových služeb nabízí portál bezrealitky.cz. Snaží se suplovat služby realitních kanceláří, a proto mají velkou nabídku služeb. Svým cílením na přímý prodej se jejich nabídka služeb od ostatních liší, protože ostatní portály nabízejí doplňkové služby především pro realitní kanceláře. Tyto služby nabízejí za rozumnou cenu a lze si je pořídit za zvýhodněnou cenu v rámci balíčku. Následuje portál reality.idnes.cz. Ten má největší výhodu v inzerci na zpravodajský portál idnes.cz, nebo do tištěných novin. Tento portál nabízí výhodné a kvalitní služby za přiměřenou cenu. Nabízí podobné služby jako sreality.cz, ale za řádově nižší ceny. Webový portál sreality.cz je další v pořadí. Nabízí služby především pro realitní kanceláře a jejich zvýraznění. Ceny se odvíjejí od vysoké návštěvnosti a dominantní pozicí na trhu. Ceny za tyto služby jsou velmi drahé. Dalším portálem je realitymix.cz, který vyčnívá především spoluprací s reality.ihned.cz a možností

otištění inzerátu v magazínu RealityMIX. Na posledním místě z tohoto pohledu se nachází bazos.cz. Ten kromě topování nenabízí další služby, které by si inzerent mohl pořídit.

Tabulka 1 - Vícekriteriální analýza I

Vícekriteriální analýza z pohledu inzerenta						
Název portálu	Cena	Návštěvnost	doplň. Služby	Počet inzerátů	Skalární součin	Pořadí
sreality.cz	1	10	5	2	4,68	4
reality.idnes.cz	4	4	7	4	4,33	5
realitymix.cz	9	0,5	4	5	5,115	3
bezrealitky.cz	5	3	10	10	5,3	2
bazos.cz	10	2	1	6	5,85	1
Váhy	0,45	0,35	0,11	0,09		

Zdroj: vlastní zpracování

K vyhodnocení byla použita vícekriteriální analýza prvku, bodovou metodou s váhami. Body byly přiděleny ve škále od nuly do deseti, kde deset je nejvíce. Nejvyšší váhu autor práce přidělil ceně s hodnotou 0,45. Následuje návštěvnost, která má velkou váhu a to 0,35. Menší důraz je kladen na doplňkové služby a na počet inzerátů. S pomocí této metody je nejlepší z pohledu inzerenta portál bazos.cz. Díky své bezkonkurenční ceně. Přestože za návštěvnost má pouze dva body, reálně je návštěvnost naprosto dostačující. Doplňkové služby chybí a počet nových inzerátů není tak velký. Druhým portálem je bezrealitky.cz. Průměrná cena, dobrá návštěvnost a především velký počet doplňkových služeb za rozumné ceny. Počet inzerátů je jasně nejmenší a přibývání nových inzerátů není tak rychlé. Na třetím místě se umístil realitymix.cz. Svoji přívětivou cenou, doplňkovými službami a počtem inzerátů převažuje nízkou návštěvnost. Na čtvrté příčce se umístil portál sreality.cz. Svou drahou cenovou politikou se vymezuje ostatním portálům. Tuto cenu nedokáže zachránit ani vysoká návštěvnost. Dobré doplňkové služby, ale opět za vysokou cenu. Největší počet inzerátů a především rychlé přibývání inzerátů nových je problémem. Na posledním místě se umístil portál reality.idnes.cz, který je ve všech ohledech průměrný, kromě dobrých doplňkových služeb za přiměřenou cenu.

5.2 Hodnocení realitních webových portálů z pohledu kupujícího

Dle zjištění jsou webové portály analyzovány z pohledu kupujícího. Důraz je kladen především na počet inzerátů, v tomto případě čím více, tím lépe. Jejich rychlé a přesné filtrování pomocí vestavěných filtrů. Dalším hlediskem je interaktivita inzerátu. Kolik fotek a případně videí je možné k inzerátu připojit. S tím související rozsah inzerátů, aby bylo možné získat největší možné množství informací přímo z inzerátu. Dle údajů, které zveřejnily sledované portály má největší množství inzerátů v databázi portál sreality.cz a to více než 83 000 aktivních inzerátů. Prakticky denně přibývá několik desítek nových inzerátů. Druhým v pořadí je reality.idnes.cz s celkovým počtem 60 000 aktivních inzerátů. Následuje realitymix.cz, který má v databázi 52 343 aktivních inzerátů. Velké množství inzerátů se na těchto třech portálech shoduje. Jde o hlavní tři portály, které využívají realitní kanceláře. Na čtvrté pozici je internetový bazar bazos.cz se 41 821 inzeráty. Zde jsou inzeráty tvořeny především inzercí menších realitních kanceláří a samozřejmě přímými vlastníky nemovitostí. Na poslední pozici je realitní portál bezrealitky.cz s 6 511 inzeráty. Všechny inzeráty jsou od přímých vlastníků nemovitostí, kteří nevyužívají služeb realitních kanceláří. To přináší menší výběr, ale může jít o výhodu, že se kupující vyhne placení provize realitní kanceláři, nebo dalších služeb.

Dalším důležitým ukazatelem jsou filtry. Jejich přehlednost, intuitivnost a podrobnost. Pokud by se kupující musel probírat 50 000 inzeráty, dochází ke ztrátě časové efektivnosti, kterou tyto portály přinášejí. Nejlepší filtry dle autora práce nabízí portál realitymix.cz, kde se po výběru typu nemovitosti otevře filtr se všemi specifikacemi, které pomůžou najít konkrétní nemovitost. Velkým plusem je vyhledávač textu, pokud má kupující konkrétní požadavek. Následuje portál bezrealitky.cz, kde si na hlavní stránce zájemce vybere typ nemovitosti, za jakým účelem ji hledá a lokalitu. Následně se otevře další stránka s mapou a soupisem nemovitostí. Pro další specifikace je nutné otevřít další filtr, kde si lze specifikace zvolit. Tento filtr již obsahuje všechno potřebné pro vyhledání ideální nemovitosti. Oproti portálu realitymix.cz není tak přehledný. Další v pořadí je portál sreality.cz. Po výběru typu nemovitosti, kterou zájemce hledá se otevře další filtr se všemi specifikacemi, které pomohou s výběrem. Chybí zde možnost vyhledávání v textu, která by byla velmi užitečná. Celkově není filtr tak podrobný. Následuje portál reality.idnes.cz. Na

hlavní straně lze vybrat typ nemovitosti, její účel a lokalitu. Poté se otevře rovnou soupis nemovitostí a další specifikace je nutné zadat až v dalším filtru, který je velmi podobný tomu na sreality.cz. Opět jde o méně podrobné filtry. Nejhorší filtry má portál bazos.cz. Ten má velmi jednoduchý základní filtr, kde lze zvolit typ nemovitosti, za jakým účelem je hledána, její cena a lokalita. Žádné další specifikace zde nejsou. To je opravdový problém, protože je v databázi přes 41 821 inzerátů a filtrování by velmi pomohlo s výběrem.

Následuje interaktivita prostředí. Realitní portály sreality.cz a reality.idnes.cz umožňují vkládat ke svým inzerátům videa, respektive video. Sreality.cz umožňuje vložit jedno video o velikosti 1 GB⁵, reality.idnes.cz umožňují vložit jedno video o velikosti 200 MB⁶. Ostatní sledované portály ukládání videí neumožňují. Vkládat fotografie umožňují všechny portály, je to prakticky standart. Neomezený počet fotografií o velikosti 15 MB lze vkládat na portál bezrealitky.cz. Na portály sreality.cz a reality.idnes.cz lze vkládat maximálně 30 fotografií. Sreality.cz je má omezené na 5 MB. Reality.idnes.cz žádné parametry neuvádí. Dalším je realitymix.cz, kam lze vložit 15 fotografií. Nejmenší počet fotografií lze vložit na bazos.cz, zde je počet omezen na 10 fotografií. Dalším benefitem sreality.cz je možnost vložení 360° fotografie⁷ a virtuální prohlídky. Tyto možnosti u jiných portálu nejsou. Rozsah inzerátů není prakticky omezen, ke každému inzerátu jdou zadat specifikace, které pak fungují ve filtrech. Tedy platí, že specifikace při zadávání inzerátu se snoubí s nabídkou filtrů. V tomto ohledu portál bazos.cz ztrácí, protože není možné do inzerátu zadat mnoho specifikací.

⁵ GB neboli gigabyte je jednotka množství dat v informatice. Přesně jde o 10⁹ bajtů.

⁶ MB neboli megabyte je jednotka množství dat v informatice. Přesně jde o 1 000 000 bajtů.

⁷ 360° fotografie je fotografie, kde je zachycen celý prostor ve 360°.

Tabulka 2 - Vícekriteriální analýza II

	Vícekriteriální analýza z pohledu investora			Skalární součin	Pořadí
	Počet inzerátů	Filtry	Interaktivita		
sreality.cz	10	7	10	9,25	1
reality.idnes.cz	7	6	8	6,9	2
realitymix.cz	6	10	3	6,55	3
bezrealitky.cz	1	8	6	3,5	4
bazos.cz	5	1	1	3,4	5
Váhy	0,6	0,25	0,15		

Zdroj: vlastní zpracování

Z vícekriteriální analýzy je vidět, že nejlepší pro investora je portál sreality.cz. Díky velkému počtu inzerátů a stále aktualizující se nabídce. Má velmi přehledné filtry, lze vkládat video a další možnosti jako 360° fotografie nebo virtuální prohlídka. Počet 30 fotografií lze považovat za dostatečný. Dalším v pořadí je reality.idnes.cz, kde je také velký počet inzerátů a aktualizující se počet inzerátů. Filtry jsou o něco málo přehledné ale stále je zde možnost vkládat video a dostatečný počet fotografií. Třetím v pořadí je realitymix.cz, který čerpá z velké databáze inzerátů a perfektními filtry, které fungují přesně a jsou velmi intuitivní. Pomáhají velmi efektivně najít danou nemovitost. Sráží je omezený počet fotografií a nemožnost přidat video. Bezrealitky.cz má nejmenší počet inzerátů v databázi. Mají ovšem velmi přehledné filtry, které lze použít a najít přesně zadanou nemovitost. Neomezený počet fotografií je plusem, ale nemožnost přidat video je na škodu. Na posledním místě se umístil realitní portál bazos.cz, který má velké množství inzerátů, ale tím, že není zaměřen přímo na prodej nemovitostí, tak ztrácí v ostatních aspektech. Velmi omezené filtry, těžké hledání mezi velkým množstvím inzerátů a malá interaktivita, kde je možno přidat pouze 10 fotografií.

6 Rozdíly v cenách nemovitostí a efektivita investic

V této kapitole se autor práce snaží popsat regionální rozdíly v cenách nemovitostí. Zkoumány jsou ceny při koupi nemovitosti a také výše nájemného v závislosti na průměrné mzdě a míře nezaměstnanosti v daných regionech. Vstupní statistická data pro ceny nemovitostí a výši nájemného jsou čerpána z realitního portálu realitmix.cz. Statistická data o nezaměstnanosti a průměrné mzdy jsou z Českého statistického úřadu. Referenčním rokem je rok 2018, aby data byla co nejvíce aktuální. Následně je analyzována efektivita těchto investic. V jakém regionu se vyplatí investovat, ve kterém ne a který region přináší největší výnos. Poté je analyzována hypoteční půjčka, jako efektivní nástroj získání finanční zdrojů pro investici.

6.1 Regionální rozdíly

Česká republika se dělí na ekonomicky silné a slabé regiony. Mezi ekonomicky silné můžeme řadit ty v okolí velkých měst. Mezi ekonomicky slabé regiony můžeme řadit menší města a vesnice v zapadlých částech republiky. V této analýze jsou zkoumána pouze krajská města, takže ty ekonomicky silná. Ovšem i mezi těmito městy jsou velké ekonomické rozdíly, které se následně odrážejí i v cenách nemovitostí.

Tabulka 3 - Regionální rozdíly

Krajské město	Cena/m ²	Nájemné/m ²	Nezaměstnanost v %	Hrubá mzda
Praha	82 272	345,25	1,98	37 288
České Budějovice	38 169	174,75	1,9	26 514
Brno	59 533	259,75	3,43	28 549
Karlovy Vary	40 074	166,75	2,65	25 583
Hradec Králové	42 328,75	188,25	2,61	27 087
Liberec	36 133	179,5	3,21	27 393
Ostrava	22 620,75	172	5,19	26 735
Olomouc	47 408,5	210,5	2,8	26 372
Pardubice	37 046	175,75	2,1	26 584
Plzeň	41 851	196	2,09	28 676
Ústí nad Labem	17 153,25	147	4,96	27 085
Jihlava	33 138	162	3,12	26 944
Zlín	37 360,75	208	2,15	26 063

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že přímá závislost mezi velikostí ceny, výší nájemného, nezaměstnaností a hrubou mzdou není. Například v Praze platí, že nejvyšší cena koresponduje s nízkou nezaměstnaností a výší příjmů a s tím související vysoký nájem. Opakem jsou Karlovy Vary, kde je průměrná cena nemovitostí, ovšem hrubá mzda je nejnižší a nájemné je druhé nejnižší ze sledovaných regionů. Dalším příkladem je Ústí nad Labem, kde je průměrná mzda na úrovni 27 085 Kč. Ovšem cena při koupi nemovitosti je 17 153,25 Kč za m². Naproti tomu Hradec Králové, kde je téměř identická hrubá mzda a to 27 087 Kč, ale cena při koupi je 42 328,75 Kč. To je více než dvojnásobek ceny oproti Ústí nad Labem. Takže hrubá mzda nemá v každém regionu přímý dopad na výši ceny nemovitostí. Dalším faktorem, který by mohl působit na ceny nemovitostí v regionech je výše nezaměstnanosti. Tento faktor platí již ve zmiňovaném Ústí nad Labem a například v Ostravě, kde je průměrná nezaměstnanost 5,19 % a ceny nemovitostí jsou 22 620 Kč.

V přímém rozporu s tímto tvrzením je město Brno, kde je nadprůměrná nezaměstnanost a to 3,43 %. Cena za nemovitosti je tu druhá nejvyšší v celé České Republice.

Obrázek 8 - Cena nemovitostí



Zdroj: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti>, vlastní zpracování

Dle grafu je jasně vidět, že nejdražší nemovitosti se nacházejí v Praze, kde se průměrná cena za rok 2018 pohybovala na úrovni 82 000 Kč za m². Další v pořadí je Brno, zde je průměrná cena na úrovni 60 000 Kč. Třetí nejdražší krajské město je Olomouc, kde je cena na úrovni 47 000 Kč. Je vidět, že ceny v Praze se vymykají ostatním cenám, protože je prakticky na dvojnásobku cen v Olomouci a ceny v Praze rostou rychlejším tempem než ve zbytku republiky. Nejlevněji lze nemovitosti pořídit v Ústí nad Labem s cenou 17 153,25 Kč za m² a také v Ostravě, kde se cena pohybuje okolo 22 620 Kč za m². Zbytek krajských měst se pohybuje v průměru mezi 30 000 Kč až 40 000 Kč za m².

Obrázek 9 - Cena nájemného

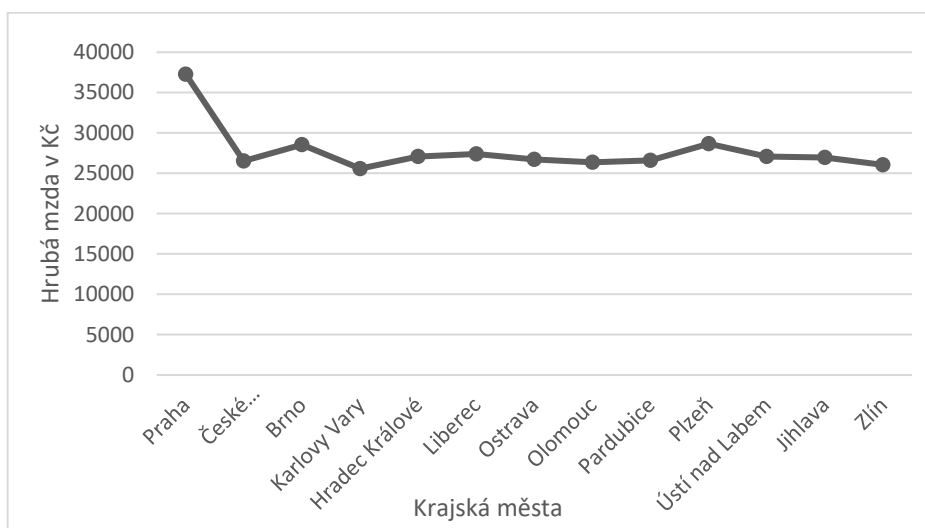


Zdroj: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>,
vlastní zpracování

Dle zkušeností z běžného tržního prostředí platí, že čím dražší věc je, tím dražší bude její následné pronajímání. Na trhu nemovitostí toto pravidlo neplatí úplně přesně a funguje jen v některých regionech. Jak je z grafu vidět, nejvyšší nájemné je opět v Praze, kde koresponduje s tím, že i koupě nemovitosti je v Praze nejdražší. Ovšem výše nájemného nedosahuje takové výše, které dosahuje cena. Pro porovnání s nejlevnějším nájemným, které je v Ústí nad Labem. Cena nemovitosti v Praze dosahuje více než 4,5násobku ceny v Ústí nad Labem, ale nájemné v Praze dosahuje pouze 2,3násobku v Ústí nad Labem. Dalším příkladem jsou Karlovy Vary, kde cena nemovitostí byla na průměru zjištěných cen, ale nájemné je srovnatelné s Jihlavou, kde při koupi ušetříte 7 000 Kč za m². Dle těchto zjištění musí na tyto regiony působit další faktory.

Prvním faktorem je příjem obyvatel v daných městech. Jejich příjem vytváří kupní sílu a na základě ní schopnost nakupovat, či si pronajímat nemovitost.

Obrázek 10 - Hrubá mzda

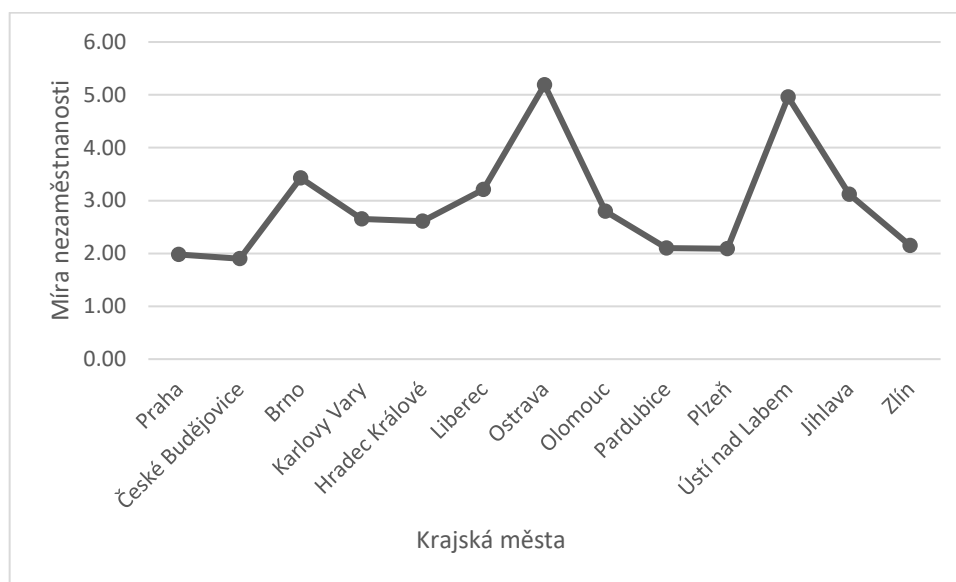


Zdroj: <https://www.czso.cz>, vlastní zpracování

Jak lze vidět z grafu, hrubá mzda je kromě Prahy, kde dosahuje výše 37 288 Kč vyrovnaná. Ve zbytku krajských měst se hrubá mzda pohybuje od 28 549 Kč v Brně, až po 25 583 Kč v Karlových Varech, kde je průměrná mzda nejnižší. Dle tohoto zjištění lze tvrdit, že hrubá mzda nemá hlavní vliv na ceny nemovitostí. Příkladem je Ústí nad Labem, kde je hrubá mzda téměř o 1 500 Kč vyšší než v Karlových Varech, ale cena za 1 m² je v Karlových Varech více než dvojnásobná. Dalším příkladem je Olomouc, kde je hrubá mzda dokonce nižší než v Ostravě nebo v Ústí nad Labem, ale cena za 1 m² je o více než 25 000 Kč vyšší než v Ostravě, a dokonce o více než 30 000 Kč v Ústí nad Labem. Vliv hrubé mzdy na nájemné je patrnější, ale stále nemá zásadní vliv. Opět platí v Praze, kde jsou příjmy a nájemné nejvyšší. Platí také v Brně, ale zde ten rozdíl není tak patrný. Naopak zcela opačně to platí u města Zlín, kde je hrubá mzda druhá nejnižší na hodnotě 26 063 Kč, ale nájemné je zde čtvrté nejdražší, jen těsně za Olomoucí. Ve Zlíně nájemné činí 208 Kč na m².

Dalším sledovaným ukazatelem je míra nezaměstnanosti v jednotlivých regionech a její následný vliv na ceny nemovitostí a ceny nájemného.

Obrázek 11 - Nezaměstnanost v %



Zdroj: <https://www.czso.cz>, vlastní zpracování

Zde lze konstatovat, že spojitost s nezaměstnaností a cenou nemovitostí platí, ale i zde najdeme regiony, které jsou výjimkou. Příkladem, kde tato spojitost platí je především Ostrava a Ústí nad Labem, kde velká nezaměstnanost vede k nízkým cenám nemovitostí. Dalšími příklady jsou Zlín, Plzeň a Pardubice, kde nízká míra nezaměstnanosti vede k vyšším cenám nemovitostí. Regionem, u kterého tato spojitost neplatí je Brno. Zde je velká míra nezaměstnanosti, a přesto tu jsou nemovitosti druhé nejdražší. S velkou pravděpodobností lze tvrdit, že vliv míry nezaměstnanosti na ceny nemovitostí je větší než velikost hrubé mzdy. Jistou korelaci můžeme vidět i při vlivu nezaměstnanosti na výši nájemného. Nejvíce je to patrné u města Zlín, kde je nájemné nad republikovým průměrem a míra nezaměstnanosti velmi nízká. To lze tvrdit i u Plzně a případně u Českých Budějovic. Výjimkou je stejně jako u ceny nemovitostí město Brno. Přes poměrně velkou míru nezaměstnanosti je zde nájemné druhé nejvyšší.

Z analýzy dostupných dat je patrné, že nejpodobnější jsou křivky cen nemovitostí a cen nájemného. Ceny nemovitostí odráží ceny nájemného, ale ne v takové výši. Ceny

nájemného jsou daleko vyrovnanější než ceny nemovitostí. Kupříkladu v Praze nájemné neodráží cenu nemovitostí, to by muselo být o téměř 200 Kč na m² větší, ale rozdíl příjmů v Praze a v ostatních krajských městech není tak velký. Z toho plyne, že by obyvatelé Prahy na tyto nájemné neměli. To stejné platí v Karlových Varech, kde jsou ceny nemovitostí vysoké, ale místní obyvatelé nemají dostatečné příjmy, aby platili větší nájemné. Proto je patrné, že na ceny nemovitostí mají vliv i jiné faktory, než jen výše hrubé mzdy a nezaměstnanost.

Mezi další faktory patří lukrativnost daného krajského města. Je zcela jasné, že větší poptávka po nemovitostech bude v Praze a Brně než například v Jihlavě. S lukrativností souvisí i životní úroveň a životní prostředí v daných městech. To je patrné u měst jako je Ostrava. Další faktorem je příliv cizího kapitálu ze zahraničí. V porovnání s nemovitostmi v západní Evropě jsou ceny v České Republice stále nízké, proto je zde pro cizince výhodné investovat. Příkladem jsou Karlovy Vary, kde kapitál ze zahraničí vyšrouboval ceny nemovitostí nahoru, ale zcela mimo měřítko místních obyvatel. Proto platí, že jsou zde vysoké ceny nemovitostí, ale nízké nájemné. Také obyvatelé České republiky investovali do nemovitostí, ať už do vlastního bydlení nebo jako investici. S tím souvisí i politika České národní banky, která svými kroky v monetární politice přispěla k nízkým úrokům u hypotečních půjček. Spousta lidí dosáhla na výhodné hypoteční půjčky a investovali do bydlení. Tím je opět stimulována cena nemovitostí. Především ve velkých městech se rozmohl další fenomén dnešní doby, kterým je Airbnb⁸. Tato služba vede k vysídlování center měst, ale také další možnost, jak zhodnotit investici do nemovitostí. Tím zvyšuje ceny nemovitostí především v turisticky atraktivních městech. Dalším faktorem je velikost bytového fondu v daných místech. Pokud je bytový fond malý a stavební firmy nestaví dostatečně rychle nové domy, klesá nabídka nabízených nemovitostí a to opět tlačí cenu vzhůru.

⁸ Airbnb – Lidé mohou nabízet svojí nemovitost, jako ubytování pro turisty.

6.2 Efektivnost investic na základě regionálních rozdílů

Pro zjištění efektivnosti investic na základě regionálních rozdílů byl zvolen byt o velikosti 70 m² v každém z krajských měst. První sledovaný aspekt je návratnost investice, druhým je procentuální roční výnos z investice a třetím je míra výnosnosti za 15leté období. Analýza se zaměřuje na investice do nemovitostí za účelem maximálního výnosu. Výnos plyne z pravidelného nájemného, které je v průběhu let neměnné. Nebudou analyzovány další možnosti zhodnocení, jako je Airbnb. Zkoumaná je optimistická varianta, kdy je byt plně obsazen a nájemník vždy a včas pošle nájemné. Data byla použita ze statistik realitního portálu realtymix.cz.

Tabulka 4 - Návratnost investice

Krajské město	Cena	Nájemné	Návratnost v měsících	Návratnost v letech
Ústí nad Labem	1 200 728 Kč	10290	116,7	9,7
Ostrava	1 583 453 Kč	12040	131,5	11,0
Zlín	2 615 253 Kč	14560	179,6	15,0
Liberec	2 529 310 Kč	12565	201,3	16,8
Jihlava	2 319 660 Kč	11340	204,6	17,0
Pardubice	2 593 220 Kč	12302,5	210,8	17,6
Plzeň	2 929 570 Kč	13720	213,5	17,8
České Budějovice	2 671 830 Kč	12232,5	218,4	18,2
Hradec Králové	2 963 013 Kč	13177,5	224,9	18,7
Olomouc	3 318 595 Kč	14735	225,2	18,8
Brno	4 167 310 Kč	18182,5	229,2	19,1
Praha	5 759 040 Kč	24167,5	238,3	19,9
Karlovy Vary	2 805 180 Kč	11672,5	240,3	20,0

Zdroj: <https://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti>, vlastní zpracování

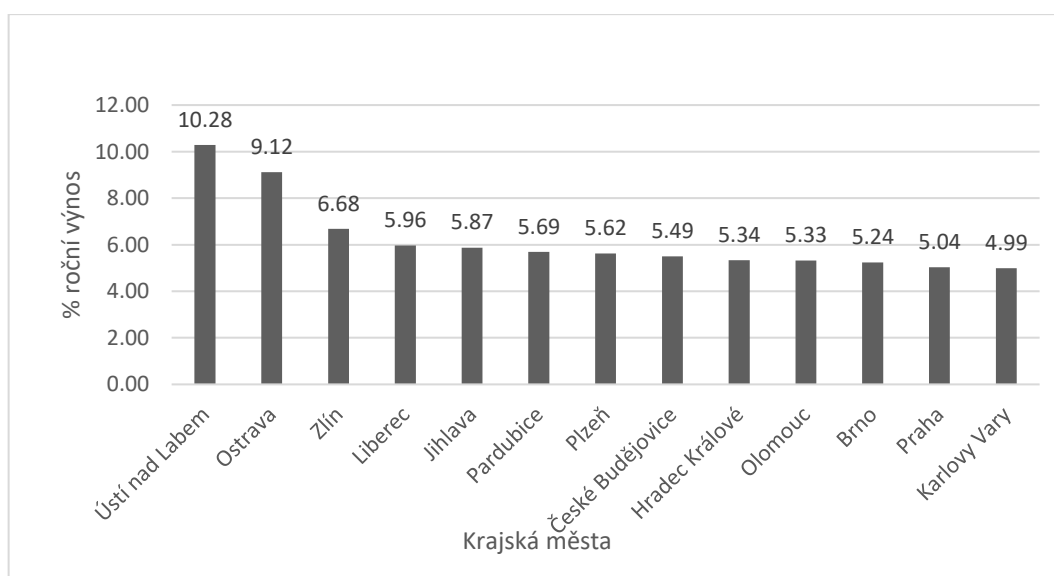
Z tabulky č.4 je patrné, že nejrychlejší návratnost investice je při investování do bytu v Ústí nad Labem. Zde dochází k návratu investované částky za 9 let a 8 měsíců. Je zde viditelný velký rozdíl oproti dalším městům. Místo, kde se stále vyplatí investovat je

Ostrava, kde dochází k návratu investice za rovných 11 let. Následuje rozestup 4 dalších let, kde se umístilo město Zlín. Zde je návratnost investice za 15 let. Zbytek krajských měst se umístil v rozmezí 16,8 až 20 let. Překvapivý výsledek je u Karlových Varů, kde je návratnost vůbec nejdelší a to za 20 let od investování. Průměrná návratnost investice je dle krajských měst 16,8 let.

Zajímavé zjištění je, že nejdražší města a zároveň ta nejvíce lukrativní a poptávaná, kde dochází k velkým investicím ze zahraničí, je návratnost vůbec nejhorší. Ať je o Prahu, Brno či Olomouc. Průměrní obyvatelé by ze svých mezd nebyli schopni platit nájemné, které by odráželo cenu nemovitosti. Tím se prodlužuje doba návratnosti. Dle zjištěných údajů a poznatků z předchozích kapitol je patrné, že vysoká nezaměstnanost, nízká lukrativnost místa a malá poptávka po nemovitostech sráží cenu nemovitostí. To platí především v Ústí nad Labem a Ostravě. Na druhou stranu je zřejmé, že vyrovnanost průměrných hrubých mezd drží nájemné na dostatečné úrovni, aby se investice vyplatila. Z toho plyne, že z pohledu návratnosti investice je za ideálních podmínek nejlepší investovat v Ústí nad Labem, případně v Ostravě.

Dalším sledovaným ukazatelem je roční výnos investice.

Obrázek 12 - Roční výnos v %



Zdroj: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti>, vlastní zpracování

Pořadí měst zůstává stejné jako v předešlé tabulce. První je opět Ústí nad Labem, které je následované Ostravou a s již patrným odstupem Zlínem. Jedině v Ústí nad Labem je roční výnos přes 10 % a konkrétně 10,28 %. Následuje jej Ostrava, kde je investice zhodnocena o 9,12 % ročně. Na chvostu pořadí je opět Praha a Karlovy Vary. Roční výnos v Praze jen těsně překračuje 5 % a v Karlových Varech dokonce pod 5 %. Průměrný roční výnos v krajských městech je 6,2 %, ale pokud by nebyla počítána první 3 města, tak průměrný roční výnos padá na 5,46 %. Ani u jednoho z těchto 10 měst roční výnos nepřekračuje 6 %. Z pohledu investic, je investice do nemovitostí považována za konzervativní způsob investování. Je potřeba poměrně velká počáteční investice. Ta je poměrně stabilní, drží si hodnotu, ale nepřináší vysoký výnos. Pokud je brán v úvahu zjištěný roční výnos, který v Ústí nad Labem činí 10,28 %, tak to je hodnota, která se může rovnat investicím do akciových trhů a další finančních nástrojů, které jsou do míry rizika ty vůbec nejrizikovější. Z tohoto důvodu se tato investice jeví, jako velmi lukrativní i s ohledem na okolní finanční produkty s poměrně malým rizikem.

Dalším sledovaným údajem je míra výnosu investice v horizontu 15letého období. Míra výnosnosti ukazuje, jak se investice zhodnotila v určitém časovém období, včetně návratnosti investovaného kapitálu. Tato metoda prakticky ukazuje, kolik procent z investované částky lze vydělat, nebo kolik chybí, aby na sebe investice vydělala za určité časové období.

Tabulka 5 - Míra výnosnosti za 15 let

Krajské město	Míra výnosnosti za 15 let
Ústí nad Labem	6,0 %
Ostrava	4,2 %
Zlín	0,0 %
Liberec	-1,4 %
Jihlava	-1,6 %
Pardubice	-1,9 %
Plzeň	-2,1 %
České Budějovice	-2,3 %
Hradec Králové	-2,7 %
Olomouc	-2,7 %
Brno	-2,9 %
Praha	-3,3 %
Karlovy Vary	-3,4 %

Zdroj: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti>, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky je vidět, že pořadí je stejné jako v předešlých ukazatelích. Zajímavé je, že investice by se vrátila pouze ve třech městech, a to v Ústí nad Labem, Ostravě a Zlíně. V ostatních krajských městech se investice za 15 let nevrátí. Rozptýl je od -1,4 % v Liberci po -3,4 % v Karlových Varech. Lze soudit, že investice do nemovitostí je pro trpělivé investory, kteří mají velký kapitál a nepotřebují svůj vklad rychle zpátky. V některých městech lze investici zhodnotit i více než s 10 % ročním výnosem. To je na tak stabilní investici vysoký výnos. Ve velkých městech jako Praha nebo Brno, je potřeba obrovský vstupní kapitál a výnos investic není tak vysoký, i když 5 % zhodnocení je stále dobré.

Dle zjištění daných analýz, které byly provedeny na datech z realitního portálu realitymix.cz, je jasné, že nejlepší investicí s největším výnosem a zároveň nejnižším kapitálem je Ústí nad Labem. To svoji nízkou atraktivitou, velkou nezaměstnaností tlačí ceny nemovitostí na nejnižší úroveň mezi krajskými městy. Na druhou stranu průměrná

hrubá mzda je mezi obyvateli v Ústí nad Labem dostatečně vysoká, aby mohli platit relativně vysoké nájemné. Z toho vyplývá, že je zde vysoké zhodnocení investice. Dalším městem, kde by bylo možné atraktivně investovat je Ostrava. Ta vysokou nezaměstnaností, špatným životním prostředím a nižší životní úrovní tlačí ceny nemovitostí dolů, ale stejně jako v Ústí nad Labem zde lidé pobírají dostatečně velké mzdy, aby si vyšší nájemné mohli dovolit. Nejhorší na tom jsou Karlovy Vary. Zdejší lázeňské okolí a turismus a tím související investice vyšroubovali ceny nemovitostí na vysokou hladinu, ale obyvatelé by si odpovídající nájemné nemohli dovolit. Proto je cena nájemného na nízké úrovni a investice do nemovitostí za účelem pronájmu místním obyvatelům je nevýhodný, pokud lze brát roční výnos 4,99 %, jako nevýhodný. Města Praha a Brno jsou pro investice také málo výhodné, přestože jde o největší města. Velký příliv obyvatel, cizinců, studentů a dalších tlačí na bytový fond. Je zde velká poptávka po nemovitostech a výstavba nových bytů není dostatečná. Příliv cizího kapitálu a také bohatších českých obyvatel tlačí cenu výš. Na druhou stranu příjmy průměrných obyvatel nejsou dostatečně vysoké na pokrytí nájemného, které by odpovídalo výši ceny nemovitosti. Z tohoto důvodu je na investici potřeba velký kapitál a roční výnos se pohybuje okolo 5 %. Zbytek měst tvoří průměr, kde se propojují veškeré již zmiňované faktory.

6.3 Hypoteční půjčka jako efektivní nástroj pro financování investice do nemovitosti

V této kapitole se autor práce snaží zjistit, lze-li hypoteční půjčku brát jako efektivní nástroj k financování koupě nemovitosti. Pro splacení půjčky je zvoleno časové období 15 let. Hypoteční půjčka bude brána jako efektivní, pokud bude financována z nájemného. Tedy dojde k samofinancování investice. To znamená, že výnos z investice, tedy nájemné dokáže zaplatit splátku hypoteční půjčky. Zvolena bude hypoteční půjčka na 80 % z ceny nemovitosti podle pravidel České národní banky. Fixace je zvolena na 5 let. Pro objektivní hodnocení je pro všechny krajská města zvolena stejná hypoteční kalkulačka, se stejnými parametry, a to na portálu hypotecnibanka.cz. Průměrný roční úrok je 3,19 ročně. Ceny

nemovitostí jsou stejné, jako v předešlých kapitolách. Jsou čerpány ze statistik z realitního portálu realitymix.cz.

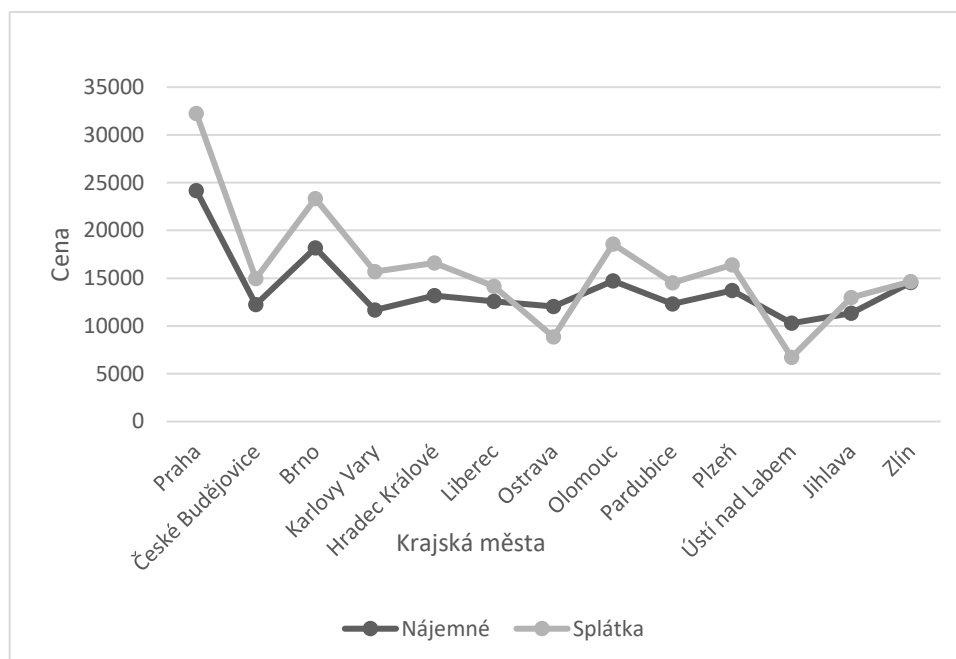
Tabulka 6 - Výše hypoteční půjčky

Krajské město	Cena	Výše hypotéky	Akontace
Praha	5 759 040	4 607 232	1 151 808
České Budějovice	2 671 830	2 137 464	534 366
Brno	4 167 310	3 333 848	833 462
Karlovy Vary	2 805 180	2 244 144	561 036
Hradec Králové	2 963 013	2 370 410	592 602
Liberec	2 529 310	2 023 448	505 862
Ostrava	1 583 453	1 266 762	316 690
Olomouc	3 318 595	2 654 876	663 719
Pardubice	2 593 220	2 074 576	518 644
Plzeň	2 929 570	2 343 656	585 914
Ústí nad Labem	1 200 728	960 582	240 145
Jihlava	2 319 660	1 855 728	463 932
Zlín	2 615 253	2 092 202	523 050

Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka>, vlastní zpracování

Jak je vidět z tabulky č.6, pro hypoteční půjčku je potřeba našetřit značný kapitál, a to jde stále jen o 20 % z celé částky. Nejnižší částka je 240 145 Kč v Ústí nad Labem, případně v Ostravě, kde je akontace 316 690 Kč. Nejvyšší akontaci musí zaplatit při koupi nemovitosti v Praze, tam se cena dostala na 1 151 808 Kč. Tento základní kapitál pro získání půjčky k získání nemovitosti v Praze se téměř rovná celkovému kapitálu pro koupi nemovitosti v Ústí nad Labem. Průměrná výše akontace mezi krajskými městy je 576 248 Kč. Výše akontace v podstatě kopíruje výši cen nemovitostí.

Tabulka 7 - Efektivita hypotečních půjček



zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka> a <https://realitymix.centrum.cz>, vlastní zpracování

Pro efektivní investice, kde je aplikováno samofinancování je bod, kdy je křivka splátky nižší než křivka nájemného. Při splatnosti hypoteční půjčky do 15 let je hypoteční půjčka efektivní pouze při investici v Ostravě a Ústí nad Labem. To znamená, že nájemné zaplatí splátku hypoteční půjčky a ještě investorovi zbyde drobný výnos. V Ústí nad Labem je měsíční nájemné 10 290 Kč. Měsíční splátka hypoteční půjčky je 6 722 Kč, takže nájemné zaplatí splátku a ještě 3 568 Kč zbyde jako měsíční výnos. Podobně je to v Ostravě, kde je nájemné 12 040 Kč, ale splátka je 8 864 Kč. Tedy výnos pro investora po zaplacení splátky je 3 176 Kč. Dalším městem, které se přiblížilo efektivní hranici je Zlín. Zde je nájemné 14 560 Kč a splátka 14 640 Kč, takže by investor musel měsíčně doplácet 80 Kč. Ostatní města jsou zcela neefektivní. Výše splátky výrazně přesahuje výnos z nájemného. Například v Praze je měsíční nájemné 24 168 Kč, ale splátka hypoteční půjčky je 32 239 Kč. To znamená, že by investor musel měsíčně doplácet 8 071 Kč, a to po dobu 15 let.

Samozřejmě z určitého pohledu koupit nemovitost v Praze a platit splátku 8 071 Kč a za 15 let mít všechny závazky splaceny a nemovitost začne přinášet výnos 24 168 Kč měsíčně může být lukrativní pro určitý typ investorů. Když v dnešní době jsou hypoteční

úvěry spláceny i po dobu delší než 30 let. Z pohledu naší analýzy byla zvolena doba splacení hypotéky na 15 let, tedy v celku rychlé splacení. Pokud by byla zvolena doba na 20 let, většina zbylých krajských měst by se dostala nad efektivní hranici, a i u nich by bylo možné samofinancování. Ovšem za dobu 20ti let, kdy by investice nepřinášela výnos, ale jen by se splácela počáteční investice, tak v Ústí nad Labem přinese výnos 856 320 Kč. To umožňuje potenciální nákup další nemovitosti a tím zvýšit výnos.

7 Závěr

Cílem práce bylo zjistit, zda jsou realitní webové portály efektivním nástrojem při koupi nemovitostí. Sledovat jaké jsou regionální rozdíly v cenách nemovitostí a co je způsobuje. Následně zhodnocení efektivity investic do nemovitostí na základě těchto regionálních rozdílů a případně zjistit, jestli je hypoteční půjčka výhodný nástroj pro investici do nemovitostí.

V první části praktické části jsou velmi detailně popsány vybrané realitní portály, tedy sreality.cz, reality.idnes.cz, realitymix.cz, bezrealitky.cz a bazos.cz. Popsána je jejich reálná návštěvnost, počty inzerátů, cenová politika, interaktivita prostředí, přehlednost filtrů, vlastnosti filtrů a další doplňkové služby. Za pomoci těchto údajů byly zpracovány dvě vícekritériální analýzy prvků, bodovou metodou s váhami. Jedna pro stranu inzerenta a druhá pro stranu kupující. Z této analýzy vychází, že nejlepší realitní portál pro inzerenta je bazos.cz, především díky inzerci zdarma. Druhý je portál bezrealitky.cz, který má široký rozsah doplňkových služeb. Z tohoto pohledu jsou portály vyrovnané, každý má silnou stránku v jiném sledovaném aspektu. Doporučení od autora práce je rozšíření prostoru pro videa a video prohlídky. Spouště uživatelům to ulehčí práci s výběrem nemovitosti a zároveň je to nejlepší způsob prezentace nemovitosti. Z pohledu investora je jasným vítězem portál sreality.cz, který má největší databázi inzerátů a přehledné filtry. Následovaný reality.idnes.cz, který má také širokou databázi inzerátů, ale také přehledné filtry. Obecně lze říci, že realitní webové portály šetří především čas. S jejich pomocí lze vybrat nemovitosti přesně na míru a díky interaktivitě prostředí i zhodnotit, jak se nám bude líbit. Přínos oproti tištěným médiím je obrovský, a proto jsou realitní portály dominantními leadry s inzercí nemovitostí.

V další části jsou popsány regionální rozdíly v krajských městech České republiky. Popisovány jsou rozdíly v cenách nemovitostí, rozdíly v cenách nájemného, v míře nezaměstnanosti a ve výši hrubé mzdy. Na základě sledování těchto aspektů je patrné, že míra nezaměstnanosti snižuje ceny nemovitostí v daném regionu a zároveň výše hrubé mzdy určuje průměrnou výši nájemného. Na ceny nemovitostí mají vliv i další nesledované

aspekty, jako jsou atraktivita města, životní úroveň, zahraniční kapitál a další. Regionální rozdíly jsou ovšem obrovské a lze na základě nich investovat.

Podle návratnosti investovaného kapitálu je nejefektivnější investovat v Ústí nad Labem, kde je návratnost investice 9,7 let. Druhá v pořadí je Ostrava, kde je návratnost 11 let. Dalším sledovaným ukazatelem je roční výnos, kde má nejvyšší výnos Ústí nad Labem a to přesně 10,28 % a Ostrava, kde je výnos 9,12 %. Třetím sledovaným ukazatelem je míra výnosnosti za 15 let, kde je opět Ústí nad Labem na nejlepší pozici. Míra výnosnosti za 15 let činí 6 % u Ostrava 4,2 % a ve Zlíně 0 %. Jako výnos z nemovitosti je bráno nájemné a v ideální situaci, kdy je nájemného placeno každý měsíc a nedochází k žádným problémům s výměnou nájemníků. S jistotou lze tvrdit, že za těchto ideálních podmínek je nejefektivnější a nejvýhodnější investovat v Ústí nad Labem. Je zde největší výnos a investice se vrátí nejrychleji, takže je možné investovat do další nemovitosti. Jako další efektivní místo je Ostrava. Zde je o trochu nižší výnos, ale stále dostatečně vysoký.

Závěrečnou částí praktické práce je analýza hypoteční půjčky, jako efektivního nástroje pro získání finančních prostředků pro koupi nemovitosti. Z výsledků analýzy je patrné, že vzít si hypoteční půjčku pro investici za účelem výnosu je možné při investici v Ústí nad Labem, nebo v Ostravě. V dalších městech je splátka vyšší než nájemné. Musela by se zvětšovat doba splatnosti minimálně na 20 let, aby byla efektivní i v jiných krajských městech.

Z práce vyplývá že investování do nemovitostí může být v určitých regionech vysoce efektivní. K výběru těchto nemovitostí skvěle poslouží realitní webové portály, které ušetří spoustu času a pomohou vybrat ideální nemovitost. Na základě zpracovaných dat, lze vyhodnotit výnos vůči riziku, které některé regiony přinášejí a na základě nich investovat.

8 Seznam použitých zdrojů

[1] Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník

[2] Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *Businessinfo.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi-54384.html#!&chapter=2>

[3] Zákon č. 183/2006 Sb. Stavebního zákona

[4] Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

[5] Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu - 2011. In: *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-611c97ba8484?version=1.0>

[6] Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu. *IDNES.cz* [online]. 2018 [cit. 2019-01-15]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov

[7] Zákon 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě, zapojení mas pracujících a nová bytová výstavba

[8] *Sreality.cz* [online]. Česká Republika [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

[9] *RealityMIX.cz* [online]. Česká Republika, 2019 [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz>

- [10] *Reality.iDNES.cz* [online]. Česká Republika, 2019 [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>
- [11] Jaké REALITNÍ SERVERY se vyplatí VYUŽÍT PŘI PRODEJI a kolik stojí inzerce?. *Realitní konzultace* [online]. Česká Republika, ©2018 [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://realitnikonzultace.cz/realitni-servery/>
- [12] *Bezrealitky.cz* [online]. Česká Republika, 2019 [cit. 2019-02-06]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/>
- [13] *Bazos.cz* [online]. Česká Republika, ©2019 [cit. 2019-02-06]. Dostupné z: <https://reality.bazos.cz/>
- [14] HLAVÁČEK, M., KOMÁREK, L. *Rovnovážnost cen nemovitostí v České Republice*, Politická Ekonomie, 2010, vol. 58, no. 3, pp. 326-342.
- [15] LUX, M., SUNEGA, P. *Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České Republice (1991-2003)*, Sociologický Časopis, 2006, vol. 42, no. 5, pp. 851-881.
- [16] MACÁKOVÁ, Libuše. *Mikroekonomie: základní kurs*. 11. vyd. Slaný: Melandrium, 2010. ISBN 978-80-86175-70-6.
- [17] PROCHÁZKOVÁ, M., TURČÍNKOVÁ, J.: *Contribution to the analysis of the Czech real-estate development market*. Acta univ. agric. et silvic. Mendel. Brun., 2008, LVI, No. 6, pp. 113–122
- [18] LUX, M., SUNEGA, P. *The sustainability of house price trends in the Czech Republic*. *Politická Ekonomie*, 2010, vol. 58, no. 2, pp. 225-252.
- [19] *RealityMIX.cz* [online]. Česká Republika, 2019 [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>

- [20] POUR, Jan. *Informační systémy a technologie*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2006. ISBN 80-86730-03-4.
- [21] BASL, Josef a Roman BLAŽÍČEK. *Podnikové informační systémy: podnik v informační společnosti*. 2., výrazně přeprac. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2008. Management v informační společnosti. ISBN 978-80-247-2279-5.
- [22] GRZESIAK, Mateusz. *Personal Brand Creation in the Digital Age[online]*. Cham: Springer International Publishing, 2018 [cit. 2018-06-01]. ISBN 978-3-319-69696-6.
- [23] Ceník služeb. *Sreality.cz* [online]. 2019 [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/pravidla-sreality/cenik-sluzeb/>
- [24] Ceník. *Reality.iDNES.cz* [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/cenik>
- [25] Ceník. *RealityMIX.cz* [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: https://realitymix.centrum.cz/bundles/rmixfront/files/Cenik_inzerce.pdf
- [26] Ceník inzerce. *Bezrealitky.cz* [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/informace/cenik-sluzeb>
- [27] Náповěda. *Bazos.cz* [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://www.bazos.cz/napoveda.php>