

Vliv vybraných faktorů na trh rezidenčních nemovitostí

Bc. Denisa Kopová

Diplomová práce
2020



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Denisa Kopová**
Osobní číslo: **M18547**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**
Forma studia: **Kombinovaná**
Téma práce: **Vliv vybraných faktorů na trh rezidenčních nemovitostí**

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Na základě literární rešerše charakterizujte základní pojmy a zpracujte teoretické poznatky týkající se oblasti nemovitostního trhu.

II. Praktická část

- Představte podstatné faktory, které ovlivňují trh s nemovitostmi.
- Zjistěte závislosti mezi vývojem vybraných faktorů a vývojem cen nemovitostí a na základě zjištěných informací zhodnotte vývoj nemovitostního trhu.
- Demonstrujte vliv vybraných faktorů na výnosnost a návratnost konkrétní investice do nemovitosti v průběhu času.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **Tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

CASE, Karl E., Ray C. FAIR a Sharon M. OSTER. Principles of macroeconomics. Twelfth edition. Boston: Pearson, 474 s. ISBN 978-12-9215-089-5.
DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, 2015, 156 s., ISBN 978-80-245-2110-7.
JUREČKA, Václav. Makroekonomie 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2017, 368 s. ISBN 978-80-271-0251-8.
MANGANELLI, Benedetto. Real Estate Investing, Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management. Springer, 2016, 210 s. ISBN 978-3-319-06397-3.
ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Petr Korytar**

Datum zadání diplomové práce: **31. července 2020**

Termín odevzdání diplomové práce: **19. srpna 2020**

L.S.

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

Ve Zlíně dne 31. července 2020

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

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

Prohlašuji,

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

Ve Zlíně

Jméno a příjmení:

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na zkoumání trhu s rezidenčními nemovitostmi. Jejím cílem je představit podstatné faktory, které tento trh ovlivňují a udávají jeho směr. Na základě zjištěných informací práce identifikuje současný stav na trhu nemovitostí a mapuje jeho vývoj během uplynulých let. Dílčím cílem práce je pomocí korelační analýzy zjistit vzájemnou závislost mezi vývojem těchto faktorů a vývojem cen nemovitostí. Následně je demonstrován vliv těchto faktorů na výnosnost a návratnost konkrétní investice do nemovitosti během času. Při zpracování práce bylo využito domácích i zahraničních zdrojů a dat.

Klíčová slova: trh s nemovitostmi, nemovitosti, faktory, investice, výnos

ABSTRACT

The diploma thesis is focused on the research of the residential real estate market. The aim is to present the essential factors that affect this market and indicate its direction. Based on the information obtained, the work identifies the current state of the real estate market and maps its development over the past years. The partial goal of the work is to use correlation analysis to determine the interdependence between the development of these factors and the development of real estate prices. Subsequently, the influence of these factors on the profitability and return on a particular investment property over time is demonstrated. Domestic and foreign sources and data were used in the processing of the work.

Keywords: real estate market, real estate, factors, investments, yield

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu práce, panu Ing. Petrovi Korytarovi za pomoc, praktické rady a cenné připomínky, které přispěly k vypracování této diplomové práce. Děkuji také své rodině za podporu, trpělivost a toleranci, kterou mi v průběhu celého studia věnovala.

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 TRH NEMOVITOSTÍ	13
1.1 NEMOVITÁ VĚC	13
1.2 TRH NEMOVITOSTÍ A JEHO ČLENĚNÍ.....	13
1.3 SUBJEKTY NA TRHU NEMOVITOSTÍ	14
1.3.1 Prodávající.....	15
1.3.2 Kupující.....	15
1.3.3 Realitní makléři	15
1.3.4 Banky	16
1.3.5 Stát.....	16
2 SPECIFIKA TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ	18
2.1 TRH STAVEBNÍCH POZEMKŮ	18
2.1.1 Hodnototvorné vlastnosti pozemků.....	18
2.2 TRH REZIDENČNÍCH STAVEB.....	20
2.2.1 Hodnototvorné vlastnosti rezidenčních staveb.....	21
3 MAKROEKONOMICKÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH NEMOVITOSTÍ	23
3.1 EKONOMICKÝ VÝKON.....	23
3.2 NEZAMĚSTNANOST A STABILITA CENOVÉ HLADINY	23
3.3 MONETÁRNÍ POLITIKA	25
3.3.1 Vliv monetární politiky na nemovitostní trh.....	26
3.4 FISKÁLNÍ POLITIKA.....	27
3.4.1 Vliv fiskální politiky na nemovitostní trh	27
4 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	29
4.1 FORMY INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITOSTÍ	29
4.2 VÝHODY INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITOSTÍ.....	30
4.3 UKAZATELE VÝKONNOSTI	31
4.3.1 Tok peněz	31
4.3.2 Nárůst hodnoty	31
4.3.3 Snižování dluhu.....	32
4.3.4 Čistý zisk a dílčí ukazatele	32
4.4 VÝNOSNOST A NÁVRATNOST	32
4.4.1 Výnosnost investice	32
4.4.2 Návratnost investice	33
4.5 DANĚ A POJIŠTĚNÍ	33

4.5.1	Daň z nemovitých věcí.....	33
4.5.2	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	33
4.5.3	Zdanění příjmů z pronájmu.....	34
4.5.4	Pojištění.....	34
II	PRAKTICKÁ ČÁST.....	35
5	MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ ČESKÉ REPUBLIKY.....	36
5.1	HRUBÝ DOMÁCÍ PRODUKT.....	36
5.2	ZADLUŽENOST.....	39
5.3	NEZAMĚSTNANOST.....	40
5.4	INFLACE.....	41
6	VÝVOJ NEMOVITOSTNÍHO TRHU V ČR.....	43
6.1	NEMOVITOSTNÍ TRH V ČR PO ROCE 1989.....	43
6.2	NEMOVITOSTNÍ TRH V ČR PO ROCE 2009.....	44
6.3	NEMOVITOSTNÍ TRH V ČR V SOUČASNOSTI.....	45
7	ANALÝZA STRANY POPTÁVKY.....	50
7.1	DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A MIGRACE V ČESKÉ REPUBLICE.....	52
7.2	DISPONIBILNÍ PŘÍJMY OBYVATELSTVA.....	53
7.3	MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI.....	55
7.4	PREFERENCE OBYVATELSTVA V OBLASTI BYDLENÍ.....	56
7.5	ÚROKOVÁ SAZBA.....	57
7.6	HYPOTEČNÍ FINANCOVÁNÍ.....	59
8	ANALÝZA STRANY NABÍDKY.....	63
8.1	BYTOVÁ VÝSTAVBA.....	63
8.2	STAVEBNÍ TRH.....	65
8.3	TRH S NÁJMY.....	66
9	VYHODNOCENÍ VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA ČESKÝ TRH NEMOVITOSTÍ.....	68
10	DEMONSTRACE VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA VÝNOSNOST A NÁVRATNOST KONKRÉTNÍ INVESTICE.....	73
10.1	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA INVESTICE.....	73
10.2	KRITÉRIA PRO VÝBĚR NEMOVITOSTI.....	74
10.3	VÝPOČET VÝNOSNOSTI A NÁVRATNOSTI NA MODELOVÝCH PŘÍKLADECH.....	76
10.3.1	Investice do bytu 1+kk.....	77
10.3.2	Investice do bytu 1+1.....	79
10.3.3	Investice do bytu 2+kk.....	81
10.3.4	Investice do bytu 2+1.....	83
10.4	POROVNÁNÍ ZKOUMANÝCH INVESTIČNÍCH VARIANT.....	85

10.5	ZKOUMÁNÍ VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA INVESTICI DO NEMOVITOSTI Z HLEDISKA ČASU	86
10.5.1	Analýza cen bytů a výše nájmů v Olomouci od roku 2013	86
10.5.2	Výnosnost a návratnost investice v roce 2013	88
10.5.3	Porovnání investice z hlediska času	89
10.6	VYHODNOCENÍ VLIVU JEDNOTLIVÝCH FAKTORŮ NA INVESTICI DO NEMOVITOSTI	90
10.7	RIZIKA INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ.....	92
10.8	POZITIVA INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ.....	93
	ZÁVĚR	95
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	96
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	102
	SEZNAM OBRÁZKŮ	103
	SEZNAM TABULEK.....	104
	SEZNAM PŘÍLOH.....	105

ÚVOD

Trh rezidenčních nemovitostí tvoří přirozenou součást života každého jedince. Dáno je to především charakterem rezidenčních nemovitostí, které slouží k bydlení, tedy základní lidské potřebě. Zásadní obrat znamenal pro český realitní trh pád komunistického režimu, díky němuž došlo k několika zásadním změnám jako byla privatizace bytového fondu a restituce. Od té doby si rezidenční trh prošel několikaletým vývojem a dospěl až do dnešní podoby.

V minulých letech vykazoval trh s nemovitostmi vlivem hospodářského oživení vyšší dynamiku růstu, což se projevilo prudkým nárůstem nemovitostních cen. Ten byl způsoben několika faktory, jako například rostoucími disponibilními příjmy obyvatelstva, které hnaly společně s nízkou mírou nezaměstnanosti poptávku po vlastnickém bydlení vzhůru. Přestože došlo po globální finanční krizi z let 2008-2009 k jistému cenovému poklesu, nebyl tento pokles nijak zásadní. Napomohla tomu především expanzivní měnová politika, která měla za cíl podpořit ekonomické prostředí.

Dlouhodobě nízké sazby hypotečních úvěrů spolu se snadnými podmínkami pro jejich získání navíc učinily vlastnické bydlení dostupnějším pro široký okruh zájemců. Růst cen podpořili i zahraniční investoři, pro které je dlouhodobě český nemovitostní trh velmi zajímavý a investují na něm ve velké míře. Přestože se strana nabídky snažila na tuto situaci zareagovat, kvůli zdlouhavým legislativním a schvalovacím procesům se její míra nestačila vyrovnat poptávce a ceny nemovitostí neustále rostly a překonaly dokonce předkrizová maxima.

Jak se na dalším vývoji nemovitostního trhu podepíše aktuální politicko-ekonomické dění? Odpověď na tuto otázku není vůbec jednoduchá a názory řady odborníků se liší. Záležet bude především na dalším vývoji a konečnému dopadu koronavirové krize na světovou a národní ekonomiku, která s fungováním nemovitostního trhu úzce souvisí.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Diplomová práce si klade za cíl představit podstatné faktory, které jsou považovány za hybatele změn v oblasti cenového vývoje českého rezidenčního trhu. Zkoumáno je především to, jak se během let nemovitostní trh vyvíjel a jakou úlohu v tomto procesu sehrály vybrané faktory.

Teoretická část práce charakterizuje základní pojmy a zpracovává teoretické poznatky, které jsou s nemovitostním trhem spjaty a jsou nutné k pochopení všech souvislostí. Využito přitom je jak domácích, tak zahraničních zdrojů, v podobě odborné literatury a článků.

Analytická část práce se zaměřuje na jednotlivé faktory, které trh rezidenčních nemovitostí ovlivňují a na zkoumání jejich vlivu na vývoj realitních cen. Zdrojem informací jsou především databáze Českého statistického úřadu, České národní banky a Eurostatu. Pro lepší přehlednost jsou sestaveny grafy, které jsou následně kvalitativně zkoumány popisnou metodou. Poté jsou pomocí korelační analýzy hledány závislosti mezi vývojem těchto ukazatelů a indexem cen nemovitostí.

Dílčím cílem práce je dále demonstrovat vliv vybraných faktorů na výnosnost a návratnost konkrétní investice do nemovitosti v průběhu času. V rámci investic se práce zaměřuje na malometrážní byty v krajském městě Olomouc, důvodem je přístup k interní databázi Hanácké realitní kanceláře a dostupnost relevantních dat. Nejdříve je pomocí několika investičních variant zkoumáno, zda lze formou přímého investování do nemovitosti za daných makroekonomických podmínek generovat stabilní pasivní příjem. Mezi hodnotící ukazatele patří tok peněz, čistý roční zisk, výnosnost investice a návratnost investice. Poté je v práci zkoumáno, jak tyto makroekonomické a demografické faktory ovlivnily srovnatelnou investici v čase. Poukázáno je také na to, zda na olomoucký realitní trh působí stejnou měrou shodné faktory jako na zbytek českého realitního trhu.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TRH NEMOVITOSTÍ

Pro pochopení dané problematiky je vhodné objasnit základní terminologii týkající se nemovitostního trhu. Následující kapitola je proto věnována pojmům jako jsou nemovité věci, trh s nemovitostmi, členění trhu s nemovitostmi a také jednotlivým subjektům, které se na nemovitostním trhu vyskytují.

1.1 Nemovitá věc

Dle Schneiderové Heralové (2015, s. 7) lze za nemovité věci považovat pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Mimo to lze za nemovitosti považovat také trvalé porosty, které jsou součástí pozemků, ale i vodní plochy a práva stavby. Oficiální definici nabízí Občanský zákoník, podle něhož jsou nemovité věci *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, které za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, 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. Ostatní věci jsou movité, a to bez ohledu na to, zda je jejich podstata hmotná nebo nehmotná.“* (Česko, 2012)

Za nemovitou věc tak podle této definice může být považováno například i právo stavby. Dle Duška představuje právo stavby *„věcné právo zatěžující cizí pozemek tím způsobem, že osoba, jíž právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na pozemku stavbu. Právo stavby pak zahrnuje jednak možnost vybudovat stavbu novou, ale může spočívat i v oprávnění převzít již existující stavbu, což je užitečné zejména za účelem její opravy či modernizace.“* (Dušek, 2015, s. 9)

1.2 Trh nemovitostí a jeho členění

Trh nemovitostí představuje místo, kde dochází ke střetu nabídky s poptávkou po nemovitých věcech. Výsledkem je pak stanovení tržních cen nemovitostí. V praxi dochází k rozčlenění nemovitostního trhu na jednotlivé segmenty. Každý tento dílčí trh je něčím odlišný a každý funguje na jiné bázi. Dle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, jež sdružuje odbornou veřejnost v oblasti nemovitostí, bývá nejčastěji tento trh členěn na pět segmentů. (Artn, 2017, s. 4)

- 1) *Trh rezidenčních nemovitostí*
- 2) *Trh s kancelářskými prostory*
- 3) *Trh s maloobchodními prostory*
- 4) *Trh průmyslových a skladových nemovitostí*
- 5) *Hotelnictví a turismus*

1.3 Subjekty na trhu nemovitostí

Na trhu nemovitostí vystupuje hned několik subjektů. Nejčastěji se rozdělují do následujících skupin:

- 1) *Prodávající*
- 2) *Kupující*
- 3) *Realitní makléři*
- 4) *Banky*
- 5) *Stát*

Stěžejními účastníky trhu nemovitostí jsou prodávající (představující stranu nabídky) a kupující (představující stranu poptávky). Na základě střetu těchto dvou stran dochází ke stanovení tržních cen nemovitostí. (Dušek, 2015, s. 38)

V případě zkoumání cen nemovitostí je velmi důležité rozlišovat mezi pojmem cena a pojmem hodnota – běžně totiž dochází k jejich záměně. Cenu definuje Bradáč jako „*pojmem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu*“. (Bradáč, 2016, s. 54)

Důležité je uvědomit si, že cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. V případě hodnoty autor upozorňuje, že hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o určitou ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit kupujícími a prodat prodávajícími. Jedná se tedy o jakýsi odhad k určitému datu. Hodnot existuje navíc celá řada, například věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. Je tedy velmi důležité přesně definovat o jakou hodnotu se v konkrétním případě jedná. (Bradáč, 2016, s. 54)

1.3.1 Prodávající

Stranu nabídky tvoří prodávající. Ve většině případů se jedná o soukromé subjekty (domácnosti) nebo podnikatele v oblasti realit (developery). Šedý (2018) upozorňuje, že v rámci České republiky působí několik významných developerských skupin, mezi které dlouhodobě patří skupina Central Group, Finep nebo Skanska Reality. Nejvíce bytů se pak aktuálně staví v Praze a jejím okolí, pro developerské skupiny však začínají být zajímavé i ostatní lokality České republiky. Okrajově na straně prodávajících vystupují i další subjekty jako jsou obce a města. Ty však většinou nabízejí nemovitosti za specifických podmínek např. osobám s nájemní smlouvou a za ceny obvykle nižší, než jsou ceny tržní.

1.3.2 Kupující

Protipól nabídky představují kupující. V případě rezidenčního trhu tvoří tuto stranu většinou domácnosti (hledající nemovitost za účelem vlastního bydlení) nebo investoři (hledající nemovitost za účelem investice). Za nejvýznamnější investorskou skupinu se dle průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí aktuálně považují tuzemští investoři. Významně však roste i podíl jihokorejských institucionálních investorů. Ti se ovšem dle jmenovaného průzkumu zaměřují především na prémiové produkty v kancelářském či průmyslovém segmentu s cílem dosáhnout co nejvyššího stabilního příjmu. (Artn, © 2020)

1.3.3 Realitní makléři

Realitní makléři bývají označováni za určité prostředníky mezi hlavními účastníky trhu nemovitostí. Jejich úloha je jasná, zprostředkovat realitní transakci mezi prodávajícím a kupujícím za určitou odměnu – provizi. Účastníkům realitního obchodu jsou realitní makléři nápomocní nejen při samotném uzavření realitní transakce, ale i v dalších činnostech. (Dušek, 2015, s. 39)

Mezi tyto činnosti patří podle nového zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování například poskytování inzertní služby, posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny, zpracování zakázky po marketingové stránce, zajišťování prohlídek nemovitosti, obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí, zprostředkování poskytnutí právních služeb a zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy. (Česko, 2020)

Zákonem č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování se navíc změnila podmínky pro vykonávání činnosti realitního makléře. Realitní makléři, kteří doposud vykonávali svou

činnost na základě volné živnosti, si nyní budou muset podle nového zákona o realitním zprostředkování změnit formu živnosti volné na živnost vázanou. K vykonávání činnosti realitního makléře je nově navíc nutné splnit podmínky, mezi které patří prokázání bezúhonnosti, odbornosti (doložení praxe nebo vysokoškolského vzdělání) a sjednání profesního pojištění. (Česko, 2020)

1.3.4 Banky

Banky a ostatní finanční instituce, působící na trhu nemovitostí, ovlivňují stranu poptávky poskytováním úvěrů určených k financování nemovitých věcí. Hypoteční banky, které se poskytováním hypotečních úvěrů zabývají, definuje Dušek (2015, s. 39) jako „banky, kterým udělila Česká národní banka pro tuto činnost licenci a které poskytují zpravidla tzv. hypoteční úvěry.“

Velmi rozšířeným způsobem financování nákupu nemovitosti je využití hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Hypoteční úvěr lze označit jako „specifický produkt v oblasti bankovních služeb. Tato skutečnost se odráží ve způsobech jeho splácení, úzkém propojení s katastrem nemovitostí či v samostatném přidělování zvláštní licence (specializovaným) bankám“. (Belás, 2013, s. 520)

1.3.5 Stát

Svou úlohu sehrává na trhu nemovitostí také stát. Ten pomocí legislativy upravuje a reguluje fungování nemovitostního trhu a prostřednictvím vytváření právního prostředí nastavuje pravidla ochrany vlastnických práv a práv nájemců nebo ovlivňuje jeho fungování prostřednictvím daňového systému. Vliv státu na nemovitostní trh byl zřejmý i v uplynulých měsících, kdy v důsledku pandemie koronaviru nařídil stát několik opatření, která se nemovitostního trhu přímo dotkla. Jedním z nich bylo například schválení návrhu tzv. Cenového moratoria nájemného z bytů, kdy nebylo možné po dobu trvání mimořádných opatření zvyšovat nájemné z bytů. Toto opatření bylo přijato jako ochranný štít pro nájemníky, kterým by případné zvýšení nájmu mohlo způsobit existenční potíže. (Ministerstvo financí České republiky, © 2020)

Mezi některá další opatření patřila možnost využití odkladu úvěrových splátek, využití odkladu placení nájemného a v případě firem pak dokonce možnost uhrazení části nájemného vládou – to vše za splnění určitých specifických podmínek.

Mimo tato mimořádná opatření ovlivňuje stát nemovitostní trh také prostřednictvím činnosti orgánů územního plánování a stavebním zákonem. Územní plánování za úkol chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. (Dušek, 2015, s. 25)

Prostřednictvím stavebního zákona pak dochází zejména k povolování staveb a k ostatním činnostem spojeným se změnami a odstraňováním staveb.

Stěžejními zákony v oblasti realitního trhu jsou zejména:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a změně souvisejících zákonů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

2 SPECIFIKA TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Následující kapitola věnuje pozornost trhu s rezidenčními nemovitostmi zejména pak trhu se stavebními pozemky a trhu s rezidenčními stavbami jako jsou byty a rodinné domy. Jako každý trh i trh s rezidenčními nemovitostmi má svá jistá specifika. Dle Manganelliho (2016, s. 1) se ve své podstatě se jedná o trh s bydlením, tedy se základní lidskou potřebou.

2.1 Trh stavebních pozemků

Pozemek lze definovat jako *„část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo katastrálního území, vlastnickou, stanovenou plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“*. (Schneiderová Heralová, 2015, s. 10)

Podle oficiální definice dle Zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí se pozemkem 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, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“* (Česko, 2013)

Stavební pozemky jsou specifické na rozdíl od všech ostatních druhů pozemků tím, že dosahují nejvyšších hodnot. Tento fakt vyplývá z míry zhodnocení a míry výnosnosti pozemku. U zemědělské půdy nebo u lesního pozemku bude výnosnost záviset na ceně plodin nebo porostů, která je s výjimkou špičkových vinic poměrně malá. Zcela odlišným trhem jsou také pozemky s ložisky nerostů. (Ort, 2019, s. 70)

2.1.1 Hodnototvorné vlastnosti pozemků

V případě investic do stavebních pozemků je nutné věnovat velkou pozornost hodnototvorným vlastnostem pozemků. Mezi ty patří dle Duška (2015, s. 42-44) zejména poloha, celková výměra, způsob využití pozemku, stupeň územního plánování, tvar pozemku a přítomnost inženýrských sítí. Ort (2019, s. 69) upozorňuje, že obrovskou výhodou pozemků je jejich nereprodukovatelnost. Kvantitativní stránka nabídky je proto fixní a nereaguje na žádné změny na trhu.

S tímto názorem souhlasí i Bradáč (2016, s. 413), který uvádí, že vlastnictví pozemku se stává zvláštní formou monopolu. Ceny pozemků v důsledku toho nereagují na změny tržního prostředí v takové míře jako například byty nebo rodinné domy.

V případě investic jsou nejvíce žádanou skupinou právě stavební pozemky, jejichž výjimečnost spočívá především v možnosti výstavby nemovitostí určených k bydlení nebo k podnikání. Tento typ pozemků tak dosahuje velmi vysoké míry zhodnocení a míry výnosnosti. Z hlediska investic se však jedná o „běh na dlouhou trať“, zhodnocení pozemků totiž může trvat klidně i několik let. V případě investic do pozemků tak není důležité hledisko likvidity, ale spíše poměr rizika a zisku. (Ort, 2019, s. 70)

Poloha

Poloha pozemku patří mezi faktory ovlivňující jeho hodnotu i jeho následnou prodejnost. Při výběru vhodného pozemku je tak nutné zvážit především to, kde se daný pozemek nachází, a to nejen v rámci výběru konkrétního města, ale i v rámci jeho části nebo dokonce ulice. (Ort, 2019, s. 71)

Výměra pozemku

Dalším důležitým faktorem je celková výměra pozemku. V případě pozemků platí tržně ověřený předpoklad, že větší pozemek je relativně levnější (v Kč/m²) než pozemek menší. Důvod je v zásadě jednoduchý – sektor subjektů, které si můžou dovolit investici do skutečně velkých pozemků je řádově menší než obrovská část zájemců o malé pozemky, které jsou určeny pro stavbu rodinných domů. (Ort, 2019, s. 72)

Stupeň územního plánování

Podle Duška (2015, s. 42) lze pozemek využít jako stavební, pokud je na něm zajištěno právo výstavby. Územní plán obce je dostupný na konkrétních stavebních úřadech, kde je možné zjistit, pro jaké účely je pozemek vedený. Pokud by byl například zanesený v zemědělském půdním fondu, musí zájemce počítat s tím, že bude nutné zažádat o jeho vynětí, které se může táhnout i velmi dlouhou dobu. Vhodné je zároveň prověřit i budoucí plány v oblasti územního plánování pro ujištění, zda není do budoucna v plánu kolem pozemku vést například dopravní tepnu nebo jiné stavby, které by svou přítomností mohly hodnotu pozemku výrazně snížit. (Dušek, 2015, s. 42)

Tvar pozemku

Velmi žádaným tvarem stavebního pozemku je tvar obdélníku s dostatečnou šířkou pozemku. Důvodem je skutečnost, že při stavbě je nutné dodržovat vzájemné odstupy jednotlivých staveb. (Česko, 2006)

Tvar pozemku tak svým způsobem udává i typ domu, který na něm lze postavit. Platí, že pro menší pozemky jsou vhodnější spíše patrové domy s malou zastavěnou plochou, naopak tisícimetrové parcely poskytnou dostatečnou plochu pro rozlehlé bungalovy.

Inženýrské sítě

Dobrá dostupnost inženýrských sítí, jako je elektřina, plyn, kanalizace a voda, hraje také podstatnou roli. Při současných technických možnostech sice není problém vyřešit jakékoliv technické vybavení pozemku, ale otázkou je, za jakou cenu. Pokud by náklady spojené s vybudováním inženýrských sítí překročily cenu obdobného technicky vybaveného pozemku (a na trhu by takových pozemků byl dostatek) neměla by tato investice smysl. (Mařík, 2007, s. 334)

2.2 Trh rezidenčních staveb

Obecně se stavbou rozumí „*výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kolna).*“ (Bradáč, 2016, s. 8)

Trh rezidenčních staveb pak představuje specifickou část trhu s nemovitostmi. Poptávanými objekty jsou v tomto případě byty a domy určené k bydlení – tedy k základní lidské potřebě. Tím se odlišují od ostatních staveb, jako jsou obchodní a průmyslové stavby nebo rekreační a podobná zařízení. (Ort, 2019, s. 83)

Prostřednictvím bydlení uspokojují lidé řadu svých sociálních potřeb, budují si prostředí pro rodinný život, pro své aktivity a vyžití. Kvalita bydlení výrazně ovlivňuje kvalitu života jedince a partnerských vztahů, bydlení má také vliv na soužití generací, výchovu dětí apod. To, jaké vlastnosti by měly stavby mít, aby splňovaly aspekty kvalitního bydlení, se mírně liší. V zásadě však kvalitní bydlení determinuje velikost užitné plochy, stáří nemovitosti a její technický stav, kvalita použitých materiálů a případně i některé přidružené prostory, jako je přítomnost garáže, zahrady, terasy nebo sklepu.

2.2.1 Hodnototvorné vlastnosti rezidenčních staveb

Lokalita

Lokace představuje jeden z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících tržní hodnotu bytů. Trh v České republice můžeme trh rozdělit na několik kategorií – trh hlavního města Prahy, trh statutárních měst, trh lázeňských a rekreačních měst, trh okresních měst a trh ostatních měst a obcí. (Ort, 2019, s. 83)

Podle mikro-lokalit lze pak trh rozčlenit i v rámci jednotlivých měst, s tímto členěním se ale většinou setkáváme pouze v rámci větších měst. Ve většině případů se trh dělí na byty a domy v prémiových lokalitách, které se nachází většinou přímo v centrech měst nebo ve velmi oblíbených a dobře vybavených částech města. Dále se člení na novostavby v rámci developerských projektů, které se nachází v okrajových částech města s prozatím nedostatečnou občanskou vybaveností, a nakonec se tu objevují tradiční lokality tzv. sídlišť, která se začala budovat na konci 50. let 20. století. (Ort, 2019, s. 83)

Dispozice

Řešení dispozice domu či bytu má na tržní hodnotu bytu poměrně zásadní vliv. Byty se samostatnými a neprůchozími pokoji jsou obecně dražší než ty s pokoji průchozími. Stejně tak jsou spíše preferovány byty, kde je možné propojit kuchyňskou část s obývacím pokojem a vytvořit tak jeden velký prostor. Na hodnotu bytu má vliv i přítomnost terasy či balkonu a dostatek úložných prostor. (Schneiderová – Heralová, 2011, s. 16)

Technický stav a konstrukce stavby

Hodnotu bytu neovlivňuje pouze jeho samotný stav, ale také stav budovy, ve které se nachází. Byt před rekonstrukcí, ale v dobře udržovaném a zrekonstruovaném domě, má pochopitelně větší hodnotu než nově zrekonstruovaný byt v chátrajícím domě. Podobný vliv na tržní hodnotu bytu má i to, z jakých materiálů je stavba postavena. Obecně platí, že byty v panelových domech jsou ve většině případů levnější než byty v domech cihlových. Je to dáno především předpokladem, že panelové domy mají horší zvukové a tepelné izolace. Přesto, že tomu tak v dnešní době už mnohdy není a některé renovované panelové domy mají mnohem lepší technické vlastnosti než cihlové, přetrvává u kupujících přesvědčení, že cihlové byty jsou kvalitnější. V případě rodinných domů platí obdobné pravidlo. To, z jakého materiálu a jakou technologií je dům postaven, má velmi často vliv i na jeho tržní cenu. Typickým příkladem jsou rozdílné ceny mezi domy zděnými a dřevostavbami. (Podlešák, 2019)

Ostatní

Mezi další přednosti nemovitostí patří i orientace oken, množství denního světla, výhledy na okolí, občanská vybavenost a služby v okolí nemovitosti. V případě bytových jednotek pak také přítomnost balkonu, terasy, sklepu, komory, garáže či dostatek parkovacích míst. V případě domu může jeho hodnotu ovlivnit velikost zahrady, svažítost terénu nebo umístění pozemku. Pokud budeme o koupi nemovitosti uvažovat jako o případné investici, je dobré brát všechny tyto vlastnosti v potaz a neřídit se pouze svými preferencemi. (Podlešák, 2019)

3 MAKROEKONOMICKÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH NEMOVITOSTÍ

Často kladenou otázkou v oblasti analýzy nemovitostního trhu bývá, jaký vliv mají makroekonomické faktory na jeho fungování a zdali jsou ceny nemovitostí těmito vlivy ovlivňovány. Identifikovat vztahy mezi jednotlivými veličinami však není možné bez znalosti ekonomické teorie. Následující kapitola proto pomocí odborné literatury blíže představí některé z makroekonomických ukazatelů, které budou následně zkoumány v praktické části práce. Zcela záměrně jsou uvedeny jen ty, které jsou z hlediska fungování nemovitostního trhu stěžejní.

3.1 Ekonomický výkon

Hrubý domácí produkt

Ekonomický výkon bývá běžně zachycen vývojem hrubého domácího produktu. Dle Soukupa a kol. (2018, s. 21) je HDP klíčovým ukazatelem zachycujícím výkonnost dané ekonomiky. Jurečka (2017, s. 35) definuje HDP jako „*součet peněžních hodnot finálních výrobků a služeb, vyprodukovaných během jednoho roku výrobními faktory alokovanými v dané zemi bez ohledu na to, kdo tyto faktory vlastní*“.

Pošta (2018, s. 2) upozorňuje, že ukazatel hrubého domácího produktu je tokovou veličinou, tzn. že se jedná o produkci, která je v podmínkách české ekonomiky sledována na čtvrtletní a roční frekvenci. Je tak podle něj zcela nesprávné ztotožňovat ukazatel hrubého domácího produktu s bohatstvím dané ekonomiky, protože bohatství je primárně stavovou veličinou.

3.2 Nezaměstnanost a stabilita cenové hladiny

Míra nezaměstnanosti

Karl Case (2017, s. 127) uvádí, že nezaměstnanost představuje základní klíčový ukazatel pro posouzení zdraví daných ekonomik. Vysoká míra nezaměstnanosti totiž podle něj představuje ve velkém počtu zemí značný problém a její dopady mohou mít dalekosáhlé důsledky.

To, že daný stát nevyužívá naplno své pracovní zdroje, ovlivňuje ekonomickou efektivnost dané země, úbytky hrubého produktu a zvyšování sociálního napětí. Cílem států je tak udržet míru nezaměstnanosti na co nejnižší úrovni.

Inflace

Rozdíl mezi dopadem inflace a nezaměstnaností spočívá v tom, že nezaměstnanost svými negativními důsledky dopadá pouze na některé občany, ale náklady inflace jsou rozprostřeny a dotýkají se celé populace. (Jurečka, 2017, s. 165)

Inflaci lze označit jako „poruchu rovnováhy základních makroekonomických veličin, která se projevuje růstem cen. Růst cen jako nejviditelnější symptom inflace je však jen vnějším projevem nesouladu ekonomických veličin. Přesto je zpravidla inflace vnímána a definována jako zvyšování cenové hladiny, které má za následek snižování kupní síly peněz“. (Jurečka, 2017, s. 128)

S podobnou definicí přichází i Spěváček a kol. (2016, s. 365), kteří inflaci vymezují jako *„nepřetržitý dlouhodobý růst agregátní cenové hladiny sledované prostřednictvím vývoje určitého cenového indexu.“*

V praxi se pak inflace v oblasti spotřebitelských cen měří pomocí přírůstku tzv. indexu spotřebitelských cen CPI. Index se zjišťuje pomocí balíčku zboží a služeb, který představuje typický nákupní koš běžného spotřebitele, ve většině případů jde tedy o výdaje na bydlení, dopravu, jídlo a pití. (Case, 2017, s. 163)

Poslední dobou zesiluje polemika o tom, zda se inflace pro potřeby inflačního cílování měří správně. Kritici současnému cenovému indexu vytýkají především slabé zahrnutí cen nemovitostí. (Gec, 2017)

Tímto tématem se intenzivně zabývá i viceguvernér ČNB Mojmír Hampl spolu s Tomášem Havránkem. Přestože je Česká republika jednou z mála zemí, která do ukazatele CPI ceny nemovitostí zahrnuje, autoři upozorňují na to, že zahrnutí je spíše jen symbolické. Kromě toho se údaje o cenách nemovitostí vztahují pouze na nákup bytů, které jsou pro sektor domácností nové. Ukazatel CPI tak vůbec nezahrnuje ceny starších nemovitostí, přestože převážná část obchodů s nemovitostmi se vyskytuje na sekundárním trhu. (Hampl a Havránek, 2017, s. 3)

V případě nemovitostního trhu může být inflace v určitém smyslu pozitivní, a to konkrétně pro investory do nemovitostí, kteří při financování nemovitosti využívají hypotečních úvěrů. Přestože nominální splátka roste, reálná hodnota splátky v čase díky inflaci klesá. (Syrový, 2004, s. 77)

3.3 Monetární politika

Jurečka (2017, s.184) definuje monetární politiku jako „*oblast ekonomické politiky, která usiluje o dosažení ekonomicko-politických cílů působením na monetární veličiny, jako jsou zejména nabídka peněz a výše úrokové míry*“. Jílek (2013, s. 15) dodává, že hlavní podstatou monetární politiky je regulování zejména krátkodobých úrokových měr a tím následné ovlivňování inflace, HDP a míry zaměstnanosti.

Tvůrcem a garantem monetární politiky jsou centrální banky. V případě České republiky má tedy za úkol provádět měnovou politiku Česká národní banka. Tuto povinnost jí ukládá jak Ústava ČR, tak také v zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Podle těchto zákonů má ČNB za úkol zabezpečovat zejména cenovou stabilitu a podporovat obecnou hospodářskou politiku vlády, která má vést k udržitelnému hospodářskému růstu. Podobnou úlohu mají všechny centrální banky působící v demokratických zemích s fungující tržní ekonomikou. K tomu, aby mohly svou úlohu centrální banky provádět, musí být dodržena jejich nezávislost. (Spěváček a kol., 2016, s. 431)

Cíle a nástroje monetární politiky

Pokud chtějí centrální banky dosáhnout svých hlavních cílů, musí si podle Jurečky (2017, s. 185) zvolit některé z nástrojů, které svým působením ovlivňují zprostředkující proměnné, jako jsou úrokové sazby nebo nabídka peněz. Teprve změna zprostředkujících proměnných se následně projeví v cílových proměnných. Nástroje měnové politiky se člení z různých hledisek. Nejčastěji však bývají členěny na přímé (administrativní) a nepřímé (tržní). Mezi přímé nástroje patří stanovování limitů úrokových sazeb nebo stanovování úvěrových stropů (neboli maximálních objemů úvěrů, které mohou být poskytnuty bankami). Přímé nástroje se nepoužívají moc často, ale přesto zůstávají v možnostech, které může centrální banka v případě nutnosti použít. Většinou se tomu děje v případě výrazné peněžní nebo celkové makroekonomické nerovnováze. Opakem přímých nástrojů jsou nástroje nepřímé, které bývají na rozdíl od přímých nástrojů používány mnohem častěji. Revenda (2011, s. 67) upozorňuje, že nepřímé nástroje na všechny subjekty trhu působí plošně a mnohem méně omezují svobodu jejich rozhodování. Za hlavní nepřímé nástroje označuje diskontní politiku, operace na volném trhu a změny míry povinných minimálních rezerv. Mimo tyto základní se do nepřímých nástrojů započítávají také intervence na devizových trzích, které centrální banky využívají za účelem regulace kursu národní měny.

3.3.1 Vliv monetární politiky na nemovitostní trh

Monetární politika ovlivňuje fungování realitního trhu hned několika způsoby. V první řadě ovlivňuje nemovitostní trh výší úrokových sazeb a výší úvěrových stropů. Dle Mishkina a Eakinse (2017, s. 12) lze předpokládat, že hypoteční sazby jsou upravovány podle sazby stanovené centrální bankou. Jelikož tato úprava trvá jistý čas, očekává se, že vztah hypotečních sazeb je zřejmě zpožděn.

Dále dochází z pohledu monetární politiky k ovlivňování realitního trhu nepřímými nástroji, zejména pak diskontní politikou. V rámci diskontní politiky působí centrální banka na úrokovou míru v ekonomice prostřednictvím vlastní úrokové míry, kterou jak uvádí Jurečka (2010, s. 166) „požaduje od obchodních bank, jež si od ní v důsledku nedostatku likvidity peníze půjčují. Působí také prostřednictvím úrokové míry, kterou platí obchodním bankám, jež si u ní uloží své přebytečné likvidní prostředky.“ Centrální banka má v podstatě dvě možnosti, jakými diskontní politiku provádět. Jsou jimi expanzivní měnová politika a restriktivní měnová politika.

Expanzivní měnová politika

Holman (2011, s. 639) uvádí, že cílem expanzivní měnové politiky je stimulovat hospodářství. Používá se tedy v situaci, kdy se očekává, že dojde oslabení hospodářství, zvýšení nezaměstnanosti nebo v případě očekávání nízké inflace. Tato politika spočívá ve snižování krátkodobé úrokové sazby a zvýšení nabídky peněz. Tím dojde ke snížení i ostatních úrokových měr. Obchodní banky jsou pak ochotné poskytovat více nových úvěrů a pro klienty jsou tyto úvěry atraktivnější. Důsledkem této politiky je však i tlak na zvýšení inflace. Domácnosti a podniky na základě toho více utrácí a tím se zvyšuje rychlost oběhu peněz v ekonomice. Tato politika prospívá i trhu nemovitostí a to tím, že domácnosti mají snazší přístup k získání hypotečních úvěrů, které jsou pro ně v tomto období výhodné.

Restriktivní měnová politika

Na rozdíl od expanzivní měnové politiky má restriktivní politika podle Holmana (2011, s. 640) za úkol utlumit hospodářství. Používá se tedy za účelem oslabení agregátní poptávky. Spočívá ve zvýšení krátkodobé úrokové míry a snížení nabídky peněz. Tímto krokem se následně zvýší i všechny ostatní úrokové míry v hospodářství. Restriktivní politika se používá v době přehřátého hospodářství a v situaci, kdy se očekává vysoká inflace a nízká nezaměstnanost. Obchodní banky jsou při poskytování úvěrů zdrženlivější. Domácnosti i podniky méně utrácí a tím se snižuje rychlost oběhu peněz v ekonomice.

Trh nemovitostí v tomto období slábne, snižuje se totiž počet domácností, které dosáhnou na financování prostřednictvím hypotečních úvěrů.

3.4 Fiskální politika

Definice fiskální politiky jsou u různých autorů lehce odlišné. Jurečka (2017, s. 209) uvádí, že si lze pod pojmem fiskální politiky je možné si představit „*využívání takových nástrojů, jako jsou výdaje ze státního rozpočtu, daně, cla, pravidla amortizace apod. k ovlivňování ekonomických procesů*“. Tvrdí také, že jde zejména o záměrné změny ve výdajích ze státního rozpočtu a v daních s cílem uvést ekonomiku do rovnováhy a podporovat její růst. (Jurečka, 2017, s. 209) S podobným výkladem přichází Slaný (2003, s. 138), který tvrdí, že fiskální politika představuje „*vládní aktivitu při stabilizaci ekonomického vývoje*“.

Cíle a nástroje fiskální politiky

Dle Dvořáka (2008, s. 26) je cílem fiskální politiky eliminovat negativní důsledky makroekonomických tržních selhání. Prioritou je tedy podle autora zajištění stabilizační funkce. Cíle fiskální politiky se dle Jurečky dělí na zprostředkující a hlavní. Mezi zprostředkující cíle zahrnuje autor agregátní poptávku a agregátní nabídku, které mají svou výši a strukturou vytvářet předpoklady pro naplnění hlavních cílů. Hlavní cíle pak tvoří rovnovážný produkt, plná zaměstnanost, cenová stabilita a vnější ekonomická rovnováha. (Jurečka, 2017, s. 210)

Aby bylo dosaženo ekonomické rovnováhy, využívá fiskální politika zejména dvou opatření, a to diskreční (záměrná) opatření a vestavěné stabilizátory.

Ochrana a kol. (2010, s. 76) uvádí, že diskreční opatření jsou výsledkem jednorázových rozhodnutí o fiskálních opatřeních vlády. Spočívají především ve změnách daňových sazeb nebo ve stanovení výše vládních výdajů v daných kapitolách státního rozpočtu. Naopak vestavěné stabilizátory jsou nástroje, které působí po jejich zavedení v hospodářství automaticky. Mají za úkol zmírňovat expanzi v období vzestupu, a to tím, že automaticky omezí výdaje, a naopak v době ekonomického poklesu mají za úkol automaticky zvyšovat výdaje. Za typický příklad vestavěných stabilizátorů je považován systém pojištění v nezaměstnanosti nebo systém progresivního zdanění příjmů.

3.4.1 Vliv fiskální politiky na nemovitostní trh

Nemovitostní trh bývá z pohledu fiskální politiky ovlivňován především daňovou politikou, která ovlivňuje celou naši společnost a přímo se tak dotýká i nemovitostního trhu. Výše

daňové povinnosti ovlivňuje disponibilní důchod obyvatelstva a tím pádem i poptávku na trhu nemovitostí. V českém daňovém řádu existují dokonce dvě daně, které se dotýkají přímo nemovitostního trhu. Jsou jimi daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí¹. Jurečka (2017, s. 210) uvádí, že na rozdíl od měnové politiky je fiskální politika méně pružná a na trh tak působí se zpožděním, a to vlivem zdlouhavého politického procesu.

Restriktivní daňová politika

Restriktivní daňová politika dle Jurečky (2017, s. 220) znamená zvyšování daňové povinnosti a jejím účelem je snižování agregátní poptávky. Zvyšováním daní totiž dochází ke zmenšování disponibilního důchodu, který spotřebitelé mohou použít na spotřební výdaje. Na trh nemovitostí tak působí restriktivní daňová politika negativně, se vzrůstající daňovou povinností totiž rostou zájemcům o koupi nemovitosti náklady na její financování a dochází tak ke snížení poptávky na nemovitostním trhu.

Expanzivní daňová politika

Tato politika způsobuje naopak snižování daňové povinnosti a má za úkol stimulovat agregátní poptávku. Spotřebitelům i firmám tak zůstává větší část disponibilního důchodu a tím i více zdrojů na případné investice. (Soukup, 2018, s. 217)

Pro nemovitostní trh to tak znamená příznivé období, kdy je dostatek zájemců o koupi nemovitostí, ať už za účelem investic nebo za účelem bydlení.

¹ Aktuálně se jedná o jejím zrušení.

4 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Obecně lze investici označit za „*ekonomickou činnost, při níž se subjekt (stát, podnik, jednotlivec) vzdává své současné spotřeby s cílem zvýšení produkce statků v budoucnosti.*“

(Valach a kol., 2010, s. 18)

S podobnou definicí přichází i Rejnuš (2016, s. 35), podle kterého je možné investici obecně chápat jako „*vkládání soudobých prostředků do určitých aktivit, které by měly v budoucnu přinést očekávaný výsledek.*“

Dle Rejnuše (2016, s. 35-36) lze investice systematizovat z mnoha různých hledisek. Nicméně nejčastěji se rozdělují podle druhu instrumentů, které investor za své peníze nakupuje, nebo případně podle jeho strategického záměru. Nejzákladnějším členěním je tedy dělení investic na finanční a reálné, a právě do reálných investic spadají i investice do nemovitostí.

4.1 Formy investování do nemovitostí

V zásadě se může do nemovitostí investovat dvěma způsoby. První možností je přímé investování, druhou možností je pak nepřímé investování. V následující části dojde k představení obou možností.

Přímé investování

U přímých investic platí, že investor své peněžní prostředky vloží do koupě reálné, hmatatelné nemovitosti. V případě reálných investic platí, že jsou vždy vázány na nějaký konkrétní předmět či podnikatelskou činnost. Mimo nemovitosti se mezi tyto investice tedy řadí i drahé kovy, umělecké předměty, sbírky a starožitnosti. Belás upozorňuje, že atraktivita reálných investic stoupá v případě vysoké volatility finančních trhů, v obdobích hospodářských a politických krizí. (Belás, 2013, s. 69)

Stejně jako každá investice má i tato své výhody a nevýhody. Mezi hlavní výhody řadí Martin Balko (© 2020) užitek, který koupená nemovitost přináší. Tento užitek je hned dvojího typu. Prvním typem je pravidelný měsíční příjem z pronajímané nemovitosti, druhým typem je samotná nemovitost, kterou majitel vlastní a po letech ji může buď prodat nebo si ji ponechat. Výhodou samotných nemovitostí je navíc fakt, že chrání hodnotu peněz po desetiletí a nepůsobí na ně inflace. Naopak za nevýhodu se dá považovat požadavek na vysoký vstupní kapitál, který je pro pořízení nemovitosti nutný, a ne každý takto velkým obnosem peněz disponuje. Jednou z možností, jak tuto překážku překonat, je využití

možnosti financování formou hypotečního úvěru, se kterým jsou však spjaty určité náklady. Další překážky pak představuje administrativní náročnost spojená s koupí nemovitosti hledání vhodných nájemníků, náklady na údržbu a nejistota ohledně vývoje úrokových sazeb. Formě přímého investování do nemovitostí se bude věnovat i praktická část diplomové práce.

Nepřímé investování

Dalším způsobem, kterým se může do nemovitostí investovat jsou nepřímé investice. Hlavní výhodou této formy investic je to, že není zapotřebí vysoká vstupní investice ani rozsáhlá analýza trhu, kterou udělají za klienta specializované firmy. V podstatě se tedy jedná o specifickou formu kolektivního investování. Mezi nejrozšířenější možnosti nepřímého investování do nemovitostí, kterými se mohou peníze zhodnotit, patří například nemovitostní fondy. Podle Jana Traxlera (© 2000) představují konzervativní investici s potenciálem stabilního výnosu kolem dvou až čtyř procent ročně. Důležité je však rozlišovat, zda se jedná o fond, který skutečně investuje do nemovitostí nebo pouze do akcií firem, které se realitami zabývají. Ve druhém případě totiž vývoj hodnoty naší investice ovlivňuje aktuální vývoj poptávky a nabídky po akciích konkrétních společností na burze. Tyto fondy tím pádem vykazují velmi vysokou cenovou volatilitu. Naopak „pravé“ nemovitostní fondy jsou cenově stabilní – s domy a byty se totiž neobchoduje na burze, a jejich cena se tak nemění každý den.

4.2 Výhody investování do nemovitostí

V případě, že se investor rozhodne pro investici do nemovitosti, nemusí složitě získávat odborné znalosti a dovednosti, aby mohl tuto investici realizovat. K tomu, aby mohl začít, mu stačí obecné znalosti a základní dohledatelné informace. Díky tomu, že se trh nemovitostí nemění z minuty na minutu a ke změnám dochází spíše v intervalech několika let, nemusí ani nutně zkoumat jeho vývoj v pravidelných krátkých časových úsecích a reagovat rychle na jeho vývoj. Za další výhodu se považuje samotná podstata realit. Nemovitosti se řadí mezi hmotná aktiva tzn., že mají hmatatelnou podobu, a díky tomu jsou odolné vůči inflaci. Výhodou představuje i to, že u nemovitostí obecně nedochází v krátkých časových intervalech k výrazným změnám jejich cen. Zásadní změnu může způsobit pouze nějaký silný impuls, ať už ze strany nabídky nebo poptávky. K výraznějšímu plošnému poklesu cen může dojít například v důsledku finanční krize, kdy se majitelé nemovitostí dostanou do finančních potíží a budou nuceni své nemovitosti prodat. Převaha nabídky nad nedostatečnou kupní

sílu pak může stáhnout ceny nemovitostí dolů. V tomto případě zaznamená první náznaky většinou trh s komerčními nemovitostmi, jako jsou kancelářské, maloobchodní a výrobní prostory nebo také hotely a podobná zařízení. Reziidenční nemovitosti na tuto situaci reagují až jako poslední, protože střechy nad hlavou se lidé zbavují až v tom nejkrajnějším případě. V neposlední řadě se za výhodu nemovitostí obecně považuje pravidelný a stabilní výnos, který z pronájmu nemovitostí plyne a přináší tak jeho vlastníkovvi pravidelný měsíční příjem v podobě nájmu.

4.3 Ukazatele výkonnosti

4.3.1 Tok peněz

Dle Koreise (© 2017, s. 16) představuje tok peněz velice jednoduchý ukazatel, který investorovi ukazuje přehled všech peněžních příjmů a výdajů za daný časový úsek, většinou jeden měsíc. Pokud za tento časový úsek převládala strana peněžních příjmů nad výdaji, znamená to, že investice generovala kladný peněžní tok. Pokud však převládaly peněžní výdaje nad příjmy, je situace opačná a investorovi hrozí nepříjemné finanční komplikace.

Tento ukazatel bude jedním ze stěžejních ukazatelů v analytické části této práce. Prezentovat bude to, zda může investice do vybraných nemovitostí generovat pasivní příjem formou pronájmu. Stranu příjmů bude v tomto případě tvořit pouze přijaté měsíční nájemné, mezi výdaje se pak zařadí splátka hypotečního úvěru, příspěvek do fondu oprav, pojištění, daň z nemovitosti a výdaje na drobné opravy. V některých případech se na stranu výdajů mohou přičítat i náklady na správu nemovitosti, což je specifická služba, kterou poskytují realitní kanceláře v případě, že je pro investora neefektivní se o danou nemovitost starat. Ukazatel peněžního toku je tak prvotním ukazatelem, pomocí kterého se zjišťuje, zda nemovitost generuje pro investora kladný měsíční příjem.

4.3.2 Nárůst hodnoty

Nárůst hodnoty je specifický ukazatel, jehož podstatu můžeme využít až při prodeji nemovitosti, proto se tímto konkrétním ukazatelem nebudeme v projektové části své práce zabývat. Pro investora je však tento indikátor bezesporu důležitý. Koreis (2017, s. 20) tvrdí, že hodnota nemovitosti může v čase narůst v tom případě, že se například nachází v žádané lokalitě nebo získá nějakou historickou hodnotu atd. Z pohledu investora je cílem nemovitost prodat se ziskem, tedy za vyšší prodejní cenu oproti kupní ceně, za kterou nemovitost sám pořídil.

4.3.3 Snížení dluhu

Pokud nemá investor ke koupi nemovitosti dostatek vlastních prostředků, je nucen potřebnou část dofinancovat prostřednictvím cizích zdrojů. Ve většině případů se jedná o financování prostřednictvím čerpání hypotečního úvěru. V situaci, kdy dosahuje investor kladného peněžního toku pak splátky hypotečního úvěru hradí z peněz získaných za obdržení pronájem. V podstatě tak splátky hypotečního úvěru hradí nájemci.

4.3.4 Čistý zisk a dílčí ukazatele

To, zda je investice výhodná, se může posuzovat i podle výše ročního čistého zisku. Čistý zisk je ukazatel, který bere v potaz faktory, jako je hrubý příjem, neobsazenost, provozní zisky a provozní náklady. Hrubý příjem představuje potenciální částku za nájemné, kterou můžeme během ročního období získat. V praxi však velmi často dochází k tomu, že nastane výpadek v placení nájmu nemovitosti, a ta se proto stane neobsazenou a jejímu majiteli neplyne žádný příjem. Z důvodu opatrnosti se proto doporučuje zahrnout při výpočtu čistého zisku i určité procento neobsazenosti, dle zkušeností z Hanácké realitní kanceláře se v analytické části bude počítat s 8 % mírou neobsazenosti. Pokud se tedy od hrubého příjmu odečte určité procento neobsazenosti, vznikne veličina, kterou nazýváme provozní příjem. V potaz se musí brát i provozní náklady, které představují veškeré roční výdaje, které je investor nucen vynaložit při provozu nemovitosti.

4.4 Výnosnost a návratnost

Výnosnost a návratnost investice představují dva základní ukazatele, které by si měl každý investor před vynaložením prostředků do jakékoliv investice zjistit a dobře zvážit. Podle nich se totiž pozná, zda se konkrétní investice vyplatí či nikoliv. (Koreis, 2017, s. 30)

4.4.1 Výnosnost investice

Základním ukazatelem toho, jak je investice kvalitní, je míra výnosnosti neboli rentability investice. Tento ukazatel dle Polácha a kol. (2012, s.74) vyjadřuje „*kolik zisku ročně přinese koruna investovaného kapitálu.*“ Roční výnos investice se vypočítá jako podíl čistého ročního zisku a celkových vložených prostředků, poté se výsledek vynásobí stem, čímž se získá ukazatel výnosnosti investice v procentech. Podobným způsobem se dá zjistit i výnosnost vlastních vložených prostředků. Ta se zjistí následovně. První se vypočítá podíl ročního čistého zisku a vlastních vložených prostředků a následně se výsledek opět vynásobí stem, tím se získá ukazatel výnosnosti vlastních vložených prostředků.

4.4.2 Návratnost investice

Celková doba návratnosti investice je ukazatel, který říká, za jak dlouho se investované prostředky vrátí. (Janda, 2011, s. 44) Tento ukazatel se běžně udává v letech. Vypočítá se tak, že se zjistí podíl celkových vložených prostředků a ročního čistého zisku. Zjistit je možné i návratnost vlastních investovaných prostředků, které se vypočítají jako podíl vlastních investovaných prostředků a ročního čistého zisku, výsledek je pak uváděn opět v letech.

4.5 Daně a pojištění

Z vlastnictví nemovitosti plynou určité daňové povinnosti. Většinou se jedná o následující tři druhy daňových závazků – daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí a pokud se jedná o investiční nemovitost, tak také daň z pronájmu.

4.5.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí se řadí mezi tzv. přímé daně. Každoročně je jejím prostřednictvím zdaňováno vlastnictví nemovitých věcí. Tato daň se dělí na dvě podskupiny, tedy na daň z pozemků a daň se staveb a jednotek, přičemž každá z těchto daní se stanovuje samostatně. Zdaňovacím obdobím je v případě této daně jeden kalendářní rok. Přiznání k této dani se podává pouze v případě, že v uplynulém roce došlo k nabytí nemovitosti. Následující roky se už jen každoročně vypočtená daň uhradí. Znamená to tedy, že pokud se stal někdo vlastníkem nemovitosti například v roce 2019, musí podat daňové přiznání do konce ledna 2020 a daň zaplatit do konce května 2020. Výpočet daně se provádí tak, že se jako první určí základ daně, tedy výměra a druh pozemku (v případě pozemků) a podlahová plocha (v případě staveb a jednotek) vynásobená daným koeficientem. Poté se vynásobí základ daně koeficientem dle počtu obyvatel obce, případně ještě i místním koeficientem, v případě, že je místní vyhláškou stanoven. Všechny podrobnosti o této dani upravuje Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

4.5.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí představuje daň, která se platí v případě, že dochází ke koupi nemovitosti – jde tedy o jednorázovou daň. Původně hradil tuto daň standardně prodávající, ale v roce 2016 došlo ke změně a nyní je hrazena kupujícím. Výše této daně činí 4 % a daňové přiznání je třeba podat do konce třetího měsíce ode dne, kdy byla provedena změna vlastnictví na katastrálním úřadě. Osvobozeny jsou od této daně novostavby a stavby

ve veřejnoprávní oblasti. Daň upravuje Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí. V důsledku koronavirové krize se však jedná o úplném zrušení této daně ve snaze znovu rozpochybovat nemovitostní trh. (Žurovec, © 2020) V dubnu 2020 přijala vláda návrh na její zrušení a teď se už čeká jen na schválení Poslaneckou sněmovnou.

4.5.3 Zdanění příjmů z pronájmu

V případě zdanění příjmů z pronájmu nemovitostí je důležité rozlišovat, zda je nemovitost vlastněná fyzickou osobou nebo je v obchodním majetku firmy. V případě, že by byla zapsaná v obchodním majetku firmy se jedná o zdanění příjmu z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti a postupuje se dle § 7 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

Pokud je ale nemovitost vlastněná fyzickou osobou, pak se postupuje podle § 9 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Základem daně jsou v tomto případě příjmy z nájmu snížené o výdaje, které je možné vyčíslit dvěma způsoby. Buď se náklady vyčíslí formou paušálu ve výši 30 % a to až do výše 600.000 Kč, nebo je možné uplatnit skutečné výdaje. Do skutečných výdajů je možné započítat například náklady vynaložené na pojištění nemovitosti, výdaje do fondu oprav, odpisy, náklady na vybavení a rekonstrukci, úroky z hypotéky, provize realitnímu makléři atd. (Gola, © 2020)

V tomto případě je však nutné vést poctivě veškerou evidenci příjmů a výdajů, což je v praxi velmi pracné a časově náročné. V projektová část se z tohoto důvodu výpočtu této daně nebude věnovat.

4.5.4 Pojištění

Pojištění představuje další nedílnou část, kterou by měl investor při koupi nemovitosti zvážit. Běžně se ve spojitosti s nemovitostmi využívá dvou druhů pojištění, jedná se o pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti. I když by se na první pohled mohlo zdát, že se jedná o totéž, není tomu tak. V případě pojištění nemovitosti se pojistka vztahuje na pevné součásti bytu nebo domu, tzn. na zdi, střechu okna, dveře, obklady, radiátory, podlahové krytiny apod. Naopak pojištění domácnosti se vztahuje na vybavení bytu, tedy na nábytek, elektroniku, koberce, svítidla a ostatní vybavení. (Top-pojištění, © 2020)

Možné je sjednat i pojištění odpovědnosti z vlastnictví nebo držby nemovitosti. Temrová (2013, s. 126-127) upozorňuje, že v případě financování nemovitosti bankovním úvěrem je nutné zřídit i tzv. pojištění nemovitosti zřízené k úvěru.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

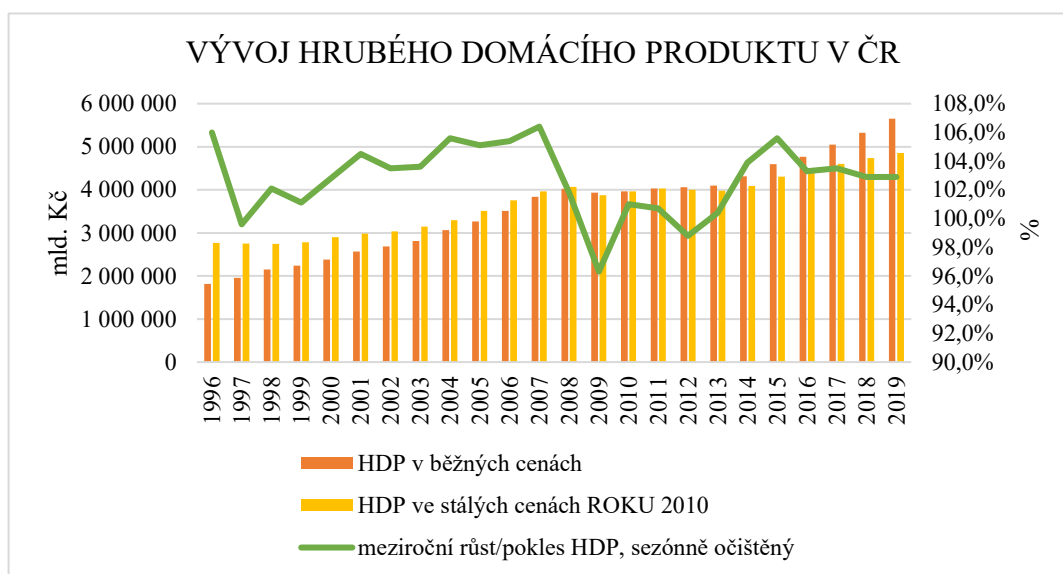
5 MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ ČESKÉ REPUBLIKY

Realitní trh představuje neoddelitelnou součást ekonomického prostředí. Je proto nezbytné před jeho samotným zkoumáním zmapovat makroekonomický vývoj prostředí, ve kterém se tento trh nachází. Tato kapitola se tak bude věnovat stručné analýze vybraných makroekonomických ukazatelů v České republice.

5.1 Hrubý domácí produkt

Vývoj hrubého domácího produktu v České republice

To, jak si daná ekonomika vede neboli jaký je její ekonomický výkon, bývá velmi často prezentováno vývojem hrubého domácího produktu (HDP). Následující graf zachycuje vývoj HDP v běžných a stálých cenách (roku 2010) společně s meziročním růstem/poklesem HDP.



Graf 1 Vývoj HDP v České republice

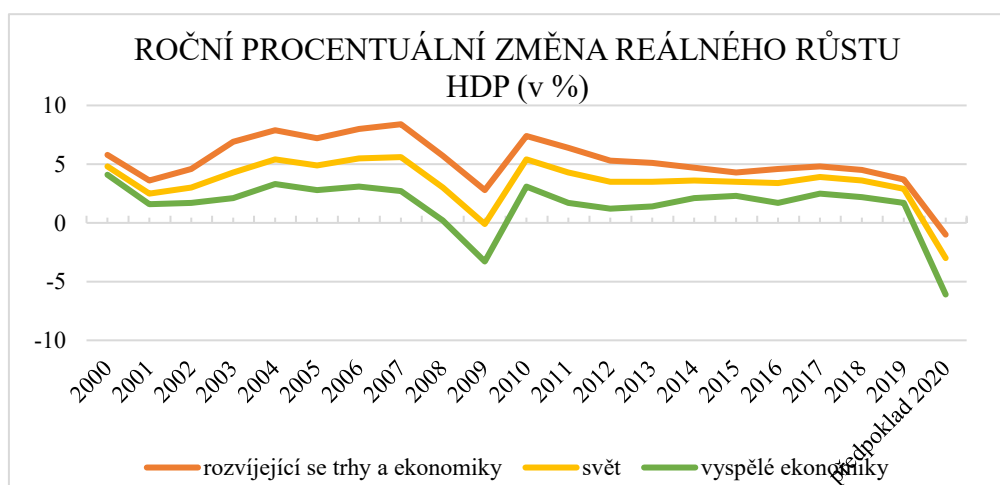
Vlastní zpracování dle CZSO

Citelné zpomalení růstu HDP lze pozorovat po roce 1996, po němž se česká ekonomika ocitla v recesi. Tento vývoj může souviset s poklesem výroby, zvýšením míry nezaměstnanosti, tlakem na nižší mzdy, nasycením podnikatelských aktivit a vzrůstající tendencí k vládním deficitům. Po tomto roce se křivka meziročního indexu HDP otočila a ubírala se opět směrem vzhůru. Ekonomickou situaci se povedlo oživit zvýšením domácí

spotřeby, zvýšením konkurenceschopnosti podniků, pobídkami zahraničním investorům a také vládními zásahy podporujícími podnikání, jako bylo například snížení daňového zatížení. Růst byl však také z části financován zvyšujícím se deficitním trendem národních účtů. Růstový trend se podařilo, až na mírné korekce, udržet po celých následujících deset let. Typickým znakem tohoto období byla zvyšující se míra otevřenosti ekonomiky a růst závislosti na exportu. Další pokles úrovně HDP nastal mezi roky 2008 a 2009. V tomto případě se jednalo o období poměrně hluboké recese české ekonomiky, do které se dostala vlivem vnějšího šoku. Epicentrem tehdejší ekonomické krize se staly v roce 2007 Spojené státy americké, do České republiky dorazila krize prostřednictvím globálních trhů o něco později. Domácí ekonomika tehdy pocítila dopady vysoké otevřenosti, průmyslové specializace a svého proexportního zaměření. Díky dobrým výchozím podmínkám však česká ekonomika nevykazovala výraznější makroekonomickou nerovnováhu a problémy se v domácí ekonomice projevíly pouze v omezené míře. Stabilním zůstal i bankovní sektor, který nepotřeboval finanční podporu vlády. Stimulační politikou, která se projevila například snižováním úrokových sazeb, se podařilo krizi zažehnat a od roku 2010 nastal opět růstový trend. Třetí recese na sebe ale nenechala dlouho čekat a objevila se už v roce 2012. Opět se zde ukázala vysoká závislost české ekonomiky na exportu a tím i velká citlivost na vývoji zahraničních ekonomik. Pokles byl způsoben zejména oslabením největších exportních trhů v čele s německým trhem a také utlumením domácí poptávky. K oživení ekonomiky došlo až ve druhé polovině roku 2013 a růstový trend s drobnými korekcemi pokračoval až do roku 2019. Letos českou ekonomikou otřásla pandemie koronaviru, která zapříčinila obrovský ekonomický šok. V prvním čtvrtletí došlo k poklesu HDP o 3,6 %, největší propad se však teprve očekává, jeho síla bude záviset především na budoucích dopadech pandemie a očekávané druhé pandemické vlně v podzimních měsících. Celosvětový negativní ekonomický vývoj způsobil nejen pokles zahraniční poptávky a propad podnikových investic, ale odrazil se i na nižší spotřebě domácností. Stagnace se dotkla téměř všech odvětví, jak zpracovatelského průmyslu, obchodu, dopravy, ubytování tak i pohostinství. Míra konečného ekonomického propadu tak bude záviset zejména na tom, jak rychle se bude česká ekonomika po pandemických omezeních zotavovat.

Vývoj hrubého domácího produktu ve světě

Provázanost světové ekonomiky dokazuje následující graf č. 2. Z něj je patrné, že do hluboké hospodářské recese upadly v roce 2008 všechny země světa. Díky stabilizačním opatřením prostřednictvím fiskálních a měnových politik jednotlivých vlád se situaci podařilo zvládnout a postupně uklidnit. Nástroji stabilizace byla tehdy masivní fiskální expanze spolu s nízkými úrokovými sazbami. Finanční systém se tehdy podařilo zachránit, výraznému ekonomickému propadu se však zabránit nedalo. Finanční krize z let 2008-2009 tak odhalila nestabilitu základu, na němž byl založen globální hospodářský růst. Základ tehdy tvořil velký podíl dluhového financování jednotlivých států. Výše státního dluhu některých zemí je stále tak velká, že jsou tyto závazky v krátkém či střednědobém horizontu v podstatě nesplacitelné.



Graf 2 Roční procentuální změn a reálného růstu HDP

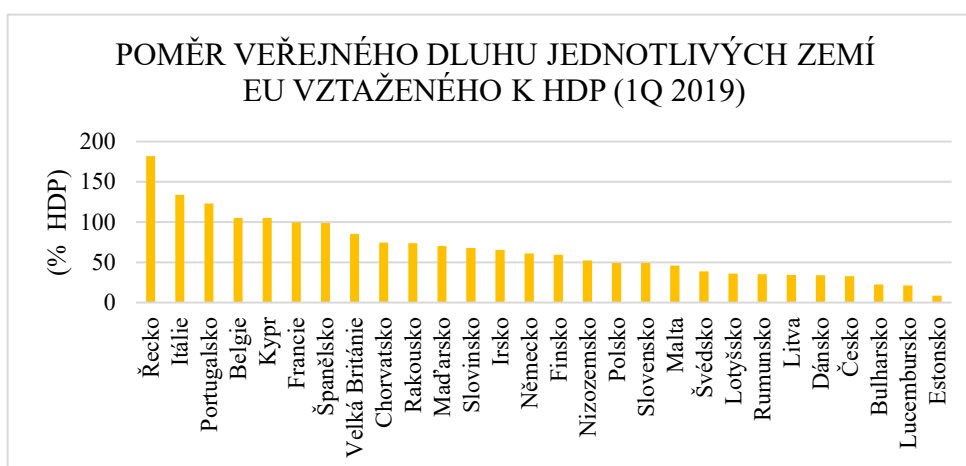
Vlastní zpracování dle IMF

Nyní však čelí svět nové hrozbě. V roce 2020 došlo vlivem pandemie koronaviru k tvrdému zásahu do všech světových ekonomik. Přijatá opatření proti šíření tohoto viru podle řady odborníků vyvolají globální recesi. Odpovídá tomu i vývoj na finančních trzích, kde dochází k růstu nejistoty a prudkému padání cen aktiv. S ohledem na dynamický vývoj situace je kvantifikace ekonomických dopadů s ohledem na dynamický vývoj situace velmi obtížná. Reakcí velké části hospodářských politik zasažených zemí je razantní uvolnění a přijetí masivních monetárních, fiskálních a ostatních stimulů. Nejhlubší pokles se předpokládá v oblasti zahraničního obchodu a investic do fixního kapitálu. Očekává se také nižší spotřeba domácností, snížení poptávky po práci, zvýšení míry nezaměstnanosti a také pokles

průměrné reálné mzdy. Pandemií bude nejspíš ovlivněno také hospodaření sektoru vládních institucí. Hluboký propad ekonomické aktivity s sebou přinese pokles dynamiky daňových příjmů spolu se zvýšením výdajů vynakládaných na boj proti koronavirové nákaze a jejího dopadu. Makroekonomická predikce je však závislá na velkém množství faktorů, zejména na tom, jak se bude šířit nový typ koronaviru. Mimo to bude také záležet na nastavení budoucích vztahů mezi Spojeným královstvím a Evropskou unií nebo na napětí v oblasti mezinárodních obchodních vztahů.

5.2 Zadluženost

V porovnání s ostatními zeměmi Evropské unie je zadlužení České republiky na velmi slušné úrovni. Následující graf č. 3 nabízí pohled na výši veřejného dluhu vztaženého k hrubému domácímu produktu daných zemí. Jednoduše řečeno jde vlastně o období poměru dluhu a příjmů.



Graf 3 Výše veřejného dluhu jednotlivých zemí EU

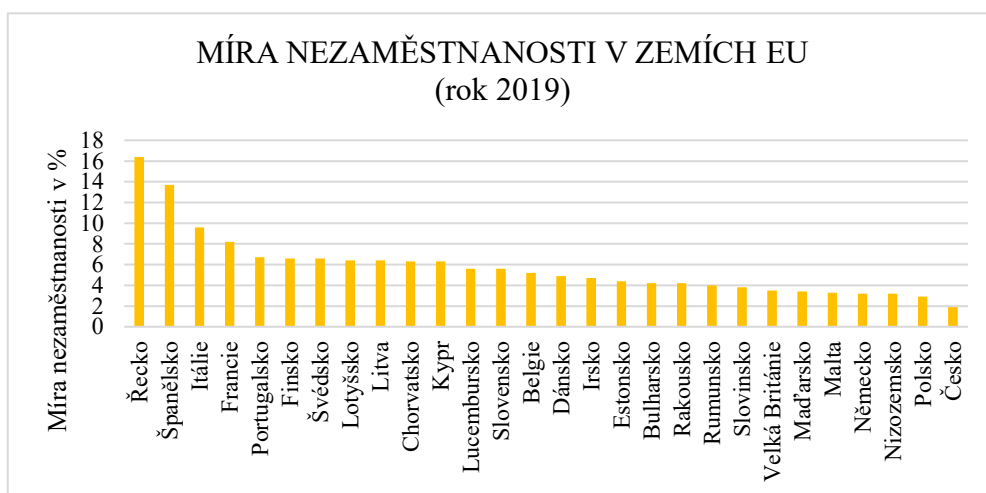
Vlastní zpracování dle Eurostat

Veřejný dluh České republiky se dlouhodobě držel na hranici zhruba 30 % v poměru k HDP. Česká republika se tak řadí mezi nejméně zadlužené státy Evropské unie. Nízká míra zadlužení poskytuje Česku dobrý manipulační prostor, a to především v současné situaci, která si bude vyžadovat vysokou míru finanční podpory ze strany státu. Na rozdíl od České republiky může zvyšování zadlužení způsobit problém v některých jiných zemích Evropské unie, které jsou na tom z pohledu zadluženosti podstatně hůře. První příčky obsadily země jako je např. Řecko, kde tvoří poměr veřejného dluhu k HDP 181,9 %, dále pak Itálie

se 134 %, Portugalsko 123 % a Belgie 105,1 %. Přesto, že by se podle Maastrichtské hranice měla únosná míra zadluženosti pohybovat okolo zhruba 60 % HDP, se nad touto hranicí ocitla téměř polovina států EU.

5.3 Nezaměstnanost

Míra nezaměstnanosti se v červnu minulého roku pohybovala na rekordně nízké hranici 1,9 %. Ve srovnání s dalšími zeměmi Evropské unie se tak Česká republika umístila na prvním místě s nejnižší nezaměstnaností. Oproti Řecku je míra nezaměstnanosti v ČR až osmkrát menší. Očekávaný propad ekonomiky se však s největší pravděpodobností projeví i na tomto ukazateli.



Graf 4 Míra nezaměstnanosti v zemích EU za rok 2019

Vlastní zpracování dle Eurostat

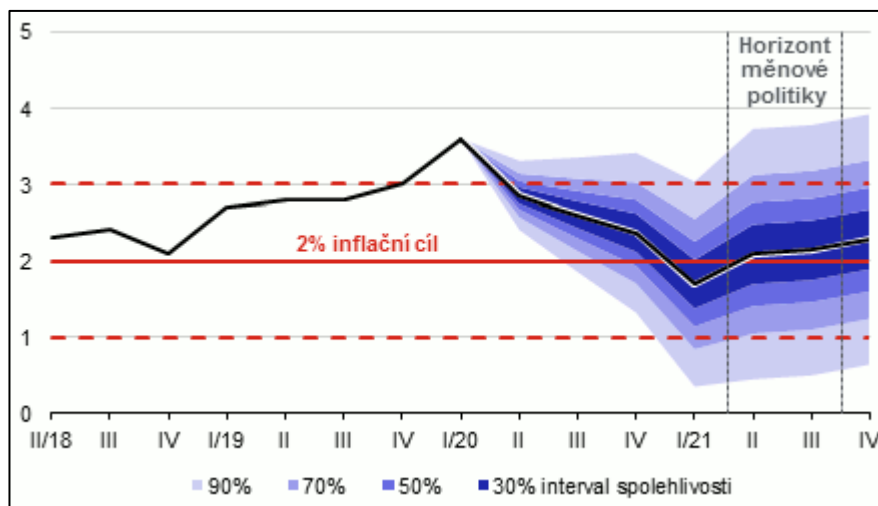
5.4 Inflace

V důsledku pandemických opatření došlo v prvním čtvrtletí roku 2020 k prudkému nárůstu spotřebitelských cen. Přispěla k tomu zejména rychlá dynamika růstu cen potravin. Tento vývoj byl způsoben hned několika faktory jako bylo například zvýšení spotřebitelské poptávky v době zahájení karanténních opatření po potravinách, dále pak nedostatkem pracovníků v oblasti zemědělství, chladného počasí ze začátku sezóny a v neposlední řadě omezením mezinárodní dopravy vlivem koronavirových opatření.



Graf 5 Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen
Vlastní zpracování dle CZSO

Podle slov guvernéra České národní banky Jiřího Rusnoka (Česká národní banka, © 2020) se aktuální inflace bude z 3,2 % postupně snižovat a v nejbližších měsících klesne pod horní hranici tolerančního pásma cíle, a to především vlivem protiinflačních dopadů koronavirové pandemie v podmínkách hlubokého propadu domácí ekonomické aktivity. Upozorňuje také, že se růst celkových nákladů dočasně skokově zrychlí v důsledku nedávného prudkého oslabení kurzu koruny. K poklesu inflace ale následně přispějí citelně oslabené domácí inflační tlaky, odrážející dopady vládních a firemních karanténních opatření. Podle slov guvernéra se tak inflace dostane na přelomu letošního a příštího roku lehce pod 2 % cíl.



Graf 6 Prognóza celkové inflace v ČR

Zdroj Česká národní banka

6 VÝVOJ NEMOVITOSTNÍHO TRHU V ČR

Český nemovitostní trh si stejně jako ostatní tržní struktury musel projít svým vývojem. Následující kapitola si tak klade za cíl stručně popsat historii nemovitostního trhu a objasnit některé zásadní okamžiky.

6.1 Nemovitostní trh v ČR po roce 1989

Rok 1989 znamenal pro celou českou ekonomiku zásadní obrat. Pád komunistického režimu s sebou přinesl mnoho změn. Jednou z nich byl i přechod z neefektivního centrálního plánování k tržní ekonomice. Politické a ekonomické změny se dotkly i nemovitostního trhu a oblasti bydlení. Nejzásadnější událostí, spojovanou s transformací nemovitostního trhu byla restituce bytového fondu a privatizace.

Restituce

Restituce započala již na počátku 90. let minulého století. O navrácení majetku mohli požádat ti, kterým byl majetek zkonfiskován nebo ho do své správy dostal stát, a to za většinou nevýhodných podmínek pro původní majitele. Tímto aktem došlo k významným změnám ve vlastnických strukturách. Podstatný vliv na budoucnost bytové politiky tak získal nový segment soukromých majitelů, kteří se stali poskytovateli nájemního bydlení.

Privatizace

Další velkou změnu zapříčinil bezúplatný převod bytového fondu z rukou státu do vlastnictví obcí. Pro obce to znamenalo novou situaci, kdy se znenadání staly správci převedeného majetku, aniž by byl posílen jejich rozpočet. Často se přitom stávalo, že vybrané nájemné nepokrylo ani náklady na správu a údržbu bytů. Obce tak byly nuceny byty zprivatizovat, aby se zbavily zátěže pro svůj rozpočet. Privatizací se také téměř úplně vymýtil sektor podnikových bytů, které dříve tvořily důležitou součást bytového fondu.

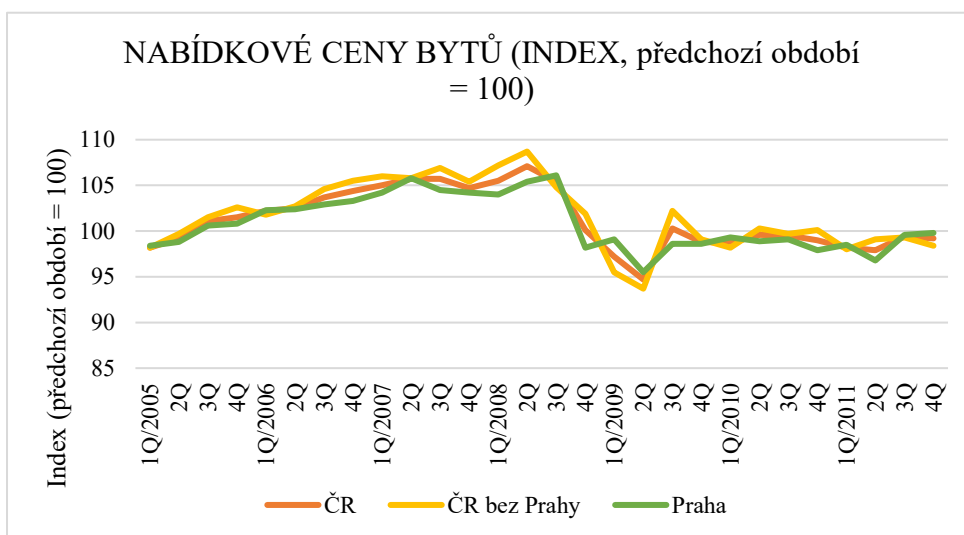
Pokles bytové výstavby a růst cen stavebních prací

Na trh s nemovitostmi měly všechny tyto politicko-ekonomické změny velký vliv. Mimo jiné způsobily pokles intenzity bytové výstavby, kde došlo k významnému omezení financování nově zahájených bytů se státní účastí. Svůj vliv na to měl především růst cen stavebních prací. S počátkem 90. let je spojeno i zavedení některých nových nástrojů

v oblasti bytové politiky. V tomto období například vzniká možnost stavebního spoření, získávání hypotečních úvěrů a zavádí se i postupná deregulace nájemného.

6.2 Nemovitostní trh v ČR po roce 2009

Dalším významným obdobím, kterým si český realitní trh prošel byl rok 2008 kdy se v České republice naplno projevila finanční krize. Její počátky byly v České republice zaznamenány už v roce 2007, na realitním trhu se však první náznaky krize objevily až s určitým zpožděním, a to ve druhé polovině roku 2008. Pokles zaznamenal zejména rezidenční trh, na kterém se už od začátku roku 2008 zpomalila výstavba a zároveň poklesla i poptávka po nemovitostech. O rok později došlo k prohloubení krize v důsledku snížení celkové investiční aktivity. Krize se posléze dotkla všech segmentů realitního trhu, způsobila pokles poptávky a v důsledku toho i pokles cen nemovitostí.



Graf 7 Index nabídkových cen bytů v období 2008-2009

Vlastní zpracování dle CZSO

Výrazný pokles poptávky v rámci rezidenčního trhu

Rezidenční trh prošel v letech 2008-2009 značnou proměnou. Právě tento segment realitního trhu zaznamenal nejvyšší pokles poptávky po nemovitostech, ale zároveň i snížení nabídky a pozastavení přípravy a realizace nových projektů. K poklesu realizovaných cen došlo hlavně u panelových bytů v méně atraktivních lokalitách a u developerských projektů, jejichž ceny byly výrazně nadsazeny díky realitnímu boomu z předchozího období.

Zpřísnění podmínek financování nemovitostí

V důsledku finanční krize došlo také ke zpřísnění podmínek financování nemovitostí. Finančních zdrojů pro poskytování hypotečních úvěrů nebyl dostatek, a to z důvodu zamrznutí mezibankovního trhu a malého množství volné likvidity. Důvodem byla nedůvěra bank v půjčování peněz na mezibankovním trhu a zvyšování likvidních a rizikových přírůžek. Situace se posléze projevila na investičním trhu, kde dle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (Artn, © 2010) poklesly meziročně realitní transakce až o 46 %.

6.3 Nemovitostní trh v ČR v současnosti

Realitní trh v roce 2019

Velkým tématem v oblasti realitního trhu byla v uplynulých letech legislativa. Komplikované a pomalé schvalovací procesy ovlivňovaly všechny segmenty trhu. Developeři nemohli dostatečně rychle reagovat na poptávku na trhu a nedostatečná nabídka bytů tak způsobila další růst cen. V reakci na to docházelo i k neustálému růstu cen nájmu po celé České republice. Vysoká poptávka po bydlení byla typická zejména pro Prahu, kde se nedostatek bytů projevil nejvíce. Situaci v hlavním městě způsobila především rozsáhlá nabídka krátkodobého pronájmu bytů turistům. Tento trend způsobil odliv místních obyvatel z historické části města a měl vliv na míru kvality života obyvatel sousedních bytů v bytových domech. V rámci trhu s kancelářskými prostory se projevil trend různých variant coworkingových kanceláří a podobných prostor, což způsobilo mírný pokles v uzavřených transakcích. Maloobchodní trh nezaznamenal v roce 2019 výraznější růst, novým trendem se však stalo intenzivnější spojování tradičního “kamenného” a on-line obchodu. Pro investory se v tomto roce stalo zajímavým využívání brownfieldů a lokalit, které byly zanedbané nebo nevyužívané a jejich zájem o tento druh nemovitostí tak diametrálně rostl. Alarmujícím faktem posledních let se stává zvyšování majetkové nerovnosti. Nemovitosti se začínají soustřeďovat do rukou té části populace, která své prostředky vkládá do investičních nákupů. Rozdíly navíc způsobuje i velmi rozdílné rozložení cen mezi jednotlivými kraji.

Následující tabulka č. 1 demonstruje rozdíl nemovitostních cen mezi jednotlivými kraji pomocí průměrné doby návratnosti investic. Zatímco v Ústeckém kraji se investice do nemovitosti investorovi vrátí v průměru do osmi let, v jiných částech republiky je to až o více než dvanáct let později.

Tabulka 1 Doba návratnosti investic podle jednotlivých krajů České republiky za rok 2019

Kraj	Doba návratnosti investice v letech
Ústecký kraj	8,3
Moravskoslezský kraj	13,8
Pardubický kraj	17,4
Karlovarský kraj	17,7
Kraj Vysočina	18,1
Zlínský kraj	19,0
Liberecký kraj	19,1
Královéhradecký kraj	20,3
Středočeský kraj	21,4
Jihočeský kraj	22,0
Plzeňský kraj	22,1
Olomoucký kraj	22,4
Hlavní město Praha	23,8
Jihomoravský kraj	25,0

Zdroj: Realitnipes.cz

Jak je ale finančně náročná koupě takového bytu pro místní obyvatele? Tabulka č. 2 nabízí srovnání cen nemovitostí s průměrným platem v dané lokalitě. Na základě zkoumaných dat jsou podle tohoto srovnání nejdražší byty v Praze. Na koupi bytu s dispozicí 2+kk a s výměrou 60 m² si musí investor v hlavním městě našetřit více než dvanáctinásobek průměrného ročního platu. Těsně za Prahou následuje Jihomoravský kraj, kde takový byt přijde na téměř desetinásobek průměrného ročního platu. V těsném závěsu je Jihočeský kraj, kde koupě bytu vyjde na devítinásobek průměrného ročního platu. Nejlépe podle tohoto klíče vychází pořízení bytu v Ústeckém kraji, kde ke koupi bytu postačí zhruba trojnásobek ročního platu.

Tabulka 2 Násobky ročního průměrného platu nutného k pořízení bytu 2+kk dle krajů, údaje za rok 2019

Kraj	Průměrná cena bytu 2+kk o 60 m ² v Kč	Průměrný roční plat v roce 2019 v Kč	Násobek ročního průměrného platu
Hl. m. Praha	6 595 020	530 844	12,4
Jihomoravský kraj	4 184 940	422 136	9,9
Středočeský kraj	3 324 720	441 948	7,5
Královehradecký kraj	2 929 500	405 312	7,2
Plzeňský kraj	2 804 040	423 072	6,6
Jihočeský kraj	2 665 260	299 072	8,9
Olomoucký kraj	2 650 560	396 012	6,8
Zlínský kraj	2 618 040	392 424	6,7
Kraj Vysočina	2 425 560	396 624	6,1
Pardubický kraj	2 339 580	396 360	5,9
Liberecký kraj	2 305 140	403 716	5,7
Moravskoslezský kraj	1 955 040	391 968	5,0
Karlovarský kraj	1 709 820	381 732	4,5
Ústecký kraj	1 322 820	401 148	3,3

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Sreality.cz a CZSO

Realitní trh v roce 2020

Počátkem roku 2020 se začaly objevovat zmínky o neznámé nemoci Covid-19, jejímž epicentrem se stala Čína. I přes počáteční relativně příznivé statistiky se nemoc nepodařilo zastavit a došlo k jejímu masivnímu šíření. Postupně se koronavirus rozšířil do všech zemí světa a ochromil celé jeho fungování. Už teď je jasné, že rozsáhlá opatření, povinně nařízené karantény a uzavření většiny komerčních prostor budou mít nedozírné ekonomické dopady a nevyhnou se ani realitnímu trhu. Ve snaze zabránit negativnímu dopadu i na realitní trh došlo k přijetí několika vládních opatření.

Opatření v oblasti nájmu

Podnikatelé, kteří museli počátkem března kvůli opatřením vlády uzavřít své provozovny mohli za určitých podmínek čerpat podporu ze strany státu na výdaje za nájem prostor určených k podnikání. Prvotní návrh vlády počítal s odkladem všech plateb nájmu nebo

dokonce jeho úplné odpuštění. To by však bylo velmi nevýhodné pro majitele nemovitostí, kteří by tak přišli o své příjmy. Přistoupilo se tedy k jinému řešení. To počítalo s tím, aby se na ztrátách podílely všechny strany tzn. jak pronajímatelé, nájemci tak i stát. Nově tak stát přispěl podnikatelům na nájem ve výši 50 procent, a to v případě, že majitel nemovitosti nájem snížil o 30 procent a nájemce tedy ve výsledku doplatil pouze pětinu. Tato pomoc se vztahovala na měsíce duben, květen a červen. Podobné pomoci se dostalo i nájemcům nemovitostí určených k bydlení. Oba zákony totiž obsahují nemožnost vypovězení nájemní smlouvy z důvodu neplacení nájemného po dobu tří, resp. šesti měsíců. Výpověď nemohl dostat nájemník z důvodu neplacení nájmu v případě, že se dostal do finančních potíží v souvislosti s mimořádnými opatřeními. Nejednalo se však o jakési „nájemní prázdniny“, peníze museli nájemci dodatečně doplatit. V opačném případě mohlo být nájemné soudně vymáháno. Velký pozor si nájemníci museli dát na placení záloh na energie, na ty se totiž opatření vlády nevztahovalo a vlivem jejich neplacení mohla nájemníkům hrozit výpověď z bytu. To platilo i pro ostatní závažné důvody pro vypovězení nájmu.

Odklad splátek hypotečních úvěrů

V souvislosti s vlivem koronavirové krize došlo k možnosti využít odkladu splátek hypotečního úvěru. Zájemci mohli odklad volit mezi třemi nebo šesti měsíci, museli však myslet na to, že i přes odklad splátek jim stále nabíhaly úroky a celková splatná částka se tak ve finále navýší. Možnost využití odkladu splátek bylo možné u účelových i neúčelových spotřebitelských úvěrů. Výjimku tvořily kontokorenty a kreditní karty. Podmínkou pro to, aby byl odklad splátek schválen byla ta, že žadatel nesměl být v prodlení se splácením úvěru k datu 26. března 2020 více než třicet dní.

Cestovní ruch a krátkodobé pronájmy

Snad největší dopad měla koronavirová krize na trh hotelnictví a krátkodobých pronájmů. Rozsah finálních dopadů bude záviset zejména na očekávané druhé vlně koronaviru. Největší problémy doposud zaznamenaly ubytovací kapacity, které se specializují převážně na zahraniční klientelu, tedy hotely v historických částech turistických měst.

Určitou proměnu zaznamenal i pražský nájemní trh. V nabídce dlouhodobých nájmu se nově objevilo velké množství bytů, které byly pořizovány v rámci investic a následného krátkodobého pronájmu pro zahraniční turisty prostřednictvím platform Booking nebo Airbnb. Ve většině případů se jednalo o kompletně vybavené, moderní byty, v historické části Prahy. Velký příliv těchto bytů měl za následek krátkodobý pokles

cen nájemného. Jak dlouho bude tato situace trvat, bude záležet především na dalším vývoji celé situace.

Stavebnictví

Stavební firmy se na začátku pandemie potýkaly nejen s nedostatkem stavebního materiálu a jeho zpožděnými dodávkami, ale i s úbytkem zahraničních pracovníků, kteří měli v oblasti stavebnictví velké zastoupení. I v tomto segmentu se tak očekává určitý propad. Konečné oslabení bude záviset také na velikosti realizovaných infrastrukturních projektů ze strany vlády.

Investice

V počátcích vládních opatření došlo v oblasti nemovitostního trhu k určitému zamrznutí. Přesto, že je aktuální situace na realitním trhu poklidná, očekává se v budoucnu jisté oživení. Prodávající i kupující totiž nechtějí situaci podcenit a zvažují ideální načasování transakce. K zásadním propadům cen nejspíše nedojde, je zde totiž velké množství investorů, kteří vyčkávají a hledají možnost kam uložit své volné finanční prostředky, a právě nemovitosti se v dnešní době ukázaly jako forma bezpečné investice. Domácí i zahraniční investoři jsou tak v pozoru a aktivně sledují realitní trh.

7 ANALÝZA STRANY POPTÁVKY

Bydlení se považuje za jednu z hlavních lidských potřeb a strana poptávky je touto potřebou velmi silně ovlivněna. Tento podnět působí zejména na trh rezidenčních nemovitostí, který je od ostatních tržních struktur velmi specifický. Poptávka je zde ovlivňována jak demografickým vývojem, tak mírou migrace na daném území a dalšími faktory. Pokud by tedy došlo na některém místě k útlumu populace, může se na tomto místě očekávat i klesající tendence poptávky po nemovitostech a naopak. Samozřejmě, že kromě těchto faktorů působí na rezidenční trh a jeho strukturu i faktory ryze ekonomické. Mezi ně se řadí např. výše úrokové míry nebo výše disponibilního důchodu obyvatelstva. Pohyby v oblasti poptávky způsobují i změny v preferencích a náročnosti obyvatel na bydlení.

Proto pochopení chování na trhu nemovitostí se nejprve musí definovat, kdo poptávku na trhu nemovitostí tvoří a za jakým účelem tyto subjekty nemovitosti nakupují. Stejně jako v každé jiné tržní struktuře i na trhu nemovitostí působí čtyři základní složky a to domácnosti, firmy, korporace a stát. Ort (2019, s. 63) mezi čtyři hlavní důvody, které tyto subjekty k nákupu nemovitostí vedou, řadí vlastní potřebu bydlení, očekávaný výnos z nemovitosti, zvýšení hodnoty nemovitosti v čase a poptávku veřejného sektoru.

Vlastní potřeba bydlení

Základní otázkou, kterou poptávající v tomto případě řeší je, zda si má nemovitost pořídit do svého vlastnictví nebo zda zvolit cestu pronájmu. Ať už se jedná o jednotlivce, rodinu nebo podnik musí v případě koupě nemovitosti do svého vlastnictví počítat s tím, že bude muset vydat velký objem finančních prostředků, nebo si nějakou část dokonce vypůjčit, a to i za cenu finančních nákladů, které jsou s hypotečními úvěry spojeny. Pokud zájemce o nemovitost z nějakého důvodu nechce nebo nemůže dlouhodobě finanční prostředky postrádat, nezbývá mu nic jiného než zvolit možnost pronájmu.

Očekávaný výnos z nemovitosti

Investice do nemovitostí bývá považována za relativně stabilní zdroj výnosů. Ort (2019, s.64) upozorňuje, že u některých druhů nemovitostí jako jsou například některé vzácné vinice, je dokonce možnost zajištění tzv. věčné renty. Investici do nemovitostí pak komparuje s dalšími investičními možnostmi na trhu jako je investování do zlata, cenných papírů nebo uměleckých artefaktů. Výše výnosů se samozřejmě mění podle konkrétního druhu nemovitosti vybrané k investici.

Zvýšení hodnoty nemovitosti v čase

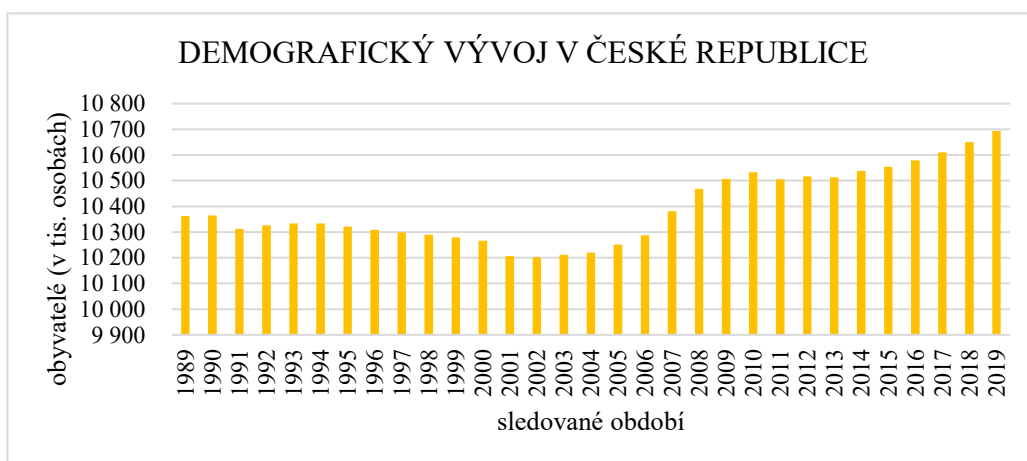
Nemovitosti v sobě skrývají tu výhodu, že u nich nedochází (tak jako u ostatních aktiv), k razantnímu poklesu hodnoty v čase. Typickým příkladem takových aktiv jsou například automobily nebo elektronika, u kterých naopak dochází k velmi rychlému morálnímu opotřebení, klesající funkčnosti a stárnutí materiálu. Zvláštním případem nemovitostí, u kterých dochází ke stabilnímu růstu hodnoty jsou pak pozemky. Důvodem je to, že pozemky jsou nereprodukovatelné a jejich nabídka je tak značně omezená. Tím dochází i ke zvyšování jejich hodnoty v čase. (Ort, 2019, s. 65)

Poptávka veřejného sektoru

Specifickým subjektem působícím na trhu nemovitostí jsou obce a stát. Podle Orta (2019, s. 65) není pro tyto subjekty, narozdíl od ostatních subjektů, primárním důvodem ke koupi nebo výstavbě nemovitosti zisk z pronájmu nebo zhodnocování majetku v čase, ale zajištění veřejných služeb. Bez veřejného sektoru by totiž neměl kdo zajistit objekty jako jsou školy, zdravotnická zařízení, úřady nebo objekty sloužící jako zázemí pro policii, armádu, hasičské sbory apod.

7.1 Demografický vývoj a migrace v České republice

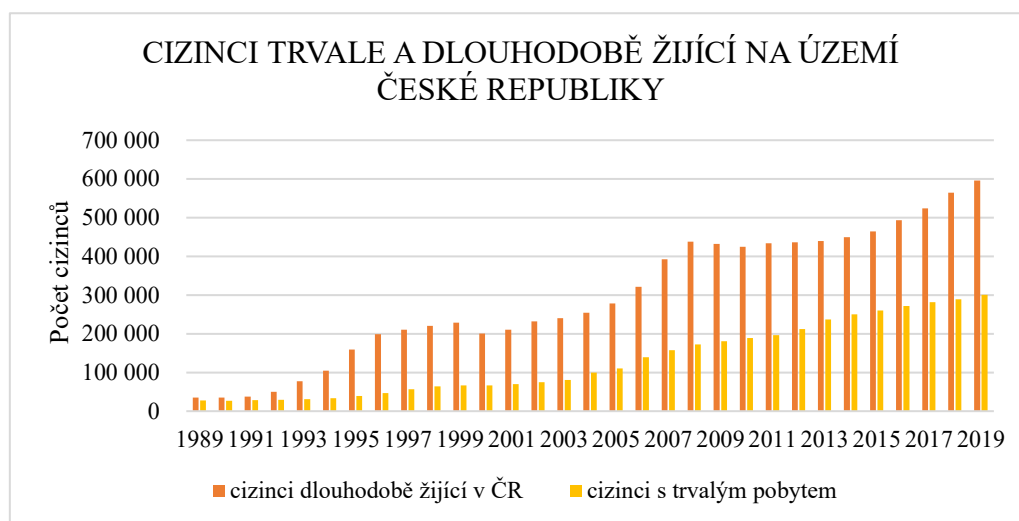
Demografický vývoj populace představuje pro nemovitostní trh důležitý ukazatel. Tato proměnná totiž naznačuje, jak by se mohla poptávka po nemovitostech vyvíjet v důsledku růstu nebo poklesu počtu obyvatel. Přestože neexistuje žádná relevantní analýza věkové skupiny, která je typická pro poptávku po nemovitostech, drží se tato práce předpokladu, že nejčastěji tvoří stranu poptávky věková skladba obyvatel v rozmezí 25-64 let. I přesto, že následující graf č. 8 ukazuje, že demografický vývoj v České republice má dlouhodobě rostoucí tendenci, je nutné si uvědomit, že celkově populace stárne a tento vývoj se tak může v budoucnu změnit.



Graf 8 Demografický vývoj v České republice

Vlastní zpracování dle CZSO

Vliv na poptávku po nemovitostech má i vývoj migrace na území České republiky. Na základě údajů získaných z Českého statistického úřadu demonstruje graf č. 9 údaje o tom, jak se vyvíjel počet dlouhodobě pobývajících cizinců na území České republiky od roku 1989. S růstem počtu cizinců pobývajících na našem území rostl i zájem o dlouhodobé pronájmy bytů, a to převážně v Praze, kde je kumulace cizinců nejvyšší. Podle Jansové (© 2019) pobývá z hlediska národnostního zastoupení v Česku nejvíce Ukrajinců, Slováků, Vietnamců a Rusů. V menším zastoupení zde žijí také Poláci a Němci.



Graf 9 Cizinci trvale a dlouhodobě žijící na území České republiky

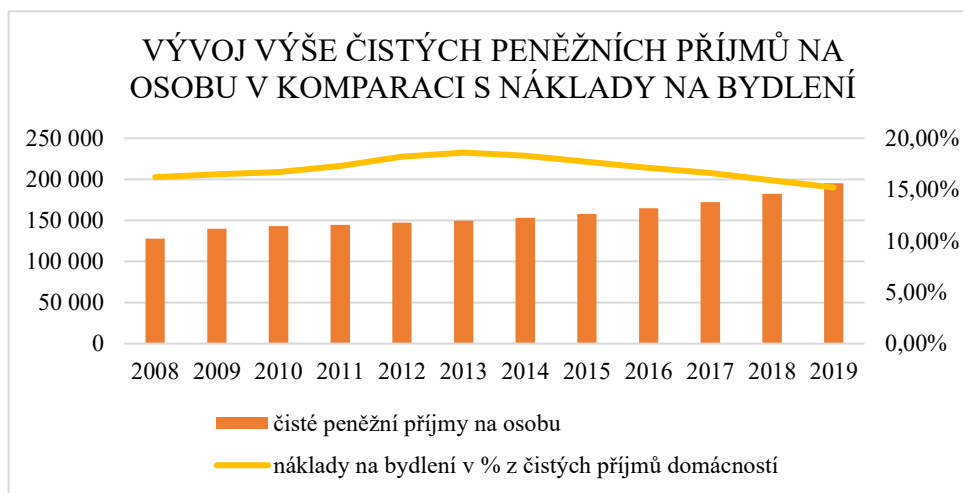
Vlastní zpracování dle CZSO

Velkou část nájemního trhu živí také zahraniční studenti. Souvisí to jak s celkovým nárůstem počtu cizinců v Česku, tak také s rozvojem přeshraniční spolupráce jednotlivých univerzit a obecně větší mobilitou mladých lidí. Oblíbenost českých vysokých škol mezi zahraničními studenty dlouhodobě roste, největší podíl zahraničních studentů je na zdravotnických, lékařských, farmaceutických a humanitních oborech. Studentská města tak zažívají v posledních letech obrovský boom v zájmu o tzv. studentské byty. Nedostatek ubytovacích kapacit v rámci studentských kolejí totiž často nutí studenty hledat ubytování formou sdílených pronájmů. S těmito pronájmů je nejrozšířenější trh ve studentských městech jako je Praha, Brno nebo Olomouc.

7.2 Disponibilní příjmy obyvatelstva

Disponibilní příjmy představují čisté příjmy, které připadají na jednu osobu. Mnohem lépe tak vypovídají o životní úrovni obyvatel než například ukazatel reálných mezd. Vývoj disponibilních příjmů je důležitou veličinou pro zjištění vývoje poptávky po nemovitostech. Pro většinu lidí totiž koupě nemovitosti představuje jednu z největších investic jejich života. Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí je běžné, že jsou domácnosti nuceny využít kromě vlastních prostředků také cizí zdroje. Nejčastěji se jedná o hypoteční úvěry, které musí domácnosti pravidelně splácet po dobu několika let. Každý měsíc tak odchází z jejich rozpočtu kromě dalších výdajů také splátka úvěru spolu s úroky a dalšími poplatky.

Při zvažování koupě nemovitosti je tak nutné velice dobře zvážit, jestli bude současná a budoucí výše příjmů stačit na placení všech těchto výdajů. Svou roli v tomto případě hraje i vývoj pracovního trhu. Při prudkém růstu nezaměstnanosti lze očekávat, že bude poptávka po nemovitostech klesat, protože lidé nebudou mít jistotu v zajištění budoucích příjmů ze zaměstnání a s nákupem nemovitosti tak budou váhat.



Graf 10 Vývoj čistých peněžních příjmů na osobu v komparaci s náklady na bydlení

Zdroj: Vlastní zpracování dle CZSO

Následující tabulka nabízí srovnání výše průměrných hrubých mezd v rámci jednotlivých krajů. Žebříček s výší průměrné hrubé mzdy vede Praha s průměrnou mzdou ve výši 44.237 Kč, což je o 28 % více než v Karlovarském kraji, kde se výše průměrné mzdy pohybuje ve výši 31.811 Kč. Tyto platové rozdíly v rámci jednotlivých lokalit způsobují zvyšující se domácí migraci za prací. Lze tedy předpokládat, že tento jev souvisí s nárůstem cen nemovitostí v některých krajích a větších městech.

Tabulka 3 Průměrné hrubé mzdy podle krajů za 4. čtvrtletí roku 2019

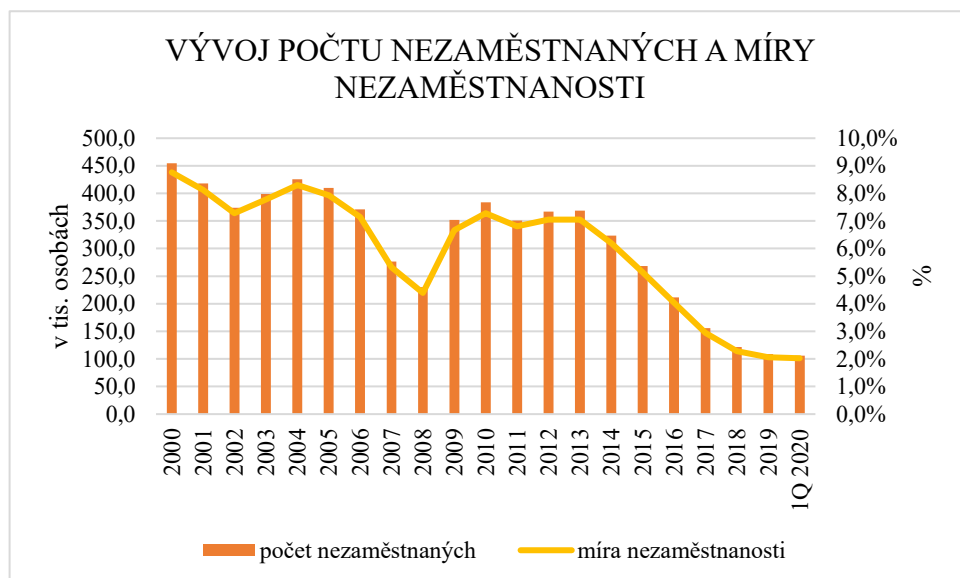
Kraj	Výše průměrné hrubé mzdy v Kč
Praha	44.237
Středočeský kraj	36.829
Plzeňský kraj	35.256
Jihomoravský kraj	35.178
Královehradecký kraj	33.776
Liberecký kraj	33.643
Ústecký kraj	33.429
Jihočeský kraj	33.256
Kraj Vysočina	33.052
Pardubický kraj	33.030
Olomoucký kraj	33.001
Zlínský kraj	32.702
Moravskoslezský kraj	32.664
Karlovarský kraj	31.811

Zdroj: CZSO

7.3 Míra nezaměstnanosti

V souvislosti s nemovitostním trhem je důležité sledovat také míru nezaměstnanosti a počet nezaměstnaných osob. Vývoj těchto dvou ukazatelů nabízí následující graf č. 11. Po roce 2000 nastalo postupné snižování míry nezaměstnanosti, které bylo způsobeno celkovým ekonomickým růstem. Tento vývoj se obrátil až v roce 2008 kdy v Česku naplno propukla finanční krize a míra nezaměstnanosti v důsledku této krize vzrostla. Snížít se jí podařilo až po roce 2013. Od té doby se míra nezaměstnanosti postupně nadále snižovala a poslední roky se její výše pohybovala na historických minimech, tedy zhruba okolo dvou procent.

Prognózovat budoucí vývoj nezaměstnanosti je velmi složité. Nicméně už dnes je jasné, že se na rekordně nízké úrovni míra nezaměstnanosti dlouho neudrží. V souvislosti s událostmi posledních měsíců se naopak očekává rozsáhlé hromadné propouštění vlivem dopadů pandemie koronaviru, která zasáhla jak průmyslové podniky, tak i oblasti služeb a cestovního ruchu. Skutečné dopady krize se navíc teprve očekávají. Budoucí vývoj nezaměstnanosti se tak bude odvíjet od schopnosti firem adaptace se na vzniklou situaci.



Graf 11 Vývoj nezaměstnanosti v České republice

Zdroj: Vlastní zpracování dle CZSO

7.4 Preference obyvatelstva v oblasti bydlení

Rostoucí ceny nemovitostí a zpříšňování podmínek pro poskytování hypoték vedou k tomu, že jsou lidé nuceni hledat dostupnější alternativy bydlení. Ti, kteří preferují městský styl života, a přitom nemají dostatečné množství finančních prostředků, budou nuceni k tomu využívat čím dál tím více nájemního bydlení. I u nájemního bydlení je však nutné počítat s tím, že ceny nájmu budou směřovat nahoru. Lidé, kteří se naopak rozhodnou, i přes narůstající ceny nemovitostí, k pořízení vlastního bydlení, budou častěji volit alternativu koupě nemovitosti mimo město, přesto však v dostupné vzdálenosti. Tomuto trendu nahrává i změna v pracovním režimu mnoha organizací. I přesto, že není „home office“ prozatím tolik rozšířený, očekává se, že brzy jej začne využívat mnoho firem. Doba, kdy zaměstnanec nebude mít ve firmě svůj stůl, ale bude se o něj dělit s několika kolegy, se pomalu blíží. Dojíždění do kanceláře pouze několikrát do týdne, umožní lidem bydlet ve větší vzdálenosti od pracoviště, než bylo doposud běžné. Očekává se tak, že trend stěhování mladých rodin do přílehlých vesnic v okolí velkých měst se bude nadále zvyšovat.

7.5 Úroková sazba

Úroková sazba představuje hlavní nástroj monetární politiky České národní banky. Její výší ovlivňuje ČNB množství dostupných peněz v ekonomice. Díky tomu je úroková sazba považována za jeden z hlavních ukazatelů ovlivňujících stranu poptávky a nabídky na trhu nemovitostí. V posledních dvou měsících došlo k prudkému poklesu 2T repo sazby z původních 2,25 procent na 0,25 procenta. Tento pokles nastal v důsledku náhlého makroekonomického šoku způsobeného pandemií koronaviru. ČNB prostřednictvím své měnové politiky zareagovala silným uvolněním měnových podmínek, aby pomohla ekonomice, kterou nyní čeká silný propad. Podle vyjádření Jiřího Rusnoka, guvernéra ČNB (Rusnok, © 2020) se nepředpokládá, že by ČNB sáhla k použití záporných sazeb. Jedním z důvodů je i stále dostatečný přebytek likvidity na našem finančním trhu. Následující tabulka nabízí pohled na vývoj základních úrokových sazeb ze začátku roku 2020, kdy se ČNB snažila pomocí těchto měnově-politických nástrojů podpořit ekonomiku.

Tabulka 4 Vývoj měnově-politických nástrojů – změny v roce 2020

Období	2T repo sazba (%)	Diskontní sazba (%)	Lombardní sazba (%)
7. 2. 2020	2,25	1,25	3,25
17. 3. 2020	1,75	0,75	2,75
27. 3. 2020	1,00	0,05	2,00
11. 5. 2020	0,25	0,05	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČNB

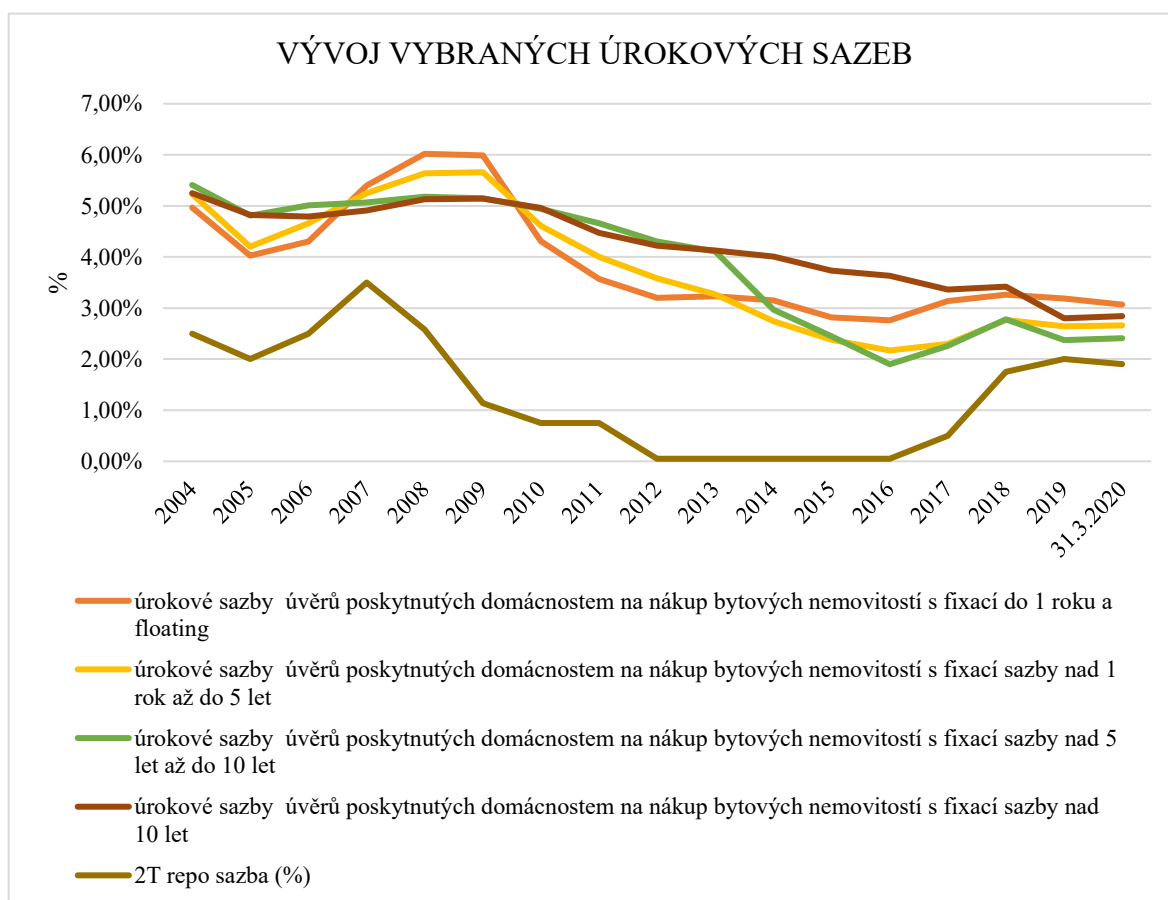
Princip fungování úrokové sazby ve spojitosti s nemovitostním trhem:

- s poklesem úrokové sazby dochází ke zlevňování hypotečních úvěrů, a tím zvyšování poptávky po nemovitostech a následné zvyšování cen nemovitostí
- s růstem úrokové sazby dochází ke zdražování hypotečních úvěrů, a tím snižování poptávky po nemovitostech a následné snižování cen nemovitostí

Vývoj úrokové sazby na nákup bytových nemovitostí

Následující graf č. 12 nabízí srovnání úrokových sazeb poskytovaných bankami domácnostem na nákup bytových nemovitostí spolu se základní 2T repo sazbou. V minulých letech platilo, že výše úrokových sazeb, které byly poskytovány domácnostem na nákup bytových nemovitostí se držely zhruba dvě až tři procenta nad základní 2T repo sazbou a do jisté míry její vývoj s určitým zpožděním kopírovaly. Po roce 2017 se však tento procentní náskok začal snižovat a v dnešní době hypoteční úrokové sazby téměř kopírují základní 2T repo sazbou a rozdíly mezi nimi se začínají stírat.

V souvislosti s očekávaným oslabením ekonomického výkonu se v blízké době nepředpokládá zvyšování úrokových sazeb. Je ale nutné si uvědomit, že nízká výše základních sazeb se dotkne i úroků na běžných či spořicíh účtech. Jednoduše řečeno to znamená, že lidem se nevyplatí držet své peníze v bance, ale budou hledat jiné investiční alternativy, jako třeba právě investice do nemovitostí.



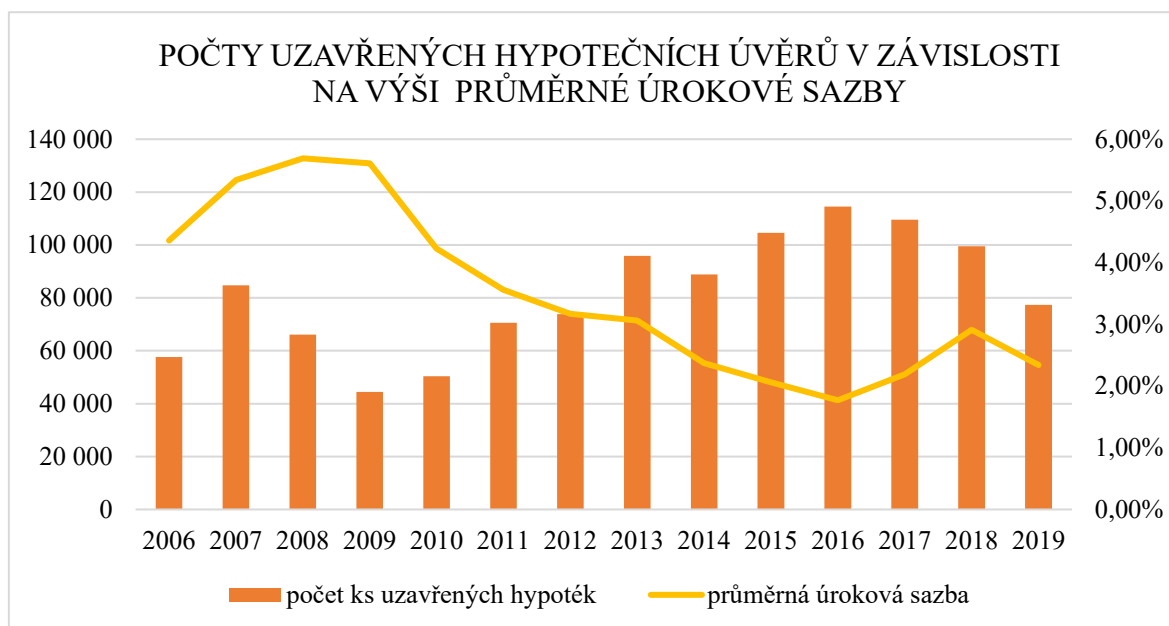
Graf 12 Vývoj vybraných úrokových sazeb

Zdroj: Vlastní zpracování dle ARAD

7.6 Hypoteční financování

Velké množství lidí je nuceno při pořízení nemovitosti využít jiných než vlastních zdrojů. Většinou se jedná o financování prostřednictvím hypotečních úvěrů. Podmínky pro získání hypotečního úvěru spolu s výší úrokové míry tak patří mezi hlavní determinanty poptávky na trhu nemovitostí. Proto je nutné jejich sledování věnovat dostatečnou pozornost.

Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v komparaci s výší úrokových sazeb zobrazuje následující graf č. 13. Zájem o hypoteční úvěry značně poklesl po roce 2007, kdy značná část domácností pocítila přicházející krizi a s uzavíráním hypotečních úvěrů raději vyčkávala. Situace se obrátila až po roce 2009, kdy ČNB na nastalou situaci zareagovala rozhodnutím o snížení úrokových sazeb, ve snaze docílit ekonomického oživení. Po roce 2009 tak došlo k téměř deset let trvajícím klesajícímu trendu úrokových sazeb, který trvá až do současnosti. Díky tomuto masivnímu snižování úrokových sazeb se podařilo oživit i hypoteční trh, který se na svém vrcholu ocitl v roce 2016. Zájem o hypoteční financování byl tak obrovský, že se ČNB rozhodla zavést určitá opatření, která měla regulovat poskytování hypotečních úvěrů. Jednotlivým opatřením se věnují následující podkapitoly.



Graf 13 Počty uzavřených hypotečních úvěrů v závislosti na výši úrokové sazby

Zdroj: Vlastní zpracování dle ARAD

Doporučení ČNB v roce 2016

Největší zájem o hypoteční financování nastal v roce 2016, kdy bylo poskytnuto 114 550 ks hypotečních úvěrů (viz Graf č. 13). Ve stejném roce však došlo k rozhodnutí ČNB, kterým se zavedla určitá opatření, která měla vést ke snížení počtu rizikových žadatelů o úvěr. Zatímco donedávna dosáhl na hypotéku skoro každý a podmínky pro získání úvěru nebyly nijak razantní se situace začala postupně obracet. Nově se zakázaly poskytovat hypoteční úvěry ve stoprocentní výši hodnoty zastavené nemovitosti. Nepovažovalo se totiž za bezpečné, aby si lidé sjednávali hypotéku bez jakýchkoliv vlastních našetřených prostředků. Banky se tak od této doby musí řídit ukazatelem LTV (Loan to Value), který představuje poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl u nově poskytovaných úvěrů hranici 90 % a pouze u omezeného podílu nových úvěrů převýšil hranici 80 %.

Doporučení ČNB v roce 2018

Propad zájmu o hypoteční úvěry pokračoval díky dalšímu zpřísnění podmínek, ke kterému došlo v říjnu roku 2018. Tento zásah měl za úkol ochladit přehřívající se trh nemovitostí a zároveň ochránit banky před případnou neschopností klientů splácet své úvěry. K tomu by mohlo dojít například při ztrátě příjmů ze zaměstnání nebo při výraznějším nebo déletrvajícím nárůstu úrokových sazeb. Nově zavedená doporučení z roku 2018 pro získání hypoték jsou následující:

- *výše celkového úvěru v maximální hodnotě 9 čistých ročních příjmů domácnosti*
- *maximální splátka všech dluhů ve výši maximálně 45 % z čistého měsíčního příjmu žadatele*

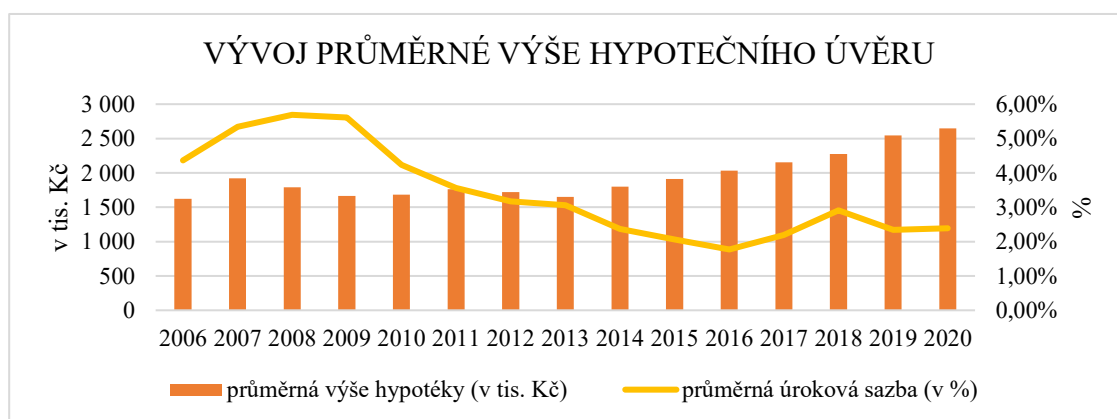
Doporučení ČNB v roce 2020

Bankovní rada ČNB se v březnu roku 2020 rozhodla zavést nová opatření na zmírnění dopadů situace způsobené epidemií koronaviru na české firmy, podnikatele a domácnosti. Předmětem jednání byl dohledový přístup k možným odkladům splátek klientských úvěrů ze strany komerčních bank. Rozhodnutí o umožnění odkladu splátek všech typů úvěrů ponechala ČNB prozatím plně v kompetenci jednotlivým bankám. Pokud by u některých klientů došlo k dočasnému výpadku příjmů v důsledku koronavirové nákazy nebo souvisejících preventivních opatření, pak ČNB považovala odklad splátek za vhodný způsob, jak si zajistit splacení celé pohledávky v budoucnu. Tato i jiná opatření pak budou

záviset na délce trvání výpadku a na tom, jak bude ovlivněna schopnost klientů následně pokračovat ve splácení úvěru. ČNB proto považuje za důležité, aby banky byly stále dostatečně kapitalizované. Dalším opatřením, které ČNB zavedla v důsledku koronavirové krize, bylo uvolnění limitů úvěrových ukazatelů pro nové hypoteční úvěry. Od dubna 2020 tak zmírnila tři úvěrové ukazatele pro posuzování žádostí o nové hypotéky. Limit ukazatele LTV zmírnila ČNB na 90 % z původních 80 % tato úprava se však netýká tzv. investičních hypoték. Zmírnění se dočkal i ukazatel DSTI, který vyjadřuje, jak velkou část čistého měsíčního příjmu vynaloží žadatel o úvěr na splátku celkového dluhu. Z dosavadních 45 % se ukazatel DSTI zvýšil na 50 %. Třetí ukazatel, kterého se doporučení ze strany ČNB dotkla je ukazatel DTI. Ten vyjadřuje počet ročních čistých příjmů domácnosti, které jsou nutné ke splacení všech dluhů domácnosti. ČNB úplně vypustila povinnost posuzovat nové hypotéky podle tohoto ukazatele a banky ho tam mohou nadále pouze sledovat.

7.6.1 Průměrná výše hypotéky

Rostoucí ceny nemovitostí se společně s poklesem úrokových sazeb podepsaly na růstu průměrné výše hypotečního úvěru. Graf č. 14 ukazuje, že zatímco v roce 2006 činil průměrný hypoteční úvěr zhruba 1,5 milionu Kč, v roce 2020 se jeho výše vyšplhala až na 2,5 milionu Kč. Za tento nárůst mohou zejména zmíněné ceny nemovitostí, které za uplynulé roky strmě rostly.

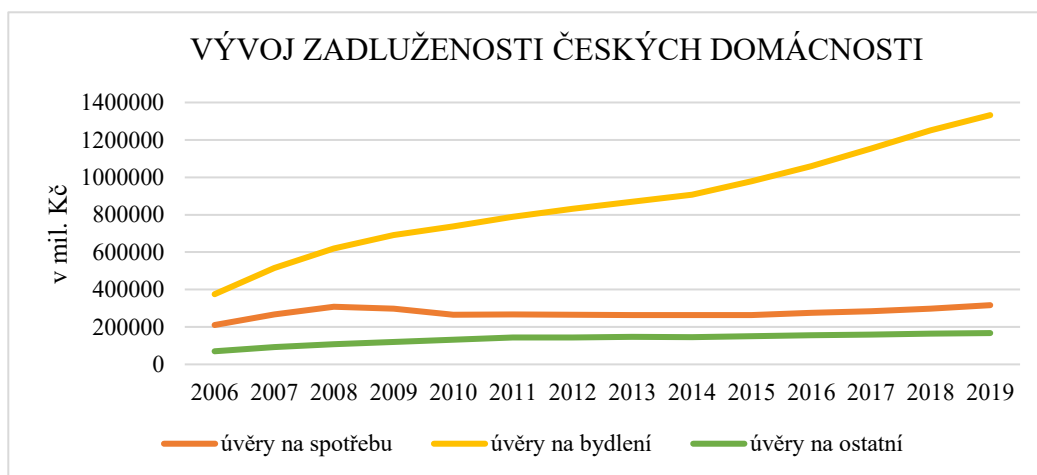


Graf 14 Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoindex

7.6.2 Míra zadluženosti českých domácností

V posledních letech dochází ke stále většímu růstu zadluženosti českých domácností. Největší podíl na tomto vývoji mají poskytnuté úvěry na bydlení, které tvoří převážnou část z celkových dluhů domácností. Konkrétní vývoj zadluženosti zobrazuje následující graf č. 15. Zatímco v roce 2006 se úvěry na bydlení pohybovaly ve výši 0,4 bilionu Kč v roce 2019 se jejich výše vyšplhala na více než 1,3 bilionu Kč.



Graf 15 Vývoj zadluženosti českých domácností

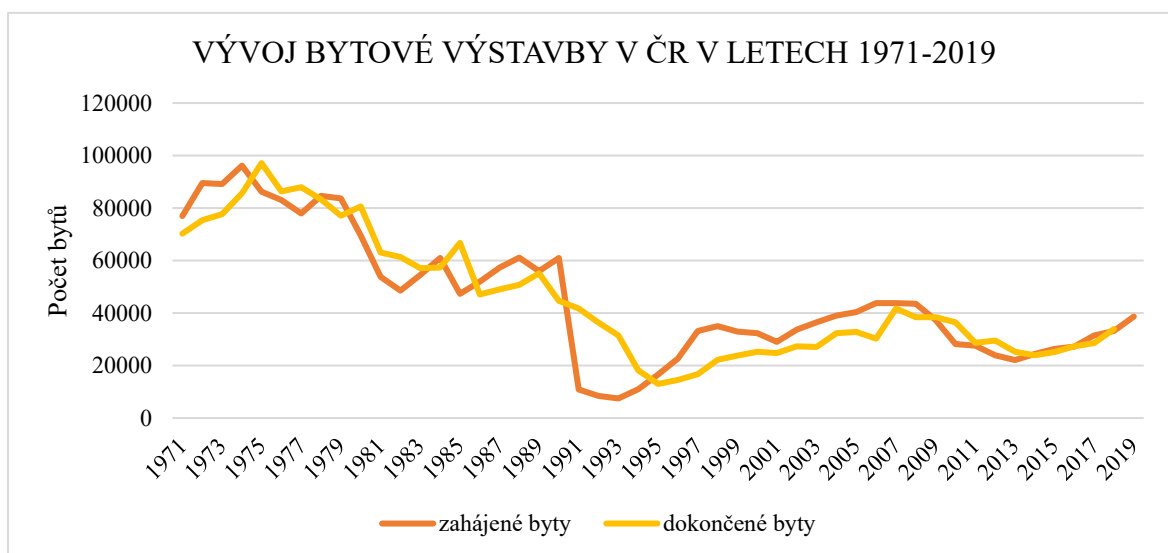
Zdroj: Vlastní zpracování dle ARAD

8 ANALÝZA STRANY NABÍDKY

Stranu nabídky nemovitostního trhu ovlivňuje podobně jako v případě strany poptávky více subjektů a faktorů. Následující část práce je blíže představí a naznačí, jak ovlivňují výslednou cenu nemovitostí. Jedním z faktorů, který ovlivňuje stranu nabídky je vývoj bytové výstavby. Tu ovlivňují jak samotné stavební firmy a ceny stavební produkce, tak také developerské skupiny a stát. Na trhu s nemovitostmi se samozřejmě neobchoduje pouze s novými byty, ale také se staršími, které představují podstatnou část realitního trhu, proto se práce věnuje i této části nabídky. Nakonec dojde k prozkoumání i nájemního trhu, který tvoří také podstatnou část nabídky na nemovitostním trhu.

8.1 Bytová výstavba

Jak můžeme pozorovat na následujícím grafu č. 16, výše bytové výstavby byla v Česku nejintenzivnější v sedmdesátých letech dvacátého století. Tehdy měl výstavbu nových bytů plně ve svých rukou stát, který centrálně určoval, jaké množství bytů se na trhu objeví. Typickým byly pro toto období hlavně družstevní a podnikové byty. Obrat v oblasti bytové výstavby nastal v osmdesátých letech, kdy začala bytová výstavba stagnovat.



Graf 16 Vývoj bytové výstavby v ČR v letech 1971-2019

Zdroj: Vlastní zpracování dle CZSO

Výrazným mezníkem se pak stal rok 1989. Tehdy došlo k ukončení státem financované tzv. komplexní bytové výstavby. Problémy se navíc začaly objevovat i ve finančním zabezpečování staveb. Novým trendem se díky manželským stavebním půjčkám stalo

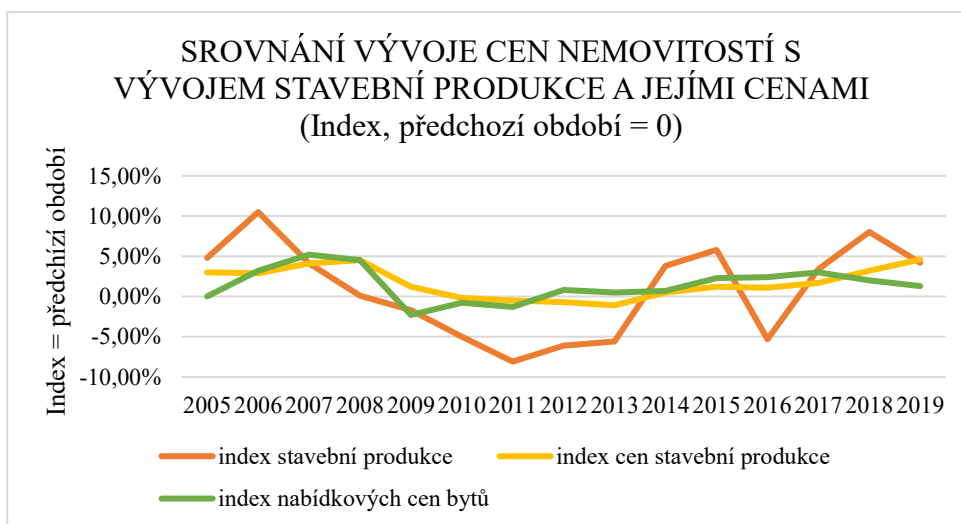
vlastnické bydlení a také vyšší míra bydlení v rodinných domech. Nejkritičtějšími obdobími jak pro bytovou výstavbu, tak i pro dokončování bytů byl však počátek devadesátých let. V roce 1993 byla zahájena výstavba pouhých 7,5 tisíce bytů což představovalo v porovnání s rokem 1990 téměř devadesáti procentní pokles. Oživení nastalo až po roce 1995 kdy začala bytová výstavba opět narůstat a tento trend jí vydržel až do krize z let 2008-2009. Předkrizové období bylo ve znamení obrovského stavebního rozmachu a zároveň vysoké poptávce po nemovitostech, která hnala ceny nemovitostí strmě vzhůru. Po krizi se však výstavba nových bytů i dokončování bytů rozestavěných opět zpomalilo. Nastartovat se jí podařilo až díky velmi nízkým úrokovým sazbám, které povzbudily investory a developerské skupiny k opětovné aktivitě na trhu s bydlením. Současná situace v oblasti bytové výstavby je ovlivňována zdlouhavými legislativními procesy, které zásadním způsobem ovlivňují její dynamiku. S tím by měl pomoci nový stavební zákon, který by měl být schválen v průběhu roku 2020. Očekává se, že díky němu by mělo dojít k urychlení stavebního řízení a odstranění přemíry administrativních povinností. Otázkou však zůstává, do jaké míry ovlivní stav bytové výstavby koronavirová krize, která zasáhne celou ekonomiku stavebnictví a bytovou výstavbu nevyjímaje.

Developerské společnosti

Mezi významné subjekty nemovitostního trhu patří i developerské společnosti. Ty na český realitní trh vstoupily na počátku devadesátých let a nahrazují tak svým způsobem stát, který měl v minulosti bytovou výstavbu pevně ve svých rukou. Mezi největší pražské developerské hráče patří skupina Central Group, Finep, YIT Stavo, Vivus a Metrostav Development. Spolu s dalšími skupinami stojí za výstavbou tisíců pražských bytů. Aktuálně se developerské skupiny soustředí kromě nové výstavby také na rekonstrukce starších budov, a to kvůli zdlouhavým povolovacím procesům nové výstavby. Tuto situaci by měl vyřešit výše zmíněný nový stavební zákon, který by měl celý proces urychlit a zjednodušit.

8.2 Stavební trh

Vývoj cen stavebních prací představuje klíčovou položku v rámci výstavby nových bytů a rodinných domů. Předchozí graf nabízí srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem stavební produkce a jejími cenami. Je patrné, že stavebnictví se spolu s nemovitostním trhem navzájem ovlivňují a vyvíjejí se podobným směrem. Znatelný pokles stavební produkce přišel spolu s finanční krizí z let 2008-2009. Stavební firmy museli na vzniklou situaci zareagovat postupným snižováním cen, které se táhlo až do roku 2012. Spolu s cenami stavební produkce se výrazně snížily i nabídkové ceny bytů v důsledku snížení poptávky. Oživení přišlo až v roce 2013, kdy se povedlo ekonomiku znovu nastartovat a ceny stavební produkce i nabídkové ceny bytů začaly opět narůstat. Nyní se ocitá stavební trh opět na rozcestí. Současná koronavirová krize se totiž s velkou pravděpodobností dotkne i tohoto sektoru. Stavební firmy se budou muset vypořádat se zpožděním dodávek stavebního materiálu a nedostatkem manuálních pracovníků z ciziny z důvodu uzavření hranic. Přestože byl začátek sezóny slibný a díky mírnému závěru zimy mohly stavební firmy začít s pracemi dřív, se situace zprudka otočila a firmy se nyní musí potýkat se zpomalením nebo úplným pozastavením prací. Na hodnocení vývoje trhu je však příliš brzy, vše ovlivní budoucí stav a trvání pandemických opatření.

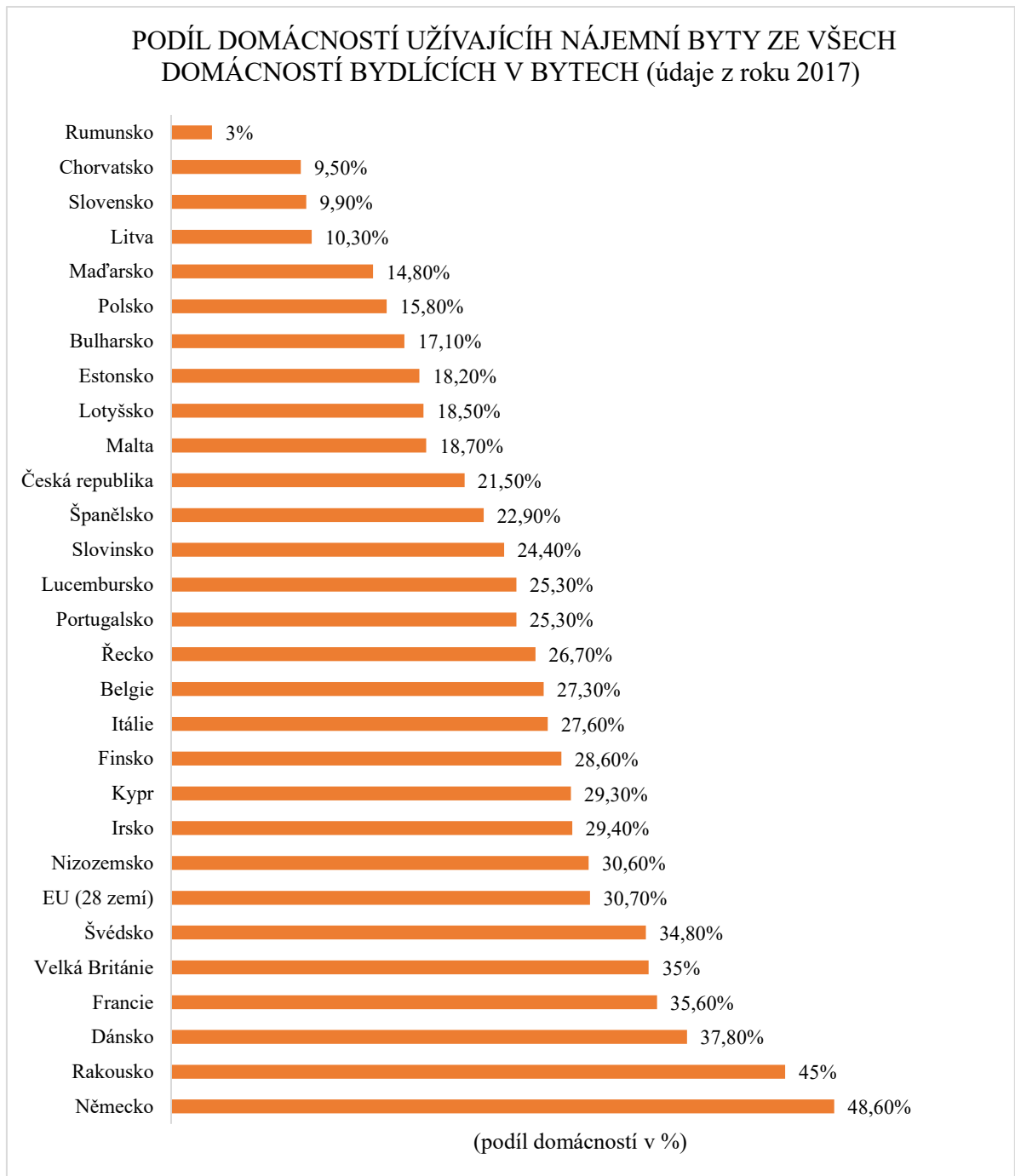


Graf 17 Srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem stavební produkce a jejími cenami

Zdroj: Vlastní zpracování na základě CZSO

8.3 Trh s nájmy

Vlastnictví bytu je v České republice obecně považováno za určitou jistotu a formu bezpečného uložení finančních prostředků. Tento názor převládá i díky konzervativnímu smýšlení českých domácností a málo rozvinutému kapitálovému trhu. Češi vnímají vlastnictví bytu jako ideální formu zajištění se na stáří, kterou lze případně předat další generaci. Díky tomu u nás na rozdíl od velké části států Evropské unie převládá forma vlastnictví nemovitosti nad nájemním bydlením. V následujících letech však lze očekávat, že se české domácnosti budou stále více přibližovat trendům ze západních zemí Evropské unie, kde podíl nájemního bydlení převládá. Přispěje tomu zejména očekávaný ekonomický pokles spolu s růstem nezaměstnanosti a poklesem disponibilních příjmů obyvatelstva v důsledku koronavirové krize. Společně s dlouhodobým nedostatkem bytů na straně nabídky tak budou určité skupiny lidí nuceni zvolit alternativu nájemního bydlení, a to i za cenu srovnatelných měsíčních nákladů a absence vlastnictví nemovitosti. Český trh tak bude v budoucnosti konfrontován rostoucí poptávkou po nájemním bydlení.



Graf 18 Srovnání podílu domácností užívajících nájemní byty v rámci zemí EU

Zdroj: Vlastní zpracování dle EUROSTAT

9 VYHODNOCENÍ VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA ČESKÝ TRH NEMOVITOSTÍ

V předešlých kapitolách došlo k představení vývoje několika makroekonomických ukazatelů, které svým působením souvisí ať se stranou poptávky nebo se stranou nabídky na nemovitostním trhu. Otázkou zůstává, jakou konkrétní měrou souvisí vybrané faktory s vývojem indexu nabídkových cen nemovitostí.

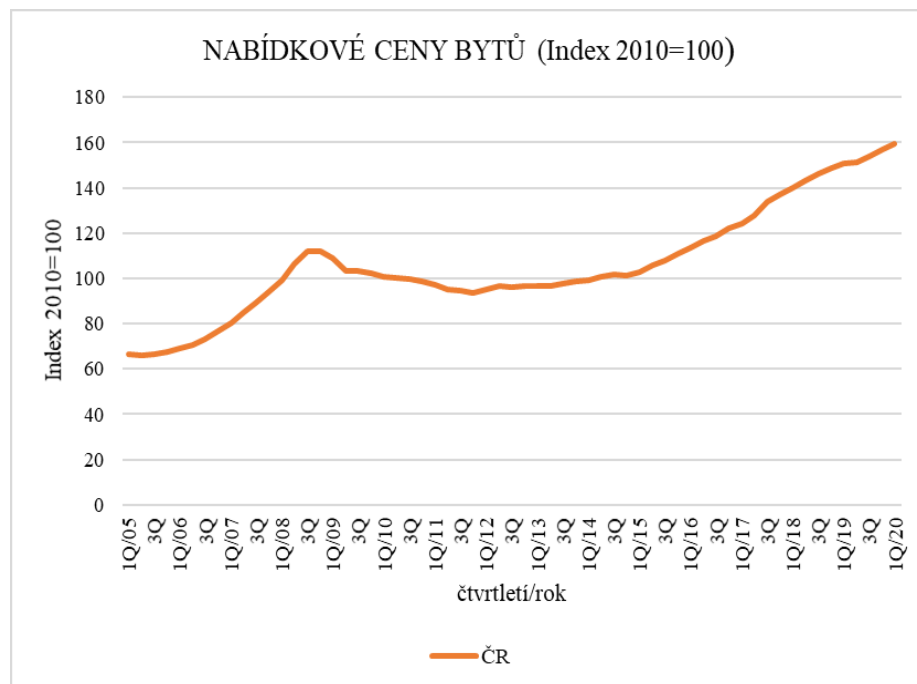
Korelační analýza

Ke zkoumání těchto souvislostí bude využita korelační analýza, pomocí které dojde k určení těsnosti závislosti mezi zkoumanými veličinami. Výpočty budou provedeny pomocí počítačového programu Microsoft Excel. Veškeré podklady pro výpočet spolu s výsledky korelační analýzy jsou k dispozici v příloze na konci diplomové práce.

Koeficient korelace může dle Synka (2009, s. 40) nabývat hodnot v intervalu $<-1, 1>$. Pokud koeficient korelace nabývá hodnoty $+1$ jedná o tzv. funkční (100 %) lineární závislost, pokud však nabývá hodnoty 0 jde o úplnou lineární nezávislost. Kladná hodnota $+1$ pak znamená, že se jedná o přímou závislost – s růstem x roste y . Negativní hodnota -1 naopak vypovídá o nepřímé závislosti – s růstem x klesá y .

Vývoj nabídkových cen nemovitostí

V roce 1990 prošel nemovitostní trh značným rozvojem, a to jak z pohledu kvality, tak i kvantity nabízených nemovitostí. Tento stav samozřejmě ovlivnil i prudký vývoj cen nemovitostí. Cenový chaos se podařilo stabilizovat až v polovině 90. let. Přelom tisíciletí s sebou přinesl velký zájem o vlastní bydlení doplněný rozmachem hypotečního financování a také stavebního spoření. Díky tomu rostly i ceny nemovitostí, a to až o desítky procent ročně. Poptávka se výrazně zvýšila nejen v oblasti bytových jednotek, ale i v segmentu rodinných domů a stavebních pozemků, o které byl v tomto období enormní zájem.



Graf 19 Nabídkové ceny bytů (Index 2010=100)

Zdroj: Vlastní zpracování dle CZSO

V roce 2003 pak došlo k dalšímu zvyšování cen na rezidenčním trhu, vliv na tento vývoj mělo hned několik faktorů. Zájem o koupi nemovitosti byl stimulován snižováním úroků z hypotečních úvěrů a také ochotou bank půjčovat částky na stoprocentní hodnotu nemovitosti. Zvýšenému zájmu o investování naspořených prostředků hrály do karet i klesající úroky na spořicí účtech. Celou situaci navíc umocnil očekávaný vstup České republiky do Evropské unie. Velká část prodávajících totiž předpokládala, že bude lepší s prodejem nemovitosti počkat a nemovitost prodat až později, tím zadržovali stranu nabídky, přestože poptávka výrazně rostla. Ke koupi nemovitosti byli lidé motivováni i masivními marketingovými kampaněmi ze strany hypotečních bank a developerských firem. Určitou měrou k rostoucí poptávce přispěl i samotný stát, a to možností odepisování úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu. V roce 2005 byl pro český realitní trh typický přetrvávající růstový vývoj, způsobený příznivou cenovou úrovní a vstupem zahraničních developerů a investorů na lokální trh. Pro rezidenční trh byla v tomto období typická preference osobního vlastnictví oproti nájemnímu bydlení, a v souvislosti s tím rostla návazně i další poptávka po hypotečním financování. Od roku 2005 vykazoval trh s rezidenčními stavbami vlivem hospodářského oživení vysokou dynamiku růstu. S růstem

poptávky po vlastnickém bydlení rostly strmě i jeho ceny. Tento cenový boom se zastavil až s příchodem finanční krize z let 2008-2009. Finanční turbulence tehdy ovlivnily ekonomiky celého světa a nevyhnuly se ani českému nemovitostnímu trhu. Ten se potýkal s rezervovaným přístupem bank a projevil se i významným propadem investičního objemu. Nejistota ohledně budoucího vývoje ochromila jak stranu poptávky, tak i stranu nabídky a následkem byl výrazný pokles nemovitostních cen. K určitému střídavému oživení na trhu nemovitostí došlo až díky stabilizaci ekonomické situace v roce 2013. K rozvoji nemovitostního trhu přispěla kombinace nízkých úrokových sazeb spolu s dostatečnou likviditou v mezibankovním sektoru. Situaci na trhu přispělo i pozitivní očekávání ohledně celkového hospodářského růstu. Nárůst cen však nebyl tak prudký jako v předkrizovém období, a to díky nejistotě spojené s nedávnou finanční krizí. K vyšší dynamice růstu cen došlo až vlivem uvolněné úvěrové a měnové politiky v roce 2016. Poptávka na trhu nemovitostí začala opět výrazně růst, spolu s tím rostla i poptávka po úvěrech na bydlení, kterým hrály do karet nízké úrokové sazby. Zájem o pořízení vlastní nemovitosti byl tak markantní, že mu omezená nabídka nových bytů nestačila a situace vyústila výrazným nárůstem prodejních cen. Ceny nemovitostí tak na konci roku 2016 překonaly svá maxima z předkrizového období. Trend růstu nabídkových cen přetrval až do současnosti, a to i přes jistá omezení ze strany bank, které zpřísnily podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Růst cen způsobila i stále se zvyšující poptávka po investičních bytech jak ze strany velkých investorů, tak i běžných občanů, kteří nemovitosti vnímají jako formu bezpečné investice. Nyní však stojí nemovitostní trh před historickým mezníkem, který může zásadním způsobem ovlivnit jeho další vývoj. Už teď je jasné, že se ekonomický výkon všech vyspělých států dostane do záporných čísel, otázkou ale zůstává, jak velký tento propad nakonec bude a jak moc se podepíše na vývoji nemovitostního trhu, který se na určitou chvíli kompletně zastavil.

Zkoumání vlivu vybraných ukazatelů pomocí korelační analýzy

Proto, aby bylo možné provést samotné zkoumání vlivu jednotlivých komponent na ceny nemovitostí, byly z jednotlivých faktorů vybrány právě ty, které by mohly mít s vývojem nemovitostních cen největší souvislost. Celkově tedy došlo ke zkoumání sedmi základních ukazatelů, mezi které patřila výše průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů, čisté peněžní příjmy občanů, demografický vývoj populace, míra nezaměstnanosti, počet dokončených bytů a vývoj HDP. Podklady pro provedení analýzy jsou k dispozici v příloze na konci práce. Pro dobrou vypovídající schopnost provedené analýzy byly ukazatele zkoumány po dobu

patnácti let. Výsledky korelační analýzy zobrazuje následující tabulka, která demonstruje sílu závislosti mezi jednotlivými faktory a indexem nabídkových cen bytů.

Tabulka 5 Výsledky korelační analýzy

	<i>Index nabídkových cen bytů</i>
HDP v běžných cenách	0,97
Průměrné roční čisté peněžní příjmy	0,93
Demografický vývoj	0,92
Index cen stavebních prací	0,07
Počet dokončených bytů	0,06
Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů	-0,47
Míra nezaměstnanosti	-0,90

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě provedené korelační analýzy došlo ke zjištění, že existuje velmi silná závislost mezi indexem nabídkových cen bytů a vývojem HDP ve výši + **0,97**. Pomocí korelační analýzy bohužel nelze zjistit, který faktor je následkem a který příčinou, zřejmé však je, že se vyvíjí shodně. Důkazem pro toto tvrzení je vývoj obou ukazatelů po roce 2009, kdy vlivem finanční krize došlo jak k prudkému propadu HDP, tak k propadu cen nemovitostí. Pokud je tedy předpoklad správný, můžeme v budoucnu očekávat určitý propad cen nemovitostí vlivem současné pandemické situace, která zásadním způsobem ovlivní výkon všech světových ekonomik. Dalším zjištěním po provedení korelační analýzy je, že na vývoj cen nemovitostí mají zásadním způsobem vliv i průměrné čisté příjmy obyvatelstva, konkrétně ve výši + **0,93**. Ani výrazné navyšování příjmů obyvatelstva vlivem současné situace očekávat nemůžeme. Velká část firem a podniků je totiž nucena přijmout úsporná opatření v reakci na omezení nebo úplné uzavření jejich provozu během prvního čtvrtletí letošního roku a firmy tak nebudou schopny svým zaměstnancům navyšovat mzdy. Posledním ukazatelem, který má silný kladný vliv na vývoj cen nemovitostí je demografický vývoj ve výši + **0,92**, pokud se tedy počet obyvatel bude zvyšovat, bude silít i poptávka po nemovitostech a s tím budou podle námi provedené analýzy růst i ceny nemovitostí. Poněkud překvapujícím zjištěním bylo, že ceny nemovitostí nejsou závislé na cenách stavebních prací, výše koeficientu dosáhla v tomto případě pouhých + **0,7**. Podobně je na tom vliv vývoje počtu dokončených bytů ve výši +**0,6**. Ceny nemovitostí naopak v minulých letech ovlivňovala výše průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů s výší koeficientu - **0,47**. Znamená to tedy, že pokud jsou úrokové sazby nízké, jsou lidé stimulováni k tomu,

aby investovali a nezadržovali peníze na spořicíh účtech. To se následně projeví zvýšenou poptávkou po nemovitostech a růstu cen nemovitostí. Posledním zkoumaným ukazatelem byla míra nezaměstnanosti, v případě tohoto ukazatele došlo ke zjištění silné záporné závislosti ve výši **-0,90**. Znamená to tedy, že pokud je míra nezaměstnanosti vysoká, ceny nemovitostí klesají a naopak.

Zhodnocení vývoje nemovitostního trhu

Na základě zjištěných informací lze říct, že český nemovitostní trh po roce 2005 silně ovlivňovaly faktory jako byl vývoj HDP, čisté peněžní příjmy obyvatelstva, demografický vývoj a míra nezaměstnanosti. Grafické znázornění těchto čtyř faktorů, které nejvíce ovlivňovaly vývoj nemovitostních cen, je přiloženo na konci diplomové práce.

Vlivem zmíněných ukazatelů došlo po roce 2005 k prudkému růstu nabídkových cen nemovitostí. Příznivá situace makroekonomického prostředí v České republice prospívala i nemovitostnímu trhu. Hlad po nemovitostech byl tak velký, že nabídkové ceny během tří let stouply v průměru o více než 60 %. Díky takto rychlému růstu vznikla na trhu s nemovitostmi jakási bublina, která po finanční krizi z let 2008-2009 praskla a ceny nemovitostí začaly klesat. Pokles však nebyl nijak zdrcující a v roce 2015 byly realitní ceny opět na hodnotách z předkrizového období. Index nabídkových cen nemovitostí tak téměř dokonale kopíroval vývoj HDP a vyšplhal se až k dnešním vysokým hodnotám. Samozřejmě, že na vývoj nemovitostního trhu mají vliv i ostatní faktory, které jsou však hůře měřitelné. Například podmínky pro dostupnost hypotečních úvěrů, investiční nálada, očekávání zásadních ekonomických změn, preference obyvatelstva v oblasti životního stylu nebo obezřetnost bank v poskytování hypotečních úvěrů a různé další faktory.

Současná situace na nemovitostním trhu je poznamenána očekávanou krizí. Zpočátku karanténních opatření se realitní trh na chvíli kompletně zastavil a jeho účastníci s napětím očekávali další vývoj. Postupně však došlo k pozvolnému oživení a situace se začala vracet do normálního stavu. Na hodnocení a případnou predikci je však příliš brzy, vše bude záviset na dalším vývoji situace. Trh s nemovitostmi totiž není tak flexibilní jako ostatní segmenty a na celou situaci reaguje s určitým zpožděním. Díky provedené analýze je však zřejmé, které faktory s vývojem realitních cen korelují a jakým směrem se tak budou ceny ubírat.

10 DEMONSTRACE VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA VÝNOSNOST A NÁVRATNOST KONKRÉTNÍ INVESTICE

Investice do nemovitosti je širokou veřejností chápána jako vhodný a bezpečný způsob, jak uložit své volné finanční prostředky nebo také jako forma zajištění se na důchod a zároveň ochrana před inflací. Odborníci tuto formu investic řadí mezi konzervativní, tzn. že s sebou nesou malou mírou rizika, ale zároveň přinášejí nižší výnos.

Cílem této části diplomové práce je demonstrovat vliv vybraných faktorů na výnosnost a návratnost konkrétní investice do nemovitosti. Nejprve bude zkoumáno, jakého výnosu lze u investic do nemovitostí za aktuálních makroekonomických podmínek dosáhnout. Následně bude demonstrováno, jak se změnila výše výnosu a návratnost konkrétní investice za uplynulá léta a jaké konkrétní faktory měly na tento vývoj vliv.

10.1 Základní charakteristika investice

V rámci realitního trhu, lze investovat do různých druhů nemovitostí. V tomto případě se bude jednat o investici do malometrážního investičního bytu pro člověka, který chce touto formou získat pravidelný měsíční pasivní příjem ve formě nájemného. Předpokladem je, že z vlastních zdrojů má investor našetřeno 1.500.000 mil. Kč, zbytek finančních prostředků bude muset získat formou hypotečního úvěru. Jednat se bude o lokalitu krajského města Olomouce, důvodem této volby je přístup k datům a podkladům z interní databáze Hanácké realitní kanceláře, která v tomto regionu již několik let působí.

Tabulka 6 Základní údaje o investici

Předmět investice	malometrážní byt
Místo investice	Olomouc
Investiční horizont	30 let
Vlastní prostředky	1.500.000 Kč
Dodatečné prostředky	hypoteční úvěr

Zdroj: Vlastní zpracování

10.2 Kritéria pro výběr nemovitosti

Při výběru nemovitosti určené k investici, je nutné věnovat pozornost hned několika faktorům. Ty totiž ovlivňují to, jak moc bude investice do nemovitosti pro investora přínosná a zda bude o nemovitost zájem ze strany nájemců. Pokud by investor vybral nemovitost špatně, by se mohlo stát, že by měl v budoucnu problém s obsazeností a ušlým ziskem. Při výběru investiční nemovitosti je tedy vhodné věnovat pozornost následujícím kritériím.

Volba lokality

Lokalita patří mezi jeden z nejdůležitějších faktorů při investičním rozhodování, výrazným způsobem totiž ovlivňuje hodnotu nemovitosti. Pro účel diplomové práce byla zvolena makro-lokalita města Olomouce. Tato lokalita splňuje veškeré předpoklady, které má mít. Kumuluje se zde velké množství pracovních příležitostí, nechybí tu veškerá občanská vybavenost s dostatkem obchodů, škol, školek, kulturního i sportovního vyžití a je zde navíc výborná dopravní dostupnost. Tato lokalita byla zvolena i přesto, že jiné lokality v rámci České republiky přináší větší míru zhodnocení a kratší dobu návratnosti (viz. tabulka č. 1). Důvodem je to, že požadavkem je najít investiční byt pro běžného člověka, ne velkého investora, který si může dovolit využívat doplňkové služby, jako je například správa nemovitostí externí firmou a je tedy nutné, aby investiční nemovitost nebyla příliš vzdálená od jeho bydliště. Z hlediska mikro-lokality (tzn. konkrétní části města) se jedná o místa, jejichž hodnota nebude v budoucnu klesat a nenastane tak problém s případnou neobsazeností. Všechna tato kritéria splňuje hned několik olomouckých městských částí jako jsou například Lazce, Nová Ulice, Povel, Pavlovičky, Nový Svět apod.

Dispozice investičního bytu

Obecně se doporučuje při hledání investičního bytu volit bytové jednotky s menší obytnou plochou, tzn. o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk nebo 2+1. Výhodou malometrážních bytů je i jejich pořizovací cena. V případě, že nemá zájemce dostatečný obnos pro koupi bytu snáze získá zbytek finančních prostředků formou hypotečního úvěru, než u větších a dražších bytů. Důvodem pro koupi takového bytu je i poměr výše výnosu a likvidity. Pokud by v budoucnu došlo k potřebě byt v krátké době prodat, nebude to takový problém, jako u větších bytů. Za potenciální riziko se jeví pouze hrozba častější fluktuace nájemníků a tím zvýšené riziko výpadku příjmu z nájemného.

Další žádané vlastnosti investičního bytu

Při výběru investičního bytu je vhodné podívat se na jeho vlastnosti očima potenciálního nájemce. Mezi žádané vlastnosti bytu standardně patří:

- vyšší patra bytového domu
- dispoziční uspořádání s neprůchozími pokoji
- dobrý technický stav
- sklep
- balkon nebo terasa
- dobrá dostupnost MHD
- veškerá občanská vybavenost
- bezproblémové parkování
- osobní vlastnictví

Obecně platí, že větší zájem je o byty, které jsou v dobrém technickém stavu a nájemník tak nemusí čekat na případné opravy a nedodělky. Další velkou výhodou je umístění bytu ve vyšších patrech bytového domu, a to z důvodu bezpečnostního rizika, které je v případě přízemních bytů zvýšené. Vyšší patra jsou žádoucí zejména za předpokladu, že je v bytovém domě k dispozici výtah. Cenu pronájmu zvyšuje i přítomnost balkonu nebo terasy, jistota bezproblémového parkování a klidné okolí domu. Všechny tyto vlastnosti umožňují nájemci pronajmout byt za vyšší nájemné. Nežádoucí je naopak lokalita se špatnou dopravní dostupností a nedostatkem občanské vybavenosti. Na atraktivitě bytu nepřidají ani problémoví sousedé nebo celkový špatný stav bytového domu, ve kterém se byt nachází. Všechny tyto faktory pak mohou mít negativní vliv na výši nájemného a mohou znamenat potenciální problém s obsazeností nájemníky.

10.3 Výpočet výnosnosti a návratnosti na modelových příkladech

V přechodí části práce bylo stanoveno, že se investice bude týkat malometrážního bytu, v některé z oblíbených městských částí Olomouce. Která z dispozic bytů však přinese nejlepší poměr výnosnosti a návratnosti? Pro získání základní představy o cenách nemovitostí v Olomouci je přiložena následující tabulka sestavená z interních údajů databáze Hanácké realitní kanceláře. Tato tabulka poskytuje informace z reálně uskutečněných obchodů, ne ze statistických databází, kde mohou být kupní ceny zkreslené. Znázorněny jsou tedy reálné průměrné kupní ceny a průměrný měsíční nájem malometrážních bytů v Olomouci za první čtvrtletí roku 2020.

Tabulka 7 Průměrné kupní ceny a průměrný nájem bytů v Olomouci za 1Q roku 2020

Dispozice	Průměrná kupní cena (v Kč)	Průměrný měsíční nájem (v Kč)
1+kk	1.980.000 Kč	8.500 Kč
1+1	1.650.000 Kč	7.500 Kč
2+kk	2.450.000 Kč	11.500 Kč
2+1	2.150.000 Kč	10.000 Kč

Zdroj: Interní databáze Hanácké realitní kanceláře

Na první pohled jsou patrné cenové rozdíly mezi dispozicemi 2+kk a 2+1. Vysvětlení tohoto cenového rozdílu je jednoduché. V případě bytů s oddělenou kuchyní se většinou jedná o starší panelové byty, u nichž lze předpokládat, že budou po určité době vyžadovat vynaložení nákladů na rekonstrukci, a to jak společných prostor a technického vybavení obytného domu, tak samotného bytu. Naopak dispozice s kuchyňským koutem je typická spíše pro novější developerské projekty, u kterých lze předpokládat, že nebudou akutně vyžadovat vložení dalších peněžních prostředků do renovace a modernizace. Navíc tyto developerské projekty často nabízí přidanou hodnotu ve formě prostorných teras, garáží či parkovacích stání a nižších nákladů. I přesto, že je kupní cena u těchto typů bytů tolik rozdílná, ve výši nájmu se to výrazně neodráží. Rozdíl v měsíčním nájmu je u těchto bytů v Olomouci pouhých tisíc korun.

10.3.1 Investice do bytu 1+kk

V první investiční variantě se bude zjišťovat výnosnost a návratnost v případě koupi bytu v novostavbě s dispozicí 1+kk a výměrou 42 m². Z vlastních zdrojů má investor k dispozici 1,5 mil. Kč. Investiční horizont je stanoven na dobu třiceti let. Průměrná sazba hypoték se v tomto období pohybuje okolo 2 %. Pro zjednodušení výpočtu se bude sazba považovat za fixní a počítat se s ní bude po celé období třiceti let. U všech zkoumaných investic se při výpočtu nebude uvažovat daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 %. V dubnu totiž došlo k přijetí návrhu na její zrušení vládou a nyní se čeká na schválení Poslaneckou sněmovnou, ke kterému s největší pravděpodobností dojde.²

Tabulka 8 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 1+kk

Cena bytu 1+kk	1.980.000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	neuvažujeme
Celková investice	1.980.000 Kč
Vlastní zdroje	1.500.000 Kč
Výše hypotečního úvěru	480.000 Kč
Úrok	2 %
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	1.774 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet měsíční splátky byl proveden pomocí Microsoft Excel, tabulkového procesoru od firmy Microsoft. Ten nabízí pro výpočet konstantních splátek jednu ze svých finančních funkcí, konkrétně se jedná o funkci PLATBA. Vypočtená měsíční splátka v sobě zahrnuje jistinu a úroky, nejsou v ní však zahrnuty další náklady a poplatky, které jsou často s úvěry spojovány. Pro zjednodušení výpočtu se od nich bude v tomto případě abstrahovat. V případě tohoto bytu se nebude uvažovat ani o výdajích spojených s rekonstrukcí. Jedná se totiž o novostavbu, byt tedy nevyžaduje žádné akutní rekonstrukce. V případě této konkrétní investice do bytu s dispozicí 1+kk tak měsíční splátka úvěru činí 1.774 Kč.

² Více informací: <https://www.hypoindex.cz/clanky/poslanecka-snemovna-schvalila-zruseni-dane-z-nabyti/>

Tabulka 9 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 1+kk

Přijaté peníze	8.500 Kč
Nájemné	8.500 Kč
Vydané peníze	2.697 Kč
Fond oprav	420 Kč
Splátka hypotečního úvěru	1.774 Kč
Pojištění	150 Kč
Daň z nemovitosti	103 Kč
Případné menší opravy	250 Kč
Tok peněz	5.803 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě bytu 1+kk předpokládáme průměrný měsíční nájem 8.500 Kč. Do výdajů spojených s tímto bytem se musí započítat i měsíční příspěvek do fondu oprav, samotná splátka hypotečního úvěru, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti a případné menší opravy. Po odečtení všech těchto nákladů se získá výsledný měsíční tok peněz z investice ve výši 5.803 Kč.

Tabulka 10 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 1+kk

Hrubý příjem	102.000 Kč
Neobsazenost (8 %)	8.160 Kč
Provozní příjem	93.840 Kč
Provozní náklady	32.364 Kč
Čistý roční zisk	61.476 Kč
Roční výnos vlastních investovaných prostředků	4,10 %
Doba návratnosti vlastních investov. prostředků	24 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka výnosnosti a návratnosti bytu s dispozicí 1+kk ukazuje, že pokud se bude z hlediska opatrnosti počítat se zhruba osmi procentní neobsazeností, dosáhne investor čistého ročního zisku ve výši 61.476 Kč. Výnosnost vlastních investovaných prostředků tedy činí 4,10 % a doba návratnosti je 24 let.

10.3.2 Investice do bytu 1+1

Ve druhém případě se bude počítat se stejným investičním horizontem, tedy s obdobím třiceti let. Z vlastních zdrojů má investor opět 1,5 mil. Kč a sazba hypotéky zůstane také neměnná a fixní po celou dobu investice, činit bude tedy 2 %. Jedinou změnou bude investice do staršího panelákového bytu s dispozicí 1+1 o výměře 33 m².

Tabulka 11 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 1+1

Cena bytu 1+1	1.650.000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	neuvažujeme
Celková investice	1.650.000 Kč
Vlastní zdroje	1.500.000 Kč
Výše hypotečního úvěru	150.000 Kč
Úrok	2 %
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	555 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Cena panelového bytu s dispozicí 1+1 je o 330.000 Kč nižší než v předchozí variantě. Dáno je to zejména tím, že se jedná o panelákový byt s absencí velké terasy a také staršího technického stavu panelového bytu. V případě bytu 1+1 tak vyšla měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 555 Kč.

Tabulka 12 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 1+1

Přijaté peníze	7.500 Kč
Nájemné	7.500 Kč
Vydané peníze	1.696 Kč
Fond oprav	660 Kč
Splátka hypotečního úvěru	555 Kč
Pojištění	150 Kč
Daň z nemovitosti	81 Kč
Případné menší opravy	250 Kč
Tok peněz	5.804 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě bytu 1+1 bude investor inkasovat měsíční nájem ve výši 7.500 Kč, což je o tisíc korun méně než v případě bytu 1+kk. Navíc jsou s tímto bytem spojeny vyšší měsíční náklady než v předchozím případě. Čistý měsíční tok peněz je tak ve finále naprosto stejný, tedy 5.804 Kč.

Tabulka 13 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 1+1

Hrubý příjem	90.000 Kč
Neobsazenost (8 %)	7.200 Kč
Provozní příjem	82.800 Kč
Provozní náklady	20.352 Kč
Čistý roční zisk	62.448 Kč
Roční výnos vlastních investovaných prostředků	4,16 %
Doba návratnosti vlastních investov. prostředků	24 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud se bude opět zvažovat hledisko opatrnosti a bud se počítat se zhruba osmi procentní neobsazeností dosáhne se v případě investice do bytu 1+1 čistého ročního zisku ve výši 62.448 Kč. To znamená, že se dosáhne téměř stejného zisku, jako v prvním případě. Návratnost vlastních prostředků v tomto případě činí opět 24 let. Z hlediska výnosnosti je pak roční výnos vlastních investovaných prostředků 4,16 % což je velmi podobné, jako v prvním případě.

10.3.3 Investice do bytu 2+kk

Třetí investiční variantou je byt 2+kk v novostavbě bytového domu o výměře 50 m². Všechny ostatní podmínky zůstávají stejné, tzn. z vlastních zdrojů má investor k dispozici 1,5 mil. Kč, zbylou část si musí vypůjčit prostřednictvím hypotečního úvěru. Sazba hypotečního úvěru zůstává také neměnná a činí 2 %. Opět tuto sazbu považujeme za fixní. Investici uvažujeme v horizontu třiceti let.

Tabulka 14 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 2+kk

Cena bytu 2+kk	2.450.000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	neuvažujeme
Celková investice	2.450.000 Kč
Vlastní zdroje	1.500.000 Kč
Výše hypotečního úvěru	950.000 Kč
Úrok	2 %
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	3.511 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle interní databáze Hanácké realitní kanceláře, lze novostavbu bytu s dispozicí 2+kk v Olomouci koupit za 2.450.000 Kč. U této investice bude při výši hypotečního úvěru 950.000 Kč měsíční splátka činit okolo 3.511 Kč.

Tabulka 15 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 2+kk

Přijaté peníze	11.500 Kč
Nájemné	11.500 Kč
Vydané peníze	4.534 Kč
Fond oprav	500 Kč
Splátka hypotečního úvěru	3.511 Kč
Pojištění	150 Kč
Daň z nemovitosti	123 Kč
Případné menší opravy	250 Kč
Tok peněz	6.966 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměrný měsíční nájem bytu 2+kk činí v Olomouci aktuálně 11.500 Kč. Když se opět sečtou dohromady všechny měsíční výdaje spojené s bytem, bude měsíční tok peněz ve výši 6.966 Kč. To je zatím ze všech zkoumaných investičních variant nejvíce.

Tabulka 16 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+kk

Hrubý příjem	138.000 Kč
Neobsazenost (8 %)	11.040 Kč
Provozní příjem	126.960 Kč
Provozní náklady	54.408 Kč
Čistý roční zisk	72.552 Kč
Roční výnos vlastních investovaných prostředků	4,84 %
Doba návratnosti vlastních investov. Prostředků	21 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+kk je tento typ nemovitosti výhodnější než předchozí dva. Lepšího výsledku se dosáhlo i přes vyšší vypůjčenou částku formou hypotečního úvěru a s tím spojenou splátku ve výši 3.511 Kč. V případě průměrného nájmu 11.500 Kč zjistíme, že výsledný roční výnos investovaných prostředků je 4,84 % a návratnost investovaných prostředků činí 21 let.

10.3.4 Investice do bytu 2+1

Poslední zkoumanou variantou je koupě bytu o dispozici 2+1 a velikosti 50 m². Pro srovnání s předešlými variantami zůstávají všechny vstupní podmínky stejné. Investor má opět k dispozici z vlastních zdrojů 1,5 mil. Kč, zbylou částku bude financovat prostřednictvím hypotečního úvěru s fixní sazbou 2 % po dobu celých třiceti let. Aktuálně se ceny bytů s dispozicí 2+1 pohybují v Olomouci ve výši 2.150.000 Kč, tj. podstatně nižší částka než v případě bytů 2+kk. Jak již bylo zmíněno, tato situace je způsobena zejména tím, že byty o dispozici 2+kk jsou novější a poskytují tak vyšší standard bydlení.

Tabulka 17 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 2+1

Cena bytu 2+1	2.150.000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	Neuvažujeme
Celková investice	2.150.000 Kč
Vlastní zdroje	1.500.000 Kč
Výše hypotečního úvěru	650.000 Kč
Úrok	2 %
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	2.403 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Cena pořizovaného bytu je v tomto případě 2.150.000 Kč, půjčit si tak investor bude muset 650.000 Kč pomocí hypotečního úvěru, kdy měsíční splátka činí při aktuální úrokové sazbě 2.403 Kč.

Tabulka 18 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 2+1

Přijaté peníze	10.000 Kč
Nájemné	10.000 Kč
Vydané peníze	3.926 Kč
Fond oprav	1000 Kč
Splátka hypotečního úvěru	2.403 Kč
Pojištění	150 Kč
Daň z nemovitosti	123 Kč
Případné menší opravy	250 Kč
Tok peněz	6.074 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměrný nájem 10.000 Kč za byt 2+1 je sice o něco nižší než v předchozím případě, ale zároveň jsou nižší také náklady, který vychází na 3.926 Kč. Ve výsledku, ale přesto investor dostane čistý peněžní měsíční tok ve výši 6.074 Kč, což je méně než v případě bytu 2+kk. Způsobeno je to nižší částkou přijatého nájemného. Hůře je na tom tento investiční byt i z hlediska výnosnosti a návratnosti.

Tabulka 19 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+1

Hrubý příjem	120.000 Kč
Neobsazenost (8 %)	9.600 Kč
Provozní příjem	110.400 Kč
Provozní náklady	47.112 Kč
Čistý roční zisk	63.288 Kč
Roční výnos vlastních investovaných prostředků	4,21 %
Doba návratnosti vlastních investov. prostředků	23 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Poslední zkoumaný byt 2+1 přinese investorovi čistý roční zisk ve výši 63.288 Kč, včetně započítání případné osmi procentní neobsazenosti. Z hlediska výnosnosti investovaných prostředků ve výši 4,21 % je na tom téměř stejně jako v případě bytu 2+kk. Z hlediska doby návratnosti v podobě 23 let je na tom také velmi podobně. Při srovnání investice s předchozí variantou, je ale pro investora vhodnější spíše investice do bytu 2+kk. Důvodem je to, že se jedná o novostavbu, takže do budoucna nemusí počítat s žádnou velkou rekonstrukcí, jako by tomu mohlo být v případě panelového bytu.

10.4 Porovnání zkoumaných investičních variant

Tabulka č. 20 přináší přehled o jednotlivých zkoumaných investičních variantách. Cílem bylo najít nejvýhodnější variantu pro investora, který má z vlastních prostředků našetřeno 1.500.000 mil. Kč, zbytek peněžních prostředků si musel půjčit formou hypotečního úvěru. Jednotlivé investice byly zkoumány z několika hledisek, stěžejním ukazatelem však byla roční výnosnost a návratnost investice.

Tabulka 20 Porovnání zkoumaných investičních variant

Dispozice	Počáteční investice (v Kč)	Měsíční tok peněz (v Kč)	Čistý roční zisk (v Kč)	Roční výnosnost (v %)	Návratnost investice (v letech)
1+kk	1.980.000 Kč	5.803 Kč	61.476 Kč	4,10 %	24 let
1+1	1.650.000 Kč	5.804 Kč	62.448 Kč	4,16 %	24 let
2+kk	2.450.000 Kč	6.966 Kč	72.552 Kč	4,84 %	21 let
2+1	2.150.000 Kč	6.074 Kč	63.288 Kč	4,21 %	23 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejhůře ze všech variant dopadla z hlediska roční výnosnosti a návratnosti varianta první, tedy investice do bytu v novostavbě o dispozici 1+kk. Investice ve výsledku přinesla výnosnost ve výši 4,10 % a doba návratnosti činila 24 let.

Téměř shodně dopadla druhá zkoumaná varianta, a to byt v panelovém domě s dispozicí 1+1. Výnosnost činila v tomto případě 4,16 % a návratnost 24 let. Tyto investiční byty negativně ovlivnila výše nájmu, která je vzhledem k pořizovacím cenám bytů v Olomouci poměrně nízká.

O něco lépe dopadla čtvrtá investiční varianta, investice do panelového bytu s dispozicí 2+1. Výnosnost tohoto bytu činila 4,21 % a doba návratnosti 23 let. V tomto případě přinesl investiční byt roční čistý výnos ve výši 63.288 Kč.

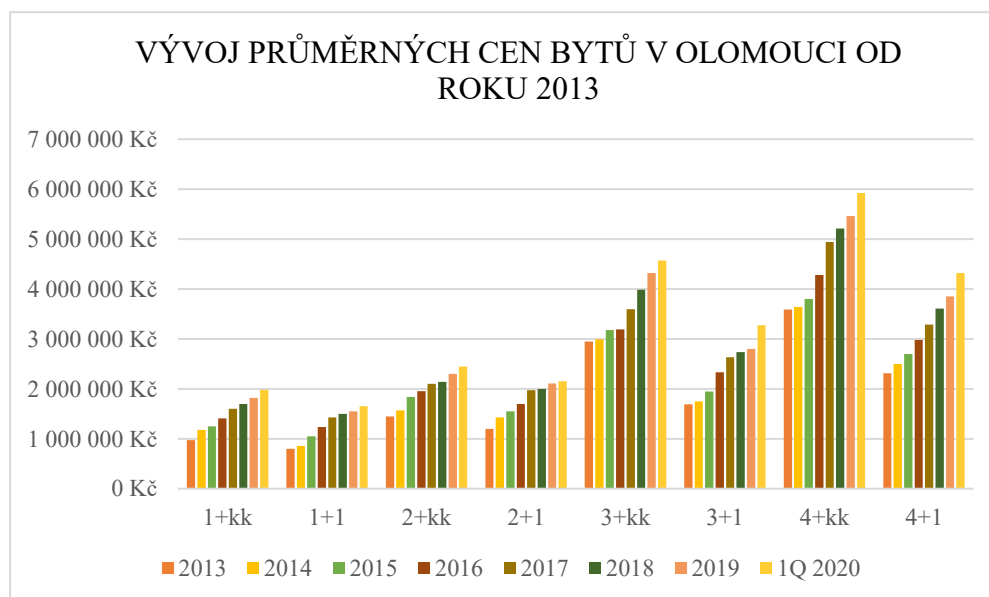
Nejlépe ze všech zkoumaných variant dopadla investice do bytu 2+kk, u které činila výnosnost 4,84 % a doba návratnosti 21 let. Tento byt se navíc nachází v novostavbě bytového domu, který přináší větší komfort bydlení a nepředpokládají se zde v dohledné době žádné výdaje spojené s rekonstrukcí. Byt díky tomu přinese majiteli roční čistý zisk ve výši 72.552 Kč.

10.5 Zkoumání vlivu vybraných faktorů na investici do nemovitosti z hlediska času

Předchozí kapitola zjišťovala, jak jsou na tom investice do malometrážních bytů v krajském městě Olomouc, z hlediska současné výnosnosti a návratnosti. Jak se tyto ukazatele změnily v rámci časového horizontu sedmi let? Byla v roce 2013 investice do srovnatelných bytů výhodnější nebo se vyplatí spíše dnes? Které faktory cenové rozdílly způsobily a jaké hrozby se v případě investic do nemovitostí vyplatí sledovat?

10.5.1 Analýza cen bytů a výše nájmu v Olomouci od roku 2013

Ceny bytů a nájmu se mění v závislosti na výši poptávky a nabídky. Jak konkrétně se nabídkové ceny bytů vyvíjeli v krajském městě Olomouc za uplynulých sedm let zobrazuje následující graf.

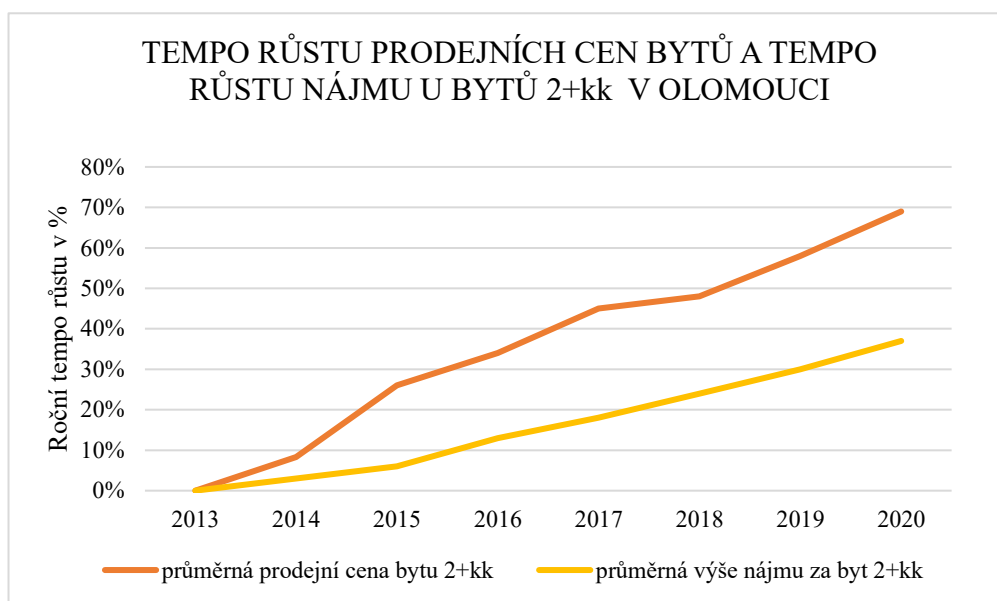


Graf 20 Vývoj průměrných cen bytů v Olomouci od roku 2013

Vlastní zpracování dle databáze Hanácké realitní kanceláře

Průměrné ceny bytů se v Olomouci za uplynulých sedm let téměř ve všech kategoriích rapidně zvýšily. Zatímco v roce 2013 bylo možné koupit byt o dispozici 1+1 za 800.000 Kč, v roce 2020 se už prodejní cena pohybovala kolem 1.650.000 Kč. Cena tohoto konkrétního typu bytu se tak během uplynulých sedmi let více než zdvojnásobila. Podobně na tom byly i ostatní nabízené byty. Z pohledu investora ale není důležitý pouze pohled na růst cen

nemovitostí, ale také na to, jakým tempem se vyvíjely ceny nájemného, tedy výnosu, který mu každý měsíc náleží. Časový test se provede na příkladu s bytem o dispozici 2+kk, který vyšel z hlediska výnosnosti a návratnosti v minulém zkoumání nejlépe. Následující graf č. 21 přináší pohled na srovnání tempa růstu prodejních cen bytu 2+kk a tempa růstu nájmu u bytu 2+kk.



Graf 21 Porovnání tempa růstu cen bytů a nájmu

Vlastní zpracování dle databáze Hanácké realitní kanceláře

Podle grafu č. 21 se prodejní ceny bytů 2+kk a výše nájmu bytů 2+kk v uplynulých letech nevyvíjeli zcela shodně. Zatímco prodejní ceny stoupaly strmě vzhůru po celou dobu sedmi let, výše nájemného se vyvíjela citelně pomaleji. Pro investory to není příliš příznivá zpráva. Zatímco pořizovací cena investice raketově stoupala (v námi zkoumaném období stouply pořizovací ceny o 70 %), výnos rostl zdatelně pomaleji, v našem případě o necelých 40 %.

10.5.2 Výnosnost a návratnost investice v roce 2013

Pro porovnání byl zvolen byt v novostavbě o dispozici 2+kk a výměře 50 m², který vyšel z hlediska výnosnosti a návratnosti v minulém zkoumání nejlépe. Stejně podmínky zůstanou i v rámci vlastních zdrojů, kterými bude investor disponovat, a to 1.500.000 Kč. Zbytek finančních prostředků si musí půjčit formou hypotečního úvěru. Průměrná výše úrokových sazeb se v roce 2013 pohybovala okolo 3 %. Tato sazba se bude pro zjednodušení výpočtu opět považovat za neměnnou a bude se s ní počítat po celou dobu třiceti let. V tomto případě se bude navíc počítat s daní z nabytí nemovitých věcí, která v roce 2013 činila 3 % z hodnoty nabývané nemovitosti.

Tabulka 21 Výše investice v případě koupi bytu 2+kk v roce 2013

Cena bytu 2+kk	1.400.000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti 3 %	42.000 Kč
Celková investice	1.442.000 Kč
Vlastní zdroje	1.500.000 Kč
Výše hypotečního úvěru	není potřeba
Investovaná částka	1.442.000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z databáze Hanácké realitní kanceláře bylo zjištěno, že průměrná cena bytu o dispozici 2+kk činila před sedmi lety 1.400.000 Kč. Po započítání daně z nabytí nemovitosti je tedy celková výše investice 1.442.000 Kč. To znamená, že pro tuto investici postačí investorovi vlastní finanční zdroje a nemusí využít hypoteční úvěr.

Tabulka 22 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 2+kk v roce 2013

Přijaté peníze	8.200 Kč
Nájemné	8.200 Kč
Vydané peníze	981 Kč
Fond oprav	500 Kč
Splátka hypotečního úvěru	není
Pojištění	150 Kč
Daň z nemovitosti	81 Kč
Případné menší opravy	250 Kč
Tok peněz	7.219 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměrná výše nájemného v bytě o dispozici 2+kk v Olomouci činila podle databáze Hanácké realitní kanceláře v roce 2013 zhruba 8.200 Kč. Po odečtení všech nákladů spojených s investicí tvořil čistý měsíční tok peněz 7.219 Kč. Hlavním rozdílem oproti investici v roce 2020 je to, že se na financování nemovitosti nemusí využít hypoteční úvěr, což velkým způsobem ovlivňuje měsíční náklady spojené s investicí.

Tabulka 23 Roční ukazatel výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+kk v roce 2013

Hrubý příjem	98.400 Kč
Neobsazenost (8 %)	7.872 Kč
Provozní příjem	90.528 Kč
Provozní náklady	11.772 Kč
Čistý roční zisk	78.756 Kč
Roční výnos vlastních investovaných prostředků	5,46 %
Doba návratnosti vlastních investov. prostředků	18 let

Zdroj: Vlastní zpracování

V roce 2013 byl hrubý příjem z investičního bytu 2+kk ve výši 98.400 Kč. Po započítání osmi procentní neobsazenosti a veškerých provozních nákladů byl roční čistý zisk ve výši 78.756 Kč. Z toho vyplývá, že celkový roční výnos investovaných prostředků byl 5,46 % a doba návratnosti investice činila 18 let. Takto pozitivních výsledků bylo dosaženo díky tomu, že částka celkové investice nepřesáhla 1,5 milionu korun, investorovi tak k uskutečnění investice stačily vlastní zdroje a nebyl nucen čerpat hypoteční úvěr.

10.5.3 Porovnání investice z hlediska času

Tabulka 24 Porovnání výnosnosti a návratnosti bytu 2+kk v rámci horizontu 7 let

Rok investice	Počáteční investice	Měsíční tok peněz	Čistý roční zisk	Roční výnosnost (v %)	Návratnost investice (v letech)
2013	1.442.000 Kč	7.219 Kč	78.756 Kč	5,46 %	18 let
2020	2.450.000 Kč	6.966 Kč	72.552 Kč	4,84 %	21 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky číslo 24 je zřejmé, že pro investora by bylo vhodnější z hlediska výnosnosti a návratnosti investovat v roce 2013. Zatímco tehdy byl schopen byt 2+kk generovat výnosnost 5,46 %, o sedm let později už to bylo jen 4,84 %. Způsobeno je to zejména vysokým nárůstem cen nemovitostí. Byt o dispozici 2+kk bylo možné v roce 2013 získat za 1.400.000 Kč, spolu s daní z nabytí nemovitosti se pak výše počáteční investice dostala na 1.442.000 Kč. Investor si tak v této době vystačil ke koupi investičního bytu se svými vlastními finančními prostředky a nebyl nucen využít cizího zdroje financování. To mu značně snížilo náklady spojené s investicí a ta mu tak ročně generovala čistý zisk ve výši 78.756 Kč. Z hlediska doby návratnosti by se mu investice vrátila do 18 let. Následujících sedm let byla pro trh nemovitostí typická převyšující strana poptávky nad stranou nabídky, což hnalo ceny nemovitostí vzhůru. U malometrážních bytů to způsobilo nárůst prodejní ceny, v tomto případě konkrétně o 1.050.000 Kč. Zvyšující se poptávka byla hnaná také nízkými úrokovými sazbami, snadnou dostupností hypotečních úvěrů a růstem disponibilních příjmů obyvatelstva. Konkrétní míra závislosti jednotlivých faktorů na olomoucký trh s malometrážními byty bude zkoumána pomocí korelační analýzy v následující podkapitole. V závěru tak lze konstatovat, že dříve se investice do malometrážních bytů vyplatila o něco více, ale i v dnešní době je schopná tato investice generovat uspokojivý zisk a zhruba 4,84 % roční výnosnost.

10.6 Vyhodnocení vlivu jednotlivých faktorů na investici do nemovitosti

Předešlá část diplomové práce názorně ukázala, že olomoucký trh s nemovitostmi si prošel určitým vývojem, stejně jako realitní trh zbylé části republiky. Využitím poznatků z analytické části práce došlo ke zjištění, že olomoucký realitní trh dosáhl během uplynulých sedmi let výrazné proměny, která zapříčinila silný nárůst prodejních cen nemovitostí. Jaký konkrétní vliv však měly jednotlivé faktory během zkoumaného období na cenový růst olomouckých nemovitostí? Liší se nějakým způsobem olomoucký realitní trh od zbytku České republiky? Odpovědi na tyto otázky budou opět získány pomocí korelační analýzy. Vstupní data pro korelační analýzu jsou uvedena v příloze.

Tabulka 25 Výsledky korelační analýzy pro realitní trh v Olomouci

	Průměrné realizované ceny bytů o dispozici 2+kk v Olomouci
Demografický vývoj v Olomouci	0,98
HDP v běžných cenách	0,98
Průměrné roční čisté peněžní příjmy v Olomouci	0,96
Počet dokončených bytů v Olomouci	0,72
Index cen stavebních prací	0,49
Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů	-0,28
Míra nezaměstnanosti v Olomouci v %	-0,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Růst cen na olomouckém nemovitostním trhu způsobily zejména tyto faktory:

Korelační analýza dospěla k závěru, že na olomoucký nemovitostní trh měly zásadní vliv následující čtyři faktory. Prvním z nich je olomoucký demografický vývoj, který dosáhl pozitivní míry korelace ve výši **+ 0,98**. Síla tohoto koeficientu je dokonce o něco vyšší než ve zbylé části republiky. Lze tedy předpokládat, že vliv mezi tímto faktorem a realizovanými cenami bytů v Olomouci je opravdu vysoká. Pokud by tedy v budoucnu došlo k výraznému úbytku obyvatelstva, budou nejspíše klesat i ceny nemovitostí. Druhým faktorem se stejnou pozitivní výší korelace je HDP **+0,98**. Síla vlivu tohoto ukazatele je téměř stejná jako v ostatních částech republiky. Potvrdilo se tak tvrzení z analytické části práce, že pozitivní ekonomický vývoj, žene ceny nemovitostí vzhůru a naopak. Třetím faktorem, který má velmi silnou pozitivní závislost s cenami olomouckých realit jsou průměrné roční čisté peněžní příjmy obyvatelstva v Olomouci. Míra závislosti je v tomto případě **+ 0,96**. S tím souvisí i další ukazatel, a to olomoucká míra nezaměstnanosti, která dosáhla negativní korelace ve výši **- 0,98**. Vývoj těchto dvou faktorů v námi zkoumaném období způsobil silný nárůst realizovaných cen v Olomouci. Lze tedy předpokládat, že pokud tento vývoj bude pokračovat nebo se naopak změni, bude na to realitní trh jistě reagovat. O něco slabší, přesto však důležitý vliv na olomoucké ceny nemovitostí, měl počet dokončených olomouckých bytů, konkrétně ve výši **+ 0,72**. V případě tohoto ukazatele, lze pozorovat výrazný rozdíl oproti zbylé části České republiky, v jejímž případě hrál tento ukazatel pouze slabou roli (+0,06). Podobně je na tom i ukazatel indexu cen stavebních prací s mírou vlivu na olomoucké realizované ceny **+ 0,49**, který v rámci České republiky nabyl

hodnoty pouze (+0,07). V případě vývoje průměrných hypotečních sazeb je situace opačná. V případě olomouckého realitního trhu má vliv tohoto faktoru ještě menší dopady **-0,28**, než ve zbytku České republiky. Potvrdila se tak překvapivá domněnka, že hypoteční sazby nemají na realizované ceny nemovitostí vliv.

Díky působení těchto faktorů vzrostla cena zkoumaného investičního bytu během uplynulých sedmi let o celých 70 %. Zatímco v roce 2013 by investorovi k pořízení investičního bytu stačily vlastní prostředky, o sedm let později musel při financování nemovitosti využít hypotečního úvěru. Vlivem toho mu vzrostly měsíční náklady, které ve výsledku ovlivnily výnosnost investice, která v roce 2020 činila 4,84 % (zatímco v roce 2013 byla výnosnost investice 5,46 %). Přestože už není v tomto konkrétním případě investice do nemovitosti tak výhodná jako dříve, generovala i přesto svému majiteli kladný roční zisk.

10.7 Rizika investic do nemovitostí

Stejně jako každá další investice je i investování do nemovitostí spjato s určitými riziky. Mezi rizika, které mohou hrozit v případě této konkrétní investice patří:

Socioekonomické hrozby:

Realitní trh nefunguje ve vzduchoprázdnu a působí na něj celá řada faktorů. To, že jsou aktuální výnosy z pronájmu nemovitostí zajímavé a investice dokáže generovat kladný pasivní příjem neznamená, že tomu tak bude po celou její dobu. Jak dokládá analytická i projektová část práce, na vývoj trhu s nemovitostmi působí celá řada faktorů, která ovlivňuje stav nemovitostních cen. Změnu může způsobit jak míra ekonomického růstu, tak vývoj demografické křivky nebo výše disponibilních příjmů a spousta dalších faktorů, které není schopen investor ovlivnit. Předcházet jim lze pouze budováním finančních rezerv, které případné výkyvy pokryjí.

Růst konkurence:

Další hrozbu, se kterou musí investor do nemovitostí počítat, představuje růst konkurence. Pokud dojde k přetlaku nabídky nad poptávkou po nájemním bydlení, bude muset investor přistoupit ke snížení nájmu, aby předešel neobsazenosti. To může zásadně ovlivnit míru výnosnosti a dobu návratnosti investice.

Legislativní změny:

Nemovitostí se týkají také legislativní zásahy, které mohou v budoucnu ovlivnit jejich držbu a nakládání s nimi. Aktuálně hrozí investorům komplikace ve formě návrhu Ministerstva financí, který by chtěl prosadit zpřísnění časové podmínky pro daň z příjmu při prodeji investičních bytů a domů. Doposud byl vlastník nemovitosti od této daně osvobozen, a to v případě, že nemovitost vlastnil déle než pět let. Nyní se však uvažuje o posunutí této hranice až na patnáct let. Pokud by investor tuto lhůtu nesplnil, musel by při prodeji bytu zaplatit patnácti procentní daň ze zisku. (Mečířová, © 2020)

Znehodnocení nemovitosti nájemníky:

Riziko toho, že dojde k poškození bytu se dá předcházet pouze pečlivým výběrem nájemníků a ani to stoprocentně nezaručí, že k poničení bytu nedojde. Určitým opatřením je pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti, které je vhodné si k investičnímu bytu zřídit. Investor jeho prostřednictvím dokáže alespoň částečně ochránit svůj majetek. Další možností je využít služeb realitní kanceláře, která má s pronájmy nemovitostí dlouhodobé zkušenosti a potenciální nájemce předem prověří ve své databázi.

Změna prostředí, ve kterém se nemovitosti nachází:

Riziko výrazné změny prostředí, ve kterém se byt nachází je sice méně pravděpodobné, ale přesto může nastat. Otevření nočního klubu, herny, hlučné restaurace v těsné blízkosti investičního bytu může výrazně snížit jeho hodnotu a také zájem ze strany nájemců.

Výpadek nájemného:

Riziko výpadku nájemného je vysoce pravděpodobné, proto se doporučuje počítat s určitým procentem neobsazenosti přímo při výpočtu očekávané výnosnosti a návratnosti investice. Výpadek může nastat případě neschopnosti nájemníka platit nájem nebo v přechodné době, kdy byt není obsazen.

10.8 Pozitiva investic do nemovitostí

S investicemi do nemovitostí jsou samozřejmě spojeny i pozitivní stránky. Přestože každý investor pozoruje pozitiva investice v něčem jiném, se zde uvádí ty nejčastější z nich:

Stabilní pasivní příjem

Díky zkoumání investice do malometrážního bytu v Olomouci se potvrdilo, že nemovitost může svému vlastníkovi generovat stabilní pasivní měsíční příjem. V rámci zkoumaných

investičních variant se jednalo vždy o více než pět tisíc korun čistého peněžního toku, který investor obdržel každý měsíc po odečtení všech potenciálních nákladů. Výše pasivního příjmu je samozřejmě závislá od druhu a typu nemovitosti, do které se investor rozhodne vložit své peněžní prostředky. Výnos se tak bude v závislosti na typu investice měnit.

Zhodnocení nemovitosti v čase

Při správné péči může investorovi nemovitost přinést i jiný výnos než jen ve formě pravidelného měsíčního příjmu. Pokud se tak investor bude o byt starat a udržovat, bude se do budoucna zvyšovat i jeho hodnota a v případě potenciálního prodeje mu v budoucnu může přinést zajímavý výnos. Proto, aby hodnota nemovitosti rostla je důležité vybrat správnou lokalitu v níž se nemovitost nachází. V našem případě se jednalo o investici v rámci krajského města Olomouc. Pro nemovitosti v této lokalitě je typický nárůst jejich hodnoty v čase, je tomu tak z důvodu stále větší oblíbenosti města díky jeho historii i dostatku pracovních míst.

Ochrana proti inflaci

Analytická část práce navíc dokázala, že vlastnictví nemovitosti může sloužit i jako ochrana proti inflaci. V případě koupi bytu v roce 2013 jsme mohli pozorovat, že tempo růstu cen námi zkoumaného bytu rostlo rychleji než samotná inflace. Díky tomu se podařilo zhodnotit peníze lépe, než kdyby zůstaly umístěné na spořicí účet.

ZÁVĚR

Nemovitostní trh si od transformace české ekonomiky prošel několikaletým vývojem. V předkrizovém období zažil tento trh enormní cenový růst, kdy ceny nemovitostí prudce stouply a zastavily se až s příchodem globální ekonomické krize. Ta zasáhla celou českou ekonomiku a způsobila propad i na realitním trhu. Během uplynulých let ceny nemovitostí opětovně vzrostly a nyní atakují pomyslnou horní hranici svého cenového stropu. Co tyto pohyby způsobuje a lze pomocí některých ukazatelů předpovídat směřování realitního trhu? To byla otázka, na kterou se diplomová práce snažila odpovědět.

Cílem diplomové práce bylo poukázat na stěžejní faktory, které ovlivňují směřování nemovitostního trhu. Práce nejprve analyzovala realitní trh z pohledu poptávky, nabídky a jednotlivých ukazatelů, které na těchto stranách působí. Pomocí korelační analýzy došlo ke zjištění závislosti mezi jednotlivými faktory a indexem nabídkových cen nemovitostí v rámci České republiky. Největší míra závislosti existovala u ukazatele hrubého domácího produktu. Ukázalo se, že ceny nemovitostí se vyvíjí téměř shodně s tímto ukazatelem a pomocí vývoje hrubého domácího produktu tak lze predikovat i směřování realitních cen. Podobná situace byla i v případě demografického vývoje a čistých peněžních příjmů obyvatelstva. I tyto dva ukazatele se vyvíjely téměř stejně jako index nabídkových cen nemovitostí.

Následně práce demonstrovala vliv vybraných faktorů na konkrétní investici do nemovitosti v rámci krajského města Olomouce. Tato lokalita byla zvolena z důvodu přístupu k interní databázi Hanácké realitní kanceláře, která v této oblasti dlouhodobě působí. Práce se zajímala nejen o současnou míru výnosnosti a návratnosti investic do malometrážních bytů v Olomouci, ale i o vývoj těchto ukazatelů v čase. Po provedení výpočtů bylo zřejmé, že dříve se investice do nemovitosti z hlediska daných ukazatelů vyplatila více, a to z důvodu enormního nárůstu kupních cen nemovitostí. Přesto je i v dnešní době schopna tato investice generovat kladný pasivní příjem.

Pro srovnání, zda na vývoj olomouckých realitních cen působily stejnou měrou shodné faktory jako v rámci České republiky, byla využita opět korelační analýza. Díky tomu bylo možné identifikovat rozdíly, kterými olomoucký realitní trh disponuje. Výrazný rozdíl lze pozorovat například v rámci vlivu ukazatele počtu dokončených bytů a vlivu cen stavebních prací, které měly na olomoucký trh mnohem větší vliv než na zbylou část České republiky.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] ARTN. *Trend report 2010* [online]. © 2010 [cit. 2020-03-15]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2010/>
- [2] ARTN. *Trend report 2017* [online]. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, © 2017 [cit. 2020-03-08]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2017/>
- [3] ARTN. *Trend report 2020* [online]. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, © 2020 [cit. 2020-07-15]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>
- [4] BALKO, Martin. *Pronájem investiční nemovitosti: výhody a nevýhody*. In: Hypoindex.cz [online]. © 2020 [cit. 2020-08-08]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/pronajem-investicni-nemovitosti-vyhody-a-nevyhody/>
- [5] BELÁS, Jaroslav a kol. 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: GEORG, 594 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- [6] BRADÁČ, Albert, 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [7] CASE, Karl E., Ray C. FAIR a Sharon M. OSTER, 2017. *Principles of macroeconomics*. Twelfth edition. Boston: Pearson, 474 s. ISBN 9781292150895.
- [8] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o inflaci II/20* [online]. © 2020 [cit. 2020-04-07]. ISSN 1804-2457. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_II/download/ZOI_2020_II.pdf
- [9] ČESKO. *Vyhláška č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území*. In: Sbíрка zákonů České republiky. Částka 163, s. 6958. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=2006&typeLaw=zakon&What=Rok&stranka=4>
- [10] ČESKO. *Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. In: Sbíрка zákonů České republiky. Částka 63, s. 2226. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=2006&typeLaw=zakon&What=Rok&stranka=14>
- [11] ČESKO. *Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: Sbíрка zákonů České republiky. Částka 99, s. 2674. ISSN 1211-1244. Dostupné

- také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=2013&typeLaw=zakon&what=Rok&stranka=9>
- [12] ČESKO. *Zákon č. 39 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)*. In: Sbíрка zákonů České republiky. Částka 18, s. 18. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [13] ČESKO. *Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník*. In: Sbíрка zákonů České republiky. Částka 33, s. 1081-1082. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [14] DUŠEK, David, 2006. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., upravené vydání. Praha: Oeconomica, 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
- [15] DUŠEK, David, 2015. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 155 s. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [16] DVOŘÁK, Pavel, 2008. *Veřejné finance, fiskální nerovnováha a finanční krize*. První vydání. Praha: C. H. Beck. 343 s. ISBN 978-80-7400-075-1.
- [17] GOLA, Petr. *Daňové přiznání 2020: Zdanění příjmu z pronájmu za rok 2019*. In: Hypoindex.cz [online]. © 2020 [cit. 2020-06-08]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/danove-priznani-2020-zdaneni-prijmu-z-pronajmu-za-rok-2019/>
- [18] GEC, Jaromír. *Měříme inflaci správně?* In: Roklen24.cz [online]. © 2017 [cit. 2020-06-20]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/wqiNM/merime-inflaci-spravne>
- [19] HAMPL, Mojmír, HAVRÁNEK, Tomáš. *Should Inflation Measures Used by Central Banks Incorporated Price? The Czech National Bank's Approach*. In: CNB Research and Policy Notes 1/2017 [online]. © 2017 [cit. 2020-08-09]. ISSN 1803-7097. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/en/economic-research/.galleries/research_publications/irpn/download/rpn_1_2017.pdf

- [20] HOLMAN, Robert. 2011. *Ekonomie. Páté vydání*. Praha: C. H. Beck. 691 s. ISBN 978-80-7400-006-5.
- [21] JANDA, Josef. 2011. *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [22] JANSOVÁ, Lenka. *V Čechách přibylo cizinců, je jich 564 tisíc. Nejvíce je Ukrajinců, následují Slováci a Vietnamci*. In: Irozhlas.cz [online]. © 2019 [cit. 2020-08-08]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/cizinci-migrace-slovaci-nemci-pracovni-pozice-cesky-statisticky-urad_1907060703_per
- [23] JÍLEK, Josef, 2013. *Finance v globální ekonomice II: měnová a kurzová politika*. Praha: Grada, 560 s. ISBN 978-80-247-4516-9.
- [24] JUREČKA, Václav, 2010. *Makroekonomie*. Praha: Grada, 332 s. ISBN 978-80-247-3258-9.
- [25] JUREČKA, Václav, 2017. *Makroekonomie*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 368 s. ISBN 978-80-271-0251-8.
- [26] KOREIS, Jakub. 2017. *Jak chytře investovat do nemovitostí* [online]. E-book [cit. 2020-08-09]. Dostupné z: https://gallery.mailchimp.com/9287e5ffbb1ff649cee8dd243/files/10d1c869-2190-4db6-87be-93e45d93dad0/Jak_chytre_investovat_do_nemovitosti.pdf
- [27] MANGANELLI, Benedetto, 2016. *Real Estate Investing: Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer, 210 s. ISBN 978-33-190-6397-3.
- [28] MAŘÍK, Miloš. 2007. *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. 2., upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress. 487 s. ISBN 978-80-86929-32-3.
- [29] MEČÍŘOVÁ, Lucie. *Podmínky u daně z příjmu z prodeje nemovitosti se mají měnit* [online]. © 2020 [cit. 2020-06-08]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/531986-zpriseni-podminek-dan-z-prodeje-nemovitosti/>
- [30] MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Nájemné z bytů se během mimořádných opatření nebude zvyšovat* [online.]. © 2020 [cit. 2020-04-10]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/najemne-z-bytu-se-behem-mimoradnych-opat-38290>

- [31] MISHKIN, Frederic S. EAKINS, Stanley G., 2017. *Financial Markets and Institutions, Global Edition. Ninth Edition*. Boston: Pearson. 696 s. ISBN 978-12-9221-500-6.
- [32] OCHRANA, František, PAVEL, Jan, VÍTEK, Leoš a kol., 2010. *Veřejný sektor a veřejné finance. Financování nepodnikatelských a podnikatelských aktivit*. Praha: Grada. 264 s. ISBN 978-80-247-3228-2.
- [33] ORT, Petr, 2019. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 165 s. ISBN 978-807-5023-643.
- [34] PODLEŠÁK, Petr. *Co má vliv na cenu vašeho bytu nebo domu*. In: Remaxalfa.cz [online]. © 2020 [cit. 2020-06-20]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>
- [35] POLÁCH, Jiří, DRÁBEK, Josef, MERKOVÁ, Martina. 2012. *Reálné a finanční investice. První vydání*. Praha: C. H. Beck. 264 s. ISBN 978-80-7400-436-0.
- [36] POŠTA, Vít, 2018. *Makroekonomická analýza na příkladu české ekonomiky*. Praha: C.H. Beck, 395 s. ISBN 978-80-7400-720-0.
- [37] REJNUŠ, Oldřich. 2016. *Finanční trhy*. Praha: Grada. 384 s. ISBN 978-80-247-5871-8.
- [38] REVENDA, Zbyněk. 2011. *Centrální bankovníctví, 3. aktualizované vydání*. Praha: Management Press. 560 s. ISBN 978-80-7261-230-7.
- [39] ROJÍČEK, Marek, SPĚVÁČEK, Vojtěch, VEJMĚLEK, Jan, ZAMRAZILOVÁ, Eva, ŽDÁREK, Václav. 2016. *Makroekonomická analýza – teorie a praxe*. Praha: Grada. 543 s. ISBN 978-80-247-5858-9.
- [40] RUSNOK, Jiří. *Záporné úrokové sazby si dokáží představit jen obtížně*. In: Ekonomickymagazin.cz [online]. © 2020 [cit. 2020-06-08]. Dostupné z: <https://ekonomickymagazin.cz/2020/05/jiri-rusnok-zaporne-urokove-sazby-si-dokazi-predstavit-jen-obtizne/>
- [41] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. 2011. *Oceňování staveb: metodické postupy, podklady a analýza trhu. Vydání první*. Praha: České vysoké učení technické v Praze. 113 s. ISBN 978-80-01-04955-6.

- [42] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. 2015. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO. 128 s. ISBN 978-80-86590-14-1.
- [43] SLANÝ, Antonín a kol, 2003. *Makroekonomická analýza a hospodářská politika. První vydání*. Praha: C. H. Beck 375 s. ISBN 80-7179-738-3.
- [44] SOUKUP, Jindřich, POŠTA, Vít, NESET, Pavel, PAVELKA, Tomáš. 2018. *Makroekonomie. 3. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Management Press. 535 s. ISBN 978-80-7261-537-7.
- [45] SYNEK, Miloslav, Heřman KOPKÁNĚ a Markéta KUBÁLKOVÁ, 2009. *Manažerské výpočty a ekonomická analýza*. Praha: C. H. Beck. 320 s. ISBN 978-80-7400-154-3.
- [46] SYROVÝ, Petr, 2004. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [47] ŠEDÝ, Richard. *Top 10 developerů má dvě třetiny trhu s byty v metropoli. Tři největší třetinu*. In: Denik.cz [online]. © 2018 [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.denik.cz/ekonomika/top-10-developeru-velka-trojka-zajistuje-vice-nez-tretinu-trhu-v-metropoli-20180902.html>
- [48] TEMROVÁ, Pavla. 2013. *Realitní kuchařka*. Ostrava: AMOS repro. 143 s. ISBN 978-80-260-5163-3.
- [49] TOP-POJISTENI.CZ Rozdíl mezi pojištěním domácnosti a nemovitosti. [online]. © 2020 [cit. 2020-07-28]. Dostupné z: <https://www.top-pojisteni.cz/pojistovaci-poradna/novinky-ze-sveta-pojisteni/rozdil-mezi-pojistenim-domacnosti-a-nemovitosti>
- [50] TRAXLER, Jan. *Investice do nemovitostí: místo bytu nemovitostní fond*. In: Penize.cz [online]. © 2000–2020 [cit. 2020-05-01]. ISSN 1213-2217. Dostupné z: <https://www.penize.cz/podilove-fondy/318380-investice-do-nemovitosti-misto-bytu-nemovitostni-fond>
- [51] VALACH, Josef, DURČÁKOVÁ, Jaroslava, CHOULÍK, Petr, OCELÁKOVÁ, Petra. 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Třetí přepracované a rozšířené vydání*. Praha: Ekopress. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [52] ŽUROVEC, Michal. *Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí schválila Sněmovna v prvním čtení* [online]. © 2020 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-pr-38157>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ARTN	Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
CZSO	Český statistický úřad
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
HDP	Hrubý národní produkt
kk	kuchyňský kout
USA	Spojené státy americké

SEZNAM OBRÁZKŮ

Graf 1 Vývoj HDP v České republice	36
Graf 2 Roční procentuální změn a reálného růstu HDP	38
Graf 3 Výše veřejného dluhu jednotlivých zemí EU	39
Graf 4 Míra nezaměstnanosti v zemích EU za rok 2019	40
Graf 5 Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen	41
Graf 6 Prognóza celkové inflace v ČR	42
Graf 7 Index nabídkových cen bytů v období 2008-2009	44
Graf 8 Demografický vývoj v České republice	52
Graf 9 Cizinci trvale a dlouhodobě žijící na území České republiky	53
Graf 10 Vývoj čistých peněžních příjmů na osobu v komparaci s náklady na bydlení.....	54
Graf 11 Vývoj nezaměstnanosti v České republice	56
Graf 12 Vývoj vybraných úrokových sazeb	58
Graf 13 Počty uzavřených hypotečních úvěrů v závislosti na výši úrokové sazby	59
Graf 14 Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru.....	61
Graf 15 Vývoj zadluženosti českých domácností.....	62
Graf 16 Vývoj bytové výstavby v ČR v letech 1971-2019.....	63
Graf 17 Srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem stavební produkce a jejími cenami..	65
Graf 18 Srovnání podílu domácností užívajících nájemní byty v rámci zemí EU	67
Graf 19 Nabídkové ceny bytů (Index 2010=100).....	69
Graf 20 Vývoj průměrných cen bytů v Olomouci od roku 2013.....	86
Graf 21 Porovnání tempa růstu cen bytů a nájmu	87

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Doba návratnosti investic podle jednotlivých krajů České republiky za rok 2019	46
Tabulka 2 Násobky ročního průměrného platu nutného k pořízení bytu 2+kk dle krajů, údaje za rok 2019.....	47
Tabulka 3 Průměrné hrubé mzdy podle krajů za 4. čtvrtletí roku 2019	55
Tabulka 4 Vývoj měnově-politických nástrojů – změny v roce 2020	57
Tabulka 5 Výsledky korelační analýzy.....	71
Tabulka 6 Základní údaje o investici	73
Tabulka 7 Průměrné kupní ceny a průměrný nájem bytů v Olomouci za 1Q roku 2020	76
Tabulka 8 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 1+kk.....	77
Tabulka 9 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 1+kk.....	78
Tabulka 10 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 1+kk ..	78
Tabulka 11 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 1+1	79
Tabulka 12 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 1+1	79
Tabulka 13 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 1+1	80
Tabulka 14 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 2+kk.....	81
Tabulka 15 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 2+kk.....	81
Tabulka 16 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+kk ..	82
Tabulka 17 Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru v případě bytu 2+1	83
Tabulka 18 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 2+1	83
Tabulka 19 Výpočet ročního ukazatele výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+1	84
Tabulka 20 Porovnání zkoumaných investičních variant	85
Tabulka 21 Výše investice v případě koupi bytu 2+kk v roce 2013.....	88
Tabulka 22 Výpočet čistého toku peněz z investice do bytu 2+kk v roce 2013.....	88
Tabulka 23 Roční ukazatel výnosnosti a návratnosti investice do bytu 2+kk v roce 2013 ..	89
Tabulka 24 Porovnání výnosnosti a návratnosti bytu 2+kk v rámci horizontu 7 let	89
Tabulka 25 Výsledky korelační analýzy pro realitní trh v Olomouci.....	91

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Vstupní data korelační analýzy pro Českou republiku

Příloha P II: Výsledky korelační analýzy pro Českou republiku

Příloha P III: Graf demonstrující vliv vývoje HDP na index nabídkových cen nemovitostí

Příloha P IV: Graf demonstrující vliv vývoje průměrných ročních čistých peněžních příjmů na index nabídkových cen nemovitostí

Příloha P V: Graf demonstrující vliv demografického vývoje na index nabídkových cen nemovitostí

Příloha P VI: Graf demonstrující vliv vývoje míry nezaměstnanosti na index nabídkových cen nemovitostí

Příloha P VII: Vstupní data korelační analýzy pro olomoucký realitní trh

Příloha P VIII: Výsledky korelační analýzy pro olomoucký realitní trh

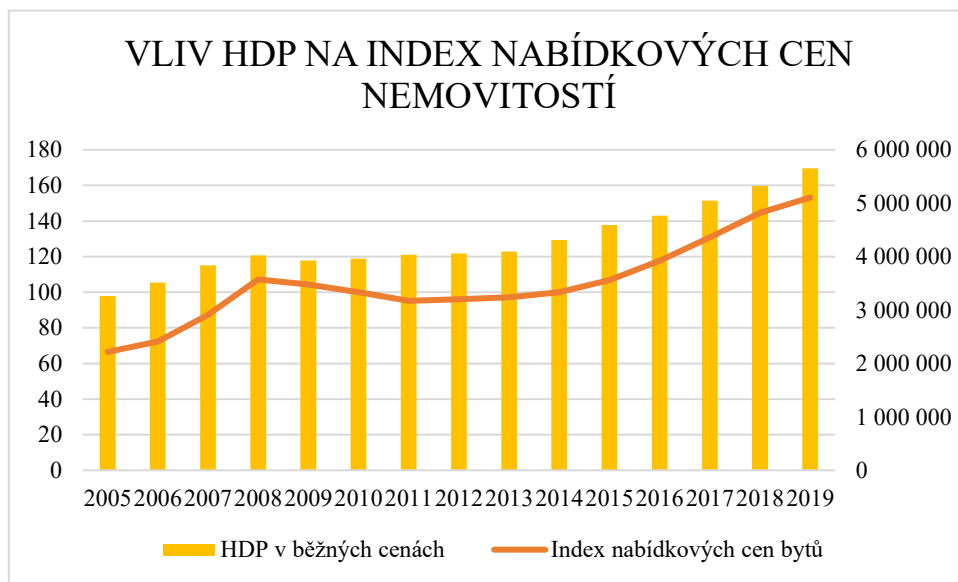
PŘÍLOHA P I: VSTUPNÍ DATA KORELAČNÍ ANALÝZY PRO ČR

	Index nabídkových cen bytů	Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů	Průměrné roční čisté perěžní příjmy	Demografický vývoj	Míra nezaměstnanosti	Počet dokončených bytů	HDP v běžných cenách	Index cen stavebních prací
2005	66,5	3,98%	103 991	10 251 079	7,93%	32 863	3 264 931	104,8
2006	72,4	4,36%	109 059	10 287 189	7,14%	30 190	3 512 798	110,5
2007	87,2	5,34%	118 027	10 381 130	5,32%	41 649	3 840 117	104,1
2008	107,2	5,69%	127 956	10 467 542	4,39%	38 380	4 024 117	100,1
2009	104,3	5,61%	139 733	10 506 813	6,66%	38 473	3 930 409	98,3
2010	100	4,23%	143 118	10 532 770	7,28%	36 442	3 962 464	95
2011	95,1	3,56%	144 597	10 505 445	6,80%	28 630	4 033 755	91,9
2012	96,1	3,17%	147 456	10 516 125	7,04%	29 467	4 059 912	93,9
2013	97,2	3,06%	149 737	10 512 419	7,05%	25 238	4 098 128	94,4
2014	100,1	2,37%	153 269	10 538 275	6,19%	23 954	4 313 789	103,8
2015	106,9	2,06%	157 623	10 553 843	5,13%	25 095	4 595 783	105,8
2016	117,7	1,77%	164 852	10 578 820	4,03%	27 322	4 767 990	94,7
2017	130,7	2,19%	172 173	10 610 055	2,94%	28 569	5 047 267	103,4
2018	144,6	2,91%	182 443	10 649 800	2,28%	33 850	5 323 556	108
2019	153,2	2,34%	195 071	10 693 939	2,06%	36 406	5 652 553	104,2
Zdroj:	ežso	hypointdex	ežso	ežso	ežso	atrad	ežso	ežso

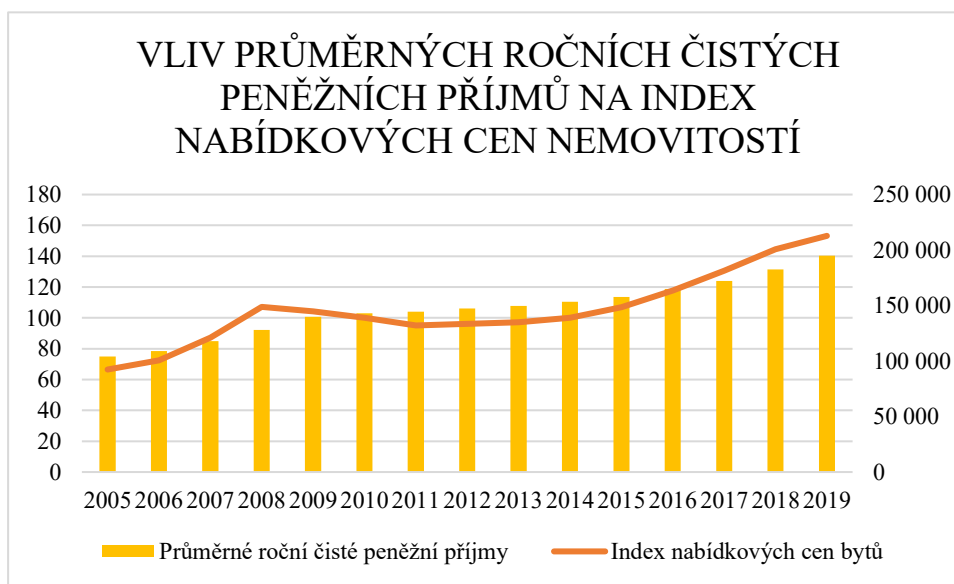
PŘÍLOHA P II: VÝSLEDKY KORELAČNÍ ANALÝZY PRO ČR

	<i>Index mobilních cen bytů</i>	<i>Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů</i>	<i>Průměrná roční čistá peněžní příjmy</i>	<i>Demografický vývoj</i>	<i>Míra nezaměstnanosti</i>	<i>Počet dokončených bytů</i>	<i>HDP v běžných cenách</i>
<i>Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů</i>	-0,47	1,00					
<i>Průměrná roční čistá peněžní příjmy</i>	0,93	-0,70	1,00				
<i>Demografický vývoj</i>	0,92	-0,57	0,97	1,00			
<i>Míra nezaměstnanosti</i>	-0,90	0,39	-0,75	-0,71	1,00		
<i>Počet dokončených bytů</i>	0,06	0,75	-0,23	-0,15	-0,14	1,00	
<i>HDP v běžných cenách</i>	0,97	-0,65	0,96	0,91	-0,90	-0,11	1,00
<i>Index cen stavebních prací</i>	0,07	-0,02	-0,06	-0,20	-0,33	0,11	0,14

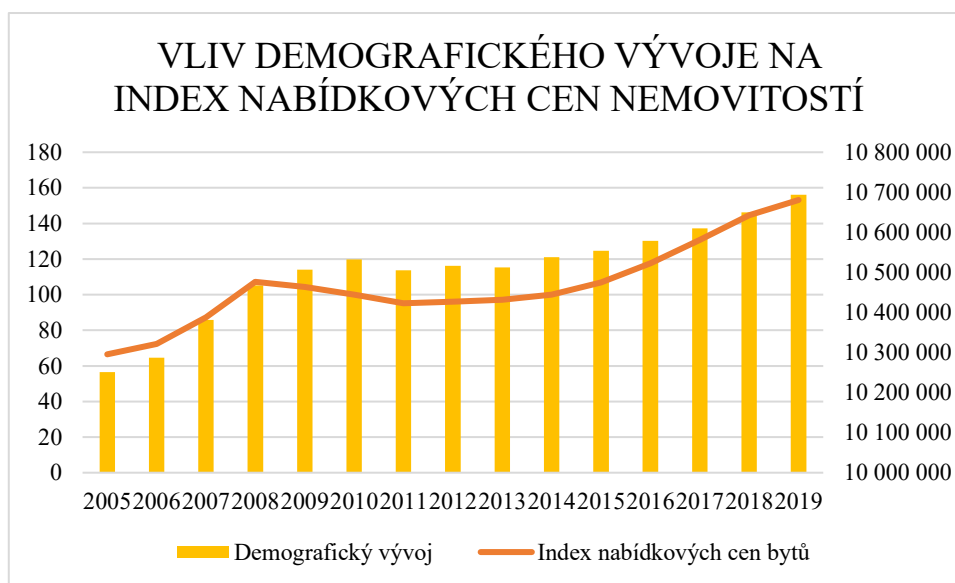
PŘÍLOHA P III: GRAF DEMONSTRUJÍCÍ VLIV VÝVOJE HDP NA INDEX NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITOSTÍ



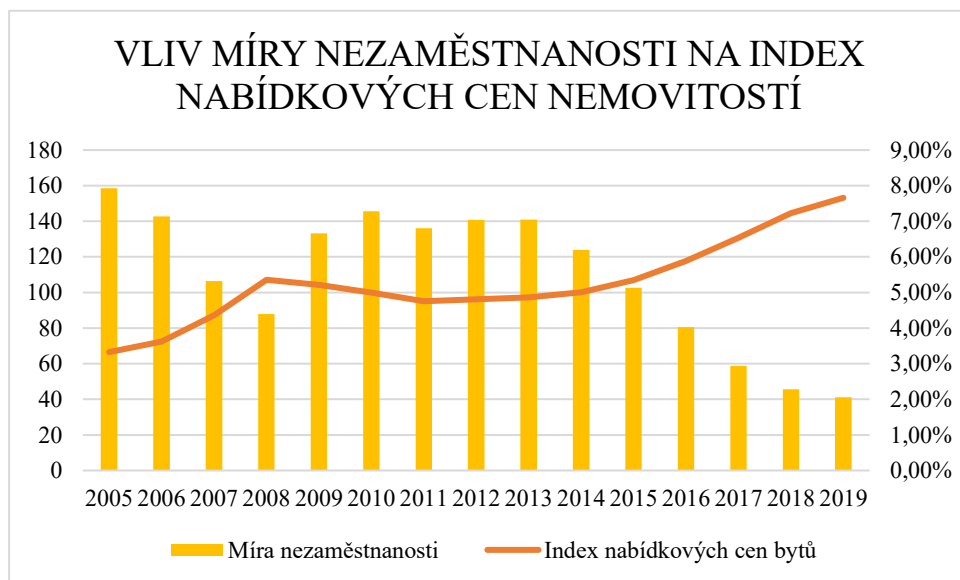
**PŘÍLOHA P IV: GRAF DEMONSTRUJÍCÍ VLIV VÝVOJE
PRŮMĚRNÝCH ROČNÍCH ČISTÝCH PENĚŽNÍCH PŘÍJMŮ NA
INDEX NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITOSTÍ**



PŘÍLOHA P V: GRAF DEMONSTRUJÍCÍ VLIV DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE NA INDEX NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITOSTÍ



PŘÍLOHA P VI: GRAF DEMONSTRUJÍCÍ VLIV VÝVOJE MÍRY NEZAMĚSTNANOSTI NA INDEX NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITOSTÍ



PŘÍLOHA P VII: VSTUPNÍ DATA KORELAČNÍ ANALÝZY PRO OLOMOUCKÝ REALITNÍ TRH

Průměrné realizované ceny bytů o dispozici 2+kk v Olomouci	Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů	Průměrné roční čisté peněžní příjmy	Demografický vývoj v Olomouci	Míra nezaměstnanosti v %	Počet dokončených bytů	HDP v běžných cenách	Index cen stavebních prací
2013	3,06%	138 062	99489	9,21	1 231	4 098 128	94,4
2014	2,37%	140 968	99809	8,51	1 420	4 315 789	103,8
2015	2,06%	147 095	100154	6,96	1 095	4 395 783	103,8
2016	1,77%	165 611	100378	5,75	1 337	4 767 990	94,7
2017	2,19%	180 234	100494	3,89	1 479	5 047 267	103,4
2018	2,91%	176 287	100523	2,84	1 610	5 323 556	108
2019	2,34%	186 933	100663	2,62	1 984	5 632 533	104,2

PŘÍLOHA P VIII: VÝSLEDKY KORELAČNÍ ANALÝZY PRO OLOMOUCKÝ REALITNÍ TRH

	Průměrné realizační ceny bytů o dispozici 2+kk v Olomouci	Průměrná úrovně sazby hypotečních úvěrů	Průměrné roční čistě přečtené příjmy v Olomouci	Demografický vývoj v Olomouci	Míra nezaměstnanosti v Olomouci	Průměrná mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci
Průměrná úrovně sazby hypotečních úvěrů	-0,29	1,00											
Průměrné roční čistě přečtené příjmy	0,96	-0,19	1,00										
Demografický vývoj v Olomouci	0,98	-0,41	0,94	1,00									
Míra nezaměstnanosti v %	-0,98	0,12	-0,97	-0,95	1,00								
Průměrná mzda v Olomouci	0,72	0,13	0,78	0,64	-0,76	1,00							
Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	0,98	-0,13	0,95	0,94	-0,98	0,83	1,00						
Průměrná roční čistě přečtená mzda v Olomouci	0,49	0,06	0,35	0,48	-0,51	0,36	0,32	1,00					