

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Skřivan	Jméno: Josef	Osobní číslo: 395996
Zadávací katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor: Projektový management a inženýring		

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Posouzení návratnosti investice do nemovitosti určené k pronájmu	
Název diplomové práce anglicky: Assessment of return on investment in rental properties	
Pokyny pro vypracování: Úvod Teoretická část - základní pojmy, trh s nemovitostmi, návratnost, efektivnost Praktická část - vymezení posuzovaných lokalit, analýza trhu s nemovitostmi určenými k bydlení, specifikace posuzované nemovitosti, vyhodnocení návratnosti Závěr a doporučení	
Seznam doporučené literatury: VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2. FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.	
Jméno vedoucího diplomové práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.	
Datum zadání diplomové práce: 20.2.2018	Termín odevzdání diplomové práce: 20.5.2018 <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)
-----------------------	---------------------

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborné pomoci vedoucího diplomové práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne:

Josef Skřivan

Posouzení návratnosti investice do nemovitosti určené k pronájmu

Assessment of return on investment in rental properties

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou trhu s nemovitostmi. Zkoumanými nemovitostmi jsou byty vhodné k pronájmu. Vymezenou lokalitou je Středočeský kraj, který je rozdělen na jednotlivé okresy. Ve všech okresech Středočeského kraje jsou zjištěny průměrné ceny bytů a průměrné ceny nájmu. Následně jsou okresy porovnány z hlediska teoretické doby návratnosti investice do bytu určeného k pronájmu, kdy teoretická doba návratnosti investice představuje počet průměrných ročních příjmů z nájmu, jejichž suma se vyrovná průměrné ceně bytu v daném okrese.

Dále jsou v této práci vybrány dva okresy, které jsou pro potenciálního investora nejvhodnější. V každém z těchto okresů je nalezen konkrétní byt doporučený k investici a u obou bytů je vyhodnocena reálná doba návratnosti, která vychází z průměrných příjmů z nájmu v dané okrese a z výpočtu předpokládaných výdajů investora, mezi které patří splátka hypotéky, daň z příjmu z nájmu, daň z nemovitosti, pojištění a výdaje na údržbu nemovitosti.

Abstract

This diploma thesis deals with the analysis of the real estate market. The studied pieces of real estate are flats suitable for lease in the Central Bohemian Region (Středočeský kraj) which is further divided into twelve districts. The average rental price of flats in individual districts as well as their average market value is the subject of investigation. Furthermore, the districts are compared in terms of the theoretical payback period. The recoverability of investment in flats intended for lease represents the average annual rental income the sum of which equals the average market value of the particular flat in the target district.

Apart from that, two most favourable districts are chosen and in each of them one particular flat is found and recommended to the potential investor. By these two flats the payback period is estimated. This estimation is based on the average rental income in the target district and on the calculation of expected expenses on the part of the investor among which we can count the mortgage payments, rental income tax, real estate tax, insurance and the maintenance expenses.

Klíčová slova

trh s nemovitostmi, investice, návratnost, Středočeský kraj

Keywords

Real estate market, investment, payback period, Central Bohemia Region

Poděkování

Rád bych poděkoval především vedoucí své diplomové práce
doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za čas strávený konzultacemi této práce

Obsah

1. Úvod.....	3
1.1 Cíl práce.....	3
1.2 Obsah práce.....	4
2. Základní pojmy	5
2.1 Realitní trh	5
2.1.1 Trh s nemovitostmi.....	5
2.1.2 Byt, podlahová plocha	6
2.2 Kartografické pojmy	7
2.3 Hypoteční trh	8
2.4 Ekonomické pojmy	9
3. Vývoj cen nemovitostí	12
3.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí	12
3.2 Vývoj cen ve Středočeském kraji	14
4. Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji.....	17
4.1 Analýza realitního trhu	17
4.1.1 Výběr nemovitostí	17
4.1.2 Lokalita.....	18
4.1.3 Zjištění cen	19
4.2 Zpracování dat	23
5. Návrh investice	28
5.1 Specifikace vhodné lokality.....	28
5.2 Investor	31
5.3 Specifikace nemovitostí.....	32
5.4 Předpokládané výnosy	35
5.5 Předpokládané náklady	36
5.5.1 Odpisy.....	38
5.5.2 Náklady na pořízení nemovitosti.....	39
5.5.3 Daň z nemovitých věcí	41
5.5.4 Pojištění nemovitosti	42
5.5.5 Opravy a správa nemovitosti	42
5.6 Výpočet návratnosti	43

5.6.1	Porovnávání byt v okrese Benešov.....	43
5.6.2	Porovnávání byt v okrese Beroun.....	47
6.	Závěr.....	50
	Seznam použitých zdrojů.....	52
	Seznam zkratk.....	56
	Seznam tabulek.....	57
	Seznam grafů.....	58
	Seznam obrázků.....	59
	Seznam příloh.....	60

1. Úvod

Tato diplomová práce se zabývá návratností investice do nemovitosti v jednotlivých okresech Středočeského kraje. Zkoumanými nemovitostmi z hlediska výhodnosti investice jsou byty různých dispozic určené k pronájmu a prodeji.

Nedílnou součástí práce je prozkoumání realitního trhu a jeho cen a následné porovnání výhodnosti investice v jednotlivých okresech Středočeského kraje. Srovnávacím kritériem pro jednotlivé okresy je doba návratnosti investice.

Toto téma se dotýká široké veřejnosti, nejen investorů, kteří se snaží zúročit své peníze, ale i velké části populace, která o investici uvažuje, například jako o způsobu zajištění na stáří. Tato část populace zpravidla svoji investici plánuje hradit z cizích zdrojů. Proto se práce zaměřuje na investici hrazenou hypotečním úvěrem.

1.1 Cíl práce

Cílem práce je zjištění průměrných cen nájmu a nemovitostí v jednotlivých okresech Středočeského kraje, porovnání zkoumaných okresů a následný výpočet doby návratnosti investice do specifikované nemovitosti určené k pronájmu na základě zjištěných průměrných cen.

Práci lze rozdělit do dvou dílčích cílů, kdy prvním cílem je vymezení posuzovaných lokalit Středočeského kraje a v těchto lokalitách (okresech) zjištění průměrných cen bytů a cen nájmu. Součástí tohoto cíle je i potřeba zjištěné výsledky vhodně zobrazit v cenových mapách, které zobrazují průměrné ceny bytů a nájmu v jednotlivých okresech Středočeského kraje.

Druhým dílčím cílem je specifikace nemovitosti, pro kterou je vyhodnocena doba návratnosti. Součástí toho je výběr konkrétního okresu, který je pro investici nejvhodnější, a to nejen z hlediska počtu zaplacených nájmu, které jsou třeba k pokrytí prvotního výdaje za nákup nemovitosti, ale i z hlediska dalších faktorů, které vypovídají o vhodnosti okresu k investici. V nejvhodnějším okrese je následně cílem vybrání konkrétní nemovitosti a vyhodnocení doby návratnosti investice pro tuto nemovitost. Vyhodnocení návratnosti vychází z vytvořené cenové mapy, podle níž lze zjistit předpokládané příjmy z nájmu. A dále z výpočtu předpokládaných výdajů investora, mezi které patří především splátka

hypotéky, ale i další výdaje, jako je daň z příjmu z nájmu, daň z nemovitosti, pojištění a výdaje na údržbu nemovitosti.

1.2 Obsah práce

Práce je rozdělena do několika kapitol. Kapitola 2. *Základní pojmy* objasňuje nejdůležitější pojmy, které se v práci objevují.

Další kapitola 3. *Vývoj cen nemovitostí* se zabývá faktory, které mají vliv na ceny nemovitostí. Na základě těchto faktorů je v této kapitole snaha o předpověď budoucího vývoje cen nemovitostí ve Středočeském kraji.

V další kapitole 4. *Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji* je popsán postup sbírání a zpracování dat. Výsledkem této kapitoly je zjištění průměrných cen bytů a nájmu v okresech Středočeského kraje. Na základě tohoto zjištění je vypočítána teoretická doba návratnosti investice na 1 m² ve všech okresech. Teoretická návratnost v této kapitole odpovídá pouze počtu ročních nájmu, které jsou potřeba k zaplacení nemovitosti.

Další kapitola 5. *Návratnost investice* se zabývá výběrem nejvhodnějšího okresu k investici do nemovitosti nejen z hlediska teoretické doby návratnosti, ale i z hlediska dalších faktorů, které mohou negativně ovlivnit budoucí příjem z nájmu. Ve dvou vybraných okresech je v této kapitole následně vypočítána reálná doba návratnosti pro dvě konkrétní nabízené nemovitosti. Reálná doba návratnosti ve výpočtu zahrnuje nejen cenu nemovitosti a příjem z nájmu, ale i náklady vzniklé financováním z cizích zdrojů, daně a další náklady související s investicí.

V kapitole 6. *Závěr* jsou shrnuty výsledky porovnání okresů a je zde doporučena nejvhodnější nemovitost k investici.

2. Základní pojmy

V této kapitole jsou vysvětleny a definovány základní pojmy použité v práci Pro přehlednost byly tyto pojmy rozděleny do čtyř tematických okruhů: *realitní trh*, *hypoteční trh*, *kartografické pojmy* a *ekonomické pojmy*. Každý z těchto okruhů pak nabízí definici nejdůležitějších pojmů.

2.1 Realitní trh

Prvním z tematických okruhů, do kterých byly pojmy rozděleny, je realitní trh. V rámci této podkapitoly budou objasněny pojmy *nemovitost*, *trh s nemovitostmi*, *byt*, *podlahová plocha* a *realitní kancelář*, neboť jsou pro tuto práci klíčové.

2.1.1 Trh s nemovitostmi

Za nemovitosti se považují „pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitosti jsou i trvalé porosty, které jsou součástí pozemků, ale i vodní plochy (...) Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží, a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila nebo znehodnotila“ [23; str.8].

Trh s nemovitostmi má na rozdíl od běžných trhů s komoditami určité specifické rysy. Pro tento trh je typický menší počet účastníků trhu, relativně vysoké ceny a specifické způsoby financování (hypotéky). Celkově je tento trh méně předvídatelný a pojí se se složitými transakcemi. Mimoto může být nákup a prodej nemovitostí často zdoluhavý, neboť je také spjat se složitějším rozhodováním. Samy nemovitosti disponují určitými specifiky, mezi která patří například dlouhá životnost, nepřenositelnost a fixace polohou či malá likvidita. Nemovitosti navíc nemohou být stejné [24; str. 33].

Nabízením nemovitostí k prodeji a k pronájmu se zabývají realitní kanceláře. Realitní kanceláři se rozumí právnická nebo fyzická osoba, jejímž předmětem podnikání je zprostředkovatelská činnost, realitní činnost atd. Běžně je realitní kancelář chápána jako firma, pro kterou pracují realitní makléři. Realitní kancelář se může ale dokonce sestávat pouze z jednoho realitního makléře, pokud má tato kancelář pevnou adresu a jednacím místnost. Obecně vzato, realitní kanceláře napomáhají zrychlit a zefektivnit realitní

transakce probíhající mezi stranou nabízející nemovitost a stranou poptávající nemovitost. Za své služby si realitní kanceláře účtují několikaprocentní provizi z realizované transakce či částku ve výši jednoho až dvou měsíčních pronájmů [25].

2.1.2 Byt, podlahová plocha

Byt je definován jako „místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“ [23; str.9].

Pro podlahovou plochu neexistuje jednotná definice a její interpretace se mohou často do značné míry lišit. Někteří autoři například do podlahové plochy započítávají plochu balkónu či lodžie, zatímco jiní nikoliv. Tento faktor může samozřejmě ve výsledku představovat značný rozdíl. Je proto dobré být obezřetný a předem si zjistit, jak podlahovou plochu vnímá daný prodejce či realitní kancelář.

Jedna z definic podlahovou plochu specifikuje následovně: „Podlahová plocha je plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých, případně odkrytých, prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. Do úhrnu podlahové plochy bytů, nebytových prostorů a rodinných domů se započítává podlahová plocha arkýřů a lodžií, výklenků (jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké), místností nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě - vynásobená koeficientem 0,8, teras, balkónů a pavlačí - vynásobená koeficientem 0,17, sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi) - vynásobená koeficientem 0,10. Do úhrnu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních výstupků“ [23; str.11].

2.2 Kartografické pojmy

Cílem práce je zjištění doby návratnosti investice do nemovitosti v jednotlivých okresech Středočeského kraje. Zjištěné výsledky jsou v kapitole 4.2 *Zpracování dat* zobrazeny pomocí tzv. kartogramu. Tato kapitola se zabývá způsobem vymezení krajů a okresů v České republice a vysvětlením pojmu kartogram.

Členění České republiky

Schopností geografie je vymezení územních jednotek majících podobné vlastnosti, kterými se odlišují od ostatních regionů. Je možné vymežit regiony, které vznikají na základě skutečně existujících funkčních vazeb mezi obcemi a obyvateli. Tyto funkčně-vztahové regiony se mohou výrazně lišit svojí velikostí, což je z hlediska zakládání administrativních jednotek nepraktické. Z toho důvodu každý stát vymezuje administrativní regiony. Tyto regiony vznikají na základě srovnatelných jednotek, pokud možno tak, aby odpovídaly i funkčním regionům. Česká republika je dle administrativního členění od roku 2000 rozdělena na 14 krajů, které vznikly na základě přidělení celých území okresů do jednoho kraje [14].

V práci je využito toto dělení a zkoumané lokality jsou vymezeny již existujícím administrativním členěním.

Kartogram

„Kartogram patří mezi nejpoužívanější vyjadřovací prostředky tematické kartografie. Můžeme jej definovat jako tematickou mapou, znázorňující plošným způsobem statická data přepočtená na relativní hodnoty v předem definovaných územních jednotkách. Jako územní jednotky se nejčastěji volí geografická hranice, nejčastěji hranice administrativní (...) Charakteristické pro kartogram je, že sledovaný jev, který se ve skutečnosti v daném území vyskytuje nerovnoměrně je zde vyjádřen střední hustotou nebo intervalem hodnot.“ [32; str.27].

2.3 Hypoteční trh

V této kapitole jsou popsány základní pojmy hypotečního trhu používané v této práci.

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr (hypotéka) je dlouhodobý úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypotéku definuje Zákon o dluhopisech č.190/2004 Sb. č. 190/2004 Sb., § 28, odst. 3 jako úvěr, jehož splacení (včetně příslušenství úvěru) je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti [13].

Loan to value

Zkráceně LTV (částka k zapůjčení) je hodnota, která odpovídá poměru mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou nemovitosti. LTV bývá vyjádřeno v procentech z ceny nemovitosti. Obecně platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší je i úrok [13].

Anuitní splácení

Nejčastějším typem splácení hypotéky je splácení anuitní splátkou. Výše splátky v sobě zahrnuje úrokovou část a splátku jistiny. V anuitě je zapracován mechanismus, kdy se nejdříve splácí ve větším poměru úroky a v menším jistina. V průběhu splácení se tento poměr otáčí. Výše splátky je po celou dobu splácení stejná. Dobou splácení je myšlena doba fixace úroku. Po jejím uplynutí přehodnocuje banka úrok podle aktuálních podmínek a klient má právo refinancovat hypotéku u jiného poskytovatele [13].

Doba fixace

Dobou fixace hypotéky se rozumí období, ve kterém platí úroková sazba sjednaná ve smlouvě. V době fixace hypotéky nemá poskytovatel právo měnit smluvně dohodnutou úrokovou sazbu. Doba fixace úrokové sazby významně ovlivňuje výši úroku. Úroková sazba se pro různé doby fixace mění [13].

2.4 Ekonomické pojmy

Kapitola obsahuje ekonomické pojmy týkající se metod hodnocení investičních projektů a výpočtu návratnosti.

Investice

Představuje rozsáhlejší peněžní výdaje, u nichž se předpokládá jejich přeměna na budoucí peněžní příjmy během delšího časového úseku [20; str.15].

Tradiční finanční metody hodnocení projektů

Hodnocení projektu pomocí tradičních metod je méně dokonalé, než moderní metody hodnocení jako je např. čistá současná hodnota. Ve finanční a investiční praxi zůstávají ale nadále velmi populární pro svou jednoduchost. Mezi tradiční metody hodnocení patří průměrná výnosnost a návratnost [20; str.130].

- ***Výnosnost (rentabilita)***

Průměrná výnosnost investice považuje za efekt z projektu zisk, který projekt přináší. Obvykle se jedná o průměrný roční zisk po zdanění dosažený investicí. Zisk po zdanění porovnává s průměrným stavem dlouhodobého majetku získaného investicí. Za efekt považuje účetní zisk a majetek dosažený investicí je oceňován účetní zůstatkovou hodnotou [20; str.132 a 138].

Průměrnou výnosnost lze vyjádřit vzorcem:

$$VP = \frac{\sum_{n=1}^N Z_n}{N * I_p}$$

Kde: V_p = průměrná výnosnost investičního projektu

Z_n = roční zisk z projektu po zdanění v jednotlivých letech životnosti

I_p = průměrná roční hodnota dlouhodobého majetku v zůstatkové ceně

N = doba životnosti

n = jednotlivá léta životnosti

[20; str.132]

Výpočet průměrné roční hodnoty dlouhodobého majetku v zůstatkové ceně je závislý na předpokládané hodnotě majetku na konci životnosti a odpisech. Nejvhodnější je varianta s nejvyšší průměrnou výnosností. Pro přijatelnost investice je nutné, aby byla výnosnost vyšší nebo alespoň stejná než ostatní investice se stejným stupněm rizika.

- ***Doba návratnosti (Payback period)***

Tento tradiční způsob hodnocení projektů je použit v kapitole 5. *Návratnost investice* pro porovnání dvou podobných investičních záměrů.

Návratnost investice je doba, za kterou se projekt splatí z peněžních příjmů, které projekt zajistí ze svých zisků po zdanění a odpisech. Za efekt z projektu je zde tedy považován nejen zisk po zdanění, ale i odpisy. Čím kratší je doba návratnosti, tím je projekt příznivější [20; str.135]. Doba návratnosti lze vyjádřit vzorcem:

$$I = \sum_{i=1}^a (Z_n + O_n)$$

Kde: I = pořizovací cena

Z_n = roční zisk z investice po zdanění v jednotlivých letech životnosti

O_n = roční odpisy z investice v jednotlivých letech

n = jednotlivá léta životnosti

a = doba návratnosti

[20; str.135]

Roční zisk z investice po zdanění je rozdíl všech předpokládaných nákladů (včetně odpisů dlouhodobého majetku a nákladů dluhu) a výnosů, snížený o daň z příjmu. Doba návratnosti vyjadřuje dobu nutnou pro pokrytí kapitálového výdaje peněžními příjmy. Pro zjištění doby návratnosti je nutné znát budoucí tok peněz projektu (cash flow).

Náklady dluhu

Náklady kapitálu, který podnik (v případě této práce fyzická osoba) získá formou dluhu, se vyjadřují v podobě úroku, který musí být zaplacen věřitelům. Úrok z úvěru je součástí nákladů a snižuje tudíž zisk pro účely zdanění. Pro stanovení nákladů dluhu je nutné zohlednit i tuto skutečnost [20; str.267].

Odpisování dlouhodobého majetku

Odpisy jsou část ceny dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, která se v průběhu jeho životnosti zahrnuje do provozních nákladů. Jde o peněžní náklad, který není výdajem. Odpisy se podle svého druhu dělí na účetní a daňové [20; str.314].

- **Účetní odpisy**

Jsou zahrnovány do nákladů projektu. O způsobu odpisování a o jejich výši je rozhodováno interně, v rámci podniku [20; str.314].

- **Daňové odpisy**

Z hlediska této práce jsou důležité odpisy daňové, a to z toho důvodu, že zisk z pronájmu nemovitosti podléhá také dani z příjmu. Daňové odpisy jsou uznané jako náklad, a proto je o jejich výši snížen základ daně. Výše odpisů a způsob odepisování definuje *Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů* [20; str.314].

3. Vývoj cen nemovitostí

Tato kapitola se zabývá vývojem cen nemovitostí v České republice a Středočeském kraji. Investice do nemovitosti je specifická poměrně vysokým vstupním výdajem a je zde zřejmá návratnost až delším časovém úseku. Těžko by bylo možné doporučit investici do artiklu, u kterého by byl přepokládán pokles ceny. V případě, že by ceny bytů dlouhodobě klesaly, docházelo by pravděpodobně i k poklesu příjmů z nájmu. Proto je pro rozhodnutí o investici nutná i předpověď vývoje cen nemovitostí. Pro to, aby bylo možné předpokládat výhodnost investice do nemovitosti, je nutné, aby ceny na realitním trhu dlouhodobě rostly nebo alespoň stagnovaly.

Trh nemovitostí má na rozdíl od trhu s běžnými komoditami určitá specifika. Mezi tato specifika patří například [23; str.19]:

- Nemovitosti jsou fixovány polohou, nemohou být stejné
- Poměrně vysoké ceny nemovitostí
- Specifické způsoby financování
- Pomalejší nastolení rovnováhy trhu, málo předvídatelný vývoj cen

Tato kapitola je rozdělena na dvě části. První z nich se zabývá faktory, které ovlivňují vývoj cen na realitním trhu, tyto faktory je nutné znát pro to, aby bylo možné ceny předvídat.

Cílem druhé části je snaha predikce vývoje cen ve Středočeském kraji, který byl zvolen jako lokalita pro potencionální investici.

3.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Faktory ovlivňující vývoj cen lze rozdělit dvou skupin, a to na faktory předvídatelné a nepředvídatelné.

Mezi předvídatelné faktory lze zařadit [30] :

- **HDP**

Růst hrubého domácího produktu má vliv na růst poptávky po nemovitostech. Růst poptávky pak vytváří tlak na růst cen. Naopak při poklesu HDP lidé vydělávají méně a poptávka po nemovitostech klesá [30].

- **Nezaměstnanost**

S vyšší nezaměstnaností stoupá i počet lidí, kteří nejsou schopni splácet hypotéky a jsou nuceni svou nemovitost prodat. Růst nezaměstnanosti má vliv na pokles cen nemovitostí [30].

- **Migrace**

Další významným faktorem je stěhování obyvatel za prací a studiem. V ČR je nejvýznamnější migrace v rámci regionů ČR a dále ze zemí EU, Ukrajiny a Ruska. Růst počtu obyvatel migrací vede k vyšší poptávce po bydlení, tím pádem k růstu cen nemovitostí [30].

- **Populační vývoj**

Populační vývoj je další z faktorů, které mají vliv na ceny nemovitostí. V době, kdy silné populační ročníky začínají zakládat rodiny, vzniká opět poptávka po nemovitostech [30].

- **Bytová výstavba**

Výstavba nových bytů vede ke zvyšování nabídky. Růst nabídky nemovitostí znamená vyšší konkurenci mezi nabízenými byty, a tím pádem snižování cen [30].

- **Úrokové sazby hypoték**

Vzhledem k tomu, že nákup nemovitostí probíhá velmi často pomocí hypotečního úvěru, mají úrokové sazby zásadní vliv na ceny nemovitostí. Jsou-li úrokové sazby nízké, hypotéky jsou pro investory dostupnější, a tím opět vzniká poptávka po nemovitostech, která má vliv na růst cen. Naopak zvedáním úrokových sazeb se snaží Česká národní banka ztlumit investiční aktivitu [30].

- **Nízké úrokové sazby vkladů**

V případě nízkých úrokových sazeb v bankách můžou být střadatelé odrazeni od uložení svých peněz v bance. Svoje peníze se pak snaží investovat jinam, mnohdy právě do nemovitostí. To opět vede k růstu poptávky [30].

Další faktory ovlivňující růst cen lze těžko předpovídat. Mezi tyto faktory patří například [30]:

- **Psychologie**

Tento faktor může být ovlivněn například médii, která mohou nezanedbatelně ovlivnit poptávku po nemovitostech [30].

- **Politický vývoj v ČR**

Politický vývoj je z dlouhodobého hlediska nevyzpytatelný a může také zásadně ovlivnit vývoj na realitním trhu [30].

- **Zahraniční ekonomický vývoj**

Světové hospodářství je natolik propojené, že případný negativní ekonomický vývoj v zahraničí dolehne i na ČR a realitní trh [30].

3.2 Vývoj cen ve Středočeském kraji

Kapitola se zabývá implementací některých faktorů zmíněných v kapitole 3.1 *Faktory ovlivňující cenu nemovitostí* na Středočeský kraj. Na základě těchto faktorů je rozhodnuto o výhodnosti investice do nemovitosti v tomto kraji. Středočeský kraj je charakteristický svojí provázaností s hlavním městem, která má pro investora příznivý vliv na vývoj cen nemovitostí.

„Středočeský kraj má intenzivní sociálně – ekonomické vazby na Prahu a do jisté míry tvoří metropolitní zázemí hlavního města. Poloha Středočeského kraje významně ovlivňuje jeho ekonomickou charakteristiku. Úzká vazba s hlavním městem a hustá dopravní síť činí polohu kraje mimořádně výhodnou. Kraj je pro Prahu významným zdrojem pracovních sil, doplňuje pražský průmysl, zásobuje Prahu potravinami, poskytuje Praze svůj rekreační potenciál“ [1].

- **HDP a nezaměstnanost**

Průměrné mzdy obyvatel a podíl zaměstnaných osob se v kraji dlouhodobě zvyšuje a v rámci ČR patří k druhým nejvyšším po Praze. Hrubý domácí produkt na obyvatele ve Středočeském kraji byl v roce 2016 rámci ČR čtvrtý nejvyšší, což bylo dáno výsledky automobilového průmyslu a strategicky výhodnou polohou kraje, který obklopuje Prahu [1].

V případě pokračování trendu růstu HDP a udržení nízké nezaměstnanosti v kraji, lze předpokládat i růst cen nemovitostí, z čehož plyne vhodnost investice v tomto kraji.

- **Migrace a populační vývoj**

Na přírůstku obyvatel ve Středočeském kraji se podílí především stěhování. Do kraje se přistěhovalo velké množství mladých lidí, kteří zde zakládají rodiny. Díky tomu se od roku 2006 v kraji rodí více dětí, než je zaznamenaný počet úmrtí a kraj tak zaznamenává nejen přírůstek stěhování, ale i přirozený přírůstek [1].

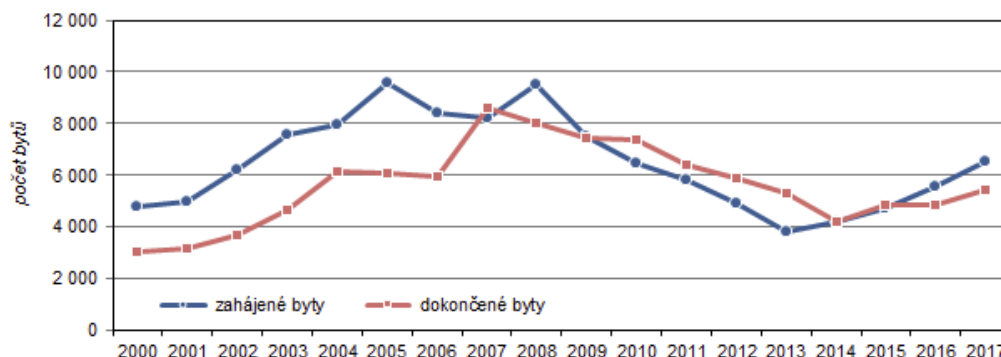
Dle prognózy ČSÚ z roku 2014 by Středočeský kraj a Praha měly být jedinými kraji, kde bude v roce 2050 vyšší počet obyvatel než dnes. Dle této prognózy zůstane Středočeský kraj nejlidnatějším v ČR a počet obyvatel se zvýší ze současných 1,39 mil. na 1,49 mil. obyvatel. Ve Středočeském kraji a Praze bude žít téměř 30 % obyvatelstva ČR [31].

Z pohledu vývoje počtu obyvatel je Středočeský kraj vhodnou lokalitou pro investici do nemovitosti.

- **Bytová výstavba**

Tento faktor může také hrát významnou roli ve vývoji cen bytů. Následující *Graf.1.* zobrazuje počty zahájených dokončených a zahájených bytů ve Středočeském kraji.

Graf.1. Počty zahájených a dokončených bytů ve Středočeském kraji 2001-2017



[Zdroj: [33]]

Ve Středočeském kraji bylo v roce 2017 postaveno nejvíce bytů ze všech krajů České republiky, nejvyšší byla také intenzita bytové výstavby přepočtená na obyvatele [33].

Jak již bylo zmíněno, nárůst počtu obyvatel v kraji by měl dle prognózy ČSÚ v roce 2050 představovat asi 200 000 obyvatel [31].

Při tomto nárůstu obyvatel by se do kraje přistěhovalo v průměru asi 5600 obyvatel ročně (od roku 2014, kdy byla prognóza vytvořena). V případě udržení současné vysoké intenzity výstavby v kraji, by výstavba nových bytů pokryla přírůstek

obyvatel. Faktor nové bytové výstavby bude mít ve Středočeském kraji jistě významný vliv. Vzhledem k současné dostatečné bytové výstavbě nelze z hlediska tohoto faktoru předpokládat růst cen bytů a nájmu.

Dle vybraných faktorů, které ovlivňují ceny nemovitostí, lze předpokládat, že ceny bytů ve Středočeském kraji nebudou z dlouhodobého hlediska klesat, a to především díky silné ekonomické provázanosti s Prahou. Tudíž je Středočeský kraj vhodnou lokalitou pro investici do nemovitosti určené k pronájmu.

4. Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji

V této kapitole je podrobně popsán postup získání a zpracování dat. Jak již bylo zmíněno v úvodu, cílem práce je zjištění návratnosti investice do nemovitosti v jednotlivých okresech Středočeského kraje. Vzhledem k rozdílným cenám v různých okresech Středočeského kraje (jak je ověřeno v následující kapitole 3.3 *Zpracování dat*) je na tuto problematiku pohlíženo z hlediska lokalizace investice v rámci kraje.

Kapitola se dělí na tři části, kdy první z nich se zabývá výběrem vhodných nemovitostí, které budou zařazeny do výzkumu, výběrem a členěním lokality a zjišťováním cen na realitním trhu (3.1. *Analýza realitního trhu*).

Druhá část s názvem 3.2. *Vývoj cen nemovitostí* se snaží objasnit, jaké faktory mají obecně vliv na ceny nemovitostí. Podle těchto faktorů je vytvořena predikce vývoje cen ve Středočeském kraji, na jejímž základě stojí rozhodnutí o vhodnosti investice právě ve Středočeském kraji.

Třetí část 3.3. *Zpracování dat* se zabývá zpracováním zjištěných cen realitního trhu a jejich interpretací.

4.1 Analýza realitního trhu

V této kapitole je popsána metodika výzkumu realitního trhu. Kapitola se zabývá výběrem zkoumaných nemovitostí, lokalit a způsobem zjištění cen nemovitostí, které jsou v práci následně použity pro výpočet průměrných cen.

4.1.1 Výběr nemovitostí

Tato kapitola se zabývá kritérii, podle kterých jsou vybírány nemovitosti zahrnuté do průzkumu. Pro účely práce je nejdříve nutné určit průměrné ceny nemovitostí a průměrné ceny nájmu ve Středočeském kraji. Pro srovnání nemovitostí rozdílných velikostí je nejvhodnější použít přepočet ceny na 1 m² podlahové plochy. Na základě průměrné ceny za 1 m² a průměrného nájmu za 1 m² je pak možné zjistit návratnost v dané lokalitě.

Práce se zabývá nemovitostmi určenými k pronájmu. Proto jsou pro zjištění průměrných cen do množiny zpracovávaných dat použity jen nemovitosti pro tento účel

nejvhodnější. To jsou jen nemovitosti v dobrém stavu a novostavby. Nemovitosti před rekonstrukcí nejsou do tohoto výzkumu zahrnuty kvůli špatné nebo nemožné pronajimatelnosti. Dále nejsou do zpracovávaných dat použity rodinné domy, také kvůli nižší míře pronajímání a také z toho důvodu, že u ceny rodinného domu hraje velkou roli i velikost pozemku. Tím pádem by byl přepočet na 1 m² podlahové plochy velmi zavádějící. Analýza vychází z toho, že rodinné domy nejsou zpravidla pořizovány za účelem pronajímání, ale k vlastnímu bydlení. Vybranými nemovitostmi jsou tedy pouze byty všech dispozic v novostavbách nebo starší byty v dobrém stavu.

Dále je smyslem práce doporučit nejvhodnější nemovitost k investici. Proto je nutné vycházet i z určitých finančních možností investora. Předpokladem práce je, že investor je schopen z hypotečního úvěru hradit částku maximálně 3 000 000 Kč. Vzhledem k tomu, že dražší byty by také mohly zapříčinit zkresení cen, jsou do množiny zprůměrovávaných nemovitostí zahrnuty pouze byty s maximální prodejní cenou do 3 000 000 Kč.

Pro zjištění průměrných cen nájmu za 1 m² za měsíc jsou vybrány byty všech dispozic ve Středočeském kraji. Rodinné domy nejsou do průměru zahrnuty, právě z toho důvodu, že nejsou uvažovány jako vhodná investice k pronájmu a tím pádem by zkreslovaly výzkum.

Souhrnně lze říci, že do průzkumu průměrných nájmu jsou zahrnuty všechny nabízené byty ve Středočeském kraji. Do průzkumu průměrných cen nemovitostí jsou zahrnuty jen takové, které splňují výše popsána kritéria. To znamená, že jsou to jen byty (nejsou zahrnuty rodinné domy), tyto byty jsou v dostatečně dobrém stavu, vhodném k pronajmutí, a cena bytu nepřekračuje částku 3 000 000 Kč.

4.1.2 Lokalita

Práce se věnuje cenám bytů a nájmu ve Středočeském kraji. Ten je rozlohou, počtem obcí i obyvatel největším krajem České republiky. K 30. 9. 2017 měl Středočeský kraj 1 348 840 obyvatel. Kraj je specifický tím, že zcela obklopuje hlavní město Prahu a sousedí téměř se všemi českými kraji kromě Karlovarského a moravských krajů. Je charakteristický vysokým zastoupením obcí s počtem obyvatel do dvou tisíc, ve kterých žije 40,9 % obyvatel. Statut města je přidělen 84 obcím. Podíl městského obyvatelstva na celkovém počtu obyvatel kraje byl 52,4 %, nejnižší v celé České republice (data k 1. 1. 2017). Mezi pět největších měst v kraji patří Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Kolín a Kutná Hora [1].

Cílem práce je porovnání průměrných cen v různých lokalitách v rámci tohoto kraje. Ideální členění kraje je takové, které zajistí postačující množství dat pro to, aby byl průměr v lokalitě dostatečně signifikantní a zároveň, aby bylo členění dostatečně podrobné a bylo možné z něj vyvodit jisté závěry pro doporučení investice. Nejvýhodnější pro rozdělení kraje je respektovat existující administrativní členění ČR. Pro rozdělení na jednotlivé obce není možné zajistit dostatečné množství dat. Naopak při členění na okresy lze pro každý okres získat patřičné množství bytů určených k pronájmu a prodeji pro vytvoření průměrných cen a zároveň je podrobnost členění ještě dostatečně informativní.

Kraj je proto rozdělen dle administrativního členění České republiky na okresy. Středočeský kraj se dělí na 12 okresů a to na:

- Benešov
- Beroun
- Kladno
- Kolín
- Kutná Hora
- Mladá Boleslav
- Mělník
- Kolín
- Nymburk
- Praha-východ
- Praha-západ
- Příbram
- Rakovník

Z pohledu výběru lokality pro investici je ještě nutné zmínit, že i sebedrobnější členění nemusí být přesně určující. Vždy je nutná alespoň minimální osobní znalost místa, ideálně i konkrétní nemovitosti, ve které se byt nachází. Dle zjištěných cen může být správně vybrán okres, ale v konkrétní obci, městské části, ulici nebo i nemovitosti se může vyskytovat problém, kvůli kterému se nemovitost stane nepronajímatelnou.

4.1.3 Zjištění cen

Pro zjištění průměrných cen ve Středočeském kraji je nutné prozkoumat celý realitní trh a nashromáždit co největší počet aktuálně nabízených bytů (březen 2018).

Zjištěné ceny vychází z nabídkových cen realitních kanceláří. Zprůměrováním nabídkových cen lze v daných okresech poměrně přesně určit skutečné ceny, i když se od nich pochopitelně mohou mírně lišit. To může být způsobeno vlivem inzerování nemovitostí, které jsou nabízeny nad úroveň tržní hodnoty, a tudíž dlouhodobě nejsou pronajaty nebo prodány. Tím může být výzkum mírně zkreslen. Analýza vychází z předpokladu, že u drtivé většiny nabízených nemovitostí dojde k uskutečnění prodeje, resp. pronájmu. Pro to, aby měl výzkum co největší vypovídající hodnotu je nutné zajistit dostatečné množství dat.

Zorientovat se v realitním trhu je poměrně složité. Jen seznam členských realitních kanceláří České realitní komory obsahuje přes 2200 registrovaných RK [2].

Naprostá většina RK inzeruje svoje nabídky na internetu na vlastních webových stránkách, ale také využívá pro inzerci nabízených nemovitostí další webové portály. Tyto portály se nezabývají vlastním prodejem, ale pouze zprostředkovávají kontakt mezi klientem a RK.

Pro zajištění maximálního počtu dat je účelnější získat data z realitního portálu, který v dané lokalitě nabízí nemovitosti mnoha realitních kanceláří. Nevýhodou je, že jednotlivé RK zpravidla svoje inzeráty umisťují na více portálů. Proto se tatáž nemovitost často objevuje na mnoha webech, a tak není možné kombinovat údaje z více realitních portálů, aby se předešlo duplikaci dat. Na základě tohoto zjištění je nutné vybrat pouze jeden, nejvhodnější, vyhledávací portál.

Nejnavštěvovanějším českým realitním vyhledávačem je dle telefonické informace zástupce České realitní komory portál sreality.cz [3].

To potvrzují i data Společnosti pro internetový rozvoj, která se zabývá monitoringem českého webu [4].

Dále dle stejných zdrojů patří mezi nejnavštěvovanější realitní portály reality.idnes.cz, hyperreality.cz a ceskereality.cz.

Tabulka *Tab.1.* zobrazuje počty nabízených nemovitostí největších RK dle vyhledávacích portálů k 20.3.2018.

Tab. 1. Počty nabízených nemovitostí vybraných realitních kanceláří

		Realitní kancelář								celkem
		MM reality	Dům realit	RE/MAX česká republika	IQ reality	Next reality	Sting reality	Evropa realitní kancelář	Fincentrum reality s.r.o	
realitní portál	sreality.cz	12 873	x	5 422	1 877	1 837	1 802	1 258	1 048	13 244
	reality.idnes.cz	12 944	1 989	x	1 937	x	x	x	1 065	3 002
	hyperreality.cz	12 979	1 981	x	2 666	1 774	1 693	x	1 105	7 238
	ceskereality.cz	12 969	2 004	x	2 087	1 886	107	x	x	4 080

* čísla v tabulce zobrazují počty aktuálně nabízených nemovitostí v ČR k 29.2.2018

[Zdroj: autor]

V tabulce jsou uvedeny RK, které se objevují v adresářích realitních portálů, co do počtu nabízených nemovitostí, na prvních místech. Z tabulky je patrné, že nejnavštěvovanější portál sreality.cz nabízí v současnosti (březen 2018) zřejmě i nejvyšší počty nemovitostí. Proto data, použitá v práci, jsou čerpána právě z webu sreality.cz. [5]. Exportované údaje z této stránky (k 8.3.2018), jsou součástí práce jako *PŘÍLOHA č.1* a *PŘÍLOHA č.2*.

PŘÍLOHA č.1 je výpis všech nabízených bytů určených k prodeji, které odpovídají kritériím popsáním v kapitole 4.1.1 *Výběr nemovitostí*. To znamená, že jsou to byty všech dispozic ve Středočeském kraji, které jsou v dobrém stavu nebo jsou vedeny jako novostavba a jejich cena zároveň nepřekračuje 3 000 000 Kč. Dalším kritériem je, že byt patří do osobního vlastnictví. Kromě toho jsou použity jen inzeráty nabízené za posledních 30 dní. U starších inzerátů jsou zřejmě ceny přemrštěné a nabízená cena přesahuje poptávku, a tudíž by zkreslovala průzkum.

PŘÍLOHA č.2 představuje výpis všech nabízených bytů k pronájmu ve Středočeském kraji. Stejně jako v příloze 1 jsou uvažovány pouze inzeráty mladší 30 dnů.

Tabulka *Tab.2.* zobrazuje počty bytů z portálu sreality.cz, které jsou vhodné pro zahrnutí do výzkumu, a jsou tak obsaženy v příloze 1 a v příloze 2.

Tab. 2. Počty nemovitostí zahrnutých do výzkumu

okres		pronájem	prodej
1	Benešov	8	13
2	Beroun	7	27
3	Kladno	20	59
4	Kolín	12	15
5	Kutná Hora	3	15
6	Mladá Boleslav	12	24
7	Mělník	11	14
8	Nymburk	15	22
9	Praha-východ	20	23
10	Praha-západ	33	24
11	Příbram	16	27
12	Rakovník	6	10
celkem		163	273

* počty nabízených bytů k 8.3.2018 na www.sreality.cz

[Zdroj: autor; Příloha č.1, Příloha č.2]

V tabulce jsou vidět počty nemovitostí, které jsou zařazeny do databáze, dle které jsou vytvořeny průměrné ceny bytů v okresech. Pro prodej (PŘÍLOHA č.1) je k dispozici 273 dat, pro pronájem (PŘÍLOHA č.2) 163 dat. U těchto dat jsou pro účely práce důležité zejména informace o ceně, velikosti podlahové plochy a příslušnosti k okresu. K informaci o podlahové ploše je potřeba přistupovat obezřetně a u každé položky ověřit, zda je její plocha reálná, a zda inzerát nezahrnuje v uvedené podlahové ploše i další plochy, jako je např. balkón nebo u bytu v rodinném domě předzahrádku apod. Pokud inzerát nevykazuje evidentní chybu, je pro práci nutné vycházet z toho, že jsou údaje uvedeny správně a že podlahová plocha odpovídá u všech inzerátů definici, kterou má portál sreality.cz uvedenou na svých webových stránkách.

Podle slovníku realitních pojmů portálu sreality.cz [6] tvoří podlahovou plochu bytu v jednotce: „půdorysná plocha všech místností bytu včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu (jako jsou např. stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce). Půdorysná plocha je přitom vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. Do podlahové plochy bytu je

započítána plocha bytu plus plocha sklepa (ne sklepní kóje). Do podlahové plochy se naopak nezapočítává plocha balkónu, lodžie či terasy“ [6].

Data z PŘÍLOHY č.1 a PŘÍLOHY č.2 jsou převedena do databáze, ze které lze zjistit průměrné ceny v okresech. Zpracování získaných dat (a jejich zobrazením) obsažených v PŘÍLOZE č.1 a PŘÍLOZE č.2 se zabývá kapitola 4.2 Zpracování dat.

4.2 Zpracování dat

Jak již bylo popsáno v kapitole 4.1 *Analýza realitního trhu*, jsou podkladem pro vytvoření databáze byty nabízené na portálu sreality.cz k 8.3.2018. Export těchto nemovitostí je součástí práce jako PŘÍLOHA č.1 a PŘÍLOHA č.2. Vypsáním dat z těchto příloh je vytvořena kontingenční tabulka obsahující informace o všech nabízených bytech. Tato tabulka je také součástí práce, a to jako PŘÍLOHA č.3.

Na základě databáze nabízených bytů je možné určit průměrné ceny v jednotlivých okresech. Výsledné průměrné ceny přepočtené na 1 m² zobrazuje následující tabulka Tab.3.

Tab.3. Průměrné ceny v okresech Středočeského kraje

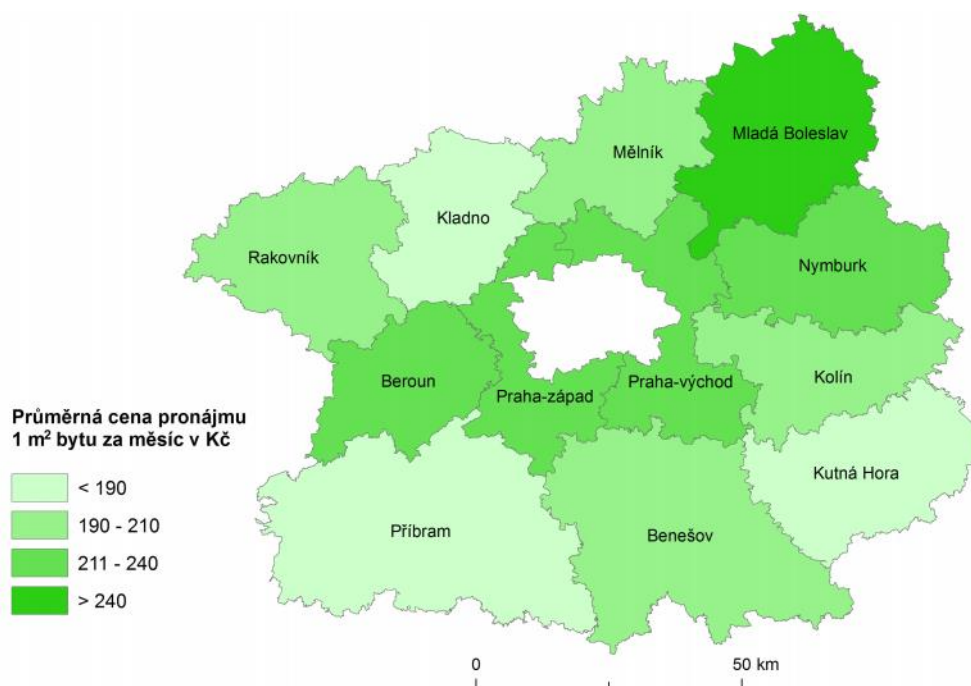
okres	nájem	prodej
	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ²
Benešov	191 Kč	33 339 Kč
Beroun	234 Kč	39 720 Kč
Kladno	183 Kč	35 523 Kč
Kolín	205 Kč	29 240 Kč
Kutná Hora	172 Kč	25 952 Kč
Mělník	208 Kč	40 207 Kč
Mladá Boleslav	256 Kč	39 614 Kč
Nymburk	218 Kč	35 280 Kč
Praha-východ	218 Kč	55 278 Kč
Praha-západ	228 Kč	56 748 Kč
Příbram	158 Kč	31 626 Kč
Rakovník	208 Kč	26 521 Kč
průměr kraje	206 Kč	38 359 Kč

[Zdroj: autor; výpočet viz Příloha č.3]

V tabulce lze vidět v prvním sloupci výpis všech okresů Středočeského kraje. Druhý sloupec zobrazuje průměrné ceny měsíčního nájmu za 1 m². Ve třetím sloupci jsou uvedeny ceny za 1 m² prodávaných bytů. Z tabulky je patrné, že vyšší cena nemovitostí v okrese zpravidla znamená i vyšší nájem a obráceně, ale přímá úměrnost zde neplatí.

Pro lepší přehlednost jsou tatož data uvedena i v grafech pomocí kartografické metody, tzv. kartogramu. Kartogram *Graf 1* zobrazuje průměrné ceny měsíčních nájmu, kartogram *Graf 2* průměrné ceny prodávaných bytů.

Graf.1. Průměrné ceny nájmu v okresech Středočeského kraje



[Zdroj: autor; vytvořeno v programu ArcGis]

V kartogramu jsou okresy rozděleny dle barevné škály do čtyř skupin. Nejvyšší nájem se objevují v okrese Mladá Boleslav. Zde má největší vliv na ceny nájmu především podnik celostátního významu Škoda Auto, který od roku 2013 navyšuje počty zaměstnanců. Dle výroční zprávy zaměstnával k roku 2013 přes 24 000 osob, k roku 2017 počet zaměstnanců přesahuje dokonce počet 30 000 [7]. To je vzhledem k počtu 126 825 obyvatel v okrese Mladá Boleslav [8] nezanedbatelný podíl. Nábor nových pracovníků, a pozitivní ekonomické výsledky Mladoboleslavské automobilky, vyplývající taktéž z výroční zprávy [7], měly pravděpodobně největší vliv na růst poptávky po bydlení a cen nájmu v okrese.

Hned za Mladoboleslavským okresem se poměrně vyšší nájem vyskytují ve skupině okresů Beroun, Praha-západ, Praha-východ a Nymburk. U nájmu v okresech Praha-východ a Praha-západ je nejvíce patrný vliv hlavního města. Tyto okresy mají intenzivní

sociálně – ekonomické vazby na Prahu a do jisté míry tvoří metropolitní zázemí hlavního města [1].

Ceny nájmu se zde tudíž přibližují silně nadprůměrným nájům v Praze. Na vysoké nájem v okresech Nymburk a Beroun může mít vliv například poměrně dobrá dostupnost Prahy díky dálnicím D5 a D11 a dobré vlakové spojení.

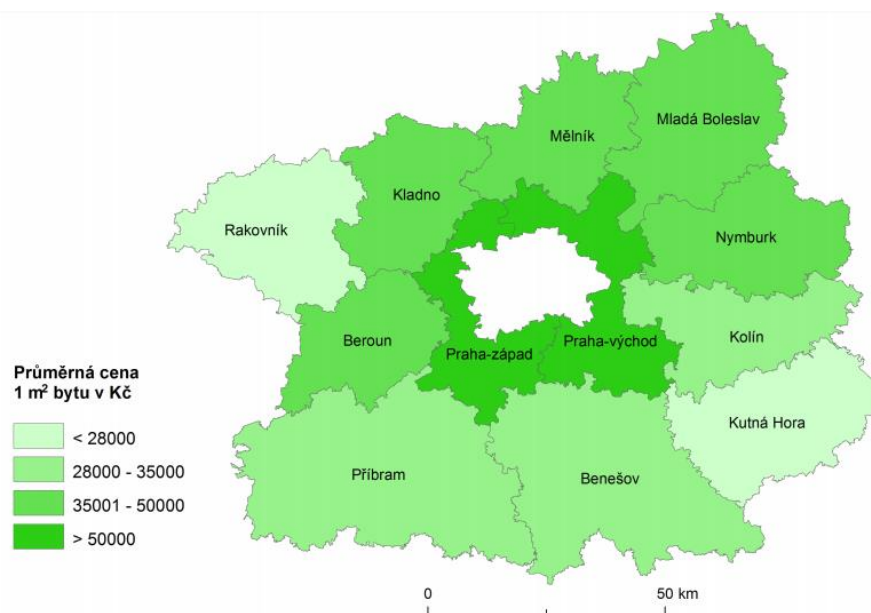
Následují cenově průměrné okresy: Benešov, Kolín, Mělník a Rakovník. Poměrně nejnižší nájem v rámci kraje jsou nabízeny v okresech Příbram, Kutná Hora a Kladno. Nízké ceny nájmu v okresech Kladno a Příbram jsou pravděpodobně zapříčiněny vyšší nezaměstnaností v okresech. Největší nezaměstnaností v rámci kraje trpí okres Kladno, která je zapříčiněna definitivním uzavřením Kladenských dolů v roce 2002 [11].

Nezaměstnanost v Kladně činila na konci roku 2017 4,6 % [12].

Pro okres Kutná Hora je nutné zmínit, že průměrná cena vychází z pouze tří dostupných nemovitostí (viz. *Tab. 2. Počty nemovitostí zahrnutých do výzkumu*), a proto průměrná cena nemusí být dostatečně reprezentativní.

Následující kartogram zobrazuje obdobným způsobem průměrné ceny za 1 m², tentokrát se jedná o průměrné prodejní ceny bytů.

Graf.2. Průměrné ceny prodávaných bytů v okresech Středočeského kraje



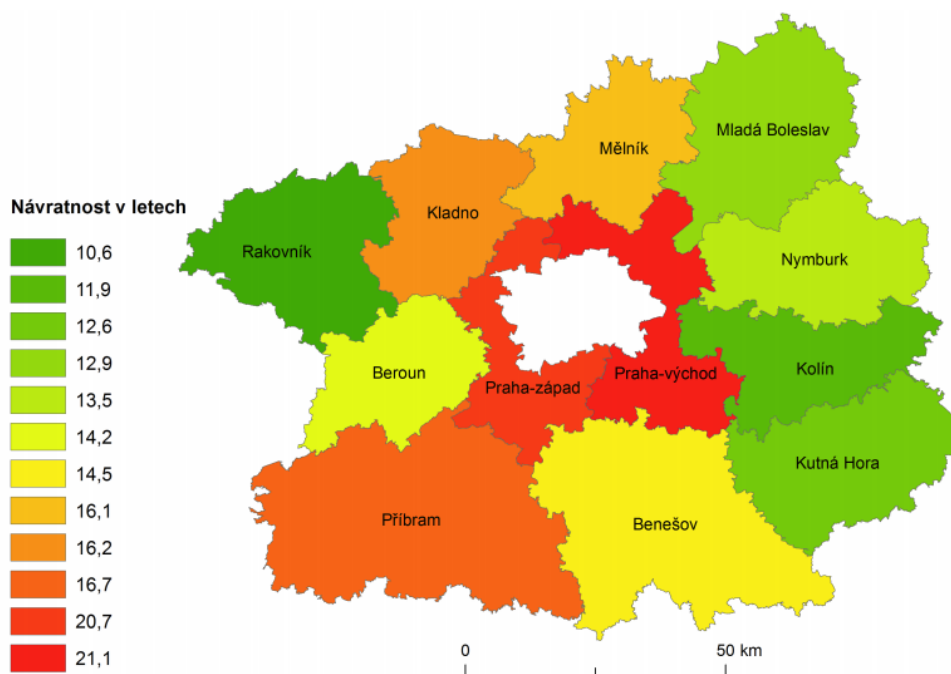
[Zdroj: autor; vytvořeno v programu ArcGis]

Zde lze vidět, že u cen bytů jasně dominují okresy v sousedství hlavního města, kde průměrná nabídková cena přesahuje 50 000 Kč za 1 m². To je opět způsobeno vlivem hlavního města, kde jsou ceny nemovitostí silně nadprůměrné (viz *graf.1. Nabídkové ceny*

bytů ČR a Praha). Dále se vyšší ceny objevují v okresech severně od Prahy, a to v okresech Kladno, Mělník, Mladá Boleslav a Nymburk. Následují okresy Příbram, Benešov Kolín a na závěr se s poměrně nejnižšími cenami objevuje Kutná Hora a Rakovník, ve kterých se průměrné ceny pohybují dokonce pod hranicí 28 000 Kč/m².

Pro zobrazení nejlepšího poměru ceny a výnosu z nájmu je vytvořen další kartogram Graf 3. Ten zobrazuje návratnost investice do nemovitosti v letech. Jedná se pouze o teoretickou návratnost, která slouží k porovnání okresů a nezahrnuje žádné výdaje ani časovou hodnotu peněz. Výpočet odpovídá průměrné ceně podělené průměrným ročním nájmem v daném okrese.

Graf.3. Teoretická návratnost investice do nemovitosti v okresech Středočeského kraje



[Zdroj: autor; vytvořeno v programu ArcGis]

Z grafu návratnosti je patrné, že nejhorší poměr výnosu z nájmu a investice se objevuje v okresech Praha-západ a Praha-východ. V těchto okresech jsou sice ceny nájmu nadprůměrné, nicméně prodejní ceny nemovitostí jsou tak vysoké, že doba návratnosti přesahuje 20 let. Podobně je na tom okres Mělník, kde lze předpokládat průměrný příjem z nájmu, ale cena nemovitostí je zde opět příliš vysoká. Naopak v okresech Kladno a Příbram lze předpokládat podprůměrné ceny nemovitostí, na druhou stranu příjmy z nájmu jsou zde tak nízké, že je návratnost opět nevyhovující.

V okrese Benešov jsou ceny bytů jen mírně podprůměrné, ale nájmy jsou zde čtvrté nejnižší v kraji, a proto investice zde také nepatří mezi nejvýhodnější. Podobnou dobu návratnosti má též okres Beroun, kde jsou prodejní ceny a nájmy mírně nadprůměrné.

Nejkratší dobu návratnosti vykazují okresy Mladá Boleslav, Nymburk, Kolín, Kutná Hora a Rakovník. V posledních dvou jmenovaných okresech, jsou příjmy z nájmu podprůměrné (v Kutné Hoře dokonce druhé nejnižší v kraji), avšak velmi nízké prodejní ceny nemovitostí mají příznivý vliv na dobu návratnosti. V okresech Kolín a Nymburk lze předpokládat průměrný nájem, výhodou je opět poměrně nízká cena nemovitosti. Jediným okresem, kde jsou nadprůměrné ceny bytů a zároveň teoretická návratnost nepřesahuje 14 let je Mladá Boleslav. Zde je dobrá návratnost dosažitelná díky vysokým nájům.

Z hlediska teoretické doby návratnosti je pro investici nejvhodnější lokalitou okres Rakovník, s dobou návratnosti 10,6 roku a dále okresy Mladá Boleslav, Nymburk, Kolín, Kutná Hora, Benešov a Beroun, všechny s teoretickou návratností do 15 let. Těmto okresům se práce dále věnuje. Ostatní okresy se nezdají být vhodnými pro investici. To platí zejména pro okresy Praha-východ a Praha-západ, kde jsou ceny nemovitostí příliš vysoké.

Doba návratnosti vypočítaná v této kapitole nemusí být jediným kritériem pro výběr lokality. Důležitou roli při výběru lokality hraje také předpokládaný demografický a ekonomický vývoj v okrese, který bude mít vliv na budoucí pravděpodobnost získání nájemníka. Výběrem nejvhodnějšího okresu, doporučením konkrétní nemovitosti a výpočtem reálné návratnosti investice se zabývá následující kapitola

5. Návratnost investice.

5. Návratnost investice

Tato kapitola se zabývá výběrem nejvhodnějšího okresu nejen z hlediska teoretické doby návratnosti, ale i z pohledu rizika výpadku nájemného. Dále jsou v této kapitole vybrány dvě konkrétní nemovitosti ve vybraných okresech, pro které jsou pak vyčísleny budoucí náklady na financování a výnosy z pronájmu. Na základě těchto nákladů a výnosů je vypočtena skutečná doba návratnosti. Skutečná doba návratnosti je vypočtena pro konkrétní byt, a to podle finančního toku peněz investora. Zohledňuje náklady investora spojené s pořízením nemovitosti i náklady spojené s provozem. Na rozdíl od teoretické doby návratnosti, která je vypočtena pouze jako podíl průměrné ceny bytu a průměrného ročního nájmu.

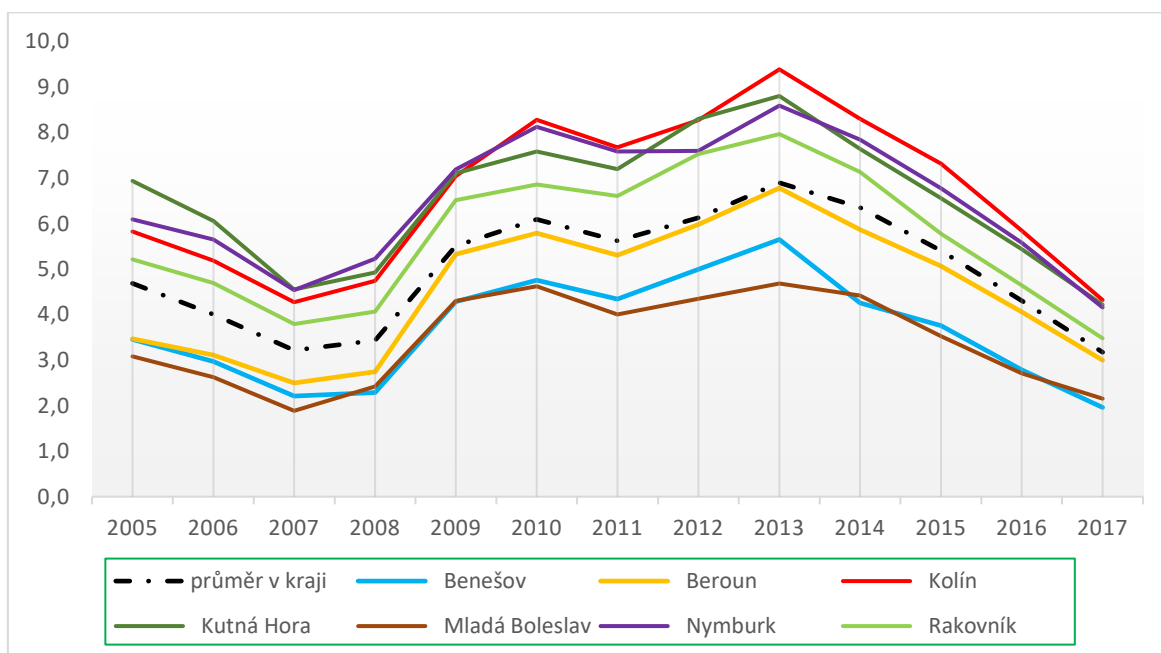
5.1 Specifikace vhodné lokality

Kapitola se zabývá výběrem nejvhodnějšího okresu pro investici. Dle kartogramu *Graf.3. Teoretická návratnost investice do nemovitosti v okresech Středočeského kraje* se ukazuje jako nejvhodnější výběr ze sedmi okresů Rakovník, Mladá Boleslav, Nymburk, Kolín, Kutná Hora, Benešov a Beroun, kde vychází nejkratší teoretická doba návratnosti, a to na méně než 15 let.

Při výběru lokality hraje roli nejen návratnost, ale i predikce budoucího ekonomického a demografického vývoje v daném okrese. Snahou této kapitoly je výběr vhodných okresů, pro které bude co nejvíce eliminováno riziko výpadku nájemníka nebo razantního poklesu nájmu. Volba okresu je založena na datech Českého statistického úřadu z minulých let. Zkoumanými daty je podíl nezaměstnaných osob a přírůstek obyvatel stěhováním.

Následující graf zobrazuje vývoj nezaměstnanosti v sedmi vybraných okresech od roku 2005. Kvůli přehlednosti jsou v grafu zobrazeny pouze okresy, které mají dobu návratnosti investice pod 15 let. Předpokladem výběru nejvhodnějšího okresu je, že bude méně rizikové pronajímat nemovitost v okrese s nejmenším podílem nezaměstnaných osob.

Graf.4. Podíl nezaměstnaných osob v okresech Středočeského kraje v procentech



[Zdroj: [15], vlastní zpracování]

Z hlediska vývoje nezaměstnanosti v posledních letech patří mezi nejvhodnější okresy Mladá Boleslav, Benešov a Beroun. Zde je nezaměstnanost dlouhodobě pod průměrem kraje. Šestou nejnižší nezaměstnanost v rámci kraje vykazuje dlouhodobě okres Rakovnick [15].

Průměrnou hodnotu podílu nezaměstnaných nejvíce snižují okresy Praha-východ a Praha-západ. Tyto okresy nejsou uvedeny v grafu z důvodu příliš dlouhé doby návratnosti případné investice. Zbylé zobrazené okresy Kolín, Kutná Hora a Nymburk patří v kraji mezi lokality s nejvyšší nezaměstnaností, a proto nejsou považovány za vhodnou lokalitu k investici. Dle vývoje nezaměstnanosti jsou z původních sedmi potencionálně vhodných okresů vybrány pouze tři: **Benešov, Beroun a Mladá Boleslav.**

Kromě podílu nezaměstnaných osob je důležitým aspektem také demografický vývoj v kraji. Středočeský kraj je z tohoto hlediska v hodným místem pro investici. Počet obyvatel zde přibývá pravidelně již devatenáctým rokem a na přírůstku se podílí především stěhování [1].

Nicméně se i v rámci kraje vyskytují výrazné rozdíly.

Tabulka *Tab.4. Přírůstek obyvatel stěhováním* zobrazuje roční přírůstek obyvatelstva v okresech. Vyšší imigrace má pochopitelně pro investora pozitivní vliv na výši nájmu a vyhlídku získání nájemníka.

Tab.4. Přírůstek obyvatel stěhováním

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Benešov	576	634	408	352	406	354	389	520
Beroun	1039	1051	1083	797	1068	830	934	953
Kladno	1712	928	783	747	827	712	707	937
Kolín	460	570	554	402	380	661	728	703
Kutná Hora	171	212	180	98	66	300	240	553
Mělník	1155	92	-50	18	687	518	762	607
Mladá Boleslav	-522	769	519	351	714	179	335	755
Nymburk	1119	809	805	723	539	652	523	852
Praha-východ	4282	3684	3335	3356	3402	3195	3238	3482
Praha-západ	3489	3106	2845	2228	2483	2540	2014	2088
Příbram	520	533	363	219	47	191	127	190
Rakovník	672	61	-30	-65	73	-108	75	98
celkem	14673	12449	10795	9226	10692	10024	10072	11738

[Zdroj:[16], vlastní zpracování]

Tabulka zobrazuje přírůstek, resp. úbytek obyvatel v jednotlivých okresech od roku 2005 do roku 2017 vlivem migrace. Pro lepší přehlednost jsou celkové přírůstky a úbytky zobrazeny v barevné škále. Odstíny červené barvy značí úbytek obyvatelstva, roky přírůstku obyvatel jsou zbarveny odstíny zelené barvy. Sytější barvy znamenají vyšší četnost jevu. V levém sloupci jsou zvýrazněny okresy, které mají přijatelnou dobu návratnosti a zároveň se nepotýkají s vyšší nezaměstnaností a jsou tím pádem potenciálně vhodné pro investici.

V tabulce jsou na první pohled patrné rozdíly v rámci kraje. Největší přírůstek obyvatel zaznamenávají okresy Praha-východ a Praha-západ. Tento trend začal již ve druhé polovině devadesátých let minulého století, a to hlavně díky výstavbě satelitních obytných celků v okolí Prahy [1].

Naopak nejmenší přírůstky jsou zaznamenány v okrese Rakovník, kde dokonce v letech 2012, 2013 a 2015 počet vystěhovaných občanů převyšoval počet přistěhovaných. Přesto, že v tomto okrese je vypočtena nejkratší doba návratnosti (viz Graf.3. *Teoretická návratnost investice do nemovitosti v okresech Středočeského*), může zde být investice riziková kvůli výpadku nájemného.

V levém sloupci jsou zvýrazněny okresy **Benešov, Beroun a Mladá Boleslav**, které jsou potenciálně vhodné pro investici. Jsou to okresy, ve kterých teoretická návratnost investice nepřekračuje 15 let a zároveň se nezaměstnanost od roku 2005 drží pod průměrem kraje. V okresech **Benešov a Beroun** je dlouhodobě patrný kladný přírůstek obyvatelstva migrací, což je pozitivní pro záměr investice. Zároveň je u těchto okresů přírůstek poměrně vysoký, vesměs nadprůměrný v rámci kraje.

U okresu **Mladá Boleslav** se také povětšinou vyskytuje kladný, poměrně vysoký přírůstek. Za povšimnutí ale stojí údaj z roku 2010. V tomto roce okres zaznamenal velmi

výrazný úbytek obyvatel stěhováním. Tento úbytek mohl být způsoben propouštěním zaměstnanců v podniku Škoda Auto, ve kterém se mezi lety 2009 a 2010 snížil počet zaměstnanců o téměř 1,5 tisíce osob [17].

To bylo zřejmě způsobeno důsledky celosvětové hospodářské krize, která vypukla v roce 2008.

Dle Českého statistického úřadu se v listopadu 2008 meziročně snížila průmyslová produkce v ČR o 17,4 % a hodnota nových zakázek klesla o 30,2 % [18].

Vysoká závislost Mladoboleslavského okresu na automobilce je již zmíněna v kapitole 3.2. *Zpracování dat*. Tato závislost se potvrdila i stěhováním obyvatel z okresu v době propouštění zaměstnanců automobilky. Extrémní ekonomická závislost tohoto okresu na jednom ekonomickém subjektu může nést pro investora vyšší rizika výpadku nájemného. Jistě by krize podniku Škoda Auto, který je významný pro celé hospodářství České republiky měla důsledky ve všech ostatních zkoumaných okresech. Potvrzení této hypotézy, ani prognóza ekonomického vývoje firmy Škoda Auto ale není předmětem této práce. Pouze lze konstatovat, že vývoj nájmu v okrese Mladá Boleslav je závislý na jednom ekonomickém subjektu, a že v současnosti mohou být nájem přemrštěné vlivem nabírání pracovníků. Proto je pro potenciálního investora vhodné zvolit jiný okres, který je například více ekonomicky provázaný s hlavním městem.

Jak je popsáno v této kapitole, z původních sedmi okresů Rakovník, Mladá Boleslav, Nymburk, Kolín, Kutná Hora, Benešov a Beroun jsou pro doporučení investice vyloučeny okresy Rakovník, Nymburk, Kolín a Kutná Hora, kvůli nadprůměrnému podílu nezaměstnaných osob. Okres Mladá Boleslav je vyloučen z důvodu možné vyšší nestability ceny nájemného. Zbývající okresy **Beroun a Benešov** jsou vybrány jako vhodná lokalita pro doporučení investice. Výběrem vhodných nemovitostí v těchto okresech se dále zabývá kapitola 5.3 *Specifikace nemovitostí*.

5.2 Investor

Pro výpočet návratnosti investice je nutné specifikovat maximální částku, která může být do investice vložena a jakým způsobem bude hrazena. Pro účely práce je zvolena výše

investice maximálně 2 500 000 Kč. Tato částka je hrazena částečně hypotečním úvěrem a částečně vlastním kapitálem.

Z dokumentu „Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“ vydaného ČNB vyplývá, že by úvěry s ukazatelem LTV v intervalu 80-90 % nemělo získat více než 15 % klientů banky [10].

Práce počítá s předpokladem, že investor chce hradit maximální možnou částku úvěrem, ale zároveň s jistotou splňovat doporučení ČNB. Proto investor musí hradit 20 % ceny bytu vlastním kapitálem. To při investici 2 500 000 tvoří částku 500 000 Kč.

Dále je pro investora specifikováno, že bude svůj úvěr splácet po dobu 25 let, s dobou fixace úroku také na 25 let. Cílem práce není porovnávání různých nabízených hypotečních úvěrů. Proto je pro výpočet výše měsíční splátky počítáno s úrokem jedné z velkých hypotečních bank, a to Hypoteční banky.

Potencionálním investorem v této práci je tedy fyzická osoba, která hradí svoji investici částečně vlastními penězi, a to částkou **500 000 Kč**, zbytek ceny vybraného bytu splácí pomocí hypotečního úvěru po dobu **25 let**.

5.3 Specifikace nemovitostí

Jak bylo řečeno v kapitole 5.1 *Specifikace vhodné lokality* jsou na základě průzkumu vybrány dva okresy pro investici, a to Benešov a Beroun. Tím jsou dána kritéria výběru lokality. V každém z těchto okresů je vybrán jeden byt a oba byty jsou následně v kapitole 5.6 *Výpočet návratnosti* porovnány z hlediska doby návratnosti.

Dle databáze nemovitostí (obsažené v práci jako *PŘÍLOHA č.3*) je možné specifikovat i ideální stav bytu. Tabulka *Tab.5. Návratnost dle stavu bytu* zobrazuje teoretickou dobu návratnosti (podíl průměrné ceny a průměrného ročního nájmu) dle stavu, ve kterém se nemovitost aktuálně nachází. Tabulka je pouze orientační, průměrné ceny mohou být zkresleny polohou bytů zahrnutých do průměru.

Tab.5. Návratnost dle stavu bytu

	nájem	cena	teoretická návratnost
dle stavu	m2/měsíc	cena za 1 m2	roky
novostavba	232 Kč	55 108 Kč	20
velmi dobrý	202 Kč	37 655 Kč	16
dobrý	193 Kč	33 952 Kč	15

[Autor; Zdroj: data Příloha č.3]

V tabulce lze vidět, že nejvyššího nájmu bývá dosaženo u novostaveb, ale zároveň i cena těchto staveb výrazně převyšuje průměr, a tím se novostavby dostávají na příliš vysokou dobu návratnosti. Ideální pro investici k pronájmu jsou tedy starší byty v dobrém nebo velmi dobrém stavu, kde je návratnost kratší. Zde je problematické určit hranici, dobrého a velmi dobrého stavu. Obecně jsou v této práci za byty v *dobřém* stavu považovány byty, situované v panelovém domě nebo starší cihlové budově a jsou bez problému obyvatelné. Sociální zařízení a vestavěný nábytek zde neodpovídá nejnovějším trendům a některé části bytu vyžadují v blízkém časovém horizontu rekonstrukci. Byty ve *velmi dobrém* stavu jsou podobné byty, ale v nedávné době prošly kompletní rekonstrukcí. Při vyhledávání bytů v okresech Benešov a Beroun jsou tedy vyloučeny novostavby, kvůli vysoké době návratnosti.

Pro výběr bytů je opět použit vyhledávač sreality.cz. Okres Benešov se oproti Berounu vyznačuje nižšími průměrnými nájmy, ale i nižšími cenami bytů. Oba okresy při tom vykazují podobnou dobu teoretické návratnosti. Pro porovnání bytů z hlediska doby návratnosti je nutné nalézt byty podobné charakteristiky. Jsou tedy vyhledávány byty stejné nebo podobné podlahové plochy, stejné dispozice a stejného stavu. Vzhledem k finančním možnostem investora popsaných v kapitole 5.2 *Investor* jsou nakonec pro porovnání investice vybrány byty **dispozice 2+1** v ceně do **2 500 000 Kč**.

V okrese Benešov se vzhledem k dispozici, velikosti podlahové plochy a omezené ceně nejlépe hodí k investičnímu záměru byt v panelovém domě ve městě Sázava. Dostupnost centra Prahy ze Sázavy je autem do 40 minut, okresní město Benešov je dostupné do 30 minut. Ve městě se nachází veškerá základní občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, základní škola, školka, lékař, autobusové a vlakové nádraží. Vybraný byt je zobrazen na obrázku *Obr.1*.

Obr.1 Porovnávaný byt, okres Benešov



[Zdroj:[21]]

Byt v osobním vlastnictví je nabízen za **1 550 000 Kč**. Byt se nachází v 5. NP. Panelového domu s výtahem. Bytová jednotka se sestává z obývacího pokoje, ze kterého je přímý vstup na balkon, do ložnice, kuchyně, koupelny a samostatného WC. Všechny místnosti jsou přístupné z centrální haly, ve které je umístěna samostatná šatna. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí (nové rozvody elektřiny, topení, nová podlaha a kuchyňská linka). V bytovém domě jsou udržované a čisté společné prostory. Příslušenstvím bytu je sklepní kóje [21].

Druhou vybranou nemovitostí pro porovnání je byt v okrese Beroun. Pro porovnání je zvolen byt podobné kvality a velikosti jako byt v okrese Benešov. Jak je patrné z grafu návratnosti (*Graf.3. Teoretická návratnost investice do nemovitosti v okresech Středočeského kraje*) v kapitole 4.2 *Zpracování dat* průměrné ceny v okrese Beroun se pohybují na vyšší úrovni než v okrese Benešov. Je tomu tak i u vybraného bytu v Berouně. Zvolený byt vhodný pro investici v Berouně je zobrazen na obrázku *Obr. 2*.

Byt dispozice 2+1 se nachází v prvním patře panelového domu přímo v okresním městě Beroun. Město má výbornou dopravní dostupnost centra Prahy, autem do 30 minut. Dobrá dopravní dostupnost Prahy je zajištěna i hromadnou dopravou, vlakem a autobusem.

Obr.2 Porovnávaný byt, okres Beroun



[Zdroj: [22]]

Byt v osobním vlastnictví je nabízen za cenu **2 099 000 Kč**. V bytovém domě probíhá celková rekonstrukce (zateplení fasády, výtah, stoupačky). Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu. Rekonstrukcí prošla okna, která jsou v současnosti nová, plastová. V bytu jsou plynové rozvody. Součástí bytu je i sklepní kóje.

5.4 Předpokládané výnosy

Předpokládané příjmy z vybraných nemovitostí odpovídají výši průměrného nájmu. Pro první byt, situovaný v okrese Benešov je vzhledem k průměrným cenám v okrese předpokládán i nižší nájem. Tabulka *Tab.6.* zobrazuje výpočet předpokládaného požadovaného nájmu.

Tab.6. Předpokládaný nájem-okres Benešov

okres	průměrný nájem	Podlahová plocha	požadovaný nájem
	Kč/m ² /měsíc	m ²	Kč/měsíc
Benešov	191	55	10 520

[Autor; Zdroj: data Příloha č.4]

Průměrné ceny nájmu v okrese se odpovídají ceně 191 Kč/m² (viz. *Tab.3. Průměrné ceny v okresech Středočeského kraje*). Vzhledem K podlahové ploše bytu 55 m² je předpokládaný měsíční příjem z nájmu **10 520 Kč**.

Tabulka *tab.7.* zobrazuje požadovaný nájem u druhé porovnávané nemovitosti, a to v okrese Beroun.

Tab.7. Předpokládaný nájem-okres Beroun

okres	průměrný nájem	Podlahová plocha	požadovaný nájem
	Kč/m ² /měsíc	m ²	Kč/měsíc
Beroun	234	52	12 168

[Autor; Zdroj: data Příloha č.4]

V okrese Beroun nájem odpovídá ceně 234 Kč/m² (viz. Tab.3. Průměrné ceny v okresech Středočeského kraje). Požadovaný nájem pro byt v Berouně je tedy **12 126 Kč** měsíčně.

5.5 Předpokládané náklady

Tato kapitola se zabývá vyčíslením předpokládaných nákladů na zakoupení porovnávaných bytů a nákladů vzniklých v době investice. K nákladům souvisejícím s investicí patří daň z příjmu z nájmu. Je otázkou, do jaké míry bývá tato daň v praxi skutečně placena, nicméně tuto daň specifikuje *Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů*. (dále jen ZDP) a ve výpočtu je tato daň zahrnuta. Pro zjištění výše daně je nutné znát předpokládaný čistý zisk, a tím pádem i předpokládané výdaje.

Poplatník daně z příjmu z nájmu si může zvolit, jakým způsobem bude uplatňovat výdaje. Existují dva způsoby, a to výdaje paušálem a výdaje ve skutečné výši.

Výdaje paušálem

Způsob uplatňování těchto výdajů je stanoven procentní sazbou z příjmu z pronájmu. Vychází z ustanovení § 9 odst. 4 ZDP. Tyto výdaje jsou ve výši 30 % z dosažených příjmů. Pokud poplatník uplatní tyto výdaje, pak jsou v nich již zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z pronájmu. Nelze tedy uplatnit výdaje paušálem a k nim ještě výdaje např. na odpis pronajímané nemovitosti. Poplatník si tedy v tomto případě bude, jako podklad pro daňové přiznání, evidovat pouze příjmy z pronájmu [27].

Výdaje ve skutečné výši

Je pravděpodobné, vzhledem ke vstupním cenám nemovitostí, že poplatník uplatní k příjmům z pronájmu spíše výdaje ve skutečné výši, tedy výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení těchto zdanitelných příjmů. Lze předpokládat, že mezi nejvýznamnější položky těchto výdajů bude patřit odpis pronajímané nemovitosti. V tomto případě musí poplatník vést záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení příjmů v časovém sledu, evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat a evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytvářejí [27].

Příjem z nájmu se řídí § 9 ZDP. Dle tohoto zákona je sazba daně z příjmu 15 % ze základu daně. Základem daně jsou příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení.

V této práci je zvoleno uplatňování výdajů ve skutečné výši. Pro výpočet základu daně je nutné vědět, jaké výdaje se vlastně uplatnit dají.

Zákon o daních z příjmů nestanovuje pro pronajímatele žádný konkrétní výčet, platí tedy zásada, že lze uplatnit [28]:

- výdaje v prokázané výši, vynaložené na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, uhrazené v daném zdaňovacím období
- výdaje, které zákon výslovně nevylučuje

Výslovně vyloučené jsou například výdaje na občerstvení, reprezentaci, penále, technické zhodnocení, škody a tak podobně. Kompletní seznam těchto neuznatelných nákladů lze nalézt v ZDP v § 25. Uznatelnými výdaji pak nejsou ani platby za služby spojené s nájmem bytu (voda, elektřina, plyn...), pokud jsou s nájemcem zúčtovány [28].

Ve výpočtu návratnosti v této práci jsou zahrnuty jen náklady přímo spojené s investicí, a tím pádem jsou odečitatelné z daní. Mezi náklady zahrnuté ve výpočtu patří:

- odpisy nemovitosti
- náklady na pořízení nemovitosti
- daň z nemovitých věcí
- pojištění nemovitosti
- opravy a správa nemovitosti

Výpočty těchto nákladových položek se blíže zabývají následující kapitoly.

5.5.1 Odpisy

Tento peněžní náklad, který není výdajem je nutné započítat právě v případě, kdy poplatník zvolí způsob uplatňování výdajů ve skutečné výši.

V této práci je zvolen způsob uplatňování výdajů ve skutečné výši. Tento způsob odpisů, jak je zjištěno na konci této kapitoly, je pro investora výhodnější než uplatnění výdajů paušálem. Pro uplatnění výdajů ve skutečné výši je nutné znát způsob odepisování. Odpisy nemovitosti se řídí § 26 až § 33 *Zákona o dani z příjmu*.

Nejdříve je nutné zařadit nemovitost do odpisové skupiny. Odpisové skupiny jsou uvedeny v příloze č.1 *Zákona o dani z příjmu*. Byty patří dle této přílohy do skupiny 5, z toho plyne, že doba odepisování je 30 let. Dále je možné si vybrat mezi rovnoměrným a zrychleným odepisováním. V práci je počítáno s odpisy rovnoměrnými. Odpisové sazby pro jednotlivé odpisové skupiny jsou na obrázku *Obr.5*.

Obr.5. *Roční odpisová sazba pro hmotný majetek*

Odpisová skupina	v prvním roce odepisování	v dalších letech odepisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5,0
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2,

[zdroj: *Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů §31 odst.1*]

Dle tohoto § 31 *Zákona o daních z příjmů* se při rovnoměrném odepisování stanoví odpisy hmotného majetku za dané zdaňovací období ve výši jedné setiny součinu jeho vstupní ceny a přiřazené roční odpisové sazby. Posuzované nemovitosti patří do odpisové skupiny 5, a tudíž jsou odepisovány po dobu 30 let a platí pro ně v prvním roce odepisování sazba 1,4 a v dalších 29 letech sazba 3,4. Dále je nutné stanovit vstupní pořizovací cenu.

V *Zákoně o dani z příjmu* je vstupní cena pronajímané nemovitosti upravena v § 29. Pro majitele pronajímané nemovitosti je rozhodující, kdy nemovitost nakoupil a kdy ji začal pronajímat. Podle tohoto určíme vstupní cenu. Pokud nemovitost byla pořízena úplatně a poplatník si pořídil nemovitost v době kratší, než je 5 let před vlastním pronájmem, vstupní

cena se v tomto případě rovná ceně pořizovací, která může být zvýšena o prokazatelně doložené výdaje např. na technické zhodnocení budovy [27].

Odpisy vybraných nemovitostí

Pro vybrané nemovitosti je tedy zvolen způsob uplatňování výdajů ve skutečné výši a rovnoměrné odepisování nemovitosti. Vstupní pořizovací odpovídá ceně bytů.

Pro byt v okrese Benešov je odpis v prvním roce vypočten způsobem:

$$1\,550\,000 * (1/100) * 1,4 = \mathbf{21\,700\,Kč}$$

A v následujících 29 letech:

$$1\,550\,000 * (1/100) * 3,4 = \mathbf{52\,700\,Kč}$$

Pro byt v okrese Beroun je odpis v prvním roce vypočten způsobem:

$$2\,099\,000 * (1/100) * 1,4 = \mathbf{29\,386\,Kč}$$

A v následujících 29 letech:

$$2\,099\,000 * (1/100) * 3,4 = \mathbf{71\,366\,Kč}$$

Výše částky vzniklé součtem všech odpisů za 30 let odpovídá vstupní ceně bytu. V případě uplatnění výdajů paušálem by odepisovaná částka odpovídala 30 % příjmu z nájmu. Odepisovaná částka by v případě bytu v Benešově, kde je předpokládán příjem z nájmu 10 520 Kč měsíčně (*viz kapitola 5.4 Předpokládané výnosy*), činila po třiceti letech 1 136 194 Kč, což je méně než vstupní cena, celkové odpisy by tedy byly nižší a investor by odvedl na dani z příjmu více. Stejně tomu tak je i u bytu v okrese Beroun, kde by investor vzhledem k měsíčnímu nájmu 12 168 Kč (*viz kapitola 5.4 Předpokládané výnosy*) odepisoval po třiceti letech částku pouze 1 296 000 Kč. Kromě toho jsou při uplatňování výdajů ve skutečné výši navíc ze základu daně odečteny i další výdaje spojené s investicí. Uplatnění paušálních výdajů by bylo v případě zkoumaných nemovitostí jednoznačně nevýhodné.

5.5.2 Náklady na pořízení nemovitosti

Další významným nákladem, který je vynaložen na dosažení, zajištění a udržení příjmu z nájmu je náklad na pořízení bytu. Tento náklad tvoří prvotní náklady vložené do investice, které činí **500 000 Kč** a náklady dluhu, tedy úroky.

Úroky z úvěru jsou zjištěny na základě poptávky Hypoteční banky. Návrhy hypotéky zaslané bankou jsou na obrázku *Obr.3* a *Obr.4*.

Obr.3 Návrh hypotéky pro nemovitost v Benešově

Návrh hypotéky

Měsíční splátka:	5 421 Kč
Výše úvěru:	1 050 000 Kč
Úroková sazba:	3,79 %
Doba fixace:	25 let
Doba splácení:	25 let
Cena nemovitosti:	1 550 000 Kč

Banka se zavazuje, že uvedená úroková sazba bude platná a nezmění se 30 dní od doby, kdy klient zažádal o zaslání tohoto návrhu hypotéky (6. 5. 2018).

[Nabídka zasláná Hypoteční bankou 6.5.2018]

Obr.4 Návrh hypotéky pro nemovitost v Berouně

Návrh hypotéky

Měsíční splátka:	8 970 Kč
Výše úvěru:	1 599 000 Kč
Úroková sazba:	4,59 %
Doba fixace:	25 let
Doba splácení:	25 let
Cena nemovitosti:	2 099 000 Kč

Banka se zavazuje, že uvedená úroková sazba bude platná a nezmění se 30 dní od doby, kdy klient zažádal o zaslání tohoto návrhu hypotéky (6. 5. 2018).

[Nabídka zasláná Hypoteční bankou 6.5.2018]

Pro zjištění úroku z úvěru v jednotlivých letech je nutné rozepsat měsíční splátky na úrok a jistinu. Úrok z hypotéky odpovídá nákladu dluhu. Pro zjištění ročního úroku jsou vypočteny úroky v jednotlivých měsících a ty jsou následně sečteny pro každý rok. Výsledná tabulka *Tab.8. Roční splátkový kalendář* zobrazuje výsledné roční úroky pro oba byty, v Benešově i v Berouně.

Tab.8. Roční splátkový kalendář

roky	Benešov			Beroun		
	úrok	jisitna	splátka	úrok	jisitna	splátka
1	39 352	25 704	65 055	72 664	34 971	107 636
2	38 360	26 695	65 055	71 025	36 611	107 636
3	37 331	27 724	65 055	69 309	38 327	107 636
4	36 262	28 794	65 055	67 512	40 124	107 636
5	35 151	29 904	65 055	65 631	42 004	107 636
6	33 998	31 057	65 055	63 662	43 974	107 636
7	32 800	32 255	65 055	61 601	46 035	107 636
8	31 556	33 499	65 055	59 443	48 193	107 636
9	30 264	34 791	65 055	57 184	50 452	107 636
10	28 923	36 133	65 055	54 818	52 817	107 636
11	27 529	37 526	65 055	52 342	55 293	107 636
12	26 082	38 973	65 055	49 750	57 885	107 636
13	24 579	40 476	65 055	47 037	60 599	107 636
14	23 018	42 037	65 055	44 196	63 440	107 636
15	21 397	43 658	65 055	41 222	66 413	107 636
16	19 713	45 342	65 055	38 109	69 527	107 636
17	17 964	47 091	65 055	34 850	72 786	107 636
18	16 148	48 907	65 055	31 438	76 198	107 636
19	14 262	50 793	65 055	27 866	79 770	107 636
20	12 303	52 752	65 055	24 126	83 510	107 636
21	10 269	54 786	65 055	20 211	87 424	107 636
22	8 156	56 899	65 055	16 113	91 523	107 636
23	5 962	59 093	65 055	11 823	95 813	107 636
24	3 683	61 372	65 055	7 331	100 305	107 636
25	1 316	63 722	65 038	2 629	104 973	107 602
suma	576 379	1 049 983	1 626 362	1 091 893	1 598 966	2 690 858

[Autor; Zdroj: data PŘÍLOHA č.4]

Celkové úroky pro byt v okrese Benešov činí 576 379 Kč, v případě bytu v Berouně úroky činí dokonce 1 091 893 Kč. Úroky v jednotlivých letech představují náklady na pořízení nemovitosti.

5.5.3 Daň z nemovitých věcí

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Daň z nemovitých věcí se týká i zkoumaných bytů. Sazba daně je závislá na podlahové ploše jednotky, velikosti obce a koeficientu, který může vydat obec závaznou vyhláškou.

K výpočtu daně z nemovitých věcí je v práci použita internetová kalkulačka daně dostupná na webových stránkách mesec.cz. Sazba daně pro vybranou nemovitost v okrese Beroun, činí vzhledem k podlahové ploše bytu 52 m² částku **312 Kč ročně** [26].

Za nemovitost v obci Sázava, v okrese Benešov, velikosti podlahové plochy 52 m² bude na daních odvedeno **370 Kč ročně** [26].

5.5.4 Pojištění nemovitosti

Mezi další předpokládané náklady patří pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti, je položkou odečitatelnou z daní z příjmu a je sjednáno za účelem snížení rizika neočekávaných výdajů v případě pojistné události. Je sjednáno pro pojistné události typu:

- Živelní škody
- Odcizení stavebních součástí
- Poškození/zničení pachatelem při vloupání
- Přepětí, nepřímý úder blesku
- Vandalismus
- Pojištění skel
- Vodovodní škody
- Zatečení srážek
- Pojištění odpovědnosti za škodu

Pro zjištění výše částky pojištění je použit internetový srovnávač pojišťoven [29]. Zvolená pojistná částka je pro průkaznější porovnání u obou bytů sjednána ve stejné výši, a to na 1 000 000 Kč. Pojištění na tuto částku, na popsané škody, lze nejvýhodněji získat u pojišťovny Maxima. Roční platby za pojištění u obou nemovitostí, v okrese Berou i Benešov činí **851 Kč**.

5.5.5 Opravy a správa nemovitosti

Dle §39 odst.6 ZDP poplatníci příjmu z nájmu mohou vést evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy. Tyto rezervy je pak možné uplatnit jako výdaj. Pro odhad částky, která je nutná pro tvorbu rezervy na opravy bytu je zapotřebí znát, jaké opravy musí hradit pronajímatel. Dle § 2257 Zákona č. 89/2012 Sb. (*Občanského zákoníku*) musí pronajímatel udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce pak provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

V nařízení vlády č. 308/2015 Sb. *Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu* je vysvětlen pojem drobné opravy. Mezi drobné opravy patří zejména:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování...
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení, vypínačů, zásuvek...

- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů...
- opravy a certifikace bytových měřidel, vodoměrů...
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, digestoří...

Dle tohoto nařízení by měl nájemce provádět téměř všechny základní opravy v bytě. Vzhledem k tomu, že oba porovnávané byty jsou po rekonstrukci, nemělo by docházet k zásadním opravám. Přesto lze ale předpokládat, že v bytě nezůstane po celou dobu investičního záměru pouze jeden nájemník, a že dojde k opotřebení vybavení, které bude nutné nahradit. Proto je do doby návratnosti započítáván i výdaj na tvorbu rezervy pro opravy. U obou nemovitostí je tento výdaj stanoven na 0,1 % ročně ze vstupní ceny nemovitosti.

5.6 Výpočet návratnosti

V této kapitole je uveden výpočet návratnosti pro byt v obci Sázava, v okrese Benešov a byt ve městě Beroun. Výpočet návratnosti je přiložen k této práci jako *PRÍLOHA č.4*.

5.6.1 Porovnávaný byt v okrese Benešov

V následujících třech tabulkách *Tab.9.*, *Tab.10.* a *Tab.10* je uveden výpočet návratnosti pro byt v panelovém domě v obci Sázava, v okrese Benešov. Charakteristika bytu je popsána v kapitole *5.3 Specifikace nemovitosti*. Tento byt je prodáván za cenu 1 550 000 Kč.

Tab.9. Náklady na nemovitost, Benešov

Náklady po letech						
Rok	Opravy	Odpisy	Pojištění	Daň	Úrok z úvěru	Celkem
1	1 550	21 700	851	370	39 352	63 823
2	1 550	52 700	851	370	38 360	93 831
3	1 550	52 700	851	370	37 331	92 802
4	1 550	52 700	851	370	36 262	91 733
5	1 550	52 700	851	370	35 151	90 622
6	1 550	52 700	851	370	33 998	89 469
7	1 550	52 700	851	370	32 800	88 271
8	1 550	52 700	851	370	31 556	87 027
9	1 550	52 700	851	370	30 264	85 735
10	1 550	52 700	851	370	28 923	84 394
11	1 550	52 700	851	370	27 529	83 000
12	1 550	52 700	851	370	26 082	81 553
13	1 550	52 700	851	370	24 579	80 050
14	1 550	52 700	851	370	23 018	78 489
15	1 550	52 700	851	370	21 397	76 868
16	1 550	52 700	851	370	19 713	75 184
17	1 550	52 700	851	370	17 964	73 435
18	1 550	52 700	851	370	16 148	71 619
19	1 550	52 700	851	370	14 262	69 733
20	1 550	52 700	851	370	12 303	67 774
21	1 550	52 700	851	370	10 269	65 740
22	1 550	52 700	851	370	8 156	63 627
23	1 550	52 700	851	370	5 962	61 433
24	1 550	52 700	851	370	3 683	59 154
25	1 550	52 700	851	370	1 316	56 787
26	1 550	52 700	851	370	0	55 471
27	1 550	52 700	851	370	0	55 471
28	1 550	52 700	851	370	0	55 471
29	1 550	52 700	851	370	0	55 471
30	1 550	52 700	851	370	0	55 471

[Autor; Zdroj: data PŘÍLOHA č.4]

V první tabulce výpočtu jsou vypsány náklady související s provozem a pořízením bytu. Pronajímatel vytváří rezervu na opravy bytu, která je stanovena na 0,1 % z ceny nemovitosti ročně. Roční odpisy odpovídají rovnoměrnému odpisování dle *Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů*. Pojištění je sjednáno na 851 Kč ročně. Daň z nemovité věci je odváděna ve výši 370 Kč ročně. Roční úroky z úvěru jsou vypočteny v kapitole 5.5.2 *Náklady na pořízení nemovitých věcí*. Doba splácení úvěru je 25 let, a proto jsou od 25.roku úroky nulové. V posledním sloupci jsou všechny tyto náklady následně sečteny.

V druhé tabulce výpočtu *Tab.10.* je uveden výpočet předpokládaného čistého zisku.

Tab.10. Zisk v jednotlivých letech, Benešov

Čistý zisk / ztráta po letech						
Rok	Výnosy	Náklady	Zisk před zdaněním	Základ daně	Daň z příjmu	Čistý zisk
1	126 244	63 823	62 421	62 421	9 363	53 058
2	126 244	93 831	32 412	32 412	4 862	27 551
3	126 244	92 802	33 442	33 442	5 016	28 426
4	126 244	91 733	34 511	34 511	5 177	29 334
5	126 244	90 622	35 622	35 622	5 343	30 278
6	126 244	89 469	36 775	36 775	5 516	31 259
7	126 244	88 271	37 973	37 973	5 696	32 277
8	126 244	87 027	39 216	39 216	5 882	33 334
9	126 244	85 735	40 508	40 508	6 076	34 432
10	126 244	84 394	41 850	41 850	6 278	35 573
11	126 244	83 000	43 244	43 244	6 487	36 757
12	126 244	81 553	44 691	44 691	6 704	37 987
13	126 244	80 050	46 194	46 194	6 929	39 265
14	126 244	78 489	47 755	47 755	7 163	40 592
15	126 244	76 868	49 376	49 376	7 406	41 970
16	126 244	75 184	51 060	51 060	7 659	43 401
17	126 244	73 435	52 808	52 808	7 921	44 887
18	126 244	71 619	54 624	54 624	8 194	46 431
19	126 244	69 733	56 510	56 510	8 477	48 034
20	126 244	67 774	58 469	58 469	8 770	49 699
21	126 244	65 740	60 504	60 504	9 076	51 428
22	126 244	63 627	62 617	62 617	9 392	53 224
23	126 244	61 433	64 811	64 811	9 722	55 089
24	126 244	59 154	67 090	67 090	10 063	57 026
25	126 244	56 787	69 457	69 457	10 418	59 038
26	126 244	55 471	70 773	70 773	10 616	60 157
27	126 244	55 471	70 773	70 773	10 616	60 157
28	126 244	55 471	70 773	70 773	10 616	60 157
29	126 244	55 471	70 773	70 773	10 616	60 157
30	126 244	55 471	70 773	70 773	10 616	60 157

[Autor; Zdroj: data PŘÍLOHA č.4]

Roční předpokládané výnosy v tabulce odpovídají předpokládanému nájmu (viz kapitola 5.4 *Předpokládané výnosy*). Sloupec náklady zobrazuje celkové roční náklady, přenesené z tabulky *Tab.9. Náklady na nemovitost, Benešov*. Zisk před zdaněním je vypočten jako rozdíl nákladů a výnosů. Pokud zisk před zdaněním nevykazuje záporné položky, jako je tomu v tomto případě, odpovídá také základu daně. Sazba daně z příjmu je 15 %. Čistý zisk je rozdílem předpokládaných výnosů a nákladů, snížený o daň z příjmu.

Poslední tabulka *Tab.11.* představuje vlastní výpočet návratnosti.

Tab.11. Návratnost, Benešov

Cash flow po letech				
Rok	Efekt z pronájmu	Jistina úvěru	CF	Kumulované CF
0	0		-500 000	-500 000
1	74 758	25 704	49 054	-450 946
2	80 251	26 695	53 556	-397 390
3	81 126	27 724	53 401	-343 989
4	82 034	28 794	53 241	-290 748
5	82 978	29 904	53 074	-237 673
6	83 959	31 057	52 901	-184 772
7	84 977	32 255	52 722	-132 050
8	86 034	33 499	52 535	-79 515
9	87 132	34 791	52 341	-27 174
10	88 273	36 133	52 140	24 966
11	89 457	37 526	51 931	76 897
12	90 687	38 973	51 714	128 611
13	91 965	40 476	51 488	180 099
14	93 292	42 037	51 254	231 354
15	94 670	43 658	51 011	282 365
16	96 101	45 342	50 759	333 124
17	97 587	47 091	50 496	383 620
18	99 131	48 907	50 224	433 844
19	100 734	50 793	49 941	483 785
20	102 399	52 752	49 647	533 432
21	104 128	54 786	49 342	582 774
22	105 924	56 899	49 025	631 799
23	107 789	59 093	48 696	680 495
24	109 726	61 372	48 354	728 849
25	111 738	63 722	48 016	776 865
26	112 857	0	112 857	889 722
27	112 857	0	112 857	1 002 579
28	112 857	0	112 857	1 115 436
29	112 857	0	112 857	1 228 292
30	112 857	0	112 857	1 341 149

[Autor; Zdroj: data PPŘÍLOHA č.4]

Návratnost je vypočtena pomocí zjištění předpokládaného toku peněz. Efektem z pronájmu se rozumí výnosy, které jsou sníženy o všechny náklady (kromě odpisů) a o daň z příjmu. Odpisy jsou do výpočtu zahrnuty pouze pro výpočet daně z příjmu, ale samy o sobě nemají žádný vliv na tok peněz.

Jistina úvěru je společně s úrokem část splátky hypotečního úvěru. Úrok z úvěru je již zahrnut ve výpočtu nákladů. Jistina není nákladem na pořízení bytu, ale v budoucích 25 letech bude v rámci splátky reálně placena, a proto má vliv na tok peněz. Po 25. roce dojde ke splacení hypotečního úvěru a jistina je tedy nulová.

CF (cash flow) zobrazuje budoucí vývoj toku peněz. Kumulované cash flow je součtem zůstatku peněz z minulého roku a roku stávajícího. V cash flow je počítáno s prvotním

výdajem 500 000 Kč v nultém roce, tedy ještě před započítáním pronájmu. Tato částka odpovídá části nákladu na nemovitost, který investor nehradí úvěrem, ale z vlastních zdrojů.

Jak je patrné v posledním sloupci, tok peněz se dostane do kladných čísel poprvé v 10. roce pronájmu nemovitosti. Návratnost investice do bytu v Sázavě je **10 let**, což je o 4,5 roku méně než průměrná teoretická návratnost v tomto okrese (viz. *Graf.3.*).

5.6.2 Porovnávání byt v okrese Beroun

V následujících třech tabulkách *Tab.12.*, *Tab.13.* a *Tab.14.* je uveden obdobný výpočet návratnosti, tentokrát pro byt v panelovém domě obci Beroun. Charakteristika bytu je popsána v kapitole 5.3 *Specifikace nemovitosti*. Tento byt je prodáván za cenu 2 099 000 Kč.

Tab.12. Náklady na nemovitost, Beroun

Náklady po letech						
Rok	Opravy	Odpisy	Pojištění	Daň	Úrok z úvěru	Celkem
1	2 099	29 386	851	312	72 664	105 312
2	2 099	71 366	851	312	71 025	145 653
3	2 099	71 366	851	312	69 309	143 937
4	2 099	71 366	851	312	67 512	142 140
5	2 099	71 366	851	312	65 631	140 259
6	2 099	71 366	851	312	63 662	138 290
7	2 099	71 366	851	312	61 601	136 229
8	2 099	71 366	851	312	59 443	134 071
9	2 099	71 366	851	312	57 184	131 812
10	2 099	71 366	851	312	54 818	129 446
11	2 099	71 366	851	312	52 342	126 970
12	2 099	71 366	851	312	49 750	124 378
13	2 099	71 366	851	312	47 037	121 665
14	2 099	71 366	851	312	44 196	118 824
15	2 099	71 366	851	312	41 222	115 850
16	2 099	71 366	851	312	38 109	112 737
17	2 099	71 366	851	312	34 850	109 478
18	2 099	71 366	851	312	31 438	106 066
19	2 099	71 366	851	312	27 866	102 494
20	2 099	71 366	851	312	24 126	98 754
21	2 099	71 366	851	312	20 211	94 839
22	2 099	71 366	851	312	16 113	90 741
23	2 099	71 366	851	312	11 823	86 451
24	2 099	71 366	851	312	7 331	81 959
25	2 099	71 366	851	312	2 629	77 257
26	2 099	71 366	851	312	0	74 628
27	2 099	71 366	851	312	0	74 628
28	2 099	71 366	851	312	0	74 628
29	2 099	71 366	851	312	0	74 628
30	2 099	71 366	851	312	0	74 628

[Autor; Zdroj: data PŘÍLOHA č.4]

V první tabulce *Tab.12.* výpočtu jsou vypsány náklady související s provozem a pořízením bytu. Pronajímatel vytváří rezervu na opravy bytu, která je stanovena na 0,1 % z ceny nemovitosti ročně. Roční odpisy odpovídají rovnoměrnému odpisování dle *Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.* Pojištění je sjednáno na 851 Kč ročně. Daň z nemovité věci je odváděna ve výši 312 Kč ročně. Roční úroky z úvěru jsou vypočteny v *kapitole 5.5.2 Náklady na pořízení nemovitých věcí.* Doba splácení úvěru je 25 let, a proto jsou od 25.roku úroky nulové. V posledním sloupci jsou všechny tyto náklady následně sečteny.

V druhé tabulce výpočtu *Tab.13.* je uveden výpočet předpokládaného čistého zisku.

Tab.13. Zisk v jednotlivých letech, Beroun

Čistý zisk / ztráta po letech						
Rok	Výnosy	Náklady	Zisk před zdaněním	Základ daně	Daň z příjmu	Čistý zisk
1	144 000	105 312	38 688	38 688	5 803	32 884
2	144 000	145 653	-1 653	0	0	-1 653
3	144 000	143 937	63	63	9	54
4	144 000	142 140	1 860	1 860	279	1 581
5	144 000	140 259	3 741	3 741	561	3 180
6	144 000	138 290	5 710	5 710	856	4 853
7	144 000	136 229	7 771	7 771	1 166	6 606
8	144 000	134 071	9 929	9 929	1 489	8 440
9	144 000	131 812	12 188	12 188	1 828	10 360
10	144 000	129 446	14 554	14 554	2 183	12 371
11	144 000	126 970	17 030	17 030	2 554	14 475
12	144 000	124 378	19 622	19 622	2 943	16 678
13	144 000	121 665	22 335	22 335	3 350	18 985
14	144 000	118 824	25 176	25 176	3 776	21 399
15	144 000	115 850	28 150	28 150	4 222	23 927
16	144 000	112 737	31 263	31 263	4 689	26 574
17	144 000	109 478	34 522	34 522	5 178	29 344
18	144 000	106 066	37 934	37 934	5 690	32 244
19	144 000	102 494	41 506	41 506	6 226	35 280
20	144 000	98 754	45 246	45 246	6 787	38 459
21	144 000	94 839	49 161	49 161	7 374	41 787
22	144 000	90 741	53 259	53 259	7 989	45 270
23	144 000	86 451	57 549	57 549	8 632	48 917
24	144 000	81 959	62 041	62 041	9 306	52 735
25	144 000	77 257	66 743	66 743	10 011	56 732
26	144 000	74 628	69 372	69 372	10 406	58 966
27	144 000	74 628	69 372	69 372	10 406	58 966
28	144 000	74 628	69 372	69 372	10 406	58 966
29	144 000	74 628	69 372	69 372	10 406	58 966
30	144 000	74 628	69 372	69 372	10 406	58 966

[Autor; Zdroj: data PŘÍLOHA č.4]

Roční předpokládané výnosy v tabulce *Tab.13.* odpovídají předpokládanému nájmu (viz kapitola 5.4 *Předpokládané výnosy*). Sloupec náklady zobrazuje celkové roční náklady, přenesené z tabulky *Tab.12. Náklady na nemovitost, Beroun.* Zisk před zdaněním je

vypočten jako rozdíl nákladů a výnosů. Pokud zisk před zdaněním nevykazuje záporné položky, jako je tomu v tomto případě, odpovídá také základu daně. Sazba daně z příjmu je 15 %. Čistý zisk je rozdílem předpokládaných výnosů a nákladů, snížený o daň z příjmu.

Poslední tabulka *Tab.14.* představuje vlastní výpočet návratnosti.

Tab.14. Návratnost, Beroun

Cash flow po letech				
Rok	Efekt z pronájmu	Jistina úvěru	CF	Kumulované CF
0	0		-500 000	-500 000
1	62 270	34 971	27 299	-472 701
2	69 713	36 611	33 102	-439 599
3	71 420	38 327	33 093	-406 506
4	72 947	40 124	32 823	-373 682
5	74 546	42 004	32 541	-341 141
6	76 219	43 974	32 246	-308 895
7	77 972	46 035	31 937	-276 959
8	79 806	48 193	31 613	-245 346
9	81 726	50 452	31 274	-214 072
10	83 737	52 817	30 919	-183 153
11	85 841	55 293	30 548	-152 605
12	88 044	57 885	30 159	-122 446
13	90 351	60 599	29 752	-92 694
14	92 765	63 440	29 326	-63 368
15	95 293	66 413	28 880	-34 488
16	97 940	69 527	28 413	-6 075
17	100 710	72 786	27 924	21 849
18	103 610	76 198	27 412	49 261
19	106 646	79 770	26 876	76 137
20	109 825	83 510	26 315	102 453
21	113 153	87 424	25 728	128 181
22	116 636	91 523	25 113	153 294
23	120 283	95 813	24 470	177 764
24	124 101	100 305	23 796	201 560
25	128 098	104 973	23 125	224 685
26	130 332	0	130 332	355 018
27	130 332	0	130 332	485 350
28	130 332	0	130 332	615 682
29	130 332	0	130 332	746 014
30	130 332	0	130 332	876 346

[Autor; Zdroj: data PŘÍLOHA č.4]

Návratnost je zde vypočtena stejným způsobem, jako v kapitole 5.6.1 *Porovnávání byt v okrese Benešov*. Prvotním výdajem je částka 500 000 Kč. Návratnost investice je v tomto případě **17 let**. Průměrná teoretická návratnost v okrese Beroun je přitom 14,2 roku (viz. *Graf.3.*). Tento rozdíl v době návratnosti může být zapříčiněn rozdílným způsobem výpočtu i cenou bytu, která je kvůli výhodné poloze nemovitosti v centru okresního města vyšší než průměr v tomto kraji.

6. Závěr

Středočeský kraj byl v práci rozdělen dle existujícího administrativního členění na jednotlivé okresy. V těchto okresech byly zjišťovány průměrné ceny nájmu a nemovitostí. Pro srovnání nemovitostí různých velikostí byly průměrné ceny přepočítány na 1 m² podlahové plochy. Zjištěním při tvorbě práce bylo, že pro to, aby měly průměrné ceny určitou vypovídající hodnotu, je nutné do množiny porovnávaných nemovitostí zahrnout pouze nemovitosti podobného charakteru. Průměrné ceny proto byly vytvořeny pouze pro byt všech dispozic, do celkové nabízené ceny 3 000 000 Kč.

Pro výpočet průměrných cen se podařilo ve většině okresů nalézt ke dni 8.3.2018 dostatečné množství dat. Pouze v okrese Kutná Hora byly v případě pronájmu nalezeny jen tři nabízené byty a zjištěná průměrná cena v tomto okrese nemusí být dostatečně průkazná. Výsledky výzkumu byly následně zobrazeny ve třech kartogramech, kdy první z nich zobrazuje průměrné ceny měsíčních nájmu, druhý průměrné prodejní ceny bytů. Třetí kartogram zobrazuje teoretickou dobu návratnosti. Tato doba návratnosti představuje počet ročních nájmu, jejichž suma se vyrovná ceně bytu v daném okrese.

Zjištěním bylo, že nejvíce ročních nájmu k zaplacení nemovitosti je třeba v okresech Praha-východ a Praha-západ, kde je k zaplacení bytu potřeba více než 20 ročních nájmu. Nejlepší poměr ceny bytu a příjmu z nájmu je naopak v okrese Rakovník, kde je doba návratnosti méně než 11 let.

Práce se dále zabírala výběrem nejvhodnějšího okresu pro investici do bytu určeného k pronájmu. Kritériem pro výběr okresu, byl nejen poměr průměrné ceny bytu a nájmu, ale i pravděpodobnost získání a udržení nájemníka. Vzhledem k dlouhodobě nízké nezaměstnanosti a poměrně vysokému přírůstku obyvatel byly vybrány jako nejvhodnější lokality pro investici okresy Benešov a Beroun.

V okresech Benešov a Beroun byly následně k datu 8.5.2018 nalezeny dva byty podobného charakteru, nabízené k prodeji. U těchto bytů byla vypočtena doba návratnosti na základě předpokládaných příjmů z nájmu a předpokládaných nákladů investora. Při porovnání dob návratnosti se v případě těchto bytů jasně jeví jako vhodnější pro investici byt v okrese Benešov, kde je doba návratnosti 11 let, oproti bytu v Berouně, kde je návratnost dosažena až po 17 letech.

Zjištěním tohoto porovnání bylo, že doba návratnosti není pro srovnání investice do konkrétních nemovitostí určených k pronájmu dobře zvoleným ukazatelem. Důvodem je,

že doba návratnosti vypovídá pouze o době splacení vstupního výdaje, ale nebere v úvahu hodnotu nemovitosti po době návratnosti. Proto se nelze při výběru nemovitosti řídit tímto ukazatelem. Naopak, při tvorbě kartogramů našel ukazatel doby návratnosti dobré uplatnění a díky němu bylo možné přehledně porovnávat různé okresy.

Seznam použitých zdrojů

[1] webové stránky Středočeského kraje, informace o kraji, [2018-11-4] dostupné z: <http://www.kr-stredocesky.cz/kraj>

[2] webové stránky České realitní komory, seznam členských RK, [2018-11-2] dostupné z: <https://www.realitnikomora.cz/clenove/realitni-kancelare>

[3] webové stránky České realitní komory, kontakty, [2018-11-2] dostupné z: https://www.realitnikomora.cz/1-329-206_Kontakty.htm

[4] webové stránky společnosti Sdružení pro internetový rozvoj, Netmonitoring, veřejné výstupy, červen 2017, [2018-11-2] dostupné z: <http://www.netmonitor.cz/verejne-vystupy>

[5] realitní portál pro vyhledávání nemovitostí, [2018-11-3] dostupný z <https://www.sreality.cz/>

[6] webové stránky www.sreality.cz, užitečné informace, slovník realitních pojmů, [2018-11-3], dostupné z: <https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/uzitecne-informace.cz/slovník-realitnich-pojmu/>

[7] webové stránky Škoda auto, o nás, základní údaje, výroční zpráva 2017 [2018-29-4] dostupné z: <http://az749841.vo.msecnd.net/sitescom/alv1/62658879-518c-4a3c-b45f-9e6330820bd0/skoda-annual-report-2017.c5a29f2a9b556d42158ef72031b710f3.pdf>

[8] webové stránky ČSÚ, vyhledáváme, katalog produktů, počet obyvatel v obcích [2018-29-4], dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/45964084/1300721701.pdf/d9337f5b-a803-492e-acad-6311764fc8b4?version=1.0>

- [9] webové stránky České národní banky, finanční stabilita, makrobezpečnostní politika, [2018-11-2] dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/m2/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_2_0717180.pdf
- [10] webové stránky Hypoteční banky, [2018-11-2], dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- [11] webové stránky Zpravodajství životního prostředí, [2018-11-2], dostupné z: <http://www.enviweb.cz/38038>
- [12] ČSÚ, statistiky, zaměstnanost nezaměstnanost, [2018-11-2], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/podil-nezamestnanych-osob-2017-ve-stredoceskem-kraji>
- [13] webové stránky kurzy.cz, hypotéky, základní pojmy [2018-11-2], dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>
- [14] webové stránky Geografické rozhledy, archiv [2018-11-2], dostupné z: <https://www.geograficke-rozhledy.cz/archiv/clanek/647/pdf>
- [15] ČSÚ, statistiky, zaměstnanost nezaměstnanost, kraj, [2018-11-2], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/podil-nezamestnanych-osob-2017-ve-stredoceskem-kraji>
- [16] ČSÚ, vyhledáváme, katalog produktů, stav a pohyb obyvatelstva v ČR, [2018-11-2], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stav-a-pohyb-obyvatelstva-v-cr-rok-2016>
- [17] webové stránky Škoda auto, o nás, základní údaje, výroční zpráva 2012 [2018-29-4] dostupné z: <http://az749841.vo.msecnd.net/sitesencom/alv1/e37a8579-7a1a-48a6-9a88-3ca3a59f4a91/skoda-auto-annual-report-2012.bded242786b33605d5f8a81a7a3e310d.pdf>
- [18] internetová encyklopedie Wikipedie, [2018-29-4], dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Ekonomick%C3%A1_krize_od_2007#Krize_v_%C4%8Cesku

[20] JOSEF VALACH, Investiční rozhodování a dlouhodobé financování, Ekopress odborné nakladatelství, 2.přepracované vydání, Praha 2006

[21] webové stránky sreality.cz, [2018-1-5], dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/sazava--/2966774108#img=0&fullscreen=false>

[22] webové stránky sreality.cz, [2018-1-5], dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/beroun-beroun-mesto-kostalkova/132018524#img=0&fullscreen=false>

[23] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, RENÁTA. Oceňování nemovitostí. ČVUT, Praha 2008.

[24] ZAZVONIL, ZBYNĚK. Oceňování nemovitostí na tržních principech CEDUK, Praha 1996.

[25] webové stránky realitní-kancelare.com, definice realitní kanceláře a makléře [2018-2-5] dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>

[26] webové stránky mesec.cz, daňový portál, daňová kalkulačka daně z nemovitých věcí [2018-2-5] dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

[27] webové stránky společnosti Wolters Kluwer, [2018-2-5] dostupné z: <https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=96189&well=danarionline>

[28] webové stránky společnosti peníze.cz; [2018-5-5] dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-prijmu/313364-danime-prijmy-z-pronajmu-jak-na-vydaje>

[29] webové stránky srovnavač.cz; [2018-5-5] dostupné z: <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/kalkulacka-a-srovnani>

[30] webové stránky remax.cz; [2018-5-5] dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/clanky/vyvoj-ceny-bytu>

[31] ČSÚ, Vydáváme, Tiskové zprávy, Tiskové zprávy archiv [2018-10-5], dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/czso/stredocesky_kraj_zustane_nejlidnatejsim_krajem_i_v_roce_2050_20140122

[32] LUDĚK KRTIČKA, Úvod do kartografie, Universitas Ostraviensis, Ostrava 2007

[33] ČSÚ, Statistika, Stavebnictví byty-kraj [2018-10-5], dostupné z:
<https://www.czso.cz/csu/xs/bytova-vystavba-ve-stredoceskem-kraji-v-roce-2017>

Seznam zkratek

ČR	Česká republika
RK	Realitní kancelář
ČNB	Česká národní banka
LTV	Loan to value, „úvěr k hodnotě“

Seznam tabulek

Tab.1. Počty nabízených nemovitostí vybraných realitních kanceláří

Tab.2. Počty nemovitostí zahrnutých do výzkumu

Tab.3. Průměrné ceny v okresech Středočeského kraje

Tab.4. Přírůstek obyvatel stěhováním

Tab.5. Návratnost dle stavu bytu

Tab.6. Předpokládaný nájem-okres Benešov

Tab.7. Předpokládaný nájem-okres Beroun

Tab.8. Roční splátkový kalendář

Tab.9. Náklady na nemovitost, Benešov

Tab.10. Zisk v jednotlivých letech, Benešov

Tab.11. Návratnost, Benešov

Tab.12. Náklady na nemovitost, Beroun

Tab.13. Zisk v jednotlivých letech, Beroun

Tab.14. Návratnost, Beroun

Seznam grafů

- Graf.1.** Počty zahájených a dokončených bytů ve Středočeském kraji 2001-2016
- Graf.1.** Průměrné ceny nájmu v okresech Středočeského kraje
- Graf.2.** Průměrné ceny prodávaných bytů v okresech Středočeského kraje
- Graf.3.** Teoretická návratnost investice do nemovitosti v okresech Středočeského kraje
- Graf.4.** Podíl nezaměstnaných osob v okresech Středočeského kraje

Seznam obrázků

- Obr.1.** Porovnávaný byt, okres Benešov
- Obr.2.** Porovnávaný byt, okres Beroun
- Obr.3.** Návrh hypotéky pro nemovitost v Benešově
- Obr.4.** Návrh hypotéky pro nemovitost v Berouně
- Obr.5.** Roční odpisová sazba pro hmotný majetek

Seznam příloh

PŘÍLOHA č.1

export nabídky bytů určených k prodeji ve Středočeském kraji, k datu 8.3.2018

PŘÍLOHA č.2

export nabídky bytů určených k pronájmu ve Středočeském kraji, k datu 8.3.2018

PŘÍLOHA č.3

Analýza realitního trhu

PŘÍLOHA č.4

Výpočet návratnosti investice