

Diplomová práce (N)

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

K126 -- Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Diplomová práce

Investice do nemovitosti

Investing in real estate

Student:

Bc. Michaela BAJEROVÁ

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Václav TATÝREK, Ph.D.

Praha 2017

Poděkování

Chtěla bych poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. Václavovi TATÝRKOVÍ, Ph.D. za užitečné rady a připomínky, které mi poskytoval v průběhu zpracování této diplomové práce.

Dále bych chtěla poděkovat mým nejbližším za jejich podporu v celém mém studiu na vysoké škole.

Diplomová práce (N)



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Tháškova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Bajerová Jméno: Michaela Osobní číslo: 395728
Zadávající katedra: 126 Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Studijní program: (N3607) Stavební inženýrství
Studijní obor: (3607T046) Stavební management

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Investice do nemovitosti
Název diplomové práce anglicky: Investing in real estate

Pokyny pro vypracování:

Průzkum a analýza trhu s nemovitostmi ve vybraných lokalitách
Varianty financování investice do nemovitosti.
Výběr konkrétních nemovitostí pro investici ve vybraných lokalitách.
Ekonomické vyhodnocení výhodnosti jednotlivých variant.

Seznam doporučené literatury:

PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Finanční řízení a investování. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006.

Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 5.10.2016 Termín odevzdání diplomové práce: 08.01.2017
Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

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“.

5.10.2016
Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Diplomová práce (N)

Investice do nemovitosti
Investing in real estate

Anotace

Autorka se ve své práci zmiňuje o vývoji hypotečního trhu a také trhu nemovitostního. Zaměřuje se na průzkum a analýzu trhu s nemovitostmi ve vybraných lokalitách. Zpracovává varianty financování pro investici do nemovitosti. Pro konkrétní vybrané investice v lokalitách vyhodnocuje ekonomickou výhodnost jednotlivých variant.

Klíčová slova

Investice

Nemovitost

Průzkum

Analýza trhu

Financování

Ekonomická výhodnost

Annotation

The author mentions in her work on the development of the mortgage market and the real estate market. It focuses on the research and analysis of real estate market in selected locations. Handles financing alternatives for investment property. For specific investments in selected locations evaluate the economic profitability of individual variants.

Keywords

Investment

Real estate

Exploration

Market analysis

Financing

The economic advantage

Obsah

Úvod.....	11
Hypoteční trh.....	12
1. Názvosloví	12
2. Jak financovat nemovitost.....	13
2.1. Úvěry na bydlení	13
1.1.1. Hypoteční úvěr	13
1.1.2. Americká hypotéka.....	14
1.1.3. Stavební spoření	14
2.2. Základní požadavky hypotečních úvěrů	14
2.2.1. Kdo může být žadatelem úvěru	14
2.2.2. Účel hypotečního úvěru.....	15
2.2.3. Výše hypotečního úvěru	15
2.2.4. Doba splatnosti hypotéky	15
2.2.5. Co je dobré vědět před vstupem do hypoteční banky?	16
2.2.6. Banky poskytující hypoteční úvěr	16
3. Vývoj hypotečního trhu	18
3.1. Historie hypotečního trhu	18
3.2. Vývoj trhu ve čtyřech fázích	19
3.2.1. 1995 – 1999 fáze č. 1.....	19
3.2.2. 2000 – 2005 fáze č. 2.....	20
3.2.3. 2006 – 2010 fáze č. 3.....	22
3.2.4. 2011 – 2014 fáze č. 4.....	22
3.3. Hypotéky v roce 2015 – 2016	23
3.4. Vývoj úrokových sazeb hypoték	24
4. Srovnání hypotečních úvěrů na trhu	26
4.1. Banky a jejich hypoteční úvěry k 25. 10. 2016.....	26
4.2. Předběžný výpočet hypoték na vybrané byty k 25.10.2016.....	27
Realitní trh.....	29
1. Názvosloví	29

Diplomová práce (N)

2.	Vývoj realitního trhu	30
3.	Faktory ovlivňující vývoj cen	31
1.	Nabídkové faktory	32
2.	Poptávkové faktory.....	32
2.1.	Sociálně demografické ukazatele	33
2.2.	Ekonomické ukazatele.....	34
2.3.	Finanční ukazatelé.....	35
4.	Faktory ovlivňující ceny bytů	37
1.	Lokalita	37
2.	Velikost.....	38
3.	Stáří bytu	39
4.	Stav bytu	39
5.	Stav domu	39
6.	Dopravní dostupnost.....	39
7.	Okolí	39
8.	Nájemníci, vlastníci	40
9.	Výše podlaží.....	40
10.	Typ vlastnictví	40
Daň.....		41
Daň z nabytí nemovitosti		41
Praktická část.....		42
1.	Názvosloví	42
2.	Získání financování.....	44
3.	Rešerše nemovitosti	46
Praha.....		46
1.	Vybraná bytová jednotka se nachází na Kobylisích, Luhovská, Praha 8.....	46
Ostrava.....		52
1.	Vybraná bytová jednotka se nachází v Hrabové, Ostrava.....	52
2.	Vybraná bytová jednotka se nachází v Repinova, Ostrava.....	54
3.	Vybraná bytová jednotka se nachází v Newtonova, Ostrava.	56
Ústecký kraj.....		62
1.	Vybraná bytová jednotka se nachází na Kamenná, Chomutov.....	62

Diplomová práce (N)

2.	Vybraná bytová jednotka se nachází u Zámeckého parku, Litvínov.....	64
3.	Vybraná bytová jednotka se nachází u Březenecká, Chomutov.	66
4.	Vybraná bytová jednotka se nachází Za Chlumem, Bílina.	67
5.	Vybraná bytová jednotka se nachází na Kamenný vrch, Chomutov.	69
6.	Vybraná bytová jednotka se nachází na Příkopech, Vejprty.	70
7.	Vybraná bytová jednotka se nachází na Jiráskové, Bilina.	72
4.	Analýza rizik daných oblastí.....	78
	Praha.....	78
	Ostrava.....	78
	Ústecký kraj.....	78
	Obecné.....	78
	Stát.....	78
	Absence nájemníka	79
	Povaha nájemníka	79
	Finanční stránka nájemníka	79
5.	Hodnocení	80
	Závěr.....	82
	Seznam použité literatury	83
	Literatura	83
	Internetové zdroje	83
	Seznam tabulek.....	85
	Seznam grafů.....	87
	Seznam obrázků	88
	Přílohy.....	91
	Excel Praha	91
	Excel Ostrava	96
	Excel Ústecký kraj	101

Úvod

Téma diplomové práce s názvem Investice do nemovitostí jsem si vybrala, vzhledem k momentální poptávce po bytech ve všech koutech České republiky. Jak všichni víme, ceny bytů jsou na historickém maximu na téměř celém území naší republiky.

Cílem mé práce je průzkum a analýza trhu nemovitostí včetně posouzení ekonomické výhodnosti vybraných variant. Diplomová práce srovnává bytové jednotky o užitné ploše 80 – 90m², ve třech oblastech napříč celou republikou (Ostrava, Praha a Ústecký kraj).

Do budoucna bych se ráda zajímala o podobné investice, proto jsem si zvolila toto téma.

Hypoteční trh

1. Názvosloví

Bonita - Termín, kterým označují banky klientovu schopnost splácet své závazky

100% hypotéka - Hypotéka, která nám zajistí 100% prostředků na vybranou nemovitost

LTV (loan-to-value ratio) - Anglická zkratka vyjadřující poměr mezi možnou výší úvěru a zástavní hodnotou nemovitostí

Fixace - Doba, po kterou se klientovi nemění úroková sazba

Odhad, ocenění nemovitostí - Dokument vypracován odborníkem (autorizovaným odhadcem banky) který obsahuje současnou hodnotu nemovitosti

p.a.(per annum) - zkratka, která se používá pro označení doby platnosti úrokové sazby, pokud jsou splátky kratší než jeden rok, úroková sazba se dělí počtem těchto období v roce

PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) - Pražská mezinárodní nabídková sazba. Sazba, za kterou si banky na českém trhu mezi sebou půjčují peníze

Předhypoteční úvěr - Úvěr poskytnutý na účely koupě družstevního bytu, který se do roku převede na vlastnictví a úvěr se převede na hypoteční

2. Jak financovat nemovitost

2.1. Úvěry na bydlení

Úvěry na bydlení jsou moderní finanční produkty, které umožňují lidem financovat nemovitosti. Úvěry se dělí na nízké sumy bez zástavy nemovitosti i ručitele, úvěry od tří sta tisíc až po milionové sumy, které vyžadují zástavu nemovitosti i ručitele. Úvěr na bydlení v současnosti dokáže svým klientům zajistit každá tuzemská banka, zpravidla v podobě hypotéky. Úvěrováním bydlením se zabývají i stavební spořitelny, které poskytují překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Úvěry na bydlení dokážou zajistit i hypoteční makléři, kteří nabízejí jak hypotéky, tak úvěry ze stavebního spoření.

Úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i k rozestavěné. Zástavní nemovitost musí být na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

1.1.1. Hypoteční úvěr

Hypotéka je nejvýhodnější (a často jediný) způsob, jak získat prostředky na financování vlastního bydlení, když úspory nestačí. Díky tuhému konkurenčnímu boji dnes existuje široká škála hypotečních úvěrů, které vzájemně odlišuje nejen jejich výše, doba splácení, délka fixace a možnost předčasného splacení či výše LTV (loan-to-value ratio), ale také způsob výpočtu úrokové sazby (klasické hypotéky s pevnou úrokovou sazbou fixovanou na několik let dopředu i variabilní hypotéky s plovoucí neboli floatingovou sazbou), účelovost (hypoteční úvěr určený výhradně na koupi, stavbu nebo stavební úpravy nemovitosti a proti němu neúčelová americká hypotéka) či výše poplatků, které jsou se zřízením hypotečního úvěru a jeho následným umořováním spojené.

Před několika lety byly hypoteční úvěry výsadou spíše bohatší části populace. Ostatní si totiž nemohli dovolit splácet mnohdy i několik desítek tisíc korun měsíčně. Hypotéky se ale staly podstatně dostupnějšími, neboť došlo k postupnému snižování úrokových sazeb, což v kombinaci s prodloužením doby půjčky snížilo průměrnou měsíční splátku. Nabídka bank je poměrně vyrovnaná, výrazněji se liší v doplňkových službách a programech.

1.1.2. Americká hypotéka

Americká hypotéka je v podstatě neúčelový spotřebitelský úvěr, který je ale zajištěn nemovitostí. Tento typ hypotéky je velmi oblíbený v USA, proto pojmenování americká hypotéka.

Produkt vstoupil na český trh v květnu 2004. Umožnil to nový zákon o dluhopisech (190/2004 Sb.), který rozšířil účelovost použití hypotečního úvěru. Do dubna 2004 totiž bylo možné hypoteční úvěr použít výhradně na investici do nemovitosti. V současnosti si na americkou hypotéku můžete koupit také např. auto, vybavení domácnosti, dovolenou, zaplatit dětem studium, peníze použít na rozjezd podnikání či splacení jiných úvěrů atd.

Zákonnou podmínkou poskytnutí hypotéky, a to jakékoliv, však zůstává zajištění úvěru nemovitostí. Na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, výjimkou je zástava ve prospěch úvěru ze stavebního spoření nebo úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení na družstevní bytovou výstavbu (podrobně viz zákon o dluhopisech). Zastavovaná nemovitost se může nacházet kdekoli na území členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. V praxi tuzemské banky téměř vždy požadují do zástavy nemovitost na území České republiky. Platí, že klasické hypotéky mají lepší parametry než ty neúčelové.

1.1.3. Stavební spoření

Jedná se i účelový úvěr od stavební spořitelny na pořízení nemovitosti nebo na rekonstrukci. Existuje takzvaný řádný úvěr, který spořitelna poskytne po splnění předem daných podmínek a překlenovací úvěr, který poskytne ještě před splněním podmínek pro řádný úvěr.

2.2. Základní požadavky hypotečních úvěrů

2.2.1. Kdo může být žadatelem úvěru

Žadatelem o hypoteční úvěr může být fyzická osoba, která je:

- Starší 18 let
- Způsobilá k právním úkonům
- V produktivním věku po celou dobu trvání úvěru (zpravidla do 65 – 70 let)
- Občanem České republiky

- Občanem jiného státu s trvalým či přechodným pobytem na území České republiky

(bližší požadavky si stanovuje každá banka sama)

O hypotéku mohou zpravidla žádat až čtyři osoby žijící maximálně ve dvou domácnostech. Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr (pokud nemají zúžené společné jmění manželů).

2.2.2. Účel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou s výjimkou neúčelové hypotéky přísně účelové. Lze je poskytnout na profinancování:

- Koupě nemovitosti do vlastnictví i spoluvlastnického podílu (rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, bytový dům) včetně příslušenství (garáž, bazén, sklep, atd.)
- Koupě objektů pro individuální rekreaci (chaty, chalupy)
- Koupě stavebního pozemku
- Koupě družstevního podílu
- Výstavby či dostavby nemovitosti
- Rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem (společné jmění manželů, dědictví, apod.), refinancování předchozích investic do nemovitosti, vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček či úvěrů použitých na investice do nemovitosti

Objekt úvěru se může nacházet i mimo území České republiky.

2.2.3. Výše hypotečního úvěru

Je omezena hodnotou zastavených nemovitostí (jistin), klasicky a nejčastěji do maximální výše 70 % z ceny nemovitosti a schopností klienta splácet. Na trhu jsou nyní možné nejvyšší 95% hypotéky. Do 30. 9. 2016 bylo možné si vzít tzv. 100% hypotéky, kde bylo možno získat úvěr na celou nemovitost. Od 1. 10. 2016 je možné získat maximálně 95% výše z ceny nemovitosti. Česká národní banka plánuje k 1. 1. 2017 pouze 90% z výše ceny nemovitosti.

Minimální výši hypotéky mají jednotlivé hypoteční banky rozdílné.

2.2.4. Doba splatnosti hypotéky

Úvěr musí být splacen nejpozději do určitého věku žadatele a to do 65let (výjimečně maximální věk 70 let – podle banky). Splácení úvěru je zpravidla v rozmezí 5 - 30 let. Doba se mění podle financí klienta.

2.2.5. Co je dobré vědět před vstupem do hypoteční banky?

Hypoteční úvěry jsou poskytovány podle zákonem stanovených pravidel, které banka musí respektovat. Jedná se zejména o:

- obvyklá cena je cena stanovená bankou, to znamená, že banka může (s ohledem na možná rizika) upravit směrem dolů i nahoru cenu uvedenou ve znaleckém odhadu ceny nemovitosti provedeném odhadcem
- zástavou pro hypoteční úvěr musí být nemovitost, navíc však může banka požadovat i jiné do zajištění (ručitelské prohlášení, biankosměnku, aj.) k zajištění lze využít pořizovanou či jinou nemovitost (např. nemovitost ve vlastnictví 3. osoby), zastavena může být i rozestavěná nemovitost (zapsaná v katastru nemovitostí)
- žadatel musí disponovat dostatečnými příjmy pro splácení požadovaného úvěru
- samozřejmě musí mít co nejvíce ujasněnou představu o vlastním investičním záměru, tedy jak chce nové bydlení získat, od koho či s či pomocí a jak jej financovat.

2.2.6. Banky poskytující hypoteční úvěr

Seznam bank ke dni 22. 10. 2016 výpis z České národní banky

IČO	Obchodní název subjektu	Kontaktní adresa subjektu				Datum od
	Příjmení jméno / (tituly)	Ulice	Město, obec	PSČ	Země	
29045371	Air Bank a.s.	Hráského 2231/25	Praha	14800	CZ	03.06.2011
45244782	Česká spořitelna, a.s.	Olbrachtova 1929/62	Praha	14000	CZ	30.12.1991
49241397	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Vinohradská 3218/169	Praha	10000	CZ	27.08.1993
00001350	Československá obchodní banka, a. s.	Radlická 333/150	Praha	15000	CZ	21.12.1964
47116102	Equa bank a.s.	Karolinská 661/4	Praha	18600	CZ	06.01.1993
14893649	Expobank CZ a.s.	Vítězná 126/1	Praha	15000	CZ	23.01.1991
61858374	Fio banka, a.s.	V celnici 1028/10	Praha	11000	CZ	17.05.2010
13584324	Hypoteční banka, a.s.	Radlická 333/150	Praha	15000	CZ	10.01.1991
45317054	Komerční banka, a.s.	Na příkopě 969/33	Praha	11000	CZ	05.03.1992
60192852	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Bělehradská 222/128	Praha	12000	CZ	09.12.1993
25672720	MONETA Money Bank, a.s.	Vyskočilova 1422/1a	Praha	14000	CZ	09.06.1998

Diplomová práce (N)

49241257	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Koněvova 2747/99	Praha	13000	CZ	04.09.1993
49240901	Raiffeisenbank a.s.	Hvězdova 1716/2b	Praha	14000	CZ	25.06.1993
25083325	Sberbank CZ, a.s.	U Trezorky 921/2	Praha	15800	CZ	01.01.1997
60197609	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Vinohradská 1632/180	Praha	13000	CZ	13.06.1994
64948242	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Želetavská 1525/1	Praha	14000	CZ	01.01.1996
47115289	Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	Na hřebenech II 1718/8	Praha	14000	CZ	28.09.1992
26747154	Wüstenrot hypoteční banka a.s.	Na hřebenech II 1718/8	Praha	14000	CZ	23.12.2002
IČO	Obchodní název subjektu	Kontaktní adresa subjektu	Město, obec	PSČ	Země	Datum od
	Příjmení jméno / (tituly)	Ulice				

Tabulka 1 - Seznam bank ke dni 22.10.2016 zdroj ČNB [8]

3. Vývoj hypotečního trhu

3.1. Historie hypotečního trhu

Zastavování nemovitostí jako zdrojem dlouhodobého financování má již dlouhou tradici. Hypoteční úvěr jako forma zajištění půjčky se vyvinula už v antickém Řecku. Vznik hypotéky jako specifického druhu obchodů a s tím i související úprava hypotečních zástavních listů jsou spojeny až s 18. stoletím na území Slezska, odkud se později rozšířily do ostatních zemí. Obrovský význam mělo hypoteční bankovníctví především v časech rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. stol., kdy hypotéky představovaly velmi dostupnou možnost získání finančních prostředků.

První banka s hypotečním úvěrem na českém území byla založena roku 1865. Jednalo se o Hypoteční banku Království českého, která vznikla jako banka se zemským ručením. Krátce před první světovou válkou existovalo na českém území celkem šest zemských a hypotečních bank. Počet bank se na konci 20. let 20. století zredukoval pouze na čtyři. [7]

Formálně bylo hypoteční bankovníctví v České republice (Československu) obnoveno v roce 1990 vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. Přestože v tomto roce získala Československá obchodní banka licenci na vydávání hypotečních zástavních listů, pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. V daném roce vstoupil v platnost zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval právní normy týkající se zkoumané oblasti. I když se zavedla státní finanční podpora, byly v této době hypotéky poskytovány spíše výjimečně. Pro řadu lidí byl hypoteční úvěr velkou neznámou. Úroky se v té době pohybovaly okolo 15%. Později se dokonce ještě krátkodobě přiblížily k neuvěřitelným 20%. K závažným změnám v této oblasti došlo až na konci 90. let 20. století a zejména pak v prvních letech 21. století. Nárůst počtu poskytnutých hypoték byl ovlivněn především poklesem úrokových sazeb a možností odpočtu úroků od základu daně. [7]

Poslední změna zákona o dluhopisech platná od 1. 5. 2004 přinesla na trh hypotečních úvěrů další obměnu. Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech byl zrušen a nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb. Změny v oblasti hypotečního

bankovníctví se týkají především definice hypotečního úvěru, který je dnes definován jako „úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné“. To znamená upuštění od účelovosti hypotečního úvěru, jeho přiblížení spotřebnímu úvěru a rozšíření pole působnosti hypotečním bankám. Další legislativní změny souvisí přímo se vstupem České republiky do Evropské unie a s rozšířením Evropského hospodářského prostoru; umožňují např. zajistit hypoteční úvěr též zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území jiného členského státu Evropské unie, nebo náhradní krytí hypotečních zástavních listů může být uskutečněno mj. prostřednictvím státních dluhopisů či cenných papírů vydaných členskými státy Evropské unie, jejich centrálními bankami či Evropskou centrální bankou. [7]

3.2. Vývoj trhu ve čtyřech fázích

3.2.1. 1995 – 1999 fáze č. 1

Hypoteční úvěry jsou v České republice poskytovány od roku 1995. Počáteční období je charakterizováno velmi malým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů, přičemž důvodem bylo především poměrně vysoké úrokové zatížení hypotečních úvěrů, kdy minimální sazby hypotečních úvěrů se u jednotlivých bank pohybovaly mezi 11% a 12 %. Nemalým důvodem byly zřejmě i malé zkušenosti s touto formou financování bydlení, neznalost podmínek, nedůvěra v nový „nevyzkoušený“ produkt a vysoké ceny nemovitostí. Vzhledem k rostoucímu trendu cen nemovitostí a současně úrokových sazeb v roce 1997, zájem o hypotéky dokonce poklesl. Na druhou stranu ale došlo ke zvýšení průměrné výše úvěrů, což vedlo k nárůstu celkového objemu úvěrů vyjádřeného v korunách. O rok později žádný výrazný zlom na trhu hypotečního bankovníctví nenastal. Příčinou toho jsou vysoké úrokové sazby, jež za zkoumané období dosahují svého maxima. [23]

Naopak rok 1999 se vyznačuje pomalým nárůstem v počtu zájemců o hypoteční úvěry. Narůst počtu hypotečních bank poskytujících hypoteční úvěry vedl nejen ke zostření konkurence, ale i k udržení a dokonce i dalšímu nárůstu dynamiky hypotečních obchodů. Růst však nakonec nedosáhl dramatických čísel. V tomto roce však došlo ke zlomení trendu ve vývoji průměrné úrokové sazby oproti minulým letům, tedy došlo k jejímu výraznému poklesu. V tomto období ČNB uvolnila svou měnovou politiku, aby podpořila ekonomický růst a takto snížila diskontní sazbu. To

se projevilo ve snížení průměrné sazby z hypotečních úvěrů, jež se přiblížily na hranici 10 %. [23]

Bylo to období zrodu nového produktu na trhu. Banky zkoušely jak daný produkt nastavit, jak jej zpracovávat a zjišťovaly, jaká jsou s nimi spojena základní rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték. [23]

3.2.2. 2000 – 2005 fáze č. 2

Následující rok, rok 2000, se již vyznačoval vysokým zájmem o hypoteční úvěry, neboť stále pokračoval trend snižování úrokových sazeb. Zatímco v roce 1999 se pohybovaly na průměrných 10,3 %, klesly v roce 2000 na celoroční průměr 8,8 % a v závěru roku 2000 dokonce na 8,4 %. Významný vliv na vývoj českého hypotečního trhu mělo i značné zesílení konkurence v této oblasti, na trh vstoupily další tři hypoteční banky. Současně systém státní podpory výrazně podněcoval poptávku na trhu hypotečních úvěrů, neboť státní podpora nadále zůstávala ve výši čtyř procentních bodů, což znamenalo snížení úrokového zatížení mnohých hypotečních úvěrů pod 5 %. V neposlední řadě důležitým vlivem je snižující se hranice příjmů pro získání úvěru, jež souvisí s výše uvedenými vlivy. [23]

Vývoj hypotečního bankovníctví v roce 2001 navazoval na tendence předešlých roků a zaznamenal výrazný nárůst. Tento trend byl posílen výrazným snížením úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, které se pohybovaly okolo 7 %. Důvodem pro snížení úrokových sazeb bylo kromě příznivého vývoje peněz na trhu i opatření České spořitelny, a.s., vyplývající z programu TOP bydlení, v rámci něhož jsou úrokové sazby úvěrů výrazným způsobem dotovány. Nevýhodou nízkých úrokových sazeb však bylo snížení státní finanční podpory. Podpora státu u hypotečních úvěrů na novou bytovou výstavbu klesla ze 4 % na 2 %. [23]

Neustále se snižující úrokové sazby a nová forma státní finanční podpory (podpora staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let) zapříčinily, že rok 2002 byl z pohledu počtu i objemu hypotečních úvěrů mimořádně úspěšný. Hypoteční úvěry posílily svoji pozici na trhu úvěrových produktů a stávají se standardním nástrojem k pořízení bydlení. V roce 2002 byly na hypoteční trh uvedeny nové produkty, nejvýznamnější z nich je hypoteční úvěr poskytnutý do plné výše ceny zástavy (100%LTV). [23]

Rok 2003 znamenal opět výrazný růst počtu i objemu hypotečních úvěrů. Meziroční nárůst nových hypotečních úvěrů činil 49 % v počtu a 57 % v objemu. Průměrná výše hypotečního úvěru pro občany vzrostla o 7 % na 1,15 mil. Kč. Hlavními důvody zájmu o hypoteční úvěry byl pokles úrokových sazeb, očekávané změny DPH, obavy ze zdražení nemovitostí po vstupu České republiky do Evropské unie. Důležitým faktorem bylo i zvyšování reálných mezd, nevyřešená deregulace nájemného. V této oblasti došlo na základě zvýšené poptávky k rychlému rozvoji developerských projektů na bydlení, zejména v rámci velkých měst. S poklesem úrokových sazeb z hypotečních úvěrů došlo ke snížení státní finanční podpory úvěrů na nové bydlení na nulu procentních bodů. Podpora staršího bydlení také klesla, a to na dva procentní body. [23]

Růst na trhu hypoték pokračoval i v roce 2004, meziroční nárůst nově poskytnutých hypoték činil 30 % v počtu a 43 % v objemu. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla částky 1,268 mil. Kč. Za růstem zájmu o hypoteční úvěry stál především příznivý vývoj úrokových sazeb, za které banky hypotéky poskytovaly. V prvním pololetí roku 2004 průměrná úroková sazba hypoték klesla až pod 4,5 %. Nezanedbatelným faktorem byl rovněž růst reálných mezd a tím rozšíření okruhu osob schopných pořídit si vlastní nemovitost a zadlužit se. Jako další faktory bych uvedla zvyšující se nabídku kvalitních nemovitostí, a to především developerských projektů, ale i stagnující ceny nemovitostí, konkurenční boj především v úrokové politice bank, inovace hypotečních úvěrů (např. možnost fixace úrokových sazeb pro klienta v rozmezí 1 až 30 let), nový produkt tzv. bezúčelové (americké) hypotéky. Důležitým faktorem podporující zájem o hypotéky byla také nenaplněná obava ze zvýšení cen nemovitostí po přistoupení ČR do EU, stále nevyřešená deregulace nájemného a v souvislosti se vstupem do EU hypotéky pro cizince. V souvislosti s dalším poklesem úrokových sazeb, přestala být poskytována státní finanční podpora hypotečních úvěrů na nové bydlení a podpora hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let se snížila ze dvou procentních bodů na jeden. Jak jsem již výše zmínila, rok 2004 na český hypoteční trh vnesl několik zásadních novinek. Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. umožnil bankám použít pohledávky i z neúčelově poskytnutých hypoték do krycího bloku hypotečních zástavních listů a klientům tak nabídnout neúčelové hypotéky a hypotéky na družstevní bydlení. Zároveň tato novela umožnila poskytovat hypotéky v zahraničí a

také možnost zajištění úvěru nemovitostí, která se nachází na území členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Některé banky zavedly garantované sazby a pokračovaly ve zjednodušování vyřízení úvěru. [23]

I v roce 2005 pokračoval nadále růst bytové výstavby, ve kterém hraje podstatnou roli hypoteční trh. Počet nově zahájených bytů ke konci roku 2005 vzrostl o 4,2 % (41 628), což je nejvyšší ukazatel od roku 1993. Hypoteční banky poskytly v České republice v roce 2005 celkem 52 388 hypotečních úvěrů ve výši 98 320 mil. Kč, což ve srovnání s rokem 2004 představuje nárůst o 25 % v počtu a o 44 % v objemu. [23]

Ve shrnutí tedy mezi roky 2000 – 2005 se rozvíjel hypoteční trh a konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotéky se pro klienty výrazně zvýšila. [23]

3.2.3. 2006 – 2010 fáze č. 3

Roky 2006 i 2007 se nesou ve znamení velkého boomu v oblasti poskytování hypotečních úvěrů. Úrokové sazby se drží stále velmi nízko. Daří se developerským projektům a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů jsou na svém maximu. [23]

Na začátku roku 2008 počet i objem hypotečních úvěrů stoupá, ovšem postupem roku i na český hypoteční trh doléhá americká hypoteční krize. Koncem roku nastává již útlum. [23]

Doléhá ekonomická nejistota a hypoteční krize, projevující se v USA, v Německu, Velké Británii a dalších evropských státech. Většina bank pozastavuje financování 100% LTV hypotečních úvěrů a hypoték bez dokladování příjmů. Téměř se pozastavují developerské projekty a nová výstavba obecně. [23]

3.2.4. 2011 – 2014 fáze č. 4

Čtvrtou fázi, která začala v roce 2011, lze definovat jako post-krizové období, období konjunktury hypotečního trhu a období nízkých úrokových sazeb. Trh si v letech 2006 – 2010 prošel zatěžkávací zkouškou, ve které uspěl a dozrál. Posledních pět let je typické zostřenou konkurencí a střety zejména v oblasti cenotvorby. Vlivem levných peněz a konkurenčních tlaků dochází k vytrvalému poklesu úrokových sazeb. K tomu se přidal také nový fenomén klientských iniciativ proti poplatkům za správu hypotečního úvěru. Výsledkem je razantní zlevnění hypoték. Významnou roli

v posledních letech hraje také refinancování dříve poskytnutých hypoték, které v roce 2013 dosáhlo více než 1/3 všech sjednávaných hypoték. [23]

Za uplynulých 20 let prošel český trh neuvěřitelným vývojem a to téměř ve všech kategoriích, ať už se jedná o úrokové sazby, které tehdy začínaly na 14 % a nyní jsou na úrovni kolem 1,9 %, nebo dostupnosti hypoték a rychlosti vyřízení úvěru. Na co měly bankéři v západní Evropě několik desetiletí, vyvinulo se v České republice za třetinu času. [23]

3.3. Hypotéky v roce 2015 – 2016

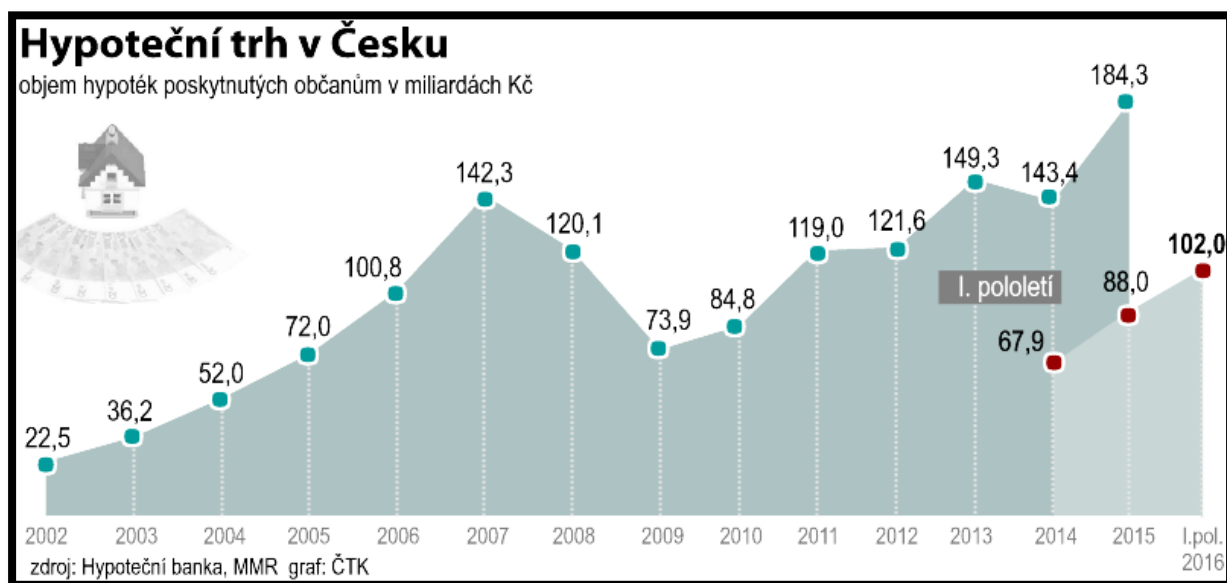
Banky v prosinci 2015 sjednaly hypotéky v částce přesahujících 18 miliard korun. Pozadu nezůstávaly ani stavební spořitelny a ty na účet připsaly další 4 miliardy Kč. [9]

Poslední měsíc roku 2015 banky uzavřely 9459 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě již zmiňované výši 18,1 miliardy korun, což je o 8,5 procenta více než v předchozím měsíci a o čtvrtinu více, než ve stejném období loňského roku. Celkově loni banky, finanční poradci a hypoteční makléři měli ohromných 105 000 klientů. Toto číslo je dalším významným bodem v historii českého hypotečního úvěrování.

Průměrná úroková sazba v roce 2015 klesla na 2,19% (index GOFI 70) respektive 2,14% (naměřeno FINCETRUM HYPOINDEXem). [9]

Ani v roce 2016 nepřestal hypoteční trh v ČR lámat rekordy. První polovina roku byla rekordní a v červnu v jediném měsíci byly uzavřeny hypoteční úvěry za 23,8 miliard korun. Je to nejvíce za 21 let co poskytují banky hypoteční úvěry v ČR. [9]

K růstu hypotečního trhu určitě přispívá pokračující pokles hypotečních sazeb. Průměrná úroková sazba hypoték se v Česku v červnu propadla na historické minimum 1,87%. Říjen roku 2015 byl posledním měsícem, kdy sazba hypoték vzrostla, od té doby stále klesá. [9]



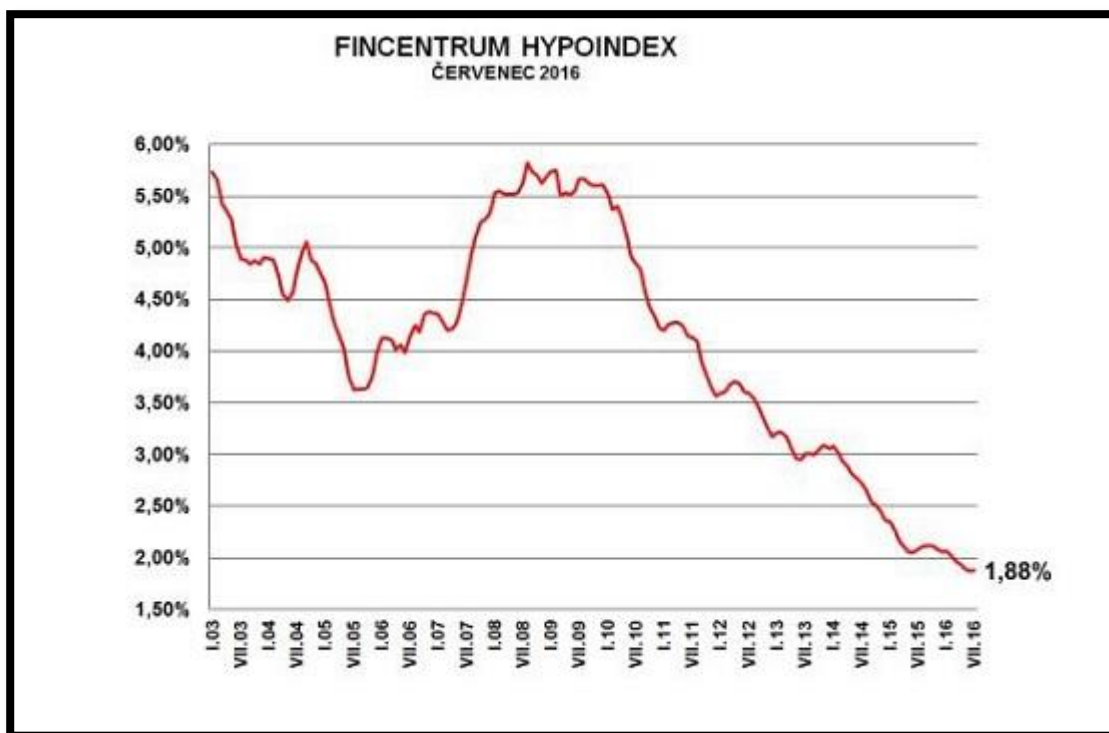
Graf 1 – Hypoteční trh v Česku, zdroj Hypoteční banka, ČTK

3.4. Vývoj úrokových sazeb hypoték

Před osmi lety, přelom srpna a září roku 2008, dosáhly úrokové sazby svého historického minima. Úroková sazba se zastavila před krizí na neuvěřitelných 5,82%.

Obranu, před Americkou krizí zahájily centrální banky jednotlivých evropských států ve formě kvantitativního uvolňování měny. Ekonomika byla zaplavena vysokým množstvím financí a na ty také reagují i hypoteční úrokové sazby. [24]

Na tuzemském trhu se během těchto osmi let snížily úrokové sazby hypoték téměř o čtyři procentní body. Když už se zdálo, že úroky dosáhly svého dna, přišel další pokles. Momentální Hypoindex je na úrovni 1,88%, ale i nadále je místo pro další snížení. Avšak nechme se překvapit, zda bude úroková sazba ještě klesat. [24]



Graf 2 – Sazba hypotečních úvěrů, zdroj: HypoINDEX [22]

4. Srovnání hypotečních úvěrů na trhu

4.1. Banky a jejich hypoteční úvěry k 25. 10. 2016

Banka Produkt	Minimální výše úvěru v Kč	Základní úroková sazba (fix 5 let) v %	Poplatek při schválení úvěru (Kč)	Celkové náklady spojené s hypotékou
Oberbank StandardHypotéka	100 000	1,99	25 000	70 000
Hypoteční banka, a.s. Hypotéka hypoteční banky	300 000	1,99	3 900	48 900
Era Era hypotéka	200 000	2,69	0	45 000
ČSOB ČSOB hypotéka	200 000	2,69	0	45 000
Sparkasse Bank Hypoteční úvěr	300 000	2,19	2 000	17 000
Expobank IQ Hypotéka	250 000	2,95	10 000	10 000
Equa Bank Equa hypotéka	300 000	1,99	3 800	3 800
Komerční banka Flexibilní hypotéka	200 000	2,09	2 900	2 900
UniCredit Bank Hypoteční úvěr	200 000	1,79	2 500	2 500
Wüstenrot hypoteční banka a.s. Hypotéka Wüstenrot	300 000	1,94	2 400	2 400
Sberbank CZ Hypotéka bez starostí	300 000	2,99	0	0
Raifeidenbank Hypotéka Klasik	300 000	2,19	0	0
mBank mHypotéka light	200 000	2,09	0	0
Česká spořitelna Hypotéka České spořitelny	500 000	2,09	0	0
Moneta money Bank	300 000	1,98	0	0

Diplomová práce (N)

Hypotéka GE money bank				
Fio bank Fio hypotéka	300 000	1,88	0	0
Banka Produkt	Minimální výše úvěru v Kč	Základní úroková sazba (fix 5 let) v %	Poplatek při schválení úvěru (Kč)	Celkové náklady spojené s hypotékou

Tabulka 2 - Seznam Bank a přehled hypotečních úvěrů

4.2. Předběžný výpočet hypoték na vybrané byty k 25.10.2016

Vstupní parametry hypotéky:

- Hodnota nemovitosti 4 500 000Kč
- Výše hypotéky 4 000 000Kč
- LTV 89%
- Na 25let
- Fixace na 5 let

Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Celkem zaplatíme (Kč)	Výhody
Hypoteční banka, a.s. Hypotéka hypoteční banky	2,29	17 525	5 257 500	<ul style="list-style-type: none"> • Odměna za řádné splácení • Možnost odložit splátky
Era Era hypotéka	2,23	17 724	5 317 200	<ul style="list-style-type: none"> • Odměna za řádné splácení
ČSOB ČSOB hypotéka	2,29	17 525	5 257 500	<ul style="list-style-type: none"> • Odměna za řádné splácení • Bezplatné částečné splacení úvěru
Expobank IQ Hypotéka	3,57	20 288	6 086 400	
Equa Bank Equa hypotéka	1,89	16 741	5 022 300	<ul style="list-style-type: none"> • Bezplatné částečné splacení úvěru

Diplomová práce (N)

				<ul style="list-style-type: none"> Odměna za čerpání hypotéky
Komerční banka Flexibilní hypotéka	1,79	16 548	4 964 400	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost snížit či zvýšit splátky Možnost odložit splátky
UniCredit Bank Hypoteční úvěr	1,29	15 606	4 681 800	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru
Wüstenrot hypoteční banka a.s. Hypotéka Wüstenrot	1,84	16 644	4 993 200	
Sberbank CZ Hypotéka bez starostí	1,69	16 402	4 920 600	
Raifeidenbank Hypotéka Klasik	1,99	16 991	5 097 300	
mBank mHypotéka light	2,24	17 425	5 227 500	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost odložit splátky Bezplatné vedení úvěru
Česká spořitelna Hypotéka České spořitelny	1,79	16 548	4 964 400	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost snížit či zvýšit splátky
Moneta money Bank Hypotéka GE money bank	1,79	16 548	4 964 400	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost snížit či zvýšit splátky
Fio bank Fio hypotéka	-	-	-	Pouze 85% LTV
Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Celkem zaplatíme (Kč)	Výhody

Tabulka 3 - Předběžný výpočet hypotečních úvěrů na 4 000 000Kč

Realitní trh

1. Názvosloví

Anuita – platba umožňující úvěr, skládá se jak ze samotné splátky, tak i z úroku. Výše této částky je po dobu splácení stejná. Na počátku je z jistiny z větší části umořen úrok a následně se poměr plynule snižuje ve prospěch samotné splátky

Budova – nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a které bylo přidělené popisné nebo evidenční číslo (zákon 344/1992 Sb.)

Budova rozestavěná – budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním (zákon 344/1992 Sb.)

Byt – Jedná se o místnost nebo soubor místností, které z hlediska stavebně technického jsou tak funkčně uspořádány, že jsou plně vyhovující pro trvalé bydlení. O tom, zda je byt určen k bydlení rozhoduje stavební úřad

Byt rozestavěný – Rozestavěný byt sestávající se z místnosti nebo souboru místností, který je, v souladu se stavebním povolením, určen k bydlení. Dům musí být v takovém rozestavěném stádiu, aby již byl ohraničen obvodovými zdmi a kryt střešní konstrukcí

Byt v osobním vlastnictví – Jedná se o byt, který je v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů, zapsán v katastru nemovitostí jako bytová jednotka

Bytové družstvo (BD) – Společenství neuzavřeného počtů osob, které je založeno pro účel zajištění bytových potřeb svých členů

Bytové nemovitosti – označujeme byt, rodinný dům a bytový dům

Bytový dům – obytná budova určená k bydlení, která se skládá z více bytů, které jsou přístupné ze společných domovních prostor. Bytový dům má společný hlavní vstup, který je přístupný z hlavní komunikace

2. Vývoj realitního trhu

Významným rokem pro tehdejší Československou republiku byl rok 1989. Do této doby byla ekonomika izolovaná od světového trhu a soustředila se pouze na Sovětský svaz. Již ve zmíněném roce 1989 došlo k velkým změnám a to k přechodu na tržní hospodářství. Díky tomuto se nastartoval systém celé ekonomiky a realitní trh nezůstal pozadu. Jeho růst byl, ovšem omezený kvůli tehdejšímu právnímu režimu, kdy lidé mohli mít ve vlastnictví rodinný dům, chatu a garáž. [25]

Důležitým posunem v realitním trhu se ukázal vývoj české legislativy. Realitní činnost se stala volnou činností. Díky této možnosti začali lidé v této oblasti podnikat a začaly vznikat na území první realitní kanceláře. Rozvoj nebyl tak velký, protože trh byl omezen a soukromě se nepodnikalo. Ruku v ruce s tím šel i vývoj hypotečního trhu, kde jsme si říkali, že se trh začal vyvíjet až rokem 1995. [25]

3. Faktory ovlivňující vývoj cen

Jednou z možností jak rozdělit vývoj cen je dělení na faktory nabídkové a poptávkové. Hlavně ziskovost v nabídkovém faktoru stavebnictví. Aktuální nabídková cena je jedna z hlavních motivátorů výstavby nových nemovitostí. Jedná se o přímou úměru, čím je vyšší prodejní cena nových nemovitostí, tím vzrůstá produkce na straně nabídkové. [16]

Mezi poptávkové faktory se řadí:

- Sociálně demografické ukazatele
- Politika dané země
- Ekonomické ukazatele
- Sociálně politické ukazatele
- Finanční ukazatele

Určitě sem patří skutečný příjem domácností, vývoj mezd, nezaměstnanost, velikost naspořených částek, růstem DPH nebo inflace. S nárůstem skutečného příjmu by mělo docházet k nárůstu poptávky a tím také nárůstu cen jako takové. Výše vyjmenované faktory lze zařadit do kategorie ekonomických ukazatelů. Poptávky a cena nemovitosti jsou ovlivňovány také množstvím zájemců na trhu. Nesmíme zapomenout na faktory demografické a věkového rozvrstvení. U osob zakládajících rodiny se vyšší pravděpodobnost nákupu nemovitostí, či že budou tuto problematiku řešit. K dalším sociálně demografickým ukazatelům patří také porodnost, úmrtnost, vývoj počtu obyvatel, stěhování a migrace v rámci regionu. Rozvodovost je též faktorem, který spadá do této oblasti. Působí stejným směrem jako poptávka, čím více roste rozvodovost, roste potřeba bydlení, poněvadž roste množství samostatných domácností. [14]

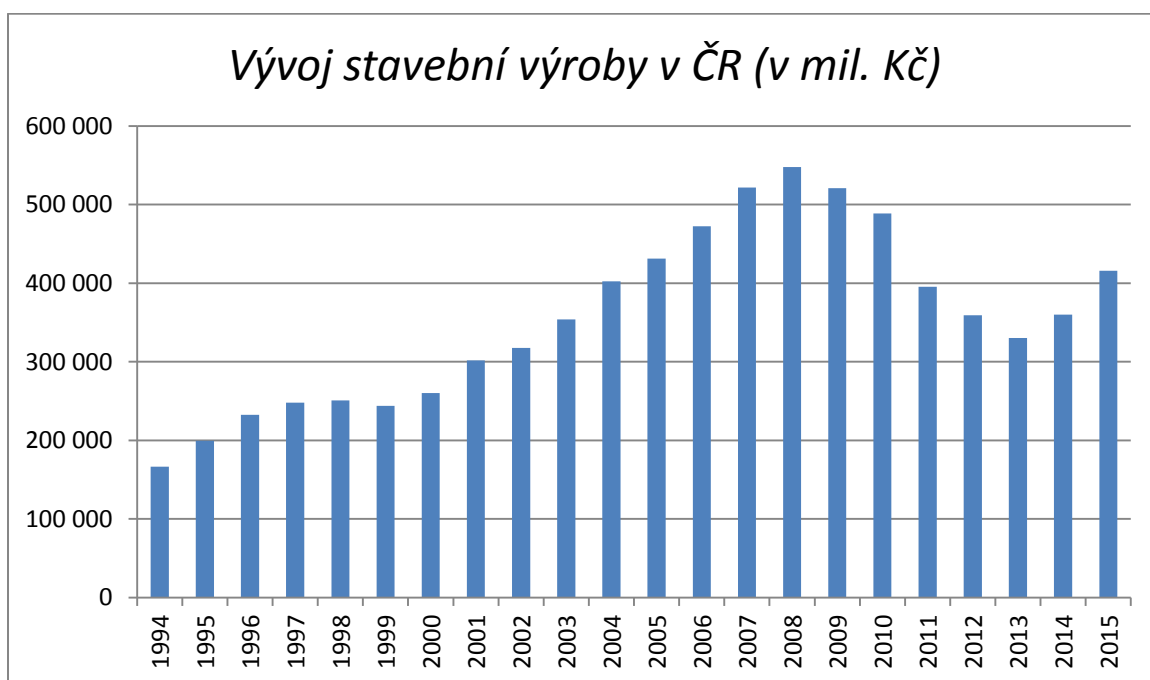
Dalším v pořadí je rozvoj finančního trhu, který souvisí s finančním ukazatelem. Sem můžeme zařadit počet úvěrů, růst zadluženosti domácností kde s nimi úzce souvisí hypoteční úroková míra, klasická úroková míra a další případné finanční nástroje k zjednodušení zadlužení domácností. [14]

Z kategorie politiky země lze označit jako hlavním bodem daňovou politiku země, vývoj DPH, daně z převodu nemovitosti či daň z nemovitosti, ale i podporu stavební výroby, podpory energetických zdrojů nebo různé podpory stavebního spoření nebo daňových úlev z úroků hypotečních úvěrů. [14]

1. Nabídkové faktory

Hlavním nabídkovým faktorem je vývoj ve stavebnictví. Dle analýzy českého statistického úřadu došlo v roce 2012 k poklesu stavební produkce meziročně o 7,6% (pozemní stavitelství pokles o 6,5%, inženýrské stavitelství o 10%), přičemž za první dva měsíce letošního roku o 3,3%. Nových bytů bylo zahájeno o 13,4% méně než v roce 2011. Stavebnictví klesá nepřetržitě už 4. rokem po sobě, aktuálně ze všech odvětví ekonomiky nejvíc a to zejména z důvodu nedostatku poptávky v soukromém sektoru, tak sektoru veřejných financí. Stavební úřady vydaly o 8,8% stavebních povolení méně a jejich orientační hodnota klesla o 6,3 %. Celková hodnota nově uzavřených stavebních zakázek v tuzemsku meziročně klesla o 18,4%. [14]

Pro lepší přehled je vývoj stavebních prací formulován v Kč uveden v grafu níže. Je z něho dobře vidět nárůst od roku 1994 až do roku 2008 s nepatrným poklesem v roce 1999. Od roku 2009, kdy se dostavila krize, klesala stavební výroba až do roku 2013.



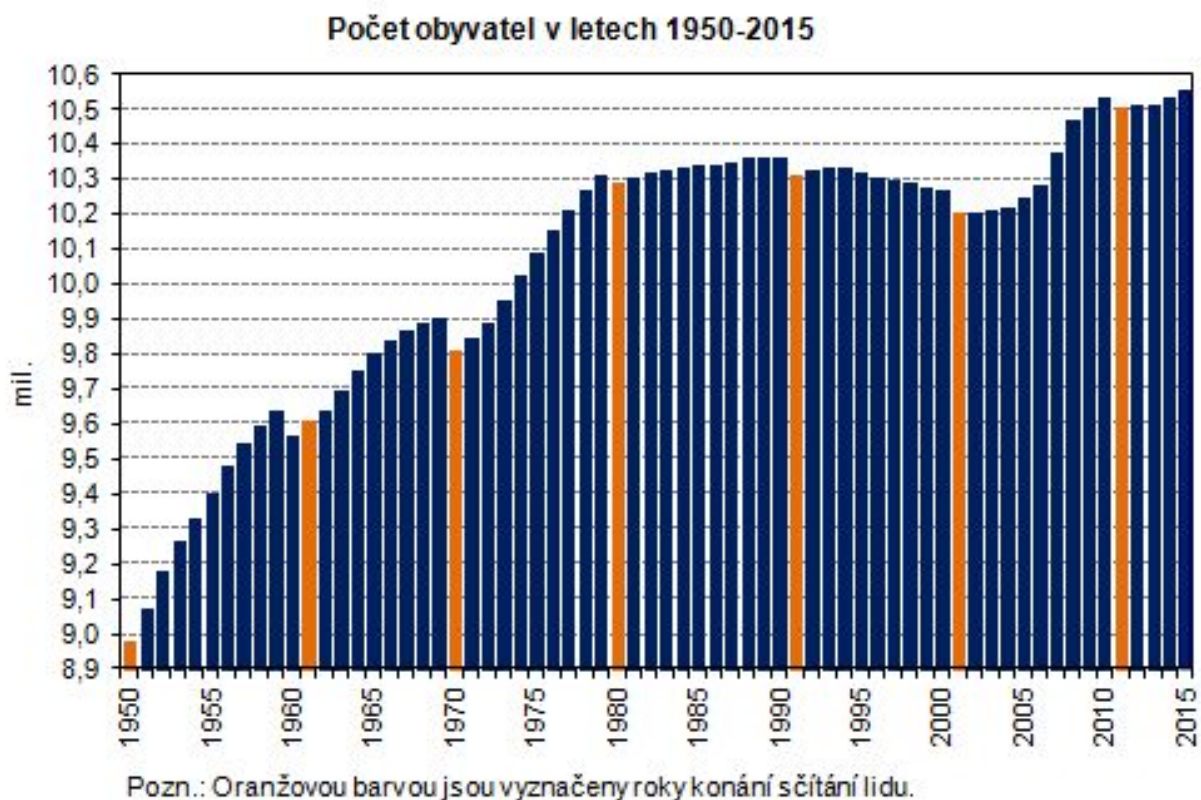
Graf 3 - Vývoj stavební výroby v ČR (v mil. Kč), zdroj: ČSU

2. Poptávkové faktory

Již jak jsme si psali výše je rozdělení do kategorie podle různých ukazatelů.

2.1. Sociálně demografické ukazatele

Mezi další ukazatele se řadí tedy i analyzování demografické skupiny, kde patří celý vývoj počtu obyvatel v ČR, také s poznámkami o porodnosti případně dalších souvislostech jako je rozvodovost a stratifikace podle věkových kategorií. [14]



Graf 4 - Počet obyvatel v letech 1950 - 2015, zdroj: ČSÚ

Z grafu můžeme vyčíst dvě základní změny, které se uskutečnily v letech 1995 - 2015. První změna, která nám neunikla, byl postupný pokles obyvatel od roku 1995. Za následek to měla nižší porodnost obyvatel a větší úmrtnost, tedy byl nižší počet narozených dětí než zemřelých. V prvních letech 2000 se deficit pohyboval okolo 12 tisíc obyvatel ročně. Pokles byl v těchto letech tak špatný, že s porovnáním v 70. letech se jednalo pouze o 46% úroveň tehdejší porodnosti. [14]

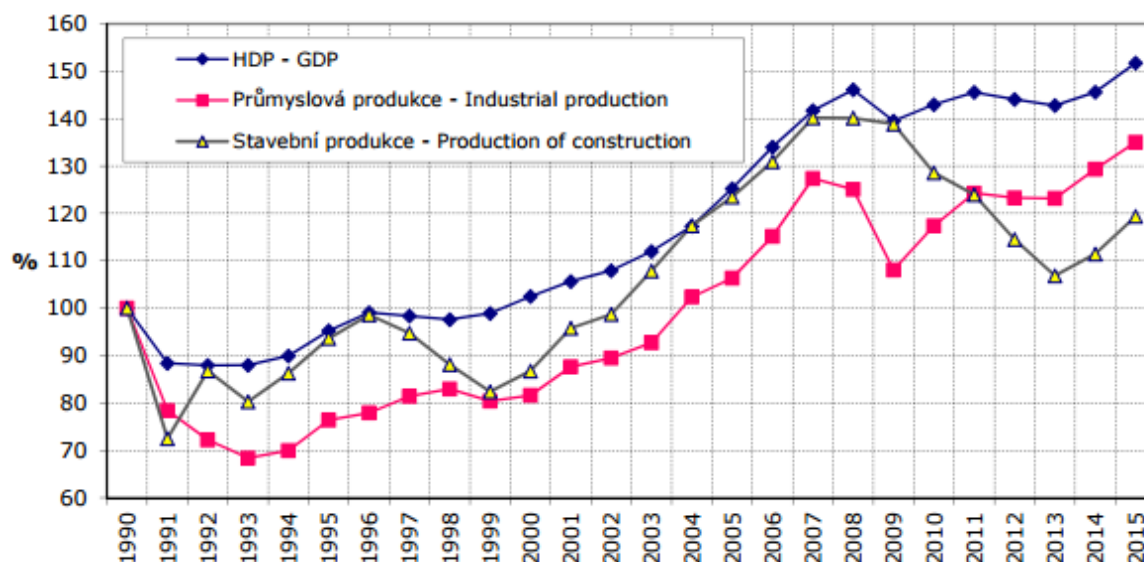
V roce 2006 se po delší době podařil tzv. balanční zvrát a narodilo se více lidí, než následně umřelo, a do roku 2008 tento rozdíl vzrostl na bezmála 15 tisíc osob.

V tomto období je známo, že došlo k výraznému snížení dětské populace (0-14 let) z celkového počtu dětí v roce 1991, který byl 2,12mil se počet snížil v roce

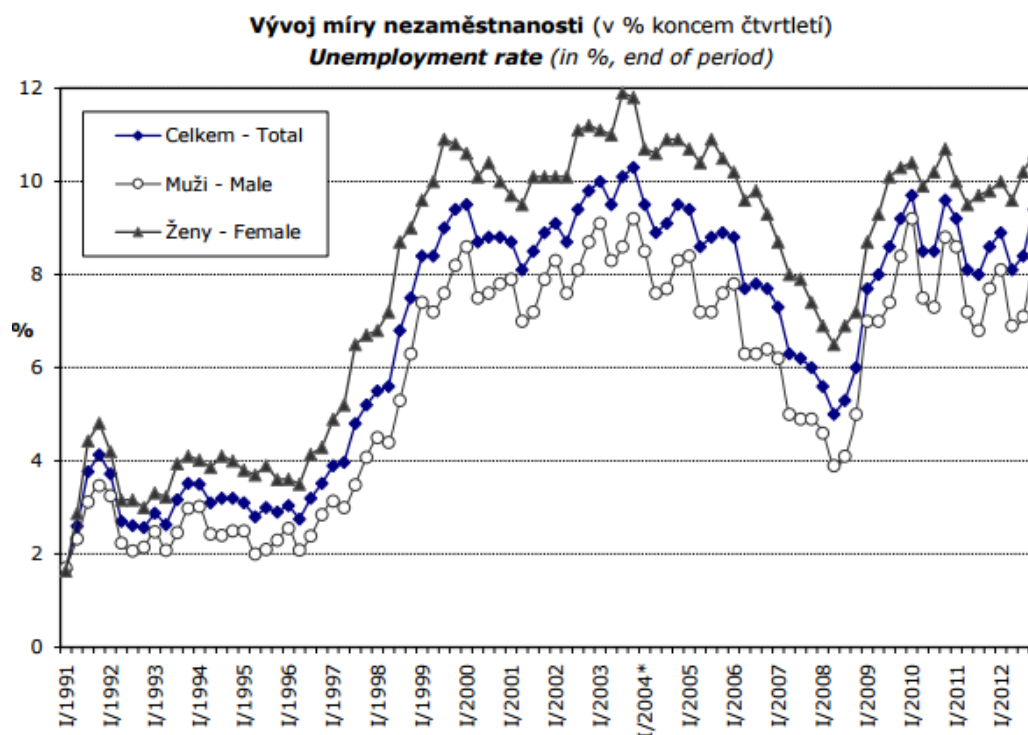
2008 na pouhých 1,85mil. Přišel další zvrat a to v tom, že v roce 2006 byl první, kdy převýšili senioři svým počtem populaci dětí. A od té doby to jen dynamicky narůstá

2.2. Ekonomické ukazatele

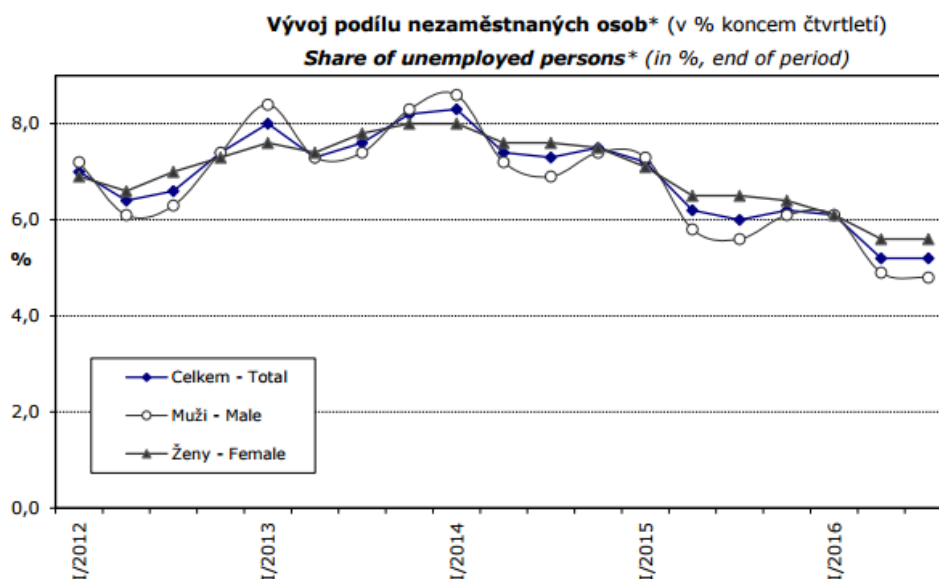
Mezi tyto ukazatele patří hlavně DPH země, velikost nezaměstnanosti, průměrný měsíční příjem, inflace. Pro přehled jsem umístila každý z těchto ukazatelů graf jak si vede na trhu Česká republika. [14]



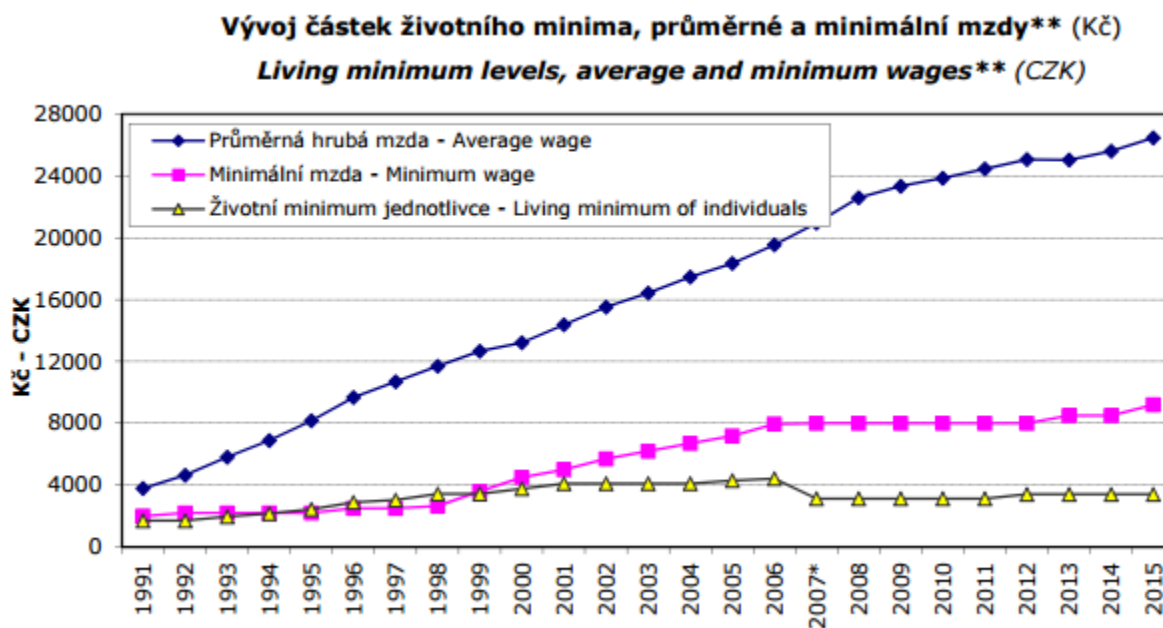
Graf 5 - Vývoj HDP, průmyslové produkce a stavební produkce v ČR, zdroj: ČSÚ



Graf 6 - Vývoj míry nezaměstnanosti v ČR, zdroj: vupsv.cz



Graf 7 - Vývoj míry nezaměstnanosti v ČR do r 2016, zdroj: ČSÚ



Graf 8 - Vývoj životního minima, průměrné a minimální mzdy, zdroj: www.vupsv.cz

2.3. Finanční ukazatelé

Jak je uvedeno v analýze ČSÚ dochází u českých domácností k masivnímu nárůstu zadlužení v letech 1995 až 2005, který za uvedené roky představuje až

800%. Narůst byl způsobený několika podněty současně. Mezi hlavní lze zařadit zejména:

- Snaha získat vlastní bydlení
- Růst životní úrovně
- Snadná dostupnost peněz od institucí na trhu
- Silný marketing finančních zprostředkovatelů
- Změna náhledu na zadluženost
- Ochota některých bank zúžit své marže

Hnacím motorem pro zadlužení byly úvěry na bydlení. Jak jde vidět v tabulce tak i spotřebitelské úvěry ve sledovaném období rostly. [14]

MĚNA A PLATEBNÍ BILANCE

CURRENCY AND BALANCE OF PAYMENTS

7-3. Úvěry klientům poskytované obchodními bankami celkem, podle účelu (stav k 31. 12.)

Client loans granted by commercial banks, total: by purpose (as at 31 December)

Pramen: Česká národní banka

Source: Czech National Bank

v mil. Kč

CZK million

Ukazatel	2010	2013	2014	2015	Indicator
Úvěry celkem	2 174 740	2 514 321	2 634 880	2 782 377	Loans, total
v tom:					
debetní zůstatky běžných a kontokorentních účtů	141 053	143 612	148 154	150 916	<i>Overdraft facilities and debit balances on current accounts</i>
pohledávky z karet	26 771	26 706	24 941	30 344	<i>Receivables from payment cards</i>
spotřební úvěry (bez debetních zůstatků BÚ, kontokorentních účtů a pohledávek z karet)	163 383	160 262	161 375	172 240	<i>Consumer credit (excl. bank overdrafts and receivables from payment cards)</i>
úvěry na bydlení celkem	831 837	921 665	971 355	1 038 551	<i>Lending for house purchase, total</i>
v tom:					
hypoteční úvěry na bytové nemovitosti	682 727	789 465	844 283	911 605	<i>Mortgage loans for residential property</i>
standardní úvěry ze stavebního spoření	38 489	32 023	28 734	26 468	<i>Standard building society loans</i>
překlenovací úvěry ze stavebního spoření	83 258	67 886	65 945	65 500	<i>Building society bridging loans</i>
spotřebitelské úvěry na nemovitosti	27 363	32 291	32 393	34 977	<i>Consumer credit on real estate</i>
hypoteční úvěry na nebytové nemovitosti	82 496	120 190	120 679	117 850	<i>Mortgage loans for non-residential property</i>
ostatní úvěry celkem	929 201	1 141 886	1 208 376	1 272 476	<i>Other lending total</i>

Tabulka 4 - Úvěry klientů, zdroj: www.czso.cz

4. Faktory ovlivňující ceny bytů

Mezi faktory ovlivňující cenu bytů patří 10 nejhlavnějších a o těch se zde rozepíšu.

1. Lokalita

Absolutně nejdražší byty jsou v centru Prahy. Jejich cena se pohybuje průměrně kolem 72 269 tisíc korun za metr čtvereční. K okraji Prahy ceny klesají, ale není to tak markantní. V ostatních městech jsou ceny za byt nižší. Pro větší přehlednost cen nemovitosti za metr čtvereční najdeme v přehledné tabulce.

	Cena m2 v období 11/2015	Cena m2 v období 09/2016	Cena m2 v období 10/2016	Cena m2 v období 11/2016	% rozdíl cen za m2 v období 11/2016 10/2016	% rozdíl cen za m2 v období 11/2016 11/2015
Praha	62 523	70 952	72 168	72 269	0,1 %	15,6 %
České Budějovice	27 684	31 925	32 567	33 529	3 %	21,1 %
Brno	48 620	53 018	52 172	52 348	0,3 %	7,7 %
Karlovy Vary	35 695	37 581	37 330	35 938	-3,7 %	0,7 %
Hradec Králové	31 674	32 339	33 105	34 262	3,5 %	8,2 %
Liberec	23 571	27 434	28 178	28 480	1,1 %	20,8 %
Ostrava	17 287	20 981	21 447	21 861	1,9 %	26,5 %
Olomouc	28 653	33 723	35 376	35 254	-0,3 %	23 %
Pardubice	25 909	30 887	31 675	31 798	0,4 %	22,7 %
Plzeň	34 250	35 649	35 490	35 419	-0,2 %	3,4 %
Ústí nad Labem	13 895	13 764	13 320	13 755	3,3 %	-1 %

Diplomová práce (N)

	Cena m2 v období 11/2015	Cena m2 v období 09/2016	Cena m2 v období 10/2016	Cena m2 v období 11/2016	% rozdíl cen za m2 v období 11/2016 10/2016	% rozdíl cen za m2 v období 11/2016 11/2015
Jihlava	21 217	24 791	25 513	26 356	3,3 %	24,2 %
Zlín	28 433	30 565	30 715	31 690	3,2 %	11,5 %
Praha 1	121 959	137 385	139 103	139 871	0,6 %	14,7 %
Praha 2	78 360	90 597	92 593	95 700	3,4 %	22,1 %
Praha 3	70 501	76 536	76 813	79 227	3,1 %	12,4 %
Praha 4	54 606	57 354	60 020	61 254	2,1 %	12,2 %
Praha 5	65 036	71 873	73 484	73 864	0,5 %	13,6 %
Praha 6	72 906	78 637	78 103	76 156	-2,5 %	4,5 %
Praha 7	65 296	79 112	79 558	81 330	2,2 %	24,6 %
Praha 8	59 615	69 255	72 113	71 334	-1,1 %	19,7 %
Praha 9	52 519	59 069	59 152	59 162	0 %	12,6 %
Praha 10	55 002	63 539	65 388	66 873	2,3 %	21,6 %

Tabulka 5 - Srovnání cen bytů na m2, zdroj: www.realitymix.cz [17]

Podle tabulky můžeme říct, že ceny bytů za metr čtvereční stále rostou.

2. Velikost

Nejméně člověk logicky zaplatí za menší byty velikosti 1+1 nebo 2+kk. Právě o tyto byty je ale největší zájem, neboť na ně finančně dosáhnou i méně bonitní obyvatelé, což ale na druhou stranu zvyšuje cenu za metr čtvereční. Ve srovnání s byty třeba 4+kk je rozdíl už poměrně značný. Větší byty už se pohybují v řádech milionů, na které finančně dosáhne daleko méně lidí a tak o ně není takový zájem.

3. Stáří bytu

Starší byty bývají levnější než novostavby, ale hlavním faktorem ceny je stav bytu. Pravidlem je, že cihlové domy jsou dražší než panelákové na sídlišti, i když jsou daleko starší. Je tedy lepší si koupit nový nebo starý byt? Když se na to podíváme z pohledu Prahy, tady je lepší si koupit nový byt, protože tržní cena mezi nimi není tak rozdílná. Na menších městech se může právě už vyplatit koupit starší byt a rekonstruovat ho.

4. Stav bytu

Důležitějším faktorem pro koupi bytu je jeho stav než stáří. Pokud někdo bude kupovat starší byt po rekonstrukci, bude rozhodně stát více, než kdyby nebyl rekonstruován. U panelových bytů se většinou jedná o zrekonstruované jádro, dále o podlahové krytiny, stav kuchyňské linky a vestavěných skříní, které ovlivňují stav a rovněž cenu bytu.

5. Stav domu

Byty, které se nacházejí v cihlových domech, jsou asi o 30% dražší než v panelových domech. Cenu bytu ovlivňuje též stav celkového domu, výtah, využitelnost společných prostorů domu. Rozhoduje i vzhled domu. Představme si, že bychom vstupovali do rozpadlého, neomítnutého, pokresleného domu, kde by se bál pomalu vstoupit i dospělí vzrostlý chlap. Ceny této nemovitosti budou určitě nižší.

6. Dopravní dostupnost

Tady platí přímá úměra, čím je byt dopravně dostupnější, tím je dražší a naopak. Nejedná se pouze o městskou dopravu, ale i o dostupnost automobilem. Jeden z požadavků dnešní doby je také možnost zaparkovat přímo u svého bytu.

7. Okolí

I v zajímavějších částech města klesá cena bytu, když se nachází u rušných cest, hlavně s hlučným tramvajovým provozem. Sousedství továrny nebo autodílny, hlasité hospody nebo třeba chemické čistírny nebo jiný hlučný provoz na ceně bytu nepřidá. Hodnota bytu může klesnout až o 20%. Naopak upravené okolí, park s lavičkami, blízkost přírodní rezervace, nebo sousedství vilové čtvrti zájem lokality zvedá. Na cenu má vliv i blízkost lékáren, obchodů, školek nebo bankomatů.

8. Nájemníci, vlastníci

Jedním z faktorů je blízké okolí bytu. Od majitelů sousedících s Vaší nemovitostí až po nájemníky.

Případné problémy se sousedy mohou mít za následek zhoršenou prodejnost bytů.

9. Výše podlaží

Výše podlaží ovlivňuje ceny nemovitosti. Ceny bytů ve staré zástavbě v přízemí jsou levnější obvykle o 10%. Naopak u bytů pod střechou musíme odečíst 5 – 10 % z ceny, a pokud není k dispozici výtah tak i 15%. V nových zástavbách už jsou obvykle v prvním patře byty se zahrádkou, to naopak hodnota bytu vzroste.

10. Typ vlastnictví

Nejdražší byty na trhu jsou v osobním vlastnictví. Družstevní byty jsou asi o 10% levnější a i jejich nabídka je podstatně širší. I když na ně nelze uplatnit hypoteční úvěr a často bývají ještě zatížené nesplacenou anuitou. Spousta družstevních bytů se dá po čase převést do osobního vlastnictví. Co se týče obecných bytů, ty se prodávat nesmějí, je však možno je vyměňovat a to mnozí lidé zneužívají.

Daň

Daň z nabytí nemovitosti

Dne 1. listopadu 2016 nabyla účinnosti novela č. 254/2016 Sb., kterou se mění zákonné opatření Senátu č.340/2013 Sb. O dani z nabytí nemovitých věcí. Podle novely č.254/2016 Sb. bude daň z nabytí nemovitých věcí platit vždy nabyvatel, v případě obchodu tedy kupující. Finanční správa vydala k novele informaci shrnující všechny zásadní změny, které obsahuje. [14]

- I. Změna týkající se osoby poplatníka daně
Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je vždy nabyvatel. Novelou zákonného opatření došlo ke sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v osobě nabyvatele. Změna osoby poplatníka zároveň odstraňuje institut ručení.
- II. Změny týkající se předmětu daně
 - 1) Změna koncepce zdanění nabytí inženýrských sítí
 - 2) Rozšíření předmětu daně na případy prodloužená práva stavby
 - 3) Změna týkající se zdanění v případě přeměny právnických osob
- III. Změny týkající se základu daně
 - 1) Určení základu daně v případě směny nemovitých věcí
 - 2) Rozšíření možnosti použití směrné hodnoty
 - 3) Zjištěná cena v případě nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu
- IV. Změna týkající se osvobození od daně
 - 1) Zavedení úplného osvobození nabytí nemovitých věcí územními samosprávnými celky
 - 2) Změna koncepce osvobození nových staveb a jednotek

[14] – Odstavec I.-IV převzat: Monika NOVOTNÁ, Petr KOUBOVSKÝ, Zákon O dani z nemovitých věcí, Nakladatelství Wolters Kluwer, vydáno 2016, ISBN 8075520033

Praktická část

1. Názvosloví

CashFlow pro efektivnost - Ukazatelé ekonomické efektivnosti slouží k porovnání jednotlivých investic, respektive toho, jak se svému majiteli vyplatí [3]

Diskontované CashFlow - Diskontovaný tok hotovosti daného roku vyjadřuje příspěvek daného roku k celkové ekonomice projektu (vyjádřeno v přepočtených cenách zohledňujících časovou hodnotu peněz). Jinými slovy, jde o tok hotovosti v daném roce, diskontovaný k roku zahájení výstavby [3]

Kumulované Diskontované CashFlow – Kumulovaný diskontovaný tok hotovosti vyjadřuje celkovou ekonomiku projektu do daného roku se zohledněním časové hodnoty peněz. Je to tedy průběžný součet všech diskontovaných toků hotovosti od nultého roku do daného roku. Hodnota v posledním roce životnosti projektu se rovná čisté současné hodnotě (NPV) [3], [26]

NPV - Čistou současnou hodnotu (označovanou zkratkou NPV z anglického Net Present Value.), je možno vypočítat pomocí stanovení čistých toků hotovosti projektu v jednotlivých letech a stanovením jejich současné hodnoty diskontováním. Zpravidla se současná hodnota vztahuje k roku zahájení výstavby. Obecně platí, že pokud NPV daného projektu je kladné číslo, je projekt ekonomicky efektivní. Při posuzování více variant je nejefektivnější ta, jejíž ukazatel NPV je největší [3], [26]

DPP - Ve výpočtu diskontované doby návratnosti je zahrnuto hledisko časové hodnoty peněz, vyjadřuje tedy dobu potřebnou pro úhradu celkových investičních nákladů čistými příjmy projektu při respektování časové hodnoty peněz. Toto kritérium má srovnatelnou přesnost, jako čistá současná hodnota a vnitřní míra výnosnosti. Diskontovaná doba návratnosti vyjadřuje dobu, za kterou se kumulovaný diskontovaný tok hotovosti projektu nabude kladné hodnoty [3], [26]

IRR - Vnitřní výnosová míra (IRR - z anglického Internal Rate of Return), v češtině někdy také označovaná jako vnitřní výnosové procento či vnitřní úroková míra) rovněž souvisí s pojmem diskontu, a tedy s časovou hodnotou peněz. Za vnitřní výnosovou míru se považuje taková diskontní míra, při které je čistá současná hodnota toků hotovosti rovna nule. Jinými slovy, jedná se o nejnižší diskontní míru,

při které ještě projekt není ztrátový. Pokud je IRR projektu vyšší než uvažovaná diskontní míra, je projekt ekonomicky přínosný (má větší vnitřní výnosnost, než požadujeme). Při porovnávání více variant pak na základě tohoto kritéria upřednostníme tu, jejíž ukazatel IRR je největší [3], [26]

CashFlow finanční – Jedná se o příjmy/výdaje spojené se získáváním nebo vrácením zdrojů pro podnikání. Klasicky se jedná o obdržení bankovních úvěrů a jejich splácení, emise dluhopisů a akcií, splácení dluhopisů a výplata dividend. Toto cash flow může být jak kladné tak záporné podle toho jestli si podnik např. spíše zrovna půjčuje na rozvoj nebo daný úvěr splácí. Může být také nulové [3]

Kumulované CashFlow - Součet peněžních toků (příjmů a výdajů) od prvního roku hodnoceného období do roku **T** (v mém případě 30 let). Součet je proveden bez diskontu a je použit pro výpočet prosté doby návratnosti [3]

2. Získání financování

Do začátku disponuji vlastním kapitálem v hodnotě 500 000Kč. Díky této částce si můžu dovolit požádat o hypoteční úvěr u některé z bank, které jsem již vypisovala v teoretické části. Banky přestaly poskytovat 100% půjčku, je tedy nutné mít naspořen vlastní kapitál. A čím větším vlastním kapitálem disponuji, tím je i lepší úroková sazba, (pro přehlednost a připomenutí jsem níže zkopírovala Tabulku č.3. Přehled hypotečních sazeb a podmínek s výhodami. Informace jsou k 25.10.2016.)

Podmínky jsem si zvolila následovně:

- Vlastní kapitál 500 000Kč
- Vypůjčená částka 4 000 000Kč
- Doba trvání hypotečního úvěru 25 let
- Doba fixace 5 let

Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Celkem zaplatíme (Kč)	Výhody
Hypoteční banka, a.s. Hypotéka hypoteční banky	2,29	17 525	5 257 500	<ul style="list-style-type: none"> • Odměna za řádné splácení • Možnost odložit splátky
Era Era hypotéka	2,23	17 724	5 317 200	<ul style="list-style-type: none"> • Odměna za řádné splácení
ČSOB ČSOB hypotéka	2,29	17 525	5 257 500	<ul style="list-style-type: none"> • Odměna za řádné splácení • Bezplatné částečné splacení úvěru
Expobank IQ Hypotéka	3,57	20 288	6 086 400	
Equa Bank Equa hypotéka	1,89	16 741	5 022 300	<ul style="list-style-type: none"> • Bezplatné částečné splacení úvěru • Odměna za čerpání hypotéky
Komerční banka Flexibilní hypotéka	1,79	16 548	4 964 400	<ul style="list-style-type: none"> • Bezplatné částečné splacení úvěru • Možnost snížit či zvýšit

Diplomová práce (N)

				splátky
				<ul style="list-style-type: none"> Možnost odložit splátky
UniCredit Bank Hypoteční úvěr	1,29	15 606	4 681 800	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru
Wüstenrot hypoteční banka a.s. Hypotéka Wüstenrot	1,84	16 644	4 993 200	
Sberbank CZ Hypotéka bez starostí	1,69	16 402	4 920 600	
Raifeidenbank Hypotéka Klasik	1,99	16 991	5 097 300	
mBank mHypotéka light	2,24	17 425	5 227 500	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost odložit splátky Bezplatné vedení úvěru
Česká spořitelna Hypotéka České spořitelny	1,79	16 548	4 964 400	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost snížit či zvýšit splátky
Moneta money Bank Hypotéka GE money bank	1,79	16 548	4 964 400	<ul style="list-style-type: none"> Bezplatné částečné splácení úvěru Možnost snížit či zvýšit splátky
Fio bank Fio hypotéka	-	-	-	Pouze 85% LTV
Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Celkem zaplatíme (Kč)	Výhody

Tabulka 3 - Předběžný výpočet hypotečních úvěrů na 4 000 000Kč

Z tabulky můžeme vyčíst, že pro mé požadované podmínky nejlépe vychází UniCredit bank – hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 1,29% a splátkou 15 606Kč měsíčně.

Zvolila jsem tedy pro svou práci tuto banku, ovšem v práci je zohledněna možnost změnit úrokovou sazbu nebo délku splátek.

3. Rešerše nemovitosti

Praha

1. Vybraná bytová jednotka se nachází na Kobylisích, Luhovská, Praha 8.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	87m ²
Cena	3 950 000Kč
Stavba	Panelová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2013
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 6 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8

Pěkný byt 3+1 o CP 87 m² ve 2 NP domu po kompletní rekonstrukci, v klidné části Kobylis s krásným výhledem na Prahu. Byt v OV je dispozičně řešen obývacím pokojem (JV) s přístupem na lodžii, kuchyní (SZ), pracovnou, dvěma pokoji, koupelnou, WC, chodbou a prostornou komorou na patře (3m²). V blízkosti Aquacentrum Šutka, Čimický háj, metro C 4min. Výborná dopravní dostupnost. [21]



Obrázek 2 - Obrázek 1 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 1 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 4 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 3 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]

K vybrané nemovitosti jsem zjišťovala informace ohledně poplatků za bydlení. K určení mi pomohla kalkulačka od ČSOB pojišťovny, která vyhodnotila průměrné poplatky podle zadaných informací (obytná plocha, typ vytápění a stáří bytu). V tabulce níže můžeme vidět výsledek, kolik budou stát nezbytné náklady spojené s bydlením.

Vytápění: Náklady na vytápění tvoří významnou část měsíčního rozpočtu a to obzvláště v zimních měsících. Vlivem počasí se mohou rok od roku lišit. Tento náklad platí nájemník.

Opravy: Každý byt sebou nese pravidelné měsíční náklady na opravy se kterými je třeba počítat. Tento náklad hradí majitel bytu.

Pravidelné poplatky: S bytem souvisí další poplatky, jejichž výše není zanedbatelná. Nezapomeňme na daně, povinné platby za televizi a rozhlas, platby za pevnou linku a internet. V bytech navíc zaplatíme poplatky za úklid společných prostor, osvětlení, výtah, správu společenství vlastníků/družstva, v domě pravděpodobně budete mít satelit (ovšem tyto náklady se hodně liší). Také náklady na ohřev teplé vody nejsou zanedbatelné. Platí nájemník.

Vodné/Stočné: Cena vody, kterou budete potřebovat vždy a dlouhodobě, se může v rámci ČR velmi lišit. Vodné a stočné platí nájemník.

Pojištění domácnosti: Vždy musíme myslet na to, jak se vypořádat s nenadálými situacemi. Blesk, prasklá hadice od pračky, zabouchnuté dveře, ztráta kočárku ve společných prostorách, krádeže atd. To vše řeší pojištění domácnosti. Podle dohody nájemníka s majitelem bytu, upřesnění kdo je plátcem.

Odpad: Tyto náklady se mohou velmi lišit dle jednotlivých obcí nebo dle způsobu vlastnictví (dům x byt). Náklady platí nájemník.

Diplomová práce (N)

Praha 8, Luhovská			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	7 890,00 Kč
Cena	3 950 000,00 Kč	Vytápění	1 044,00 Kč
Podlahová plocha	87m ²	Opravy	2 175,00 Kč
Sklep	-	Pravidelní poplatky	3 270,00 Kč
Stavba	Panel	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	131,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 7 – Náklady na bydlení Kobylisy, Luhovská, Praha 8

Dalším důležitým faktem bylo zjištění konkurenčních cen podobných bytů, co bych chtěla pronajímat. Hledala jsem tedy byty se stejnými parametry jako vybraného bytu na největším a nejznámějším portálu Sreality. Momentálně je u nás obrovská poptávka pronájmu. Když se objeví nabídka, poptávka na sebe nenechá dlouho čekat. Podle makléřů je to v průměru týden.

V tabulce níže uvádím pro přehlednost ceny nájmu v jednotlivých částech Prahy. Pro byty srovnatelné s vybranou nemovitostí.

Praha	m ²	Pronájem za měsíc	Umístění
1	85	14 000,00 Kč	Praha 4
2	90	18 000,00 Kč	Praha 10
3	85	14 900,00 Kč	Praha 9
4	87	15 000,00 Kč	Praha 4
5	90	30 000,00 Kč	Praha 1
6	90	24 000,00 Kč	Praha 8
7	90	29 500,00 Kč	Praha 5
8	90	20 000,00 Kč	Praha 3
9	89	21 800,00 Kč	Praha 8
10	85	36 400,00 Kč	Praha 2
11	90	20 000,00 Kč	Praha 4
Průměr	88	22 145,45 Kč	

Tabulka 8 - Srovnání nájmu v Praze

Pro přehlednost jsem vložila tabulku, kde najdeme rekapitulaci, která obsahuje název dané nemovitosti, cenu bytu při prodeji bez daně z nabytí nemovitosti, daň z nabytí nemovitosti, finance na rekonstrukci bytu a měsíční náklady na byt. V posledním řádku tabulky je celková investice bez měsíčních nákladů.

Diplomová práce (N)

	Praha	Cena za byt	Cena rekonstrukce bytu	Daň z nabytí nemovitosti	Měsíční náklady
1	Praha 8, Luhovská	3 950 000,00 Kč	390 000,00 Kč	158 000,00 Kč	2 306,00 Kč
Celkem		3 950 000,00 Kč	390 000,00 Kč	158 000,00 Kč	2 306,00 Kč
		4 498 000,00 Kč			

Tabulka 9 - Náklady pro získání nemovitosti a měsíční poplatky, Praha

Po průzkumu trhu a analýze se dostávám k nejdůležitější části mé diplomové práci k vyhodnocení ekonomické výhodnosti jednotlivých variant. Níže se nachází formulář, který byl zpracován v interaktivní podobě v tabulkovém procesoru. Ve výpočetní tabulce jsou podbarvená pole proměnnými veličinami.

Investice do bytů

Jméno investice

Praha

K vyplnění pouze šedá pole

Počet m2 plochy

87

Cena za pronájem m2 plochy domácnosti

255

Sazba daně z příjmu (%)

15%

Životnost bytu (roky)

30

Celkové investiční náklady bez DPH

4 500 000

Doba trvání investiční fáze (roky)

1

Výše provozních nákladů (%)

4%

Požadovaný výnos (%)

8%

Příjem za pronájem (měsíc) / m2 / Služby (měsíc) / Opravy

22 185 Kč

87

2 306 Kč

65 000 Kč

Praha 8,
1 Luhovská

22 185

87

2 306

65 000

Náklady za byt

221 441,60 Kč /rok

Hypotéka

187 269,60 Kč /rok

Služby

27 672,00 Kč /rok

Mimořádný náklad na opravy 10let

65 000 Kč

CF Finanční

Výše úvěru	4 000 000 Kč	
Úroková sazba	1,29%	p.a.
Splatnost	25	let
Výše vlastního jmění	500 000,00 Kč	
Výpočet měsíční splátky	15 606 Kč	

Níže můžeme vidět výpočet Cashflow pro efektivnost a CashFlow pro investování. Z výpočtu jsou vidět výsledky investice do nemovitosti v Praze. Do textu jsem vložila pouze zkrácenou verzi třech prvních let a třech posledních let, plná verze třiceti let je k nahlédnutí v přílohách.

CashFlow pro efektivnost

	Rok	Příjmy z pronájmu bytu	Výše investičních nákladů (rok)	Výše provozních nákladů	Odpisy	Zisk před zdaněním	Daň z příjmu	CF pro efektivnost	Diskontované CF	Kumulované disk. CF
Investiční fáze	0		4 500 000							
Provozní fáze	1	266 220	4 500 000	27 672	63 000	175 548	26 332	-4 287 784	-3 970 171	-3 970 171
	2	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	193 515	-3 776 656
	3	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	179 180	-3 597 475

Obrázek 5 - CashFlow pro Efektivnost Praha, první 3 roky

Provozní fáze	28	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	26 164	-1 722 209
	29	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	24 226	-1 697 983
	30	266 220		92 672	153 000	20 548	3 082	170 466	16 940	-1 681 043

NPV	-1 681 042,92 Kč
DPP	X
IRR	3%

Obrázek 6 - CashFlow pro Efektivnost Praha, poslední 3 roky

CashFlow pro investování

Provozní fáze	Investiční fáze	Rok	Zůstatek vlastních zdrojů	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Příjmy z pronájmu	Výše investičních nákladů na stavbu	Výše provozních nákladů	Úvěr	Zůstatek	Výše úroku	Úhrada jistiny	Odpisy	Zisk před zdaněním	daň z příjmu	CF Finanční	Kumulované CF	
		0	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1
	0		500 000	4 000 000						4 000 000								
1	1		500 000	4 000 000	266 220	4 500 000	27 672			3 863 395	51 600	136 605	63 000	123 948	18 592	50 343	-4 261 452	
2	2				266 220		27 672			3 725 027	49 838	138 368	153 000	35 710	5 357	44 986	-4 216 466	
3	3				266 220		27 672			3 584 875	48 053	140 152	153 000	37 495	5 624	44 718	-4 171 747	

Obrázek 7 - CashFlow pro Investování Praha, první 3 roky

Provozní fáze	28				266 220		27 672		0	0	0	153 000	85 548	12 832	225 716	-2 698 676
	29				266 220		27 672		0	0	0	153 000	85 548	12 832	225 716	-2 472 960
	30				266 220		92 672		0	0	0	153 000	20 548	3 082	170 466	-2 302 494

Obrázek 8 - CashFlow pro Investování Praha, poslední 3 roky

Ostrava

1. Vybraná bytová jednotka se nachází v Hrabové, Ostrava.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	81m ²
Cena	1 600 000Kč
Stavba	Cihlová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2015
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 10 - Hrabové, Ostrava

Byt 3+1 v osobním vlastnictví, v nízké cihlové zástavbě. Byt je velmi prostorný a prošel celkovou rekonstrukcí. V kuchyni se nachází nová kuchyňská linka vyrobená na míru z kvalitního materiálu včetně vestavěných spotřebičů (MVT, dig., varná deska, el. trouba a myčka). Kuchyň je od obývacího pokoje oddělena pódium. V pokoji se nachází vestavěná skříň, v ložnici je velká šatní skříň, v koupelně podlahové vytápění. [21]

Obrázek 9 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Srealty.cz[21]Obrázek 10 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Srealty.cz[21]



Obrázek 12 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 11 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]

K vybrané nemovitosti jsem zjišťovala informace ohledně poplatků za bydlení. K určení mi pomohla kalkulačka od ČSOB pojišťovny, která vyhodnotila průměrné poplatky podle zadaných informací (obytná plocha, typ vytápění a stáří bytu). V tabulce níže můžeme vidět výsledek, kolik budou stát nezbytné náklady spojené s bydlením.

Vytápění: Náklady na vytápění tvoří významnou část měsíčního rozpočtu a to obzvláště v zimních měsících. Vlivem počasí se mohou rok od roku lišit. Tento náklad platí nájemník.

Opravy: Každý byt sebou nese pravidelné měsíční náklady na opravy se kterými je třeba počítat. Tento náklad hradí majitel bytu.

Pravidelné poplatky: S bytem souvisí další poplatky, jejichž výše není zanedbatelná. Nezapomeňme na daně, povinné platby za televizi a rozhlas, platby za pevnou linku a internet. V bytech navíc zaplatíme poplatky za úklid společných prostor, osvětlení, výtah, správu společenství vlastníků/družstva, v domě pravděpodobně budete mít satelit (ovšem tyto náklady se hodně liší). Také náklady na ohřev teplé vody nejsou zanedbatelné. Platí nájemník.

Vodné/Stočné: Cena vody, kterou budete potřebovat vždy a dlouhodobě, se může v rámci ČR velmi lišit. Vodné a stočné platí nájemník.

Pojištění domácnosti: Vždy musíme myslet na to, jak se vypořádat s nenadálými situacemi. Blesk, prasklá hadice od pračky, zabouchnuté dveře, ztráta kočárku ve společných prostorách, krádeže atd. To vše řeší pojištění domácnosti. Podle dohody nájemníka s majitelem bytu, upřesnění kdo je plátcem.

Odpad: Tyto náklady se mohou velmi lišit dle jednotlivých obcí nebo dle způsobu vlastnictví (dům x byt). Náklady platí nájemník.

Diplomová práce (N)

Ostrava, Hrabová 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	
Cena	1 600 000,00 Kč	Vytápění	1 458,00 Kč
Podlahová plocha	81m ²	Opravy	2 025,00 Kč
Sklep	-	Pravidelní poplatky	3 210,00 Kč
Stavba	Cihlová	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	122,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 11 – Náklady na bydlení v Hrabové, Ostrava

2. Vybraná bytová jednotka se nachází v Repinova, Ostrava.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	85m ²
Cena	980 000Kč
Stavba	Cihlová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	Původní stav
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 12 - Repinova, Ostrava

Třípokojový byt o velikosti 85m² v cihlovém domě v centru Ostrava a v blízkosti Chagallu. Byt se nachází ve 2.NP z celkových 3 NP. Garáž o výměře 20m² se nachází v oploceném dvorním traktu cca 50 m od bytu. K bytu patří dva sklepy o výměře 5,00 m² a 4,64 m².

Dispozice bytu: chodba uprostřed bytu, 3 pokoje a kuchyň. Na konci chodby je koupelna a WC. Byt je v původním stavu. [21]

Diplomová práce (N)



Obrázek 14 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 13 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 16 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 15 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Ostrava, Repinova 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 303,00 Kč
Cena	980 000,00 Kč	Vytápění	1 530,00 Kč
Podlahová plocha	85m ²	Opravy	2 125,00 Kč
Sklep	10m ²	Pravidelní poplatky	3 250,00 Kč
Stavba	Cihlová	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	128,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 13 – Náklady na bydlení v Repinové, Ostrava

3. Vybraná bytová jednotka se nachází v Newtonova, Ostrava.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	90m ²
Cena	1 490 000Kč
Stavba	Cihlová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2013
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 14 - Newtonova, Ostrava

Exkluzivní byt 3+1 s balkónem o výměře 90 m² na ulici Newtonova v Ostravě. Jedná se o byt, který prošel rozsáhlou celkovou rekonstrukcí v roce 2013. Předností bytu jsou velké pokoje a balkón. Byt se nachází ve 2. patře.

Vybavení bytu: plně funkční kuchyňská linka s novými značkovými spotřebiči, obývací pokoj je průchozí s vedlejším pokojem, nová koupelna s rohovou vanou, na chodbě je vestavěná skříň, nové plovoucí podlahy a osvětlení. K bytu náleží i podíl na uzavřené velké zahradě. Byt má sklep o rozměrech 25 m². [21]



Obrázek 18 - Newtonova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 17 - Newtonova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Diplomová práce (N)



Obrázek 20 - Newtonova, Ostrava,
zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 19 - Newtonova, Ostrava,
zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Ostrava, Newtonova 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 035,00 Kč
Cena	1 490 000,00 Kč	Vytápění	1 080,00 Kč
Podlahová plocha	90m ²	Opravy	2 250,00 Kč
Sklep	-	Pravidelní poplatky	3 300,00 Kč
Stavba	Cihlová	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	135,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 15 – Náklady na bydlení v Newtonova, Ostrava

Diplomová práce (N)

Dalším důležitým faktem bylo zjištění konkurenčních cen podobných bytů, co bych chtěla pronajímat. Hledala jsem tedy byty se stejnými parametry jako vybraného bytu na největším a nejznámějším portálu Sreality. Momentálně je u nás obrovská poptávka pronájmu. Když se objeví nabídka, poptávka na sebe nenechá dlouho čekat. Podle makléřů je to v průměru týden.

V tabulce níže uvádím pro přehlednost ceny nájmu v jednotlivých částech Ostravy. Pro byty srovnatelné s vybranou nemovitostí.

Ostrava	m2	Pronájem za měsíc	Umístění
1	88	10 500,00 Kč	Ostrava - Dubina
2	90	8 500,00 Kč	Ostrava - Mariánské hory
3	84	15 000,00 Kč	Slezská Ostrava
4	90	9 000,00 Kč	Moravská Ostrava
5	85	12 000,00 Kč	Ostrava - Poruba
6	90	11 000,00 Kč	Ostrava - Bartovice
7	85	10 000,00 Kč	Ostrava- Pustkovec
8	85	12 000,00 Kč	Ostrava - Poruba
9	86	15 000,00 Kč	Moravská Ostrava
10	81	5 000,00 Kč	Ostrava - Výškovice
11	90	11 000,00 Kč	Ostrava Mariánské Hory
12	90	11 500,00 Kč	Ostrava - Zábřeh
13	87	8 500,00 Kč	Slezská Ostrava
Průměr	87	10 692,31 Kč	

Tabulka 16 – Srovnání nájmu v Ostravě

Pro přehlednost jsem vložila tabulku, kde najdeme rekapitulaci, která obsahuje název dané nemovitosti, cenu bytu při prodeji bez daně z nabytí nemovitosti, daň z nabytí nemovitosti, finance na rekonstrukci bytu a měsíční náklady na byt. V posledním řádku tabulky je celková investice bez měsíčních nákladů.

	Ostrava	Cena za byt	Cena rekonstrukce bytu	Daň z nabytí nemovitosti	Měsíční náklady
1	Ostrava, Hrabová 3+1	1 600 000,00 Kč	37 000,00 Kč	64 000,00 Kč	2 147,00 Kč
2	Ostrava, Repinova 3+1	980 000,00 Kč	220 000,00 Kč	39 200,00 Kč	2 253,00 Kč
3	Ostrava, Newtonova 3+1	1 490 000,00 Kč	10 000,00 Kč	59 600,00 Kč	2 385,00 Kč
Celkem		4 070 000,00 Kč	267 000,00 Kč	162 800,00 Kč	6 785,00 Kč
			4 499 800,00 Kč		

Tabulka 17 - Náklady pro získání nemovitosti a měsíční poplatky, Ostrava

Diplomová práce (N)

Po průzkumu trhu a analýze se dostávám k vyhodnocení ekonomické výhodnosti jednotlivých variant na území města Ostravy. Níže se nachází formulář, který byl zpracován v interaktivní podobě v tabulkovém procesoru. Ve výpočetní tabulce jsou podbarvená pole proměnnými veličinami.

Investice do bytů

Jméno investice

Ostrava

K vyplnění pouze šedá pole

Počet m2 plochy

256

Cena za pronájem m2 plochy domácnosti

138

Sazba daně z příjmu (%)

15%

Životnost bytu (roky)

30

Celkové investiční náklady bez DPH

4 500 000

Doba trvání investiční fáze (roky)

1

Výše provozních nákladů (%)

4%

Požadovaný výnos (%)

8%

Příjem za pronájem (měsíc) / m2 / Služby
(měsíc) / Opravy

35 320 Kč	256	6 785 Kč	180 000 Kč
-----------	-----	----------	------------

Ostrava, Hrabová

1 3+1

10 530	81	2 147	65 000
--------	----	-------	--------

Ostrava,

2 Repinova 3+1

13 090	85	2 253	45 000
--------	----	-------	--------

Ostrava

3 Newtonova 3+1

11 700	90	2 385	70 000
--------	----	-------	--------

Náklady za byt

286 689,60 Kč /rok

Hypotéka

187 269,60 Kč /rok

Služby

81 420,00 Kč /rok

Mimořádný náklad na opravy 10let

180 000 Kč

CF Finanční

Výše úvěru	4 000 000 Kč
Úroková sazba	1,29% p.a.
Splatnost	25 let

Výše vlastního jmění	500 000,00 Kč
----------------------	---------------

Výpočet měsíční splátky 15 606 Kč

Níže můžeme vidět výpočet Cashflow pro efektivnost a CashFlow pro investování. Z výpočtu jsou vidět výsledky investice do nemovitosti v Ostravě. Do textu jsem vložila pouze zkrácenou verzi třech prvních let a třech posledních let, plná verze třiceti let je k nahlédnutí v přílohách.

CashFlow pro efektivnost

	Rok	Příjmy z pronájmu bytu	Výše investičních nákladů (rok)	Výše provozních nákladů	Odpisy	Zisk před zdaněním	Daň z příjmu	CF pro efektivnost	diskontované CF	Kumulované disk. CF
Investiční fáze	0		4 500 000							
Provozní fáze	1	423 840	4 500 000	81 420	63 000	279 420	41 913	-4 199 493	-3 888 419	-3 888 419
	2	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	269 210	-3 619 209
	3	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	249 269	-3 369 940

Obrázek 21 - CashFlow pro efektivnost Ostrava, první 3 roky

Provozní fáze	28	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	36 398	-812 745
	29	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	33 702	-779 044
	30	423 840		261 420	153 000	9 420	1 413	161 007	16 000	-763 043

NPV	-763 043,10 Kč
DPP	X
IRR	6%

Obrázek 22 - CashFlow pro Efektivnost Ostrava, poslední 3 roky

CashFlow pro investování

	Rok	Zůstatek vlastních zdrojů	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Příjmy z pronájmu	Výše investičních nákladů na stavbu	Výše provozních nákladů	Úvěr	Zůstatek	Výše úroku	Úhrada jistiny	Odpisy	Zisk před zdaněním	daň z příjmu	CF Finanční	Kumulované CF
Investiční fáze	0		500 000	4 000 000					4 000 000							
Provozní fáze	1		500 000	4 000 000	423 840	4 500 000	81 420		3 863 395	51 600	136 605	63 000	227 820	34 173	154 215	-4 157 580
	2				423 840		81 420		3 725 027	49 838	138 368	153 000	139 582	20 937	133 277	-4 024 303
	3				423 840		81 420		3 584 875	48 053	140 152	153 000	141 367	21 205	133 010	-3 891 293

Obrázek 23 - CashFlow pro Investování Ostrava, první 3 roky

Provozní fáze	28				423 840		81 420		0	0	0	153 000	189 420	28 413	314 007	-408 787
	29				423 840		81 420		0	0	0	153 000	189 420	28 413	314 007	-94 780
	30				423 840		261 420		0	0	0	153 000	9 420	1 413	161 007	66 227

Obrázek 24 - CashFlow pro Investování Ostrava, poslední 3 roky

Ústecký kraj

1. Vybraná bytová jednotka se nachází na Kamenná, Chomutov.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	80m ²
Cena	350 000Kč
Stavba	Panelová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2015
Stav	Dobrý

Tabulka 18 - Kamenná, Chomutov

Byt 3+1 se nachází prvním nadzemním podlaží, v ulici Kamenná v nově revitalizovaném panelovém domě. Je v dobrém a udržovaném stavu. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou a sporákem. V koupelně je vana. [21]



Obrázek 26 -Kamenná, Chomutov,
zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 25 - Kamenná, Chomutov,
zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 28 - Kamenná, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 27 - Kamenná, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]

K vybrané nemovitosti jsem zjišťovala informace ohledně poplatků za bydlení. K určení mi pomohla kalkulačka od ČSOB pojišťovny, která vyhodnotila průměrné poplatky podle zadaných informací (obytná plocha, typ vytápění a stáří bytu). V tabulce níže můžeme vidět výsledek, kolik budou stát nezbytné náklady spojené s bydlením.

Vytápění: Náklady na vytápění tvoří významnou část měsíčního rozpočtu a to obzvláště v zimních měsících. Vlivem počasí se mohou rok od roku lišit. Tento náklad platí nájemník.

Opravy: Každý byt sebou nese pravidelné měsíční náklady na opravy se kterými je třeba počítat. Tento náklad hradí majitel bytu.

Pravidelné poplatky: S bytem souvisí další poplatky, jejichž výše není zanedbatelná. Nezapomeňme na daně, povinné platby za televizi a rozhlas, platby za pevnou linku a internet. V bytech navíc zaplatíme poplatky za úklid společných prostor, osvětlení, výtah, správu společenství vlastníků/družstva, v domě pravděpodobně budete mít satelit (ovšem tyto náklady se hodně liší). Také náklady na ohřev teplé vody nejsou zanedbatelné. Platí nájemník.

Vodné/Stočné: Cena vody, kterou budete potřebovat vždy a dlouhodobě, se může v rámci ČR velmi lišit. Vodné a stočné platí nájemník.

Pojištění domácnosti: Vždy musíme myslet na to, jak se vypořádat s nenadálými situacemi. Blesk, prasklá hadice od pračky, zabouchnuté dveře, ztráta kočárku ve společných prostorách, krádeže atd. To vše řeší pojištění domácností. Podle dohody nájemníka s majitelem bytu, upřesnění kdo je plátcem.

Odpad: Tyto náklady se mohou velmi lišit dle jednotlivých obcí nebo dle způsobu vlastnictví (dům x byt). Náklady platí nájemník.

Diplomová práce (N)

Chomutov, Kamenná 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 030,00 Kč
Cena	350 000,00 Kč	Vytápění	1 440,00 Kč
Podlahová plocha	80m ²	Opravy	2 000,00 Kč
Sklep	2m ²	Pravidelní poplatky	3 200,00 Kč
Stavba	Panel	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Dobrý	Pojištění domácnosti	120,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 19 – Náklady na bydlení v Kamenná, Chomutov

2. Vybraná bytová jednotka se nachází u Zámeckého parku, Litvínov.

Bytová jednotka	4+KK
Velikost bytu	85m ²
Cena	680 000Kč
Stavba	Cihlová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2015
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 20 - u Zámeckého parku, Litvínov

Mezonetový byt 4+kk v osobním vlastnictví o výměře 85 m² je situován ve 3. a 4. patře cihlového domu v obci Litvínov. Byt prošel rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Samozřejmostí jsou plastová okna. V bytě se nachází malá komora, dvě koupelny a dvě toalety. Za domem je oplocený pozemek - společná zahrada s vzrostlými stromy a s altánem pro posezení. Na zahradě je kopaná studna. K bytu patří jedno parkovací místo. [21]

Diplomová práce (N)



Obrázek 30 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 29 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 32 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 31 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Litvínov, U zámeckého parku 4+kk			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 303,00 Kč
Cena	680 000,00 Kč	Vytápění	1 530,00 Kč
Podlahová plocha	85m ²	Opravy	2 125,00 Kč
Sklep	4m ²	Pravidelní poplatky	3 250,00 Kč
Stavba	Cihlová	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	128,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 21 – Náklady na bydlení u Zámeckého parku, Litvínov

3. Vybraná bytová jednotka se nachází u Březenecká, Chomutov.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	82m ²
Cena	595 000Kč
Stavba	Panelová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2010
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 22 - u Březenecká, Chomutov

Mezonetový byt se dvěma zasklenými lodžii v panelovém domě tzv. experimentu, který prošel rekonstrukcí. Byt se skládá z kuchyně kde je zánovní kuchyňská linka, obývacího pokoje s lodžii. V patře dva pokoje, z nichž jeden má vstup na druhou lodžii. Koupelna i WC po rekonstrukci. Stěny obloženy do dřeva, na podlahách keramická dlažba, koberec a PVC. Dům je zabezpečen kamerovým systémem. [21]

Obrázek 33 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]Obrázek 34 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Diplomová práce (N)



Obrázek 35 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 36 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Chomutov, Březenecká 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 139,00 Kč
Cena	595 000,00 Kč	Vytápění	1 476,00 Kč
Podlahová plocha	82m ²	Opravy	2 050,00 Kč
Sklep	2m ²	Pravidelní poplatky	3 220,00 Kč
Stavba	Panel	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	123,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 23 – Náklady na bydlení u Březenecká, Chomutov

4. Vybraná bytová jednotka se nachází Za Chlumem, Bílina.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	80m ²
Cena	290 000Kč
Stavba	Panelová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	Revitalizace
Stav	Dobrý

Tabulka 24 - Za Chlumem, Bílina

Diplomová práce (N)

Byt 3+1 o rozloze 80 m² se nachází v sedmém patře s výtahem, v klidné části sídliště za Chlumem. V bytě je původní jádro, které je velmi zachovalé, nově zrekonstruované stoupačky. Dům prošel kompletní revitalizací. [21]



Obrázek 38 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 37 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 40 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 39 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením

Bílina, Sídlíště za Chlumem 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 030,00 Kč
Cena	290 000,00 Kč	Vytápění	1 440,00 Kč
Podlahová plocha	80m ²	Opravy	2 000,00 Kč
Lodžie	3m ²	Pravidelní poplatky	3 200,00 Kč
Stavba	Panel	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Dobrý	Pojištění domácnosti	120,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 25 - Náklady na bydlení Za Chlumem, Bílina

5. Vybraná bytová jednotka se nachází na Kamenný vrch, Chomutov.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	80m ²
Cena	450 000Kč
Stavba	Panelová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	2015
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 26 - Kamenný vrch, Chomutov

Byt 3+1 se nachází v ul. Kamenný vrch v Chomutově. Lokalita, ve které dům leží, je velmi klidná a slušná. Byt se nachází v 8NP zatepleného, panelového domu. Byt je po celkové rekonstrukci, která byla dokončena v roce 2015. Samozřejmě jsou plastová okna. Jedná se o velice čistý vchod se slušnými a bezproblémovými nájemníky.

Koupelna s WC je stavebně oddělena. Kuchyňská linka je nová a součástí linky jsou nová kuchyňská plynová kamna s elektrickou troubou. V celém bytě jsou provedeny nové štuky a malba. Podlahy v bytě jsou řešeny linoleem. Vstupní vchodové dveře do domu jsou opatřeny bezpečnostním čipem a kamerovým systémem. [21]

Obrázek 41 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]Obrázek 42 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Diplomová práce (N)



Obrázek 44 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 43 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Chomutov, Kamenný vrch 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 030,00 Kč
Cena	450 000,00 Kč	Vytápění	1 440,00 Kč
Podlahová plocha	80m ²	Opravy	2 000,00 Kč
Sklep	-	Pravidelní poplatky	3 200,00 Kč
Stavba	Panel	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	120,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 27 – Náklady na bydlení v Kamenném vrchu, Chomutov

6. Vybraná bytová jednotka se nachází na Příkopech, Vejprty.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	82m ²
Cena	250 000Kč
Stavba	Cihlová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	Určen k rekonstrukci
Stav	Velmi dobrý

Tabulka 28 - Příkopech, Vejprty

Diplomová práce (N)

Byt 3+1 o rozloze 82 m² je velmi prostorný, světlý ale určen ke kompletní rekonstrukci. Byt se nachází v cihlovém domě v centru města, který leží v příhraničním městě Vejprty, nedaleko ski areálu Klínovec. [21]



Obrázek 46 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 45 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 47 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 48 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Vejprty, Na Příkopech 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 139,00 Kč
Cena	250 000,00 Kč	Vytápění	1 476,00 Kč
Podlahová plocha	82m ²	Opravy	2 050,00 Kč
Sklep	-	Pravidelní poplatky	3 220,00 Kč
Stavba	Cihlová	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Velmi dobrý	Pojištění domácnosti	123,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 29 – Náklady na bydlení v Příkopech, Vejprty

7. Vybraná bytová jednotka se nachází na Jiráskové, Bilina.

Bytová jednotka	3+1
Velikost bytu	80m ²
Cena	490 000Kč
Stavba	Panelová
Vlastnictví	Osobní
Rekonstrukce	Částečně
Stav	Dobrý

Tabulka 30 - Jiráskové, Bilina

Byt 3+1 se zasklenou lodžií, ve vyhledávané lokalitě ul. Jiráskova v Bílině. Byt se nachází v 3. patře, malého a klidného panelového domu. Je částečně rekonstruovaný. Nemovitost je dispozičně umístěná tak, že lodžie je na jih, tudíž po celý den zde svítí slunce. [21]



Obrázek 50 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 49 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 52 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz[21]



Obrázek 51 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz[21]

Přehled nezbytných nákladů spojených s bydlením.

Bílina, Jirásková 3+1			
Základní informace		Náklady spojené s bydlením	8 030,00 Kč
Cena	490 000,00 Kč	Vytápění	1 440,00 Kč
Podlahová plocha	80m ²	Opravy	2 000,00 Kč
Sklep	-	Pravidelní poplatky	3 200,00 Kč
Stavba	Panel	Vodné/Stočné	1 100,00 Kč
Stav objektu	Dobrý	Pojištění domácnosti	120,00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Odpad	170,00 Kč

Tabulka 31 – Náklady na bydlení v Jiráskové, Bílina

Dalším důležitým faktem bylo zjištění konkurenčních cen podobných bytů, co bych chtěla pronajímat. Hledala jsem tedy byty se stejnými parametry jako vybraného bytu na největším a nejznámějším portálu Sreality. Momentálně je u nás obrovská poptávka pronájmu. Když se objeví nabídka, poptávka na sebe nenechá dlouho čekat. Podle makléřů je to v průměru týden.

V tabulce níže uvádím pro přehlednost ceny nájmu v jednotlivých částech Ústeckého kraje. Pro byty srovnatelné s vybranou nemovitostí.

Ústecký kraj	m ²	Pronájem za měsíc	Umístění
1	80	6 500,00 Kč	Ústí nad Labem
2	88	8 500,00 Kč	Most
3	90	15 000,00 Kč	Litvínov
4	90	6 000,00 Kč	Ústí nad Labem
5	90	6 500,00 Kč	Litvínov
Průměr	87,6	8 500,00 Kč	

Tabulka 32 – Srovnání nájmu v Ústeckém kraji

Diplomová práce (N)

Pro přehlednost jsem vložila tabulku, kde najdeme rekapitulaci, která obsahuje název dané nemovitosti, cenu bytu při prodeji bez daně z nabytí nemovitosti, daň z nabytí nemovitosti, finance na rekonstrukci bytu a měsíční náklady na byt. V posledním řádku tabulky je celková investice bez měsíčních nákladů.

	Ústecký kraj	Cena za byt	Cena rekonstrukce bytu	Daň z nabytí nemovitosti	Měsíční náklady
1	Chomutov, Kamenná 3+1	350 000,00 Kč	10 000,00 Kč	14 000,00 Kč	2 120,00 Kč
2	Litvínov, U zámeckého parku 4+kk	680 000,00 Kč	59 000,00 Kč	27 200,00 Kč	2 253,00 Kč
3	Chomutov, Březenecká 3+1	595 000,00 Kč	8 000,00 Kč	23 800,00 Kč	2 050,00 Kč
4	Bílina, Sídliště za Chlumem 3+1	595 000,00 Kč	173 000,00 Kč	23 800,00 Kč	2 173,00 Kč
5	Chomutov, Kamenný vrch 3+1	450 000,00 Kč	41 000,00 Kč	18 000,00 Kč	2 120,00 Kč
6	Vejprty, Na Příkopech 3+1	250 000,00 Kč	650 000,00 Kč	10 000,00 Kč	2 173,00 Kč
7	Bílina, Jirásková 3+1	490 000,00 Kč	12 000,00 Kč	19 600,00 Kč	2 120,00 Kč
Celkem		3 410 000,00 Kč	953 000,00 Kč	136 400,00 Kč	15 009,00 Kč
			4 499 400,00 Kč		

Tabulka 33 - Náklady pro získání nemovitostí na měsíční poplatky, Ústecký kraj

Po průzkumu trhu a analýze se dostávám k vyhodnocení ekonomické výhodnosti jednotlivých variant na území Ústeckého kraje. Níže se nachází formulář, který byl zpracován v interaktivní podobě v tabulkovém procesoru. Ve výpočetní tabulce jsou podbarvená pole proměnnými veličinami.

Investice do bytů

Jméno investice

Ústecký kraj

K vyplnění pouze šedá pole

Počet m2 plochy

569

Cena za pronájem m2 plochy domácnosti

115

Sazba daně z příjmu (%)

15%

Životnost bytu (roky)

30

Celkové investiční náklady bez DPH

4 500 000

Doba trvání investiční fáze (roky)

1

Výše provozních nákladů (%)

4%

Požadovaný výnos (%)

8%

Diplomová práce (N)

Příjem za pronájem (měsíc) / m ² / Služby (měsíc) / Opravy	65 705 Kč	569	14 956 Kč	458 000 Kč
1 Vejprty, Na Příkopech	11 890	82	2 120	65 000
2 Bílina, Jirásková Chomutov, Kamenný	8 800	80	2 120	60 000
3 vrch	10 000	80	2 120	70 000
4 Litvínov, U zámeckého parku	9 775	85	2 253	78 000
5 Chomutov, Březenecká	8 200	82	2 050	65 000
6 Chomutov, Kamenná Bílina, Sídliště za	8 400	80	2 120	60 000
7 Chlumem	8 640	80	2 173	60 000

Náklady za byt	412 541,60 Kč	/rok
Hypotéka	187 269,60 Kč	/rok
Služby	179 472,00 Kč	/rok
Mimořádný náklad na opravy 10let	458 000 Kč	

CF Finanční

Výše úvěru	4 000 000 Kč	
Úroková sazba	1,29%	p.a.
Splatnost	25	let
Výše vlastního jmění	500 000,00 Kč	
Výpočet měsíční splátky	15 606 Kč	

Diplomová práce (N)

Níže můžeme vidět výpočet Cashflow pro efektivnost a CashFlow pro investování. Z výpočtu jsou vidět výsledky investice do nemovitosti v Ústeckém kraji. Do textu jsem vložila pouze zkrácenou verzi třech prvních let a třech posledních let, plná verze třiceti let je k nahlédnutí v přílohách.

CashFlow pro efektivnost

	Rok	Příjmy z pronájmu bytu	Výše investičních nákladů (rok)	Výše provozních nákladů	Odpisy	Zisk před zdaněním	Daň z příjmu	CF pro efektivnost	diskontované CF	Kumulované disk. CF
Investiční fáze	0		4 500 000							
Provozní fáze	1	788 460	4 500 000	179 472	63 000	545 988	81 898	-3 972 910	-3 678 621	-3 678 621
	2	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	463 469	-3 215 152
	3	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	429 138	-2 786 014

Obrázek 53 - CashFlow pro Efektivnost Ústecký kraj, první 3 roky

Provozní fáze	28	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	62 662	1 530 884
	29	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	58 020	1 588 904
	30	788 460		637 472	153 000	-2 012	0	150 988	15 005	1 603 909

NPV	1 603 909,21 Kč
DPP	14
IRR	13%

Obrázek 54 - CashFlow pro Efektivnost Ústecký kraj, poslední 3 roky

CashFlow pro investování

	Rok	Zůstatek vlastních zdrojů	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Příjmy z pronájmu	Výše investičních nákladů na stavbu	Výše provozních nákladů	Úvěr	Zůstatek	Výše úroku	Úhrada jistiny	Odpisy	Zisk před zdaněním	daň z příjmu	CF Finanční	Kumulované CF
Investiční fáze	0	500 000	4 000 000					4 000 000								
	1	500 000	4 000 000	788 460	4 500 000	179 472	3 863 395	51 600	136 605	63 000	494 388	74 158	420 783	-3 891 012		
Provozní fáze	2			788 460		179 472	3 725 027	49 838	138 368	153 000	406 150	60 923	359 860	-3 531 152		
	3			788 460		179 472	3 584 875	48 053	140 152	153 000	407 935	61 190	359 592	-3 171 559		

Obrázek 55 - CashFlow pro Investování Ústecký kraj, první 3 roky

Provozní	28			788 460		179 472	0	0	0	153 000	455 988	68 398	540 590	5 499 487
	29			788 460		179 472	0	0	0	153 000	455 988	68 398	540 590	6 040 077
	30			788 460		637 472	0	0	0	153 000	-2 012	0	150 988	6 191 065

Obrázek 56 - CashFlow pro Investování Ústecký kraj, poslední 3 roky

4. Analýza rizik daných oblastí

Praha

Nejnižší nezaměstnanost z vybraných míst má Praha. Pohybuje se na 3,35% k 31. 12. 2016. Také průměrná měsíční hrubá mzda je z vybraných lokalit nejvyšší v Praze, hrubá mzda činí 34 683Kč.

Ostrava

Ostrava je momentálně na druhém místě za Ústeckým krajem v počtu nezaměstnaných lidí. Aktuální nezaměstnanost činí 7,45% k 31. 12. 2016. Určitě toto číslo nemusí být konečné a může se zvýšit díky společnosti OKD, a.s.. Tato společnost se zmítá nad ukončením těžby černého uhlí na Ostravsku. Pokud se rozhodne uzavřít zdejší doly, bez práce a peněz bude okolo 6 000 lidí.

Průměrná hrubá měsíční mzda v Ostravě činí 24 647Kč. Částka se navýšila o 3,5%. Můžeme ale vidět že mzda roste momentálně rychleji v Ústeckém kraji.

Ústecký kraj

V Ústeckém kraji je rizikem finanční stránka zdejších lidí. I když nezaměstnanost k 31. 10. 2016 klesla, stále je nejvyšší v celé České republice. Podíl nezaměstnaných osob (počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let na počtu obyvatel ve věku 15-64) byl pro celou českou republiku 4,97% a za Ústecký kraj 7,82%.

Průměrná měsíční nominální mzda dosáhla v Ústeckém kraji ve 3. čtvrtletí roku 2016 v přepočtu na plně pracujícího obyvatele částky 24 917Kč. Ve srovnání se stejným obdobím v roce 2015 se tato částka navýšila o 5,4% (1 286Kč).

Obecné

Stát

Velkým problémem se jeví, kdyby stát přestal přispívat na bydlení pro sociálně slabé spoluobčany. Stát přispívá na bydlení, pokud bydlíme ve vlastním bytě či rodinném domě, v nájemním či družstevním bytě, v bytě ve vlastnictví družky/druha, pokud nárok na bydlení neuplatňuje ona/on. Příspěvek na bydlení nedostaneme, pokud máme pronajatou pouze část bytu, například pokoj. Na jeden byt ovšem nelze přispět vícekrát. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je

v bytě přihlášený k trvalému pobytu v případě, že jeho náklady na bydlení přesáhnou třicet procent příjmů rodiny (v Praze pětatřicet procent příjmů). Třetina (respektive třicet pět procent) příjmů rodiny současně nesmí přesáhnout normativní náklady na bydlení.

Absence nájemníka

Absence nájemníka je velké riziko, které není zanedbatelné, ale s tímto rizikem není uvažováno v této práci. Ztráta nájemníka může být způsobená jeho neschopností splácet nájemné (nájemník není bonitní).

V mém případě bude největší tlak, v okamžiku kdy skončí nájemník z pražského bytu, jelikož v Praze vlastním pouze jednu nemovitost a případný výpadek bych zaplatila ze svých peněz. Na druhou stranu byty v Praze jsou momentálně velmi žádané a najít vhodného nájemníka by nemělo být časově náročné.

Povaha nájemníka

Tím je myšleno jeho chování k cizí věci. Přeci jen je vědecky dokázáno, že člověk se o cizí věci neumí starat tak jako o jeho. Na druhou stranu je možné, že nalezneme na nájemníka, po kterém nebudeme muset dělat celkovou rekonstrukci bytu. Takoví nájemníci jsou vítání.

Finanční stránka nájemníka

Byt je obsazený, ale nájem není hrazen. Noční můra každého majitele bytu. Potřeba mít tuto situaci vyřešenou v nájemní smlouvě, nebo po ústní domluvě s majitelem. Toto riziko vidím jako největší v Ústeckém kraji, kvůli vysoké nezaměstnanosti a nižšímu příjmu.

Předejít tomuto riziku lze získáním zálohy ve výši například dvou měsíčních nájmů.

5. Hodnocení

Po průzkumu, analýze trhu a vyhodnocení ekonomické výhodnosti jednotlivých variant ve vybraných lokalitách v České republice jsem došla k následujícímu závěru.

	Praha	Ostrava	Ústecký kraj
Počet zakoupených bytů	1	3	7
Cena za byty	3 950 000 Kč	4 070 000 Kč	3 410 000 Kč
Cena za konstrukci	390 000 Kč	267 000 Kč	953 000 Kč
Daň z nabytí nemovitostí	158 000 Kč	162 800 Kč	136 400 Kč
Investice celkem	4 498 000 Kč	4 499 800 Kč	4 499 400 Kč
Celkové náklady na byt (rok)	27 672 Kč	81 420 Kč	179 472 Kč
Příjmy z pronájmu bytů (rok)	266 220 Kč	423 840 Kč	788 460 Kč
Požadovaný zisk	8%	8%	8%
CF pro efektivnost 26let	225 716 Kč	314 007 Kč	540 590 Kč
CF pro efektivnost 30let	170 466 Kč	161 007 Kč	150 988 Kč
Kumulované diskontované CF 26let	-1 792 883 Kč	-888 452 Kč	1 400 548 Kč
Kumulované diskontované CF 30let	-1 666 000 Kč	-763 043 Kč	1 603 909 Kč
NPV	-1 666 000 Kč	-763 043 Kč	1 603 909 Kč
DPP	více než 30 let	více než 30 let	14 let
IRR	3%	6%	13%
CF Finanční 26let	225 716 Kč	314 007 Kč	540 590 Kč
CF Finanční 30let	170 466 Kč	161 007 Kč	150 988 Kč
Kumulované CF 26let	-3 150 107 Kč	-1 036 801 Kč	4 418 307 Kč
Kumulované CF 30let	-2 302 494 Kč	66 227 Kč	6 191 065 Kč

Tabulka 34 - Celkové srovnání výsledků všech lokalit

Z analýzy a průzkumu vyplívá, že za jednu cenu můžeme, v různých koutek České republiky zakoupit různý počet bytů. Konkrétně za 4,5 miliónu v lokalitě Praha 1 byt, Ostrava 3 byty a v Ústeckém kraji dokonce 7 nemovitostí. Do ceny bytů je započítána daň z nabytí nemovitosti, protože se měnil zákon k 1. listopadu 2016 a daň nově platí kupující. Tato změna bohužel jen uměle navýšila ceny bytů na celém území.

Celkovými náklady na byt se myslí různé drobné opravy, příspěvek do fondu oprav a pojištění domácnosti. Z tabulky můžeme vyčíst, že nejvíce nás bude stát Ústecký kraj, protože v něm vlastnime nejvíce bytů. Taktéž příjem z pronájmu je v Ústeckém kraji nejvyšší, i když nájem v této oblasti se drží nejnižší z celé republiky. Jendou za deset let počítám s novou rekonstrukcí každého bytu. Proto CF vychází méně k 30 roku. Celý průběh třiceti let nalezneme v příloze.

Diplomová práce (N)

Požadovanou výnosnost jsem nastavila ve vypracovaném interaktivním tabulkovém procesoru na 8%. Tato položka se dá měnit podle požadavků investora a je nastavená pro všechny oblasti stejně abychom měli srovnatelné výsledky.

CF pro efektivnost máme k dispozici z tabulky ke srovnání ve dvou letech, a to k 26 roku, kdy mi skončil hypoteční úvěr a poté k „životnosti“ nemovitosti a to k 30 roku. Můžeme pozorovat, že čistý zisk za rok vychází lépe k 26. roku, kvůli tomu že v 30 roku máme naplánovanou rekonstrukci. Nejvýhodněji vychází Ústecký kraj.

Kumulované diskontované CF nejlépe vychází v Ústeckém kraji v obou obdobích. Nejhorší je na tom oblast Praha.

Jasným ukazatelem je NPV (čistá současná hodnota), která jako jediná vychází v plusových číslech v oblasti Ústeckého kraje, stejně. Jako DPP (diskontovaná doba návratnosti), která se nám vrátí ve čtrnáctém roce investice. U ostatních lokalit více než 30 let. IRR vnitřní výnosové procento vychází při požadovaném výnosu v nejvýhodnějších oblastech 13% Ústeckém kraji, v Ostravě na 6% a v Praze 3%.

CF finanční poukazuje opět na to, že Ústecký kraj si vede nejlépe z daných lokalit po 26 letech. po 30 letech to je Praha neboť jde zase o opravy v daných bytech a v Praze se investuje do opravy nejméně.

Kumulované CF ve finančním ukazateli jednoznačně poukazuje na výhodnost mít více nemovitostí za méně peněz. Z tohoto hlediska jako nejvýhodnější varianta vychází investice v Ústeckém kraji.

Závěr

Problematika, kterou se tato diplomová práce zabývala lze shrnout do několika bodů, které jsou uvedeny níže.

Při výběru vhodné investice mezi byty, ať už se jedná o byty v Praze, Ostravě nebo Ústeckém kraji, by si měl člověk vždy pečlivě prozkoumat trh a adekvátním propočtem spočítat jeho ekonomickou výhodnost. Důležité faktory, které toto ovlivňují, jsou:

- Výběr velikosti bytu
- Vlastnictví bytu
- Stav nemovitosti
- Možnost financování
- Množství bytů na trhu
- Konkurenční ceny na trhu
- Náklady na samostatný byt

Z provedení výpočtu ekonomické výhodnosti pomoci interaktivního tabulkového procesoru vychází, že nejvýhodnější je investování do Ústeckého kraje.

V Ústeckém kraji se mi podařilo investovat do 7 bytů. Tyto byty jsem za danou cenu dokonce i zrekonstruovala. Od 1. 11. 2016 bylo třeba připočítat i daň z nabytí nemovitosti. Celková počáteční investice byla rovna 4 499 400Kč z toho 500 000Kč vlastní prostředky a zbytek financován hypotečním úvěrem. Při ideálním pronájmu roční čistý příjem činí 540 590Kč. Při této částce se mi investice vrátí do 14 let. Vnitřní výnosová míra IRR tohoto investičního záměru je rovna 14%.

Pomocí analýzy trhu a výpočtu nejlépe vychází Ústecký kraj taky díky nízkým cenám bytů a poměrně vysokým nájmům v kraji.

Seznam použité literatury

Literatura

- [1] CIMBUREK J., HLAVÁČEK M., KOMÁREK L., Vývojové trendy na trhu nemovitostí s ohledem na relevantní datové zdroje. Odhadce a oceňování majetku. 2009, roč. XV, č. 3-4/2009
- [2] Ing. Petr Ph.D. et al Cenové mapy České republiky: Aktuální průměrné ceny bytových, nebytových prostor a pozemků v jednotlivých krajích České republiky. Praha
- [3] Zita PROSTĚJOVSKÁ, Finanční řízení a investování, V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006.
- [4] SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. 1. vydání. Praha: Grada 200. 82 s. ISBN 80- 7169-978-0
- [5] PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3
- [6] Monika NOVOTNÁ, Petr KOUBOVSKÝ, Zákon O dani z nemovitých věcí, Nakladatelství Wolters Kluwer, vydáno 2016, ISBN 8075520033

Internetové zdroje

- [7] <http://www.partners.cz> [online]. [cit. 2016-10-10]. Dostupné z <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- [8] <http://www.cnb.cz> [online]. [cit. 2016-10-10]. Dostupné z https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB37.SUBJEKTY_V_ROLI_X?p_lang=cz&p_DATUM=22.10.2016&p_ROL_KOD=1
- [9] <http://www.ceskenoviny.cz> [online]. [cit. 2016-10-10]. Dostupné z <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/hypotecni-trh-letos-stoupl-o-16-na-rekordnich-102-miliard-kc/1378303>
- [10] <http://www.financnisprava.cz> [online]. [cit. 2016-10-17]. Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

- [11] <http://www.zpravy.cz> [online]. [cit. 2016-10-17]. Dostupné <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=43185>
- [12] <http://docplayer.cz/2739320-Analyza-realitniho-trhu.html> [online]. [cit. 2016-10-17].
- [13] <http://www.idnes.cz> [online]. [cit. 2016-10-24]. Dostupné <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>
- [14] <http://www.ocenovani-znojensko.webnode.cz> [online]. [cit. 2016-10-24]. Dostupné <http://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/factory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>
- [15] <http://www.vups.cz> [online]. [cit. 2016-10-31]. Dostupné http://www.vupsv.cz/index.php?p=economic_social_indicators
- [16] <http://www.idnes.cz> [online]. [cit. 2016-10-31]. Dostupné https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny?_3_formDate=
- [17] <http://www.realitymix.cz> [online]. [cit. 2016-11-10]. Dostupné <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>
- [18] https://www.ekf.vsb.cz/export/sites/ekf/rmfr/.content/galerie-dokumentu/2014/plne-zneni-prispevku/Borovcova.Martina_1.pdf [online]. [cit. 2016-11-17].
- [19] <http://www.csob.cz> [online]. [cit. 2016-11-21]. Dostupné <https://www.csob.cz/portal/lide/potreby/bydleni/lepsi-bydleni/jake-mam-naklady-spojene-s-bydlenim>
- [20] <http://www.czso.cz> [online]. [cit. 2016-12-1]. Dostupné <https://www.czso.cz/csu/xu/nezamestnanost-v-usteckem-kraji-k-31-rijnu-2016>
- [21] <https://www.sreality.cz> [online]. [cit. 2016-12-1].
- [22] <https://www.hypoindex.cz> [online]. [cit. 2016-12-1]. Dostupné

<http://www.hypoindex.cz/2015-rok-hypotecnich-rekordu-2016-rok-ocekavanych-zmen/>

<http://www.hypoindex.cz/ceny-bytu-rostou-je-konec-krize-nebo-zacina-dalsi/>

[23]

http://dspace.upce.cz/bitstream/handle/10195/55745/Blahutoval_AnalyzaVyvoje_JN_2014.pdf?sequence=2 [online]. [cit. 2016-10-17]. Dostupné

[24] <http://www.finparada.cz/3845-Jak-sel-vyvoj-cen-hypotek-a-jake-urokove-sazby-lze-ocekavat.aspx> [online]. [cit. 2016-10-17]. Dostupné

[25]

http://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/56272/JezdinovaH_VyvojRealitniho_JN_2014.pdf?sequence=2 [online]. [cit. 2016-11-15]. Dostupné

[26] <http://lea.ecn.cz/cdoze/vypocet.html>

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Seznam bank ke dni 22.10.2016 zdroj ČNB [8]	17
Tabulka 2 - Seznam Bank a přehled hypotečních úvěrů	27
Tabulka 3 - Předběžný výpočet hypotečních úvěrů na 4 000 000Kč	28
Tabulka 4 - Úvěry klientů, zdroj: www.czso.cz.....	36
Tabulka 5 - Srovnání cen bytů na m2, zdroj: www.realitymix.cz [17]	38
Tabulka 6 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8.....	46
Tabulka 7 – Náklady na bydlení Kobylisy, Luhovská, Praha 8	48
Tabulka 8 - Srovnání nájmu v Praze	48
Tabulka 9 - Náklady pro získání nemovitosti a měsíční poplatky, Praha.....	49
Tabulka 11 - Hrabové, Ostrava.....	52
Tabulka 12 – Náklady na bydlení v Hrabové, Ostrava.....	54
Tabulka 13 - Repinova, Ostrava	54
Tabulka 14 – Náklady na bydlení v Repinové, Ostrava	55
Tabulka 15 - Newtonova, Ostrava	56

Diplomová práce (N)

Tabulka 16 – Náklady na bydlení v Newtonova, Ostrava	57
Tabulka 17 – Srovnání nájmů v Ostravě.....	58
Tabulka 18 - Náklady pro získání nemovitosti a měsíční poplatky, Ostrava	58
Tabulka 19 - Kamenná, Chomutov	62
Tabulka 20 – Náklady na bydlení v Kamenná, Chomutov	64
Tabulka 21 - u Zámeckého parku, Litvínov.....	64
Tabulka 22 – Náklady na bydlení u Zámeckého parku, Litvínov.....	65
Tabulka 23 - u Březenecká, Chomutov	66
Tabulka 24 – Náklady na bydlení u Březenecká, Chomutov	67
Tabulka 25 - Za Chlumem, Bílina	67
Tabulka 26 - Náklady na bydlení Za Chlumem, Bílina	68
Tabulka 27 - Kamenný vrch, Chomutov.....	69
Tabulka 28 – Náklady na bydlení v Kamenném vrchu, Chomutov	70
Tabulka 29 - Příkopech, Vejprty	70
Tabulka 30 – Náklady na bydlení v Příkopech, Vejprty	71
Tabulka 31 - Jiráskové, Bilina.....	72
Tabulka 32 – Náklady na bydlení v Jiráskové, Bilina.....	73
Tabulka 33 – Srovnání nájmu v Ústeckém kraji.....	73
Tabulka 34 - Náklady pro získání nemovitostí na měsíční poplatky, Ústecký kraj....	74
Tabulka 35 - Celkové srovnání výsledků všech lokalit.....	80

Seznam grafů

Graf 1 – Hypoteční trh v Česku, zdroj Hypoteční banka, ČTK.....	24
Graf 2 – Sazba hypotečních úvěrů, zdroj: HypoINDEX [22]	25
Graf 3 - Vývoj stavební výroby v ČR (v mil. Kč), zdroj: ČSU.....	32
Graf 4 - Počet obyvatel v letech 1950 - 2015, zdroj: ČSÚ	33
Graf 5 - Vývoj HDP, průmyslové produkce a stavební produkce v ČR, zdroj: ČSÚ..	34
Graf 6 - Vývoj míry nezaměstnanosti v ČR, zdroj: vupsv.cz	34
Graf 7 - Vývoj míry nezaměstnanosti v ČR do r 2016, zdroj: ČSÚ	35
Graf 8 - Vývoj životního minima, průměrné a minimální mzdy, zdroj: www.vupsv.cz	35

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]	46
Obrázek 2 - Obrázek 1 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21] ..	46
Obrázek 3 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]	47
Obrázek 4 - Kobylisy, Luhovská, Praha 8, zdroj: www.Sreality.cz[21]	47
Obrázek 5 - CashFlow pro Efektivnost Praha, první 3 roky	50
Obrázek 6 - CashFlow pro Efektivnost Praha, poslední 3 roky.....	50
Obrázek 7 - CashFlow pro Investování Praha, první 3 roky	51
Obrázek 8 - CashFlow pro Investování Praha, poslední 3 roky.....	51
Obrázek 9 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	52
Obrázek 10 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	52
Obrázek 11 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	53
Obrázek 12 - Hrabové, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	53
Obrázek 13 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	55
Obrázek 14 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	55
Obrázek 15 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	55
Obrázek 16 - Repinova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21]	55
Obrázek 17 - Newtonova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21].....	56
Obrázek 18 - Newtonova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21].....	56
Obrázek 19 - Newtonova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21].....	57
Obrázek 20 - Newtonova, Ostrava, zdroj: www.Sreality.cz[21].....	57
Obrázek 21 - CashFlow pro efektivnost Ostrava, první 3 roky.....	60
Obrázek 22 - CashFlow pro Efektivnost Ostrava, poslední 3 roky.....	60
Obrázek 23 - CashFlow pro Investování Ostrava, první 3 roky	61
Obrázek 24 - CashFlow pro Investování Ostrava, poslední 3 roky	61
Obrázek 25 - Kamenná, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz[21]	62

Diplomová práce (N)

Obrázek 26 -Kamenná, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	62
Obrázek 27 - Kamenná, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	63
Obrázek 28 - Kamenná, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	63
Obrázek 29 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	65
Obrázek 30 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	65
Obrázek 31 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	65
Obrázek 32 - u Zámeckého parku, Litvínov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	65
Obrázek 33 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	66
Obrázek 34 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	66
Obrázek 35 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	67
Obrázek 36 - u Březenecká, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	67
Obrázek 37 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	68
Obrázek 38 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	68
Obrázek 39 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	68
Obrázek 40 - Za Chlumem, Bílina, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	68
Obrázek 41 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	69
Obrázek 42 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	69
Obrázek 43 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	70
Obrázek 44 - Kamenný vrch, Chomutov, zdroj: www.Sreality.cz [21]	70
Obrázek 45 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	71
Obrázek 46 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	71
Obrázek 47 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	71
Obrázek 48 - Příkopech, Vejprty, zdroj: www.Sreality.cz [21].....	71
Obrázek 49 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz [21]	72
Obrázek 50 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz [21]	72
Obrázek 51 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz [21]	72

Diplomová práce (N)

Obrázek 52 - Jiráskové, Bilina, zdroj: www.Sreality.cz [21]	72
Obrázek 53 - CashFlow pro Efektivnost Ústecký kraj, první 3 roky	76
Obrázek 54 - CashFlow pro Efektivnost Ústecký kraj, poslední 3 roky	76
Obrázek 56 - CashFlow pro Investování Ústecký kraj, první 3 roky	77
Obrázek 55 - CashFlow pro Investování Ústecký kraj, poslední 3 roky	77

Přílohy

Excel Praha

Investice do bytů

Jméno investice Praha

K vyplnění pouze šedá pole

Počet m2 plochy	87
Cena za pronájem m2 plochy domácnosti	255

Sazba daně z příjmu (%)	15%
Životnost bytu (roky)	30
Celkové investiční náklady bez DPH	4 500 000
Doba trvání investiční fáze (roky)	1

Výše provozních nákladů (%)	4%
Požadovaný výnos (%)	8%

Příjem za pronájem (měsíc) / m2 / Služby (měsíc) / Opravy	22 185 Kč	87	2 306 Kč	65 000 Kč
Praha 8, 1 Luhovská	22 185	87	2 306	65 000

Náklady za byt	221 441,60 Kč	/rok
Hypotéka	187 269,60 Kč	/rok
Služby	27 672,00 Kč	/rok
Mimořádný náklad na opravy 10let	65 000 Kč	

CF Finanční

Výše úvěru	4 000 000 Kč
Úroková sazba	1,29% p.a.
Splatnost	25 let

Výše vlastního jmění	500 000,00 Kč
----------------------	---------------

Výpočet měsíční splátky 15 606 Kč

CashFlow pro efektivnost

	Rok	Příjmy z pronájmu bytu	Výše investičních nákladů (rok)	Výše provozních nákladů	Odpisy	Zisk před zdaněním	Daň z příjmu	CF pro efektivnost	Diskontované CF	Kumulované disk. CF
Investiční fáze	0		4 500 000							
Provozní fáze	1	266 220	4 500 000	27 672	63 000	175 548	26 332	-4 287 784	-3 970 171	-3 970 171
	2	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	193 515	-3 776 656
	3	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	179 180	-3 597 475
	4	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	165 908	-3 431 567
	5	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	153 618	-3 277 949
	6	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	142 239	-3 135 710
	7	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	131 703	-3 004 007
	8	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	121 947	-2 882 059
	9	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	112 914	-2 769 145
	10	266 220		92 672	153 000	20 548	3 082	170 466	78 959	-2 690 187
	11	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	96 806	-2 593 381
	12	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	89 635	-2 503 746
	13	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	82 995	-2 420 751
	14	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	76 847	-2 343 904
	15	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	71 155	-2 272 749
	16	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	65 884	-2 206 864
	17	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	61 004	-2 145 860

Diplomová práce (N)

Provozní fáze	18	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	56 485	-2 089 375
	19	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	52 301	-2 037 074
	20	266 220		92 672	153 000	20 548	3 082	170 466	36 573	-2 000 501
	21	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	44 840	-1 955 661
	22	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	41 518	-1 914 143
	23	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	38 443	-1 875 700
	24	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	35 595	-1 840 105
	25	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	32 959	-1 807 146
	26	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	30 517	-1 776 629
	27	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	28 257	-1 748 372
	28	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	26 164	-1 722 209
	29	266 220		27 672	153 000	85 548	12 832	225 716	24 226	-1 697 983
	30	266 220		92 672	153 000	20 548	3 082	170 466	16 940	-1 681 043

NPV	-1 681 042,92 Kč
DPP	X
IRR	3%

CashFlow pro Investování

	Rok	Zůstatek vlastních zdrojů	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Příjmy z pronájmu	Výše investičních nákladů na stavbu	Výše provozních nákladů	Úvěr	Zůstatek	Výše úroku	Úhrada jistiny	Odpisy	Zisk před zdaněním	daň z příjmu	CF Finanční	Kumulované CF
Investiční fáze	0		500 000	4 000 000					4 000 000							
Provozní fáze	1		500 000	4 000 000	266 220	4 500 000	27 672		3 863 395	51 600	136 605	63 000	123 948	18 592	50 343	-4 261 452
	2				266 220		27 672		3 725 027	49 838	138 368	153 000	35 710	5 357	44 986	-4 216 466
	3				266 220		27 672		3 584 875	48 053	140 152	153 000	37 495	5 624	44 718	-4 171 747
	4				266 220		27 672		3 442 914	46 245	141 960	153 000	39 303	5 895	44 447	-4 127 300
	5				266 220		27 672		3 299 122	44 414	143 792	153 000	41 134	6 170	44 173	-4 083 128
	6				266 220		27 672		3 153 476	42 559	145 647	153 000	42 989	6 448	43 894	-4 039 233
	7				266 220		27 672		3 005 950	40 680	147 525	153 000	44 868	6 730	43 612	-3 995 621
	8				266 220		27 672		2 856 522	38 777	149 429	153 000	46 771	7 016	43 327	-3 952 294
	9				266 220		27 672		2 705 166	36 849	151 356	153 000	48 699	7 305	43 038	-3 909 256
	10				266 220		92 672		2 551 857	34 897	153 309	153 000	-14 349	0	-14 657	-3 923 913
	11				266 220		27 672		2 396 571	32 919	155 286	153 000	52 629	7 894	42 448	-3 881 465

Diplomová práce (N)

	12			266 220		27 672		2 239 281	30 916	157 290	153 000	54 632	8 195	42 148	-3 839 317
	13			266 220		27 672		2 079 962	28 887	159 319	153 000	56 661	8 499	41 843	-3 797 474
	14			266 220		27 672		1 918 589	26 832	161 374	153 000	58 716	8 807	41 535	-3 755 939
	15			266 220		27 672		1 755 133	24 750	163 456	153 000	60 798	9 120	41 223	-3 714 716
	16			266 220		27 672		1 589 569	22 641	165 564	153 000	62 907	9 436	40 907	-3 673 809
	17			266 220		27 672		1 421 869	20 505	167 700	153 000	65 043	9 756	40 586	-3 633 223
	18			266 220		27 672		1 252 006	18 342	169 863	153 000	67 206	10 081	40 262	-3 592 961
	19			266 220		27 672		1 079 951	16 151	172 054	153 000	69 397	10 410	39 933	-3 553 028
	20			266 220		92 672		905 677	13 931	174 274	153 000	6 617	992	-15 650	-3 568 678
	21			266 220		27 672		729 155	11 683	176 522	153 000	73 865	11 080	39 263	-3 529 415
	22			266 220		27 672		550 356	9 406	178 799	153 000	76 142	11 421	38 921	-3 490 493
	23			266 220		27 672		369 250	7 100	181 106	153 000	78 448	11 767	38 575	-3 451 918
	24			266 220		27 672		185 808	4 763	183 442	153 000	80 785	12 118	38 225	-3 413 693
	25			266 220		27 672		-0	2 397	185 808	153 000	83 151	12 473	37 870	-3 375 823
	26			266 220		27 672		0	0	0	153 000	85 548	12 832	225 716	-3 150 107
	27			266 220		27 672		0	0	0	153 000	85 548	12 832	225 716	-2 924 391
Provozní fáze	28			266 220		27 672		0	0	0	153 000	85 548	12 832	225 716	-2 698 676
	29			266 220		27 672		0	0	0	153 000	85 548	12 832	225 716	-2 472 960
	30			266 220		92 672		0	0	0	153 000	20 548	3 082	170 466	-2 302 494

Excel Ostrava

Investice do bytů

Jméno investice Ostrava

K vyplnění pouze šedá pole

Počet m2 plochy	256
Cena za pronájem m2 plochy domácnosti	138

Sazba daně z příjmu (%)	15%
Životnost bytu (roky)	30
Celkové investiční náklady bez DPH	4 500 000
Doba trvání investiční fáze (roky)	1

Výše provozních nákladů (%)	4%
Požadovaný výnos (%)	8%

Příjem za pronájem (měsíc) / m2 / Služby (měsíc) / Opravy	35 320 Kč	256	6 785 Kč	180 000 Kč
1 Ostrava, Hrabová 3+1	10 530	81	2 147	65 000
2 Ostrava, Repinova 3+1	13 090	85	2 253	45 000
3 Ostrava Newtonova 3+1	11 700	90	2 385	70 000

Náklady za byt	286 689,60 Kč	/rok
Hypotéka	187 269,60 Kč	/rok
Služby	81 420,00 Kč	/rok
Mimořádný náklad na opravy 10let	180 000 Kč	

CF Finanční

Výše úvěru	4 000 000 Kč	
Úroková sazba	1,29%	p.a.
Splatnost	25	let

Výše vlastního jmění	500 000,00 Kč
----------------------	---------------

Výpočet měsíčně splátky	15 606 Kč
-------------------------	-----------

CashFlow pro Efektivnost

	Rok	Příjmy z pronájmu bytu	Výše investičních nákladů (rok)	Výše provozních nákladů	Odpisy	Zisk před zdaněním	Daň z příjmu	CF pro efektivnost	diskontované CF	Kumulované disk. CF
Investiční fáze										
	0		4 500 000							
Provozní fáze	1	423 840	4 500 000	81 420	63 000	279 420	41 913	-4 199 493	-3 888 419	-3 888 419
	2	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	269 210	-3 619 209
	3	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	249 269	-3 369 940
	4	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	230 805	-3 139 136
	5	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	213 708	-2 925 428
	6	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	197 878	-2 727 550
	7	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	183 220	-2 544 330
	8	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	169 648	-2 374 682
	9	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	157 082	-2 217 600
	10	423 840		261 420	153 000	9 420	1 413	161 007	74 577	-2 143 023
	11	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	134 672	-2 008 351
	12	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	124 697	-1 883 654
	13	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	115 460	-1 768 194
	14	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	106 907	-1 661 287
	15	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	98 988	-1 562 299
	16	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	91 656	-1 470 643
	17	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	84 866	-1 385 777

Diplomová práce (N)

Provozní fáze	18	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	78 580	-1 307 197
	19	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	72 759	-1 234 438
	20	423 840		261 420	153 000	9 420	1 413	161 007	34 544	-1 199 894
	21	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	62 379	-1 137 515
	22	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	57 759	-1 079 756
	23	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	53 480	-1 026 276
	24	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	49 519	-976 757
	25	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	45 851	-930 907
	26	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	42 454	-888 452
	27	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	39 310	-849 143
	28	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	36 398	-812 745
	29	423 840		81 420	153 000	189 420	28 413	314 007	33 702	-779 044
	30	423 840		261 420	153 000	9 420	1 413	161 007	16 000	-763 043

NPV	-763 043,10 Kč
DPP	X
IRR	6%

CashFlow pro investování

	Rok	Zůstatek vlastních zdrojů	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Příjmy z pronájmu	Výše investičních nákladů na stavbu	Výše provozních nákladů	Úvěr	Zůstatek	Výše úroku	Úhrada jistiny	Odpisy	Zisk před zdaněním	daň z příjmu	CF Finanční	Kumulované CF
Investiční fáze	0		500 000	4 000 000					4 000 000							
Provozní fáze	1		500 000	4 000 000	423 840	4 500 000	81 420		3 863 395	51 600	136 605	63 000	227 820	34 173	154 215	-4 157 580
	2				423 840		81 420		3 725 027	49 838	138 368	153 000	139 582	20 937	133 277	-4 024 303
	3				423 840		81 420		3 584 875	48 053	140 152	153 000	141 367	21 205	133 010	-3 891 293
	4				423 840		81 420		3 442 914	46 245	141 960	153 000	143 175	21 476	132 738	-3 758 555
	5				423 840		81 420		3 299 122	44 414	143 792	153 000	145 006	21 751	132 464	-3 626 091
	6				423 840		81 420		3 153 476	42 559	145 647	153 000	146 861	22 029	132 185	-3 493 905
	7				423 840		81 420		3 005 950	40 680	147 525	153 000	148 740	22 311	131 904	-3 362 002
	8				423 840		81 420		2 856 522	38 777	149 429	153 000	150 643	22 596	131 618	-3 230 384
	9				423 840		81 420		2 705 166	36 849	151 356	153 000	152 571	22 886	131 329	-3 099 055
	10				423 840		261 420		2 551 857	34 897	153 309	153 000	-25 477	0	-25 785	-3 124 840
	11				423 840		81 420		2 396 571	32 919	155 286	153 000	156 501	23 475	130 740	-2 994 100
	12				423 840		81 420		2 239 281	30 916	157 290	153 000	158 504	23 776	130 439	-2 863 661
	13				423 840		81 420		2 079 962	28 887	159 319	153 000	160 533	24 080	130 135	-2 733 527

Diplomová práce (N)

	14			423 840		81 420		1 918 589	26 832	161 374	153 000	162 588	24 388	129 826	-2 603 700
	15			423 840		81 420		1 755 133	24 750	163 456	153 000	164 670	24 701	129 514	-2 474 186
	16			423 840		81 420		1 589 569	22 641	165 564	153 000	166 779	25 017	129 198	-2 344 988
	17			423 840		81 420		1 421 869	20 505	167 700	153 000	168 915	25 337	128 877	-2 216 111
	18			423 840		81 420		1 252 006	18 342	169 863	153 000	171 078	25 662	128 553	-2 087 558
	19			423 840		81 420		1 079 951	16 151	172 054	153 000	173 269	25 990	128 224	-1 959 333
	20			423 840		261 420		905 677	13 931	174 274	153 000	-4 511	0	-25 785	-1 985 119
	21			423 840		81 420		729 155	11 683	176 522	153 000	177 737	26 661	127 554	-1 857 565
	22			423 840		81 420		550 356	9 406	178 799	153 000	180 014	27 002	127 213	-1 730 352
	23			423 840		81 420		369 250	7 100	181 106	153 000	182 320	27 348	126 867	-1 603 485
	24			423 840		81 420		185 808	4 763	183 442	153 000	184 657	27 699	126 516	-1 476 969
	25			423 840		81 420		0	2 397	185 808	153 000	187 023	28 053	126 161	-1 350 808
	26			423 840		81 420		0	0	0	153 000	189 420	28 413	314 007	-1 036 801
	27			423 840		81 420		0	0	0	153 000	189 420	28 413	314 007	-722 794
Provozní fáze	28			423 840		81 420		0	0	0	153 000	189 420	28 413	314 007	-408 787
	29			423 840		81 420		0	0	0	153 000	189 420	28 413	314 007	-94 780
	30			423 840		261 420		0	0	0	153 000	9 420	1 413	161 007	66 227

Excel Ústecký kraj

Investice do bytů

Jméno investice

Ústecký kraj

K vyplnění pouze šedá pole

Počet m2 plochy	569
Cena za pronájem m2 plochy domácnosti	115

Sazba daně z příjmu (%)	15%
Životnost bytu (roky)	30
Celkové investiční náklady bez DPH	4 500 000
Doba trvání investiční fáze (roky)	1

Výše provozních nákladů (%)	4%
Požadovaný výnos (%)	8%

Příjem za pronájem (měsíc) / m2 / Služby (měsíc) / Opravy	65 705 Kč	569	14 956 Kč	458 000 Kč
1 Vejprty, Na Příkopech	11 890	82	2 120	65 000
2 Bílina, Jirásková	8 800	80	2 120	60 000
3 Chomutov, Kamenný vrch	10 000	80	2 120	70 000
4 Litvínov, U zámeckého parku	9 775	85	2 253	78 000
5 Chomutov, Březenecká	8 200	82	2 050	65 000
6 Chomutov, Kamenná	8 400	80	2 120	60 000
7 Bílina, Sídliště za Chlumem	8 640	80	2 173	60 000

Náklady za byt	412 541,60 Kč	/rok
Hypotéka	187 269,60 Kč	/rok
Služby	179 472,00 Kč	/rok
Mimořádný náklad na opravy 10let	458 000 Kč	

CF Finanční

Výše úvěru	4 000 000 Kč	
Úroková sazba	1,29%	p.a.
Splatnost	25	let

Výše vlastního jmění	500 000,00 Kč
----------------------	---------------

Výpočet měsíční splátky	15 606 Kč
-------------------------	-----------

CashFlow pro Efektivnost

	Rok	Příjmy z pronájmu bytu	Výše investičních nákladů (rok)	Výše provozních nákladů	Odpisy	Zisk před zdaněním	Daň z příjmu	CF pro efektivnost	diskontované CF	Kumulované disk. CF
Investiční fáze	0		4 500 000							
Provozní fáze	1	788 460	4 500 000	179 472	63 000	545 988	81 898	-3 972 910	-3 678 621	-3 678 621
	2	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	463 469	-3 215 152
	3	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	429 138	-2 786 014
	4	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	397 350	-2 388 665
	5	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	367 916	-2 020 748
	6	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	340 663	-1 680 085
	7	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	315 429	-1 364 656
	8	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	292 064	-1 072 592
	9	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	270 429	-802 163
	10	788 460		637 472	153 000	-2 012	0	150 988	69 937	-732 226
	11	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	231 850	-500 376
	12	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	214 676	-285 701
	13	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	198 774	-86 927
	14	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	184 050	97 123

Diplomová práce (N)

	15	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	170 416	267 539
	16	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	157 793	425 332
	17	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	146 105	571 437
	18	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	135 282	706 719
	19	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	125 261	831 980
	20	788 460		637 472	153 000	-2 012	0	150 988	32 394	864 374
	21	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	107 391	971 766
	22	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	99 436	1 071 202
	23	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	92 071	1 163 273
	24	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	85 251	1 248 523
	25	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	78 936	1 327 459
	26	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	73 089	1 400 548
	27	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	67 675	1 468 222
Provozní fáze	28	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	62 662	1 530 884
	29	788 460		179 472	153 000	455 988	68 398	540 590	58 020	1 588 904
	30	788 460		637 472	153 000	-2 012	0	150 988	15 005	1 603 909

NPV	1 603 909,21 Kč
DPP	14
IRR	13%

CashFlow pro Investování

	Rok	Zůstatek vlastních zdrojů	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	příjmy z pronájmu	Výše investičních nákladů na stavbu	Výše provozních nákladů	Úvěr	Zůstatek	Výše úroku	Úhrada jistiny	Odpisy	Zisk před zdaněním	daň z příjmu	CF Finanční	Kumulované CF
Investiční fáze	0		500 000	4 000 000				4 000 000								
Provozní fáze	1		500 000	4 000 000	788 460	4 500 000	179 472		3 863 395	51 600	136 605	63 000	494 388	74 158	420 783	-3 891 012
	2				788 460		179 472		3 725 027	49 838	138 368	153 000	406 150	60 923	359 860	-3 531 152
	3				788 460		179 472		3 584 875	48 053	140 152	153 000	407 935	61 190	359 592	-3 171 559
	4				788 460		179 472		3 442 914	46 245	141 960	153 000	409 743	61 461	359 321	-2 812 238
	5				788 460		179 472		3 299 122	44 414	143 792	153 000	411 574	61 736	359 047	-2 453 192
	6				788 460		179 472		3 153 476	42 559	145 647	153 000	413 429	62 014	358 768	-2 094 423
	7				788 460		179 472		3 005 950	40 680	147 525	153 000	415 308	62 296	358 486	-1 735 937
	8				788 460		179 472		2 856 522	38 777	149 429	153 000	417 211	62 582	358 201	-1 377 736
	9				788 460		179 472		2 705 166	36 849	151 356	153 000	419 139	62 871	357 912	-1 019 824
	10				788 460		637 472		2 551 857	34 897	153 309	153 000	-36 909	0	-37 217	-1 057 041
	11				788 460		179 472		2 396 571	32 919	155 286	153 000	423 069	63 460	357 322	-699 719
	12				788 460		179 472		2 239 281	30 916	157 290	153 000	425 072	63 761	357 022	-342 697
	13				788 460		179 472		2 079 962	28 887	159 319	153 000	427 101	64 065	356 717	14 020

Diplomová práce (N)

	14			788 460		179 472		1 918 589	26 832	161 374	153 000	429 156	64 373	356 409	370 429
	15			788 460		179 472		1 755 133	24 750	163 456	153 000	431 238	64 686	356 097	726 526
	16			788 460		179 472		1 589 569	22 641	165 564	153 000	433 347	65 002	355 781	1 082 307
	17			788 460		179 472		1 421 869	20 505	167 700	153 000	435 483	65 322	355 460	1 437 767
	18			788 460		179 472		1 252 006	18 342	169 863	153 000	437 646	65 647	355 136	1 792 903
	19			788 460		179 472		1 079 951	16 151	172 054	153 000	439 837	65 976	354 807	2 147 710
	20			788 460		637 472		905 677	13 931	174 274	153 000	-15 943	0	-37 217	2 110 493
	21			788 460		179 472		729 155	11 683	176 522	153 000	444 305	66 646	354 137	2 464 630
	22			788 460		179 472		550 356	9 406	178 799	153 000	446 582	66 987	353 795	2 818 425
	23			788 460		179 472		369 250	7 100	181 106	153 000	448 888	67 333	353 449	3 171 875
	24			788 460		179 472		185 808	4 763	183 442	153 000	451 225	67 684	353 099	3 524 974
	25			788 460		179 472		-0	2 397	185 808	153 000	453 591	68 039	352 744	3 877 718
	26			788 460		179 472		0	0	0	153 000	455 988	68 398	540 590	4 418 307
	27			788 460		179 472		0	0	0	153 000	455 988	68 398	540 590	4 958 897
Provozní fáze	28			788 460		179 472		0	0	0	153 000	455 988	68 398	540 590	5 499 487
	29			788 460		179 472		0	0	0	153 000	455 988	68 398	540 590	6 040 077
	30			788 460		637 472		0	0	0	153 000	-2 012	0	150 988	6 191 065