





Series on Advanced Economic Issues  
Faculty of Economics, VŠB-TU Ostrava

Eva Janasová

David Slavata

Jiří Ardielli

**SPECIFIKACE MÍRY KAPITALIZACE  
VYBRANÉHO SEGMENTU REALITNÍHO  
TRHU**

**ANALYTICKO-STATISTICKÁ STUDIE TRHU S BYTY  
V OSTRAVĚ**

Ostrava, 2014

Eva Janasová, David Slavata  
Department of Public Economics  
Faculty of Economics  
VŠB-Technical University of Ostrava  
Sokolská 33  
701 21 Ostrava, CZ  
eva.janasova@vsb.cz, david.slavata@vsb.cz

Jiří Ardielli  
Faculty of Mining and Geology  
VŠB-Technical University of Ostrava  
17. listopadu 15  
708 33 Ostrava, CZ  
jiri.ardielli@vsb.cz

Recenze  
René Butkov, soudní znalec  
Vladimír Žítek, Masarykova univerzita, Brno

This publication is the output of research activity by the research team of the project No. SP 2012/163.

The text should be cited as follows: Janasová, E., Slavata, D., Ardielli, J. (2014). *Specifikace míry kapitalizace vybraného segmentu realitního trhu. Analyticko-statistická studie trhu s byty v Ostravě*. SAEI, vol. 31. Ostrava: VSB-TU Ostrava.

© VŠB-TU Ostrava 2014  
Printed in Grafico, s. r. o.  
Cover design by MD communications, s. r. o.

ISBN 978-80-248-3670-6

# Předmluva

Předkládaná kniha se zabývá analýzou trhu s byty a její vazbou na problematiku oceňování majetku. Hlavní pozornost je věnována charakteristice a analýze tržních cen bytových jednotek a podrobnému zmapování míry kapitalizace v daném regionu za pomoci výnosového a porovnávacího způsobu oceňování.

Realizace výzkumného záměru je zamýšlena a lokalizována pro omezenou oblast. Veškerá data a analýzy jsou zpracovávány pro město Ostravu. Přesto autoři věří, že publikace může být přínosná pro čtenáře z kteréhokoliv regionu, ve smyslu využití aplikovaných metodických postupů.

Publikace je směřována širokému okruhu zájemců. Možnost využití je spatřována v realitní, znalecké a investorské praxi, dále jako ukázka praktické aplikace metod oceňování v praxi, vhodná pro studenty vysokých škol magisterského i doktorského studia, nebo jako přehled aktuální situace na trhu s byty v regionu, vhodný pro odbornou i laickou veřejnost zabývající se uvedenou problematikou.

Kniha je rozčleněna do osmi kapitol. První kapitola byla věnována úvodu do problematiky a vytčeným cílům publikace. V druhé kapitole je na základě veřejně dostupných statistických dat a vlastních dlouhodobých výzkumů realitního trhu charakterizován vývoj bytového fondu a trhu s byty na úrovni regionu.

Třetí kapitola je věnována metodice stanovení míry kapitalizace a jejího užití při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Jsou vymezeny základní principy oceňovacích metod a prezentována teoretická východiska pro ocenění způsobem výnosovým, nákladovým a porovnávacím. Dále je popsána jejich aplikace v praxi a možnost jejich využití pro dosažení cílů vytyčených v předkládané publikaci. Jsou zde rozebrány metody sběru a zpracování dat a prezentována struktura databáze prodeje a nájmu.

Čtvrtá kapitola popisuje a hodnotí po kvantitativní a kvalitativní stránce databázi prodeje a nájmu. Zabývá se analýzou inzerátů z několika pohledů, kterými jsou: opakování (aktualizace) jednotlivých inzerátů, analýza četností inzerátů podle velikosti bytu, lokality, druhu vlastnictví, druhu konstrukce a umístění v podlaží pro prodej i pro nájmy.

Pátá kapitola je věnována popisu trhu s byty v Ostravě. Jsou zde shrnuty výstupy výzkumu formou rozmanitých druhů analýz, které vyhodnocují danou problematiku do šířky i do hloubky se zaměřením na užší části vzorku podle jejich specifik. Jsou zde vyhodnoceny průměrné ceny, rozlohy a četnosti bytů k prodeji i pronájmu podle velikosti, lokality a druhu vlastnictví v rámci Ostravy. Zvláštní

pozornost je pak věnována třem městským obvodům s nejčetnějším výskytem inzerátů, kde pro každou z těchto lokalit probíhalo vyhodnocení bytů zvlášť. Zvýšená pozornost je věnována kapitole, která se zabývá vyhodnocením jednotkových cen bytů. Ty jsou zde analyzovány z pohledu velikosti bytu, lokality a druhu vlastnictví. Dále jsou zde provedeny analýzy vztahu mezi výměrou bytu a jednotkovou cenou, a to rovněž v kontextu s velikostními kategoriemi bytů, pro něž jsou zvlášť prováděny analýzy. Kapitola pět rovněž obsahuje rozsáhlou podkapitolu, která se zabývá analýzou prodejnosti a pronajimatelnosti bytů v Ostravě pro jednotlivé velikostní kategorie bytů. Prodejnost a pronajimatelnost byla ještě zvlášť analyzována pro tři vybrané městské obvody s nejčetnějším výskytem inzerátů.

Kapitola šest se věnuje jedné ze stěžejních částí monografie, a to stanovení hrubé míry kapitalizace pro byty v Ostravě. Analýzy jsou prováděny na úrovni městských obvodů, velikostních kategorií bytů a na úrovni druhu vlastnictví. Výpočet rovněž proběhl zvlášť pro tři vybrané městské obvody.

V sedmé kapitole jsou na základě závěrů analýz vytvořeny agregované výstupy výzkumu, jsou předloženy mapové výstupy. V závěru publikace jsou shrnuty dosažené cíle výzkumu.

Tato publikace byla zpracována kolektivem autorů v rámci vědecko-výzkumného projektu *Specifikace míry kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti* (SP 2012/163).

Od doby vytváření publikace do doby vydání došlo v českém právním prostředí ke změnám v koncepci daně z nabytí nemovitých věcí č. 338/1992 Sb., ke změnám ve vyhlášce o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. a také vstoupil v platnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a celá řada dalších souvisejících právních předpisů.

Vzhledem k tomuto dynamickému vývoji (který stále trvá) byli autoři konfrontováni s novými skutečnostmi a s rozhodnutím, do jaké míry provést implementaci změn do již hotového kompaktního textu. Na základě doporučení oponentů byly tedy některé změny upraveny dle nového stavu. Zbytek pak byl ponechán v právní terminologii a právní skutečnosti roku 2013 s tím, že toto nemá zásadní vliv na metodiku a výsledky prováděného šetření, kdy v šetření byly použita data z roku 2012 a 2013.

Eva Janasová, David Slavata, Jiří Ardielli  
Ostrava, červenec 2013







# Obsah

<b>Předmluva .....</b>	<b>V</b>
<b>Obsah .....</b>	<b>IX</b>
<b>Podrobný obsah .....</b>	<b>XI</b>
<b>Seznam zkratk a symbolů .....</b>	<b>XV</b>
<b>Kapitola 1 Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitola 2 Charakteristika regionálního bytového fondu, trhu s byty a jeho vývoj .....</b>	<b>3</b>
2.1 Základní statistické údaje o bydlení v ČR .....	3
2.2 Charakteristika trhu s byty v MSK.....	6
2.3 Trh s byty v Ostravě .....	10
<b>Kapitola 3 Teoretická východiska a metodika stanovení míry kapitalizace ve vybraném segmentu realitního trhu .....</b>	<b>15</b>
3.1 Základní charakteristika oceňovacích přístupů.....	15
3.2 Administrativní a tržní určení výnosové hodnoty .....	19
3.3 Míra kapitalizace.....	20
3.4 Metodika výpočtu míry kapitalizace .....	25
3.5 Zajištění dat pro stanovení míry kapitalizace .....	26
<b>Kapitola 4 Celkové statistické zhodnocení databáze prodeje a nájmu.....</b>	<b>33</b>
4.1 Nabídka bytů k prodeji.....	33
4.2 Nabídka bytů k pronájmu .....	37
4.3 Charakteristika nabídky bytů k prodeji a pronájmu v Ostravě .....	41
4.4 Struktura bytového fondu a trh.....	41

<b>Kapitola 5 Analýza trhu s byty v Ostravě .....</b>	<b>45</b>
<b>5.1 Kategorizace bytů podle velikosti .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2 Vyhodnocení databáze prodejů.....</b>	<b>46</b>
<b>5.3 Vyhodnocení jednotkových cen bytů v Ostravě .....</b>	<b>51</b>
<b>5.4 Analýza prodejnosti .....</b>	<b>61</b>
<b>5.5 Vyhodnocení databáze nájmu .....</b>	<b>79</b>
<b>5.6 Analýza pronajimatelnosti .....</b>	<b>96</b>
<b>Kapitola 6 Specifikace hrubé míry kapitalizace v Ostravě.....</b>	<b>109</b>
<b>6.1 Stanovení hrubé míry kapitalizace v Ostravě.....</b>	<b>109</b>
<b>Kapitola 7 Agregace výstupů výzkumu .....</b>	<b>115</b>
<b>7.1 Agregace výstupů za Ostravu.....</b>	<b>116</b>
<b>7.2 Stanovení výše korekce nabídkových cen na tržní úroveň ....</b>	<b>122</b>
<b>7.3 Stanovení doby neobsazenosti bytů v Ostravě.....</b>	<b>122</b>
<b>Kapitola 8 Závěr .....</b>	<b>125</b>
<b>Přílohy .....</b>	<b>127</b>
<b>Literatura .....</b>	<b>131</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>135</b>
<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>139</b>
<b>Rejstřík .....</b>	<b>143</b>
<b>Summary .....</b>	<b>145</b>

# Podrobný obsah

<b>Předmluva .....</b>	<b>V</b>
<b>Obsah .....</b>	<b>IX</b>
<b>Podrobný obsah .....</b>	<b>XI</b>
<b>Seznam zkratk a symbolů .....</b>	<b>XV</b>
<b>Kapitola 1 Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitola 2 Charakteristika regionálního bytového fondu, trhu s byty a jeho vývoj .....</b>	<b>3</b>
2.1 Základní statistické údaje o bydlení v ČR .....	3
2.2 Charakteristika trhu s byty v MSK .....	6
2.2.1 Bytový fond .....	6
2.2.2 Ceny bytů v MSK .....	8
2.2.3 Výše nájemného v MSK .....	9
2.3 Trh s byty v Ostravě .....	10
2.3.1 Vlastnická struktura nabízených bytů k prodeji .....	10
2.3.2 Trh bytů k prodeji v letech 2004–2011 .....	11
2.3.3 Trh bytů k pronájmu v letech 2004–2008 a 2010 .....	12
<b>Kapitola 3 Teoretická východiska a metodika stanovení míry kapitalizace ve vybraném segmentu reálného trhu .....</b>	<b>15</b>
3.1 Základní charakteristika oceňovacích přístupů .....	15
3.1.1 Výnosový přístup .....	16
3.1.2 Nákladový přístup .....	17
3.1.3 Porovnávací přístup .....	17
3.2 Administrativní a tržní určení výnosové hodnoty .....	19
3.3 Míra kapitalizace .....	20
3.3.1 Odvozením od úrokové sazby bankovních institucí .....	21
3.3.2 Porovnáním .....	21
3.3.3 Podle cenového předpisu .....	22
3.3.4 Stavebnicová metoda .....	22
3.3.5 Hrubá a čistá míra kapitalizace .....	22
3.4 Metodika výpočtu míry kapitalizace .....	25
3.5 Zajištění dat pro stanovení míry kapitalizace .....	26
3.5.1 Struktura databáze prodeje a nájmu a práce s daty .....	27
3.5.2 Možná aplikace dat z databáze .....	30

<b>Kapitola 4 Celkové statistické zhodnocení databáze prodejí a nájmu.....</b>	<b>33</b>
4.1 Nabídka bytů k prodeji .....	33
4.2 Nabídka bytů k pronájmu .....	37
4.3 Charakteristika nabídky bytů k prodeji a pronájmu v Ostravě .....	41
4.4 Struktura bytového fondu a trh .....	41
<b>Kapitola 5 Analýza trhu s byty v Ostravě .....</b>	<b>45</b>
5.1 Kategorizace bytů podle velikosti .....	45
5.2 Vyhodnocení databáze prodejí.....	46
5.2.1 Charakteristika záznamů o cenách bytů v Ostravě podle kategorie bytu a lokality .....	46
5.2.2 Charakteristika záznamů o cenách bytů v Ostravě podle druhu vlastnictví.....	47
5.2.3 Charakteristika záznamů o cenách bytů ve vybraných lokalitách ...	49
5.3 Vyhodnocení jednotkových cen bytů v Ostravě .....	51
5.3.1 Analýza vztahu mezi výměrou bytu a jednotkovou cenou .....	54
5.3.2 Vliv druhu konstrukce na jednotkovou cenu bytu .....	59
5.3.3 Vliv umístění bytu v podlaží na jednotkovou cenu .....	60
5.4 Analýza prodejnosti .....	61
5.4.1 Charakteristika trhu s byty v městském obvodu Poruba .....	67
5.4.2 Charakteristika trhu s byty v městském obvodu Zábřeh .....	71
5.4.3 Charakteristika trhu s byty v městském obvodu Moravská Ostrava .....	75
5.5 Vyhodnocení databáze nájmu.....	79
5.5.1 Charakteristika výše nájemného za Ostravu podle kategorie bytu a lokality .....	79
5.5.2 Charakteristika výše nájemného za Ostravu podle druhu vlastnictví.....	81
5.5.3 Charakteristika záznamů o výši nájemného ve vybraných lokalitách.....	85
5.6 Analýza pronajímatelnosti.....	96
5.6.1 Charakteristika trhu s pronájmy v městském obvodu Poruba.....	101
5.6.2 Charakteristika trhu s pronájmy v městském obvodu Zábřeh.....	103
5.6.3 Charakteristika trhu s pronájmy v městském obvodu Moravská Ostrava .....	105
<b>Kapitola 6 Specifikace hrubé míry kapitalizace v Ostravě.....</b>	<b>109</b>
6.1 Stanovení hrubé míry kapitalizace v Ostravě .....	109
6.1.1 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle městského obvodu.....	110
6.1.2 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle velikostní kategorie bytu. ....	111
6.1.3 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle druhu vlastnictví .....	111
6.1.4 Výpočet hrubé míry kapitalizace ve vybraných městských obvodech.....	113

<b>Kapitola 7 Agregace výstupů výzkumu .....</b>	<b>115</b>
7.1 Agregace výstupů za Ostravu .....	116
7.2 Stanovení výše korekce nabídkových cen na tržní úroveň .....	122
7.3 Stanovení doby neobsazenosti bytů v Ostravě.....	122
<b>Kapitola 8 Závěr .....</b>	<b>125</b>
<b>Přílohy .....</b>	<b>127</b>
<b>Literatura .....</b>	<b>131</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>135</b>
<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>139</b>
<b>Rejstřík .....</b>	<b>143</b>
<b>Summary .....</b>	<b>145</b>



# Seznam zkratek a symbolů

Ca	cena uvedená v prvním záznamu inzerátu
Cb	cena uvedená v poslední aktualizaci inzerátu
COB	dosažená prodejní cena objektu
CV	cena zjištěná výnosovým způsobem
CR	čistá míra kapitalizace
CRV	čisté roční výnosy
ČV	čistý výnos z pronájmu
HRV	hrubé roční výnosy
HR	hrubá míra kapitalizace
$I_{\text{count}}$	množství inzerátů
$i_r$	reálná úroková míra
Ka	koeficient porovnání
m	počet let
MSK	Moravskoslezský kraj
n	počet realizovaných prodejů / počet inzerátů
NP	náklady na pořízení
Nr	upravené roční nájemné
OP	opotřebení věci
PD	počet dní uveřejnění inzerátu
PC	předpokládaná prodejní cena
PH	hodnota věci zjištěná porovnáním
$PSC_{90}$	průměrné snížení ceny pro inzeráty uveřejněné max. 90 dnů
$q_i$	úročitel pro roční míru inflace
$q_n$	úročitel nominální
R	míra kapitalizace setinná
Rb	bezriziková míra kapitalizace
RC	realizovaná cena
RN	roční náklady
Rp	míra kapitalizace v procentech
Rr	riziková přírážka
t	rok, za který je výnos počítán

VěH	věcná hodnota
VH	výnosová hodnota věci
Zn	všechny záznamy nabídek (včetně všech aktualizací)



# Kapitola 1

## Úvod

Předmětem předkládané publikace je problematika trhu s byty ve vybraném regionu, konkrétně specifikace nabídky a poptávky po bytových jednotkách, analýza tržních cen bytů a požadovaných nájmu a zjištění závislosti mezi vybranými charakteristikami bytů. Tato zjištění mají za cíl popsat co nejpřesněji a nejkompaktněji situaci na trhu s byty v daném regionu.

Trh s byty představuje významný segment realitního trhu, který se těší velkému zájmu odborné i laické veřejnosti a je předmětem častých vědeckých studií a analýz. Byty a jejich tržní ceny je možné popisovat, srovnávat a analyzovat na základě mnoha atributů, mezi něž může patřit vnitřní uspořádání, velikost, vybavenost, stav a rozsah úprav, typ stavební konstrukce, umístění v podlaží – tedy charakteristiky samotného bytu, jakož i umístění předmětného bytu např. z pohledu atraktivity lokality nebo dostupnosti občanské vybavenosti. Významný faktor představuje rovněž lokalizace bytu podle regionu, viz Howard (2011).

Pro účely výzkumu a stanovené sledované oblasti zájmu byl vybrán datový zdroj, který poskytoval vhodnou datovou strukturu, požadovanou kvantitu a dostupnost dat, ze kterého vycházely předkládané analýzy a výpočty. Přestože existuje v teoretické rovině celá řada faktorů, které mohou nemovitost popisovat, z pohledu potřeb výzkumného záměru nebyla požadována komplexní charakteristika nemovitostí. Rovněž z pohledu charakteru zdroje, resp. efektivního zajištění velkého kvanta záznamů o nemovitostech by ani nemohly být tyto veškeré údaje získány. V rámci sledovaných parametrů byla provedena rozsáhlá analýza cen z pohledu typu vlastnictví, umístění v lokalitě a velikosti bytu.

V rámci analýzy trhu s byty byla dále provedena časová analýza vybraných charakteristik trhu s byty a tržních cen za posledních deset let. Analýzy byly vypracovány jak z pohledu trhu bytů k prodeji, tak i z pohledu trhu bytů k pronájmu.

Mimo analýzy trhu s byty se publikace zabývá zjištěním hrubé míry kapitalizace podle jednotlivých lokalit a druhu vlastnictví v daném regionu ve vazbě na teorii oceňování majetku. Vychází přitom z dat zjištěných při analýze tržních cen a nájmu z bytů. Zde si klade za cíl zpřesnění míry kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti pro jednotlivé lokality města Ostravy, pro jednotlivé velikosti bytů, a to vše i v závislosti na druhu vlastnictví bytu. Podrobněji pak je

zjišťována hrubá míra kapitalizace ve vybraných obvodech, a to opět z pohledu velikosti bytů a druhu vlastnictví.

Míra kapitalizace představuje cenu (úrok) za zapůjčený kapitál. Jedná se zároveň o velmi citlivou položku při výpočtech výnosové hodnoty. Zjišťování výnosové hodnoty nemovitosti je prakticky často uplatňováno jak ve znalecké a oceňovací praxi, tak v investorském prostředí, v situaci, kdy se investor musí rozhodnout, zda daná investice pro něj je či není efektivní. V této oblasti by výstupy výzkumu mohly při aplikaci výnosového oceňování přispět ke zpřesnění konečného výsledku.

Publikace se rovněž pokouší přispět ke zpřesnění výše korekce nabídkových cen na jejich tržní úroveň v Ostravě a stanovení doby, po kterou je průměrný byt v Ostravě neobsazen.

# Kapitola 2

## Charakteristika regionálního bytového fondu, trhu s byty a jeho vývoj

Kapitola se zabývá uvedením do problematiky trhu s byty. Jsou zde pro dokreslení dlouhodobějšího vývoje shrnuty dostupné informace o trhu s byty v Ostravě. Realizovaný výzkum se zabýval vybraným segmentem – trhem s byty na regionální úrovni. Tento výzkum trhu s byty za rok 2012 množstvím sledovaných parametrů, svým obsahem a hloubkou výzkumu nejenže doplňuje časovou řadu prodejních a nájemních cen bytů v Ostravě, ale zároveň ji rozšiřuje o množství dalších analýz.

### 2.1 Základní statistické údaje o bydlení v ČR

Základní statistické ukazatele v oblasti bydlení dlouhodobě sleduje Český statistický úřad. Globální informaci o stavu bytového fondu poskytují data ze sčítání lidu, domů a bytů, které probíhá každých deset let. Poslední, nejaktuálnější sčítání proběhlo v roce 2011.

Podle nejnovějších údajů ze sčítání se na území ČR nacházelo celkem 4,8 milionu bytů, přičemž trvale obydlených bylo 4,1 milionů. Hodnota vybavenosti bytovým fondem dosáhla ke dni sčítání 452 bytů na 1 000 obyvatel. Oproti roku 2001 se zvýšil bytový fond o 390 tisíc. Za posledních deset let tedy oproti minulým dvěma dekadám došlo k největšímu přírůstku. Z hlubší analýzy dále vyplývá, že za poslední dvě dekády přibýlo více bytů v rodinných domech než v domech bytových.

Následující tabulka 2–1 ukazuje vývoj bytového fondu a trvale obydleného bytového fondu od roku 1970. Z tabulky je patrné, že bytový fond v ČR od roku 1970 do současnosti zaznamenal nárůst téměř o jednu polovinu z 3,2 milionu bytů v roce 1970 na 4,7 milionu bytů v roce 2011. Největší přírůstek bytů byl vykázan v 70. letech a poté se výrazně zpomalil.

Podíl trvale obydlených bytů k celkovému bytovému fondu v jednotlivých letech sčítání neustále klesá. Podíl neobydlených bytů ve srovnání s předchozími dekadami neustále roste. V roce 2011 činil počet trvale neobydlených bytů 652 tis. Většinu

**Tabulka 2–1** Vývoj bytového fondu v ČR od roku 1970 do roku 2011

<i>Rok sčítání</i>	<i>Počet bytů celkem</i>	<i>Trvale obydlené byty</i>	<i>Podíl trvale bydle- ných bytů v %</i>
1970	3 216 631	3 088 841	96,0
1980	3 781 411	3 494 846	92,4
1991	4 077 193	3 705 681	90,9
2001	4 366 293	3 827 678	87,7
2011	4 756 572	4 104 635	86,3

Zdroj: ČSÚ (2011)

neobydlených bytů přitom tvoří byty určené k rekreaci, především v chalupách a starších rodinných domech na venkově nebo byty užívané k přechodnému bydlení především ve velkoměstech. Asi desetina neobydlených bytů je nezpůsobilá k bydlení.

Z hlediska vlastnické struktury došlo ve srovnání s minulými dekádami k několika zásadním změnám, které měly zejména v posledních dvou dekáдах nemalý vliv na rozvoj trhu s byty v ČR. Z následující srovnávací tabulky 2–2 vyplývá, že došlo od počátku 90. let k nárůstu počtu bytů ve vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu. V textu i analýzách bude pro tento druh vlastnictví používáno všeobecně rozšířeného termínu *osobní vlastnictví* z doby platnosti zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

Tato forma vlastnictví se stala velice populární, a to díky několika faktorům. V roce 1994 byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., který umožnil převod bytových jednotek do vlastnictví, dále ve druhé polovině 90. let došlo k masivní privatizaci obecního bytového fondu a také ve stejné době se postupně začalo rozvíjet hypoteční financování. Počty bytů v osobním vlastnictví tak narostly od počtu 31 tis. v roce 1991 na 824 tis. v roce 2011.

Úměrně k pokračující privatizaci bytového fondu obcí došlo k poklesu počtu nájemních bytů a také počtu družstevních bytů, příčinou čehož byl zejména převod bytů družstevníků do osobního vlastnictví. Nicméně i přes tento pokles zůstává segment nájemního bydlení a družstevního bydlení stále významný v rámci českého trhu s byty.

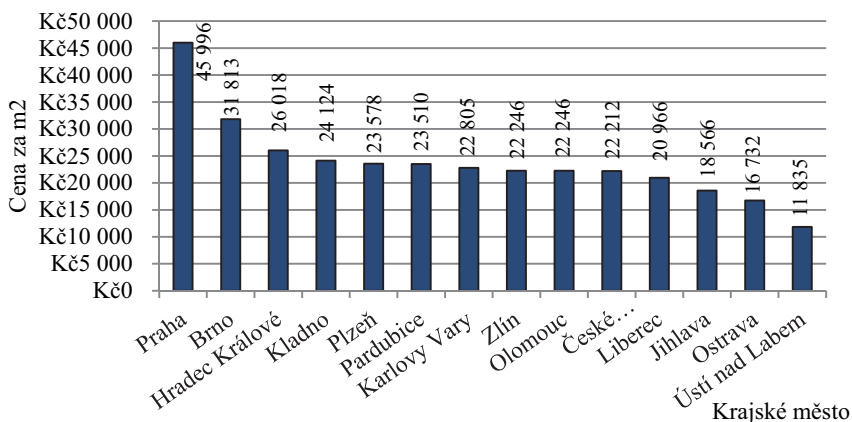
Z hlediska cenové analýzy bytů v ČR je zřejmá poměrně silná závislost cen bytů na zaměstnanosti obyvatelstva v daných regionech. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty prodávají za vyšší ceny. Platí to např. pro regiony: Praha, Brno, Hradec Králové. Naopak např. v Ústeckém a Moravskoslezském kraji jsou ceny nemovitostí ve srovnání s ostatními kraji nižší. Průměry cen starších bytů za období 2009–2011 v jednotlivých krajských městech jsou shrnuty v grafu, viz obrázek 2–1.

Mapa na obrázku 2–2 shrnuje průměry cen starších bytů v letech 2009–2011 v jednotlivých okresech podle cenových pásem. Z mapy vyplývá, že nejnižší ceny bytů jsou v okrese: Chomutov, Most, Teplice a Prachatice. Naopak nejvyšší ceny

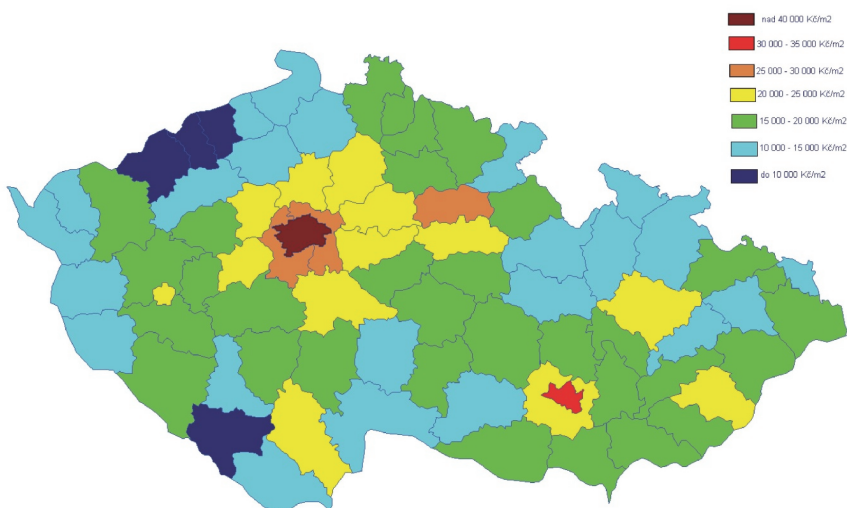
**Tabulka 2–2** Vlastnická struktura obydlených bytů

Rok sčítání	Vlastní dům	Osobní vlastnictví	Nájemní bydlení	Bytové družstvo	Ostatní a nezjištěno	Trvale obydlené byty
1991	1 367 027	31 164	1 465 231	697 829	144 430	3 705 681
2001	1 371 684	421 660	1 092 950	548 812	392 572	3 827 678
2011	1 470 174	824 076	920 405	385 601	504 379	4 104 635

Zdroj: ČSÚ (2011)

**Obrázek 2–1** Ceny starších bytů v krajských městech v letech 2009 až 2011 (cena za m<sup>2</sup>)

Zdroj: ČSÚ (2011)

**Obrázek 2–2** Ceny starších bytů – okresy (2009–2011) cena za m<sup>2</sup>

Zdroj: ČSÚ (2010)

bytů jsou v okresech: Hlavní město Praha, Praha západ, Praha východ, Hradec Králové a Brno-město.

## 2.2 Charakteristika trhu s byty v MSK

Moravskoslezský kraj je svou rozlohou, která činí 5 427 km<sup>2</sup>, v pořadí šestým největším krajem v ČR a zaujímá celkově 6,9 % celého území republiky. Je vymezen okresy: Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava-město. Dále je členěn na 22 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, do kterých spadá celkem 299 obcí, z toho je 41 měst. Sídelním městem kraje je statutární město Ostrava.

V počtu obyvatel, který činí přes 1 230 tis., je třetím nejlidnatějším krajem. Se svými 300 obcemi však patří k regionům s nejmenším počtem sídel. Tomu odpovídá i hustota osídlení 227 obyvatel na km<sup>2</sup> (hustota osídlení v ČR je 133 obyvatel na km<sup>2</sup>). Nejvyšší hustota zalidnění je na Ostravsku (1 453 ob. na km<sup>2</sup>), nejnižší na Bruntálsku (63). Většina obyvatel kraje (přes 60 %), což je v rámci ČR výjimečné, žije ve městech nad 20 tisíc obyvatel. V krajské metropoli Ostravě žije téměř 300 tis. obyvatel, tj. zhruba čtvrtina obyvatel kraje. Dalšími velkými městy s počtem obyvatel nad 50 tisíc jsou Havířov, Karviná, Frýdek-Místek a Opava, viz blíže ČSÚ (2012).

Ceny nemovitostí v MSK jsou ovlivněny vysokou nezaměstnaností v regionu. Relativně nejlépe je na tom okres Frýdek-Místek, vysokou míru nezaměstnanosti naopak vykazují okresy Bruntál a Karviná, které zaujímají jedny z posledních míst mezi všemi okresy v ČR. Také podíl dlouhodobě nezaměstnaných (déle než 12 měsíců) na celkovém počtu nezaměstnaných je v MSK výrazně vyšší než celorepublikový průměr.

### 2.2.1 Bytový fond

V Moravskoslezském kraji bylo ke dni 26. 3. 2011 evidováno celkem 532 334 bytů. Z toho 480 158 obydlených, což tvoří 90,2 % z celkového počtu bytů. Celkový počet bytů se oproti roku 2001 zvýšil o 44 451 bytů. 215 822 bytů z celkového množství bytů se nacházelo v rodinných domech a 311 170 v bytových domech. Z hlediska formy vlastnictví na úrovni kraje dominovaly byty ve vlastním domě. Základní přehled o počtech bytů a počtech obyvatel v jednotlivých okresech MSK poskytuje následující tabulka 2–3.

Z tabulky je zřejmé, že největším počtem bytů disponoval okres Ostrava. Nejvyšší vybavenost bytovým fondem lze zaznamenat v okrese Bruntál s počtem 464 bytů na tisíc obyvatel. Naopak nejmenší vybavenost bytovým fondem byla v okrese Opava s počtem bytů 421 na tisíc obyvatel. Důvod pro vyšší vybavenost bytovým fondem v okrese Bruntál lze vydedukovat z většího počtu objektů (bytů) sloužících k rekreačním účelům, které nebyly vyjmuty z bytového fondu.

Z hlediska vlastnictví jsou v Moravskoslezském kraji zastoupeny jak byty nájemní, tak byty družstevní a byty v osobním vlastnictví (viz následující tabulku 2–4). Počet bytů v osobním vlastnictví se za poslední dekádu téměř zdvojnásobil,

**Tabulka 2–3** Základní charakteristika bytového fondu podle okresů v MSK

<i>Okres</i>	<i>Bytový fond</i>	<i>Trvale obydlené byty</i>	<i>Obyvatelstvo</i>
Bruntál	43 036	36 467	92 693
Frydek Místek	88 253	77 755	207 756
Karviná	112 622	105 131	256 394
Nový Jičín	64 706	57 134	148 074
Opava	73 675	65 041	174 899
Ostrava	150 042	138 630	326 018

Zdroj: ČSÚ (2011)

**Tabulka 2–4** Bytový fond MSK (2011)

<i>Byty</i>	<i>Byty celkem</i>	<i>z toho</i>		<i>Počet osob</i>	
		<i>v rodinných domech</i>	<i>v bytových domech</i>	<i>celkem</i>	<i>z toho v rodinných domech</i>
Byty celkem	532 334	215 822	311 170	1 177 914	517 246
obydlené	480 158	182 351	293 560	1 177 914	517 246
z toho právní důvod užívání bytu:					
ve vlastním domě	144 276	142 671	1 219	430 456	426 050
v osobním vlastnictví	64 073	19	64 010	143 081	43
nájemní	139 456	7 394	130 072	313 308	20 721
družstevní	77 533	77	77 450	177 284	226
z toho v domech s materiálem nosných zdí:					
z kamene, cihel, tvámic	269 645	169 768	97 591	704 333	483 141
ze stěnových panelů	191 885	1 175	190 424	427 688	3 368
neobydlené	52 176	33 471	17 610	–	–
z toho důvod neobydlenosti:					
změna uživatele	1 737	783	918	–	–
slouží k rekreaci	6 648	6 474	147	–	–
přestavba	2 914	2 038	865	–	–
nezpůsobilé k bydlení	2 685	2 141	501	–	–

Zdroj: ČSÚ (2011)

což je v souladu s trendem v rámci celé ČR. Podobná struktura vlastnictví je patrná také i v okrese Ostrava. Zde rovněž významně vzrostl v poslední dekádě počet bytů v osobním vlastnictví, naopak počet družstevních bytů a nájemních bytů se snižoval.

V následující tabulce 2–5 je detailněji rozebrána struktura bytového fondu v Ostravě. Údaje jsou převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011.

**Tabulka 2–5** Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností

		<i>Celkem</i>	<i>rodinné domy</i>	<i>bytové domy</i>	<i>ostatní budovy</i>
Obydlené byty celkem		138 630	29 556	107 958	1 116
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	23 090	22 693	344	53
	v osobním vlastnictví	21 597	2	21 581	14
	nájemní	43 834	1 514	42 002	318
	družstevní	35 290	22	35 263	5
z toho s počtem obytných místností	1	7 413	465	6 867	81
	2	21 479	1 591	19 822	66
	3	40 633	5 393	35 132	108
	4	39 415	8 567	30 752	96
	5 a více	16 976	11 911	5 015	50

Zdroj: ČSÚ (2011)

### 2.2.2 Ceny bytů v MSK

V letech 2009 až 2011 docházelo na všech úrovních trhu s byty k poklesu průměrných cen. Průměrné ceny bytů v MSK jsou dlouhodobě pod průměrem ČR a v porovnání s ostatními kraji jsou 4. nejnižší po Karlovarském, Ústeckém a Libereckém kraji, viz obrázek 2–3.

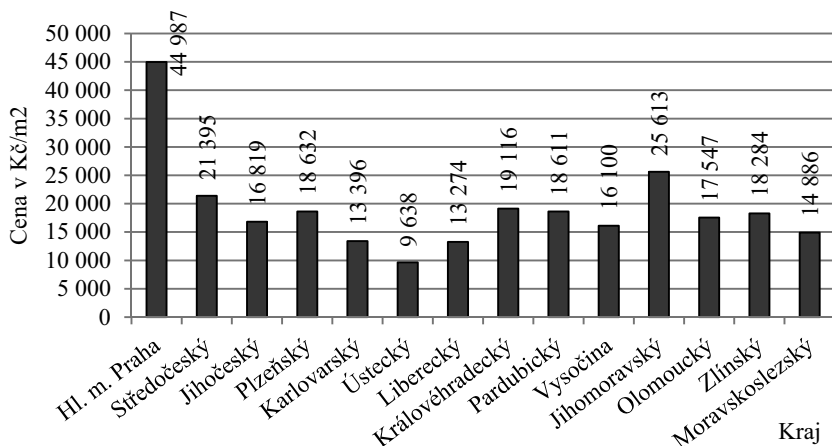
Průměrné ceny bytů v ČR i v MSK mají v průběhu let 2009–2011 sestupnou tendenci. Podobná situace je i ve všech okresech v MSK. Pouze v okresech Frýdek-Místek, Karviná a Nový Jičín byl mezi lety 2010–2011 zaznamenán růst průměrných cen bytů, nedosáhly však hodnot roku 2009. Nejvyšší průměrné ceny v MSK jsou přitom v okresech Ostrava a Opava. Následuje Frýdek-Místek, Nový Jičín, Karviná a nejnižší jsou v okrese Bruntál. Jednotlivé hodnoty v letech 2009, 2010 a 2011 jsou shrnuty v tabulce 2–6.

**Tabulka 2–6** Vývoj průměrných cen bytů v letech 2009–2011 (v Kč/m<sup>2</sup>)

<i>Rok</i>	<i>ČR</i>	<i>MSK</i>	<i>Bruntál</i>	<i>Frýdek-Místek</i>	<i>Karviná</i>	<i>Nový Jičín</i>	<i>Opava</i>	<i>Ostrava-město</i>
2009	21 948	16 136	12 288	16 533	14 912	14 606	17 306	17 414
2010	20 306	14 989	10 729	15 621	12 462	13 325	16 674	16 514
2011	20 280	14 886	10 711	15 731	13 167	13 589	15 723	16 284

Zdroj: ČSÚ (2011)





**Obrázek 2–3** Průměrné ceny bytů v krajích v roce 2011 (Kč/m<sup>2</sup>)

Zdroj: ČSÚ (2010)

### 2.2.3 Výše nájemného v MSK

Základní údaje o výši nájemného v obcích jsou dostupné na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj pod aplikací Mapa nájemného. Odhad výše nájemného je stanoven na základě zpracování údajů o měsíčních cenách nájmu bytů. Pro jednotlivé okresní obce Moravskoslezského kraje jsou v tabulce 2–7 uvedeny částky obvyklého nájemného. Tyto částky jsou zobrazeny intervalem. Obvyklé nájemné za byt/měsíc je odvozeno od průměrné velikosti bytu o výměře 65m<sup>2</sup>.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejnižší hodnoty nájmu jsou evidovány v Bruntále. Také i v rámci celého okresu Bruntál byly zaznamenány nejnižší nájemné ze všech okresů Moravskoslezského kraje. Naopak nejvyšší nájemné jsou v Ostravě. Vzhledem k tomu, že Ostrava je územně poměrně členitá, je také uveden u města Ostravy interval s největším rozptylem hodnot. Problematika trhu s byty v Ostravě je pak detailněji rozebrána v dalších kapitolách.

**Tabulka 2–7** Přehled obvyklých nájmu ve vybraných obcích pro standardní byt v roce 2011

Město	Obvyklé nájemné v Kč/m <sup>2</sup>	Obvyklé nájemné za byt v Kč/měsíc
Bruntál	58,90 – 65,10	3 828,50 – 4 231,50
Frydek Místek	84,80 – 90,10	5 512,00 – 5 856,50
Karviná	88,30 – 93,80	5 739,50 – 6 097,00
Nový Jičín	77,70 – 85,80	5 050,50 – 5 577,00
Opava	81,30 – 89,90	5 284,50 – 5 843,50
Ostrava	73,10 – 114,90	4 751,50 – 7 468,50

Zdroj: MMR (2011)

## 2.3 Trh s byty v Ostravě

V této podkapitole budou prezentovány zejména informace z parciálních výzkumů, které probíhaly na VŠB-TU Ostrava v rámci předmětu Ekonomika bydlení a technické infrastruktury a na kterých se podíleli studenti v rámci svých seminárních prací. Poznatky z těchto výzkumů zachycují především průměrné ceny bytů a průměrné nájemy od roku 2004.

Základní zdrojová data použitá v této kapitole byla čerpána z běžné inzerce. Jedná se o zjištěné nabídkové ceny, které byly očištěny o extrémní jevy. Data byla analyzována vždy za první pololetí let 2004–2008 a za druhé pololetí roku 2010. V roce 2011 výzkum neproběhl.

Trh s byty lze rozdělit do několika poměrně homogenních segmentů. Z hlediska těchto segmentů je prováděna i srovnávací analýza. Jedná se o nabízené byty k prodeji, přičemž jsou rozlišovány byty družstevní a byty v osobním vlastnictví a dále trh bytů do nájmu. V případě trhu bytů k prodeji jsou ceny přepočítávány na hodnotu za m<sup>2</sup>, a to podle průměrné velikosti nabízených bytů. Rozloha nabízených bytů se v jednotlivých letech měnila, což je uvedeno i v následujících tabulkách. Dále jsou uvedeny i základní informace, které se týkají trhu bytů do nájmu. Byly zjišťovány hodnoty čistého nájmu, dále výše záloh za služby a konečně celkové sumy (součet čistého nájmu a záloh za služby), které požaduje po nájemci pronajímatel bytu.

### 2.3.1 Vlastnická struktura nabízených bytů k prodeji

Podíl bytů nabízených na trhu k prodeji, které byly v osobním vlastnictví, se v minulých letech pohyboval kolem 1/3. Z tabulky 2–8 vyplývá, že v letech 2004 a 2005 byl tento podíl zhruba 1/5.

Od roku 2006 docházelo na území města Ostravy k poměrně rozsáhlé privatizaci obecních bytů do osobního vlastnictví, čímž lze vysvětlit nárůst podílu bytů v osobním vlastnictví na trhu s byty k prodeji.

Obecně z hlediska práva pro ČR platí, že koupi bytu do vlastnictví lze financovat lépe než koupi bytu v družstevním vlastnictví. Práva vlastníků bytů jsou také o něco výhodnější než práva družstevníků k družstevnímu bytu. Tyto faktory měly vliv na změnu vlastnické struktury nabízených bytů v Ostravě.

**Tabulka 2–8** Struktura bytů dle typu vlastnictví v % ve vybraných letech

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010
Osobní vlastnictví	25,30	21,00	30,00	38,00	52,00	34,00
Družstevní vlastnictví	74,70	79,00	70,00	62,00	48,00	65,00
Celkem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

### 2.3.2 Trh bytů k prodeji v letech 2004–2011

Z výsledků dlouhodobých šetření vyplývá trend růstu cen bytů v Ostravě do roku 2008 (2 pol.). V roce 2009 došlo k propadu oproti roku 2008 o cca 22 % v důsledku finanční krize.

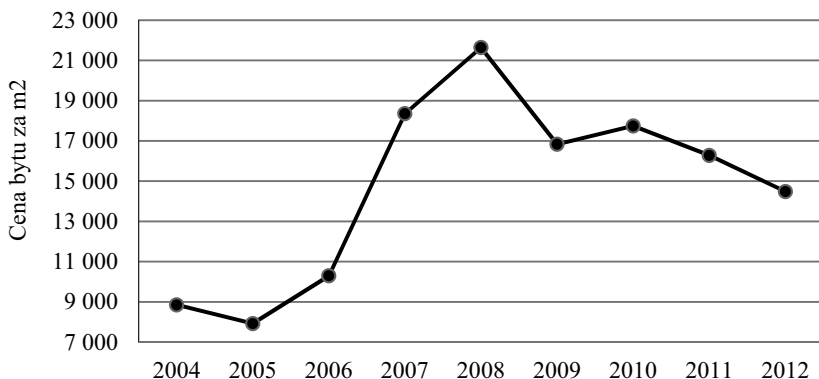
V letech 2010 a 2011 je zřetelné, že trh s byty stagnuje, kdy v roce 2010 došlo oproti předchozímu období k mírnému nárůstu, zatímco v roce 2011 naopak k mírnému poklesu. Předmětem prodeje byly spíše byty větší, zatímco předmětem pronájmu byly byty menší, viz tabulku 2–9.

Z obrázku 2–4 je patrný vývoj jednotkových cen bytů v Ostravě v poslední dekádě s výraznou změnou trendu. Zatímco do roku 2008 jednotkové ceny výrazně stoupaly a dosáhly svého maxima v tomto roce okolo 22 000,- Kč/m<sup>2</sup>, následné období čtyř let zaznamenalo pokles na hodnotu okolo 14 000,- Kč/m<sup>2</sup> v roce 2012. Rok 2012 je doplněn na základě výstupů analýzy realitního trhu prezentovaných v kapitole 5.

**Tabulka 2–9** Ceny bytů k prodeji v Ostravě ve vybraných letech v Kč/m<sup>2</sup>

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Průměrná cena	509 656	467 913	649 344	1 107 662	1 393 441	1 010 990	1 021 706	1 058 460
Průměrná velikost bytu	57,53	58,96	62,96	60,00	64,38	60,00	57,54	65
Cena bytu za m <sup>2</sup>	8 854	7 923	10 298	18 354	21 641	16 834	17 746	16 284
Procentní nárůst ceny za m <sup>2</sup>	–	–10,41	29,96	78,02	17,88	–22,21	5,41	–8,23

Zdroj: ČSÚ (2011); vlastní zpracování



**Obrázek 2–4** Jednotková cena za m<sup>2</sup> v průběhu poslední dekády

Specifikace míry kapitalizace vybraného segmentu realitního trhu

### 2.3.3 Trh bytů k pronájmu v letech 2004–2008 a 2010

S pronájmem bytů jsou spojeny dvě základní platby. Čistý nájem a zálohy za služby. V rámci šetření byla zjišťována nezávisle na předchozích dvou veličinách i celková průměrná požadovaná platba, pokud byla v inzerátech uvedena a bylo-li jasné, že požadovaná platba v sobě zahrnuje jak čisté nájemné, tak platbu za služby spojené s užíváním bytu.

Níže uvedená data v tabulce 2–10 mohou být zkreslena výrazně nestejnorodou kvalitou nabízených bytů. Zvláště v některých lokalitách byly k nájmu nabízeny vysoce kvalitní a dobře vybavené manažerské byty, což ovšem výrazněji deformovalo výslednou průměrnou cenu. Na základě předchozích trendů je možné hovořit o tom, že výše nájemného v posledních letech stagnuje, a to i navzdory krizi.

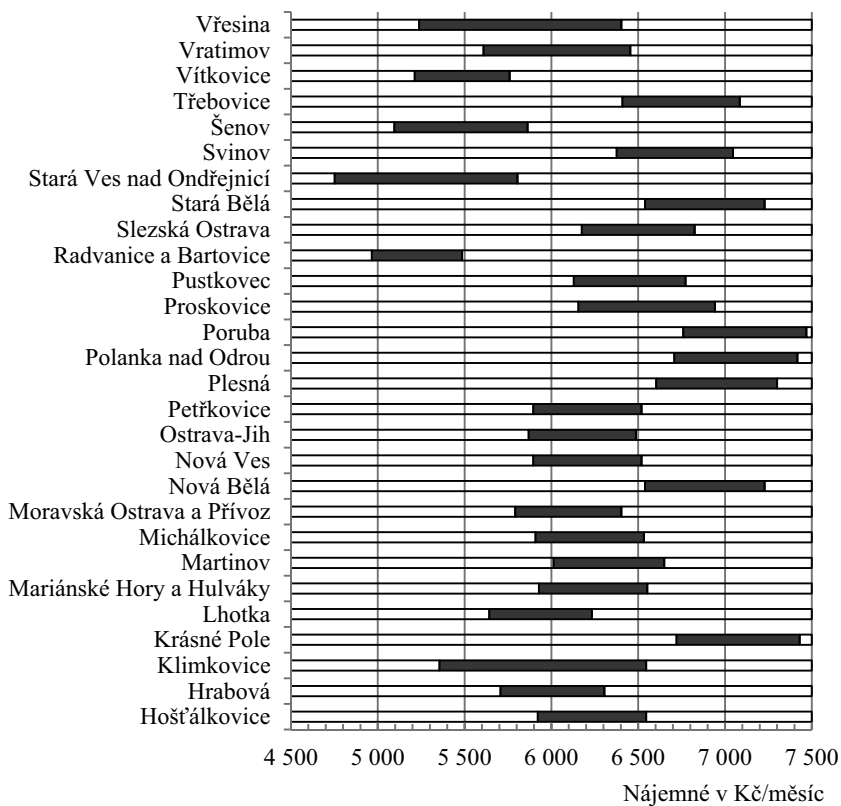
Zajímavý je pohled na výši záloh za služby. V roce 2010 byl zaznamenán poměrně jasný pokles. Lze dovodit, že možnou příčinou tohoto trendu mohou být dotační tituly vlády a energetické úspory, které se prováděly v posledních letech.

Informace o výši nájemného lze zkoumat také z pohledu lokalit v rámci celého okresu Ostrava-město. V následujícím grafu na obrázku 2–5 jsou uvedeny rozsahy nájmu podle jednotlivých lokalit. Výstup je zpracován na základě šetření publikovaného na stránkách MMR ČR z roku 2010. Odhad výše nájemného zjištěný dle posudku znalce pro standardní byt byl zpracován pro určené obce, které měly více než 2000 obyvatel podle ČSÚ k 1. 1. 2010.

Výše nájemného se v rámci okresu Ostrava-město pohybuje přibližně od 4 500 do 7 500 Kč za byt a měsíc dle konkrétní lokality. Nejvyšší průměrné nájemné bylo vykázáno v lokalitě Poruba, Krásné Pole, Polanka nad Odrou a Plesná. Naopak nejnižší nájemné byly zjištěny ve Vítkovicích, Šenově, Staré Vsi nad Ondřejnicí a Radvanicích a Bartovicích. Přesné hodnoty jsou uvedeny v příloze 1. Jedná se o výši nájemného pro standardně udržované byty o podlahové ploše 65 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v bytových domech v dobrém technickém stavu.

**Tabulka 2–10** Platby související s pronájmem bytů v Ostravě v Kč/měsíc

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010
Průměrný čistý nájem v Kč/měsíc	–	4 598	4 807	8 911	8 550	7 410
Průměrné zálohy za služby v Kč/měsíc	2 470	1 824	2 793	3 059	2 888	1 729
Celková průměrná požadovaná platba v Kč/měsíc	6 023	6 802	7 467	8 151	9 101	8 873



**Obrázek 2–5** Rozpětí nájemného v okrese Ostrava-město (Kč/byt/měsíc)

Zdroj: MMR (2011); vlastní zpracování

