Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Vývoj realitního trhu v České republice po roce 1989

Hana Jezdinová

Bakalářská práce
2014

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: **2013/2014**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Hana Jezdinová**
Osobní číslo:	**E11075**
Studijní program:	**B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu:	**Vývoj realitního trhu v České republice po roce 1989**
Zadávající katedra:	**Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem práce je charakterizovat vývoj realitního trhu v ČR po roce 1989 do současnosti včetně vývoje cen. Dále bude provedena analýza realitního trhu ve zvoleném časovém období.

Zásady:
- Historický vývoj realitního trhu po roce 1989.
- Druhy nemovitostí a jejich oceňování.
- Investice do nemovitostí v současné době.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010. ISBN: 978-80-7400-304-2.
JÍLEK, J. Akciové trhy a investování. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN: 978-80-247-2963-3.
KIYOSAKI, R. T. Velká kniha realitního byznisu. Praha: Pragma, 2012. ISBN: 978-80-7349-319-6.
BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: CERM, 2009. ISBN: 978-80-7204-630-0.
LUX, M., SUNEGA, P. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Slon, 2006. ISBN: 808-64-2956-3.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **1. října 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2014**

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 30. 4. 2014 Hana Jezdinová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce panu Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce.

ANOTACE

Bakalářská práce se věnuje vývoji realitního trhu v České republice včetně vývoje cen nemovitostí po roce 1989 do současnosti. Práce se soustředí na vývoj cen, kdy jedním z cílů práce je analýza realitního trhu ve zvoleném časovém období včetně zhodnocení současné situace na realitním trhu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Realitní trh, nemovitosti, oceňování nemovitosti, vývoj trhu s nemovitostmi, investice, byty, rodinné domy.

TITLE

Development of the Real Estate Market in the Czech Republic after 1989

ANNOTATION

The Bachelor work is focused on development of a real estate market in the Czech Republic, including development of property prices after 1989 to the present. The thesis concentrates primarily on the development of prices, one of objectives of the work is to analyze the real estate market in the selected time period including an assessment the current situation in the real estate market.

KEYWORDS

Real estate market, properties, evaluation of property, development of property market, investment, flats, detached houses.

OBSAH

ÚVOD **10**

1 REALITNÍ TRH **11**

1.1 NEMOVITOST 11
1.2 DRUHY NEMOVITOSTÍ 12
1.3 REALITNÍ TRH A JEHO SPECIFIKA 14
1.4 SUBJEKTY NA REALITNÍM TRHU 17
1.5 KATASTR NEMOVITOSTÍ 18

2 CENA A HODNOTA NEMOVITOSTÍ **20**

2.1 DRUHY CEN A HODNOT 21
2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ 22
2.2.1 Tržní oceňování *23*
2.2.2 Oceňování dle cenových předpisů *24*
2.3 DANĚ NEMOVITOSTÍ 25
2.4 PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 26

3 VÝVOJ REALITNÍHO TRHU V ČR PO ROCE 1989 ..... **27**

3.1 TRANSFORMACE BYTOVÉ POLITIKY 27
3.1.1 Restituce *30*
3.1.2 Obecní vlastnictví a privatizace *30*
3.1.3 Deregulace nájemného *31*
3.1.4 Některé nástroje pro podporu bydlení *32*
3.2 VÝVOJ CEN DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU 33
3.3 PŮSOBNOST REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČR 38
3.3.1 Vzdělávání a odborná kvalifikace *39*
3.3.2 Obchody na realitním trhu *40*
3.3.3 Zhodnocení současného stavu RK *41*

4 NEMOVITOST JAKO INVESTICE **42**

4.1 PODNIKÁNÍ S NEMOVITOSTMI 42
4.2 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 43
4.3 VÝNOSNOST A RIZIKA 44
4.3.1 Modelový příklad výpočtu výnosnosti investice *46*
4.3.2 Modelový příklad zhodnocení ekonomické úspěšnosti investice *47*

5 VLASTNÍ NÁVRHY **48**

ZÁVĚR **49**

POUŽITÁ LITERATURA **50**

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vývoj domovního fondu v ČR v letech 1980 – 2011 29
Tabulka 2: Vývoj bytového fondu v ČR v letech 1980 - 2011 29
Tabulka 3: Průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu v ČR 36
Tabulka 4: Průměrná pořizovací hodnota 1 m^2 dokončených bytů v letech 2000 - 2012 37
Tabulka 5: Počet podnikatelských subjektů v realitním sektoru v ČR 39
Tabulka 6: Přehled příjmů, výdajů, cash flow investice modelového příkladu 47

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Vývoj struktury domovního fondu 1980 – 2011 podle druhu budov 28
Obrázek 2: Úhrnné indexy cen nemovitostí v ČR 34
Obrázek 3: Vývoj indexu spotřebitelských cen 34
Obrázek 4: HB INDEX – rodinné domy versus bytová jednotka 35
Obrázek 5: Průměrná pořizovací hodnota 1 m^2 užitkové plochy dokončených bytů v roce 2012 podle druhu objektu a podle kraje 37
Obrázek 6: Hodnota českého realitního trhu v maržích 40
Obrázek 7: Kvadranty tržních cyklů 43

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

CF	cash flow
CSH	čistá současná hodnota
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DD držení	dlouhodobé držení
EU	Evropská unie
FO	fyzická osoba
HDP	hrubý domácí produkt
i	diskontní koeficient
IRR	vnitřní výnosové procento
n	počet období
p.a.	per annum (ročně)
PO	právnická osoba
Q	kvartál
RK	realitní kancelář
ROI	výnosnost investice
Sb.	Sbírka zákonů
SHCF	současná hodnota cash flow
USA	United States of America

ÚVOD

Realitní trh je důležitou součástí tržní ekonomiky. Realitní trh v České republice prošel řadou velkých změn. Za nejdůležitější vývojovou etapu lze považovat rok 1989, kdy došlo ke změně politického režimu a přechodu z centrální plánované ekonomiky na tržní. Tato změna byla impulzem k hospodářskému růstu a zvýšení životní úrovně. Výsledkem byl i návrat k soukromému vlastnictví, rozvoj podnikání a investování, dále pak rozvoj realitního trhu. Na realitním trhu došlo k obnově podnikatelské činnosti realitních kanceláří, které dnes značně ovlivňují situaci na trhu s nemovitostmi. Po období několikaletého růstu a rozkvětu českého hospodářství přišla změna s koncem roku 2008, kdy se na českém trhu začala projevovat celosvětová finanční krize a značný pokles byl zaznamenán i na trhu realitním. Tato krize byla způsobena americkou hypoteční krizí, která vypukla v USA v roce 2007 a posléze přerostla v krizi světových rozměrů.

Cílem práce je charakterizovat vývoj realitního trhu v ČR po roce 1989 do současnosti včetně vývoje cen. Dále bude provedena analýza realitního trhu ve zvoleném časovém období. Práce se zaměřuje na celkovou transformaci realitního trhu a především se zabývá vývojem domovního a bytového fondu včetně cenového vývoje rodinných domů a bytů v časovém horizontu posledních několika let. Součástí práce je také současná situace a zmapování působnosti realitních kanceláří.

Bakalářská práce je rozdělena do čtyř kapitol. První část práce se zabývá definováním základních pojmů a principů z oblasti realitního trhu, také zde jsou popsány subjekty realitního trhu. Druhá kapitola se zaměřuje na cenu a hodnotu nemovitostí a dále na základy problematiky oceňování nemovitostí. V další části práce je popsána transformace českého realitního trhu a jsou zde vytyčeny klíčové události tohoto vývoje. Podrobněji je zde vylíčen vývoj rezidenčních nemovitostí, přesněji pak domovního a bytového fondu, na který dále navazuje cenový vývoj rodinných domů a bytů. Pozornost je v této kapitole věnována i působnosti realitních kanceláří a jejich odbornosti. Poslední kapitola se zaobírá investicemi do nemovitostí a základními výpočty hodnotících ukazatelů.

Realitní trh je neustále v pohybu, proto ho je zapotřebí neustále mapovat a zjištěné údaje aktualizovat. Informace a data, které byly využity ke zpracování této bakalářské práce, vycházejí z odborné literatury, legislativy ČR, údajů na ČSÚ. Dále k čerpání podkladů byly použity internetové servery realitních kanceláří a jiné odborné články dostupné na internetu.

1 REALITNÍ TRH

Realitní trh neboli trh s nemovitostmi patří jako každý jiný trh do všeobecného tržního systému a podílí se tak i na vývoji celé tržní soustavy. Jedná se o prostor, kde se střetává nabídka s poptávkou a hlavním předmětem zájmu obou stran je nemovitost. Výstavba nemovitostí je soustředěna především na uspokojování základní lidské potřeby a tou je bydlení. Tento trh se neustále vyvíjí, je v pohybu. Vývojové změny trhu je potřeba sledovat, přizpůsobovat se jim a reagovat na ně.

Oproti jiným druhům trhů má tento trh určitá specifika. Tyto zvláštnosti obecných tržních zákonitostí jsou dány především specifickou podstatou pozemků a staveb, právě vlastnosti nemovitostí odchylují způsob fungování realitního trhu od jiných trhů.

1.1 NEMOVITOST

Nemovitost přímo definuje starý občanský zákoník podle § 119, odst. 2, zákona č. 40/1964 Sb.: *„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“*. Podle nového občanského zákoníku, který vstoupil v účinnost 1. 1. 2014, se přímo pojem nemovitost nedefinuje. Podle občanského zákoníku § 496, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb. jsou definovány pouze nemovité věci: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“*.

Ať už považujeme za nemovitost pozemek, budovu či stavební objekt jakéhokoliv druhu, vždy se jedná zjednodušeně o statek, který nelze přemístit z místa na místo, neboli jde o statek nemovitý. Synonymem slova nemovitost je realita.

Existuje značná řada důvodů, které vedou k tomu, abychom nemovitost chápali jako zvláštní skupinu věcí. Zvláštní především proto, že se nejedním znakem výrazně liší od ostatních statků. Základní vlastnosti nemovitostí:

- Vzácnost - řada nemovitostí jako jsou zemědělská či lesní půda, vodní plocha nebo vodní tok, patří mezi přírodní zdroje oplývající značnou vzácností[1]. Půda je přírodní danost a nelze ji jako i ostatní přírodní zdroje vyrábět. Také je základní podmínkou pro

[1] Ekonomicky vzácný statek je takový, který je užitečný a jeho množství je omezené.

vznik stavebního objektu. Její vzácnost neustále roste v důsledku různých vlivů, především kvůli zástavbě stále přibývajících nemovitostí. [7]

- Nepřemístitelnost - nemovitost, jak už je v samotné podstatě slova obsaženo, je nemovitá, nepřemístitelná. Z toho důvodu je přikládán velký význam prostorové alokaci nemovitosti, která ovlivňuje celkový hospodářský rozvoj. Při výstavbě nemovitostí je nutno věnovat maximální pozornost výběru vhodné lokality. Poloha nemovitosti může být výhodou přinášející mimořádný zisk či ztrátu. Umístění nemovitostí v prostoru je významný faktor k určení ekonomické efektivnosti všech činností člověka. Tato problematika dala za vznik mnoha alokačním teoriím, které řeší otázku správného umístění nemovitostí jednotlivých odvětví či činností. [7]
- Jedinečnost - jednotlivé nemovitosti jsou unikátní, neopakovatelné. Jsou jedinečné svou prostorovou alokací, užitnou hodnotou, stavebními materiály aj.
- Dlouhá doba životnosti - nemovitosti jsou věci s dlouhodobou životností, které se po generace dědí a vytváří tak kulturně-životní prostředí. Nemovitost jako výsledek činnosti lidské práce s časem podléhá opotřebení. Pořizovací náklady na nemovitost jsou jednorázové, ale po celou dobu užívání nemovitosti jsou kladeny vysoké nároky na provozní náklady, které jsou vynakládané na udržení provozuschopnosti dané nemovitosti.

Reality jsou stavěny za různými účely, díky čemuž se odlišují v mnoha aspektech na základě individualizované poptávky. Jejich individuální věcná struktura je činí unikátními. Zdaleka nejsou navzájem dokonalými substituty a mají obtížně měřitelné parametry. Jedná se o objekty se složitým strukturovaným systémem nejenom vnitřně, ale také navazující systém na tyto objekty je poměrně složitý, jako například kanalizační systém, přívody a rozvody plynu, elektrické přípojky aj. Na vytváření takovéhoto systému se podílí celá řada podnikatelských subjektů. [40]

1.2 DRUHY NEMOVITOSTÍ

Vzhledem k tomu, že každá nemovitost má své specifické využití a je jinak prostorově alokována, lze nemovitosti členit. Nemovitosti jsou členěny podle odlišných charakteristických vlastností. Nemovitosti můžeme vždy rozlišit do dvou základních kategorií – pozemky a stavby.

Druhy nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou rozděleny následovně:

1. *pozemky*
    a. *stavební pozemky*[2]*, kterými jsou*
        – *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků,*
        – *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*
        – *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*
    b. *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
    c. *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
    d. *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
    e. *jiné pozemky.* [37, § 9]
2. *stavby*
    a. *stavby pozemní, kterými jsou*
        – *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
        – *venkovní úpravy,*
    b. *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
    c. *vodní nádrže a rybníky,*

[2] Dle §9 odst. 2 Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

d. *jiné stavby*. [37, § 3]

Další ukázka členění základních typů nemovitostí je podle realitních kanceláří, které vychází z úplně jiného úhlu pohledu než je tomu u předchozího členění. Toto rozdělení je sestaveno na základě odlišné využitelnosti jednotlivých nemovitostí. Tím, jak se společnost vyvíjí a realitní trh se mění, je potřeba utvářet novou podobu členění nemovitostí.

1. volné pozemky
   - pozemky pro bytovou výstavbu,
   - pozemky pro komerční výstavbu,
   - zemědělské pozemky určené k prvovýrobě,
2. rezidenční nemovitosti
   - rodinné domy,
   - obytné domy,
   - byty,
   - rekreační objekty,
3. komerční nemovitosti
   - průmyslové objekty,
   - logistické prostory,
   - kancelářské prostory,
   - obchodní prostory,
   - nebytové prostory určené k jinému typu služeb. [15]

Všechny tyto tržní segmenty mají své zákonité chování a jsou ovlivněny odlišnými faktory. Rozčleňovat tyto kategorie lze podle různých kritérií a mnoha dalšími způsoby. Důležité je hlavně segment trhu definovat a vymezit, abychom zúžili zkoumaný prostor.

1.3 REALITNÍ TRH A JEHO SPECIFIKA

Realitní trh je parciálním trhem všeobecného tržního systému, který do ostatní trhů proniká a do jisté míry je ovlivňuje. Není mnoho komodit, které by zasahovali do tolika sfér ekonomiky, jako nemovitosti. Trh je rozdělen do několika segmentů fungujících do určité míry samostatně. Hranice tohoto trhu vymezují faktory, které vyplývají z ekonomických skutečností jako například stav místní ekonomiky, pracovního trhu atd.

Jedním ze základních předpokladů realitního trhu je ten, že se jedná především o trh využitelných ploch a prostorů. Pozemky představují plochy, které jsou využívány za určitým účelem, např. za zemědělským, těžebním účelem či stavebním. Stavby tvoří kvalitativně

i kvantitativně vyšší stupeň využitelnosti ploch nebo prostorů. Zatímco zvýšení kvality je docíleno vytvořením speciálního prostředí, zvýšení kvantity se děje pomocí rostoucího počtu pater stavby. Dále se často jedná o trh s použitým zbožím. Použitému zboží většinou zákazníci přikládají menší hodnotu než tomu novému, přičemž na tamto trhu takové pravidlo zcela neplatí. [40]

Nedokonalý trh, jehož trh s nemovitostmi je vynikajícím příkladem, umožňuje tvořit rozdílné ceny prodávajícím (nabízející) a kupujícím (poptávající). Tato rozdílnost z pohledu na cenu umožňuje vyjednávání o dané ceně nemovitosti v závislosti na osobních preferencích a finančních možnostech. Hodnota realitních objektů je celkově relativně vysoká, naopak likvidita je nízká kvůli dlouhodobému procesu převodu realit na hotové peníze.

Trh je ovlivňován řadou neekonomických faktorů – fyzickými a sociálními specifiky. Nemovitosti jsou svým způsobem jedinečné, unikátní svou polohou a jejich doba životnosti je dlouhá. Ve většině případů jde o opotřebované zboží (kromě novostaveb), na které působily odlišné vlivy předchozího využívání. Mají různou kvalitu a velikost. Každá nemovitost se využívá za jiným účelem a s různou efektivností. Na trhu je současně pouze malé procento nemovitostí, většina nemovitostí není určena k prodeji, a frekvence prodeje je nízká. Všechny tyto faktory mají vliv na hodnotu nemovitostí včetně vlivů externalit (vliv charakteru okolí na hodnotu nemovitostí). A je tedy velmi obtížné mezi sebou jednotlivé nemovitosti porovnávat.

Na tomto trhu může obchodovat každý účastník. Účastníkem mohou být jednotlivé fyzické osoby, jakožto zástupci domácností, právnické osoby nebo dokonce i stát prostřednictvím svých institucí a zákonodárných orgánů. Účastníci vstupují na trh jako prodávající či kupující, výrobci i dlouhodobí uživatelé. Pro většinu účastníků, jakožto fyzických osob, je prodej či koupě nemovitosti jednorázovou záležitostí, kterou za svůj život již nezopakují. Malé zkušenosti jsou příčinou problematiky v cenové orientaci. Na trhu převládá poměrně malá organizovanost, nýbrž je trh obtížné monitorovat a mít dokonalý přehled o situaci na trhu. Obchod probíhá formou převodu vlastnických práv k nemovitostem. Vlastnické právo[3] je dále definováno občanským zákoníkem. [25]

Motivy účastníků pro vstup na trh jsou různé. Tyto důvody mohou hrát roli při určování tržní ceny, neboť nám ukazují, co se od transakce očekává. Mohou odhalit silné i slabé stránky majetku, proto jsou první základním ukazatelem pro celkovou strategii oceňování určité nemovitosti. Mezi hlavní motivy prodávajících patří:

[3] Vlastnické právo umožňuje vlastníkovi oprávněně věc držet, tedy nakládat s ní jako s vlastní. Vlastník má právo věc užívat ke svému zájmu, právo věc používat a právo s věcí disponovat.

- nepotřebnost, nadbytečnost,
- nevýhodnost, nespokojenost,
- neúnosnost z hlediska financí či skrytá potřeba financí,
- změny v podnikatelských aktivitách,
- spekulace do budoucna,
- řešení vlastnických vztahů. [40]

Skupinu kupujících charakterizují zejména důvody:

- řešení základních životních potřeb,
- zlepšení, zkvalitnění životních potřeb,
- zajištění podnikatelských aktivit,
- stěhování,
- využití a uložení volných finančních prostředků,
- spekulace v budoucnu – vidina zisku,
- řešení vlastnických vztahů,
- jiné speciální případy. [40]

Účastníci mohou vybírat z široké škály alternativních možností. Výběr záleží především na preferencích účastníků. Účastníci se povětšinou snaží vyhovět hlavním potřebám domácností, či jsou klíčové pro podnikání, tím lze rozdělit trh nemovitostí na dva segmenty – trh rezidenčních nemovitostí a trh s komerčními nemovitostmi.

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby, kde významnou roli zastává výstavba obytných realit určených pro uspokojování této potřeby. Bydlení je komplexním zbožím obchodovatelným na trhu. I přes své specifikum, trh s byty dodržuje obecné zákony nabídky a poptávky. Převažující nabídka nad poptávkou ceny snižuje a naopak převažující poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje. Poptávka vychází z potřeby bytů, zabývá se jí však ve vztahu na kupní sílu a spotřebitelské preference zájemců o bydlení. Nabídka má stranu kvantitativní (počet bytů, velikost, intenzita výstavby aj.), kvalitativní (stáří, standard vybavení bytů aj.) a je nutno brát v zřeteli lokalitu nabízeného bytového fondu. Trh s bydlením je rovněž charakteristický relativně vysokou mírou zásahů státu a obcí. Uspokojování potřeb bydlení je sociálně politickou otázkou, která je ve značné míře předpokladem politické stability a hospodářského rozvoje společnosti. Stát podporuje určitými způsoby především transakce určené k bydlení, dále podporuje výstavby v souvislosti s rozvojem podnikání, turistiky a zahraniční investice. Neboli vytváří podmínky pro růst životní úrovně příslušného území. [20]

1.4 SUBJEKTY NA REALITNÍM TRHU

V předchozí části už malá část subjektů realitního trhu byla zmíněna. Subjekty pomáhají utvářet trh s nemovitostmi. Na základě střetu poptávky s nabídkou dochází k utváření tržní ceny nemovitosti a uzavření kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím. Tyto dva subjekty považujeme za hlavní.

- **Prodávající** je vlastníkem nemovitosti, který se snaží prodat nemovitost za účelem zisku.
- **Kupující** je zájemce o koupi určité nemovitosti, která by uspokojila jeho potřeby za odpovídající cenu.
- **Uživatel** může být vlastníkem či nájemcem, který využívá nemovitost za účelem bydlení či ke své podnikatelské činnosti.

Další subjekty na trhu jsou osoby či organizace poskytující činnosti, které se jakýmkoliv způsobem týkají nemovitostí. Patří sem podniky poskytující především služby stavební, finanční, poradenské či zprostředkovatelské aj.

- **Investorem** může být investiční fond, banka, FO aj. Investor vynakládá své finanční prostředky (kapitál v peněžní i nepeněžní formě) na výstavbu, modernizaci či rekonstrukci nemovitosti za účelem dosažení zisku.
- **Stavební podnik** se podílí na procesu realizace stavby nemovitosti.
- **Realitní kancelář** a **realitní makléř** jsou zprostředkovateli mezi prodávajícím a kupujícím. Individuální charakter nabídky a poptávky vytváří podmínky pro vznik sítě zprostředkovatelů na realitním trhu. Realitní kanceláře zabezpečují služby spojené s prodejem a koupí nemovitostí. Dále nabízejí poradenské a informační služby. Realitní kanceláře vytvářejí databáze nabídek a poptávek. Tyto databáze mají většinou pouze regionální charakter a nejsou zde zaznamenány všechny potenciální transakce.
- **Peněžní ústavy** jsou poskytovateli finančních prostředků. Protože většina kupujících, nedisponuje dostatečnými finančními prostředky, banky poskytují financování nemovitostí pomocí svých produktů, zejména hypoték a úvěrů. Podobnou roli jako banky hrají v menší míře leasingové společnosti.
- **Znalec**, znalecká činnost je upravena zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a příslušnou prováděcí vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Osoba je oprávněna zpracovávat znalecký posudek.

- **Odhadce nemovitosti** provádí ocenění nemovitosti na základě cenového předpisu či tržních principů.

Subjektem, který nesmíme opomenout, je samozřejmě **stát**. Stát vytváří podmínky k tomu, aby trh fungoval v určité rovnováze a podle určitých pravidel. Stát ovlivňuje situaci především v oblasti bydlení prostřednictvím makroekonomických opatření. Mezi taková opatření lze zahrnout cenové regulace, daňovou povinnost a zdanění, dále i ovlivňování úrokových sazeb aj. A dále opatřeními orientovanými na oblast bydlení jako např. regulace nájemného, posilování konkurence, subvence[4], podpora výzkumu a poskytování informací. Hlavním cílem státu je zajistit efektivnost fungování trhu s nemovitostmi a i finanční dostupnost bydlení pro všechny domácnosti různých sociálních skupin. [21]

1.5 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Definice katastru v obecné rovině zní: *„Český katastr nemovitostí je katastrálním zákonem definován jako soubor údajů o nemovitostech v České Republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.“* [2, str. 3] V ČR katastr nemovitostí zastupuje úlohu evropské právní tradice pozemkové knihy.

Katastrální úřad vykonává státní správu katastru nemovitostí včetně zápisů práv k nemovitostem do katastru. Tento úřad je veřejně přístupný a jeho kompetence jsou vymezeny v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

Katastr nemovitostí neeviduje všechny typy nemovitostí. V katastru nemovitostí nejsou evidovány drobné stavby, jako rozvody plynu, elektřiny, tepla a vody, kanalizace, jezy, hráze, ochranné zdi, ploty, studny, telekomunikační zařízení a mnoho dalších staveb podobného charakteru. Na katastru jsou podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) evidovány tyto nemovitosti:

- *pozemky v podobě parcel,*
- *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- *jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- *jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým*

[4] Subvence - dotace, pomoc.

prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů,

- *právo stavby,*
- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.* [38, § 3]

Katastr je zdrojem informací k ochraně práv k nemovitostem. V katastru jsou vedeny údaje o vlastnících nemovitostí, o zástavním právu, předkupním právu a věcných břemenech. Pro finanční úřady jsou údaje z katastru jednou z možných variant kontroly správnosti daňového přiznání. Dále jsou údaje katastru nemovitostí jedním ze základních podkladů využívaných pro činnosti územního plánování. Také informace slouží k ochraně životního prostředí, zemědělského a půdního fondu, kulturních památek, pro účely vědecké, hospodářské, statické a jiné informační. Informace v katastru nemovitostí jsou neustále rozšiřovány o další skutečnosti a související dokumenty.

2 CENA A HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Cena a hodnota jsou dva poměrně často ekonomicky využívané pojmy, které je nutno rozlišovat, především v oblasti oceňování. Oceňování se provádí za účelem stanovení ceny či zjištění hodnoty daného pozemku, objektu či stavby. Výsledkem činnosti oceňování je přiřazení peněžního ekvivalentu k příslušnému předmětu ocenění.

Cena[5] je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Cena nemusí vždy odpovídat hodnotě, která je věci přisuzovaná. Cena je peněžním vyjádřením ocenitelných hodnot. Cenu lze stanovit oceněním dle Zákona o oceňování majetku[6], nebo je jí možno stanovit dohodou při nákupu či prodeji. Cena zůstává vždy historickým faktem. [4]

Hodnota vyjadřuje odhad. Hodnota není požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou. Jde o pojem, který není právně vymezen. Podstatou hodnoty je vyjadřování užitku, prospěch vlastníka služby či zboží k datu, k němuž je odhad proveden. Pro oceňování rozeznáváme více kategorií hodnot. [3]

I přes značnou různorodost trhu, je realitní trh možno vymezit určitými faktory, které ovlivňují výši cen realit. Za hlavní faktory ovlivňující vývoj realitního trhu je považována výkonnost ekonomiky, která ovlivňuje poptávku a nabídku. Klíčovou úlohu hraje dále poloha nemovitosti, neboť má vliv na řadu faktorů ovlivňujících hodnotu nemovitosti – výše nájemného, míra obsazenosti, výše stavebních nákladů, hodnota pozemku, prodejnost. Dalšími hodnototvornými faktory nemovitostí jsou:

- inženýrské sítě a technická infrastruktura,
- velikost objektu (celková výměra),
- stáří a opotřebení objektu,
- (ekologická) zátěž z minulosti,
- územní a legislativně-právní faktory (územní plán a územně plánovací dokumentace),
- rozvoj finančního trhu a samotná finanční situace na trhu,
- demografické faktory,
- sociálně ekonomické faktory (příjmová situace, zaměstnanost),
- a faktory sociálně politické (státní bytová politika). [12, 15]

[5] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
[6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Tyto faktory jsou shrnující pro všechny typy nemovitostí, samozřejmě na jednotlivé druhy nemovitostí mají jednotlivé hodnototvorné faktory různé vlivy a podle toho ovlivňují jejich cenu nebo tuto cenu téměř neovlivňují.

2.1 DRUHY CEN A HODNOT

Rozlišujeme základní druhy cen, které je nutné rozeznávat při oceňování nemovitostí:

- **Cena administrativní** (zjištěná) - cena je zjištěna podle cenového předpisu, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 540/2002 Sb.
- **Cena pořizovací** (historická) - jedná se o cenu, za kterou byla věc pořízena v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení (u nemovitostí, staveb, je to cena v době jejich postavení).
- **Cena reprodukční** - cena reprodukční, věcná hodnota, je cena pořízení stejné či porovnatelné nové věci v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Vyjadřuje tedy náklady na pořízení k rozhodnému datu pořízení. Nejčastěji je zjišťována pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU), nákladovou kalkulací.
- **Cena obvyklá** (tržní) - cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit. Při zjišťování této ceny se zvažují veškeré skutečnosti mající na cenu vliv ovšem kromě mimořádných událostí trhu (přírodní katastrofy), vlivy osobních poměrů prodávajícího a kupujícího (příbuzenské vztahy), vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota).

Hodnoty, které je potřebné rozlišit při činnostech spojené s oceňováním nemovitostí, jsou:

- **Hodnota věcná** - lze ji označit jako reprodukční pořizovací cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a intenzity používání, následně sníženou o náklady na opravu vážných závad (znemožňují užívat věc okamžitě). [4]
- **Hodnota výnosová** - výnosová hodnota je rovna součtu všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti diskontovaných na současnou hodnotu, která se zjistí u nemovitosti z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz (odpisy, daně z nemovitosti, průměrná roční údržba, pojištění aj.). [17]

2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ

Oceňování je odborná činnost (vědní obor), která vede k zajištění hodnoty nemovitosti podle jejích skutečných užitných, technických a právních vlastností. Je prováděno pomocí oceňovacích metod dle určitých postupů a pravidel. Jedná se vlastně o zohlednění jednotlivých hodnototvorných faktorů. Oceňování nemovitostí se provádí zpravidla z těchto důvodů:

- změna vlastnictví,
- financování či úvěrování,
- odhad tržní hodnoty majetku z důvodu soudního rozhodnutí,
- účetní záležitosti,
- daňové záležitosti,
- rozhodování o investici.

Mezi subjekty provádějící oceňování patří především odhadci (podnikatelé - FO i PO) a jejich zaměstnanci, znalci (FO) či znalecké ústavy (PO). Znalecký posudek je základem pro oceňování nemovitosti. Znalecký posudek vytváří znalec, oprávněná osoba zapsaná v seznamu znalců nebo osoba výjimečně ustanovená při splnění určitých podmínek. Výkon znalců je upraven legislativou ČR. Znalec je povinen vykonat činnost ve stanovené lhůtě a osobně s výjimkou pomocných prací, které smí vykonávat konzultant znalce.

Základními novodobými metodami oceňování nemovitého majetku jsou v základě tyto tři principy: porovnávací princip (porovnávací hodnota), nákladový princip (tzv. věcná hodnota), výnosový princip (tzv. výnosová hodnota). Tyto tři metody lze využít jak při tržním oceňování, které je založeno na principech ekonomiky, tak na oceňování pomocí cenových předpisů. Kromě těchto tří metod se používají i další oceňovací metody, často v souvislosti se specifickým charakterem nemovitosti nebo pro doplnění jiné metody. Volba vhodné metody ocenění je specifická podle konkrétních podmínek předmětu ocenění. Hlavní oceňovací metody v závislosti na kategorii nemovitosti jsou:

- Metody ocenění pozemků
  - Porovnávací metoda.
  - Indexová metoda.
  - Naegeliho metoda.
  - Reziduální metoda.
  - Ocenění podle cenové mapy.

- Metody ocenění staveb
  - Věcná hodnota.
    - ✓ Rozpočtová metoda.
    - ✓ Metoda agregovaných položek.
    - ✓ Metoda THU.
- Metody ocenění nemovitosti jako ceku
  - Porovnávací metoda.
  - Metody na bázi výnosu.
    - ✓ Výnosová metoda s věčnou rentou.
    - ✓ Výnosová metoda s dočasnou rentou.
    - ✓ Metoda diskontovaných peněžních toků. [12]

2.2.1 Tržní oceňování

Cílem tržního oceňování je s co největší přesností určit cenu nemovitosti na trhu tak, aby se poptávka s nabídkou nacházela v rovnovážném stavu. *„Tržní odhad je přesnější právě pro účely prodeje či nákupu nemovitosti. Soudní odhad bývá oproti tržnímu vyšší – dá se říci nadsazený. Prodat dům oceněný soudním znalcem proto může být těžší než prodat dům oceněný tržně. Tržní odhad totiž více poukazuje na to, „co chce trh“, nepracuje se zákonem stanovenými tabulkami, oproti soudnímu posudku se může lišit až o 20 %.“* [26]

- **Porovnávací metoda** (komparativní)

Metoda vystihuje situaci na trhu a vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Je však nutno znát dostatek informací o nabídkách dalších nemovitostí či realizovaných prodejích v okolí dané nemovitosti. Tato metoda vychází z konkrétního předmětu ocenění, který je porovnáván se srovnatelnými nemovitostmi, které se v daném čase nacházejí na daném trhu, tedy zjišťujeme věcnou hodnotu. Zvolíme si kritéria vhodná pro porovnání (např.: rozloha, poloha, stav, stáří, vybavenost aj.). Nevýhodou je, že je zapotřebí si vytvořit vlastní databázi, díky které bychom mohli sledovat vývoj daných nemovitostí, a uvedené ceny se mohou od skutečných prodejních značně odlišovat.

„Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Velmi dobře se použije při oceňování bytů, rodinných domů, garáží, nebytových prostor, ale i provozních objektů.“ [33]

- **Nákladová metoda**

Metoda se snaží počítat se všemi náklady dané nemovitosti, které je nezbytné vynaložit pro výstavbu nemovitosti. K výpočtu je možno využít tyto druhy ocenění: individuální cenovou kalkulaci, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek, propočty cen. Výsledkem je reprodukční cena nemovitosti a současně zjištěná věcná hodnota.

„Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují (stavby dopravní a technické infrastruktury, nebo stavby nepronajatelné) a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady.“ [33]

- **Výnosová metoda**

Mezinárodně uznávaná a doporučovaná metoda využívaná pro stanovení obvyklé ceny, kdy je na oceňovaný předmět pohlíženo jako na objekt budoucích výnosů – vhodná především pro komerční objekty, dále i byty a pozemky. Výnosová hodnota nemovitosti je určena součtem diskontovaných a odúročených budoucích čistých výnosů, které se předpokládají z jejího pronájmu.

Nejčastěji pro výpočet výnosové hodnoty je využívána věčná renta. Podmínkou pro tento výpočet je dlouhodobý horizont pobírání stabilních výnosů z dané nemovitosti. Vypočítá se jako zisk vydělený úrokovou sazbou setinnou. Dalšími postupy jsou dočasná renta, metoda diskontovaných dočasných toků.

2.2.2 Oceňování dle cenových předpisů

Oceňování tímto způsobem není v jiných státech zcela běžným. Tento způsob využívají především země bývalého východního bloku. Cena tržní neodpovídá ceně danou těmito předpisy (tato cena je obvykle vyšší). Ocenění dle cenového přepisu je upraveno v zákoně č. 151/1997 Sb., dále ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Tento druh oceňování je využíván především v soudních záležitostech.

- **Porovnávací metoda**

Znalci a odhadci ji v praxi využívají nejvíce. Základem je stanovit průměrné ceny a indexy (trhu, polohy, konstrukce), podle kterých je cena upravena pro danou situaci. Výsledná cena se označuje jako administrativní odhad.

- **Nákladová metoda**

Metoda bere v potaz technické parametry nemovitosti, konstrukce, vybavení a zohledňuje stav znehodnocení. Je dán přesný postup, kterým je zapotřebí se při odhadování řídit.

- **Kombinace nákladové a výnosové metody**

Ocenění zohledňuje náklady vydané v souvislosti s nemovitostí, které bylo nutné investovat do vzniku a údržbu této nemovitosti a na druhé straně výnosy, které nemovitost generuje.

2.3 DANĚ NEMOVITOSTÍ

Nemovitosti se stali oblíbeným předmětem zdanění vzhledem k malé možnosti daňových úniků. Pomocí celého daňového systému stát ovlivňuje ceny na trhu nemovitostí. Nemovitosti podléhají těmto daním: daň z příjmu prodeje nemovitostí, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitostí. Daně se řídí podle posledního předpisu č. 344/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, který nabyl v účinnosti 1.1.2014 a upravuje příslušné zákony jednotlivých daní.

Daň z příjmů neboli **daň z příjmů prodeje** nemovitostí je nevyhnutelná jak pro FO i PO. Podmínky, za jakých je povinnost z příjmu daň z příjmu zaplatit a kdy je příjem od daně osvobozen, jsou popsány v § 4 a v § 10 Zákona o dani z příjmu. Daňový základ tvoří částka, o kterou příjmy z prodeje přesahují výdaje vynaložené na jejich dosažení podle § 5, zákona o daních z příjmu v aktuálním znění. Daňová sazba je 15 % pro FO a 19 % pro PO, pokud legislativa nestanovuje v určitém případě jinak.

Daň z přidané hodnoty je daní, jejíž podstata je tvořena převodem nemovitosti nebo přechodem nemovitosti v dražbě za úplatu podle odst. 1a, § 2 zákon o dani z přidané hodnoty. Nemovitost může být od DPH osvobozena podle § 56, odst. 1, zákona o dani z přidané hodnoty. Pokud nemovitost není od daně osvobozena, je základní daňová sazba 20 %. V případě snížené daňové sazby je sazby 10 % (v případě, pokud se jedná o sociální bydlení).

Daň z nemovitých věcí, neboli bývalá daň z nemovitosti, je rozsáhle novelizována. Stavby již budou považovány za součást pozemků, ale pro účely daně z nemovitých věcí budou stále posuzovány samostatně (pozemky - daň z pozemků, stavby - daň ze staveb). Poplatníci daně jsou převážně vlastníci nemovitostí nebo jejich uživatelé, nájemci. Vzhledem k různorodosti jednotlivých druhů nemovitostí jsou daňové sazby odlišné. Předmětem daně

v ČR jsou jednotky a zdanitelné stavby – budovy definované podle katastrálního zákona, inženýrské stavby dle příslušné legislativy. Ceny jsou buď stanoveny legislativně zákonem o dani z nemovitých věcí, nebo je nutná skutečná výměra pozemku či výměra půdorysu nadzemní části staveb v m^2.

Daň z nabytí nemovitosti je náhradou za daň z převodu nemovitosti. Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou může být cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Nabývací hodnota je stanovena ke dni, kdy se uskuteční převod nemovitosti. Prodávající je poplatníkem daně z nabytí nemovitosti a kupující je ručitel v případě, že by ji prodávající nezaplatil. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

2.4 PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vyhotovení znaleckého posudku, neboli k ocenění nemovitosti, jsou zapotřebí jisté podklady. Pro vytvoření různých druhů odhadů je zapotřebí trochu odlišný rozsah těchto dokumentů. Pro odhad ceny nemovitostí je nutné pracovat s ověřenými podklady.

Potřebné podklady k ocenění nemovitostí:

- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví (obvykle ne starší než 3 měsíce),
- snímky katastrální mapy s vyznačením předmětných pozemků a objektů (obvykle ne starší než 1 rok),
- geometrický plán pro zaměření staveb, pokud již není obsažen v katastrální mapě,
- projektová dokumentace oceňovaných staveb, stavební část musí být schválená stavebním úřadem,
- stavebně právní dokumentace pro všechny oceňované stavby (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí atd.),
- výpis z pozemkové knihy, zvláště pokud není jednoznačně určené stáří objektů,
- doklady o nabytí vlastnických práv,
- doklady omezující vlastnická práva,
- soupisy o údržbě, opravách, stavebních úpravách a provozu nemovitostí,
- informace o skutečném účelu užití oceňovaných staveb a bytů,
- nájemní smlouvy a výměry nájemného (pro výnosovou metodu),
- pojistné smlouvy pojištění staveb a odpovědnost za škodu,
- daňová přiznání k dani z nemovitosti,
- výsledky místního ohledání nemovitostí, předchozí znalecké posudky. [33]

3 VÝVOJ REALITNÍHO TRHU V ČR PO ROCE 1989

Dlouhou dobu byla česká ekonomika izolována od světových trhů a měla srovnání pouze se Sovětským svazem. Přestože československá ekonomika byla výkonná, pod dozorem soudobého politického režimu oproti západním sousedům v určitých oblastech hospodářství zaostávala. Formování nové československé ekonomiky přišlo až se změnou politického režimu v roce 1989. Toto historické období přineslo mnoho zásadních změn a bylo impulzem pro hospodářského růst a zvýšení životní úrovně.

Ekonomická transformace si kladla za cíl změnu ekonomického systému, zvýšení alokační a dynamické efektivnosti, dosažení vyššího blahobytu. Kritérium pro posouzení úspěšnosti transformace bylo přetvoření systémových změn v dlouhodobý hospodářský růst. Výsledky podle tohoto kritéria byli v letech 1990-2001 pro ČR horší než u jiných středoevropských států a průměrný růst byl téměř nulový. Za možnou příčinu je brán fakt, že byla podceněna složitost a dlouhodobost procesu transformace v oblasti ekonomické a především v oblasti společenské. Tato transformace se ukázala jako složitější a obtížnější než se očekávalo. Bylo zapotřebí velkých změn, které nebyly dostatečně naplánovány a promyšleny, tj. přeměna systému centrálního plánování na tržní, vytvoření právních zákonů, ekonomických institucí a změna vlastnických vztahů. [31]

Ze západních zemí byla převzata ideologie neoliberalismu, která si kladla za cíle deregulaci, liberalizaci, privatizaci a makroekonomickou stability. Postkomunistické státy převzali tuto doporučovanou strategii a už si neuvědomovali absenci základních institucí tržního systému, norem a pravidel chování, absenci kvalifikace a zkušeností o rozhodování v novém tržním prostředí.

Následující kapitoly se zaměřují na vývoj bytové politiky a především transformaci trhu s byty, bytovými domy a trhu s rodinnými domy včetně vyobrazení cenového vývoje domovního a bytového fondu.

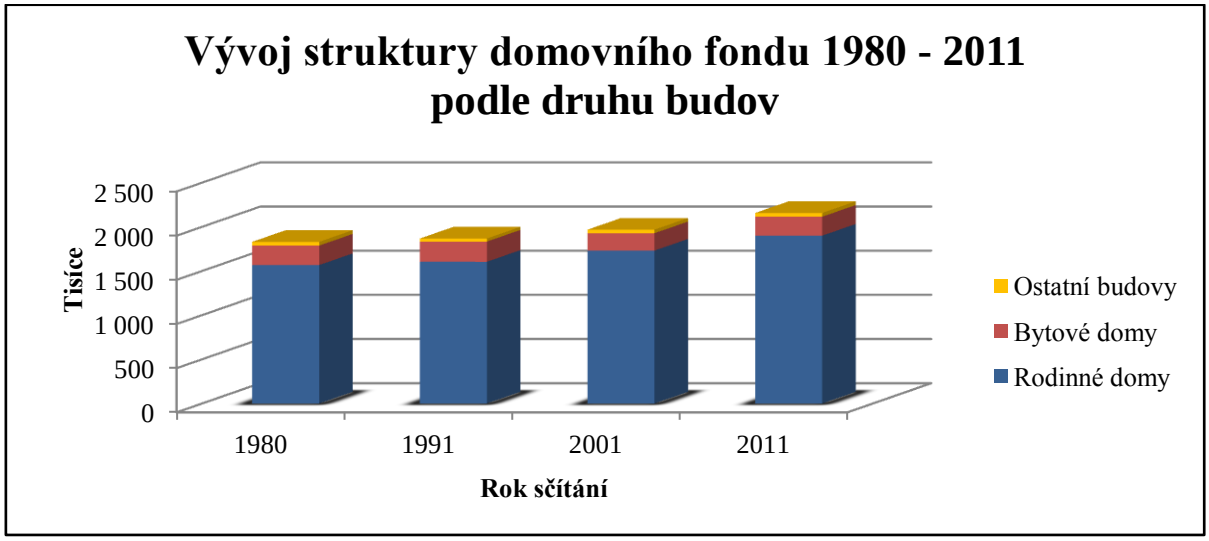
3.1 TRANSFORMACE BYTOVÉ POLITIKY

V 90. letech již od roku 1996 byl zaznamenán velký trend stěhování obyvatelstva z velkých měst do okolních obcí. Rozsah této vnitřní migrace se stal podstatným faktorem, který ovlivňoval tehdejší situaci na trhu s byty. Počet obyvatel ve velkých městech důsledkem stěhování klesl, největší úbytek byl zaznamenán v Praze a to ve prospěch Středočeského

kraje. Lidé chtěli začít bydlet kvalitněji, mít větší prostory ve zdravějším prostředí, za nižší ceny. [15]

Transformační proces se snažil zejména obnovit základní funkce trhu s byty s dlouhodobou efektivností. Český realitní trh před rokem 1989 v takové formě neexistoval, byty byly rozdělovány přídělovým systémem, a tak se pozornost transformace zúžila a zaměřila se především na trh s bydlením.

Na níže zobrazeném obrázku 1 můžeme vidět podíly domovního fondu - tzn. domy s byty (především rodinné a bytové domy), zařízení bez bytů určená k bydlení (domovy důchodců, ubytovny, studentské koleje apod.) za jednotlivá období od roku 1980 do roku 2011, kdy probíhala sčítání lidu, domů a bytů. Největší zastoupení měli ve všech období rodinné domy a následně bytové domy. Při komparaci jednotlivých období je struktura domovního fondu podle druhu budovy obdobná. V roce 1980 z celkového domovního fondu, který činil okolo 1,8 mil. budov, rodinné domy zastupovaly 85,6 %, bytové domy 12 % a ostatní budovy 2,3 %. V posledním roce 2011 činil podíl rodinných domů 88,1 %, bytových domů 10 % a ostatní budovy tvořily pouhá 2 % z celkového domovního fondu, který zahrnoval přes 2 milióny budov.



Obrázek 1: Vývoj struktury domovního fondu 1980 – 2011 podle druhu budov

Zdroj: upraveno podle [11]

Následující tabulky znázorňují vývoj domovního fondu a vývoj bytového fondu v ČR od roku 1980 do roku 2011. Počátky transformace v oblasti bydlení byly ve znamení omezení bytové výstavby. Příčinou omezení bylo velké množství nedostavěných staveb. Soukromé vlastnictví za pomocí privatizace posilovalo a docházelo ke změnám vlastnických vztahů.

Stav vývoje výstavby neodpovídal demografickému ani sociálnímu vývoji. Na začátku 90. let bylo těžké uskutečnit realizaci bytové výstavby.

Tabulka 1: Vývoj domovního fondu v ČR v letech 1980 – 2011

VÝVOJ DOMOVNÍHO FONDU V ČR 1980 – 2011				
Rok sčítaní	**Domy**		**z obydleného druh domu**	
	Celkem	**z toho trvale obydlené**	**rodinné domy**	**bytové domy**
1980	1 830 891	1 634 304	1 384 080	218 063
1991	1 868 541	1 597 076	1 352 221	223 640
2001	1 969 018	1 630 705	1 406 806	195 270
2011	2 158 119	1 800 075	1 554 794	211 252

Zdroj: upraveno podle [11]

Později vznikla řada nástrojů pro podporu bytové politiky (stavební spoření, hypoteční úvěrování, příspěvky na bydlení) k uspokojení potřeb bydlení, které částečně obnovili výstavbu rezidenčních nemovitostí a rekonstrukce zchátralých objektů. Zájem občanů se soustředil na výstavbu rodinných domů nebo koupi vlastního bytu prostřednictvím především hypotečních úvěrů. Do roku 2011 činil celkový počet bytů 4 756 572, z toho 86,3 % bylo trvale obydleno. V posledních letech nastal útlum nájemních bytových jednotek. Lidé raději převádí bytový objekt do osobního vlastnictví z důvodu vlastní potřeby, než aby si jej pronajímali a platili pravidelné nájemné.

Tabulka 2: Vývoj bytového fondu v ČR v letech 1980 - 2011

VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU V ČR 1980 – 2011						
Rok sčítání	**Byty**		**z toho právní důvody užívání bytu**			
	Celkem	**z toho trvale obydlené**	**ve vlastním domě**	**v osobním vlastnictví**	**nájemní**	**družstevní**
1980	3 781 411	3 494 846	1 412 744	32 505	1 414 136	458 332
1991	4 077 193	3 705 681	1 367 027	31 164	1 465 231	697 829
2001	4 366 293	3 827 678	1 371 684	421 654	1 092 950	548 812
2011	4 756 572	3 894 210	1 453 228	1 057 452	685 661	432 291

Zdroj: upraveno podle [10]

Pro fungování trhu bylo nutno uvést v rámci transformace do praxe řadu úprav, které nahradily odstraněný systém. Problém byl v nepřipravenosti úspěšně vyřešit danou situaci. V podstatě tedy šlo o obnovu jednotlivých dílčích trhů bytů, kde se jednalo o trhy nájemních bytů, trh s byty a trh s rodinnými domy.

Jedním z cílů bylo posílit osobní vlastnictví domů a bytů, omezení bytové výstavby spojené s restrikcí[7] státní podpory. Formování koncepce bytové politiky probíhalo během 90. let velice pomalu, respektive stále nebyla vyřešena otázka, jaké další kroky zvolit. Mezi klíčové události lze zařadit restituci části bytového fondu, privatizaci obecního nájemního fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí a dále deregulaci nájemného.

3.1.1 Restituce

Restituce[8] byla zahájena v roce 1991 a týkala se části bytového fondu, který byl konfiskován, nebo byl přidělen do držení státu za nevýhodných podmínek pro původní majitele v období od 25. února 1948 do ledna 1990. Převod se řídil souborem právních norem, tj. zákonů restitučního charakteru. Restituce se týkala i českých občanů, kteří ve zmíněných letech emigrovali. Restituce byla velkým zásahem do vlastnické struktury, kde podle odhadů bylo vráceno až 10 % bytového fondu.

Vzniknul tak sektor soukromého nájemního bydlení a začal být kladen větší důraz na vlastnictví v oblasti bydlení. Restituce spustila kolotoč prodejů a koupí restituovaného majetku. Zatímco stávající nájemníci usilovali o zachování dosavadních nájemních smluv, nový majitelé měli snahu o co nejlepší způsob využití vrácených prostor. Docházelo k častým přestavbám bytových prostor na nebytové. Velký úbytek bytů byl zaznamenán především ve velkých městech.

3.1.2 Obecní vlastnictví a privatizace

Souběžně s restitucí probíhal bezúplatný převod z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Údaje o množství převedené části bytového fondu jsou různé, podle některých zdrojů by to mělo být rozpětí mezi 23,5 % až 39 % bytového fondu v ČR. Obce se staly správci bytového fondu. Začali tak vytvářet lokální bytovou politiku. Náklady na provoz získaných nemovitostí v mnoha případech převyšovaly výnosy, a tak obce měly snahu zprivatizovat část získaného bytového fondu, aby ulehčili obecním rozpočtům. Neexistovala žádná legislativa upravující

[7] Restrikce - Omezování. Ochranářský prostředek obchodní politiky vlády.
[8] Restituce - Uvedení věci do původního stavu, v němž se nacházela před způsobením škody. Vrácení věci původnímu majiteli.

celý proces privatizace, proto organizace procesu byla ve velké míře chaotická. Privatizace se řídila pouze obecními vyhláškami. Množství privatizovaných nemovitostí stoupl po uzákonění Zákona o vlastnictví bytů[9], který umožňoval převod bytů do soukromého vlastnictví občanů.

Privatizace státního a poté i obecního bytového fondu obsahovala především neopravené chátrající nemovitosti, které v důsledku nedostatku finančních zdrojů a nevčasné dostatečné údržby ztrácely na své finanční i užitné hodnotě. Tento stav nesl potenciální riziko snižování úrovně bydlení obyvatelstva.

3.1.3 Deregulace nájemného

V roce 1992 u nás započala deregulace[10] nájemného ve snaze upravit výši nájemného tak, aby nájem pokryl nezbytné náklady na provoz bytového fondu. Ceny služeb spojené s bydlením ve státních bytech byly poprvé deregulovány a ceny za pronájem státních bytových prostor byly o 100 % navýšeny. Vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb. byla stanovena maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Za další mezník ve vývoji maximálního základního nájemného může být považována vyhláška 176/1993 Sb. (v roce 2000 byla Ústavním soudem zrušena). Tato vyhláška obsahuje dlouhodobé pravidlo pro postupné navyšování ceny nájemného z bytů podle určitého vzorce. Navazovala na ni vyhláška č. 274/1995 Sb., o nájemném a poslední novelou o nájemném byla vyhláška č. 41/1999 Sb. Vyhláška zjednodušila původní vzorec každoročního výpočtu maximálního nájemného. Znamenala značné zpomalení deregulace a také vyloučila možnost obcí ovlivňovat výši základního maximálního nájemného podle skutečné situace v závislosti na poptávce a nabídce bydlení na jejich území.

V roce 2006 vstoupil v platnost nový zákon č. 107/2006 Sb., který upravoval stanovení nájemného a vstoupil v účinnost dne 1. ledna 2007. Podle této legislativy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně podle tabulkového systému, který vychází ze zprůměrovaných cen nemovitostí v daných lokalitách. Cílem bylo snížení tržních nájmů.

Od 1. 1. 2011 došlo k první etapě deregulace nájemného, která začala platit na většině území ČR a odstartovala tzv. smluvní nájemné. Druhá etapa tohoto zákona vešla v platnost

[9] Zákon č. 72/1994 Sb.
[10] Deregulace – omezení regulačních zásahů změnou pravidel, které regulovaly trh novými pravidly.

1. 1. 2013 a týkala se krajských měst (kromě Ostravy a Ústní nad Labem) a měst Středočeského kraje nad 9 999 obyvatel. Tato novela č. 132/2011 Sb. byla přijata jako reakce na první etapu deregulace nájemného. Cílem je ukončit regulaci nájemného bytů. Není již možno jednostranně zvyšovat nájemné. Nově pak platí pouze zmíněné smluvní nájemné, kde se pronajímatel musí s nájemcem na výši nájemného domluvit. Pokud dohoda není možná, situaci dále řeší soud.

3.1.4 Některé nástroje pro podporu bydlení

Moderní evropský stát předpokládá promyšlenou soustavu nepřímých státních zásahů do všech forem bydlení, především pomocí peněžních a úvěrových nástrojů a dále soustavou sociálních příspěvků určeným sociální skupině po splnění určitých kritérií. Stát může podporovat bytovou politiku pomocí svých strategií – poptávkové a nabídkové.

Nabídková strategie podporuje zejména investory jak ziskové, tak i neziskové. Subvence pro podporu domácností dělají bydlení dostupné téměř pro veškeré obyvatelstvo. Nejvíce jsou využívané právě individuální subvence vzhledem k sociální situaci domácností. Mezi hlavní nástroje patří příspěvky na bydlení a daňové úlevy. Výdaje evropských domácností na bydlení by měli být v průměru 30 % z celkových výdajů domácnosti. [31]

- **Příspěvky na bydlení** - příspěvek na bydlení je opakující se dávkou státní sociální podpory přispívající na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za předchozí kalendářní čtvrtletí. Za příjem se považují i přídavky na dítě a rodičovské příspěvky. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže splňuje určitá kritéria dle Občanského zákoníku[11].
- **Daňové úlevy** - daňové úlevy, jinak nazývané daňové položky či odpočty, jsou souhrnná opatření sloužící ke snížení základu daně pomocí odečitatelné položky při splnění určitých podmínek. Tyto úlevy mohou být z daňového základu platby na životní pojištění, penzijní připojištění a na úroky z úvěrů sloužících k financování bydlení.

Poptávková strategie využívá nástrojů jako je stavební spoření a státem podporované hypoteční úvěry.

[11] § 24 a 25 Zákon o státní sociální podpoře; Zákon o životním minimu; § 685 Občanského zákoníku

- **Stavební spoření** - jedná se o poměrně mladou formu financování bydlení. Bylo zavedeno schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Kdy v první fázi klienti spoří a vytváří tím finanční zdroje pro poskytování účelových úvěrů. Tyto vklady jsou relativně levnými zdroji, které jsou pomocí fondu zhodnocovány. Stavební spoření tak umožňuje poskytnout účastníkům výhodné úvěry s nízkou úrokovou sazbou.
- **Hypoteční úvěrování** - hypoteční úvěry jsou kryty zástavním právem k nemovitosti. Je nejčastěji poskytován do 70 % hodnoty nemovitosti. Tím vzniká pro banky určitá bezpečnost a tím jsou dány vcelku nízké úrokové sazby. Přesnou definici hypotečního úvěrování nalezneme pod § 28, odst. 3, zákona č. 190/2004 Sb.

3.2 VÝVOJ CEN DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU

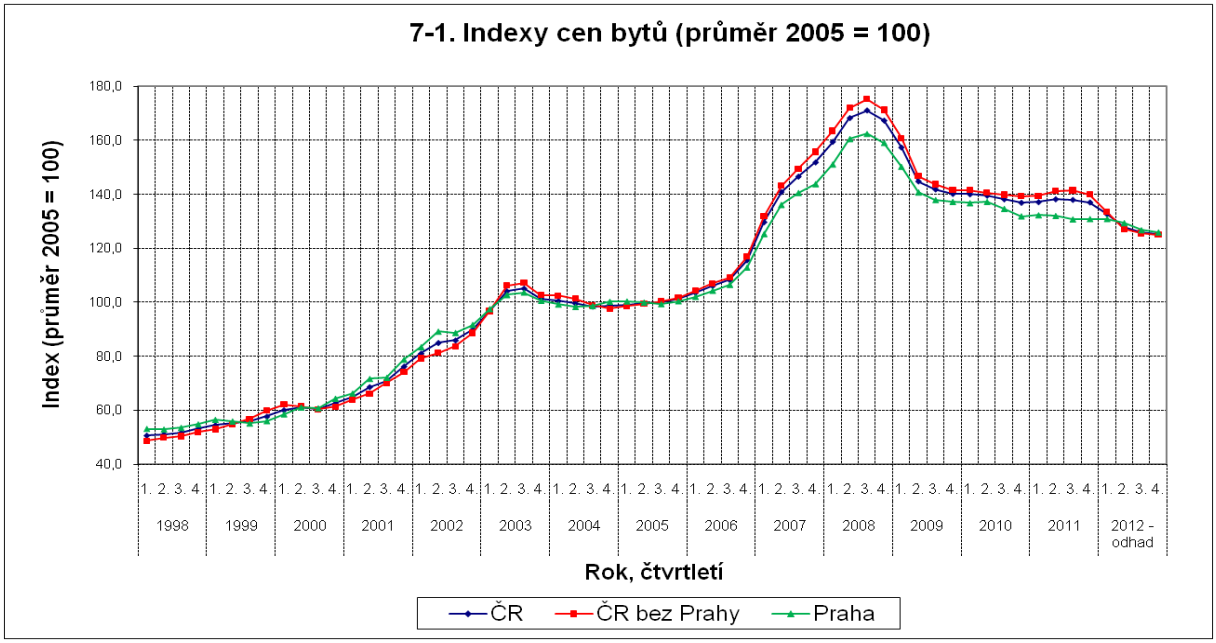
V ČR jsou ceny nemovitostí systematicky zaznamenávány pouze posledních několik let. Před rokem 1989 byly ceny nemovitostí určovaný centrálně plánovanou ekonomikou. Na tvorbu ceny neměl trh, stav nabídky a poptávky, téměř žádný vliv. Vytvořené ceny neodpovídaly reálným tržním cenám. Od roku 1989 s transformací ekonomiky nastaly značné změny v principech oceňování aktiv, tedy až od tohoto roku je možné s cenami hodnotně pracovat. Také od tohoto roku spolupracuje Český statistický úřad s Ministerstvem financí na systému monitorování cen nemovitostí v ČR. Monitorovány jsou ceny rodinných domů, bytů, bytových domů, pozemků, garáží či komerčních nemovitostí. A posuzují se nejen v rámci celé ČR, ale kvůli rozdílnému vývoji a odlišnostem v průměrných cenách na úrovni krajů, okresů či měst.

Přestože ČSÚ určitou databází disponuje, tento soubor dat není stále dostatečně rozsáhlý a včasný k plně vypovídající predikci o vývoji cen realitního trhu. Chybějící oficiální **index cen nemovitostí** je problémem, který se projevil především v době dramatických poklesů cen nemovitostí – finanční krize v letech 2007 – 2008. Nejednotnost ve způsobu měření cen nemovitostí neumožňuje vytvořit důvěryhodné porovnání výnosností mezi jednotlivými typy aktiv a znemožňuje pohotově předpovídat ekonomický vývoj.

Obrázek 2, který byl zpracován ČSÚ, detailně zachycuje cenové indexy od roku 1989 až do roku 2011. ČSÚ čtvrtletně zveřejňuje ceny všech druhů nemovitostí v takzvaných jednotkových cenách[12] a z nich dále odvozuje cenové indexy. Data, které byly použity k vytvoření tohoto grafu, vycházejí z údajů o cenách uváděných v přiznáních daně z převodu nemovitostí. Tyto údaje musí zákonně udávat pouze FO, pro ostatní účastníky na realitním

[12] Jednotková cena je příslušná cena za m^2 nebo m^3.

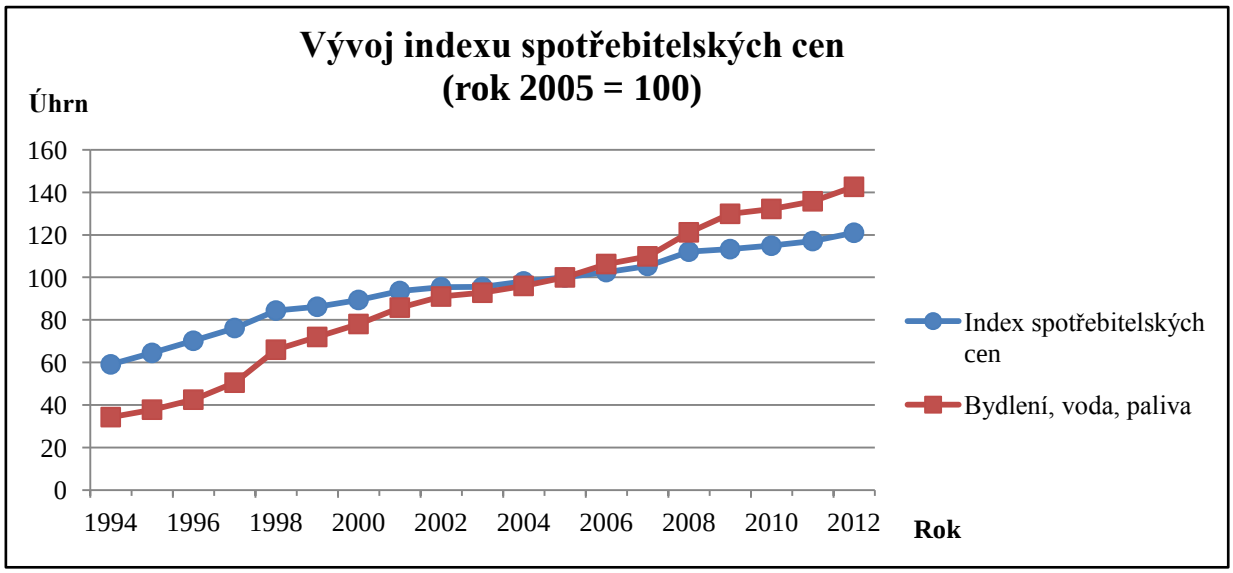
trhu tato povinnost zákonná není. Proto je nezbytné počítat v obrázku 2 s těmito nedokonalostmi (opravdové ceny tržní se od evidovaných cen ČSÚ mohou lišit). [9]



Obrázek 2: Úhrnné indexy cen nemovitostí v ČR

Zdroj: [9]

Od roku 2005 ceny bydlení (tj. bydlení, voda, paliva, energie) významně ovlivňují úhrnný index spotřebitelských cen (tzv. inflaci), což demonstruje obrázek 3. Ceny bydlení od tohoto roku rostou výrazně rychleji v porovnání s úhrnným růstem cen. Na konci roku 2012 oproti roku 2005 byl naměřen nárůst hladiny cen bydlení o 42,8 % (průměrný úhrnný přírůstek byl okolo 21 %). V posledním období, v roce 2012 proti roku 2011, je uváděn nárůst cen bydlení o 5 %. [6]

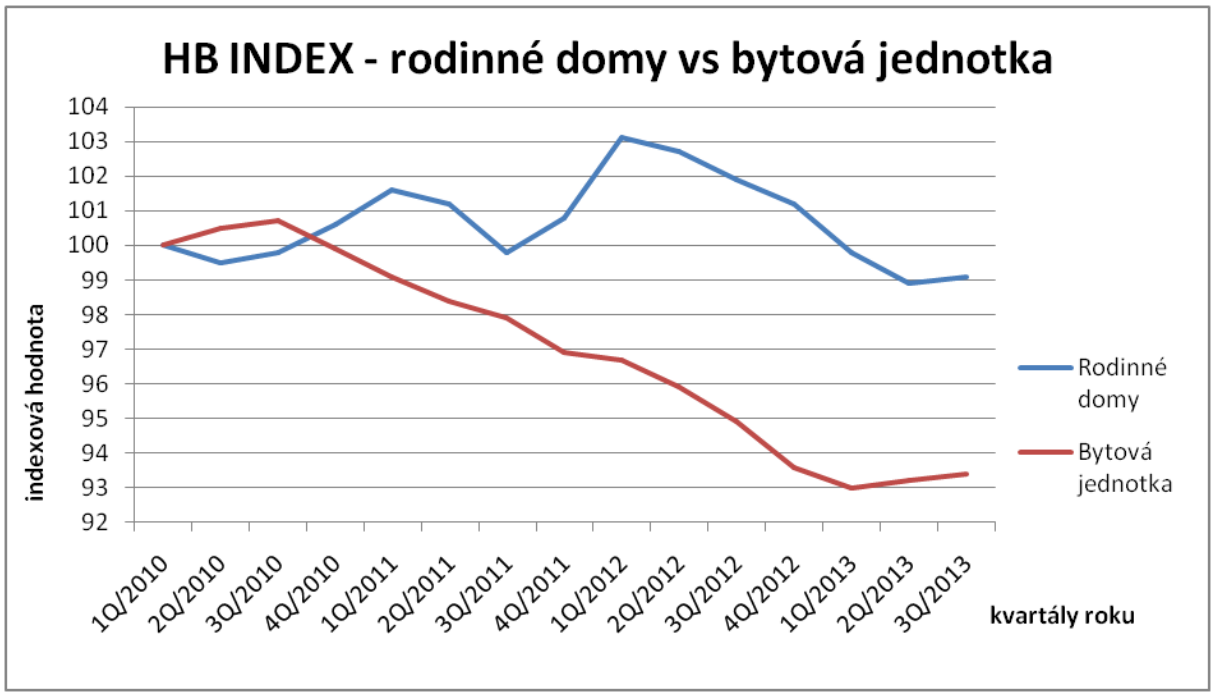


Obrázek 3: Vývoj indexu spotřebitelských cen

Zdroj: [6]

Velký realitní boom zaznamenaný v období roku 2004 až 2007, kdy společnost poptávala velké množství bytů a tato poptávka nebyla zcela uspokojena, zapříčinil výrazný nárůst cen nemovitostí. V roce 2007 se dařilo prodeji nemovitostí, což mělo vliv na nárůst cen, kdy tempo růstu realizovaných cen bylo o něco větší než cen poptávkových. Po tomto období s přicházející celosvětovou finanční krizí a prasknutí „cenové bubliny" nastalo zastavení cenového růstu a začalo období pádu cen. K prvním poklesům došlo v druhé polovině roku 2008, pokles byl zaznamenán převážně v rezidenčním segmentu, kde byl tento pokles ze strany odborníků očekáván. Ke konci roku došlo ke zpomalení nové výstavby a k dalším poklesům poptávky na rezidenčním trhu z důvodu nasycení trhu. Změna poptávky se odrážela na cenách nemovitostí (pokles průměrně o 11,7 %) a to hlavně na realizovaných cenách, nabídkové ceny klesaly s časovou prodlevou a i méně viditelně.

V roce 2010 byl zaznamenán mírný nárůst vyvolaný poptávkovými stimuly – zvýšení DPH na 14 %, deregulací nájemného. Trend vývoje roku 2012 také vypadal zpočátku optimisticky díky nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů, ale nakonec v důsledku přetrvávající krize byl zaznamenán opět propad cen. V roce 2013 se ceny nemovitostí konečně stabilizovali a zastavil se tak dlouhodobý propad cen minulých let. Obrázek 4 zobrazuje HB index cen[13] vybraných nemovitostí od roku 2010 až po třetí kvartál 2013.



Obrázek 4: HB INDEX – rodinné domy versus bytová jednotka

Zdroj: [14]

[13] *„HB index vývoje cen nemovitostí je založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky a ČSOB. Model je ovlivněn údaji získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečního úvěru od Hypoteční banky a ČSOB.´´* [14]

Od druhého kvartálu roku 2013 nastal mírný očekávaný nárůst průměrné tržní ceny, kdy ceny bytů narostly o 0,2 procentního bodu tedy na indexovou hodnotu 93,4. Ve třetím kvartálu začaly růst tržních ceny i rodinných domů a to taktéž o 0,2 percentního bodu na indexovou hodnotu 99,1. [14]

Růst vývoje či míra poklesu cen nemovitostí závisí na druhu nemovitosti a lokalitě, kde se nemovitost nachází. Pro zobrazení vývoje cen nemovitostí v čase je nejvhodnější vyobrazit tento vývoj jako **vývoj cen bytů**, neboť byty lze chápat jako homogenní statek (pomineme-li cenovou rozdílnost mezi cihlovým a panelovým zdivem) a lze je přepočítat na cenu za m^2 či porovnat s bytem podobné výměry. V tabulce 3 můžeme vidět cenový vývoj průměrných pořizovacích hodnot dokončených bytů v ČR, které jsou určeny pro obecný přehled vývoje pořizovacích cen bytu. V roce 2012 průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu v rodinném domě byla 3 265 tis. Kč a v bytovém domě 1 285,5 tis. Kč, ve srovnání s rokem 2000 byla tedy v obou případech přibližně o 1 mil. Kč vyšší. Pořizovací hodnota dokončeného bytu v bytovém domě byla průměrně o 40 % levnější než bytu v rodinném domě.

Tabulka 3: Průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu v ČR

PRŮMĚRNÁ POŘIZOVACÍ HODNOTA DOKONČENÉHO BYTU V ČR (Kč)		
Rok	**Rodinné domy**	**Bytové domy**
2000	2 387 900	1 285 500
2001	2 406 000	1 448 700
2002	2 516 200	1 234 400
2003	2 612 700	1 458 600
2004	2 712 500	1 423 700
2005	2 742 500	1 575 100
2006	2 848 900	1 663 800
2007	2 905 600	1 646 100
2008	3 088 000	1 889 300
2009	3 122 172	2 037 985
2010	3 214 100	2 576 300
2011	3 249 300	2 043 100
2012	3 265 000	2 022 000

Zdroj: úprava podle [8]

Obecné hodnoty uvedené v tabulce 3 zastírají rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých domů a bytů, proto pro další práci s těmito údaji je vhodnější využívat přepočtu na plošné a objemové ukazatele, jež zobrazuje tabulka 4. Při porovnání průměrné pořizovací hodnoty 1 m^2 nového bytu jsou byty v bytových domech nákladnější na pořízení než byty

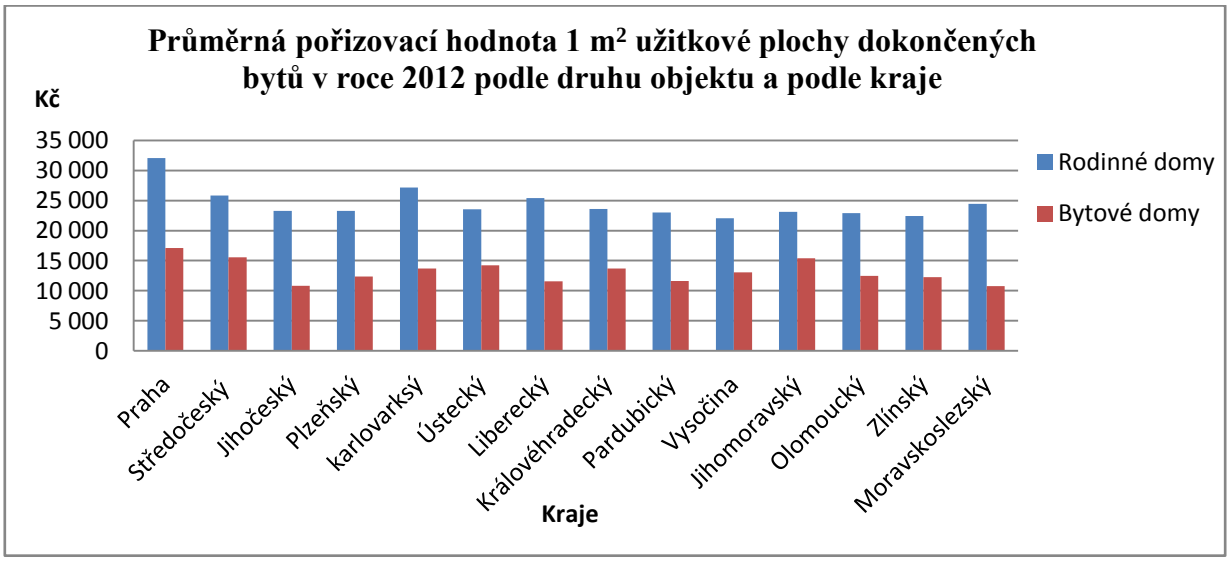
v domech rodinných. Při rozboru posledních hodnot tabulky 4 lze zaznamenat, že v roce 2012 u rodinných domů vzrostla hodnota 1 m^2 obytné i užitkové plochy shodně o 0,9 % a u bytů v bytových domech byl nárůst přes 2,3 %.

Tabulka 4: Průměrná pořizovací hodnota 1 m^2 dokončených bytů v letech 2000 - 2012

PRŮMĚRNÁ POŘIZOVACÍ HODNOTA 1 m^2 DOKONČENÝCH BYTŮ V LETECH 2000 - 2012 (Kč)				
Rok	**Obytná plocha bytů**		**Užitkové plochy bytů**	
	Rodinné domy	**Bytové domy**	**Rodinné domy**	**Bytové domy**
2000	24 654	28 470	15 364	18 984
2001	24 993	29 629	15 856	20 930
2002	25 944	28 245	16 447	20 193
2003	27 041	29 575	17 109	21 597
2004	27 960	29 982	17 910	21 360
2005	27 942	31 252	18 800	23 738
2006	29 090	33 133	19 946	24 471
2007	29 915	32 441	20 553	24 675
2008	32 058	34 995	22 244	26 518
2009	33 072	39 111	22 884	29 504
2010	33 762	46 812	23 624	35 197
2011	34 515	39 833	24 172	30 063
2012	34 820	40 769	24 389	30 874

Zdroj: úprava podle [8]

V současné době se v ČR pořizovací hodnota 1 m^2 užitkové plochy dokončených bytů pohybuje u rodinných domů průměrně okolo hodnoty 24 389 Kč a u bytového domu tato hodnota činí 30 874 Kč. Jednotlivé odlišnosti průměrných hodnot užitkové plochy dokončených bytů v roce 2012 dle krajů je možno vidět na obrázku 5.



Obrázek 5: Průměrná pořizovací hodnota 1 m^2 užitkové plochy dokončených bytů v roce 2012 podle druhu objektu a podle kraje

Zdroj:upraveno podle [8]

3.3 PŮSOBNOST REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČR

Realitní zprostředkovatelé na našem území působí již od roku 1925, kdy nabyl v účinnost zákon č. 203/1925 Sb., který určité pracovní profese a činnosti prohlásil za živnostenské činnosti řídící se živnostenským zákonem. Za živnost tak vešla i činnost zprostředkování prodeje, koupě a směny nemovitostí, jakož i práv k nim se vztahujícím. Během druhé světové války byla živnostenská činnost velice omezena. V období centrálně plánovaného hospodářství živnostenská činnost byla nerealizovatelná v důsledku zamezení soukromého podnikání. Oživení podnikatelské činnosti přišlo až po pádu komunistického režimu v roce 1989.

Po roce 1989 se i trh s nemovitostmi začal obnovovat. Vešla v platnost nová legislativa, která zprostředkovatelskou či jinou obchodní činnost nemovitostí zařadila do živností „volných´´ podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, avšak jí přesně nedefinovala. V roce 2000 s měnící se legislativou byla tato činnost zachována jako živnost volná a dále došlo k bližšímu definování činnosti nařízením vlády č. 469/2000 Sb. takto: *„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud jsou pronajímatelem poskytovány jiné než základní služby zajišťující řádný provoz těchto prostor. Obsahem živnosti není správa a údržba nemovitosti pro třetí osoby, krátkodobé ubytování osob v bytech, rekreačních objektech a podobně, zařízeních, majících charakter ubytovací služby.“* Soudobá situace na trhu společně s legislativou dopomohly k výraznému nárůstu podnikatelských subjektů na realitním trhu. Podnikatelské subjekty považovali tento trh jako finančně perspektivní, ačkoliv neměly často dostatečnou kvalifikaci pro jakoukoliv činnost na tomto trhu. Rok 2008 přinesl další novelizaci živnostenského zákona, zákon č. 278/2008 Sb. zařadil „realitní činnost“ mezi nově definované obory činností do jediné živnosti volné. Pro výkon živnosti volné není požadována odborná ani jiná způsobilost, pouze musí být splněny podmínky živnostenského zákona. V současnosti, kdy nejsou nastaveny žádné speciální požadavky pro vstup podnikatelských subjektů na realitní trh, chybí zde určitá míra profesionality a seriózního chování, realitní činnost strádá a neprosperuje zdaleka tolik, kolik by mohla, kdyby podmínky pro vstup na realitní jako podnikatelský subjekt byli trochu jiné. [22]

Tabulka 5: Počet podnikatelských subjektů v realitním sektoru v ČR

POČET PODNIKATELSKÝCH SUBJEKTŮ V REALITNÍM SEKTORU V ČR									
Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet	8 470	9 419	10 316	11 572	13 202	16 384	18 836	19 014	18 816

Zdroj:upraveno podle [22]

Podnikat na realitním trhu lze jako FO - jednotliví realitní zprostředkovatelé či malé realitní kanceláře, nebo jako PO – větší kanceláře. Mezi významné české realitní kanceláře patří například M&M Reality holding nebo Realitní kancelář Sting. Moderní oblíbenou formou podnikání se stal franšízing, který využívá zkušeností mateřské společnosti a zároveň znalostí lokálního trhu a kapitálu podnikatelského partnera. Formou franšízingu na náš trh vstoupila v roce 2005 významná americká realitní společnost RE/MAX, kterou v roce 2008 následovala společnost CENTURY 21. Z dalších zahraničních konkurentů na našem trhu působí ještě například Era či Tecnocasa.

3.3.1 Vzdělávání a odborná kvalifikace

Vzdělávání v oblasti realit se v ČR věnuje celá řada jak veřejných tak soukromých škol. Každý podnikatelský subjekt působící na realitním trhu by měl mít základní znalosti ekonomické, finanční, stavební a znalosti právních norem s touto činností související, dále by měl mít určité obchodní dovednosti, dovednosti marketingové a počítačovou gramotnost. Řada větších společností vytvořila vlastní vzdělávací programy např. REMAX Akademie, aby jejich realitní makléři měli požadované schopnosti a dovednosti a budovali dobré jméno značky. Jelikož ke vstupu na tuzemský trh žádné požadavky nejsou, je v českém realitním sektoru praxe odlišná – makléřem se stávají zpočátku lidé bez znalostí a zkušeností, veřejnost realitním kancelářím ani jejich realitním makléřům zcela nedůvěřuje.

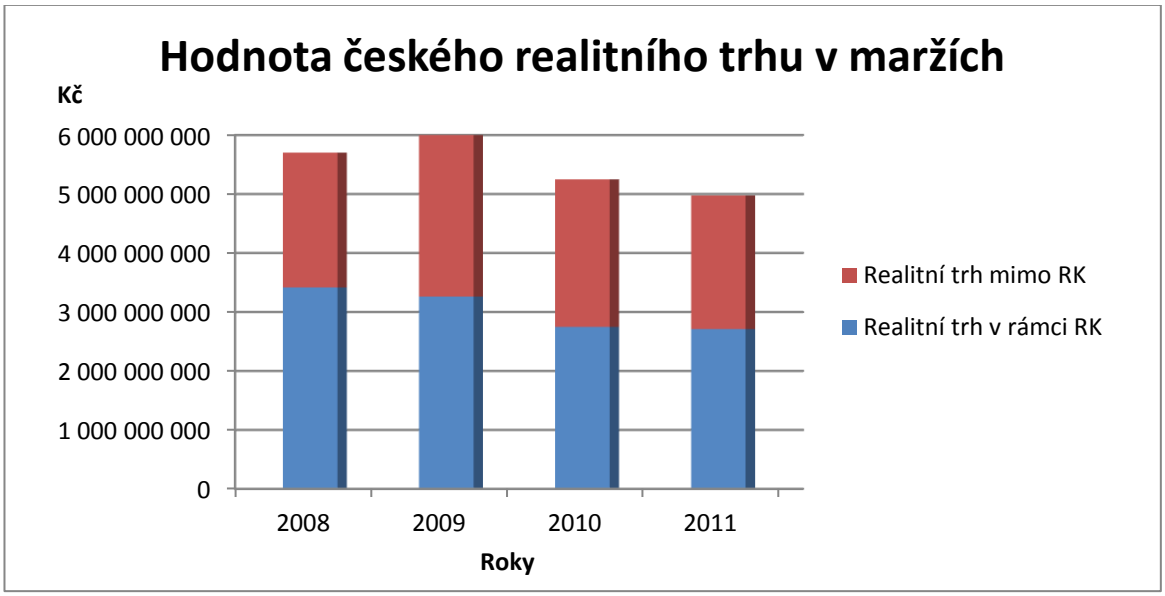
Vzdělávací standart realitního makléře by měl korespondovat alespoň s požadavky EU. Základní normou pro výkon realitní činnosti v EU je norma EN 15 733, o realitních službách, která v ČR doposud nebyla aplikována. Tato norma stanovuje obecné požadavky na výkon realitní činnosti a vytyčuje odborné a profesionální požadavky na odbornou způsobilost v realitním sektoru, které by se měli odvíjet od dosaženého vzdělání a získané praxe. Evropským standardem by mělo být složení zkoušky z realitních činností dle evropských parametrů a následná minimálně dvanáctiměsíční praxe v oboru.

Inspirací pro vzdělávací program českých realitních makléřů může být například způsob vzdělávání makléřů v USA či Kanadě, kde jsou zadaná přesná pravidla a povinné kurzy pro všechny realitní makléře. Žadatel o profesi realitního makléře musí nejprve podstoupit

minimálně tříměsíční školení, které je zakončeno zkouškou. Při úspěšném absolvování zkoušky žadatel obdrží certifikát, který ho opravňuje pracovat pro již zavedenou realitní kancelář. Nový realitní agent se musí neustále vzdělávat a úspěšně absolvovat řadu kurzů, aby se stal brokerem. Aby broker mohl založit vlastní realitní kancelář, nebo se stal manažerem realitní kanceláře, musí mít nejméně dvouletou praxi a úspěšně složené povinné kurzy, což jsou jisté záruky dostatečných zkušeností a profesionálního přístupu při otevření nové realitní kanceláře. Vzdělávací kurzy zajišťuje především tamní asociace realitních kanceláří, která utváří a aktualizuje podmínky absolvování těchto kurzů.

3.3.2 Obchody na realitním trhu

Podnikání na českém realitním trhu je řazeno mezi top obory s vysokými finančními objemy realitních transakcí. Jak vyobrazuje výzkum společnosti Mind Bridge Consulting a.s. objemů transakcí českého realitního trhu na obrázku 6, realitní kanceláře zaujímají okolo 50 % zprostředkovaných transakcí ročně. Z obrázku je dále vidět dopad finanční krize a následné období propadu. [22]



Obrázek 6: Hodnota českého realitního trhu v maržích

Zdroj: [22]

Český trh se nacházel po 6 let v dlouhém období recese. Ještě předminulý rok 2012 byl ve znamení propadu o 8 % oproti roku předchozímu. Realitní kanceláře v tuto dobu zaznamenali snížený počet objemů obchodů hlavně u prodejů nemovitostí, které vlastníci nemovitostí prováděli sami bez pomoci realitních kanceláří. Tento objem obchodů se snížil o 14 %, zatímco objem obchodů realitních kanceláří se snížil o pouhé 2,3 %. Důvodem je skutečnost převisu nabídky nad poptávkou. Samotný prodej se realizuje mnohem hůř, je na to

potřeba určité odbornosti, než tomu bylo na rostoucím trhu (období před rokem 2007). Prostřednictvím realitních kanceláří bylo za tento rok prodáno 60 % nemovitostí. [13]

Rok 2013 byl ve znamení zvýšení objemu prodeje. Silnější poptávka oproti předchozím rokům dovolila pokračovat v doposud pozastavených projektech nebo zahájit projekt nové výstavby. Podle statistik společnosti LEXXUS byl nejprodávanější byt „*o dispozici 2kk až 3kk o průměrné velikosti 80m*^{2} *s balkónem, terasou u obývacího pokoje, šatnou, komorou, sklepní kójí a garáží.“* Predikce roku 2014 je bez zásadních výkyvů ve znamení stabilního mírného růstu cen a příznivých úrokových sazbách u hypoték. Vliv na situaci realitního trhu bude také mít nový občanský zákoník. [34]

3.3.3 Zhodnocení současného stavu RK

Realitní trh se nachází ve složitém období. Průzkum KPMG[14] uvádí, že investice v roce 2012 klesly zhruba o 35 % oproti předchozímu roku. Snížený počet uzavřených obchodů a realizací projektů novostaveb dále způsobil velký pokles stavebního trhu, nárůst nezaměstnanosti a snížení HDP. Snížena byla také reálná hodnota majetku. Naopak rok 2013 měl být podle předpovědí odborníků v této oblasti rokem částečné obnovy realitního trhu. Částečně se navrátila důvěra v realitní investice, která pozvedla o zhruba 60 % meziroční růst a přispěla ke zvýšené spolupráci bank na financování realitních projektů, kde banky upřednostňovaly refinancovat či financovat dokončené projekty než projekty nové výstavby. Nová výstavba byla financována bankou a tedy realizována, pokud byla prohlášena za nespekulativní, tzn. „předpronájmy“ či projekty na míru. Zvýšená rizikovost tohoto trhu se odrážela na požadavcích bank, které si kladly v podmínkách při financování (rizikové přirážky u úvěrů na projekty nové výstavby). Postupně se výše rizikových přirážek částečně stabilizovala mezi 3 – 3,8 %. [32]

Jak dále uvádí průzkum společnosti Jones Lang Lasalle ČR se s příchozím rokem 2013 situace stabilizovala a ve druhém čtvrtletí téhož roku se dostala z dlouhodobě přetrvávající recese. Hlavní roli na současném realitním trhu hrály a hrají kancelářské prostory a průmyslové nemovitosti orientované na automobilový průmysl a dále na výrobce elektroniky. Jakkoliv se trhu s komerčními nemovitostmi daří, trh bydlení naopak stagnuje či místy stále klesá a pokračuje se v posupném přeceňování rezidenčního typu nemovitostí. Od roku 2014 se dle výzkumu očekává postupné snižování míry nezaměstnanosti v důsledku přílivu přímých investic ze zahraničí a posílení ekonomického růstu. [27]

[14] CEE Property Lending Barometer 2013.

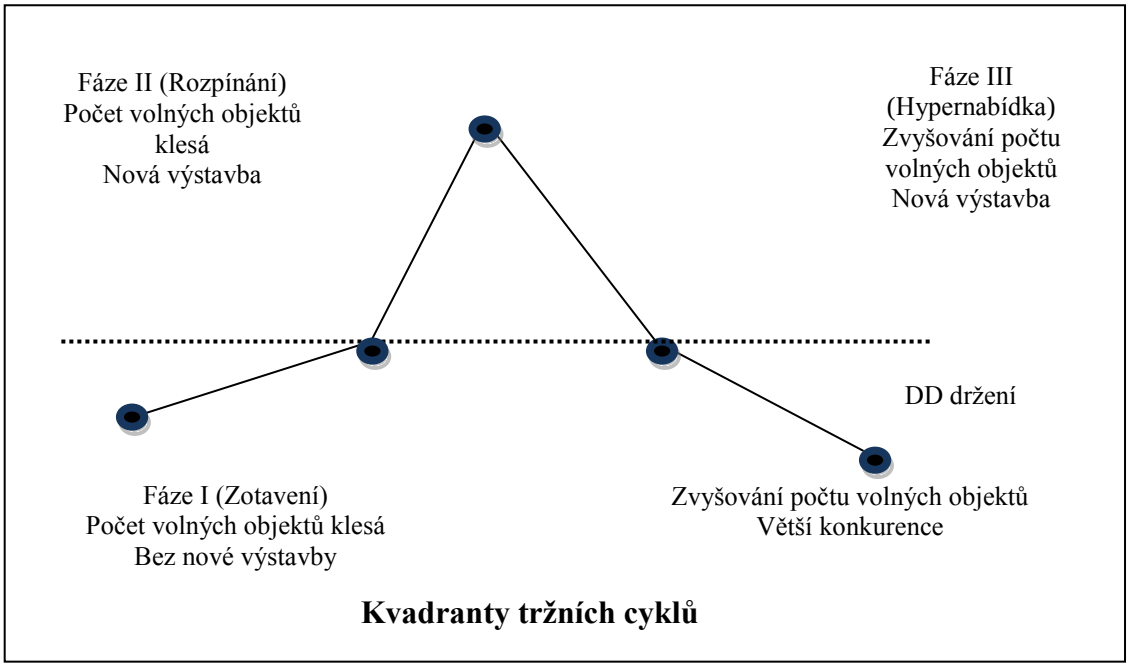
4 NEMOVITOST JAKO INVESTICE

Aktiva představují možné investiční instrumenty, která jsou určena ke zvyšování bohatství. Základními druhy investičních instrumentů jsou finanční investiční instrumenty a reálné (hmotné) investiční instrumenty. V kontextu s nemovitosti budeme pojednávat o reálných investičních instrumentech. Reálná investiční aktiva jsou oblíbená především v době zvýšeného rizika, tedy v době hospodářské a politické nejistoty. Jsou dobrým nástrojem proti inflačnímu znehodnocení. Reálná aktiva pomáhají diverzifikovat rizika, a tudíž v období zvýšeného rizika lákají stále více finančních investorů. Mezi další reálná investiční aktiva patří drahé kovy, umělecké předměty, nerostné suroviny. [23]

Nemovitosti jsou velice ceněným majetkem. Jako reálné investiční instrumenty mají své výhody i nevýhody. Jejich ceny a výnosnosti jsou více stabilní než jiné investice například do akcií, což je přesvědčivý důvod, proč právě do nemovitostí investovat. Naopak mezi nevýhody nemovitostí patří zejména nízká likvidita, nedělitelnost, podléhají opotřebení. Takovéto investice jsou především dlouhodobého charakteru trvající několik týdnů i měsíce. Trh s nemovitosti se pokládá za trh neefektivní kvůli nedostatečným informacím, silné konkurenci a nezastupitelnosti jednotlivých obchodovatelných nemovitostí. [16]

4.1 PODNIKÁNÍ S NEMOVITOSTMI

V tomto druhu podnikání je důležité vědět, kdy vkročit na trh s realitami a kdy je načase investiční projekt předat někomu jinému. Robert Kiyosaki se v [18] zmiňuje o realitních cyklech. V průběhu času se výkony jednotlivých druhů nemovitostí cyklicky mění, a to jako celek nebo částečně. Jednotlivé kvadranty realitních cyklů jsou znázorněny níže na obrázku 2. V první fázi cyklu je trh ve fázi zotavování, kdy se snižuje počet neobsazených objektů a nová výstavba zatím stagnuje. Tato fáze trvá i několik let, proto je dobré investiční projekty neuspěchat. Avšak pokud je zjevné, že se trh nachází opravdu v tomto cyklu, je dobré investiční projekt realizovat. Druhá fáze je označena jako fáze rozpínání. Dostupnost volných objektů neustále klesá až pod křivku dlouhodobého držení (DD držení v obrázku 2), a tak začíná růst počet nové výstavby. Ve fázi III a IV nastává útlum trhu a trh začíná slábnout. Ve fázi II je ideální prodávat a ve fázi I je výhodné naopak nakupovat. [18]



Obrázek 7: Kvadranty tržních cyklů

Zdroj: [18]

Mezi rezidenční nemovitosti, skrývající investiční příležitosti v ČR, patří hlavně byty. Takový investiční projekt je realizován nejčastěji se záměrem dále tento bytový prostor pronajímat, a získat tak možnost pravidelného příjmu. Nejlépe je investici do bytového prostoru realizovat v lokalitách, kde je dobrá situace na trhu práce. Budoucí očekávané příjmy jsou mnohem vyšší než v ostatních lokalitách země a také je zde určitá pravděpodobnost, že zde cena bytu bude stagnovat nebo dokonce i růst. Výhodné je investovat především do menších bytů do velikosti 2+1. Samozřejmě další možností investic jsou velké byty a rodinné domy, ale ty již nejsou tak vhodnými projekty pro další pronajímání. Jejich pronájem je prakticky nemožný, pokud je ekonomika v poklesu. Investovat lze také i do činžovních domů, kde je regulované nájemné, zisky jsou za těchto podmínek dost nízké. Moderním trendem je koupě a pozdější výhodný prodej stavebních parcel či pozemků, u kterých je výnosnost poměrně vysoká. Taková investice je však dlouhodobého rázu, přičemž mezi koupí a prodejem nám nepřináší žádné zisky. Pokud jde o kancelářské prostory, jejich výnosnost v posledních letech klesla v důsledku růstu jejich výstavby, naopak poptávanými objekty jsou především průmyslové objekty.

4.2 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Způsob, jakým bude nemovitost financována, může podstatně ovlivnit konečnou pořizovací cenu nemovitosti. Na pořízení nemovitosti je potřeba vynaložit značný objem finančních prostředků. Není mnoho kupujících, kteří si mohou dovolit koupit nemovitost za hotové peníze. Běžně se k financování koupi nemovitosti využívají různé půjčky, které

pomohou kupujícímu navýšit osobní kapitál do potřebné výše. Při využití jakékoliv půjčky na pořízení nemovitosti je potřeba započítat úrok, o který je navýšena půjčka, do celkových finančních nákladů pořízení takovéto nemovitosti. Podle makroekonomických definic je výhodnější využít kapitál cizí než kapitál vlastní, který můžeme výhodněji investovat jinde a jinak.

Vhodný způsob financování lze odhadem určit po zodpovězení několika základních otázek. První otázka, kterou si je nutno položit, zní: Proč si chceme nemovitost zakoupit? Jaký je důvod ke koupi? Zda je to za účelem bydlení, pořízení nemovitosti jako vlastní příbytek, nebo za účelem investice. Pokud si pořizujeme nemovitost s cílem ji obydlet, poté máme tři možnosti, jak tento projekt financovat. Buď ji lze financovat z vlastních našetřených zdrojů, či si půjčit peníze za výhodných podmínek v rámci hypotečního úvěru či úvěru v rámci stavebního spoření, nebo je možné si nemovitost pronajmout. Pokud však bereme nemovitost jako investiční projekt a chceme získat pravidelný budoucí příjem s přiměřenou mírou rizika, je zapotřebí pečlivě vybrat odpovídající druh financování. Investoři mohou buď do investičního projektu investovat, nebo prostřednictvím nemovitostních investičních fondů. Hlavní myšlenkou investičních fondů je kolektivní finanční investování, které dokáže propojit zájmy jednotlivých investorů. Fondy jsou řízeny odborníky, kteří efektivně diverzifikují riziko pomocí velké řady nakoupených investičních instrumentů. Investiční fondy se využívají především na investování do komerčních či průmyslových objektů.

4.3 VÝNOSNOST A RIZIKA

Všeobecně investujeme s vidinou budoucího zisku. Buď zisku může docílit tak, že levně nemovitost pořídíme a ve vhodnou dobu za vyšší cenu prodáme, nebo můžeme nemovitost dále pronajímat.

Výnosnost z pronájmu vypočítáme jako příjem z pronájmu vydělený cenou nemovitostí dle vzorce ROI (return of investment). Pokud využíváme úvěr, musíme počítat i s nižším příjmem, který je snížen o náklady na splacení úvěru, a tedy cena nemovitostí je nižší o výši úvěru, neboť investujeme pouze část vlastních prostředků.

$$\text{ROI} = \frac{\text{čistý zisk z investice}}{\text{investiční náklady}} \times 100 \qquad (1)$$

Příjem z pronájmu, cena nemovitosti a způsob financování ovlivňují celkovou výnosnost investice. Zhodnocení ekonomické úspěšnosti investice do nemovitosti lze vypočítat pomocí vnitřního výnosového procenta IRR (internal rate of return). K výpočtu je zapotřebí znát veškeré výdaje, příjmy a jejich konkrétní částky a data, kdy byly výdaje vynaloženy a příjmy

přijaty, abychom mohli aproximací nalézt diskontní míru, při které se současná hodnota (SHCF) rovná výdajům na investici. Ukazatel IRR neposkytuje informace o velikostech nákladů a výnosů, ale slouží pouze jako ukazatel výnosnosti investice (čím větší, tím je výnosnost z investice větší).

$$IRR = i_n + \frac{CSHn}{CSHn + |CSHv|} \times (i_v - i_n), \quad (2)$$

kde: i_n je nižší diskontní koeficient;

i_v je vyšší diskontní koeficient;

CSH_n je nižší čistá současná hodnota;

CSH_v je vyšší čistá současná hodnota.

Při pronájmu je důležité brát v úvahu také zdanění, které ovlivňuje čistou výnosnost investice. Příjem z pronájmu a prodeje je zdaněn daní z příjmů. Zdaněn je i převod nemovitostí a to 3% daní z převodu nemovitosti, kdy daň platí prodávající.

Veškeré investice jsou založeny na lidských znalostech a zkušenostech. Součástí každé investice je určitá míra rizika – vždy, když očekáváme kladnou míru výnosu, musíme počítat s určitým rizikem. Riziko lze definovat jako stupeň nejistoty spojený s budoucím výnosem. Připouští, že skutečný výnos v budoucnu může být odlišný od očekávaného. Existuje řada rizik a metod, jak tyto rizika měřit. Investoři se v zásadě řídí podle dvou základních principů:

1. *„Mají-li dvě investice stejnou očekávanou míru výnosu, racionální investor dá přednost té, která je spojena s nižším rizikem.“*
2. *„Mají-li dvě nemovitosti stejnou míru rizika, racionální investor dá přednost té, která přináší vyšší míru výnosu.“* [19]

I když investování do nemovitostí se zdá být naprosto bez rizik, není tomu tak. Okolo tohoto způsobu investování se vyskytují rizika jako ekonomická rizika, rizika právní, riziko likvidity, riziko konfliktu zájmů, riziko lidského faktoru a další. Investor by si měl stanovit maximální míru rizika, která je pro něj únosná a kterou je ochoten postoupit. Proto i při koupi nemovitosti je potřeba být obezřetný, získat dostatek informací, vytvořit si dostatečné rezervy a snažit se své investiční portfolio diverzifikovat.

4.3.1 Modelový příklad výpočtu výnosnosti investice

Na následujícím modelovém příkladu budeme předpokládat, že investor chce koupit byt, aby ho mohl dále pronajímat. Rozhodne se pro byt 3+kk o výměře 86 m^2 v Pardubicích na okraji města. Byt se nachází v bytové novostavbě a jeho pořizovací cena činí 2 500 000 Kč. Investor pozorováním a úsudkem myslí, že by zisk z ročního pronájmu mohl činit 120 000 Kč měsíčně (nájem za všech dvanáct měsíců očištěný o daň z pronájmu, částku do bytového fondu na opravy, rezervy a další). Jaký vliv by měl na výnosnost zvolený typ financování.

- Financování z vlastních zdrojů.

$$\text{ROI} = \frac{120\,000}{2\,500\,000} = 4{,}8\ \%\ \text{p.a.}$$

- Financováno zčásti hypotečním úvěrem a zčásti vlastními prostředky.

Výše hypotéky činí 40 % z pořizovací ceny nemovitosti, tedy 1 000 000 Kč. S úmyslem ji splatit za 20 let při roční úrokové sazbě 2,99 a s pětiletou dobou fixace by výše měsíční splátky činila 5 541 Kč, tedy 66 492 Kč za rok.

$$\text{ROI} = \frac{120\,000-66\,492}{2\,500\,000-1\,000\,000} = 3{,}6\ \%\ \text{p.a.}$$

Výše hypotéky činí 70 % z pořizovací ceny nemovitosti, tedy 1 750 000 Kč. S úmyslem ji splatit za 20 let při roční úrokové sazbě 2,99 a s pětiletou dobou fixace by výše měsíční splátky činila 9 697 Kč, tedy 116 364 Kč za rok.

$$\text{ROI} = \frac{120\,000-116\,364}{2\,500\,000-1\,750\,000} = 0{,}49\ \%\ \text{p.a.}$$

Pokud by se investor rozhodl investici financovat vlastními prostředky, výnosnost by zde činila 4,8 % p.a., pokud by neměl dostatek finančních prostředků a zvolil by financování za pomocí 40% hypotečního úvěru, pak by výnosnost byla 3,6 % p.a. nebo při 70% hypotečním úvěru by výnosnost činila pouhých 0,49 % p.a.

4.3.2 Modelový příklad zhodnocení ekonomické úspěšnosti investice

Investor před několika lety koupil byt, aby ho mohl dále pronajímat. Rozhodl se pro byt 3+kk o výměře 86 m^2 v Pardubicích na okraji města. Byt se nacházel v době pořízení v bytové novostavbě a jeho pořizovací cena činila 2 250 000 Kč. Investici financoval ze 40 % hypotečním úvěrem na 10 let a jeho roční splátky prvních 5 let činili 123 216 Kč při úrokové sazbě 4,3 %, dalších 5 let potom 132 024 Kč při úrokové sazbě 5,8 %. Investor si v rámci této investice pravidelně zaznamenával své příjmy a výdaje. Tržní cenu bytu odhaduje majitel v roce 2013 na 2 500 000 Kč.

Tabulka 6: Přehled příjmů, výdajů, cash flow investice modelového příkladu

Přehled příjmů, výdajů a cash flow investice					
Rok	Výdaje	Příjmy	CF	Diskontované CF 7 % (zaokrouhleno na celá čísla)	Diskontované CF 8 % (zaokrouhleno na celá čísla)
2004	-1 380 000	130 000	-1 250 000	-1 168 224	-1 157 407
2005	-125 000	130 000	5 000	4 367	4 287
2006	-125 000	130 000	5 000	4 082	3 969
2007	-125 000	130 000	5 000	3 815	3 675
2008	-140 000	140 000	0	0	0
2009	-125 000	140 000	15 000	9 995	9 453
2010	-145 000	140 000	-5 000	-3 114	-2 918
2011	-135 000	145 000	10 000	5 820	5 403
2012	-135 000	145 000	10 000	5 439	5 003
2013	-135 000	2 500 000	2 365 000	1 202 246	1 095 453
souhr	2 570 000	3 730 000	1 160 000	64 426	-33 082

Zdroj: vlastní zpracování

$$\text{Diskontované CF} = \frac{CF}{(1+i)^n}$$

kde i je úroková míra v jednom případě 7 % a v druhém případě 8 %,

n je období při dané úrokové sazbě, v tomto modelovém příkladu 1, 2, 3… až 10 let.

Např.: Diskontované CF 7 % v roce 2009 = $\frac{15\,000}{(1+0{,}07)^6} = 9\,995{,}133$

IRR = $0{,}07 + \frac{64\,426}{64\,426+|-33\,082|} \times (0{,}08 - 0{,}07) = 7{,}66\ \%$

Vnitřní výnosové procento této investice činí 7,66 %. Protože IRR je větší než procento úrokové sazby půjčky, lze tvrdit, že investice byla úspěšná.

5 VLASTNÍ NÁVRHY

Odborná práce jako prodej či koupě nemovitosti si žádá profesionální přístup. Náhodný prodejce nemůže rozpoznat všechna rizika, která jsou spojena s transakcí nemovitosti. Realitní kanceláře by měly svým klientům pomoci s touto náročnou transakcí jako je např. kontrola technického stavu nemovitosti, zjištění majetkoprávních skutečností, obstarání bezchybné smlouvy aj., a případná rizika minimalizovat. Zhruba 50 % obchodů s nemovitostmi v ČR je realizováno prostřednictvím realitních kanceláří, přesto je u nás realitní činnost považována často za nedůvěryhodnou.

Realitní činnost je dle živnostenského zákona činností volnou bez speciálních požadavků, které by omezovaly možnost podnikání na tomto trhu. Volný vstup na trh způsobil v minulých letech značný nárůst podnikatelských subjektů, kterým chyběla odborná způsobilost a míra profesionality potřebná k výkonu realitní činnosti. Bylo by zapotřebí provést některé změny v současné legislativě, aby u nás podnikatelské subjekty realitních činností získaly takovou důvěru ve zprostředkování obchodu, jakou mají v zahraničí. Jednou z variant by bylo například přesunout realitní činnosti z živností volných do vázaných, které by kladly na podnikání v realitní činnosti více podmínek. Dalším řešením by pak bylo vytvoření zákona, který by přesně definoval realitní činnost a upravoval podmínky založení této činnosti.

Jelikož obchod s nemovitostmi patří mezi složitější operace, bylo by žádoucí, aby se kladly vyšší požadavky na vzdělání a odbornost realitního makléře. Nastavení požadavků by mohlo odpovídat standardům dané EU - povinné složení zkoušky z realitní činnosti s minimálně roční praxí. Další inspiraci systému vzdělávání a požadavků na kvalifikaci lze naleznout například v USA. Základní podmínkou k výkonu této činnosti by mělo patřit minimálně středoškolské vzdělání doplněné o základní kurzy z realitní činnosti včetně minimální dvouleté praxe nebo dokonce vysokoškolské vzdělání a to zejména v oborech ekonomických, právních či stavebních, opět doplněné o příslušné kurzy z realitní oblasti s povinnou jednoletou praxí. Odborná způsobilost realitního makléře by se dále udržovala pod dohledem pravidelných zkoušek z realitní oblasti.

Nastavením jednoduchých kritérií na realitním trhu by mohla být zajištěna větší odbornost realitních makléřů. Nárůst profesionality společně s nastavením vyšších záruk pro klienty by mohly zapříčinit větší zájem využívání služeb realitních kanceláří. Tato situace by přispěla k větší důvěře v realitní kanceláře, a tím by realitním kancelářím přinesla výrazněji vyšší počty uzavřených obchodů.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce je poskytnout ucelený pohled a základní informace o vývoji realitního trhu v ČR po roce 1989. Součástí práce je také analyzovat současnou situaci a zmapovat působnost podnikatelských subjektů na realitním trhu.

Po roce 1989 se změnou politického režimu a přechodu k tržnímu hospodářství se začal realitní trh pomalu obnovovat. Transformační proces se snažil o obnovu základních funkcí trhu a hlavně se orientoval na jednotlivé dílčí trhy bydlení - trh s byty, bytovými domy a trh s rodinnými domy. Na počátku transformace proběhlo omezení výstavby v důsledku velkého množství nedostavěných objektů. Později společně se státní bytovou podporou k uspokojování potřeb bydlení byla znovu zahájena výstavba rezidenčních nemovitostí a restrukturalizace zchátralých objektů. Další státní zásahy jako restituce bytového fondu společně s privatizací měly za cíl posílit soukromé vlastnictví a výsledkem byl také vznik soukromého nájemního sektoru. Od roku 1992 probíhala deregulace nájemného, která měla postupně omezit státní regulaci nájmů, její poslední fází byl v roce 2013 přechod na tzv. smluvní nájemné. Struktura domovního fondu podle druhu budov se od roku 1989 do roku 2011 celkově příliš nezměnila, přes 88 % jsou rodinné domy, 10 % bytové domy a 2 % ostatní budovy. Celkový počet bytů do roku 2011 činil 4 756 572 z toho je zhruba 86,3 % trvale obydleno.

Od roku 1989 došlo k pozvolnému růstu cen díky rostoucí ekonomice. Období mezi roky 2004 a 2007 je nazýváno obdobím „realitního boomu“. Vysoká poptávka, která nebyla uspokojena, zapříčinila nárůst cen nemovitostí. Tempo růstu realizovaných cen bylo vyšší než tempo cen poptávkových. Přelom nastal až ke konci roku 2008, kdy se do ČR dostala finanční krize a nastalo období dlouholetého propadu, recese. V důsledku nasycení trhu nastal velký útlum hlavně v rezidenčním sektoru, kdy byl zaznamenán propad o 11,7 % na realizovatelných cenách. Až rok 2010 zaznamenává mírný nárůst cen, bohužel je pouze krátkodobého charakteru způsobený státními poptávkovými stimuly. Přestože začátek roku 2012 je optimistický díky nízkým úrokovým sazbám, přetrvává pokles cen. Zastavení dlouhodobého poklesu a stabilizace cen přichází až s rokem 2013, kdy ve druhém kvartálu tohoto roku došlo k mírnému nárůstu cen bytů a následně i rodinných domů. Velikost poklesu nebo naopak růstu cen byla ovlivněna především druhem nemovitosti a lokalitou, kde se nacházela.

POUŽITÁ LITERATURA

[1] About.com.: Investing for Beginners [online]. 2013 [cit. 2013-10-30]. Dostupné z: <http://beginnersinvest.about.com/od/realestate/>.

[2] BAUDYŠ, Petr a Josef FIALA. Katastr nemovitostí: oceňování a právní vztahy. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.

[3] BRADÁČ, Albert. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-720-1441-2.

[4] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[5] BRADÁČ, Albert a Pavel KREJČÍŘ. Soudní znalectví. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

[6] BURDOVÁ, Blanka, Hana HANKOVÁ, Ludmila ROHREROVÁ, Hana ŠIMKOVÁ a Martin VAJČNER. *Vybrané údaje o bydlení 2012* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Brno: Ústav územního rozvoje, 2013 [cit. 2014-01-23]. Dostupné z: <www.mmr.cz/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydlen/Vybrane-udaje-o-bydleni-2012>.

[7] CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996, 160 s. Finance (Grada). ISBN 80-707-9690-1.

[8] Český statistický úřad: Analýza bytové výstavby 2012 [online]. 2013 [cit. 2013-11-23]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/821513t13.doc>.

[9] Český statistický úřad: Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2010-2012 [online]. 2013 [cit. 2013-11-23]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/publ/7009-13-r_2013>.

[10] Český statistický úřad: Bytová výstavba [online]. 2013 [cit. 2013-11-23]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/2900340C4F/$File/2400013a15.pdf>.

[11] Český statistický úřad: Domovní fond [online]. 2013 [cit. 2013-11-23]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/2900340019/$File/2400013a14.pdf>.

[12] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí: oceňování a právní vztahy. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

[13] FRÁŇA, Tomáš. Restrukturalizace realitního trhu. *RE/MAX Pro* [online]. 2011 [cit. 2014-01-24]. Dostupné z: <http://www.remaxpro.cz/restrukturalizace-realitniho-trhu/1715>.

[14] HB INDEX. MEDIA FACTORY ČR, a.s. *Hyposvět* [online]. [cit. 2014-01-23]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/>.

[15] HRIČÁK, Luboš. Porovnání realitního trhu v České republice a v sousedních zemích. Brno, 2010. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně.

[16] JÍLEK, Josef. Akciové trhy a investování. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 656 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-2963-3.

[17] JURAJDA, Michal. Oceňování nemovitostí. Brno, 2011. Diplomová práce. Masarykova univerzita.

[18] KIYOSAKI, Robert T. Velká kniha realitního byznysu: opravdové zkušenosti předních makléř : překonejte strach, vytvořte finanční budoucnost. 6., přeprac. a dopl. vyd. Editor Anna Kadeřábková. Hodkovičky [i.e. Praha]: Pragma, c2012, 455 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-7349-319-6.

[19] KOHOUT, Pavel. Peníze, výnosy a rizika: příručka investiční strategie. 2. rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2002, 214 s. ISBN 80-861-1948-3.

[20] LUX, Martin. Jak dobře investovat do bydlení. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 161 s. ISBN 80-864-2956-3.

[21] MAIER, Karel. Ekonomika územního rozvoje. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000, 142 s. Finance (Grada). ISBN 80-716-9644-7.

[22] Ministerstvo pro místní rozvoj: Odbor veřejných dražeb. *Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení*. Praha, 2011. [cit. 2014-01-23]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/?c_id=1918>.

[23] MUSÍLEK, Robert T. Finanční trhy a investiční bankovnictví: opravdové zkušenosti předních makléřů: překonejte strach, vytvořte finanční budoucnost. 6., přeprac. a dopl. vyd. Editor Anna Kadeřábková. Praha: ETC Publishing, 1999, 852 s. Manager - podnikatel (ETC Publishing). ISBN 80-860-0678-6.

[24] Podklady pro ocenění. Ing. Tomáš Dostál: Oceňování, odhad nemovitostí [online]. 2008 [cit. 2013-11-15]. Dostupné z: <http://www.znalci.net/podklady.html>.

[25] POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika: příručka investiční strategie. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

[26] POŠTULKOVÁ, Michaela. Dvojí odhad cen nemovitostí. In: Žijeme naplno.cz [online]. 2010 [cit. 2013-11-15]. Dostupné z: <http://www.zijemenaplno.cz/Clanky/a489-Dvoji-odhad-cen-nemovitosti.aspx>.

[27] Průzkum trhu. *Jones Lang LaSalle* [online]. [cit. 2014-01-24]. Dostupné z: <http://www.joneslanglasalle.cz/CzechRepublic/CS-CZ/Pages/Research.aspx>.

[28] Předpis č. 344/2013 Sb.: Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů. Zákony pro lidi.cz [online]. 10. 10. 2013 [cit. 2013-12-16]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-344>.

[29] ROLINCOVÁ, Eva. Aplikace mezinárodních oceňovacích standardů (IVS 2011) při oceňování nemovitostí. Brno, 2013. Diplomová práce. Masarykova univerzita.

[30] Slovník finančních pojmů. Peníze.cz [online]. 2000-2013 [cit. 2013-11-23]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/slovnik>.

[31] SPĚVÁČEK, Vojtěch. Transformace české ekonomiky: politické, ekonomické a sociální aspekty. Vyd. 1. Editor Anna Kadeřábková. Praha: Linde, 2002, 525 s. Finance (Grada). ISBN 80-861-3132-7.

[32] Tiskové zprávy: Realitní trh. *KPMG* [online]. 2014 [cit. 2014-01-24]. Dostupné z: <http://www.kpmg.com/CZ/cs/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Press-releases/Stranky/Realitni-trh-chyta-druhy-dech-banky-jsou-otevrenejsi-uverum.aspx>.

[33] Tržní odhad. ING. MAREK VESELÝ. Oceňování, odhady nemovitostí všeho druhu: Oceňování nemovitostí [online]. c2013 [cit. 2013-12-15]. Dostupné z: <http://odhadyvesely.sluzby.cz/trzni-odhad>.

[34] URBÁNEK, Vladimír. LEXXUS: Rok 2013 uzavřel krizové období pražského realitního trhu. *Bydlet.cz: Ceny nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-01-24]. Dostupné z: <http://www.bydlet.cz/361313-lexxus-rok-2013-uzavrel-krizove-obdobi-prazskeho-realitniho-trhu/>.

[35] Územní a bytová politika. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [online]. 2013, [cit. 2013-10-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika>.

[36] Vyhláška č. 469/2000, kterým se stanoví obsahové náplně jednotlivých živností.

[37] Zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

[38] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[39] ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí: příručka investiční strategie. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0.

[40] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-86929-88-0.

[41] ŽÍDEK, Libor. Transformace české ekonomiky: 1989-2004. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, ix, 304 s. ISBN 80-717-9922-X.