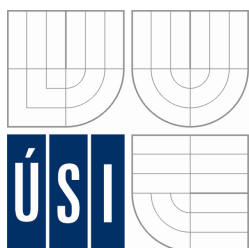


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTŮ V LOKALITĚ OBCE
VYŠKOV

COMPARISON OF RENTS OF FLATS IN VYŠKOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE: BC. MARTINA STUDNAŘOVÁ

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE: ING.ARCH. EVA UHLOVÁ

SUPERVISOR

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Martina Studnařová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů v lokalitě obce Vyškov

v anglickém jazyce:

Comparison of Rents of Flats in Vyškov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Zjištění prostřednictvím průzkumu trhu ve městě Vyškov výši obvyklého nájemného v bytech s využitím informací z regionálních realitních kanceláří.
2. Vyhodnocení zjištěných parametrů a posouzení jejich vlivu na výši obvyklého nájmu.
3. Zpracování zjištěných údajů do oblastí s rozdělením pro byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší.
4. Rozdělení práce do textové a grafické části s vyznačením oblasti se stejnou výší nájemného.

Cíle diplomové práce:

1. Zjištění pohybu výše obvyklého nájmu v jednotlivých lokalitách města.
2. Posouzení změny nájmu z hlediska vybavení a velikosti bytu.
3. Zmapování trhu a jeho cen v oblasti nájmu z hlediska využití pro zájemce o bydlení či investory
4. Diplomová práce bude sloužit při zjišťování administrativních cen v oblasti bytových domů, při zjišťování obvyklých cen nemovitostí pro bankovní účely, při řešení soudních sporů

Seznam odborné literatury:

- 1) BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, akademické nakladatelství CERM, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5
- 2) BRADÁČ, A. Oceňování bytů, In: SI- 1-2/1990
- 3) FIALA, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vyd. Praha: Linde, 2004
- 4) KOCOUREK, J. Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, Eurounion, Praha 2005
- 5) Oblastní realitní tisk Sreality

Abstrakt

Diplomová práce je souhrnem popisujícím současnou bytovou situaci v lokalitě obce Vyškov. Zabývá se porovnáním výše obvyklého nájemného z bytů v jednotlivých lokalitách obce a posuzuje změny nájmu z hlediska vybavení a velikosti bytu. Zjištěné údaje jsou rozděleny pro byty o velikosti 1+1, 2+1, 3+1 a větší. Zmapování trhu a jeho cen v oblasti nájmu je provedeno jak textově, tak graficky.

Abstract

The diploma thesis is a summary describing of the current housing situation in the area of the village Vyškov. It deals with comparing the normal rent of flats in different localities of the municipality and consider amendments to the lease in terms of amenities and size of dwelling. The figures are divided into flats for a 1+1, 2+1, 3+1 and higher. Charting the market and its price in the lease is done both text and graphics.

Klíčová slova

Nájem, trh s nemovitostmi, nájemní bydlení, bytový fond, bytová politika, obvyklé nájemné, vývoj nájemního bydlení.

Keywords

Lease, Housing market, Rental housing, Housing fund, Housing Policy, Usual rent, development of rental housing

Bibliografická citace

STUDNAŘOVÁ, M. *Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů v lokalitě obce Vyškov*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 90 s. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Porovnání výše obvyklého nájemného v lokalitě obce Vyškov jsem vypracoval/a samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení §152 trestního zákona č. 140/1961 Sb.

V Brně dne

.....

(podpis autora)

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí práce, paní Ing. arch. Evě Uhlové za cenné rady, připomínky, podněty k přemýšlení a především za čas, který mi věnovala. Děkuji také za pomoc s výběrem a zapůjčení literatury, která mi pomohla při tvorbě diplomové práce.

OBSAH

Úvod	10
1 OBECNÉ POJEDNÁNÍ O BYDLENÍ.....	11
1.1 Definice bydlení	11
1.2 Trh s nemovitostmi.....	11
1.2.1 Pojem trh s nemovitostmi, jeho základní rysy a činitelé trhu.....	12
1.2.2 Poptávka po bydlení	14
1.2.3 Nabídka bydlení.....	14
1.3 Dělení bydlení v ČR dle sektorů.....	20
2 STÁTNÍ BYTOVÁ POLITIKA.....	22
2.1 Druhy bytové politiky.....	23
2.2 Nástroje bytové politiky	25
2.3 Rozdělení působnosti v bytové politice.....	27
3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	29
3.1 Pojem nájemné a jeho regulace	31
3.2 Nájemní vztah a nájemní smlouva.....	31
3.3 Výše obvyklého nájemného a jeho tvorba.....	32
3.3.1 Porovnávací způsob.....	33
3.3.2 Nájemné stanovené procentním podílem z ceny budovy a pozemku	33
3.3.3 Ekonomické nájemné	34
3.3.4 Odborný odhad obvyklé ceny nájemného.....	36
4 ANALÝZA REGIONÁLNÍHO TRHU A JEHO BYTOVÝ FOND	37
4.1 Místní části	38
4.2 Charakteristika bytového fondu.....	39
4.3 Analýza trhu	43
4.3.1 Byty dispozice 1+1	44

4.3.2	<i>Byty dispozice 2+1</i>	54
4.3.3	<i>Byty dispozice 3+1</i>	63
4.3.4	<i>Byty dispozice 4+1 a větší</i>	72
4.3.5	<i>Vyhodnocení zjištěných údajů</i>	78
	Závěr	81
	Seznam použitých zdrojů	83
	Seznam tabulek	85
	Seznam obrázků	85
	Seznam příloh	86

ÚVOD

Obecně lze říci, že bydlení je jednou z nejzákladnějších lidských potřeb, na základě které se odvíjejí ty další. Je nepostradatelnou součástí života všech lidí ve společnosti. Z ekonomického hlediska bydlení jako statek, má svou určitou cenu, která ovlivňuje finanční dostupnost pro domácnosti.

Na tento pojem lze také nahlížet z několika pohledů. Bydlení je tedy nejen otázkou ekonomickou, právní, politickou, geografickou a sociální. Je také otázkou časovou. Ta je důležitá zejména z pohledu České republiky jako státu, kde jsou často doporučovány zkušenosti ze zahraničí. Vývoj bydlení v tom kterém státě určují širší okolnosti, kterými je především bytová politika státu. Je to způsob a míra, jakým daný stát usměrňuje trh s byty.

Svoji diplomovou práci zaměřuji na problematiku obvyklého nájemného z bytu. Vedle práva vlastnického je nájem nejrozšířenější formou bydlení. Volba tématu práce byla tedy účelná. Cílem práce je zmapovat a zjistit prostřednictvím průzkumu pohyb a výši obvyklého nájmu v jednotlivých lokalitách města Vyškova.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V té první bych ráda zmínila obecný pohled na bydlení a jeho instituty, dále již výše zmiňovanou bytovou politiku státu, které je věnována druhá kapitola a poslední kapitolu věnuji právě nájemnímu bydlení. Dvě úvodní kapitoly s obvyklým nájemným z bytu souvisejí pouze zprostředkovaně, nicméně nepochybně sem patří. První se zabývá základními pojmy a pohledem na bydlení a druhá pak poukazuje na význam a úlohu státní bytové politiky.

Praktická část je zaměřena na zmapování situace v dané oblasti a posouzení faktorů, které mají vliv na výši obvyklého nájemného. Zjištěné údaje jsou zpracovány do dělení pro byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší. Tyto poznatky budou zpracovány do grafické části s vyznačením oblasti se stejnou výší nájemného.

1 OBECNÉ POJEDNÁNÍ O BYDLENÍ

1.1 Definice bydlení

V případě osvětlení základních pojmů budou na prvním místě byt a bydlení. „*Bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“¹ Toto pojetí je zjevně zcela odlišné od bydlení.

Zatímco bydlení je obecně používaný pojem pro popis bydlení všeobecně, či se vztahuje k popisu bytového fondu, tak byt označuje konkrétní danou bytovou jednotku přesně vymezenou v prostoru, kterou definuje také vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu, kdy byt je soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení. [1]

V průběhu vývoje lidské společnosti mělo bydlení svůj konkrétní význam, který i když se převážně změnila vnější podmínky, má pořád svoji vnitřní podstatu neměnnou. Měnila se jak kvalita, tak kvantita bydlení. V různých opakováních docházelo ke změně pohledu na bydlení, což vedlo až k postupnému vzniku státního zvýhodnění tohoto odvětví a vzniku bytové politiky.

Bydlení je jevem komplexním, má svoji právní stránku, technickou, sociální, psychologickou, výchovnou a ekonomickou. Pomáhá začleňovat člověka do společnosti samotné. Složitost těchto faktorů dává najevo, že jde o oblast dynamicky se rozvíjející a v určitých směrech rozporuplnou. Příkladem jsou střety mezi vlastnickým právem a právem na bydlení. Tento popis bydlení platí jak pro bydlení vlastnické, tak pro bydlení nájemní. Ve zbývajících částech se budu zabývat bydlením nájemním, které je předmětem této práce.

1.2 Trh s nemovitostmi

Trh s bydlením je ve většině vyspělých ekonomik přísně sledovanou veličinou. Pro převážnou část domácností je pořízení vlastního bydlení, jako nákupu domu či bytu největší investicí v životě. Nemovitosti jako majetek domácností v celkovém srovnání s hodnotou všech forem finančního majetku zásadně převyšují.

¹ Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. § 2 odst. c)

Trh s nemovitostmi je v určitých směrech specifický. Už jen z toho důvodu, že ať již prodej nebo nákup nemovitostí je velice náročná operace, jak z hlediska právního, organizačního, časového tak i finančního. To, co na trzích s jinými komoditami trvá dny, to na trhu s nemovitostmi trvá týdny až měsíce. Z tohoto důvodu platí, že trh s nemovitostmi má o mnoho delší setrvační účinek. Výkyvy na trhu s nemovitostmi mohou být způsobeny nejen z ekonomických důvodů, ale také vlivem spekulací a snahou předvídat budoucí vývoj. Problémem trhu s nemovitostmi je ale také rozdělování bytů, kdy ve společnosti obecně rozlišujeme dva přístupy:

- administrativní přidělování bytů
- přidělování bytů prostřednictvím trhu

Přímo uskutečňovaná bytová problematika je ale kompromisem mezi těmito dvěma formami. Administrativní přidělování bytů bývá častěji používáno v centrálně řízených ekonomikách a je založeno na principu přidělování každému dle potřeb. Tento systém je založen na přímočarém a jednoduchém řešení, kdy byty jsou rozdělovány a přikazovány do užívání, čímž lze vyřešit problémy s jejich kvalitou a nedostatky. V tomto přístupu je možné také zlepšovat bytový fond a služby spojené s nájmem či užíváním bytu. Cena je určována státem a rozdělování je svěřeno do pravomoci státních orgánů.

V případě rozdělování bytů prostřednictvím trhu jde o tržní mechanismus, který definuje rozdělování bytů tím, že zde dochází k tvorbě cen nemovitostí podle vztahu střetu nabídky a poptávky, které vytvářejí nezávisle na státním zásahu rovnovážný stav. Cena je určující pro celý trh. Stát jako garant celého systému do něj věcně nezasahuje, ale pouze trh chrání a určuje jeho základní pravidla. [4]

1.2.1 Pojem trh s nemovitostmi, jeho základní rysy a činitelé trhu

Trh s nemovitostmi lze definovat jako ekonomický mechanismus, jehož prostřednictvím jsou směnovány statky a služby související s nemovitostmi a bydlením. Je utvářen nabídkou a poptávkou, jejíž střetnutím vzniká rovnovážná cena. Ta je ovlivňována různými kritérii, především pak polohou nemovitosti a jejím typem. Jak již bylo uvedeno, nemovitosti jsou oproti jiným statkům značně specifická, proto také fungování trhu s nemovitostmi je odlišné. Mezi tyto skutečnosti patří několik hledisek:

- Vázanost k určité poloze –nemovitosti nelze volně přemisťovat, jsou tedy vázány pouze k určitému regionu a jeho trhu, faktor, který mnohdy výrazně ovlivňuje cenu.
- Dlouhodobá spotřeba – nemovitosti jsou statky dlouhodobého charakteru. Jejich dlouhodobost je přímo úměrná výši jejich ceny. Ve srovnání s ostatním zbožím je vysoká.
- Různorodost – každý objekt se liší v mnoha směrech. Příkladem je fixovanost na svou polohu, stáří, účel využití, velikost užitné plochy, dostupnost veřejných služeb a další podmínky. Všechny nemovitosti jsou originální, mohou být více či méně podobné, ale nikdy ne shodné.
- Prostředek uspokojení lidských potřeb – vyjadřuje nutnost bydlení jedinců, na základě této potřeby mohou být uspokojovány a rozvíjeny další lidské potřeby a tím také rozvoj celé společnosti.
- Vysoká nákladovost převodu nemovitostí – každá transakce s nemovitostí ať již při koupi či prodeji je spojena s určitými finančními náklady. Tyto náklady jsou zohledňovány v samotném výběru bydlení. Vyšší transakční náklady vznikají zejména v případě pořízení nemovitosti prostřednictvím realitního makléře, či realitní společnosti.
- Informovanost účastníků trhu – v daný okamžik není kupující ani prodávající schopen disponovat dostatečnými informacemi o ceně pro provedení transakce, z důvodu rozptýlenosti trhu, nezkušenosti s prodejem nemovitostí. Obchod s nemovitostmi je také složitou procedurou z hlediska přísné evidence vlastníků.
- Způsob financování – relativně vysoké ceny nemovitostí znemožňují účastníkům platit hotově. Pro trh s nemovitostmi jsou typické způsoby financování jako hypotéky, úvěry a stavební spoření. Důvod dlouhodobého zatížení může ale část zájemců odradit.
- Vývoj trhu – u nemovitostí proces rychlého vyrovnání tržního prostředí probíhá značně pomaleji než na běžném trhu, kdy je nabídka a poptávka v případě nerovnovážného stavu rychleji vyrovnávána. U nemovitostí je tento vývoj daleko složitěji předpovědatelnější, efekt se může dostavit se zpožděním, či naopak může dojít k prudkým změnám. Nedostatek je možno nahradit obtížně. Pozemky, jejichž celková rozloha je fixně stanovena nelze vyrobit ani transportovat.

Cílem všech účastníků, kteří se určitým způsobem pohybují na trhu nemovitostí je buď nemovitost prodat, nebo koupit. V takovém případě jde o nabídku a poptávku po vlastnictví nemovitostí. Druhým typem účastníků jsou ti, kteří mají zájem nemovitosti pouze užívat, ne je vlastnit. Zde jde o nabídku a poptávku po nájmu a podnájmu. Při střetu nabídky a poptávky v případě vlastnictví nemovitostí získáme cenu samotného objektu. Při středu nabídky s poptávkou u nájmu získáme tržní nájem nemovitostí, který je vzhledem k zaměření práce předmětem dalšího pojednání.

1.2.2 Poptávka po bydlení

Poptávka je dána počtem všech nemovitostí, ke kterým existuje ochota účastníků trhu ke koupi či pronájmu, v dané lokalitě a v daném čase. Poptávkou je tedy rozhodnutí buď jednotlivce, nebo celé domácnosti vstoupit na trh s nemovitostmi a získat zdroj bydlení. Rozhodnutí účastníků závisí na několika určujících faktorech, mezi které patří především faktory demografické a finanční, a také uskutečňovaná bytová politika státu.

Z hlediska realitních trhů lze nabídku zvyšovat či snižovat pouze v dlouhodobém horizontu. Jde totiž o trhy nedokonale konkurenční, a to z několika důvodů, především z omezenosti nabídky pozemků pro výstavbu, různorodost realit, vliv lokace, motivace vlastnictví. [4]

Agregátní poptávka je určena celkovým množstvím bytů, které chtějí subjekty koupit, a cenou, kterou jsou ochotni za daný objekt zaplatit. Individuální poptávka je označení pro poptávku jednoho člověka. *„Na trhu bytů, však předpoklad, že s poklesem ceny bude narůstat množství bytů, které by si chtěl poptávající pořídit, působí značně nereálně. V tomto případě si pod množstvím lze představit spíše než počet bytů, počet metrů čtverečných obytné plochy.“²*

1.2.3 Nabídka bydlení

Nabídka, je stejně jako poptávka dána počtem všech nemovitostí, se kterými přicházejí účastníci, respektive majitelé nemovitostí na trh za účelem jejich prodeje, v dané lokalitě a

² Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str. 21

v daném čase. Nabídka je určována tímto objemem a cenou, kterou je kupující ochoten zaplatit. Stejně jako poptávka je i nabídka ovlivňována specifickými faktory, a to:

- *„Zakořeněnost v prostoru, kdy není možné v rámci stěhování nemovitosti přemísťovat. Z toho důvodu je nutné zvažovat dostupnost zaměstnání a služeb v místě umístění budovy.*
- *Odlišností objektů, což vyjadřuje rozdílnost, která je dána technickými parametry, lokalitou, velikostí pozemku. Lze tedy vyloučit, aby za dva identické byty byla nabízena naprosto shodná cena.*
- *Dlouhodobá produkce, se kterou souvisí i dlouhá doba investiční návratnosti.*
- *Provázanost s trhem pozemků.*

*Přizpůsobení nabídky poptávkovým šokům je na trhu s nemovitostmi na rozdíl od jiných trhů velmi pomalé.“*³ Nabídka bydlení nemůže na zvýšenou poptávku reagovat okamžitě především z důvodu výše uvedené dlouhodobé produkce. V krátkém období lze nabízet pouze již postavené byty a domy, v delším období lze na poptávku reagovat v podobě rekonstrukcí, či rozšířením stávajících nemovitostí. Nabízení novostaveb je možné uskutečnit pouze z dlouhodobém horizontu. Zpravidla jde o dobu v řádech měsíců a let.

Činitelé na trhu

Trh s nemovitostmi by nemohl existovat, ostatně jako každý jiný trh, bez svých účastníků trhu. Ti, svým vstupem na trh, jednáním a úmysly vytváří jeho existenci a dopomáhají k jeho rozvinuté podobě. Těchto subjektů je několik, z nichž každý má svůj určitý zájem který sleduje, a snaží se uskutečnit. Na straně jedné stojí **investoři**, ať už z řad jednotlivých podnikatelů, stavebních podniků či individuálních investorů. Jejich zájmem je především tvorba zisku s okamžitým prodejem či nájmem nově vytvořených nemovitostí. Individuální investoři se také podílejí na výstavbě s tím rozdílem, že jejich cílem je zajistit si vlastní výstavbu bytů či domů k následnému užívání.

Další neodmyslitelnou institucí pohybující se na trhu s nemovitostmi jsou **realitní kanceláře**. Jejich účelem je zejména shromažďování nabídek s následnou konfrontací s poptávkou, uzavírání smluv s klienty a doprovodnými službami, které poskytují převážně

³ Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str. 21 str. 19

větší RK. Mezi doprovodné služby patří např. příprava smluv, poradenství, právní servis, zjištění možnosti financování.

V oblasti financí jsou na trhu účastníky také **finanční ústavy**, jako banky, stavební spořitelny, které do nemovitého majetku vkládají svůj kapitál. Trh s byty také významně ovlivňuje sám **stát**, města a obce. Tyto subjekty mohou vystupovat nejen jako investoři, ale také jako uskutečňovatelé bytové politiky. Na trhu se pohybují různé **zájmové organizace** jejichž cílem je hájit zájmy svých členů. Patří sem např. sdružení na ochranu nájemníků, či občanské sdružení majitelů domů.

Principy trhu s bydlením

Trh s nemovitostmi je jako každý jiný trh založen na vzájemném střetu nabídky s poptávkou a vytvoření rovnovážného stavu. K tomuto stavu dochází v případě, že je prodáno takové množství statků, konkrétně bytů za cenu, kterou jsou ochotny obě strany přijmout. Rovnovážný stav je ale v tomto případě výjimečný. V reálu dochází spíše k převaze nabídky či poptávky. Zvýšená poptávka má v okamžité reakci trhu s nemovitostmi vliv pouze na zvýšení ceny, ne na množství.

Situace na trhu s nemovitostmi je v různých regionech ČR velmi odlišná. Na vývoj trhů v jednotlivých regionech s nemovitostmi mají vliv zejména socioekonomické předpoklady regionu, jako je výše průměrné mzdy, nezaměstnanosti nebo i celkové zvyklosti bydlení. V čem se tyto trhy od sebe výrazně odlišují, jsou ceny srovnatelných nemovitostí. Přirovnání použiji na příkladech tří největších měst, Prahy, Brna a Ostravy. Rozdíl ceny za stejně velký, v našem případě 3 pokojový byt na sídlišti, se bude pohybovat v rozmezí 40 – 50%. V Praze bude požadována nejvyšší částka, v Brně lze obdobný byt pořídit s téměř 40%ním snížením a v Ostravě bude prodejný až se 75%ním snížením. Obdobné cenové relace jako u panelových bytů existují také u bytů cihlových, rodinných domů i u pozemků. Hraje zde roli rozdílná koupěschopnost obyvatel a především významnost lokality. [4]

Selhání trhu s bydlením

Zásahy státu do trhu s nemovitostmi jsou v moderních ekonomikách časté. Právě selhání trhu je nejčastějším důvodem pro zakročení státu do oblasti bydlení. Na tržní selhání můžeme nahlížet z několika aspektů, a to:

- historického,
- sociálního,
- ekonomického.

Historické selhání projevené v 19. století bylo způsobeno průmyslovou recesí což mělo za následek pokles mezd. Nájemci si brali do bytů podnájemníky, aby tím snížili své potíže. Pokles mezd měl také za následek snížení koupěschopnosti obyvatelstva, a tím došlo i k poklesu nájemného. Tato provázanost měla za následek nedostatečné vynakládání majitelů nemovitostí prostředků na opravu a údržbu bytových prostředků. Výsledkem bylo poskytování nekvalitního a neodpovídajícího bydlení. Reakcí státu bylo zavedení minimálních stavebních či hygienických standardů jak pro existující, tak pro budoucí bytový fond.

Sociální selhání nastává v okamžiku, kdy bytový trh nedokáže uspokojit potřeby domácností a obyvatel s nízkou kupní silou. V podmínkách tržního určování cen statku, a tvoření nabídky s poptávkou, jsou tito obyvatelé neschopni realizovat své potřeby v oblasti bydlení, což nutí stát tuto situaci řešit a patřičně regulovat. *„Zastánci trhu tvrdí, že trh je schopen poskytovat bydlení pro nízkopříjmové domácnosti prostřednictvím procesu tzv. filtrování. Tzn., že po uplynutí určité doby hodnota bytové jednotky klesá, a tím se stává pro většinu domácností více či méně dostupná.“*⁴

⁴ Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str. 25,

Ekonomické hledisko tržního selhání rozlišuje čtyři důvody selhání, které jsou zároveň důvody pro státní zásah:

1. selhání konkurence,
2. existence veřejných statků,
3. existence externalit,
4. nesouměrnost informací.

První a také nejvýznamnější důvod je selhání konkurence. Právě existence konkurence je spolu s dalšími podmínkami jako volný vstup na trh, stejné podmínky pro všechny, dokonalá informovanost a velký počet výrobců důvodem pro správné fungování reálného trhu. Ten bude dokonale konkurenční v případě, že bude na trhu vystupovat dostatečný počet výrobců a spotřebitelů, který bude zajišťovat že žádný ze subjektů nebude natolik silný, aby ovlivňoval tržní cenu. V případě trhu s nemovitostmi je tato podmínka dodržitelná pouze s obtížemi. Na trhu se vyskytují instituce jako odborové svazy, velké a vlivné stavební firmy, nadnárodní společnosti či odbory územního plánování. Tito všichni mají předpoklady určité míry ovlivnění trhu, čímž potlačují konkurenci. Určitými bariérami pro vstup na trh jsou náročné požadavky, jako kapitálová náročnost výstavby, nutnost zajistit zkušenou a především odbornou pracovní sílu. Konkurence je také ovlivňována prostorovým rozmístěním a nehybností bytových jednotek. Nedostatek v jednom regionu tedy nemůže být nahrazen jednotkami z jiné oblasti.

Veřejné statky jsou charakteristické svojí nerivalitou, nevyloučitelností osob z užívání a především nedělitelností užítku mezi jednotlivé účastníky. Spotřeba jednoho člověka nijakým způsobem nezabrání ve spotřebě druhé osobě. Veřejné statky se vyznačují nulovými mezními náklady při poskytnutí každé další osobě. Byt svým popisem nesplňuje přívrstky přiřazované k veřejným statkům. V oblasti trhu s nemovitostmi lze za veřejný statek považovat např. městskou zeleň, či veškerá veřejná prostranství kolem bytových domů. Předpoklad nulových mezních nákladů je splněn v případě nové bytové výstavby, kdy investoři nemají odůvodnění pro dodatečné rozšiřování veřejných ploch.

Neefektivně na trh působí také externalita, což je jakákoliv újma, či na druhé straně prospěch jedné osoby, který je způsoben činností či chováním osoby jiné. Přičemž toto chování nebo činnost není vytvářeno cíleně. Vzniká jako vedlejší efekt. Příkladem záporné externality je užívání bytu nadměrným počtem lidí.

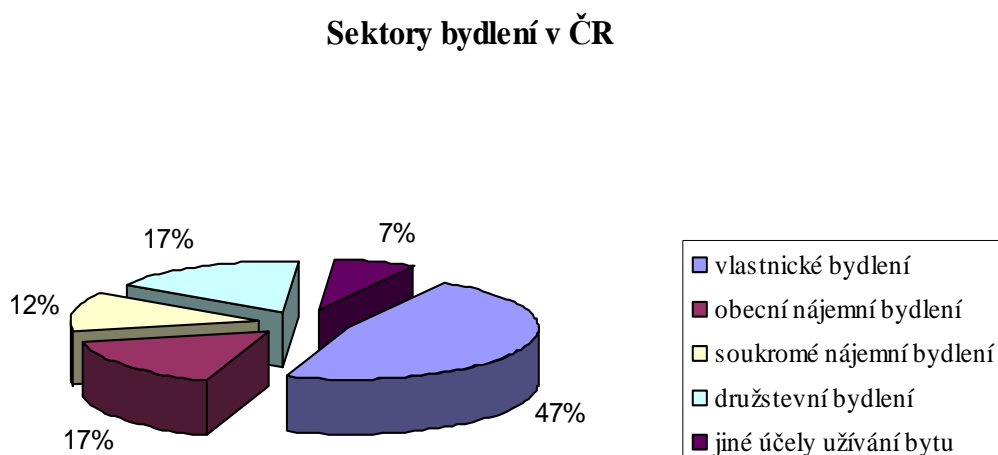
Informace jsou také důležitou součástí fungování realitního trhu. Problém může nastat z pohledu složitosti informací v technické oblasti. Je obtížné s dostupnými informacemi efektivně disponovat. Většina prodávajících či kupujících není schopna celou problematiku obsáhnout. Problém řeší realitní firmy prostřednictvím svých makléřů, kteří se v současné době snaží o komplexní informační servis.

Při popisu těchto možných příčin selhání je patrné, že trh s bydlením nemůže fungovat pouze na principu tržních zákonitostí. *„Určité, byť minimální ovlivnění bydlení je nezbytné už jen z důvodu zajištění určitého stupně hodnotného bydlení, který je vizitkou pro civilizovaný stát.“*⁵

⁵ Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str.33

1.3 Dělení bydlení v ČR dle sektorů

Trh s nemovitostmi lze dělit z několika hledisek, jedním z nich je členění dle povahy bydlení. Obecně rozeznáváme tři nejčastější druhy užívání bytu, čímž je sektor vlastnického, družstevního a nájemního bydlení. Každá z těchto forem užívání je specifická, záleží na rozhodnutí uživatele, který sektor je pro něj výhodný či dostupný.



Obrázek č. 1, Zdroj: český statistický úřad, SLBD, údaje z internetové adresy <http://www.czso.cz/sldb/nsf/i/scitani_lidu_2001>.

Vlastnické bydlení

Tento sektor je nejrozšířenější formou bydlení v ČR. V procentuálním vyjádření tvoří téměř 47% bytového fondu. Bydlení ve vlastním domě je považováno za nejvyšší úroveň bydlení které je možné dosáhnout. Tento sektor se také stále nejvíce rozvíjí. Dříve se využíval způsob stavení svépomocí, dnes za účasti dodavatelů, při stavbě domu tzv. na klíč. „*Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů.*“⁶ Pořízení vlastního bydlení je pro mnohé rodiny finančně nezvládnutelné, týká se především domácností s vyššími příjmy.

⁶ Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str.87

Družstevní bydlení

Družstevnictví jako takové, je založeno na několika principech. Jde především o kolektivnost, rovné postavení všech členů, samostatnost, nezávislost, spolupráci a družstevní demokracii.

Družstva jsou dobrovolné organizace, které nejsou založeny na principu ziskovosti, což je odlišuje od nájemního bydlení. Založení družstva je upraveno Obchodním zákoníkem. Ten také vymezuje práva a povinnosti členů družstva.

Nájemní bydlení

Po vlastnickém bydlení druhou nejrozšířenější formou bydlení, zároveň nejdostupnější. Nájemní bydlení se dělí na nájemní byty ve vlastnictví státu, které jsou delegovány na úroveň pronajímání obcemi, a nájemní byty ve vlastnictví soukromých pronajímatelů. Nájemní bydlení ve vlastnictví obcí zlehka převyšuje počet soukromého pronajímání. Přesto nemusí být snadné tyto byty získat. Jsou přidělovány na základě sociální potřeby. Bydlení v komerčně pronajímaných bytech znamená přivýdělek třetí osoby, tedy připočtení marže k ostatním výdajům. V následující tabulce jsou shrnuty nejdůležitější charakteristiky jednotlivých druhů bydlení. [5]

Tab. č. 1 – Nejvýznamnější charakteristiky jednotlivých druhů bydlení

	Vlastnické bydlení	Družstevní bydlení	Nájemní bydlení
Výhody	<ul style="list-style-type: none">✓ Svobodné rozhodování a nakládání s bytem✓ Převod podléhá převodu dani z nemovitostí✓ Právo podílet se na správě domu✓ Odpadají nájemní náklady	<ul style="list-style-type: none">✓ Podílení se činnosti družstva✓ Dědění je osvobozeno od dědické daně✓ Převod nepodléhá dani z převodu nemovitostí✓ Členové neručí za závazky družstva	<ul style="list-style-type: none">✓ Nulové pořizovací náklady✓ Zhodnocení nemovitosti bez vlastního zásahu v případě obecního nájmu✓ Vysoká mobilita✓ Vhodné pro krátkodobé bydlení
Nevýhody	<ul style="list-style-type: none">✗ Vysoké pořizovací náklady✗ V případě dědictví platba dědické daně	<ul style="list-style-type: none">✗ Vstupní investice✗ Růst nákladů na převod práv k družstevním bytům✗ Riziko neefektivního hospodaření družstva✗ Byt není ve vlastnictví	<ul style="list-style-type: none">✗ Platby jako nenávratná investice✗ Vysoké tržní nájemné,✗ Nemožnost svobodného rozhodování a disponování s bytem

zdroj: vlastní porovnání

2 STÁTNÍ BYTOVÁ POLITIKA

Jak bylo zmíněno v předchozí kapitole, trh s nemovitostmi není schopen sám správně fungovat, jsou proto nutné státní intervence ke korigování tržního vývoje. Zabezpečení bydlení není jen soukromým, ale také veřejným zájmem. Stát obecně věnuje bytové politice velkou pozornost a jeho zásahy jsou zpravidla směřovány k zajištění tří hlavních cílů, a to především zamezit tržnímu selhání, zajistit uspokojivé bydlení pro každého člověka a posílit celkový ekonomický rozvoj země. „*Úkolem státu v oblasti bydlení tedy je udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé.*“⁷ Vládou schválená koncepce bytové politiky je závazná pro ostatní resorty, jde o závazný taktický dokument, který obsahuje základní směr vývoje bytové politiky a konkrétní cíle. K těm hlavním patří zejména:

- průběžná kontrola bytového trhu,
- zvýšení kvality bydlení,
- podpora vlastníků při správě bytového fondu
- správné fungování trhu s byty, právní úprava pro všechny druhy bydlení,
- pravidla podmínek hospodářské soutěže,
- dostupnost bydlení z hlediska kvality, prostoru a ceny.

Tyto konkrétní cíle jsou uskutečňovány především prostřednictvím platné legislativy. Stěžejním pramenem je občanský zákoník, který obsahuje informace o nájmu z bytu, o jednostranném zvyšování nájmu, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod., dalším prostředkem ovlivnění trhu jsou různé podpůrné programy financované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Fakticky jde o to, aby docházelo k vyrovnání nabídky a poptávky bydlení, jejichž nerovnováhu způsobují v určitých případech právě nedokonalosti trhu. Podpůrná funkce státu spočívá v tom, že bere ohled na trh jako hlavního určovatele, ale zároveň si je vědom jeho nedokonalostí, které tržní podmínky vytváří. V žádném případě ale stát nepatří mezi jednu ze stran trhu, není přímým nabízitelem bytů, a nijak přímo neuspokojuje potřeby obyvatel. Bytovou politiku státu je možné definovat jako koncepční a praktickou činnost napomáhající dosažení stanovených cílů. [13]

⁷ Koncepce bytové politiky. [Http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie) [online]. 2005, 292, [cit. 2010-04-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>. str. 3,

2.1 Druhy bytové politiky

V každé zemi je bytový trh specifický a v určitých směrech odlišný. Proto se také každá bytová politika zaměřuje na jinou problematiku. Obecně lze bytovou politiku rozdělit dle míry státních zásahů na dva typy:

1. Komplexní bytová politika
2. Doplnková bytová politika

V prvním případě se komplexní bytová politika vyznačuje širokostí zásahů do trhu s byty, a to jak z hlediska kvality, tak množství. Koncepce komplexní bytové politiky je směřována k celé společnosti, nezaměřuje se pouze na sociálně slabší obyvatele. Stát využívá státní moci k ovlivnění a řízení bydlení na kompletním území státu.

Druhým typem bytové politiky je doplnková, ta se angažuje spíše v oblasti znevýhodněných a nízkopříjmových obyvatel. Jejím cílem není trh přímo regulovat. Více spoléhá na tržní mechanismy a zajišťuje pouze minimální normy bydlení.

Kriterií pro dělení bytové politiky je více. Možným kritériem dělení je přístup z hlediska sociální spravedlnosti. Dle tohoto členění existují čtyři obecně uznávané typy:

1. Demokratický model

Vyznačuje se především silnými zásahy státu a financováním bydlení z veřejných fondů. Stát podporuje stejný přístup k bydlení pro všechny občany, silně zasahuje do bytové politiky ve snaze vyrovnat možnosti jednotlivců převážně v nájemním a družstevním bydlení. Nevýhodou jsou vysoké nároky na veřejné zdroje a tento model je dlouhodobě neudržitelný. Příkladem této bytové politiky jsou severské státy.

2. Pracovně výkonový model

Tato politika se odvíjí od pracovní aktivity jedince na trhu. Od předchozího modelu je tento, nazývaný také korporativistický založen na vlastním podílu občanů v oblasti bydlení. Bytová politika se v tomto případě značně spoléhá na tržní mechanismus, základy pro pořízení bydlení jsou financovány převážně ze soukromých finančních zdrojů. Podpora bydlení je zaměřena na všechny podoby bydlení. Do tohoto modelu lze také zařadit přístup bytové politiky České republiky, kdy je zde také vycházeno z vlastní iniciativy občanů, ale zároveň si stát ponechává rozhodné vládní zásahy do trhu s byty. Příkladem jiných států, které tuto bytovou politiku uplatňují jsou např. Německo či Rakousko.

3. Liberální typ bytové politiky

Tento typ je výstižný důrazem na aktivitu jednotlivce, kdy hlavním záměrem je osobní soběstačnost a přejímání vysoké zodpovědnosti za zajištění svého bydlení. Pomoc státu je tak zaměřena pouze na skupiny občanů, kteří ji opravdu potřebují a nejsou schopni si bydlení zajistit sami. Veřejné prostředky jsou užívány pouze v nezbytných případech s konkrétní adresnou pomocí. Představiteli z řad států jsou namátkou Velká Británie, Irsko, Kanada.

4. Nevyvinutý model sociálního státu

Tento teoretický model nazývaný také rudimentární model lze označit jako extrémní. Stát se v oblasti bytové politiky neangažuje téměř vůbec, veškerá snaha a péče o bydlení je zcela ponechána na občanech. Tento model je charakteristický pro jižní státy jako jsou Portugalsko, Řecko.

Protože jde o nepřetržitý proces hledání optimálního stavu, nelze říct, že existuje nějaký ideální či universální model bytové politiky. Různorodost bytových politik je ovlivněna specifickými faktory jako jsou tradice, zkušenosti jednotlivých zemí, politické orientace vlád, územně správní uspořádání země, ale také geografické, demografické a socioekonomické faktory. Obecně lze říci, že většina zemí v Evropě uplatňuje pracovní výkonový či liberální model. Jsou jakýmsi kompromisem a ve většině případů přinášejí nejlepší výsledky. V každém případě by ovlivňování bytové politiky mělo být vyvážené, a mělo by respektovat složení dané společnosti a úroveň ekonomiky státu.

„Efektivní bytová politika by tak měla být fungujícím celkem vzájemně propojených opatření různých institucí a mechanismů, které vytvářejí hlavní podmínky pro fungování bytového trhu a tvoří pravidla pro posílení nabídky a poptávky po bydlení. Důležité je také zaměření na ovlivnění výstavby a údržby bytového fondu, nájemní politiku a vztahy, a sociální cíle v oblasti bydlení. Jádrem takové politiky je trh s byty doplněn státními podporami v takovém rozsahu, který umožní nákladnou potřebu bydlení i pro nižší příjmové skupiny obyvatel.“⁸

⁸ Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str. 171

2.2 Nástroje bytové politiky

Pod tímto názvem jsou chápány prostředky státní moci, které směřují k uskutečnění stanovených jak dílčích, tak celkových cílů bytové politiky. Tak jako jsou různorodé a vzájemně provázané cíle bytové politiky, jsou stejně různorodé a provázané nástroje.

Obecné nástroje k ovlivnění BP volí stát jako makroekonomická opatření, ke kterým řadíme především zdanění, ovlivnění úrokových sazeb, cenovou regulaci, či ovlivnění výdajů státního rozpočtu a jiných veřejných fondů.

Oproti obecným nástrojům BP existují také konkrétní nástroje zaměřené přímo na bytovou politiku. Nepůsobí obecně jako makroekonomická opatření. Do určité míry jsou na sobě vzájemně nezávislé a fungují samostatně. Stát obvykle ale vybírá takovou formu, který uskutečňuje všechny nástroje souhrnně. Příkladem těchto nástrojů jsou:

- A. Cenová a právní regulace
- B. Povzbuzení konkurence
- C. Podpora bydlení z veřejných fondů
- D. Poskytování informací a výzkum

Cenová regulace se zabývá výší cen nájemného a způsobu přidělování bytů. K regulaci stát přistupuje v případě, že kvůli spekulacím pronajímatelů stoupne nájemné na stupeň, který je pro domácnosti nepřijatelný. Stát v tomto případě přistupuje k zákazu dalšího zvyšování nájemného. Administrativní přidělování bytů je také formou regulace v době nouze, byty jsou přidělovány podle určitých pravidel. Právní regulace směřuje k institucím nájemní smlouvy v občanském právu a většinou zakotvuje v právním řádu hlubší ochranu slabší strany, kterou je nájemce.

Povzbuzení konkurence je provedeno vstupem obcí na trh s byty. Obce jako účastníci na straně nabídky poskytují obecní pozemky určené k výstavbě či prostřednictvím obecního bytového fondu nabízí byty s nižším nájmem. Obec v této koncepci není pasivním účastníkem, ale vstupuje aktivně s přímým úmyslem trh ovlivňovat. Z dlouhodobého hlediska je tento přístup nevyhovující a často kritizován. Obce jako veřejný sektor by neměl ovlivňovat a konkurovat soukromému sektoru z důvodu vytváření tržní deformace. Trh fungující na tržním principu schopen poskytovat požadované statky či služby by měl mít určitou volnost.

Teprve v případě, že by nebyl schopen zajistit tuto produkci a uspokojit dané potřeby musí stát použít příslušné nástroje k zajištění těchto potřeb.

Podpora bydlení z veřejných fondů je nejznámější formou zásahů státu do trhu s byty. Problémem je, že poskytovaná podpora nemusí přinášet užitek cílové skupině. Pokud dotace nesměřují adresně, může nastat situace směřující k umělému zvyšování cen. Státní podpory mohou mít formu vratných či nevratných dotací, zvýhodňování úvěrů, státní záruky atd. Dotace se dle druhu dělí do oblasti nabídky, nebo do oblasti poptávky. Pomoc na straně nabídky znamená podporu investorů do programů bytové výstavby, je sem zahrnuta podpora i neziskových investorů. Účelem této podpory je snížit náklady na bydlení takovým způsobem, aby bylo dosaženo přijatelné úrovně nájmu pro budoucí možné uživatele. Zvláštním druhem podpory je podpora obecního bydlení, kdy obec vstupuje na trh ať už v nabídce nebo ceně. Tento vstup na trh je třeba pečlivě zvážit a naplánovat z důvodu zamezení výkyvům v lokálních trzích. Dotace existující na straně poptávky se zaměřují přímo na konečného uživatele. Většinou jde o dotace formou sociálního systému směřující vždy k jednotlivci a jejím účelem je snaha o to, aby náklady na bydlení nepřekračovaly možnosti konečného spotřebitele, tedy nájemce. Slabým místem v tomto systému je zvýšení kupní síly obyvatelstva a tím zvýšení ceny bydlení. Ani jedna z forem podpory by neměla přesahovat určitou únosnou míru a měla by být zachována pouze jako jakási minimální norma, z toho důvodu, že právě míra pozitivního ovlivnění trhu je dopředu těžko předpověditelná.

Poskytování informací následuje po zkoumání klíčových témat významně ovlivňující trh s byty. Díky rychlosti šíření potřebných informací se výrazně zkracují rozhodovací procesy účastníků trhu, zlepšuje se orientace domácností a tím také jejich mobilita. Trh se stává pružnější a flexibilnější. *„Šíření informací by dále mohlo pomoci snížit průměrnou dobu neobsazenosti bytů a náklady, které s ní souvisí.“* *Vzhledem k důležitosti a ceně bydlení jsou náklady na informace relativně vysoké. Stát tuto činnost podporuje především v rámci své vlastní aktivity, kdy pomocí svých orgánů zkoumá bydlení jako celospolečenské téma.*⁹ Do takových výzkumů lze zahrnout výzkumy nových stavebních technologií a postupů jejich možné použití v praxi a výzkum kvality bydlení.

⁹ Poláková, O. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, str. 39

2.3 Rozdělení působnosti v bytové politice

Realizovaná bytová politika je účinná pouze tehdy, jsou-li správně rozděleny pravomoci mezi jednotlivé orgány ve veřejné správě. Důležité je rozdělení především ve svislé linii, a to mezi centrální vládou a protilehlými úrovněmi veřejné správy jako jsou kraje a obce. Dlouhodobý vývoj ukazuje, že problémy v bydlení je efektivní řešit na místní úrovni. Rozdělení pravomocí se v jednotlivých zemích liší, určujícím hlediskem uspořádání a kompetence územních orgánů veřejné správy. Dělbá působnosti je uplatňována dle míry decentralizace v oblasti bytové politiky na tři základní modely:

Centralizovaný model bytové politiky

Bývá doplněn decentralizací ve fázi realizace, v zemích kde tento model uplatňován je typická silně centralizovaná bytová politika, kdy vymezení cílů, opatření i financování je uskutečňováno na středové úrovni. Konkrétní opatření a postupy jsou vykonávány na nižších úrovních. Tento systém bývá zpravidla zaveden v menších zemích, s dvou či tří stupňovou úrovní řízení územní samosprávy. Pozitivum tohoto systému spočívá ve znalosti místních poměrů územními celky, které jsou pak schopny v praxi lépe prosazovat státní politiku

Částečně decentralizovaný model

Tento systém uplatňuje většina evropských zemí. Stát vymezuje pouze právní a ekonomický rámec v celém systému bydlení. Samotná realizace bytové politiky je svěřena do kompetence územní správy či samosprávy, přesto je pozice těchto regionů pořád poměrně slabá. To je způsobeno také tím, že role centra je v bytových otázkách nezastupitelná. Nejsilnější postavení v realizaci bytové politiky mají v tomto pohledu obce, kdy místní samospráva nakládá obvykle širokými pravomocemi, do kterých spadá i řešení celkové bytové otázky na jejím území.

Decentralizovaný model

Tento systém je používán v zemích s tradicí samosprávného spravování státu nebo ve státech s federativním uspořádáním. Celé pojetí stanovování cílů a jejich realizace je odvozena od regionů, které dohromady tvoří svébytnou bytovou politiku v daném státě. Tento model však nalézá uplatnění pouze v Belgii.

Z výše uvedených modelů je zcela patrné, že role centra je nezastupitelná. Na centrální úrovni je tvořena celá koncepce bytové politiky, vymezen její právní a ekonomický rámec pro bydlení. Obce jsou v mnoha případech především hlavním realizátorem bytové politiky státu. Toto postavení je dáno tím, že obce jsou velké a ekonomicky silné s potřebným administrativním zázemím. Do jejich působnosti patří rozvoj bytové politiky, rozdělování přidělených dotací a dozor nad neziskovými organizacemi.

3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemní bydlení, jak bylo uvedeno v předchozím grafu č. 1 je druhou nejrozšířenější formou bydlení u nás. Dle statistických údajů hned tvoří nájemní bydlení 29%. Přibližně 17% je zastoupeno nájemními byty ve vlastnictví obcí a pod zbývající procenta spadají byty ve vlastnictví soukromých pronajímatelů.¹⁰

„Nájem z bytu je nájmem chráněným. Jedná se o speciálně upravený smluvní vztah, kterému jsou věnovány § 663-723 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Nájem z bytu je vedle vlastnického práva k domu (či bytu) nejrozšířenějším právním důvodem k užívání a jeho „chráněný“ charakter se projevuje hlavně v úpravě jeho zániku v § 711 odst. 1 občanského zákoníku.“¹¹

Vývoj nájemního bydlení

Nájemní bydlení je nejen u nás, ale i v evropských městech nejtypičtější formou užívání bytů již od začátku 19. století. Vznik nájemního bydlení souvisel především s rozvojem měst v důsledku průmyslové revoluce. Lidé z venkova se stěhovali do měst, kde však v té době nebyly cenově dostupné domy ke koupi. Důsledkem tohoto bylo zvýšení poptávky především po levném bydlení. Proto se tehdy vlastní dům změnil na činžovní dům s pronajímanými byty, a tím vznikl soukromý nájemní sektor. Ekonomickým rámcem bylo tržní prostředí, kdy se hospodářská činnost, včetně výstavby a pronájmu nájemních bytů, ponechávala působení nabídky a poptávky. Ekonomicky slabé skupiny obyvatel nacházely bydlení na okrajových částech města, často ve zcela hygienicky nevyhovujících a přeplněných bytech. V této souvislosti se začala projevovat úloha státu v těchto bytových otázkách. Za dalších zhruba 200 let prošel sektor nájemního bydlení velkými společenskými, právními i ekonomickými změnami, v nichž se promítl především politický vývoj v jednotlivých zemích.

Pomoc nemajetným dlouho nebyla hlavním zájmem žádného státního resortu. Teprve v roce 1908 se starost o bydlení zřídila prostřednictvím ministerstva veřejných prací, kdy byl zřízen odbor bytové péče. Před první světovou válkou měl nedostatek bytů na území dnešní

¹⁰ Zdroj ze statistiky MMR, r.2001, poměr mezi procenty je pouze odhadem, přesné údaje o rozdělení nájemního fondu na soukromý a obecní nejsou k dispozici.

¹¹ FIALA, J., KORECKÁ, V. a KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytu. 2005, s. 95.

republiky spíše kvalitativní charakter a podpora bydlení nemajetných domácností se především týkala výstavby nových bytů, jejich úroveň měla přispět ke zlepšení bytových podmínek již zmíněných nemajetných skupin obyvatelstva. Všechna opatření měla spíše ochranný charakter, který se měnil v důsledku válečných událostí, ke kterým řadíme prudký pokles nové výstavby, zvýšení poptávky po bydlení především v průmyslových centrech, zvýšení nájemného, zvyšující se počet bezdůvodných výpovědí nájemních smluv.

V období od roku 1946, v souvislosti s realizací dvouletého plánu obnovy hospodářství, se pomalu začíná obnovovat válkou zničený bytový fond a nová bytová výstavba podporovaná státem. Po válce došlo k absolutnímu nedostatku bytů, který byl naštěstí v pohraničí zmírněn odsunem Německého obyvatelstva. Bytové poměry se lišili značným rozdílem, kdy na venkově a v pohraničí byl přebytek bytů, oproti tomu ve větších městech a průmyslových střediscích byl bytů značný nedostatek. V některých oblastech jmenovitě v Praze či Brně byl nedostatek přímo kritický. Do konce roku 1948 se plánovalo s obnovu výstavby, tento plán se podařilo splnit pouze z malé části. [4]

V 80. letech z hlediska složení bytové struktury tvořili bytový fond byty III. a IV. kategorie, a to téměř v zastoupení jedné pětiny. Zájmem se stalo zvýšení podílu vícepokojových bytů tak, aby v průměru na jednu osobu připadla jedna místnost. Řešením by mohla být modernizace a rekonstrukce zejména starých bytů, což se v 70. letech stalo dokonce závazným ukazatelem státního plánu, který ale nebyl nikdy splněn. Poptávka po bydlení byla stále neuspokojená a velký počet lidí stále nemělo svoje vlastní bydlení. Tento problém se týkal zejména mladých rodin. [13]

Dalším významným mezníkem ve vývoji nájemního bydlení je rok 1990. Po tomto datu se začal nově formulovat trh s nájemním bydlením, kdy do této doby byty v soukromém vlastnictví s výjimkou družstevního bydlení neexistovaly. Tento nově tvořící se proces je regulován ze strany státu, který tento trh ovlivňuje. O státních regulacích a jejich důvodech je blíže pojednáno v následující kapitole.

3.1 Pojem nájemné a jeho regulace

S nájemným bydlením je neodmyslitelně spjata nájemné. Jde o sumu peněz poskytovanou pronajímateli za nájem věci, v tomto případě bytu.

„Nájemní smlouva je úplatnou smlouvou, kdy pronajímatel ponechává nájemci byt do užívání právě proto, aby dostal úplatu, čímž se rozumí nájem, neboli činži. Nájemné u bytů je spojeno nejen s úplatou za nájem věci, ale také s finančními plněními poskytovanými s užíváním bytu.“¹² Povinnosti nájemce platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu vznikají v okamžiku vzniku nájemního vztahu. Je tedy naprosto nedůležité, kdy nájemce začne byt fakticky užívat.

Regulace, neboli úprava nájemného, je předmětem častých diskuzí, protože právě bydlení v nájemních bytech je pro většinu českých domácností skutečností. V tomto okruhu se nejčastěji shledáváme s dvěma problémy. V prvním případě jde o výši nájmu, čímž je myšlen každoroční nárůst regulované ceny nájmu, v druhém případě jde o problém existence zároveň probíhajícího bydlení regulovaného a deregulovaného, tedy tržního.

Ovlivňování výše nájmu je dlouhodobý problém, který má za následek deformaci přirozeného vývoje trhu s nemovitostmi. Regulace nájemného by do vývoje trhu neměla vstupovat vůbec, nebo jen minimálně. V případě existence i minimální regulace nájemného není obvyklé nájemné zcela korektní, je stále potlačováno regulovaným nájmem.

Regulace nájmu jako reakce na inflaci a zvyšování cen nemovitostí je dlouhodobý problém. Je tedy nutné jej odstraňovat postupně, což by mělo zaručit schválení zákona č. 107/2006 Sb. Zmíněná deregulace by měla probíhat po dobu 4 let od roku 2007. Tato problematika je značně rozsáhlá a kompletní shrnutí by bylo vzhledem k rozsahu zaměření práce obsáhlé a ne zcela důležité.

3.2 Nájemní vztah a nájemní smlouva

Nájemní smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem vzniká nájemní vztah. *„Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo*

¹² FIALA, Josef; KORECKÁ, Vlasta. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha : Linde, 2000. s. 85

jejich výši. *Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.*¹³ Zákon také přesně vymezuje výpovědní důvody, přechod nájmu či bytové náhrady. Tato opatření jsou z důvodu ochrany nájemce ve vztahu s pronajímatelem. *„Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu: jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě; jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;*

má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;

*jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.*¹⁴

3.3 Výše obvyklého nájemného a jeho tvorba

Ke stanovení obvyklého nájemného v současnosti neexistuje žádný závazný právní předpis. K jeho určení je k dispozici pouze odborná literatura v podobě znaleckých standardů, která umožňuje použít postup ke stanovení obvyklého nájemného čtyřmi způsoby:

1. porovnávacím způsobem.
2. procentním podílem z ceny budovy a pozemku oceněné dle oceňovacího předpisu.
3. stanovením ekonomického nájemného.

Na základě uvedených tří způsobů je potom stanoven odborný odhad obvyklé ceny nájemného.

¹³ Občanský zákoník, § 686 odst. 1

¹⁴ Občanský zákoník, § 711 odst. 1,

3.3.1 Porovnávací způsob

V případě porovnávacího způsobu se při výpočtu nájmu vychází ze známých inzerovaných pronájmů u obdobných nemovitostí v dané, či srovnatelné lokalitě. Proveďte se porovnání, které se následně použije na předmětnou nemovitost. Nejobjektivnější zjištění obvyklého nájemného je zjištění přímo z realitního trhu – z uzavřených nájemních smluv z obdobných nemovitostí, v tomto případě bytů. Důležité je však ověřit, zda uzavřené nájemní smlouvy jsou uzavřeny jen na nájemné z daných prostor, nebo zda smlouva obsahuje i cenu některých služeb, pronájem věcí movitých nebo jiné položky, které by za jiných okolností běžně hradil pronajímatel nemovitosti.

Pokud nejsou k dispozici smlouvy o pronájmu, je možné použít i realitní inzerci, například z internetových serverů, zde je ovšem třeba zvážit, že se jedná o nájemné požadované, kterého nemusí být vždy dosaženo. V případě zrealizované inzerované ceny, lze tuto cenu považovat za nejvyšší. To znamená, že nebude v žádném případě vyšší, než tato požadovaná cena.

Vlastní stanovení obvyklých cen nájemného je provedeno cenovým srovnáním na základě jednotkové porovnávací ceny. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně pronajímatelnými byty.

3.3.2 Nájemné stanovené procentním podílem z ceny budovy a pozemku

V tomto případě se stanovuje nájemné ve formě procentního podílu ceny budovy oceněné dle oceňovacího předpisu uvedeného v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, spolu s platnou prováděcí vyhláškou. Nemovitost se ocení dle uvedené vyhlášky, s použitím koeficientu prodejnosti. V případě stanovení obvyklého nájemného pouze z části budovy se tento roční celkový nájem přepočítá na poměrnou plochu k pronajímané části.

3.3.3 Ekonomické nájemné

V ekonomickém nájemném jsou zahrnuty veškeré náklady vlastníka na nemovitost s přičtením přiměřeného zisku. „Výpočet ekonomického nájemného je obráceným výpočtem k výnosové hodnotě.“¹⁵

Výnosová hodnota je rovna ceně pronajímané stavby. K hodnotě je přičtena cena pozemku, na kterém příslušná stavba stojí, v případě, že mají stejného vlastníka. Z tohoto součtu je vypočten čistí roční příjem. Je zde použit vzorec pro věčnou rentu, kterou tvoří vztah:

$$C_v = z / i = C$$

z toho

$$z = C \times i$$

Tento zisk je roven hrubým ročním příjmům mínus roční výdaje:

$$z = P - V$$

Z toho pak nutné celkové hrubé roční příjmy z nájemného:

$$P = z + V = (C \times i) + V$$

Kde výrazy znamenají:

P ... roční celkové příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čisté nájemné ve výši **u** (% za rok) z její ceny,

C... cenu celé pronajímané nemovitosti vč. příslušenství, nutného k pronájmu,

i... míru kapitalizace roční setinnou $i = u (\%) / 100$

V... průměrné roční výdaje na dosažení příjmů z nájemného (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti živelní a odpovědnostní, preventivní údržba a běžné opravy, správa nemovitosti, amortizace) [1]

¹⁵ Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008, s. 636

Jako výdaje na dosažení příjmu je nutno uvažovat:

- daň z nemovitostí,
- pojištění stavby,
- průměrné roční výdaje na opravy a údržbu (zpravidla se při řádné údržbě pohybují průměrně ročně ve výši 0,75 až 1,0 % z výchozí reprodukční ceny),
- výdaje spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor (pokud nejsou hrazeny nájemci zvlášť v pronajatých prostorách si tyto náklady hradí samozřejmě nájemci mimo uvažované nájemné,
- náklady na správu nemovitosti jako např. sjednávání smluv, výběr a vymáhání nájemného, služba pro zajišťování oprav včetně náhlých závad, prohlídky nemovitosti, vedení účetnictví aj.,
- amortizaci staveb, jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby fyzickým či morálním by měl mít vlastník obnos na její opětovné postavení, generální opravu resp. větší modernizaci. Toto nám zabezpečuje položka amortizace (odpisy). Je třeba upřesnit, že v daném případě tato položka nemá nic společného s odpisy účetními. U amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci. Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

Výše uvedené výdaje je třeba přiměřeně uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí.

Dosažené čisté příjmy se nesnižují o daň z příjmu (ze zisku), toto by přicházelo v úvahu pouze při výpočtu podnikatelského záměru a při ocenění podniku, kdy se cena platí z jeho zisku. I v těchto případech však by bylo zapotřebí rozlišit, které položky jsou odečitatelné jako náklady na dosažení a udržení příjmů a které je třeba zdanit.

Pokud nebude nájemné sjednáno s inflační doložkou (tedy nebude se každoročně zvyšovat o inflaci), pak se použije míra kapitalizace nominální, v úrovni úrokové míry terminovaných vkladů. Pokud zde inflační doložka bude sjednána, je třeba nominální úrokovou míru upravit o vliv inflace na míru kapitalizace reálnou. [2]

3.3.4 Odborný odhad obvyklé ceny nájemného

Obvyklá cena nájemného která byla zjištěna jedním z výše uvedených způsobů může být také ovlivněna závěrečnou úvahou znalce. V úvahu je brána nejen prioritně výše vypočtené ceny, ale také veškeré okolnosti které mají na výši ceny vliv.

V této části diplomové práce byla nastíněna oblast bydlení a bytové politiky pro lepší orientaci v problematice, se snahou o vytvoření uceleného pohledu na trh s bydlením a jeho jednotlivé segmenty.

4 ANALÝZA REGIONÁLNÍHO TRHU A JEHO BYTOVÝ FOND

Předmětem analýzy je okresní město Vyškov (49°16' s.š. a 16°59' v.d., 245 m.n.m), ležící v Jihomoravském kraji ve Vyškovské bráně na horním toku řeky Hané, počet obyvatel je 22 514 (k 1. 4. 2001)¹⁶. Město má 5 katastrálních území. Vyškov je obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností, vyznačuje se poměrně výhodnou polohou, má určitý potenciál v dalším rozvoji průmyslu a dostatečným počtem ploch pro bydlení.

Věková struktura obyvatelstva je relativně příznivá, průměrný věk se pohybuje kolem 35 let věku. Jak je uvedeno v tabulce na následující straně splňuje všechny náležitosti občanského vybavení. Poloha města je příhodně situována u hlavního silničního tahu D1, ve vzdálenosti cca 30 km od města Brna. Město je se vyznačuje rozvinutou průmyslovou zónou, kde působí několik velkých výrobních firem. Nabídka města z hlediska pracovního zařazení je také ve státní sféře, město je sídlem vojenské posádky. Dříve status univerzitního města, o který po zrušení Vysoké vojenské školy pozemního vojska město přišlo. Další možnosti pracovního zařazení jsou na úrovni ostatních měst stejné velikosti.



Obrázek č. 2 – Mapa obce Vyškov a jeho hlavní městské části

¹⁶ Údaje bytového fondu vychází z údajů ČSÚ z roku 2001, v tomto období proběhlo poslední sčítání lidu, domů, bytů. V době zpracování DP nejsou k dispozici údaje a vyhodnocení sčítání za rok 2010.

Tab. č. 2 - Popis územní jednotky dle členění státu

Vyškov	
Kód okresu	CZ0626
Název obce	Vyškov
Kód obce	592889
Kód ORP	6219
Počet částí	14
Počet katastrů	5
Katastr v ha	5 041
Počet obyvatel	22 514
Pošta	ano
Škola	ano
Zdravotnické zařízení	ano
Policie	ano
Kanalizace	ano
Vodovod	ano
Plynofikace	ano
Status	město

Zdroj: *Gatekeeper.czso.cz* Dostupné z WWW:

<<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/1302-07>>.

4.1 Místní části

Původní části Vyškov- střed a Vyškov- předměstí byli v roce 1941 rozšířeny o části s názvem Dědice, Hamiltony a Pazderna. V dalších letech byly připojeny Brňany, Křečkovice a Nosálovice s kolonií Nouzka. Roku 1960 byla k městu přičleněna malá osada Zouvala, a dále Opatovice, které jsou vzdáleny 5 km severozápadně od Vyškova. V roce 1941 byla obec nacisty vystěhována. Lhota a osada Pařezovice jsou vzdáleny 6 km severozápadně od Vyškova. Lhota byla vystěhována jako Opatovice, po vysídlení zůstalo v obci velké množství zničených a poškozených domů. V roce 1964 byla obec Lhota sloučena s obcí Rychtářov. Rychtářov je vzdálen 15 km severozápadním směrem od Vyškova, Za II. světové války byl Rychtářov postižen stejně jako Opatovice a Lhota. Všechny tyto obce, které byly v roce 1941

nacisty vystěhovány, byly po roce 1945 znovu osídleny a v první polovině 80. let přiřčleněny k městu. Z původních dvou částí má dnešní Vyškov dohromady 14 částí obce, rozkládajících se na katastrální výměře o 50,4 km². Většina přidělených částí jsou osady či vesnice, ve kterých převládá zástavba rodinných domů. Bytové domy jsou zastoupeny jen výjimečně.

4.2 Charakteristika bytového fondu

Při pohledu na bytový fond z hlediska výstavby vyplývají značné územní rozdíly. Především ve vzdálenějších částech, například v místní části Dědice, či obcích Rychtářov, Lhotě či Opatovicích je v drtivé většině zastoupena zástavbou rodinných domů. V těchto oblastech, které sice spadají pod správu města, ale jedná se o vesnice, se nájemní bydlení realizuje pouze výjimečně. Oproti tomu specificky čistě jednotnou panelovou vysokopodlažní zástavbou je charakteristické sídliště Osvobození. 85,6 % bytů v rodinných i bytových domech pochází z výstavby a rekonstrukce po roce 1945.

V letech 1946-1970 bylo ve městě vybudováno nebo zrekonstruováno 2 182 bytů, z toho 508 v rodinných domech, tj. celkem 27,2 % současného bytového fondu. V roce 1970 bylo ve městě 4 987 bytů, tj. 62,1 % bytového fondu k roku 2001.

Nejvýraznější nárůst počtu bytů nastal v letech 1971-1990, přičemž v každém desetiletí mezi sčítáními bylo vybudováno nebo zrekonstruováno zhruba 2 000 bytů, za toto dvacetileté období se tak vybuďovala či zrekonstruovala polovina všech současných bytů ve Vyškově. V uvedeném období zaznamenalo město největší nárůst počtu obyvatel v historii. Jednalo se současně o největší obměnu domovního fondu.

Mezi sčítáními v letech 1991-2001 se zvýšil počet bytů o 287 na 8 034, přičemž nově postaveno nebo zrekonstruováno bylo 582 bytů, z toho 279 v rodinných domech, tj. celkem 7,2 % současného bytového fondu. Ke konci r. 2004 bylo ve městě odhadem asi 8 300 trvale obydlených bytů.

Následující tabulka ukazuje vybrané ukazatele úrovně bydlení. Okresní město je srovnáno s celým okresem, jihomoravským krajem a celorepublikovým průměrem.

Tab. č. 3 - Ukazatele úrovně bydlení pro rok 2001

Územní jednotka	Počet obyvatel	Osob na byt	Obytná plocha m ² /byt		
			celkem	v rodinném domě	v bytovém domě
město Vyškov	22 514	2,80	47,7	65,5	39,2
okres Vyškov	86 467	2,86	55	61,4	40
Jihomoravský kraj	1 127 718	2,76	51,8	64,1	39,3
Česká republika	10 230 060	2,64	49,5	63	39,4

zdroj: ČSÚ, [online] Dostupný na www.czso.cz/sldb/sldb2001

V přirovnání s ukazateli českého statistického úřadu k roku 2001 je město Vyškov dle velikosti obytné plochy v bytových domech v rozmezí údajů posuzovaných měst. Ve srovnání s Jihomoravským krajem a celou Českou republikou jde o shodnou plochu bytu v bytovém domě. Ukazatel obytné plochy za byt je 47,7 m² obecně, je tedy nižší než krajský i republikový průměr. Průměrná celková plocha bytu je ovlivněna podílem bytů v rodinných a bytových domech ve Vyškově je vyšší podíl bytů v bytových domech, téměř 67,2 %. Nicméně i v tomto směru nejde o vybočení z rozmezí v daných posuzovaných městech.

Tab. č. 4 - Struktura trvale obydlených bytů

Územní jednotka	Trvale obydlené byty						
	Počet všech bytů	v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
		počet	%	počet	%	počet	%
město Vyškov	8 034	2 579	32,1	5 396	67,2	59	0,7
Slavkov u Brna	2 100	1 104	52,5	979	46,6	17	0,9
Blansko	7 704	2 435	31,5	5 241	68,3	28	0,2
okres Vyškov	29 993	20 909	70,0	8 859	29,5	225	0,5
Jihomoravský kraj	404 876	203 648	50,0	198 252	48,9	2 976	1
Česká republika	3827 678	1 632 131	43,2	2160 730	56,5	34 817	1,3

zdroj: ČSÚ, [online] Dostupný na www.czso.cz/sldb/sldb2001

Ze srovnaných údajů vyplývá že ve Vyškově převažují trvale obydlené byty v bytových domech, což odpovídá charakteristice města a srovnáním se sousedním okresním městem Blansko, kde bytové domy také převyšují. Oproti tomu ve Slavkově převažují byty v rodinných domech, což odpovídá charakteru venkovské zástavby. Průměrná celková plocha bytu je ovlivněna podílem bytů v rodinných a bytových domech. Ve Vyškově je vyšší podíl bytů v bytových domech, téměř 67,2 %. Nicméně i v tomto směru nejde o vybočení z rozmezí v daných posuzovaných městech.

V ČR bylo v době srovnání téměř 539 tisíc neobydlených bytů, což představovalo téměř osminu celkového bytového fondu. V době sčítání bylo ve Vyškově 640 neobydlených bytů, z toho 77 nezpůsobilých k bydlení, podíl neobydlených bytů ve městě je výrazně nižší než průměr v ČR, okrese Vyškov (15 %) i Jihomoravském kraji (11 %). Tento počet byl ovlivněn velkým podílem bytů v bytových domech, neboť neobydlené byty jsou deklarovány především v rodinných domech a dále skutečností, že město není atraktivní rekreační oblastí (podíl bytů užívaných k rekreaci ve městě je 15 %).

Do konce letošního roku by měla být prodána většina bytových domů ve vlastnictví města. V dalším roce by tak městu mělo zůstat 660 bytů. Dle schválených pravidel prodeje bytů bude prodej podmíněn převodem celé nemovitost najednou včetně pozemku. Finanční prostředky získané tímto prodejem město investuje prostřednictvím fondu bydlení především do oprav a modernizace stávajícího bytového fondu a na výstavbu objektů pro sociálně potřebné skupiny obyvatel.

Podle územního plánu jsou vymezeny rozvojové plochy vhodné pro větší množství domů pro bytové domy s téměř 800 byty a rodinné domy s více než 700 byty, jsou určeny i rezervní plochy pro případnou další výstavbu. Využití těchto pozemků je podmíněno výkupem od vlastníků a výstavbou nové infrastruktury. Z hlediska vlastnictví pozemků je ve Vyškově výhodná lokalita Letní pole, kde jsou pozemky ve vlastnictví státu a kapacita této lokality je 700 bytů v bytových domech, což je předpokládaná potřeba nových bytů v byt. domech na 15 let dopředu.

Z hlediska bytové zástavby lze ve městě vymezit 4 největší lokality s čistě panelovou zástavbou. Jde o sídliště:

- Na Hraničkách
- Na ulici Letní
- Osvobození
- Smetanovo nábřeží

Na Hraničkách

Byty v této lokalitě jsou převážně v osobním vlastnictví, k pronájmu jsou nabízeny jen výjimečně. Jde o klidnou část města v blízkosti zdravotnického zařízení, autobusové a vlakové dopravy. Nevýhodou je větší vzdálenost do centra města. Celkově lze lokalitu zhodnotit jako dobrou.

Ulice Letní

Bytové domy na ulici Letní jsou vyhledávanou, jde především o byty v osobním vlastnictví. V blízkosti jsou školská zařízení typu základní a střední školy. Přestože jde o okrajovou část města, je vyhledávanou lokalitou, hodnocena také jako dobrá.

Osvobození

Toto sídliště rozlohou největším a zároveň nejmladším ve městě, nachází se v městské části Pazderna. Jde také o okrajovou část města, značně vzdálenou od centra. Klidná část obce, velkým problémem je zde parkování, lokalita se vyznačuje extrémním nedostatkem parkovacích míst. Zde při hodnocení z hlediska polohy lze usoudit, že jde o průměrnou lokalitu.

Smetanovo nábřeží

Z hlediska polohy jde o lukrativní umístění, v blízkosti centra. Z toho důvodu jde také o rušnější část obce. V dostupnosti veškeré služby města, kino, školská zařízení typu základní, střední škola a gymnázium. Poloha umístění je velmi dobrá.

4.3 Analýza trhu

Před samotnou databází zjištěných nájmu bytů uvádím tabulku místně obvyklého nájemného pro Vyškov zpracovanou Institutem regionálních informací. Stěžejním kritériem při určování výše nájmu je stanovena poloha bytu uvnitř města, jako nejdůležitější cenotvorný faktor. V tomto případě je rozlišováno 5 polohových tříd dle kterých je obvyklý nájem navyšován.

Tab. č. 5 – Místně obvyklé nájemné v Kč/m² za 1 měsíc

Velikostní skupiny bytu	Kvalita bytu	Poloha bytu uvnitř města				
		Velmi dobrá	Dobrá	Průměrná	Podprůměrná	Špatná
Malé byty do 35 m ²	Nový	180	167	154	141	128
	Opravený	163	151	139	127	115
	Starší	111	103	95	87	79
Středně velké byty 35 - 70 m ²	Nový	153	142	131	120	109
	Opravený	139	129	118	108	98
	Starší	95	88	81	74	67
Velké byty nad 70 m ²	Nový	132	123	113	104	94
	Opravený	120	111	102	94	85
	Starší	82	76	70	64	58

Zdroj: IRI, dostupný na WWW: <http://www.kiseb.cz/zrcadlo/zrcadlo.asp?KODOB=18857&KN=11>

Předmětem analýzy jsou pronájmy bytů o velikosti 1+1, 2+1, 3+1 a větší. Trh je zkoumán z hlediska pohybu výše nájmu v jednotlivých lokalitách, ve kterých je s pronajímanými byty obchodováno. Ve vztahu k tomu jsou posuzovány změny nájmu z hlediska velikosti bytu.

Důležitým faktorem při použití porovnávacího přístupu je porovnávací východisko, kterým je v tomto případě databáze bytů, ze které se vychází. Při tvorbě databáze lze čerpat z několika zdrojů. V první části seznamu jsou uvedeny údaje o realizovaných pronájmech bytů ze zdrojů místních realitních kanceláří typu Remax, Balareal, RealTrust. V druhé části jsou pramenem informací údaje o nabízených pronájmech v inzerci. Informace byly čerpány především z internetového serveru sreality a vydávaného periodika se stejným názvem. Oproti ostatním zdrojům není sběr dat zdlouhavý, údaje nejsou zkresleny z důvodů spekulace. Je ale nutné zdůraznit, že ceny uvedené v inzertech jsou nabídkové, a nemusí odpovídat cenám, za které byl obchod skutečně uzavřen. Nicméně pro orientaci na trhu mají tyto ukazatele značnou vypovídací hodnotu.

V následující analýze obvyklých nájmu bytů jsou použita zdrojová data ze seznamu pronajatých bytů od místních realitních kanceláří a z inzertních pramenů. Jedná se o údaje, které jsou získávány z realitních serverů a následně zpracovány. Údaje jsou prezentovány za jednotlivé lokality města.

Základní srovnání

Jak je uvedeno výše, trh s byty je rozdělen na jednotlivé segmenty, kdy dělícím kritériem je jejich velikost. Jedná se o byty velikosti 1+1, 2+1, 3+1 a větší.

4.3.1 Byty dispozice 1+1

V rámci této podkapitoly jsou srovnávány realizované a nabídkové ceny pronájmů bytů ve vybraných lokalitách o velikosti 1+1. Jednotlivé lokality jsou hodnoceny podle polohy bytu.

Přehled pronajímaných bytů 1+1

Byt č. 1 Vzorkem číslo jedna je byt v pětipodlažním panelovém domě. Jeho umístění je v patře druhém, podlahová plocha bytu je 32 m². Dům je vybaven výtahem, je po rekonstrukci. Vlastnictví je osobní. Lokalitou je ulice Puškinova, která se sice nachází ve větší vzdálenosti od centra města, nejde ale přímo o okrajovou část, proto bych ji hodnotila jako dobrou. V blízkosti se nachází také okresní nemocnice a poliklinika. Sjednaný nájem je na dobu neurčitou. Datum získání vzorku 2. 3. 2010.



Byt č. 2 Druhý byt stejné dispozice 1+1 se nachází v okrajové sídlištní části Osvobození, plocha zaujímá 35m². Vlastnictví je osobní, byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží panelového domu, v domě není výtah. Byt má balkon, okna jsou plastová. Byt je určen k dlouhodobému pronájmu, podmínkou je bydlení bez zvířat.

Datum získání vzorku 2. 3. 2010. Lokalita je téměř shodná s umístěním bytu číslo 1 v Puškinově ulici, zmiňované sídliště je ale přímo okrajová část města, tudíž vzdálenější centru, z toho důvodu polohu bytu uvnitř města hodnotím jako průměrnou.



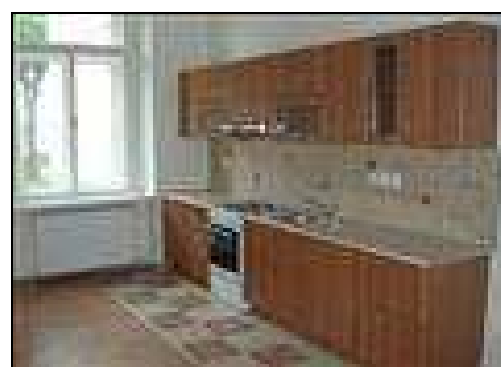
Byt č. 3 Třetím vzorkem databáze je byt opět v lokalitě sídliště Osvobození, jeho plocha je 35 m². Je umístěn v panelovém domě, který má 7 podlaží. Umístění bytu je v posledním, sedmém podlaží. Vlastnictví bytu je osobní. Stav budovy je dobrý, budova po revitalizaci, součástí je výtah. Byt je s balkonem, podmínkou je bydlení bez zvířat. Datum nabídky je 2.3.2010. Opět jde o lokalitu sídliště osvobození jako okrajovou část a tudíž opět hodnocení polohy průměrné.



Byt č. 4 Byt 1+1 situován v ulici Na Vyhlídce. Budova je cihlová, po revitalizaci zateplení a s novými okny. Budova nedisponuje výtahem, má celkem 4 podlaží. Byt je umístěn ve 3. podlaží. Plocha bytu je 40 m². Byt je v osobním vlastnictví. Datum získání vzorku je 2. 3. 2010. Ulice na Vyhlídce spadá pod městskou část Vyškov – předměstí. Lokalita je značně vzdálena od centra a všech služeb města. Budova se nachází v bezprostřední blízkosti hlavního tahu z Vyškova na Prostějov, na samém okraji města. Z tohoto důvodu je poloha určena jako špatná.



Byt č. 5 Dalším bytem z databáze je byt v Brněnské ulici. Jde o přestavěnou cukrovarskou vilu na bytový dům. Nejde o komerční objekt. Stavba je cihlová, po rozsáhlé rekonstrukci, bez výtahu. Vlastnictví bytu je osobní, byt je určen k dlouhodobému pronájmu. Je situován ve 2. patře budovy, nejde o poslední patro. Možnost parkovacích míst za objektem. Je situován na výhodné pozici blízko autobusového a vlakového nádraží. Je v blízkosti centra a nedaleko hlavních silničních tahů města. Polohu bytu uvnitř města lze určit za dobrou. Informace získány ke dni 2.3. 2010.



Přehled nabízených bytů velikosti 1+1

Byt č. 6 Tato bytová jednotka nacházející se na Tyršově ulici o výměře 32m² je postavena v cihlové budově, jde o novostavbu. Budova má 6 nadzemních podlaží, byt se nachází v 5. patře. Budova s výtahem. Vlastnictví bytu je osobní. Objekt není komerční, Lokalita spadá do městské části Křečkovice. Dostupnost centra je rychlá. Nevýhodou je podstatně větší vzdálenost autobusového a vlakového nádraží, či nemocnice. V blízkosti základní škola, kino. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou, pro bydlení je vyhledávaná. Datum získání informací 12. 3. 2010.



Byt č. 7 Pronajímáný byt č. 2 se nachází na ulici Nádražní, jde o lokalitu Vyškov - město. Budova je po rekonstrukci, cihlová, má 4 nadzemní podlaží, umístění bytu je ve 2. podlaží. Vlastnictví je osobní. V budově není výtah. Nádražní ulice se nachází v bezprostřední blízkosti města, má výhodnou polohu nejen k centru města, ale také k autobusovému a vlakovému nádraží. Polohu bytu lze určit jako velmi dobrou.



Byt č. 8 Tento byt o velikosti 33m² nacházející se v lokalitě sídliště Osvobození. Opět jde o panelovou budovu s 8 podlažími. V budově je výtah. Byt se nachází v 5. podlaží, vlastnictví je osobní. Datum zjištění je 12. 3. 2010. Jako u předchozích bytů, nabízených v této lokalitě jde průměrné hodnocení polohy



Byt č. 9 Další byt se nachází v lokalitě Vyškov - město, na ulici 9. Května. Plochou 52 m² se řadí již ke středně velkým bytům v kategorii 1+1. Budova je cihlová, stav objektu je dobrý. Lokalitu lze hodnotit jako dobrou z důvodu blízkosti jak centra, tak dopravního spojení. Nevýhodou je omezená možnost parkování v bezprostřední vzdálenosti od bydliště. V blízkosti jsou také školská zařízení jako gymnázium a střední zemědělská a zdravotnická škola. Datum získání informace 12.3.2010.



Byt č. 10 Dalším vzorkem je byt opět na sídlišti Osvobození, datum získání je 27. 3. 2010, budova je panelová, v původním, udržovaném stavu. Vlastnictví osobní. Jako předchozí lokality, i tato bude hodnocena jako průměrná. Umístění v podlaží není zjištěno, součástí budovy je výtah. Byt není vybaven.



Byt č. 11 Byt umístěný na okrajové části města, ulice Na Vyhlídce, rozměrově 35 m². Datum získání je 27. 3. 2010. Jedná se o zděnou, cihlovou budovu, po částečné rekonstrukci. Vlastnictví je osobní, budova má 3 podlaží, byt se nachází v posledním, 3. podlaží. Budova je bez výtahu. Byt není nijak vybaven. Lokalita hodnocena jako špatná. Důvodem je značná vzdálenost centra a všech služeb, jde o okrajovou část města.



Byt č. 12 Tento byt s umístěním na ulici kpt. Otakara Jaroše, se nachází v 5 podlažním panelovém domě který je po revitalizaci. Situován je ve 3. podlaží. Je určen k dlouhodobému pronájmu, na dobu neurčitou. Uvedená adresa spadá do městské lokality Křečkovice. Hodnocena jako dobrá, všechny služby města v blízkosti. Datum získání 27. 3. 2010.



Byt č. 13 Další byt dispozice 1+1 se nachází také na sídlišti Osvobození. Umístěn v 5. patře panelového domu. Vlastnictví je osobní, dům po revitalizaci, s výtahem. Pronajímatel umožňuje chovat v bytě zvířata. Lokalita je hodnocena jako průměrná. Datum získání informace 27. 3. 2010.



Byt č. 14 Výměra toho bytu který je součástí rodinného domu v městské části Dědice je 38m². Vlastnictví je osobní. Umístěn je v přízemí. Možnost vlastního parkování před domem. Informace získána 27. 3. 2010. Lokalita je vzdálenější od centra, tudíž je hodnocena jako podprůměrná. Jako výhodu lze zohlednit klidnou část města, s vesnickým charakterem zástavby.



Byt č. 15 Poslední byt z databáze je 1+1 pronajímáný přímo v centru města. Podlahová plocha 33 m². Byt je v osobním vlastnictví. Umístěn je ve 2. patře cihlového domu bez výtahu. Lokalita hodnocena jako velmi dobrá, v blízkosti veškeré služby města a dopravní spojení. Datum získání je 3. 3. 2010.



V následujících tabulkách jsou uvedeny číselné údaje zjištěných pronajímáných a nabízených bytů.¹⁷ Požadovaný nájem u nabízených je pak upraven koeficientem ve výši 0,75. Nájem po této úpravě odpovídá pohybu výše obvyklého nájmu v lokalitě. Pro lepší orientaci je slovní hodnocení lokality označeno písmeny abecedy s označením:

A- velmi dobrá, B- dobrá, C- průměrná, D- podprůměrná, E- špatná

Tab. č. 6 - Porovnání výše realizovaných obvyklých nájmu pro byty 1+1

1+1	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m ²	Realizovaný nájem za 1 měsíc v Kč	Nájem/1m ² /měsíc v Kč	Nájem/1m ² /rok v Kč	Celkový nájem za byt za rok v Kč
Byt č. 1	B	32	4 500	141	1 688	54 000
Byt č. 2	C	35	4 200	120	1 440	50 400
Byt č. 3	C	35	4 500	129	1 543	54 000
Byt č. 4	E	40	3 700	93	1 110	44 400
Byt č. 5	B	55	4 700	85	1 025	56 400

Zdroj: Vlastní zpracování

¹⁷ Byty nejsou řazeny dle velikosti z důvodu jejich postupného sběru. Jsou řazeny dle data jejich získání.

Tab. č. 7 - Porovnání výše požadovaných nájmu pro byty 1+1

1+1	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m ²	Požadovaný nájem/1 měsíc v Kč	Snížení K 0,75	Nájem/1m ² /měsíc v Kč	Nájem/1m ² /rok v Kč	Celkový nájem za rok v Kč
Byt č. 6	A	32	6 000	4 500	141	1 688	54 000
Byt č. 7	B	39	7 500	5 625	144	1 731	67 500
Byt č. 8	C	33	6 000	4 500	136	1 636	54 000
Byt č. 9	C	52	6 500	4 875	94	1 125	58 500
Byt č. 10	C	35	5 500	4 125	118	1 414	49 500
Byt č. 11	E	35	4 500	3 375	96	1 157	40 500
Byt č. 12	B	32	6 500	4 875	152	1 828	58 500
Byt č. 13	C	34	6 000	4 500	132	1 588	54 000
Byt č. 14	D	38	5 800	4 350	114	1 374	52 200
Byt č. 15	A	33	7 000	5 250	159	1 909	63 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Z uvedeného číselného seřazení vyplývá, že průměrná podlahová plocha bytů o velikosti 1+1 je 37m². Tato výměra není nijak extrémní, nevybočuje z běžných výměr malých bytů. Vyčíslení realizovaných nájmu v průměru činí výši 4 300 Kč. U požadovaných nájmu se snížením koeficientu s hodnotou 0,75 dostáváme na hranici obvyklých nájmu. Průměrný nájem za 1m² činí 124 Kč. Nejnižší nájem se pohybují v úrovni 90 Kč/m², nejvyšší pak dosahují výše od 152 do 159 Kč.

Dílčí závěr

Pohyb výše nájmu z hlediska lokality je určující pro byty v okrajových oblastech, především sídliště Letní pole a Osvobození, kdy je nájem bytů o něco nižší než u bytů pronajímaných v blízkosti a přímo v centru. V příloze č.1 jsou srovnávané byty jednotlivě barevně vyznačeny. Jejich značení je shodné s označením v tabulce. Hodnotící kritérium je stanoveno na hranici 100 Kč/m². Současně je označena lokalita se stejnou výší nájmu. Byty spadající do velmi dobré lokality jsou pronajímány s 16% navýšením oproti bytům v průměrné lokalitě. Byty spadající do lepší lokality než jsou ty průměrné, označené jako dobré jsou pronajímány oproti středním hodnotám se zvýšením o 8%. Rozdíly mezi

podprůměrnými a špatnými lokalitami jsou v tomto směru minimální, jejich pokles je v rozmezí 15 – 17% v oproti nájůmům v průměrné lokalitě ve městě.

4.3.2 Byty dispozice 2+1

V této části jsou uvedeny a srovnány realizované a nabídkové ceny pronájmů v lokalitě. Následně jsou data vyhodnocena a posouzena.

Přehled pronajímaných bytů

Byt č. 1 Dispoziční řešení bytu 2+1 na adrese Puškinova. Jde o cihlovou budovu v osobním vlastnictví. Stav je původní, udržovaný, budova má 8 pater. Byt se nachází ve 3. patře. Bydlení je omezeno zákazem chovu zvířat. Datum získání vzorku je 12.4. 2010. Lokalita je hodnocena jako dobrá. Poloha je vzdálenější od centra, je ale v blízkosti okresní nemocnice a nejde o zcela okrajovou část města.



Byt č. 2 Tento byt se nachází na ulici Dvořákova, je situován do cihlové budovy, která je v dobrém stavu, umístěn je v 1. podlaží. Budova má celkem 2 podlaží, je bez výtahu. Vlastnictví bytu je osobní. Podlahová plocha činí 59 m². Přesto, že se byt nachází v blízkosti centra města, tato lokalita není vyhledávanou, nejde o typickou bytovou zástavbu. Lze ji hodnotit jako průměrnou.



Byt č. 3 Dalším pronajímaným bytem 2+1 je byt v městské části Dědice, na ulici Kopřivova. Rozkládá se na 70 m². Budova je montovaná, v původním, udržovaném stavu o 4 podlaží. Vlastnictví je osobní. Byt se nachází ve 2. podlaží. V budově není výtah, nájem je sjednán bez žádných omezení. Lokalita je nevyhovující, značně vzdálena od centra města a veškerých služeb. Z toho důvodu je poloha bytu označena jako špatná. Datum získání vzorku je 12.4. 2010.



Byt č. 4 Tento byt o dispozici 2+1 se nachází v rodinném domě v centru města. Byt je v přízemí domu. Vlastní parkovací místo před domem. Koupelna a WC jsou samostatné, v koupelně je vana. Podlahy PVC a dlažba. Poloha v centru je výhodná, lokalitu lze označit jako dobrou. Datum získání vzorku je 12.4. 2010.



Byt č. 5 Tento byt se nachází v cihlovém domě přímo na Masarykově náměstí. Byt je situován ve 2. poschodí. Má vlastní měřiče. V bytě je vlastní plynový kotel. Byt je vytápěn plynovým ústředním topením. V bytě jsou plovoucí podlahy a dlažba. Je zde i šatna na odkládání věcí. Byt je situován k jihu okna mají výhled na náměstí. Datum získání vzorku je 1.4. 2010. Lokalita je velmi dobrá, byt přímo v centru, možná nevýhoda problematické parkování na a v okolí náměstí.



Přehled nabízených bytů k pronájmu

Byt č. 6 Další byt s dispozicí 2+1 a rozměry 56 m² se nachází v blízkosti centra, na ulici Dobrovského. Dům je cihlový, byty jsou po dostavbě. Byt má své vlastní měřiče, vytápěn je ústředním plynovým topením. Kuchyně přechází volně otevřeným prostorem do obývací části. Datum získání vzorku je 17. 4. 2010. Ulice Dobrovského se nachází v těsné blízkosti náměstí, je tedy přímo v centru města. Lokalitu lze označit jako dobrou.



Byt č. 7 Tato půdní vestavba je pronajímána na adrese Smetanovo nábřeží. Jde také o 2+1, o výměře 85 m². Byt se nachází ve 2. patře, budova je bez výtahu. Byt má dvě koupelny, jednu s vanou a jednu se sprchovým koutem. K bytu také náleží terasa o výměře 9 m². Byt byl pronajatý bez vybavení, obsahoval pouze kuchyňskou linku se spotřebiči. Vlastnictví je osobní. Datum získání vzorku je 17. 4. 2010. Lokalita tzv. Smetánka je vyhledávanou lokalitou, v dostupnosti centrum města, základní škola a veškeré služby města, polohu lze tedy určit jako velmi dobrou.



Byt č. 8 Byt nacházející se na náměstí Obránců Míru o rozloze 82 m². Byt je atypický vysokými stropy. Byt je pronajímán i s vybavením obývacího pokoje. Datum získání vzorku je 17. 4. 2010. Lokalita označena jako dobrá, přestože se polohově byt nachází téměř u centra, má omezené možnosti parkování.



Byt č. 9 Tento byt o dispozici 2+1 je pronajímán na sídlišti Osvobození, budova je panelová, po menších opravách. Byt se nachází v horním 8. patře. Budova je bez výtahu. Podlaha je z parket a dlažby. Jako u předchozích, je i tentokrát sídliště hodnoceno jako průměrná lokalita. Datum získání informací je 20. 4. 2010. Byt je pronajímán dlouhodobě.



Byt č. 10 Tato bytová jednotka o výměře 67 m² je pronajímána opět v panelové zástavbě sídliště Osvobození. Budova je panelová s výtahem. Byt je tentokrát situován do druhého podlaží z celkových osmi. Datum získání vzorku je 20. 4. 2010. Lokalita je hodnocena jako v předchozích případech jako průměrná.



Byt č. 11 Byt se nachází v centru města, dispozice 2+1 o rozměru 80 m². Vlastnictví je osobní, byt po revitalizaci, nové podlahy, okna, byt má samostatné měřiče. Topení je lokální, využívaným palivem je plyn, zdrojem vody je veřejný vodovod, ohřev je zajišťován bojlerem. Možnost vlastního parkování po zpevněné příjezdové komunikaci. Datum získání vzorku je 25. 4. 2010. Byt je umístěn přímo v centru města, lokalita hodnocena jako velmi dobrá.



Byt č. 12 Tento pronajímaný byt o rozloze 64m² se nachází na Dukelské ulici, na hlavním tahu z Vyškova směrem na Prostějov. Byt je situován ve 5 podlažní cihlovém bytovém domě s výtahem. Umístěn je v 2. podlaží, nemá balkon. Byt je po částečné rekonstrukci, vybaven částečně kuchyňskou linkou, sedací soupravou. Podmínkou je pronájem bez zvířat. Datum získání vzorku je 25. 4. 2010. Lokalita spadá do městské části Vyškov – předměstí, hodnocena jako podprůměrná z důvodu umístění v rušné dopravní části a velké vzdálenosti od služeb města, dopravnímu spojení a zdravotnického zařízení.



Byt č. 13 Tento byt velikosti 52 m² je pronajímán v lokalitě Smetanova nábřeží. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu, dům je bez výtahu. Byt je částečně vybaven kuchyňskou linkou a spotřebiči. Byt je v osobním vlastnictví. Vzorek je získán 28. 4. 2010. Tato lokalita je vyhledávanou, je v dostupnosti centra města, základní školy a veškerých služeb města. Polohu lze tedy určit jako velmi dobrou.



Byt č. 14 Podlahová plocha tohoto bytu je 67m². Je pronajímán v okrajové části města, v ulici Na vyhlídce. Vlastnictví je osobní. Vybaven je opět kuchyňskou linkou, spotřebiči a sedací soupravou. Byt je situován ve 2. nadzemním podlaží, budova cihlová, bez výtahu. Byt je revitalizaci plastových oken a zateplení. Datum získání vzorku je 28. 4. 2010. Lokalita umístění bytu je špatná, jedná se o okrajovou část, značně vzdálenou od centra a veškerých služeb města.



Byt č. 15 Pronájem posledního bytu z databáze velikosti 2+1. Byt je situován v panelovém domě ve Vyškově na sídlišti Osvobození. Nachází se ve 3. patře 6 podlažního bytového domu s výtahem. Jedná se o zařízený byt kuchyňskou linkou, sporákem, jídelním stolem s židlemi a obývací stěnou. K bytu náleží balkon a sklepní kóje. Byt je v osobním vlastnictví. Nájemci je povolen chov menšího domácího zvířete. Datum získání vzorku je 28. 4. 2010. Lokalita je řazena do průměrné kategorie.



Tato databáze je také sestavena dle data získání jednotlivých vzorků. Podlahové plochy jednotlivých bytů jsou v rozmezí 50 – 80 m², průměrná plocha všech uvedených bytů činí 65m². Mezi vybranými vzorky převládá dobrá a průměrná poloha bytu uvnitř města. V následujícím tabulkovém srovnání je při jejich hodnocení použit stejný systém jako u předchozích bytů velikosti 1+1:

A-velmi dobrá, B- dobrá, C- průměrná, D- podprůměrná, E- špatná

V databázi jsou zastoupeny byty ze všech hlavních bytových lokalit města. Nabídkové nájemy jsou dále upraveny použitým koeficientem ve výši 0,75.

Tab. č. 8 - Porovnání výše obvyklých realizovaných nájmu pro byty 2+1

2+1	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m²	Realizovaný nájem/1 měsíc v Kč	Nájem/1m²/1měsíc v Kč	Nájem/1m²/rok v Kč	Celkový nájem za rok v Kč
Byt č. 1	B	53	4 700	89	1 064	56 400
Byt č. 2	C	59	3 300	56	671	39 600
Byt č. 3	E	70	3 700	53	634	44 400
Byt č. 4	B	58	4 900	84	1 014	58 800
Byt č. 5	A	49	4 500	92	1 102	54 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 9 - Porovnání výše nájmu pro byty 2+1

2+1	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m²	Požadovaný nájem/1 měsíc v Kč	K 0,75	Nájem/1m²/1měsíc v Kč	Nájem/1m²/rok v Kč	Celkový nájem za rok v Kč
Byt č. 6	B	56	7 000	5 250	94	1 125	63000
Byt č. 7	A	85	12 000	9 000	106	1 271	108000
Byt č. 8	B	82	10 000	7 500	91	1 098	90000
Byt č. 9	C	65	6 000	4 500	69	831	54000
Byt č. 10	C	67	6 000	4 500	67	806	54000
Byt č. 11	A	80	7 000	5 250	66	788	63000
Byt č. 12	D	64	8 000	6 000	94	1 125	72000
Byt č. 13	A	52	7 000	5 250	101	1 212	63000
Byt č. 14	E	67	5 800	4 350	65	779	52200
Byt č. 15	C	73	7 000	5 250	72	863	63000

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulkového srovnání uvedených vzorků bytů velikosti 2+1 je určující průměrná podlahová plocha 65m^2 . Průměrná cena za 1m^2 je 63 Kč. Kalkulace požadovaného nájmu je v průměru lehce nad hranicí 7 000 Kč, při regulaci koeficientem 0,75 dostáváme částku 4100 Kč.

Dílčí závěr

Většina bytů spadajících do skupiny lokalit A se nachází buď přímo v centru města, nebo v jeho bezprostřední blízkosti. Ve skupině B jako dobré lokality je zařazeno například sídliště Obránců míru, či ulice Dobrovského. Další byty 2+1 zastoupeny v průměrné lokalitě C jsou ve většině případů situované na sídlišti Osvobození . Grafické vyznačení oblasti se stejnou výší nájmu pro byty 2+1 je v příloze č. 2. Mezní hranice pro dělení bytů pro lokality se stejnou výší nájmu je stanovena na 75 Kč. Byty jsou barevně odlišeny, kdy nižší nájmy jsou zvýrazněny zeleně, vyšší pak červenou barvou. Stejně barevné dělení je pak použito i v mapě.

4.3.3 Byty dispozice 3+1

Databáze bytů velikosti 3+1 obsahuje 10 vzorků. Nabídka místního trhu pronájmu je z hlediska větších bytů značně omezená.

Přehled pronajímaných bytů dispozice 3+1

Byt č. 1 Byt s dispozicí 3+1 umístěný v horním 3. podlaží. Budova je cihlová, bez výtahu, nachází se v uzavřeném areálu, vlastní parkovací místo. Venkovní prostor je monitorován. Byt se nachází v bytové a obchodní zástavbě, je bez vybavení. Topení je zavedeno ústřední plynové. Objekt v dobré stavu. Datum získání vzorku je 7. 4. 2010. Byt je situován v městské části Dědice, tudíž velmi vzdálený centru, lokalita celkově hodnocena jako podprůměrná.



Byt č. 2 Tento byt o rozloze 90 m² se nachází na Albrechtově ulici, spadající do městské části Dědice. Situován je v přízemí rodinného domu, s dalšími bytovými jednotkami. Nájemce může užívat přilehlou zahradu s hospodářskými stavbami. Dům je cihlový, po částečné rekonstrukci. Byty mají své vlastní měřiče. V blízkosti veškerá občanská vybavenost. Datum získání vzorku je 7. 4. 2010. Vzhledem k rozlehlosti městské části Dědice a umístění ulice Albrechtovy blíže k centru, je lokalita hodnocena jako průměrná.



Byt č. 3 Tento byt se nachází v cihlové budově se 4 podlažími. Byt je situován v prvním podlaží, dispozice 3+1, byt je po rekonstrukci. Parkování je možné u domu. Byt se nachází na předměstí, Hybešově ulici. Datum získání vzorku je 7. 4. 2010. Jde o klidnou část obce, spadající do vyškovského předměstí. Lokalita hodnocena jako průměrná.



Byt č. 4 Tento byt se nachází v sedmi podlažním panelovém domě, umístěn je ve 3. podlaží. Výměra je 72 m², součástí pronájmu je garáž, vzdálená cca 100 m od bytu. Vlastnictví bytu je osobní. Datum získání vzorku je 8. 4. 2010. Lokalita je v blízkosti centra, nedaleko místní aquapark, v blízkosti také gymnázium a střední zemědělská a zdravotnická škola, hodnocena jako dobrá.



Byt č. 5 Tento byt se nachází opět v lokalitě Dědice. Byt je plně vybavený, nachází se v cihlové novostavbě, na okraji města. Budova má 4 podlaží, byt je umístěn ve 3. podlaží. Vlastnictví je osobní. K bytu je k dispozici parkování na pozemku u domu, popř. v garáži. S bytem je využívána zahrada s pergolou. Obytná plocha je 160 m², byt má prostorný balkon. Datum získání vzorku je 8. 4. 2010. Umístění bytu v lokalitě je hodnoceno jako průměrné.



Byt č. 6 Byt s dispozicí 3+1 o rozloze 76 m² je umístěný v panelovém domě, v nejvyšším 7 podlaží. Situován na jihozápad. Dům je zateplený, nová plastová okna. Možnost parkování je před domem. Datum získání vzorku je 8. 4. 2010. Lokalita umístění se vyznačuje klidným prostředím, dostupností MHD, v blízkosti základní škola, školka a nemocnice s poliklinikou. Lokalita hodnocena jako dobrá.



Byt č. 7 Dalším pronajímaným bytem je byt v rodinném domě v blízkosti centra nacházející se na ulici Palánek spadající do městské části Brňany. Celková výměra bytu je 90 m². Datum získání vzorku je 10. 4. 2010. V blízkosti je základní a mateřská škola a veškeré služby města. Lokalita je hodnocena jako dobrá.



Byt č. 8 Byt velikosti 3+1, umístění v 5. patře panelového domu s výtahem. Byt je vybaven nábytkem. Vlastnictví je osobní. Pronajímatel umožňuje chovat v bytě zvířata. Datum získání vzorku je 10. 4. 2010. Lokalita sídliště Osvobození, jako v předchozích případech hodnocena jak průměrná.



Byt č. 9 Tento byt o velikosti 93m² je umístěn v cihlovém domě nedaleko centra města. Je umístěn v 1.NP. Koupelna je vybavena vanou a sprchovým koutem. WC je zvlášť. V pokojích plovoucí podlaha. Byt má před domem vyhrazené parkovací místo. Vlastnictví je osobní, pronájem dlouhodobý. Datum získání vzorku je 10. 4. 2010. Lokalita hodnocena jako velmi dobrá, byt se nachází téměř v centru, veškeré služby města jsou v bezprostřední blízkosti.



Byt č. 10 Tento poslední byt z databáze se nachází na Kopřivově ulici, jde o městskou část Dědice. Budova je cihlová, byt je soustředěn v 1. patře 3 podlažního obytného domu. Dům je po revitalizaci zateplení, a opravy bytového jádra. V celém bytě jsou plovoucí podlahy, byt je pronajímán bez zařízení. Vlastnictví je osobní. Datum získání vzorku je 15. 4. 2010. Lokalita Dědic je hodnocena jako podprůměrná, důvodem je značná vzdálenost od centra města, od dopravního spojení, zdravotnického zařízení.



Tab. č. 10 - Porovnání výše realizovaných obvyklých nájmu pro byty 3+1

3+1	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m ²	Realizovaný nájem/1 měsíc v Kč	Nájem/1m ² /1měsíc v Kč	Nájem/1m ² /rok v Kč	Celkový nájem za rok v Kč
Byt č. 1	E	150	7 500	50	600	90 000
Byt č. 2	C	90	6 700	67	800	72 000
Byt č. 3	D	65	6 000	103	1 237	80 400
Byt č. 4	C	72	7 500	104	1 250	90 000
Byt č. 5	C	160	26 250	164	1 969	315 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 11 - Porovnání výše požadovaných nájmu pro byty 3+1

3+1	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m ²	Požadovaný nájem/1 měsíc v Kč	K 0,75	Nájem/1m ² /1měsíc v Kč	Nájem/1m ² /rok v Kč	Celkový nájem za rok v Kč
Byt č. 6	B	76	7 000	5 250	69	829	63 000
Byt č. 7	C	90	6 000	4 500	50	600	54 000
Byt č. 8	B	74	10 500	7 875	106	1 277	94 500
Byt č. 9	B	93	8 000	6 000	65	774	72 000
Byt č. 10	D	82	8 000	6 000	73	878	72 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Z důvodu rozdílných hodnot a existence větších odchylek jsem zvolila vyloučení extrémů datového souboru výše nájmu pro byty 3+1 pomocí Grubbsova testu.¹⁸

V tomto případě, kdy je databáze omezena určitým počtem údajů, mohou extrémní hodnoty sehrát důležitou roli co se týče vychýlení od nejpravděpodobnější hodnoty. Jako základním kriteriem pro vyloučení extrémů je určen požadovaný nájem za 1m²/1měsíc v Kč.

¹⁸ Jde o parametrický, statistický test, pomocí kterého jsou vyloučeny extrémní hodnoty.

Grubbsův Test

Tabulka č. 8 kritických hodnot je celek, jehož hodnot by měla testová podmínka nabýt. V případě že nenabude, je přistoupeno k vylučování extrémních hodnot.¹⁹

Tab. č. 12 – Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test

n	T_{α}	n	T_{α}
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371	-	-

Tab. č. 13 Jednotková cena bytů

Pořadové číslo	Jednotková cena bytů	Seřazení od MIN. do MAX.	Seřazení od MIN. do MAX.
1	67	50	50
2	50	50	50
3	103	65	65
4	104	67	67
5	164	69	69
6	69	73	73
7	50	103	103
8	106	104	104
9	65	106	106
10	73	164	-

¹⁹ Zdroj tabulky č. 8 - BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. přepracované a doplněné vydání, s. 362

Testová kritéria v tabulce jsou srovnána s kritickými hodnotami zvolenými dle počtu vzorků v databázi. V prvním případě je T_n vyšší než kritická hodnota 2,177, tudíž je poslední vzorek z databáze vyloučen. V dalším srovnání již T_n nevybočuje z extrému, vyloučení tedy není nutné.

Tab. č. 14 Výpočty pro Grubbsův test

průměr	85,10	76,33
sm.odchylka	34,87	22,34
x_1	50,00	50,00
x_n	164,00	106,00
T_1	1,01	1,17
T_n	2,26	1,32

Zamítání H_0 :

$$T_1 \geq T_{1\alpha}$$

$$T_n \geq T_{n\alpha}$$

$n =$	10	Výsledek: $T_1 < T_{1\alpha}$ $T_n \geq T_{1\alpha}$	Nevylučujeme hodnoty <i>H0 zamítáme - tj vyloučení hodnoty</i>
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,177		

$n =$	9	Výsledek: $T_1 < T_{1\alpha}$ $T_n < T_{1\alpha}$	Nevylučujeme hodnoty Nevylučujeme hodnoty
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,109		

Na základě výpočtů a srovnání s kritickými hodnotami je vyloučen poslední vzorek z databáze. Další hodnoty již do kritického oboru spadají .

Při dalším srovnání bytů je tedy uvažováno pouze s 9 vzorky nájmu bytů. Byt č. 5 byl z databáze vyloučen, z důvodu nabytí extrémní hodnoty. Jde o nadstandardní byt, který se odlišuje od klasických nájemních bytů ve městě.

Dílčí závěr

K pronájmu jsou poskytovány ve větší míře pouze menší byty. Převážná část bytů dispozice 3+1 a větší jsou ze strany poptávky využívány především k osobnímu vlastnictví za účelem dlouhodobého či celoživotního bydlení.

V případě pronájmu větších prostor je trh specifický pronájmem spíše menších rodinných domů, které jsou pronajímány na delší časový horizont, zpravidla od dvou let výše. Z tohoto důvodu je nabídka pronájmu bytů dispozice 3+1 značně omezená.

Převážné zastoupení bytů 3+1 je v dobré a průměrné lokalitě. Největší zastoupení bytů je v okrajové lokalitě Dědice, a dále byty v centru. Rozdíl mezi nájmy je minimální, rozdíly jsou vykazovány řádově do 4%. Průměrný nájem za 1m² činí 77 Kč. Pohybuje se v rozmezí od 50 až do 106 Kč. U bytů tohoto typu byla zvolena jako mezní hranice pro vyznačení lokality se stejnou výší nájemného částka 100 Kč.

4.3.4 Byty dispozice 4+1 a větší

V poslední databázi jsou obsaženy byty větších rozměrů, od 4+1 a větší. Z důvodu značné omezenosti trhu s tímto druhem bylo zjištěno pouze 5 bytů, z toho 4 byty velikosti 4+1 a jeden byt dispozice 5+1. Region svou velikostí a charakterem není příliš vhodný pro pronájem těchto bytů. Město nemá status vysokoškolského města, tudíž pronájem např. studentům zde nepřipadá v úvahu. Byty těchto dispozic jsou vlastníky využívány k dlouhodobému bydlení. V případě pronájmu těchto bytů jde spíše o nájem v menších rodinných domcích, které nabízejí pronájem na delší časový úsek.

Byt č. 1 Tento byt dispozice 4+1 se nachází v lokalitě městské části Dědice, v cihlové, 2patrové budově. Byt je situován ve 2. patře. Celková plocha bytu činí 160 m². Byt je plně vybavené:kuchyní, vybavenou sporákem, myčkou, mikrovlnnou troubou. Obývací pokoj s jídelním koutem koupelnou vybavenou vanou, sprchovým koutem a WC další WC je samostatné, dále je zde sanitární místnost s pračkou a sušičkou. K bytu náleží prostorný balkon. Datum získání vzorku je 13. 3. 2010. Okrajová část města, která se vyznačuje klidem může být pro určité osoby upřednostňovaným kladem, celkově lze ale polohu zhodnotit jako podprůměrnou. Důvodem je větší vzdálenost od centra a téměř vesnický charakter části města.



Byt č. 2 Dalším pronajímaným bytem je 4+1 na ulici Tyršova, byt je umístěn v 6. podlaží panelového bytu s výtahem. Součástí pronájmu jsou sklepní prostory. Byt má plastová okna, podlaha je plovoucí či dlažba vytápění ústřední s vlastní regulací. Byt má balkon, je v osobním vlastnictví, parkovací státní je před domem. Celková výměra bytu je 93 m². Datum získání vzorku je 3. 4. 2010. Sídliště na Tyršově ulici je velmi dobrou lokalitou, v blízkosti škola, kino, pošta, v dosahu centrum a veškeré služby města.



Byt č. 3 Tento byt se nachází v rodinném domě který je rozdělen na dvě bytové jednotky. Byt velikosti 4+1 je umístěn v 1. poschodí, má obývací pokoj, ze kterého se vstupuje na terasu, ložnici, kuchyni, koupelnu s vanou a sprchovým koutem, WC je samostatné. Byt má k dispozici garáž která je v přízemí. Součástí pronájmu je i užívání zahrady, která se nachází za domem. Vlastnictví je osobní, lokalita označena jako velmi dobrá. Datum získání vzorku je 3. 4. 2010. Byt je v blízkosti centra, v klidné části města, v dostupnosti jak centrum, tak dopravní spojení.



Byt č. 4 Tento byt dispozice 5+1 se nachází také v rodinném domě v okrajové části města, na ulici Na Vyhlídce, k dispozici je parkovací místo před domem, využití přilehlé zahrady. Byt je pronajímán bez vybavení, je v osobním vlastnictví. V bytě platí zákaz chování jakýchkoliv zvířat. Datum získání vzorku je 27. 4. 2010. Lokalita je okrajová část města, hodnocena jako špatná. Vyznačuje se špatnou dostupností do centra, značně vzdálená je také zdravotnické zařízení a veškeré služby obce. Vhodné pro osoby s vlastním autem, preferující klidnou část obce.



Byt č. 5 Byt dispozice také 4+1 podlahové plochy 128m² je pronajímán v prvním patře cihlové budovy bez výtahu. Vlastnictví je osobní. Součástí je parkovací stání před domem, k dispozici využívání zahrady za domem. Zařízená pracovna vč. pracovního stolu a sedací soupravy, v předsíně je prostorná šatní skříň, v místnostech plovoucí podlahy. Datum získání vzorku je 4. 5. 2010. Lokalitou je městská část Dědice, ulice Mánesova. Jde o klidnou část města, Dědice jsou rozsáhlou částí, tento byt se nachází blíže k centru, lokalita hodnocena jako průměrná.



Tab. č. 15 - Porovnání výše požadovaných nájmu pro byty 4+1 a větší

4+1 a větší	Podlahová plocha bytu v m ²	Požadovaný nájem v Kč	K 0,75	Nájem/1m ² v Kč	Nájem/1m ² /rok v Kč	Celkový nájem za rok v Kč
Byt č. 1	160	15 000	11 250	70	840	420 000
Byt č. 2	93	7 000	5 250	56	677	84 000
Byt č. 3	100	10 000	7 500	75	900	120 000
Byt č. 4	120	11 000	8 250	69	825	132 000
Byt č. 5	128	11 500	8 625	67	809	138 000

Zdroj: Vlastní výpočet

Průměrný nájem u větších bytů je v této lokalitě 86 Kč za 1m². Podlahová plocha je v průměru 120 m². V přehledu jsou byty pouze velikosti 4+1 a 5+1. Regionální trh je v tomto segmentu bytů značně omezený. S byty větších typů se v případě pronájmu prakticky neobchoduje.

Dílčí závěr

Tabulka je sestavena z nabídkových cen. V minimu těchto větších bytů je ve dvojím zastoupení lokalita Dědice. Je typická převážně zástavbou rodinných domů, ve kterých jsou tyto bytové jednotky pronajímány.

Region svou velikostí a charakterem není příliš vhodný pro pronájem těchto bytů. Město nemá status vysokoškolského města, tudíž krátkodobý pronájem např. studentům zde nepřipadá v úvahu. Byty těchto dispozic jsou vlastníky využívány k dlouhodobému bydlení. Nájem v menších rodinných domcích, které nabízejí pronájem na delší časový úsek a jejichž obytná plocha velikostně odpovídá větším bytům.

Nabídka i poptávka je tedy značně omezená, dá se říct, že téměř neexistuje. Situace je dána jednak charakterem města, a také existencí menších rodinných domků, které velikostně odpovídají těmto větším bytům a jsou takto pronajímány. Město Vyškov není universitním městem jako např. Brno, kde je pronájem větších bytů vhodný zejména studentům vysokých škol. V okresním městě je poptávka po pronájmu minimální.

Informace získané z realitních kanceláří potvrzují, že tyto typy bytů jsou k dispozici velmi dlouhou dobu než jsou na trhu uplatněny.

V příloze č. 4 je těchto 5 bytů vyznačeno s barevným odlišením, kdy pod stanovenou hranici 70 Kč za 1m² spadá pouze byt č. 2.

4.3.5 Vyhodnocení zjištěných údajů

Z provedené analýzy a porovnání požadovaných hodnot vyplývá, že obvyklé ceny nájemního bydlení, se ve městě Vyškov pohybují v následujícím rozmezí:

Průměrný nájem za 1m² pro byty **1+1** pohybuje v rozmezí **od 85 do 152 Kč/m²**. Průměrnou hodnotou je pak částka 123 Kč. Horní hranice nájemného je určena větší podlahovou plochou bytu či umístěním ve vyhledávanější lokalitě. Celkový měsíční pronájem se u bytů 1+1 v průměru pohybuje kolem 3700 až 5 500 Kč, kdy běžnější je spodní hranice rozmezí. Pro byty velikosti **2+1** je určující nájem od **53 do 106 Kč/m²**. U bytů 2+1 je rozptyl od 3 300 do 6 000 Kč. Zde se průměr pohybuje u horní hranice, kolem 5 000 Kč.

V případě bytů velikosti **3+1** se měsíční nájem za 1m² pohybuje v rozmezí od **50 do 106 Kč**. Nájem za byt se pohybuje v cenových relacích od 4 500 do 7 800 Kč. Většina nájmu se pohybuje u horní hranice. U bytů **4+1** a větších dispozic se nájem za 1m² pohybuje kolem od **56 do 75 Kč**. Nájem za byt se pak pohybuje v rozmezí 5 250 a 11 250 Kč.

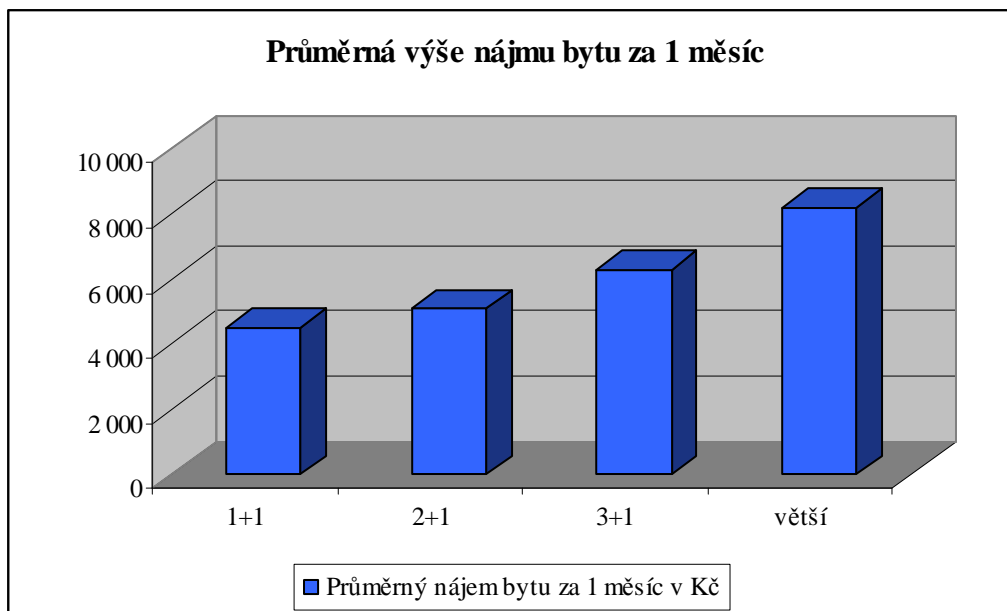
Rozdíly v těchto cenách jsou v podstatě minimální. Zakreslení cenových pásem a vytvoření cenové mapy obvyklého nájemného z bytů pro město Vyškov je nereálné. Není možné zmapovat viditelné rozdíly v cenách nájemného, neboť město je z tohoto hlediska jednou oblastí a zjištěné výše cen nájemného se prolínají celým městem, bez možnosti ohraničení konkrétní lokality. V okrajových oblastech, které sice patří pod město, ale jsou dopravně hůře dostupné se nájemní bydlení realizuje pouze výjimečně. Jedná se o lokality, které dříve byly samostatnými menšími obcemi.

Tab. č. 16- Srovnání jednotlivých velikostí bytu

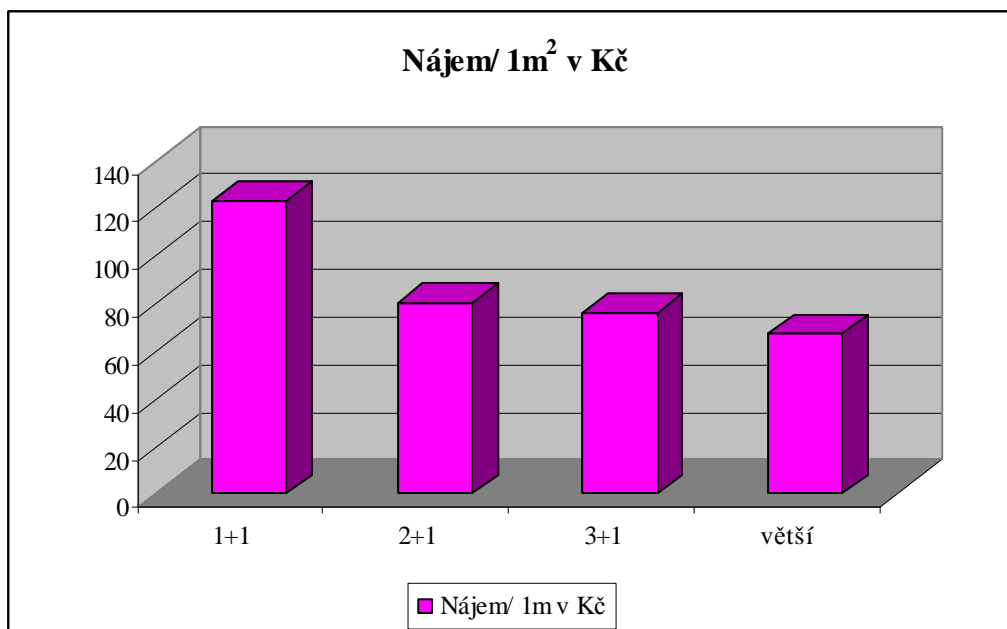
Byty	Průměrný nájem bytu v Kč	Nájem/1m ² v Kč	Nájem/1m ² /rok v Kč
1+1	4 500	123	1480
2+1	5 100	80	958
3+1	6 300	76	916
větší	8 200	67	810

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující grafické zpracování tabulky poukazuje na vzestupnou tendenci u celkového pronájmu za byt. S rostoucí podlahovou plochou přímo úměrně celkový nájem za byt vzrůstá. V přepočtu nájmu za 1m^2 jde o sestupnou tendenci, kdy pronájem se zvětšující se podlahovou plochou klesá.



Obrázek č. 3, Zdroj: vlastní zpracování



Obrázek č. 4, Zdroj: Vlastní zpracování

Jak je evidentní z grafického zpracování nájmy jednotlivých dispozic bytů postupně narůstají, největší hodnoty dosahují byty 4+1 a větší. V přepočtu na rostoucí podlahovou plochu pronájem na 1m² klesá. Nejlépe pronajímatelnými jsou malometrážní byty velikosti 1+1 a 2+1. Pronájem větších bytů je již problematický.

Co se týče posouzení změny nájmu z hlediska vybavení bytu jde o faktor, který nemá na výši nájmu žádný vliv. V popisech bytů jsou často uváděny nepřesné výrazy, kdy je nabízen byt s vybavením ve kterém je popsána kuchyňská linka či spotřebiče. Jde o zavádějící údaj, kdy jde o zařízení bytu. Pronajímaný byt musí být plně funkční. Za vybavení je považován např. nábytek. Vybavenost bytu tedy nemá na výši nájmu žádný vliv. Zohlednit by se mohl v případě krátkodobého či sezónního pronájmu, který ale v dané lokalitě prakticky neexistuje.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v § 2 uvádí: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“ Z tohoto důvodu bylo v práci přistoupeno k použití pouze porovnávacího způsobu pro stanovení obvyklého nájemného, a to i přes uvedení jiných metod v kapitole 3.3. Ty se dají označit za pomocné, a je k nim přistupováno v případě absence posuzovaných hodnot. Porovnávací způsob umožňuje přímé zmapování situace na trhu.

Získané údaje byly statisticky vyhodnoceny, aby výše nájemného odpovídala realitě a mohla sloužit jako zdroj informací. Věřím, že přestože časová platnost zjištěných údajů je omezená, dává práce celkový přehled o situaci s pronajímáním bytových jednotek a s výší nájemného v současné době které může být dosaženo na území města Vyškov.

Závěr

Problematika nájemního bydlení je značně obsáhlá. Cílem této práce bylo pokusit se nastínit situaci a odhadnout možný vývoj nájemního bydlení na místní úrovni města Vyškov. Nájemní bydlení je stejně jako celkový trh s nemovitostmi neustále v pohybu. Vyvíjí se a neustále se mění jak požadavky strany nabídky, tak požadavky strany poptávky. Konkrétní závěry o situaci cen nájemních bytů jsou časově omezené. Vypovídací hodnoty zjištěných cen nájemného mají platnost po dobu nejdéle jednoho roku. Poté je nutno ověřit pohyby cen u nájemních bytů. Dlouhodobější účinnost lze ale spatřovat ve vývoji lukrativnosti jednotlivých lokalit, která je určující zájmem ze strany případných nájemců.

Nájemní bydlení tohoto lokálního trhu tvoří podstatně menší část trhu s nemovitostmi. Podmínky pro nájemní bydlení zde nejsou tak příznivé jako v jiných větších, např. již zmiňovaných městech univerzitního typu, kde poptávka po krátkodobém pronajímání bytů všech velikostí je mnohem větší.

Jedním z cílů diplomové práce bylo zjištění pohybu a výše obvyklého nájmu v jednotlivých lokalitách. Vzhledem k velikosti a charakteru města nelze přesně vymezit lokality s odlišnou výší obvyklého nájemného. Grafické znázornění uvedené v přílohách poukazuje na skutečnost, že jednotlivé ceny obvyklého nájemného se prolínají. Stanovení konkrétních hranic není v daném městě možné. Ve vymezení odlišné lokality lze uvažovat pouze v případě městské části Dědice, kde se obvyklý nájem pohybuje v nižších cenových relacích oproti ostatním částem města. Neplatí to ale u všech velikostí bytů. V případě pronájmu bytů větších dispozic se nájmy pohybují na horní hranici.

Rozdíly mezi obvyklým nájmem jsou dnes v daném regionu minimální, neboť téměř všechny posuzované byty jsou umístěny v lokalitě města, které svou velikostí nelze dělit na části s rozdílnými hodnotami pro dané nájemné. Nepatrné rozdíly lze spatřovat pouze v těch částech města, které jsou pro bydlení více či méně vyhledávané. Tento stav je blíže nastíněn v grafické části v jednotlivých přílohách pro každý z bytů.

Přínosem této práce je orientace v oblasti regionálního nájemního bydlení města Vyškova. V budoucím vývoji nájemního bydlení z hlediska nové investorské výstavby lze předpokládat pronájem spíše menších bytů. Důvodem je nejen charakter a velikost města, ale také současná hospodářská situace a vývoj na trhu práce. Zohlednění těchto faktorů je důkazem, že bydlení jako takové je otázkou mnoha faktorů, které se vzájemně prolínají a ovlivňují celkový trh.

Věřím, že i když platnost zjištěných informací je časově omezená, může být tato diplomová práce pomůckou při zjišťování obvyklých cen v oblasti nájemních bytů v regionu města Vyškova.

Seznam použitých zdrojů

Literatura:

- [1] BRADÁČ, A.; A KOLEKTIV. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009 : Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. -komentáře*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7.
- [3] FIALA, Josef; KORECKÁ, Vlasta. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha : Linde, 2000. 263 s. ISBN 2-1009.005.
- [4] POLÁKOVÁ, Olga, et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [5] KOCOUREK, Jiří. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů* . Praha : Eurounion Praha, s.r.o., 2003. 355 s.
- [6] *Úplné znění zákona: Občanský zákoník a související předpisy*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2009. 288 s. ISBN 978-80-7208-766-2.
- [7] *Úplné znění zákona: Stavební zákon a vyhlášky*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2009. 445 s. ISBN 978-80-7208-759-4.

Internetové zdroje

- [8] Český úřad zeměměřický a katastrální. *Webový server Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2004, 2010 [cit. 2010-05-17]. <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>. Dostupné z www: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>.
- [9] Seznam.cz, a.s. *Webový server Sreality* [online]. 2002, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.sreality.cz. Dostupné z www: <www.sreality.cz>.
- [10] Český statistický úřad. *Webový server CZSO* [online]. 2010, 2010 [cit. 2010-05-17]. Malý lexikon obcí ČR 2009. Dostupné z www: <[http://www2.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/8D002090D2/\\$File/130209076.xls](http://www2.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/8D002090D2/$File/130209076.xls)>.

- [11] Seznam.cz, a.s. *Webový server Mapy* [online]. 1997, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.mapy.cz. Dostupné z www: <www.mapy.cz>.
- [12] Obec Vyškov. *Oficiální stránky obce Vyškov* [online]. 2000, 2011 [cit. 2010-05-17]. www.vyskov-mesto.cz. Dostupné z www: <www.vyskov-mesto.cz>.
- [13] Ministerstvo pro místní rozvoj. *www.mmr.cz : Bytová politika* [online]. 1996 [cit. 2010-05-11]. Dostupné z www: <[www.http://www.mmr.cz/Bytova-politika](http://www.mmr.cz/Bytova-politika)>.
- [14] HAVIT, s.r.o. *Webový server Business center* [online]. 1998, 2010 [cit. 2010-05 17]. www.business.center.cz. Dostupné z www: <<http://business.center.cz/business/pravo> />.
- [15] Legislativní úrava nájemného. In *Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce* [online]. [Www.sfinance.cz](http://www.sfinance.cz) : 2010 [cit. 2010-01-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/najemni-bydleni/trzni-najemne/>>.

Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
RK	Realitní kancelář
BP	Bytová politika
SLBD	Sčítání lidu, bytů, domů
ORP	Obec s rozšířenou působností
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj

Seznam tabulek

	str.	
Tab. č. 1	Nejvýznamnější charakteristiky jednotlivých druhů bydlení	21
Tab. č. 2	Popis územní jednotky dle členění státu	38
Tab. č. 3	Ukazatele úrovně bydlení pro rok 2001	40
Tab. č. 4	Struktura trvale obydlených bytů	40
Tab. č. 5	Místně obvyklé nájemné v Kč/m ² za 1 měsíc	43
Tab. č. 6	Porovnání výše realizovaných obvyklých nájmů pro byty 1+1	52
Tab. č. 7	Porovnání výše požadovaných nájmů pro byty 1+1	53
Tab. č. 8	Porovnání výše obvyklých realizovaných nájmů pro byty 2+1	63
Tab. č. 9	Porovnání výše nájmů pro byty 2+1	63
Tab. č. 10	Porovnání výše realizovaných obvyklých nájmů pro byty 3+1	70
Tab. č. 11	Porovnání výše požadovaných nájmů pro byty 3+1	70
Tab. č. 12	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	71
Tab. č. 13	Jednotková cena bytů	71
Tab. č. 14	Výpočty pro Grubbsův test	72
Tab. č. 15	Porovnání výše požadovaných nájmů pro byty 4+1 a větší	77
Tab. č. 16	Srovnání jednotlivých velikostí bytů	79

Seznam obrázků

	str.	
Obr. č. 1	Sektory bydlení v ČR	20
Obr. č. 2	Mapa obce Vyškov a jeho hlavní městské části	36
Obr. č. 3	Průměrná výše nájmu bytu za 1 měsíc	80
Obr. č. 4	Nájem jednotlivých bytů za 1 m ² v Kč	80