



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTŮ VE VYBRANÉ LOKALITĚ

COMPARISON OF THE AMOUNT OF RENT NORMAL IN SELECTED CITY

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE: BC. DANA ZATLOUKALOVÁ

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE: ING. ARCH. EVA UHLOVÁ

SUPERVISOR

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Dana Zatloukalová

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

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

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

Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů ve vybrané lokalitě

v anglickém jazyce:

Comparison of Rents of Flats in a Chosen Area

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vyhodnotit výši obvyklého nájemného v dané lokalitě.

Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou.

Textová část bude obsahovat:

1. průzkum trhu ve vybrané lokalitě event. obci
2. na základě průzkumu trhu vyhodnocení faktorů, které mají vliv na výši nájemného (vybavení bytu, velikost bytu, umístění v domě, v lokalitě apod.)

Grafická část bude obsahovat:

Katastrální mapy, ve kterých budou zakresleny oblasti se stejnou výší obvyklého nájemného v návaznosti na velikost bytu (např. byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší)

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je pro vybranou lokalitu vytvořit podklady o výši nájemného, které budou využitelné při oceňování obytných objektů výnosovými metodami.

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) Realitní server
- 5) Informace z realitních kanceláří

Abstrakt

Diplomová práce je souhrnem popisujícím současnou bytovou situaci v lokalitě města Brna. Zabývá se porovnáním výše obvyklého nájemného z bytů v jednotlivých lokalitách města a posuzuje změny nájmu z hlediska vybavení a velikosti bytu. Zjištěné údaje jsou rozděleny pro byty o velikosti 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk. 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 city Brno. It deals with comparing the normal rent of flats in different localities of the city and consider amendments to the lease in terms of amenities and size of dwelling. The figures are divided into flats for a 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk. Charting the market and its price in the lease is done both text and graphics.

Klíčová slova

Nájemní bydlení, tvorba výše nájmu, analýza trhu, bytový fond města Brna, cenová mapa.

Keywords

Rental housing, creation of leasing, market analysis, housing stock Brno, price map.

Bibliografická citace

Zatloukalová, D. *Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů ve vybrané lokalitě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 92 s. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Porovnání výše obvyklého nájemného ve vybrané lokalitě jsem vypracovala 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

Ráda bych zde poděkovala především vedoucí své diplomové práce, paní Ing. arch. Evě Uhlové, jejíž podněty, rady, připomínky a cenné informace tvořili základní nosné prvky dané práce.

Dále bych zde zmínila i podporu ze strany své rodiny, přítele a všech přátel.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 OBEČNÉ POJEDNÁNÍ O BYDLENÍ.....	11
1.1 Definice pojmu byt, bydlení	11
1.2 Trh s byty.....	12
1.2.1 Definice pojmu trh s byty, jeho základní rysy a činitelé trhu	13
1.2.2 Poptávka po bydlení	14
1.2.3 Nabídka bydlení.....	15
2 NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	17
2.1 Nájem bytu	19
2.1.1 Vznik nájmu bytu	19
2.1.2 Náležitosti nájemní smlouvy.....	20
2.2 Faktory ovlivňující výši nájmu.....	21
2.3 Výše obvyklého nájemného a jeho tvorba.....	21
2.3.1 Porovnávací způsob.....	22
2.3.2 Nájemné stanovené procentním podílem z ceny budovy a pozemku	22
2.3.3 Ekonomické nájemné	23
2.3.4 Odborný odhad obvyklé ceny nájemného.....	24
3 ANALÝZA TRHU A JEHO BYTOVÝ FOND.....	25
3.1 Charakteristika bytového fondu v Brně.....	27
Základní trendy vyjadřující stav v oblasti bydlení v Brně	28
3.1.1 Přehled pronajímaných bytů dispozice 1+1, 1+kk.....	32
3.1.1 Přehled pronajímaných bytů dispozice 2+1, 2+kk.....	46
3.1.2 Přehled pronajímaných bytů dispozice 3+1, 3+kk.....	60
3.1.3 Přehled pronajímaných bytů dispozice 4+1, 4+kk.....	74
Závěr	88

Seznam použitých zdrojů.....	90
Seznam tabulek.....	92
Seznam obrázků.....	92

ÚVOD

Již od počátku existence lidské společnosti patří bydlení k základním lidským potřebám a tudíž tato problematika v historii, současnosti a samozřejmě i v budoucnosti ovlivňuje nepřeberné množství individuálních ekonomických ukazatelů, které mají významný vliv na chod ekonomiky daného státu jako celku.

Jednotlivé státy při tvorbě koncepcí bytové politiky využívají nástroje, které jim v základní myšlence pomáhají zasahovat do trhu s byty, na druhé straně jsou pákou, která představuje pro většinu populace téma, jež lze při správném užití v kontextu nezainteresovaných účastníků, vézt k uchopení moci politickou stranou, která upřednostňuje vliv na své voliče v kombinaci se splněním základních potřeb, jakým je právě bydlení. Tento způsob hledání východiska je vypovídající i pro Českou republiku a jakékoliv nahlížení do sporných otázek je v průměru snahy spíše opačné a tudíž konstruktivně neřeší nynější problémy, ale má tendenci situaci spíše zhoršovat.

Ve výši tržních cen vlastnického a družstevního bydlení, stejně jako ve výši tzv. tržního nájemného, se postupně objevily značné regionální rozdíly, který mají přímý důsledek na regionální rozdíly v dostupnosti bydlení.

Svoji diplomovou práci chci konfrontovat problematiku výše obvyklého nájemného z bytu vůči lokalitě, kde je daný objekt situován. Právě tato forma je vedle vlastnického práva nejrozšířenější formou bydlení. Téma této práce je z pohledu volby beze zbytku účelná. Cílem mé práce je zmapování lokalit jednotlivých částí města Brna a zohlednění aspektů, které ovlivňují výši obvyklého nájmu.

V mé práci budu prezentovat teoretickou část, jakož i účelnost v praktickém, reálném pohledu. V první části uvedu obecný pohled na bydlení, které ovlivňují jeho instituty. Následovat bude zohlednění bytové politiky státu ve druhé kapitole a poslední část bude věnována právě nájemnímu bydlení. První dvě kapitoly s tématem obvyklého nájmu souvisejí pouze úzce, jejich zprostředkování však tvoří nedílnou součást tématu jako celku. Obsah této části bude tvořit přehled základních pojmů k tématu bydlení.

V praktické části jsou definovány situace v daných oblastech a faktory, které jsou předpokladem k určení výše obvyklého nájemného. Zjištěné údaje jsou diferenciovány pro bytové jednotky 1+1, 2+1 a větší. Zpracované poznatky budou prezentovány do grafické části s vyznačením oblasti, která vystupuje se stejnou výší nájemného.

1 OBECNÉ POJEDNÁNÍ O BYDLENÍ

1.1 Definice pojmu byt, bydlení

Dříve než se začneme věnovat nájemnímu bydlení, je nutné, seznámit se základními pojmy a charakteristikou bydlení jako statku.

K vysvětlení pojmu "byt" můžeme jeho definici čerpat v nepřeberných publikacích. V zásadě však jde o soubor místností, popřípadě jednotlivou obytnou místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena. „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“¹ Byt je především předmětem spotřeby, který vytváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci a rodiny potřebují a chtějí. [1]

Bydlení, jako ekonomický termín, může být z hlediska popisu formulován jako základní spotřební statek, jež lze přirovnat na stejnou úroveň s výživou či odíváním. Jinými slovy, bydlení není normálním spotřebním zbožím, nýbrž nezbytným. Z hlediska jednotlivců je to především charakter statku bydlení - tj. základní spotřební statek, bez něhož není možný život na slušné úrovni. Taktéž je i jednou ze základních lidských potřeb, a proto se v životě člověka vyznačuje zvláštním postavením. Bydlení vytváří prostředí pro rozvíjení rodinného života, řady aktivit, postojů, chování, atd. Ovlivňuje tedy sociální rozvoj člověka a jeho kultivaci daleko více, nežli se často zjednodušeně chápe. Tím se bydlení stává oblastí, která může přinášet významné celospolečenské profity a pravděpodobně i spořit prostředky v jiných oblastech sociální politiky.

Významnou charakteristikou bydlení je rovněž jeho fixace v prostoru, myšleno z pozice charakteru nemovitostí. Oproti většině jiných zboží nemůže být bydlení jednoduše „přeneseno“ někam jinam. Pokud si domácnost pořizuje bydlení, volí mezi kvalitou služeb spojených s bydlením v příslušném místě a dostupnosti svého zaměstnání.

Charakter bydlení a jeho jednotlivých specifík totiž ovlivňuje nejen trh s byty a jednotlivé subjekty vstupující na tento trh, ale zejména podobu bytové politiky. Odvíjí se

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

od něj role státu a způsob jeho zásahů do trhu s byty, tedy konkrétně realizovaná bytová politika státu.

1.2 Trh s byty

Trh s byty nefunguje zcela ideálně, neboť je deformován existencí monopolů, nedokonalou informovaností a dalšími faktory, které od základu transformují ekonomickou tvář uvedeného stavu.

Základním prvkem každé bytové politiky je systém rozdělování a přerozdělování bytů. Tato distribuce a redistribuce se může uskutečňovat buď na základě:

- **administrativního přidělování bytu státními** (nebo veřejnými) orgány podle určitých kritérií nebo
- **prostřednictvím trhu** (tj. prostřednictvím zbožně peněžních mechanismů, kde je rozhodujícím kritériem cena).

První forma, administrativní přidělování bytů vycházející ze zásady „každému podle jeho potřeb“ bývá uplatňována v centrálně řízených ekonomikách. V minulosti byla uplatňována tedy i v České republice. Tyto úvahy se opíraly o prostou logiku, podle ní může být neuspokojená poptávka po bytech odstraněna pouze zvyšováním nabídky. Principiálním nedostatkem této filosofie však bylo nerespektování skutečnosti, že nedostatek bytů je vždy relevantní a lze ho vyjádřit a měřit jen velmi komplikovaně, neboť cena bydlení nevyjadřuje úroveň vynaložených nákladů na pořízení a provoz jednotlivých bytů. Přídělový systém nabízí přímočaré a na první pohled jednoduché řešení. Základním úskalím tohoto řešení je fakt, že administrativně (tj. právním předpisem) stanovené ceny za bydlení neodpovídají nákladům (jsou nižší) a navíc jsou uplatňovány pouze ve státních bytech. Neodpovídají-li ceny nákladům, deformuje se informační funkce ceny a snižuje se racionalita nakládání s byty. Důsledkem je i deformace struktury celkové spotřeby obyvatelstva, neboť nízké ceny umožňují přesouvání výdajů obyvatel do jiných oblastí.

Na rozdíl od předešlého modelu přidělování bytů je proces tržního rozdělování a přerozdělování bytů založen na cenách bydlení, vycházejících z objektivních nákladů. Cenou se tu rozumí cena domu či bytů při prodeji (a koupi) do vlastnictví či cena nájemného, která vzniká v důsledku vzájemného působení nabídky a poptávky. Zde je již respektována skutečnost, že nedostatek / nadbytek bytů je nutno definovat nejen na základě

nabídky – stávajícího bytového fondu, a poptávky – počet cenových domácností, ale zejména s přihlédnutím k jednotlivým faktorům, které je ovlivňují.

Vzájemné působení nabídky a poptávky je předpokladem autoregulačního fungování bytového trhu, avšak ani trh bytů, stejně jako trhy ostatních statků, není uchráněn od některých problémů spojených s jeho fungováním, resp. od selhávání trhu s byty. V oblasti bytů je fungování trhu navíc spojeno s řadou zvláštností, které souvisejí se specifickými vlastnostmi bytů jako zboží. Ve všech moderních společnostech existuje více či méně státem regulovaný bytový trh. Státní zásahy do trhu s byty však musí být prováděny kvalifikovaně tak, aby nepoškozovaly jeho fungování. [4]

1.2.1 Definice pojmu trh s byty, jeho základní rysy a činitelé trhu

Trh s byty se chová jako fungující ekonomický mechanismus, prostřednictvím něhož jsou směňovány statky a služby, které souvisejí s byty a bydlením. Je utvářen nabídkou a poptávkou, výsledkem střetnutí těchto ukazatelů je rovnovážná cena. Ta je tvořena několika ukazateli, především pak polohou bytu a jeho typem. Byty jsou brány ze základu oproti jiným statkům značně specificky, proto také fungování trhu s byty je odlišné. Tyto faktory je možné rozdělit do několika hledisek:

- Vázanost k určité lokalitě – byt není možné volně přemísťovat, je pevně vázán k určitému regionu a jeho specifickému trhu, tento faktor výrazně ovlivňuje cenu.
- Dlouhodobá spotřeba – byty jsou statky s dlouhodobým charakterem. Jejich dlouhodobost je přímo úměrná cenovým předpokladům. Při porovnání s ostatním zbožím je vysoká.
- Diference – každý jednotlivý objekt je v mnoha směrech odlišný. Základními důvody jsou fixovanost na určenou polohu, stáří bytu, účel využití, velikost plochy s užitným charakterem, dostupnost služeb s veřejným zaměřením a mnoho dalších podmínek. Všechny nemovitosti jsou v jistém pohledu originálním prvkem, který si mohou být více či méně podobné, ne však shodné.
- Prostředek k uspokojení lidských potřeb – tuto nutnost vyjadřuje bydlení jedinců, na základě uvedené potřeby jsou uspokojovány a rozvíjeny následné lidské potřeby a tím také rozvoj celé společnosti jako ovlivňujícího celku.

- Nákladovost s převodem bytu – jednotlivé transakce s byty, týkající se koupě či prodeje je spojen s jistými finančními náklady. Náklady jsou brány v potaz při samotném výběru bydlení. Náklady spojené s vyšší cenovou dostupností vznikají zejména při pořízení bytu s využitím služeb realitního makléře, či společnosti zabývající se problematikou prodejem/koupí realit.
- Dostupné informace účastníkům trhu – v určitý okamžik nejsou kupující a prodávající schopni disponovat kompletními informacemi o cenových podmínkách pro uskutečnění transakce, z důvodů jejich nezkušenosti s prodejem bytu. Tato procedura je v oblasti evidence vlastníka nadmíru složitá pro obě strany.
- Volba financování – z důvodu vysoké ceny bytů je pro většinu účastníků nemožné platit hotově. Trh s byty i pro tuto skutečnost určuje specifické způsoby financování, např. hypotéky, úvěry a stavební spoření. Některé zájemce může od této aktivity odradit dlouhodobý problém s finančním zatížením.
- Směr trhu – oproti běžnému trhu je u prodeje/koupě bytů proces rychlého vyrovnání tržního prostředí dosti pomalejší. Zde se v případě nerovnovážného stavu pomaleji vyrovnává nabídka s poptávkou. Tento vývoj je daleko složitější specifikovat, efekt se může dostavit později nebo naopak může dojít k prudkým změnám. Nedostatek se obtížně nahrazuje. Byty, jejichž celková rozloha je fixně stanovena není možné vyrobit ani transportovat.

Většina všech účastníků, kteří se na trhu s byty pohybují, mají omezené záměry – prodat nebo koupit. V tomto případě je nabídka a poptávka po vlastnictví bytu. Druhý typ účastníků jsou ti, kteří směřují svůj zájem k užívání bytu, ne k jeho vlastnictví. Zde jde o nabídku a poptávku po nájmu a podnájmu. Sřet nabídky a poptávky v případě vlastnictví bytu je zisk ceny samostatného objektu. Při sřetu nabídky a poptávky u nájmu je výsledkem tržní nájem bytu.

1.2.2 Poptávka po bydlení

Poptávku po bydlení je možné charakterizovat jako počet všech poptávaných nemovitostí ke koupi či pronájmu, které si chtějí kupující pořídit, v daném čase na určitém místě. Poptávající si vybírají mezi bydlením nájemním a vlastnickým. Mezi další rozhodující faktory výběru patří velikost, stáří, parametry místností, vybavení, okolí,

orientace ke světovým stranám apod. Syntézou těchto poptávek vzniká poptávka jednotlivce nebo celé domácnosti.

Základní otázkou při vstupu na trh s bydlením je pro poptávající tzv. tenure choice (v překladu „volba držby“). Znamená to tedy, zda zvolit bydlení nájemní nebo vlastnické. Vzhledem k tomu, že bydlení patří mezi zboží dlouhodobé spotřeby, je při výběru nutné zvážit finanční faktory, například současný a očekávaný budoucí příjem domácností, možné zhodnocení investice v budoucnu, ale také faktory demografické a sociální, jako třeba status domácnosti nebo demografické trendy (věk, porodnost) či ekonomickou aktivitu poptávajícího. Výběr formy bydlení ovlivňuje i bytová politika státu anebo legislativní ochrana nájemních práv. Na trhu bydlení v ČR je spíše preferováno vlastnické bydlení z důvodu zakořeněnosti vlastnického práva. [4]

Poptávka po bydlení je však věcí značně individuální – každý subjekt na trhu má jiné představy a nároky na bydlení. Souhrnným ukazatelem je agregátní poptávka. Agregátní poptávka je určena množstvím bytů, které si chtějí subjekty koupit či pronajmout, a cenou, kterou jsou ochotni za daný objekt zaplatit. V případě koupě bytu do vlastnictví se cena označuje jako tržní cena bytu. V případě nájemního bydlení hovoříme o tržní výši nájmu. [1]

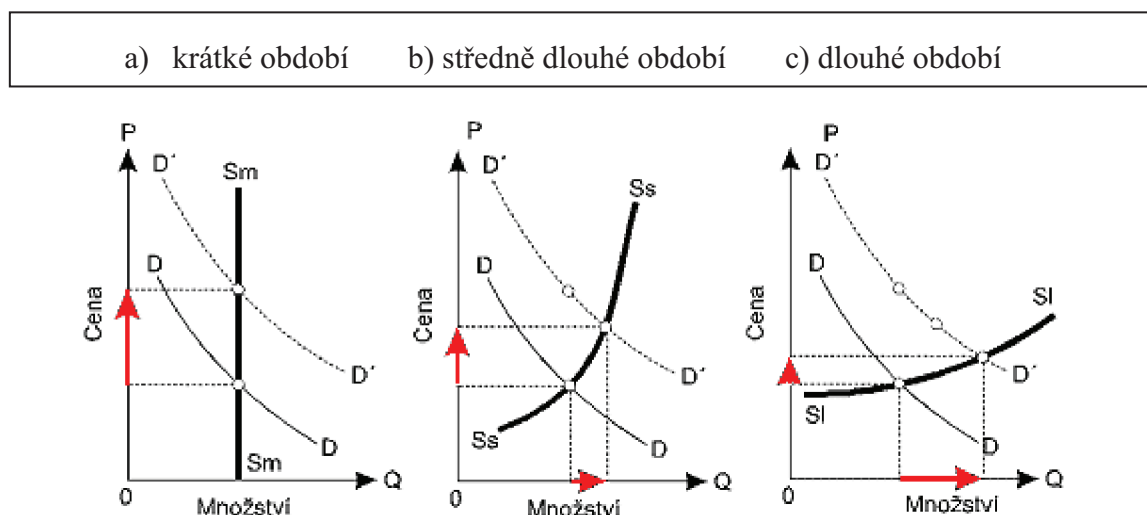
1.2.3 Nabídka bydlení

Nabídka bydlení představuje ochotu prodat určité množství nemovitostí uspokojujících potřebu po bydlení při dané ceně v daném časovém období na daném místě. Jinými slovy tak nabídka představuje závislost mezi cenou nemovitosti a nabízeným množstvím nemovitosti, které jsou prodávající ochotni prodat při určité ceně.

Nabídka bytů je představována byty nově postavenými a byty uvolněnými (dříve užívanými).

Nabídková křivka bydlení se liší v krátkém, středně dlouhém a dlouhém období. V krátkém období je nabídková křivka svislá, a nabídka je nezděná považována za cenově neelastickou. Počet bytů je konstantní a vzhledem k dlouhému procesu výstavby nových bytů (koupě pozemku, investice do infrastruktury, potřebná povolení, samotná výstavba) není možno ihned nabídnout větší počet bytů. Ve středně dlouhém období již může nabídka omezeně zareagovat na zvýšenou poptávku. A to novými postupy, které však nevyžadují další nákladné investice do změny územních plánů nebo vybudování infrastruktury. Bytový fond může být rozšířen o přístavby, nástavby, rekonstruované byty apod. V dlouhém období

by v případě dokonale konkurenčního tržního prostředí byla nabídka dokonale elastická. To proto, že jsou dostatečné časové možnosti, aby bylo možno zapojit všechny vstupy do nové výstavby. Jsou možné změny v územním plánu, koupě a zasíťování pozemku i samotná výstavba nových nemovitostí. Dokonale konkurenční prostředí však předpokládá stejnou efektivnost firem na trhu a dlouhodobě dokonale cenově elastickou nabídku jednotlivých výrobních vstupů. Vzhledem k neexistenci takových podmínek není nabídka v dlouhém období absolutně elastická, ale má určitý sklon.

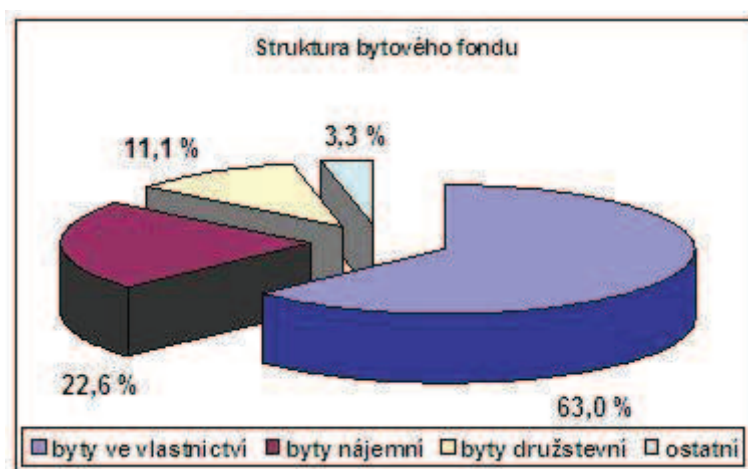


Obrázek č. 1, Zdroj: Mikroekonomie bydlení, Ing. Mgr. Martin LUX, 2002

2 NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemní bydlení je druhou nejrozšířenější formou bydlení v České republice (na prvním místě je bydlení vlastnické). Nájemní bydlení se z majetkového hlediska dále dělí na nájemní byty ve vlastnictví státu a ve vlastnictví soukromého sektoru. Tyto nájemní byty pronajímá obec, popř. jiný zainteresovaný subjekt. Nájemní bydlení ve vlastnictví obcí z obecného hlediska převyšuje počet nájemních bytů ve vlastnictví soukromého sektoru. I přes tuto skutečnost však není snadné tyto byty získat. V přidělování nájemních bytů ve vlastnictví státu se bere ohled na sociální potřebnost žadatelů. Bydlení v pronajímaných bytech za účelem komerčního účelu znamená přivýdělek třetí osoby, tedy připočtení přírážkové marže k ostatním výdajům. [5]

Dle statistických údajů Ministerstva pro místní rozvoj ČR (šetření ČSÚ publikovaného v roce 2010) bydlí v nájemním bytě 22,6% obyvatelstva ČR.²



Obrázek č. 2, Zdroj: webové stránky ČSÚ, www.czso.cz

Obecně se nájemní bydlení dělí na „tzv. *soukromý (ziskový) nájemní sektor a tzv. neziskový (veřejný) sektor, který bývá označován jako sektor sociální*“³.

² Zdroj ze statistiky MMR

³ VALENTOVÁ, Božena, KOHOUT, Jaroslav. *Bydlení a bytová politika v Evropské unii*. Praha : MMR ČR, 1997. 76 s. Str.35

V ČR se neziskový sektor označuje také jako obecní, protože tyto byty jsou z velké většiny ve vlastnictví obcí.[6]

Výhody:

- Vhodné pro krátkodobé bydlení
- Nulové pořizovací náklady
- Vysoká mobilita

Nevýhody:

- Nemožnost disponování s bytem
- Platby za nájem jsou nenávratnou investicí
- Vysoké tržní nájemné

Nájemní bydlení je charakteristické svou nenáročností na vstupní kapitál nájemníka. Především z tohoto důvodu se v tomto sektoru nalézají větší procentní zastoupení domácností s nižšími a středními příjmy než u bydlení vlastnického. Nájemní bydlení je také preferováno spíše mladými lidmi, protože jim umožňuje flexibilněji reagovat na měnící se životní podmínky (např. studium). Tento typ bydlení je převážně ve městech v bytových domech. Cena za užívání nájemního bytu se liší na základě určitých faktorů. Patří mezi ně například poloha, kvalita bytu, velikost obytné plochy bytu a příslušenství, okolní vlivy, náklady na údržbu, výše daně z nemovitosti, výnos státních dluhopisů, inflace, legislativa, prodejní cena ostatních nemovitostí a další.

„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.“⁴

Důvodem pro jeho ochranu je fakt, že potřeba bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Tato ochrana je dána zejména omezením možnosti pronajímatele nájem bytu vypovědět v jiných případech, než které jsou stanoveny zákonem.

⁴ FIALA, Josef; KORECKÁ, Vlasta. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha : Linde, 2005. s. 85

Vývoj nájemního bydlení

Nájemní bydlení historicky vznikalo a převažovalo již před první světovou válkou v industrializovaných zemích a zajišťovalo především ve městech zajištění bydlení pro masu dělníků v továrnách. Toto bydlení zajišťovali pouze soukromí investoři (především z řad majitelů průmyslových výrobních továren). Tito investoři stavěli byty bez státních dotací a z vlastního kapitálu.

Jednalo by se tedy o fungující trh s nájemním bydlením s vlastním vývojem, jehož kontinuita byla narušena po roce 1945 – nově vzniká až od roku 1989.

2.1 Nájem bytu

Mezi pojmové znaky institutu nájmu bytu patří zejména přenechání do užívání, přičemž předmětem právního vztahu je zde byt, dále dočasnost a úplatnost tohoto vztahu. Nájem bytu lze sjednat na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pokud není doba nájmu výslovně určena, platí, že je nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou. Pokud by byl byt přenechán do užívání bezplatně, nejednalo by se již o nájem bytu, ale o výpůjčku.

Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatelem může být osoba fyzická i právnická (např. družstvo, obchodní společnost založená dle občanského zákoníku, ale také obec či stát), v zásadě jím je vlastník domu nebo 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.“⁵ 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.

2.1.1 Vznik nájmu bytu

Nájem bytu může vzniknout buď na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo též ze zákona, nastane-li právní skutečnost zákonem

⁵ FIALA, Josef; KORECKÁ, Vlasta. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha : Linde, 2005. s. 95

vymezená. Mezi takové právní skutečnosti patří uzavření manželství s nájemcem bytu, smrt nájemce bytu, trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu a v neposlední řadě transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu.

Nejčastějším způsobem vzniku nájmu bytu je právě uzavření nájemní smlouvy. Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon, řídí se tedy obecnými ustanoveními o právních úkonech, obsažených v § 34 a násl. Občanského zákoníku. Jelikož se jedná o smlouvu typovou dle OZ, jsou pro ni dány zvláštní náležitosti, jejichž absence či nedostatek některé z nich působí absolutní neplatnost nájemní smlouvy.

2.1.2 Náležitosti nájemní smlouvy

- označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jejich užívání

Pronajímáný byt musí být konkrétně určen, aby bylo možné jeho odlišení od jiných bytů – děje se tak zpravidla označením čísla bytu, podlaží, čísla popisného a orientačního domu a označením ulice a obce, ve které se byt nachází. Je také třeba vymezit příslušenství bytu – zejména jeho umístění v domě, pokud se nachází mimo prostory bytu.

- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

Co se týče dohody o nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu, je možné v nájemní smlouvě přímo dohodnout buď konkrétní částku, což je obecně považováno za lepší variantu, která nepřipouští případný spor ohledně výše úhrad nebo také způsob jejich výpočtu. Je žádoucí v nájemní smlouvě dohodnout také splatnost jednotlivých plateb. S účinností od 31. března 2006 je v § 686a OZ zakotveno též právo pronajímatele při sjednávání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil kauci, která má funkci zajišťovacího prostředku, zabezpečujícího úhradu pronajímatelových pohledávek vznikajících v souvislosti s nájmem bytu vůči nájemci.

Jak je z výše uvedeného patrné, nájemní smlouva, stejně jako smlouva obecně, vychází z principu autonomie vůle na straně nájemce i pronajímatele. Předpokládá se, že nájem bytu založený tímto způsobem je výhodný pro obě strany, jelikož obě strany souhlasí s jeho obsahem. Zcela jiná je však situace, kdy nájem bytu vznikl na základě komunistického dekretu nebo jeho přechodem po smrti nájemce. V tomto případě, kdy vlastník bytu nájemce v podstatě „podědí“, je mu nejen upřeno základní právo si nájemce sám vybrat a vyvarovat se tak nájemního vztahu například s neplatičem nebo osobou, která

jiným způsobem porušuje svoje povinnosti z nájmu bytu vyplývající (je všeobecně známo, že neplatiči nájemného se rekrutují hlavně z řad dekretem obdařených nájemníků), ale také možnost dohody o výši nájemného, je zde pronajímateli upřena.

2.2 Faktory ovlivňující výši nájmu

- poloha bytu

Odlišnosti v poloze bytu je možné posuzovat jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality. V rámci širších geografických vztahů hodnotíme velikost obce (počet obyvatel, rozloha), význam obce (správa, hospodářství, obchod a služby, bydlení, zdravotnictví, školství, doprava, sport, kultura, příroda, kvalita životního prostředí, sídlo dominantního výrobce, přírodní zdroje, vztah k zahraničí apod.). V konkrétní lokalitě porovnáváme mimo jiné umístění nemovitosti (bytu) v rámci obce, urbanistické vztahy k okolí, dopravní dostupnost a parkovací možnosti, orientaci ke světovým stranám, ostatní vlivy okolí.

- velikost bytů (plocha, počet místností)

Čím větší obydlí, tím vyšší bude skutečné nájemné. Nájemné za metr čtvereční však s velikostí bytu klesá.

- vybavenost bytu (kvalita)

Dalším důležitým činitelem je např. existence balkonu/terasy, speciální podlahy, krb, ústřední topení, klimatizace, tepelné a zvukové izolace, garáž, výtah, bazén, zahrada. Důležitým faktorem je i staří bytu a budovy, ve které se byt nachází.

2.3 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.

2.3.1 Porovnávací způsob

V případě porovnávacího způsobu se při výpočtu nájmu vychází ze známých inzerovaných pronájmů u obdobných nemovitostí v dané, či srovnatelné lokalitě. Provede 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.

2.3.2 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.

2.3.3 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.“⁶

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 čistý 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]

Jako výdaje na dosažení příjmu je nutno uvažovat:

- daň z nemovitostí,

⁶ Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008, s. 636

- 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 velikou, 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]

2.3.4 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.

3 ANALÝZA TRHU A JEHO BYTOVÝ FOND

Předmětem analýzy je statutární město Brno. Brno je centrem jižní Moravy a krajské město Jihomoravského kraje. S téměř 400 000 obyvateli je po Praze druhým největším městem České republiky. Brno je přirozeným správním, obchodním, průmyslovým a kulturním centrem. Má výborné dopravní spojení jak silniční (dálnice D1, D2), tak železniční (brněnský železniční uzel je zařazen do projektu sítě evropských vysokorychlostních tratí). Významná je zde díky mezinárodnímu letišti I. kategorie v Tuřanech také letecká doprava a v neposlední řadě také Městská hromadná doprava (tramvaje, trolejbusy, autobusy).

Sídlí zde správní instituce celostátního významu:

- Nejvyšší soud ČR
- Ústavní soud ČR
- Nejvyšší státní zastupitelství ČR
- Ministerstvo pro hospodářskou soutěž

Město Brno je významným centrem zdravotnictví (vysoce specializovaná pracoviště), kultury (stálé divadelní scény, muzea, galerie, výstavní síně, kina, kulturní památky) i vzdělání (odborné střední i vysoké školy) a kulturního vyžití.

Ve městě Brně je z hlediska obchodního významné Brněnské výstaviště, kde se tradičně pořádá velké množství výstav. V blízkosti města (v dosahu MHD) se nachází přehradní vodní nádrž, která je vyhledávanou rekreační oblastí. Brno jako takové je obklopeno zelení příměstských lesů.

Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých městských částí a primátor města Brna.

Brno se člení na 29 samosprávných městských částí. Každá z nich má vlastní volené zastupitelstvo, radu a starostu, znak a vlajku.

Městské části:

Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Černovice, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Jih, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Nový Lískovec, Ořešín, Řečkovice a Mokrá Hora, Sever, Slatina, Starý Lískovec, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín, Židenice



Obrázek č. 3, Zdroj: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/>

..

Druhy ploch na území města Brna (v hektarech)

Plocha městského území celkem: 23 020

Zastavěná plocha: 2 136

Komunikace a dopravní plochy: 1 400

Hospodářské a zahradní plochy: 8 355

Lesní plochy a pozemky: 6 359

Vodní plochy: 447

Ostatní plochy: 4323

Zdroj : Brno Business 1/99

Pro informaci uvádím oficiální regulované nájemné v městských bytech.

Tab. č. 1

Výše nájmu v obecních bytech v jednotlivých městských částech v roce 2010	
	Kč/m ²
Slatina	54,00
Řečkovice	75,17
Černovice	62,00
Líšeň	50,40
Brno - Střed (kú Trnitá)	24,90
Brno - Střed (kú město Brno)	48,09
Brno - Sever	46,00
Medlánky	66,00
Komín	74,51
Tuřany	75,00
Vinohrady	43,37
Nový Lískovec (regenerované byty)	49,75
Nový Lískovec (ostatní byty)	44,05
Královo Pole (byt kategorie standard)	79,30
Starý Lískovec	52,00
Jundrov	52,92
Židenice (byt 1. kategorie)	85,42
Kohoutovice	43,50
Bystrc	49,00
Žabovřesky	90,00
Maloměřice, Obřany	62,00-67,00

Zdroj: Informace, které Statutární město Brno zveřejnilo v celostátním tisku (MF Dnes)

3.1 Charakteristika bytového fondu v Brně

- vlastnická struktura bytového fondu se po probíhající transformaci vlastnických vztahů přibližuje poměrům v obdobných evropských městech
- počet bytů v poměru na 1 obyvatele stále zaostává za vyspělými evropskými zeměmi
- zvyšuje se průměrné stáří bytového fondu
- neexistuje dostatečný trh bytů, cena nových bytů v osobním vlastnictví prudce stoupla a každoročně nadále stoupá. Nabídka je sice v rovnováze s poptávkou, byty jsou však velmi drahé a pro většinu obyvatel nedostupné. Omezená nabídka volných nájemních bytů znamená malou dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových skupinách
- ceny nájemního bydlení (v obecních bytech) jsou stále deformovány a pro vlastníka domu nedosahují nákladů nutných k provozu a údržbě domu

Úkolem Strategie bydlení města Brna je zejména vytvářet vhodné právní, institucionální a ekonomické prostředí pro rozvoj bydlení, pro hladké fungování trhu s byty a pro uspokojování bytové potřeby obyvatel města v přiměřeném standardu bydlení. Současným cílem je rovněž dosáhnout dostatečné míry dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

Možné změny:

- 1) podporovat uchování a regeneraci stávajícího bytového fondu (rekonstrukce a modernizace, zlepšení správy bytového fondu)
- 2) podporovat všechny formy nové bytové výstavby (včasná příprava územně plánovací dokumentace, preference lokalit s kvalitním životním prostředím, podpora nové bytové výstavby pro cílové skupiny obyvatel, diferenciací cen obecních pozemků poskytovaných pro novou bytovou výstavbu v závislosti na druhu výstavby,...)
- 3) podporovat rozvoj trhu s byty (dokončení deregulace nájemného v obecních bytech, urychlení převodu stanovené části obecního bytového fondu do soukromého vlastnictví, zvýšení informovanosti obyvatelstva o možnostech řešení bytové otázky)
- 4) podporovat bydlení pro specifické skupiny obyvatel
- 5) spolupracovat s obyvatelstvem a jinými subjekty

Základní trendy vyjadřující stav v oblasti bydlení v Brně

Objem nové výstavby stále nenaplnjuje očekávání a potřeby obyvatel města. Oproti roku 2001 je sice dostatek soukromých projektů nové bytové výstavby, ta se ale stává pro velkou část domácností ekonomicky nedostupnou.

Převážná část obyvatel žije a bude žít v bytových domech, je tedy nutné se zaměřit na tuto formu bydlení. I přes významné investice do stávajícího bytového fondu a opravy bytových domů v souvislosti s prodejem obecních bytových domů přetrvává zanedbanost bytového fondu. Téměř 14% bytových domů s počtem cca 10,5 tis. bytu je starších než 90 let, dalších 27% bytových domů s počtem cca 22,5 tis. bytu bylo postaveno v období 1920 - 1945, tomu odpovídá i jejich stavebně - technický stav.

Přetrvává potřeba regenerace stávajícího panelového bytového fondu vzhledem k jeho stáří a technickému stavu, (více jak 65 tis. bytu z toho 20,5 tis. je v majetku města).

Jejich počet se nebude zásadně zvyšovat ani snižovat, ovšem technický stav těchto bytů vzhledem k jejich životnosti vyžaduje nadále postupnou regeneraci.

Zvyšuje se počet obyvatelstva v postproduktivním věku, což vede ke zvyšující se poptávce po specifických formách bydlení, zejména po bytech v domech s pečovatelskou službou a po malometrážních bezbariérových a speciálně upravených bytech, v nichž se prodlužuje délka schopnosti seniora žít v bytě relativně soběstačně.

Na trhu s byty je již velká nabídka volných bytů, zvyšuje se ale poptávka po levném bydlení a po malých bytech. Rovněž se každoročně zvyšují celkové náklady domácností na bydlení, což vede ke zvyšujícímu se počtu dlužníků nájemného.

Za posledních 7 let se rozvinul výrazně trh s byty a je dostatečná nabídka bytu do osobního vlastnictví.

Nabídka volných nájemních bytu ale stále není dostatečná a ve vazbě na probíhající deregulaci nájemného se snižuje dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových vrstvách.

Pokračuje prodej obecního bytového fondu v souladu se záměrem města prodat celkově cca 46% bytového fondu v majetku města a zachovat obecní bytový fond ve výši cca 15% z celkového počtu bytů v Brně. Poslední nabídka prodeje by měla být podle současného harmonogramu realizovaná v závěru roku 2011.

S rychlým rozvojem trhu s byty se rozšířily možnosti obyvatel řešit bytovou situaci vlastními silami, nicméně podíl osob spoléhajících se na řešení bytové situace z úrovně města je stále vysoký. Městské části evidují v současné době cca 4,5 tis. žadatelů o obecní byt, což je méně oproti roku 2001, kdy bylo evidováno cca 8 tis. žadatelů.

V zájmu zachování bytové funkce v historickém jádru města a v dalších centrech městských částí je nutné udržet optimální bytový fond v těchto lokalitách.

Zvyšuje se poptávka po bydlení v centru města a v atraktivních lokalitách, naopak začíná klesat zájem o bydlení v panelových domech, zejména v lokalitách, které nejsou revitalizované a nemají opravené a zateplené domy, nemají dostatečné možnosti parkování nebo mají horší dopravní dostupnost.

Zdroj: STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA, www.brno.cz

Oblast kvality bytového fondu

Silné stránky

- kvalitní lokality v centru (vysoký potenciál pro výstavbu bydlení v centru)
- postupné opravy stávajícího bytového fondu (zejména fasád)
- dlouhodobé zabezpečení zásobování teplem
- kvalitní přírodní prostředí okrajových lokalit
- propojenost sídlišť a ostatních okrajových částí s centrem ekologickou dopravou
- převaha objektů bydlení z tradičních stavebních materiálů
- struktura vlastnictví bytového fondu se mění a přibližuje poměrům v obdobných evropských městech (zvyšuje se podíl domů v soukromém vlastnictví)

Slabé stránky

- přetrvávající mono-funkčnost panelových sídlišť
- velká zanedbanost bytového fondu, nedostatečná výše investic do oprav stávajícího bytového sektoru
- vysoké procento panelové výstavby

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, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk. Data a informace jsem sbírala v období od ledna 2011 do dubna 2011, zdrojem byly skutečně uzavřené nájemní smlouvy a nabízené pronájmy bytů (ze strany vlastníků) i prostřednictvím realitních kanceláří.

3.1.1 Byty o velikosti 1+1, 1+kk

V rámci této podkapitoly jsou srovnávány realizované a nabídkové ceny pronájmů bytů ve vybraných lokalitách o velikosti 1+1, 1+kk.

3.1.2 Byty o velikosti 2+1, 2+kk

V této části jsou uvedeny a srovnány realizované a nabídkové ceny pronájmů bytů 2+1, 2+kk v Brně. Následně jsou data vyhodnocena a posouzena.

3.1.3 Byty o velikosti 3+1, 3+kk

V rámci této podkapitoly jsou srovnávány realizované a nabídkové ceny pronájmů bytů ve vybraných lokalitách o velikosti 3+1, 3+kk.

3.1.4 Byty o velikosti 4+1, 4+kk

V této části jsou uvedeny a srovnány realizované a nabídkové ceny pronájmů bytů 4+1, 4+kk v Brně. Následně jsou data vyhodnocena a posouzena.

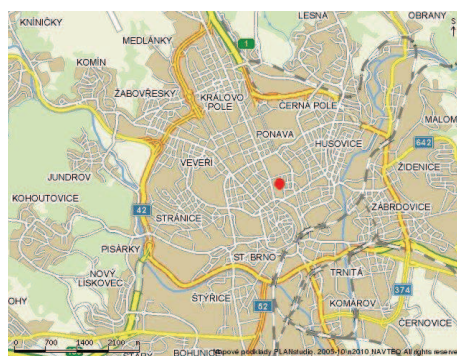
Podrobný popis výše uvedených oddílů následuje.

3.1.1 Přehled pronajímaných bytů dispozice 1+1, 1+kk

Byt č. 1 Tato bytová jednotka o velikosti 1+1 se nachází na ulici Třída kapitána Jaroše 39b. Byt, který se nachází v cihlové budově, má celkovou výměru 50 m². Byt je umístěn ve 2. podlaží (z celkového počtu 5. podlaží). Byt je nezařízený. Byt se nachází v centru Brna. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou vzhledem k dostupnosti.

Cena: 3 244,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

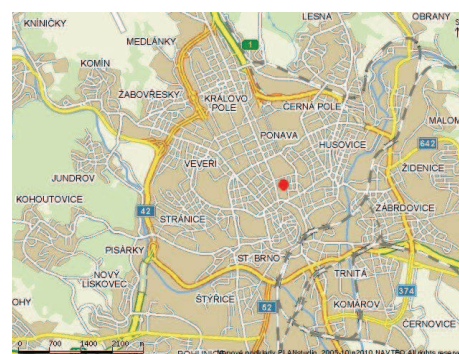
Zdroj: EZRA reality – správa nemovitostí



Byt č. 2 Tato bytová jednotka o velikosti 1+1 se nachází na ulici Třída kapitána Jaroše 39b. Byt, který se nachází v cihlové budově, má celkovou výměru 55 m². Byt je umístěn ve 4. podlaží (z celkového počtu 5. podlaží). Byt je nezařízený. Byt se nachází v centru Brna. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou vzhledem k dostupnosti.

Cena: 5 400,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

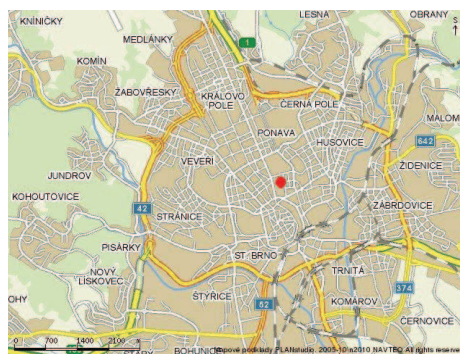
Zdroj: EZRA reality – správa nemovitostí



Byt č. 3 Tento byt o velikosti 1+1 se nachází v řadovém domě v zástavbě obytných domů na ulici Soudní. Celková užitná plocha je 45 m². Byt nemá sklep ani balkon. Byt je umístěn v 1. podlaží. Budova má celkem 4. podlaží, je bez výtahu. Byt je běžně vybaven. Dobrá dostupnost MHD i poměrně malá vzdálenost od centra.

Cena: 6 700,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

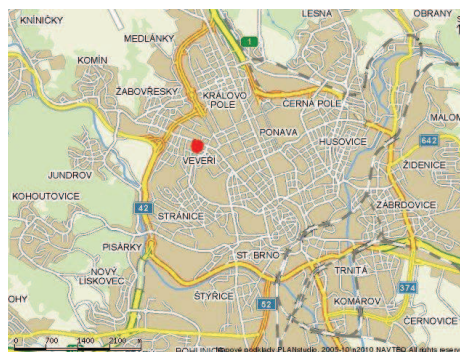
Zdroj: vlastník



Byt č. 4 Pronájem prostorného bytu 1+1 na ulici Botanické. Jedná se o zrekonstruovaný byt o celkové ploše 55 m². V bytě jsou zrenovované parkety, luxusní kuchyňská linka. K bytu náleží 2 komory a balkon umístěný do parku.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

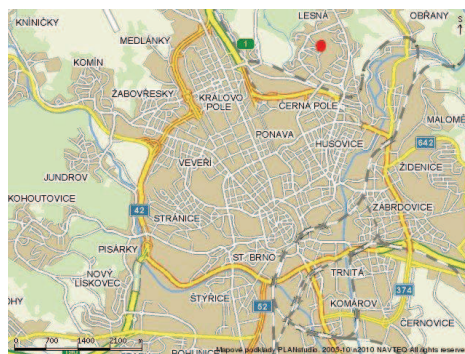
Zdroj: Dumrealit.cz



Byt č. 5 Pronájem bytu 1+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 29 m² v panelovém domě v žádané lokalitě. Byt je po rekonstrukci, nová kuchyň a koupelna. Výborný stav. Plně vybaven novým moderním nábytkem. Nájem činí 7000,- včetně inkasa. Výborná dostupnost. Byt je umístěn ve 3. patře. Tato lokalita je velmi atraktivní pro všechny věkové kategorie z důvodu blízkosti lesoparku. Dobrá dostupnost MHD.

Cena: 7 000,- Kč za měsíc (cena požadovaná)

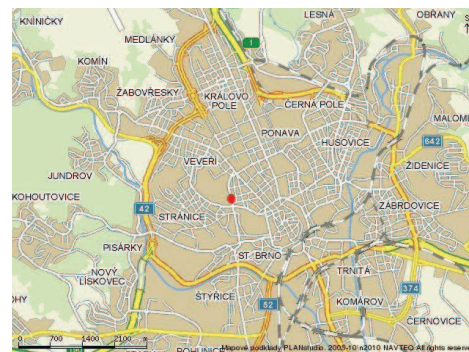
Zdroj: Michaela Hulínová



Byt č. 6 Pronájem nadstandardní novostavby velkého bytu 1+kk v centru Brna na ulici Úvoz v blízkosti Mendlova náměstí. Byt, který je umístěn v cihlové budově má výměru 47 m², a je vybaven kuchyňskou linkou, troubou se sklokeramickou deskou. Jinak není zařízený (pouze velká vestavěná skříň). Celý byt včetně lodžie je otočen do klidové části. Byt je osobním vlastnictví a je umístěn ve 4. podlaží. Umístění bytu je v hlediska polohy (dostupnosti) ve velmi dobré lokalitě.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

Zdroj: BÍLÝ.REALITY



Byt č. 7 Pronájem panelový bytu 1+1 o velikosti 28 m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2. patře v žádané lokalitě. Dům je po revitalizaci (zateplení budovy, fasáda, nové stupačky, balkón, plastová okna). Součástí bytu je plně vybavena kuchyňská linka s plynovým sporákem a stolem. V pokoji jsou parkety, v kuchyni, koupelně a předsíni je lino. WC a koupelna samostatné. Lze využívat sklep. Atraktivní lokalita, v blízkosti je veškerá občanská vybavenost, MHD.

Cena: 9 000,- Kč za měsíc / 2 podnájemníci (cena požadovaná)

Zdroj: OKNO NEMOVITOSTÍ, s.r.o.



Byt č. 8 Pronájem velmi pěkného bytu 1+1 v panelovém domě v Brně - Kohoutovicích (ulice Bellova), po částečné rekonstrukci, nezařízený pouze nová kuchyňská linka včetně sporáku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 4. patře. Užitná plocha je 33 m². Klidná, vzdálenější lokalita od centra, avšak s dobrou občanskou vybaveností.

Cena: 5 500,- Kč za měsíc + 2 000,- Kč inkaso (cena požadovaná)

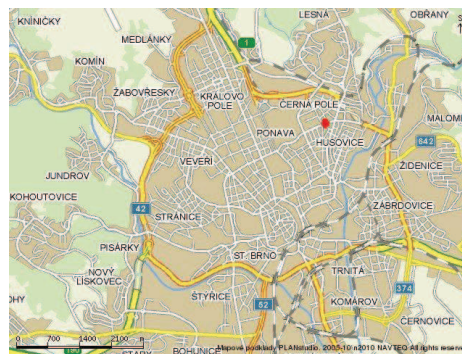
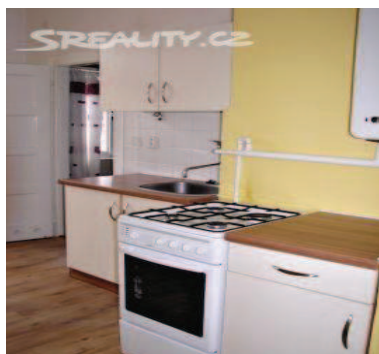
Zdroj: VAŠSTAV, s.r.o.



Byt č. 9 Pronájem cihlového bytu 1+1 ve 3. patře. Celková plocha činí 46 m². Byt se nachází v blízkosti centra na ulici Provazníkova. Byt je v osobním vlastnictví, nezařízený. Kuchyně: kuchyňská linka, varná deska, lednice. Koupelna: sprchový kout, umyvadlo, samostatné WC, nové podlahy.

Cena: 6 900,- Kč za měsíc (cena požadovaná)

Zdroj: VAŠTAV, s.r.o.



Byt č. 10 Pronájem zrekonstruovaného zařízeného bytu 1+1 o celkové ploše 45 m² v městské části Brno - Královo Pole, část obce Ponava. Jedná se o byt v klasickém rekonstruovaném nájemním domě ve 2. podlaží. Dispozice: nová kuchyňská linka se spotřebiči, sporák a trouba, lednice, jídelní stůl a židle, pohovka, křesla, postel, TV + TV stolek, sprchový kout, samostatné WC.

Cena: 7 900,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

Zdroj: REAL SPEKTRUM, a.s.



Byt č. 11 Pronájem zařízeného bytu 1+1 Brno – Juliánov, ulice Krásného. Byt je umístěn v panelovém domě v 1. podlaží. Celková plocha je 35 m². Dispozice: kuchyňská linka se spotřebiči, kompletně vybaveno nábytkem, TV, varná konvice, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem, k dispozici sklep.

Cena: 6 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

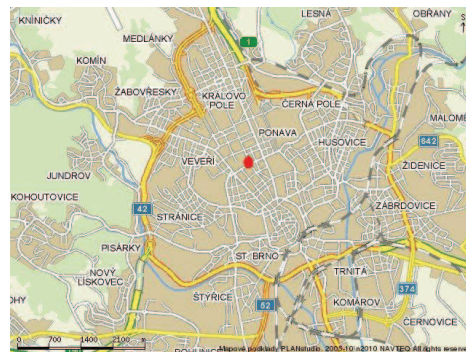
Zdroj: REAL SPEKTRUM, a.s.



Byt č. 12 Pronájem částečně zařízeného bytu o velikosti 1+1, který se nachází v 1. podlaží v cihlovém domě na ulici Kotlářská. Byt je prostorný, celková plocha 33 m². Má novější kuchyňskou linku a nachází se v bezprostřední blízkosti Lužáneckého parku. Dispozice: novější kuchyňská linka, plynový sporák, elektrická trouba, lednice, pračka, stůl, dvě židle, psací stůl, police, šatní skříň, plastová okna, žaluzie.

Cena: 6 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

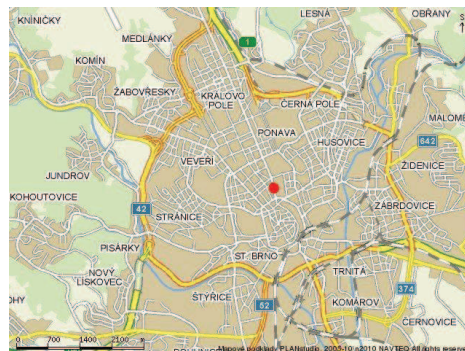
Zdroj: REAL SPEKTRUM, a.s.



Byt č. 13 Pronájem nově zbudované bytové jednotky o velikosti 1+kk s balkonem a sklepem nacházející se v klidné lokalitě centra Brna s přístupem z pasáže hotelu Slovan nebo z ulice Mezířka. Celková plocha: 42,3 m², balkon: 5,6 m². Byt je umístěn v přízemí. Vybavení: kuchyňská linka se sporákem a digestoří, lednice, 2x stůl, židle, vestavěný regálový systém (hala), světla.

Cena: 8 500,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

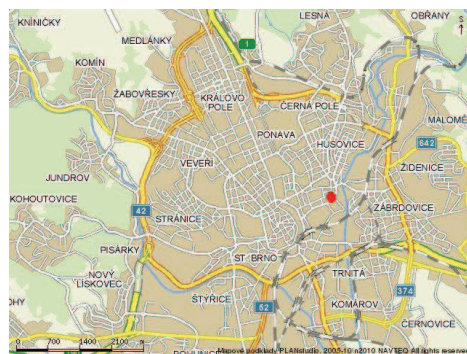
Zdroj: REAL SPEKTRUM, a.s.



Byt č. 14 Pronájem kompletně zařízeného bytu v osobním vlastnictví 1+kk v blízkosti centra města. Byt je v domě, který prošel kompletní rekonstrukcí. Byt je umístěn ve 3. podlaží, celková plocha je 34 m². Vybavení bytu je nové a nadstandardní. K bytu náleží parkovací stání v uzavřeném objektu a sklep.

Cena: 8 600,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

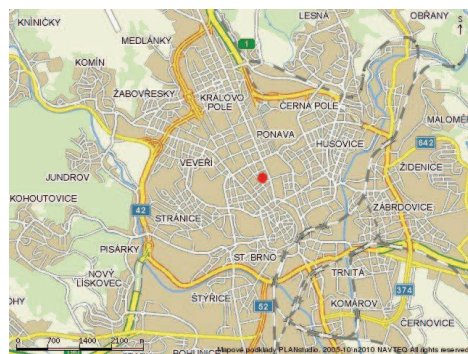
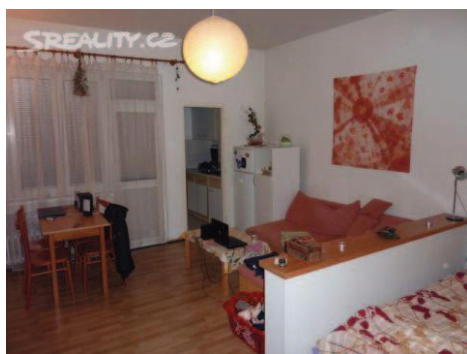
Zdroj: REAL SPEKTRUM, a.s.



Byt č. 15 Nabízíme pronájem zařízeného bytu 1+kk o celkové ploše 36 m² s prostorným balkónem a výbornou dostupností do centra (i pěší). Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu s výtahem, v pěkném a klidném prostředí. Jsou zde plastová okna, koupelna s vanou, podlahová krytina – parkety (předsín), dlažba (koupelna, WC, kuchyňka), laminátová plovoucí podlaha (pokoj).

Cena: 8 500,- Kč za měsíc (cena požadovaná)

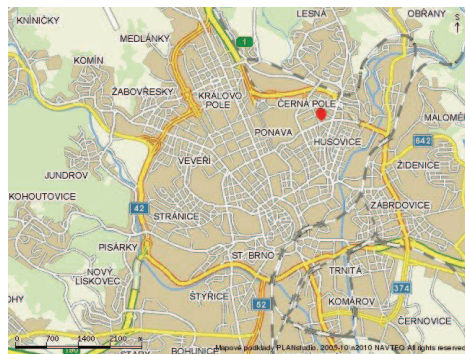
Zdroj: Ivo Otáhal



Byt č. 16 Pronájem 1+1, Brno - Černá Pole. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve 3. patře cihlové budovy bez výtahu. Celková plocha bytu činí cca 25 m². Díky vnitřnímu zateplení v bytě velmi nízké náklady. Výborná lokalita s dobrou dostupností do centra, dobrá občanská vybavenost.

Cena: 6 500,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

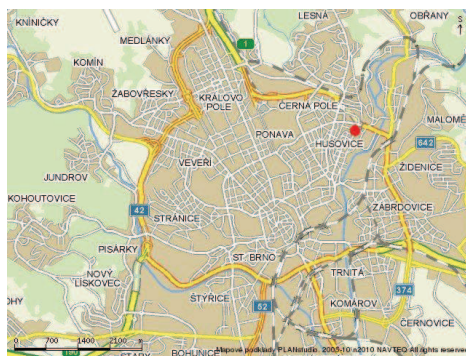
Zdroj: VIVA INVESTMENT GROUP s.r.o



Byt č. 17 Pronájem 1+kk v OV s velkou terasou, která je směřována do vnitrobloku na ulici Hálkova, Brno - Husovice. Byt se nachází v 1. patře cihlové novostavby. Před měsícem dům kolaudován. Celková plocha bytu cca 32 m². Vše nové! V přízemí uzamykatelné prostory k využití pro umístění lyží, kol,... Dům zateplen, okna plastová (žaluzie). V blízkosti řada restaurací, park, MHD minuta od domu.

Cena: 7 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

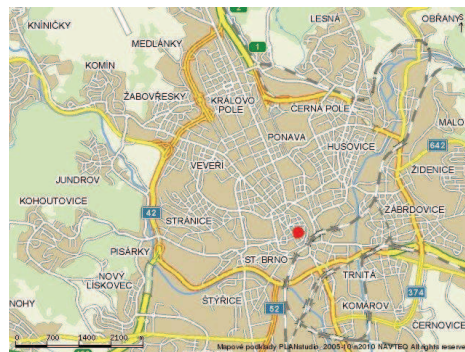
Zdroj: VIVA INVESTMENT GROUP s.r.o



Byt č. 18 Pronájem nadstandardního bytu v centru Brna na ulici Masarykova. Původní dispozice bytu 2+1, nyní prostorná 1+1. Jedná se o podkrovní byt (neprůchozí pokoje) v 6. patře cihlového domu s výtahem. V kuchyni je klimatizace. Vstupní dveře jsou bezpečnostní (18- ti bodové). Výměra bytu činí 70 m².

Cena: 13 000,- Kč za měsíc (cena požadovaná)

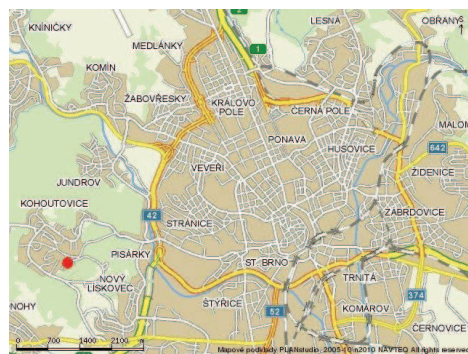
Zdroj: VIVA INVESTMENT GROUP s.r.o



Byt č. 19 Pronájem pěkného zařízeného bytu 1+kk v RD v krásném a klidném prostředí Kohoutovic, v těsné blízkosti lesa. Celková užitná plocha 22 m². Společný hlavní vchod, jinak oddělené. Zařízený nábytkem (skříň, TV, postel, stůl, židle, křeslo, kuchyňský kout s lednicí, mikrovlnnou troubou a elektrickým dvoukolovým vaříčem).

Cena: 5 500,- Kč za měsíc (cena požadovaná)

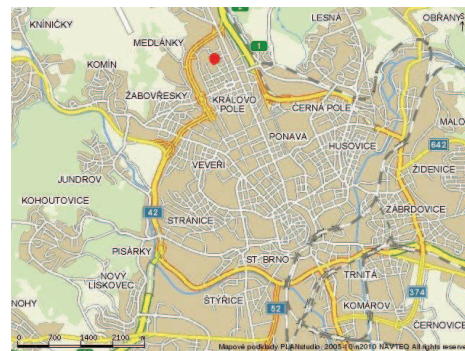
Zdroj: VIVA INVESTMENT GROUP s.r.o



Byt č. 20 Pronájem prostorného bytu 1+1 ve 4. podlaží v příjemné lokalitě Králova Pole s výbornou dopravní dostupností do centra města. Celková plocha bytu je 40 m². Komora, bez balkonu. Byt je po rekonstrukci - zrekonstruovaná koupelna, nová kuchyňská linka, plovoucí podlahy, dlažba. Vlastní ohřev vody, topení WAV. Možnost využití zahrady za domem. Příslušenství: komora, WC zvlášť.

Cena: 7 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

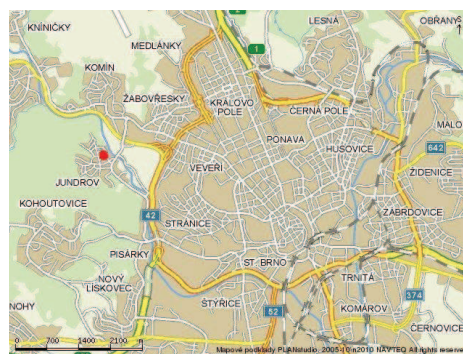
Zdroj: Nejlepší bydlení realitní společnost, s.r.o.



Byt č. 21 Pronájem bytu 1+kk, velikost 40 m² v Brně, část Jundrov. Jedná se o byt nacházející se v 1. podlaží v kompletně zrekonstruovaném cihlovém bytovém domě o 5. bytech, v krásném prostředí u řeky Svratky. Parkování je bezproblémové k dispozici na ulici před domem. K bytu je možné využívat zahradu (1500 m²), která bude upravena a nachystána k užívání od léta. Východ na zahradu francouzským oknem přímo z bytu.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

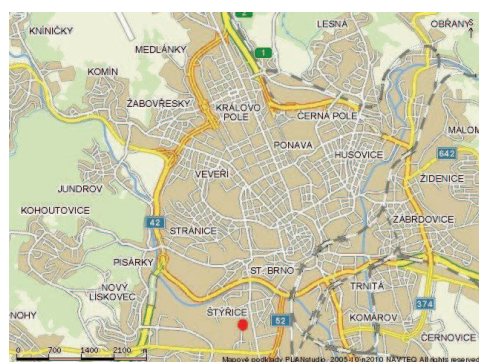
Zdroj: REALITY BRNO CZ, s.r.o.



Byt č. 22 Pronájem částečně zařízeného bytu 1+1, 47 m² na ul. Jílová - Štýřice. Byt ve 2. poschodí panelového domu. V kuchyni nová linka, sporák, lednice, stůl, spížka. Koupelna po rekonstrukci, nová dlažba, vana, nová pračka. Samostatně WC. V chodbě vestavné skříně, úložné prostory. Sklep.

Cena: 5 900,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

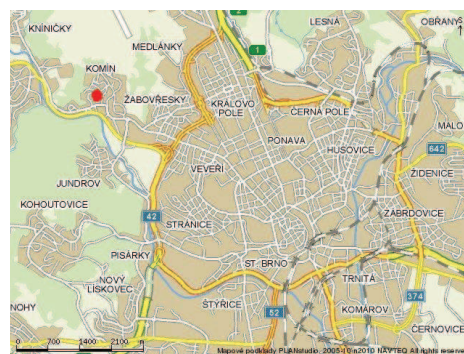
Zdroj: Dumrealit.cz



Byt č. 23 Pronájem částečně zařízeného podkrovního bytu 1+kk v Komíně, ulice Součkova. Celková plocha 30 m². Byt se nachází ve 2. poschodí v nástavbě na panelovém domě bez výtahu. Parkování na ulici u domu. Výhled do zahrad a smrkového hájku.

Cena: 7 900,- Kč za měsíc / 2 podnájemníci (cena požadovaná)

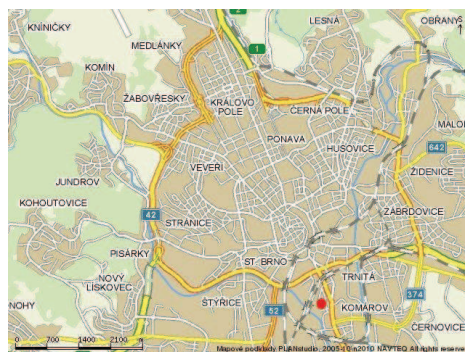
Zdroj: REALITY BRNO CZ, s.r.o.



Byt č. 24 Pronájem 1+kk, 30 m², v cihlovém domě, ulice Komárovská, volný ihned, pro 1 až 2 osoby. Byt po částečné rekonstrukci je nově vymalován, vybaven novými plastovými okny a částečně zařízen nábytkem. Nábytek možno po dohodě vyklidit.

Cena: 5 000,- Kč za měsíc + inkaso (cena požadovaná)

Zdroj: REALITY BRNO CZ, s.r.o.



V následující tabulce jsou shrnuty data zjištěných pronajímaných a nabízených bytů.⁷ Požadovaný nájem u nabízených je pak upraven koeficientem, který jsem sama navrhla – čím vyšší požadovaná cena, tím vyšší srážka. Nájem po této úpravě odpovídá pohybu výše obvyklého nájmu v lokalitě.

Tab. č. 2 - Porovnání výše nájmů pro byty 1+1 (1+kk)

1+1 1+kk	Lokalita	Podlahová plocha bytu v m ²	Realizovaný (požadovaný) nájem / měsíc v Kč	Požadovaný nájem / 1 m ² / měsíc v Kč	K (0,75 - 0,90)	NÁJEM PO ÚPRAVĚ / MĚSÍC v Kč	NÁJEM / 1 m ² / MĚSÍC v Kč
Byt č. 1	Brno - Černá Pole	50	3 244,00			3 244,00	64,88
Byt č. 2	Brno - Černá Pole	55	5 400,00			5 400,00	98,18
Byt č. 3	Brno - Zábrdovice	45	6 700,00			6 700,00	148,89
Byt č. 4	Brno - Veveří	55	8 000,00	145,45	0,90	7 200,00	130,91
Byt č. 5	Brno - Lesná	29	7 000,00	241,38	0,80	5 600,00	193,10
Byt č. 6	Brno - Veveří	47	8 000,00	170,21	0,85	6 800,00	144,68
Byt č. 7	Brno - Lesná	28	8 500,00	303,57	0,75	6 375,00	227,68
Byt č. 8	Brno - Kohoutovice	33	5 500,00	166,67	0,85	4 675,00	141,67
Byt č. 9	Brno - Černá Pole	46	6 900,00	150,00	0,90	6 210,00	135,00
Byt č. 10	Brno - Královo Pole	45	7 900,00	175,56	0,85	6 715,00	149,22
Byt č. 11	Brno - Juliánov	35	6 000,00	171,43	0,85	5 100,00	145,71
Byt č. 12	Brno - Veveří	33	6 000,00	181,82	0,85	5 100,00	154,55
Byt č. 13	Brno - Střed	42	8 500,00	202,38	0,80	6 800,00	161,90
Byt č. 14	Brno - Zábrdovice	34	8 600,00	252,94	0,75	6 450,00	189,71
Byt č. 15	Brno - Ponava	36	8 500,00	236,11	0,80	6 800,00	188,89
Byt č. 16	Brno - Černá Pole	25	6 500,00	260,00	0,75	4 875,00	195,00
Byt č. 17	Brno - Husovice	32	7 000,00	218,75	0,80	5 600,00	175,00
Byt č. 18	Brno - Střed	70	13 000,00	185,71	0,85	11 050,00	157,86
Byt č. 19	Brno - Kohoutovice	22	5 500,00	250,00	0,75	4 125,00	187,50
Byt č. 20	Brno - Královo Pole	40	7 000,00	175,00	0,85	5 950,00	148,75
Byt č. 21	Brno - Jundrov	40	8 000,00	200,00	0,80	6 400,00	160,00
Byt č. 22	Brno - Štýřice	47	5 900,00	125,53	0,90	5 310,00	112,98
Byt č. 23	Brno - Komín	30	7 500,00	250,00	0,75	5 625,00	187,50
Byt č. 24	Brno - Komárov	30	5 000,00	166,67	0,85	4 250,00	141,67
Čím vyšší požadovaná cena, tím vyšší srážka				250 Kč / m ² a více	0,75 %		
				200 - 250 Kč / m ²	0,80 %		
				150 - 200 Kč / m ²	0,85 %		
				150 Kč / m ² a mén	0,90 %		

Zdroj: Vlastní zpracování

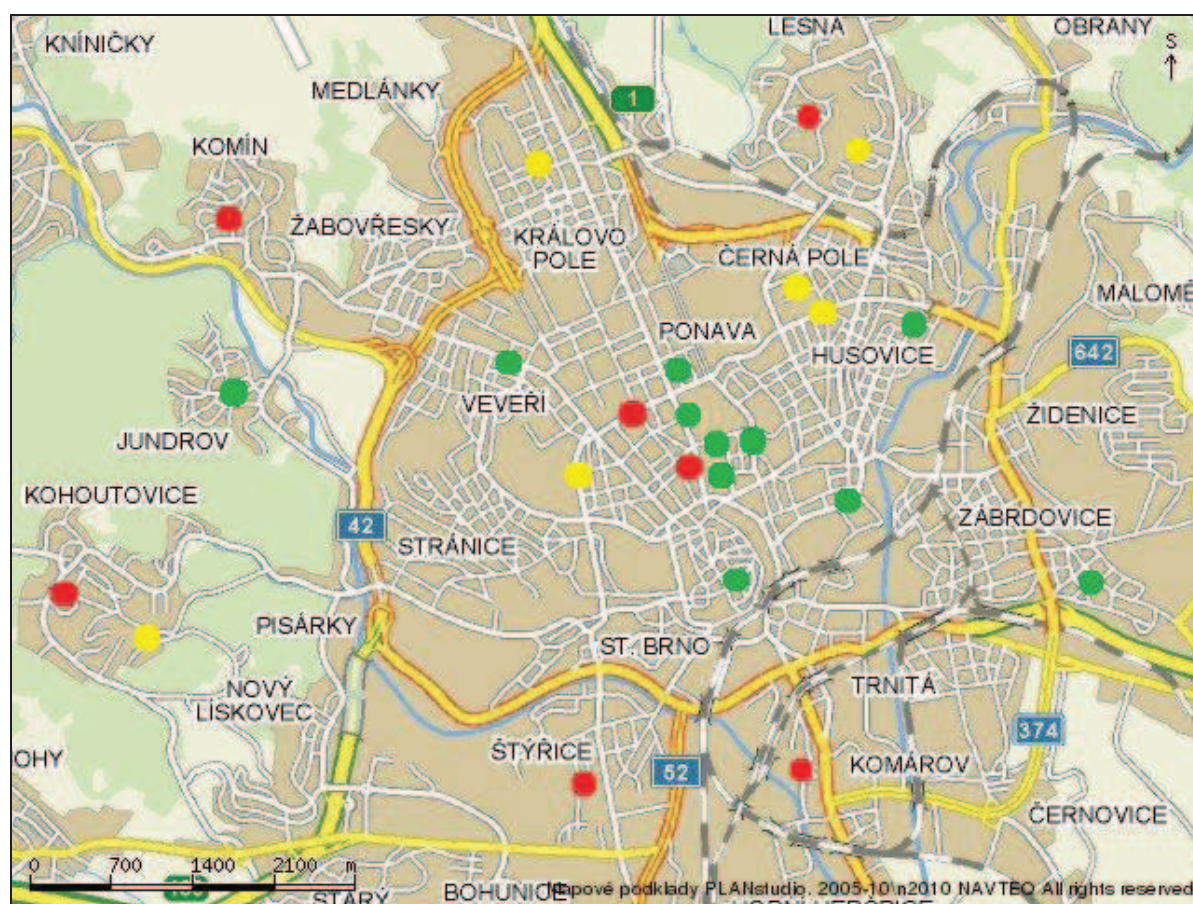
⁷ Byty jsou řazeny dle data jejich získání.

Z uvedené tabulky lze získat informaci, že podlahové plochy jednotlivých bytů uvedené velikosti jsou v rozmezí 25 – 70 m². Průměrná plocha bytů o velikosti 1+1 (1+kk) je u srovnávaného vzorku 40 m².

První 2 vzorky vybočují. Jedná se o dlouhodobě uzavřené nájemní smlouvy, kdy spokojenost vlastníka s platební morálkou a užíváním bytu ze strany nájemce, nedává důvod ke zvyšování nájmu – dále s nimi neuvažují.

U ostatních vzorků je zřejmé, že nájemné z bytů se pohybuje v průměrné ceně (u vzorků 3 až 24) a průměrná cena nájemného bytu o velikosti 1+1 (1+kk) a výměře 40 m² by měla činit 6 520 Kč / měsíc, tedy **163 Kč / m² / měsíc**.

Obr. č. 4



Legenda:

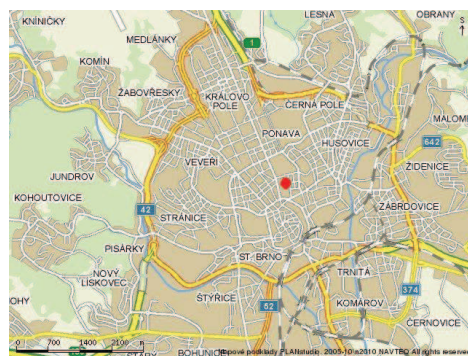
- Výše nájmu pro byty 1+1 (1+kk) v rozmezí od 1 – 150 Kč / m²
- Výše nájmu pro byty 1+1 (1+kk) v rozmezí od 151 – 170 Kč / m²
- Výše nájmu pro byty 1+1 (1+kk) v rozmezí od 171 Kč / m² a více

3.1.2 Přehled pronajímaných bytů dispozice 2+1, 2+kk

Byt č. 1 Tato bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází na ulici Třída kapitána Jaroše 39a. Byt, který se nachází v cihlové budově a má celkovou výměru 85 m². Byt je umístěn ve 3. podlaží (z celkového počtu 5. podlaží). Byt se nachází v centru Brna. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou vzhledem k dostupnosti.

Cena: 8 500,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

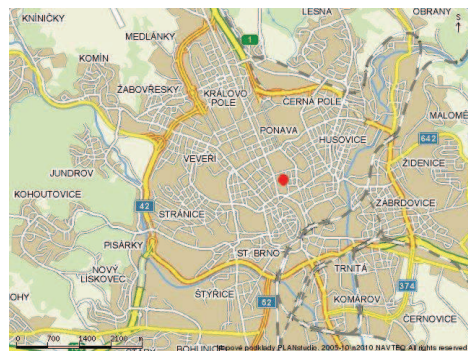
Zdroj: EZRA reality – správa nemovitostí



Byt č. 2 Tato bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází na ulici Třída kapitána Jaroše 39b. Byt, který se nachází v cihlové budově a má celkovou výměru 104 m². Byt je umístěn ve 2. podlaží (z celkového počtu 5. podlaží). Byt se nachází v centru Brna. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou vzhledem k dostupnosti.

Cena: 10 400,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

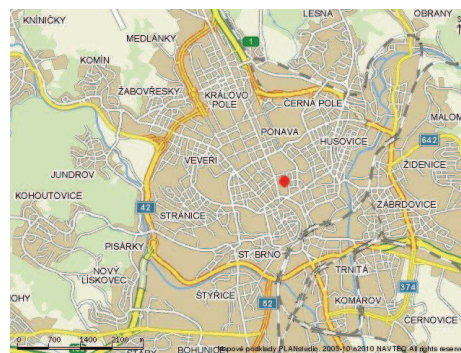
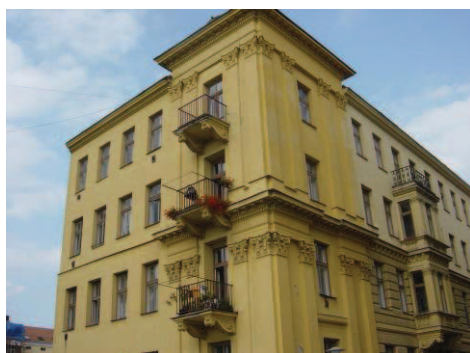
Zdroj: EZRA reality – správa nemovitostí



Byt č. 3 Tato bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází na ulici Třída kapitána Jaroše 39b. Byt, který se nachází v cihlové budově a má celkovou výměru 100 m². Byt je umístěn v 5. podlaží (z celkového počtu 5. podlaží). Byt se nachází v centru Brna. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou vzhledem k dostupnosti.

Cena: 6 031,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

Zdroj: EZRA reality – správa nemovitostí



Byt č. 4 Tento byt o velikosti 2+1 se nachází v řadovém domě v zástavbě obytných domů na ulici Soudní. Celková užitná plocha je 74 m² (+ 7 m² sklep a 5 m² balkon). Byt je umístěn ve 4. podlaží. Budova má celkem 4. podlaží, je bez výtahu. Byt je běžně vybaven. Dobrá dostupnost MHD i poměrně malá vzdálenost od centra.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + inkaso (dle uzavřené smlouvy)

Zdroj: vlastník

