

### 3.1 Monitoring cen bydlení v ČR<sup>3</sup>

Trh bydlení v ČR je charakteristický nízkou dostupností přiměřeně přesných informací o místně obvyklých cenách bytů a nájemného. Celoplošnými systémy pro stanovení ceny nemovitosti jsou v ČR vyhlášky „o oceňování nemovitostí - majetku“ MF ČR opírající se o zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tyto vyhlášky neřeší přímo výši nájemného, nepřímo z nich lze výši nájemného vypočítat.

Názory na přesnost vyhlášky dokumentují např. publikované výsledky REAiA Consulting (viz. časopis Ekonom č.11, str. 54 - 55), které uvádějí, že v souboru 894 uskutečněných obchodů bylo ve srovnání s vyhláškou (279/1997 Sb.) zjištěno, že:

- pouze pro 24 % případů je administrativní cena v intervalu ceny obvyklé (rozdíl do 10 % od ceny obchodované). tj. ve 3 ze 4 případů nelze cenu administrativní (zjištěnou) považovat za cenu obvyklou,
- ve 22 % případů je absolutní rozdíl ceny obchodované a administrativní vyšší než 100 % (v nezanedbatelných 8 % případů větší než 200 %).

Uvedené skutečnosti potvrzují nevhodnost vyhlášky (i po všech aktualizacích a výrazném rozšíření jejího obsahu a pracnosti výpočtů) ke zjišťování ceny obvyklé, tj. i nemožnost použít ji pro přiměřeně přesné odvození místně obvyklého nájemného.

K získání nedostatkových informací založil Institut regionálních informací, s.r.o., (dále IRI) před více než dvěma roky systém, kterému byl dán název *Komplexní Informační Systém Ekonomiky Bydlení (KISEB)*. IRI formuloval zásady pro jeho provoz a vyřešil systém sběru a vyhodnocování informací. IRI dále zajistil ověřovací provoz systému, který je plně hrazen ze soukromých zdrojů IRI.

KISEB se soustředí především na šetření ekonomických informací o bydlení ve 335 vybraných městech ČR, a to především:

- místně obvyklých cen starších bytů,
- čistého, volně sjednávaného (tržního) místně obvyklého nájemného.

Údaje o nabídkových cenách bytů, které po očištění od neobvyklých případů používá KISEB pro určení ceny standardního bytu, jsou dostupné v dostatečném rozsahu a lze je získat přímým šetřením. Informace o výši místně obvyklého nájemného pro standardní byt nelze jednoduše získat přímo z údajů o nájemném, protože takových údajů je v realitním tisku poměrně málo, navíc jsou obtížněji porovnatelné. Ceny nájemného mnohdy zahrnují nejrůznější vybavení bytu, pronájem dalších prostor, ceny energií či dalších služeb, spojených s bydlením. Základní problém porovnatelnosti údajů o ceně bytu a nájemném řeší IRI v KISEB definicí standardního bytu.

Za základní jednotku je v KISEB považován **standardní byt**, který je definován jako byt:

- I. kategorie, v běžné poloze (odpovídající bytům v sídlištní zástavbě),
- v osobním nebo družstevním vlastnictví (rozdíly mezi těmito cenami jsou zanedbatelné),
- s průměrným stářím cca 30 let, tj. s průměrným opotřebením cca 40 %,
- o podlahové ploše 68 m<sup>2</sup>.

Sběr dat je prováděn z lokálních i celostátních inzertních novin a časopisů, průzkumů v terénu a z inzertních nabídek na Internetu. Za krátké období existence KISEB se z uvedených zdrojů podařilo shromáždit rozsáhlou databázi nabídkových cen bytů i nájemného.

V průběhu ověřovacího provozu KISEB se potvrdily tyto hypotézy:

- pro údaje o nájemném je obtížné zajistit jejich srovnatelnost, očišťování od vedlejších vlivů je problematické a náročné (inzeráty mnohdy neuvádí, zda cena zahrnuje energie, služby či další platby, zvyklosti na trhu nejsou ustálené),
- údaje o místně obvyklém nájemném jsou méně četné než údaje o nabídkách prodeje bytů,
- v územích s nízkými cenami starších bytů klesá četnost nabídek bytů k pronájmu (rizika pronájmu a pokles cen v těchto územích se promítají do upřednostňování prodeje před pronájmem, v atraktivních lokalitách je tomu naopak),
- výši čistého, místně obvyklého nájemného lze zjišťovat zejména nepřímým odvozením s pomocí údajů o výši místně obvyklých cen bytů při současné znalosti všech dostupných údajů o volně sjednávaném nájemném,

<sup>3</sup> Podkapitola 3.1 byla zpracována Institutem regionálních informací, s.r.o. v Brně.

- nabídkové údaje z realitního tisku jsou zkresleny známým způsobem, výše nadhodnocení v důsledku jejich nabídkové funkce je cca 10 %,
- u zdrojových dat o cenách bytů lze v KISEB poměrně snadno zajistit vyloučení neobvyklých a náhodných případů, na rozdíl od údajů přímo poskytovaných daňovými poplatníky, v nichž se mnohdy promítá snaha o daňovou optimalizaci.

**Místně obvyklé nájemné**, které šetří KISEB, je chápáno jako nájemné volně sjednávané (tržní), nikoliv však nájemné „obvyklé = nejčtenější“, odvozené například z regulovaných nebo věcně usměrňovaných cen, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

S ohledem na přesnost, dostatečné územní pokrytí a jednoznačnost výstupu byly v rámci KISEB upřednostněny nepřímé metody stanovení místně obvyklého nájemného s pomocí ukazatelů obvyklé hrubé výnosnosti (hrubé míry kapitalizace), která zahrnuje přiměřené náklady na běžnou údržbu, správu, odpisy, pojištění, daň z nemovitosti a pronájem pozemku. Přímé stanovení místně obvyklého nájemného je prakticky reálné pouze ve velkých městech, kde lze shromáždit dostatečné množství relevantních údajů. Stanovení místně obvyklého nájemného nepřímo z obvyklé ceny bytu je z výše uvedených důvodů vhodnější, dává přesnější výsledek a především zajišťuje potřebné informace v územním pokrytí všech 335 obcí. Pro roky 2000 - 2001 byla běžná hrubá míra kapitalizace v KISEB odvozena pro všechny obce na úrovni 9 %. Hrubá míra kapitalizace v sobě zahrnuje výnos z kapitálu včetně rizik trhu, jakož i náklady na běžnou údržbu, odpisy, pojištění, daně apod. a v podstatě odpovídá výši čistého nájemného (bez služeb a ostatních položek). V současnosti KISEB užívá metodu „dvousložkového“ stanovení místně obvyklého nájemného z obvyklé (tržní) ceny bytu a místní reprodukční ceny bytu. Vzhledem k tomu, že vstupní parametry mají různou územní proměnlivost, je i výsledná míra hrubé kapitalizace při stejné míře kapitalizace různá.

K získání přiměřeně přesné místně obvyklé ceny standardního bytu, tj. takové ceny, která je pro dané město či obec spolehlivě monitoringem určena, musí být v daném období zaznamenáno nejméně 30 věrohodných údajů pro zvolený standard bytu (jde o zajištění údajů, kdy jsou vyloučeny náhodné nebo nesrovnatelné ceny). Z tohoto důvodu se v KISEB zvlášť eviduje záznam nabídkových cen zejména „nových bytů“,

„bytů po rekonstrukci“, „luxusních bytů“, „bytů s nadstandardním vybavením“, „bytů s nepřiměřeně vysokými“ nebo naopak „bytů s nepřiměřeně nízkými“ cenami. V KISEB publikované výsledné místně obvyklé ceny standardních bytů jsou obvykle nižší než jsou ceny publikované z jiných zdrojů.

Například při porovnání s šetřením tržního nájemného, které provedlo Občanské sdružení majitelů domů (dále OSMD) v roce 2000, činil u realizovaných nájmu v Praze aritmetický průměr tržního nájemného zjištěného dotazníkovým šetřením u soukromých majitelů domů:

191 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 502 bytů po rekonstrukci,  
138 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 158 nerekonstruovaných bytů.

Z nabídek realitních kanceláří byly ve studii OSMD uvedeny tyto hodnoty průměrů:

251 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 194 rekonstruovaných bytů,  
224 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 327 nerekonstruovaných bytů.

Průměrná hodnota volně sjednávaného nájemného podle KISEB, která byla ve stejném období publikována pro definovaný standardní byt v Praze ve výši 128 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, koresponduje právě s úrovní tržních nájmu realizovaných soukromými majiteli domů u bytů, u kterých nebyla provedena rekonstrukce. Rozdíl v obou cenách je pouhých cca 8 %. Je nutné vzít v úvahu, že určitý rozdíl vzniká i z důvodu nesrovnatelnosti obecného průměru a standardizovaného průměru pro byt o ploše 68 m<sup>2</sup>. Zvolený standard KISEBu představuje poměrně velké byty (blíží se nejčtenějším bytům o velikosti 3+1), které jsou levnější než obvyklý průměr v některých lokalitách. Standard, který představuje průměrnou hodnotu, zpřesňuje následně odvození ceny pro jednotlivé konkrétní byty a zajišťuje především dobrou porovnatelnost šetřených údajů. Prosté průměry všech nabídek z realitních kanceláří (bytů nových, rekonstruovaných, včetně vybavení a jiných služeb), které jsou mnohdy publikovány a kterými je často argumentováno, přinášejí hodnoty sice výrazně vyšší, vzájemně je však nelze porovnat.

Pro situaci na trhu s bydlením v ČR je zajímavé, že závislost ceny na ploše bytů je výraznější než např. v SRN a než by odpovídalo rozdílům v pořizovacích nákladech

přepočtených na m<sup>2</sup> podlahové plochy. Tato rychlá reakce trhu se projevila po roce 1997 a je do značné míry v rozporu s poměrně častým tvrzením o malé pružnosti trhu s bydlením.

Pro postižení územní diferenciace cen bytů vyvinul IRI vlastní systém, který pomocí základních kritérií umožňuje hodnotit vliv polohy a dalších charakteristik obce na cenu bytu či zvolené standardní nemovitosti pro libovolnou obec ČR (tento postup byl ověřován na území Libereckého, Olomouckého a Jihomoravského kraje). IRI rovněž ověřil možnost zpracování tzv. **zrcadel nájemného** pro stanovený počet poloh v obci (maximum 7 poloh pro Prahu), kvalitu bytu (5 kategorií) a velikost bytu. V tomto systému by každá obec měla možnost využít zrcadla nájemného, které by bylo jednoznačně zasazeno do hodnotové stupnice v rámci celé ČR a které může přímo sloužit pro hodnotové zónování území obce (např. stanovení zón místně obvyklého nájemného), stejně jako podklad pro práci znalců při stanovení tržního (místně obvyklého) nájemného konkrétního bytu.

Územní pokrytí a podíl vybraných údajů o 335 obcích vytváří základní předpoklady pro monitorování trhu se staršími byty (družstevními i v osobním vlastnictví).

Ve vybraných 335 městech žije 6,8 mil. obyvatel, tj. 2/3 obyvatel ČR. Současně odhadujeme, že se zde nachází cca 90 % reálného trhu se staršími byty. Aktuální výstupy KISEB by za předpokladu jeho plného provozu umožnily průběžné vyhodnocování změn úrovně cen v rozhodující části trhu se staršími byty v ČR. Celkové dlouhodobé změny úrovně cen bytů jsou patrné z tabulky 1. Pro postižení cenového vývoje v ČR je nejpřesnější veličinou vážený průměr cen. V současnosti byly použity jako váhy počty obyvatel v jednotlivých obcích k 1.1. 2002, do budoucna je uvažováno aplikovat jako váhy přesnější definitivní výsledky ze SLDB o počtu bytů v osobním a družstevním vlastnictví, které jsou předmětem tohoto trhu.

Souhrnným výstupem KISEB jsou údaje o celkovém vývoji cen starších bytů v ČR uvedené v tabulce 1. Z tabulky je patrné, že v posledním pololetí roku 2002 došlo k výraznému růstu cen. Trend cenového růstu pokračuje i v roce 2003. Při dlouhodobějším porovnávání údajů zjištěných IRI a z vyjádření většiny subjektů pohybujících se na trhu nemovitostí však lze pozorovat, že běžně dochází k přeceňování tempa růstu i vývojových trendů. O růstu cen mnohdy hovořili realitní odborníci i před rokem 2002, kdy objektivně existovaly opačné údaje o vývoji cen.

Tabulka 1: Vývoj cen starších bytů (průměr vybraných 335 měst v ČR)

období	11/1999*	5/2000	11/2000	11/2001	5/2002	11/2002
průměr cen (tis. Kč)	457,47	453,71	450,58	453,31	471,66	486,84
index růstu	-	1,00	0,99	1,00	1,04	1,07
vážený průměr cen (tis. Kč)**	639,78	637,17	604,56	620,73	657,59	691,69
index růstu	-	1,00	0,95	0,97	1,03	1,09

\* údaj není plně srovnatelný, \*\* přepočteno podle počtu obyvatel k 1.1.2002

Zdroj: KISEB, Institut regionálních informací, s.r.o.

Situaci na trhu starších bytů přibližuje tabulka 2, z níž je patrné:

- výrazné kolísání úrovně obvyklých (tržních) cen srovnatelných standardních bytů v jednotlivých městech v poměru cca 1:10 i malá proměnlivost nákladových cen (rozdíly v pořizovacích cenách bytů stejného stavebního provedení jsou v ČR stále malé).
- prodejnost starších bytů je na většině území ČR menší než 100 %, obvyklá cena bytu je tedy nižší než cena reprodukční (pořizovací) po odečtu opotřebení. Na většině území je obvykle efektivnější pořízení staršího bytu než výstavba bytu

nového. Prodejnost bytů větší než 100 % generuje stavební rentu nemovitostí a promítá se do ceny pozemků.

- pro místně obvyklé (volně sjednávané) tržní nájemné lze pozorovat menší výkyvy než u cen bytů.
- průměrná cena místně obvyklého nájemného má jen omezenou vypovídací schopnost, např. v Praze průměrné ceny v jednotlivých katastrálních územích kolísají v rozmezí 100 - 250 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Tabulka 2: Vybrané ukazatele trhu bydlení ve vybraných obcích ČR

<i>město</i>	<i>obvyklá cena bytu 11/2002</i>	<i>nákladová cena nového bytu po odpočtu opotřebení 40%</i>	<i>prodejnost bytu (sl.2/sl.3)</i>	<i>místně obvyklé nájemné</i>	<i>hrubá míra kapitalizace</i>	<i>čistá míra kapitalizace</i>
<i>sl.1</i>	<i>sl.2</i>	<i>sl.3</i>	<i>sl.4</i>	<i>sl.5</i>	<i>sl.6</i>	<i>sl.7</i>
	<i>v tis. Kč</i>	<i>v tis. Kč</i>	<i>v %</i>	<i>Kč/m<sup>2</sup>*měsíc</i>	<i>v %</i>	<i>v %</i>
Benešov	672	816	82	83	10,0	6
Brno	932	857	109	104	9,1	6
České Budějovice	732	816	90	87	9,7	6
Český Krumlov	569	816	70	75	10,8	6
Frýdek-Místek	395	816	48	62	12,9	6
Jihlava	748	816	92	88	9,6	6
Karlovy Vary	855	857	100	98	9,3	6
Liberec	608	816	74	78	10,5	6
Most	160	816	20	45	22,9	6
Olomouc	685	816	84	84	10,0	6
Opava	537	816	66	73	11,1	6
Ostrava	322	816	39	57	14,5	6
Pardubice	709	816	87	85	9,8	6
Plzeň	733	857	86	89	9,9	6
Praha	1437	898	160	142	8,1	6
Příbram	667	816	82	82	10,1	6
Šumperk	468	816	57	68	11,8	6
Uherské Hradiště	637	816	78	80	10,3	6
Ústí nad Labem	257	816	32	52	16,6	6
Zlín	827	816	101	94	9,3	6
Znojmo	626	816	77	79	10,3	6

Zdroj: KISEB, Institut regionálních informací, s.r.o.

V mapách 1 – 3 jsou vyznačeny regiony s vysokou nezaměstnaností jako regiony s podprůměrnou atraktivitou bydlení. Tyto regiony jsou poznamenány nízkou úrovní cen starších bytů. Naopak regiony s nízkou nezaměstnaností jsou vyznačeny jako regiony s nadprůměrnou atraktivitou bydlení a je v nich patrná vysoká úroveň cen bytů.

V mapě 1 jsou uvedeny údaje o úrovni nabídkových cen starších bytů v KČ ve vybraných městech ČR na konci roku 2002. Patrná je nejvyšší úroveň cen starších bytů (obecně bydlení) v Praze, která je výrazně vyšší než u druhého „nejdražšího“ města – Hradce Králové. Praha je velmi výrazným hodnotovým pólem bydlení, kam byla do určité míry soustředěna i poptávka ze zahraničí a projevují se zde očekávání růstu cen v souvislosti se vstupem do EU. Nakolik jsou tato očekávání růstu cen podložena, ukáže budoucnost. Na druhé straně je patrná nízká úroveň cen starších bytů například v Ostravě, která je počtem obyvatel plně srovnatelná s Brnem. Za povšimnutí stojí i porovnání cen bydlení nepříliš vzdálených měst Opavy a Ostravy. Lze říci, že v ČR existuje silná korelace mezi úrovní nezaměstnanosti a cenami bytů na volném trhu.

V mapě 2 jsou uvedeny údaje o růstu nabídkových cen starších bytů v KČ ve vybraných městech ČR. Růst cen v roce 2002 nastal na většině území ČR, a to i v regionech, které byly v minulosti poznamenány dlouhodobým poklesem cen, a u kterých je díky vysoké nezaměstnanosti indikována podprůměrná atraktivita bydlení (např. Ostravsko). Výjimkou zůstávají některá města a obce Ústeckého kraje.

Mapa 3 uvádí údaje o úrovni místně obvyklého nájemného ve standardním bytu v KČ/m<sup>2</sup>/měsíc ve vybraných městech ČR. Růst cen bytů v současné době doprovází pokles místně obvyklého nájemného, klesá hrubá i čistá míra výnosu z nemovitostí určených k bydlení. Na cenový vývoj má největší vliv vztah mezi dostupností hypoték a nízkými výnosy bankovních vkladů, nezanedbatelnou roli zřejmě hraje i nejistota dalšího postupu v deregulaci nájemného.

Mapa 4 představuje příklad vnitrosídelní diferenciací cen starších bytů ve městě Brně. Jsou v ní uvedeny průměrné ceny standardního bytu ve vybraných katastrálních územích města Brna na začátku roku 2003. Cena bytu uvedená v katastrálním území Město Brno (centrum města), nepředstavuje maximální úroveň cen bydlení ve městě.

Nejnižší ceny jsou monitorovány především ve velkých neatraktivních sídlišťích v nevýhodných polohách, například Bohunice, Líšeň. Průměrnou úroveň cen ve výši cca 14 500 Kč/m<sup>2</sup> standardního bytu pouze mírně zkreslují atraktivní lokality.

Mapa 5 představuje příklad vnitrosídelní diferenciací místně obvyklého nájemného standardních bytů ve vybraných katastrálních územích města Brna na začátku roku 2003. Relativní proměnlivost cen nájemného není tak vysoká jako u nabídkových cen standardních bytů. Tato skutečnost vyplývá z toho, že cena pronájmu obsahuje vždy určitou částku odrážející rizika, transakční a provozní náklady, kterou je nutno odvozovat z reprodukční ceny a která má jen malou územní proměnlivost.

Mapa 6 je ukázkou možnosti stanovení cen bytů a místně obvyklého nájemného až na úroveň jednotlivých obcí na příkladu vybraných obcí Libereckého kraje. Údaje v mapě uvádějí nabídkové ceny standardního bytu ve vybraných obcích Libereckého kraje a vztahují se k listopadu 2002. Z kartogramu je patrná výrazná územní diferenciací cen včetně působení takových faktorů jako dopravní poloha a dostupnost (viz nejvyšší úroveň cen v Turnově), regionální nezaměstnanost (viz okres Česká Lípa), rekreační atraktivita v obcích na Semilsku i v okolí Turnova, orografická bariéra<sup>4</sup> propojení zázemí Liberce směrem na západ, faktor odlehlosti území, zejména na Frýdlantsku. Právě zde je patrná nemožnost jakéhokoliv paušálního určení úrovně cen u jednotlivých obcí (sídel) a potřeba respektování regionální diferenciací hodnoty území, jehož součástí je i proměnlivost hodnoty bydlení.

---

<sup>4</sup> Jedná se o geografický termín, který znamená překážku fungování struktury osídlení vzniklou tvarem reliéfu pohoří, bez dostatečných dopravních napojení.