

## **OBSAH**

<b>ÚVOD</b>	<b>12</b>
<b>1 / JE BYDLENÍ ZVLÁŠTNÍM TYPEM ZBOŽÍ?</b>	<b>18</b>
Jaké konkrétní důsledky má zvláštnost bydlení jako zboží pro české vlastníky a budoucí vlastníky bydlení?	22
<b>2 / POPTÁVKA PO BYDLENÍ A NABÍDKA BYDLENÍ</b>	<b>30</b>
Úvodní otázky	31
– Má Česká republika bytů málo?	31
– Jaký vývoj počtu obyvatel a domácností se očekává v budoucnosti?	34
– Jaký je rozsah zahraniční imigrace do naší země?	36
– Jak je to se stěhováním Čechů?	37
– Zapomněli jsme na něco?	37
Vztah mezi příjmy domácností a poptávkou po bydlení	38
Proč trh s bydlením není příkladem úplně ideálního trhu	41
Jaké konkrétní důsledky má zvláštnost poptávky a nabídky na trhu bydlení pro české vlastníky a budoucí vlastníky bydlení?	43
<b>3 / CENY BYTŮ A DOMŮ – ROZDÍLY V CENÁCH A VÝVOJ CEN V ČASE</b>	<b>48</b>
Podrobnější analýza cen rezidenčních nemovitostí	56
– Statická analýza cen aneb proč jsou byty ve stejném časovém okamžiku různě drahé	56
– Dynamická analýza cen aneb proč se ceny bydlení v čase mění	65
Ach, ty spekulace....	72
Jaké konkrétní poznatky plynou z výše uvedených informací pro české vlastníky či budoucí vlastníky bydlení?	79

<b>4 / NAJMOUT SI BYT NEBO KOUPIŤ BYT? ZŮSTAT V NÁJMU NEBO JÍT DO VLASTNÍHO? JAK SE SPRÁVNĚ ROZHODNOUT?</b>	<b>84</b>
Kdy se vyplatí odchod do vlastního?	89
Máme na to, abychom mohli odejít do vlastního bydlení?	93
Jak najít ten správný byt či dům?	97
– Je lokalita předražená?	98
– Je konkrétní byt či dům předražený?	99
– Co dalšího je potřeba ověřit nebo si ohlídat?	101
Jaké konkrétní poznatky plynou z výše uvedených informací pro české vlastníky či budoucí vlastníky bydlení?	105
<b>5 / FINANCOVÁNÍ KOUPEŤ BYTU NEBO DOMU</b>	<b>110</b>
Co je lepší – využít vlastní úspory nebo si vzít úvěr?	117
Co když žádné úspory nemáme?	121
Jak postupovat při rozhodování o tom, který úvěr pro financování koupě nemovitosti použít	123
Jaké konkrétní poznatky plynou z výše uvedených informací pro české vlastníky či budoucí vlastníky bydlení?	130
<b>6 / INVESTICE DO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ</b>	<b>134</b>
Časový horizont investice	135
Rozsah investice	139
Pohádka nebo skutečnost?	140
Měření výnosnosti investic do nemovitostí	142
Pozor na riziko!	149
Proč do toho jít? Několik vět na závěr	157

## ÚVOD

Podle sociologických průzkumů si většina z nás přeje bydlet ve vlastním, nejlépe pak ve vlastním rodinném domě. Koupí vlastnického bydlení se však, ať už chceme či nechceme, vydáváme na tenký led investování. I když si na počátku myslíme, že v nově zakoupeném bytě či domě budeme žít do konce svého života, nejrůznější životní situace nás mohou v budoucnu dovést k nutnosti nemovitost opět prodat. Panuje představa, že to nebude žádný problém, jelikož koupě nemovitosti je výhodnou investicí. Takže i kdyby k prodeji došlo, byt či dům bude možné vždy prodat se ziskem. V jedné televizní reklamě ze začátku 90. let, propagující nejmenovaný investiční fond, se obrací starý židovský obchodník k mladému elévovi se slovy „Starý Schmidt vše uložil do Říšské banky a kde je dnes Říšská banka? Já mám těch svých pár set cihel... a proto se nebojte mladý muži, a investujte!“ Chtěli bychom vám v této knize na konkrétních příkladech a na základě nejrůznějších analýz předvést, že to s investicemi v oblasti nemovitostí není ovšem tak jednoduché.

Někteří již na vlastní kůži poznali, jak se koupě bytu může v určitém okamžiku notně nevyplatit. Manželé Novákovi, které budeme v naší knize uvádět jako příklad nepříliš poučených investorů, na konci roku 2003 v ovzduší paniky, pramenící z obavy z prudkého růstu cen nemovitostí po našem vstupu do Evropské unie, zbrkle přikývli na koupi bytu. Předmětem koupě byl byt 3+1 s lodžii v panelovém domě na jednom pražském sídlišti, který se prodával za cenu 2 100 000 Kč. Více než polovinu prodejní ceny (konkrétně 1 300 000 Kč) si na nákup bytu půjčili od banky. Při 5,5% úročení jejich úvěru zaplatí bance za 20 let na úrocích dalších 846 000 Kč. O rok později, na konci roku 2004, kdy u bytů v Praze částečně splaskla cenová bublina, byla cena jejich bytu již jen asi 1 700 000 Kč. Pokud by tedy Novákovi tentýž byt koupili o rok později a do koupě vložili stejnou částku ze svých vlastních úspor (tedy 800 000 Kč), pak by si od banky půjčili daleko méně a tak ušetřili 400 000 Kč z jistiny úvěru a dalších 260 000 Kč na úrocích, tedy celkově 660 000 Kč. Navíc ve stejné době došlo

díky konkurenci mezi bankami (ale též na základě snížení základních sazeb centrální banky) ke snížení úroků z hypotečních úvěrů téměř o celý procentní bod. Průměrné úročení úvěrů na konci roku 2004 se pohybovalo okolo 4,5 %. Posunutím koupě bytu o rok by tak manželé Novákovi neušetřili na úrocích z úvěru pouze 260 000 Kč, ale dokonce 380 000 Kč, což by znamenalo celkovou úsporu ve výši 780 000 Kč.

Pokud by manželé Novákovi z nějakých důvodů (například proto, že by jeden z nich přišel o práci a neměli by dostatečný příjem na splácení úvěru) museli svůj nový byt prodat hned rok po jeho koupi, pak by případná ztráta byla podobná. Odhlédneme-li od penále za předčasné splacení hypotečního úvěru, ztratili by 400 000 Kč na ceně bytu. Další jejich ztrátu ve výši přibližně 60 000 Kč představuje provize realitní agentuře a výdaje spojené se stěhováním. Museli by rovněž zaplatit daň z převodu nemovitostí ve výši 51 000 Kč (3 % z prodejní ceny nemovitosti) a v neposlední řadě by též přišli o 24 000 Kč – o potenciální výnos z jednoroční úločky původních a do koupě bytu vložených rodinných úspor na běžném termínovaném účtu. Není přitom vůbec jisté, že by se manželům Novákovým podařilo byt prodat za běžnou tržní cenu. Pokud na nemovitosti vážne hypotéka a nový kupující potřebuje k jejímu nabytí rovněž hypoteční úvěr, není prodej v našich poměrech zdaleka tak snadný a je tedy pravděpodobné, že by museli na ceně slevit. Ztráta ve výši 700 000 Kč představuje spíše spodní limit odhadu.

Ztratit během roku téměř 90 % z původních do koupě bytu vložených úspor nesvědčí příliš o snadnosti a jednoznačné výhodnosti investování do nemovitostí. Výše uvedená transakce vyvrací i pravdivost často používané poučky o tom, že je vždy výhodnější odejít do vlastního a „nevyhazovat peníze za nájem z okna“. Manželé Novákovi přitom byt tak nutně nepotřebovali, jen podlehli tlaku médií a realitních makléřů, a zejména pak nevěděli nic o tom, jak funguje trh s bydlením, jaká jsou jeho specifika, jak se vyvíjejí ceny bydlení a jak si počínat na trhu jako správný investor.

V České republice bydlí okolo čtvrtiny všech domácností v nájemních bytech, ve velkých městech je to často i více než polovina domácností. Přestože valné většině z nich stát stále vypomáhá prostřednictvím regulace nájemného, tato výpomoc jistě nebude věčná a nelze na ni do budoucna spoléhat. Změna

v této oblasti může nastat ze dne na den. I když politici ujišťují, že regulaci nájemného hned tak nezruší, nová vláda může změnit dosavadní, přiznejme si, trochu nevyrovnanou a nepřilíživě dobře zacílenou politiku regulace nájemného relativně rychle. Jestliže patříte k těm, kteří nejsou tak chudí, aby jim stát zvýšené nájemné po deregulaci alespoň částečně uhradil formou adresného příspěvku na bydlení, pak byste již dnes měli myslet na možný odchod do vlastnického bydlení a informovat se, podobně jako dnešní kupující, o tom, jak to na trhu s nemovitostmi chodí. Budete-li reagovat ve spěchu a nepřipraveni, hrozí, že se dostanete do stejné cenové bubliny jako manželé Novákoví. Pro ty, kteří již dnes platí tržní nájemné, to platí dvojnásob. Všichni nájemníci či potenciální kupci by měli alespoň vědět, jak si spočítat, zda-li se jim odejít do vlastního bydlení vyplatí, a to zda se jim to vyplatí hned nebo je výhodnější s investicí do bydlení posečkat. Dále by měli vědět, jakým způsobem optimálně hradit pořízení vlastního bytu či domu a jak co nejvíce minimalizovat riziko ztráty z nesprávného investičního rozhodnutí. Budoucí i existující vlastníky bytů i domů by též mělo zajímat přinejmenším to, jak se vyvíjejí ceny nemovitostí u nás a v jiných zemích, jaké jsou hlavní faktory, které tlačí ceny na trhu vzhůru a naopak zase dolů. Jen s takovou znalostí je totiž možné rizika co nejvíce snížit.

Na trhu s nemovitostmi se objevuje nemalé množství drobných investorů, běžných občanů, kteří za své úspory či v kombinaci s úvěrem kupují nemovitosti za cílem jejich následného pronájmu. Tato forma investice je nahlížena též jako vhodné penzijní připojištění. Není to nic překvapivého, neboť tržní nájemné i díky přežívající regulaci nájemného poskytuje slušný výnos. Ve Velké Británii je nejméně posledních deset let koupě bytu za účelem následného pronájmu, tak zvané *Buy-to-Let*, velmi populární a mnoho převážně starších lidí si tak zajistilo obстойný příjem k existujícímu důchodu. Jaká jsou ovšem rizika plynoucí z uvedené strategie v českém prostředí, které je charakteristické zvláštními zásahy státu?

Mnohým lidem se může podařit získat nové bydlení, aniž musí prodávat stávající byt, například tak, že nějaký byt či dům zdědí po svých předcích. Jak poté naložit s dosavadním bytem, pronajmout jej nebo raději hned prodat? Jak se správně rozhodnout? Jak si spočítat, která strategie se více vyplatí?

To vše jsou důležité otázky, které zaměstnávají autory této publikace již řadu let. Tato knížka nabízí vhled do fungování trhu s nemovitostmi a informace nezbytné pro pochopení jeho specifik a zvláštností jeho financování. Je zamýšlena, jak autoři doufají, jako užitečná pomůcka pro všechny, kteří si chtějí koupit byt či dům, a to ať už pro vlastní potřebu, či pro následný pronájem nebo jinou formu investice. Stejně tak může být užitečná i těm, kteří již dům či byt vlastní, jelikož jim může poskytnout informace o tom, jak se vytváří hodnota jejich nemovitosti, jaké faktory ji nejvíce ovlivňují, jakým rizikům jako vlastníci čelí a jak si obecně ochránit svou v zásadě největší rodinnou investici. Velké investiční společnosti, jako jsou penzijní a investiční fondy, banky nebo pojišťovny, mají povětšinou k dispozici analytická oddělení složená ze vzdělaných a zkušených ekonomů, kteří jim radí. Tato kniha je určena především běžným občanům, kteří na rozdíl od nadnárodních investičních kolosů postrádají relevantní informace o trhu s bydlením. Snadno se pak může stát, že podlehnou marketingovým trikům realitních kanceláří, developerů či účelově napsaných novinových článků. Naším cílem není informovat informované, ale poskytnout srozumitelnou informaci těm, kteří ji marně hledají.

Tato kniha hodlá přesvědčit mnohé z vás o tom, že koupi vlastnického bydlení je potřeba považovat za zásadní životní investici a nebrat ji na lehkou váhu. Dalším jejím cílem je pomoci zodpovědět výše uvedené otázky, pomoci při volbě té nejvhodnější strategie při pořizování vlastního bydlení. Kniha přitom nepředpokládá žádné speciální vzdělání v oboru ekonomie či financování – autoři se pokusí být co možná nejnázornější, aniž by to mělo vliv na přesnost či spolehlivost uváděných informací. Autoři působí jako nezávislí pracovníci výzkumu v oblasti bydlení a výslovně uvádějí, že nepracují pro žádnou investiční skupinu, banku či kohokoliv jiného, kdo by z uvedení určitých informací mohl mít nějaký prospěch.