

PROBLEMATIKA ZÁVISLOSTI NÁJEMNÉHO NA OBVYKLÉ CENĚ BYTU

V příspěvku jsou prezentovány výsledky disertační práce autorky v doktorském studijním programu oboru Soudní inženýrství na Fakultě stavební a Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně. Práce se zabývala zejména závislostí mezi nájemným a cenou bytu. Je analyzován současný stav problematiky, včetně vývoje nájemného od roku 1945 a současné skladby bytového fondu v ČR. Po této analýze bylo provedeno statistické šetření výběrového souboru celkem 1518 údajů o cenách bytů a 798 údajů o nájemném z bytů na neregulovaném trhu v Brně. Získaná data byla vyhodnocena podle polohy bytu, z hlediska toho, zda se jedná o byt původní, rekonstruovaný, po generální opravě nebo o byt nový, z hlediska druhu vlastnictví bytu (osobní, družstevní), vlivu podlaží, v němž je byt situován a z hlediska velikosti bytu. V závěru je uvedena zjištěná závislost mezi cenou bytu a tržním nájemným. Na základě tohoto zjištění je navržen standardní znalecký postup při stanovení obvyklého nájemného tam, kde není možno nájemné zjistit z trhu.

1. VÝVOJ NÁJEMNÉHO V ČESKÉ REPUBLICE

Regulované nájemné

Výši nájemného od roku 1945 reguloval stát a dle tohoto upravoval předpisy, na základě kterých se vypočítávalo nájemné z bytových jednotek. Přehled jednotlivých předpisů, zabývajících se problematikou regulovaného nájemného je znázorněn v grafu 1.



Graf 1 Předpisy upravující regulované nájemné od roku 1950

Současná právní úprava regulovaného nájemného

Na základě Nálezu Ústavního soudu č. 528/2002 Sb., v České republice v současné době neexistuje platná právní úprava

nájemného upravovaného (regulovaného) státem. Výše nájemného se však i nadále řídí Cenovým výměrem MF ČR 06/2002, který však nemusí být dodržen, v případě dohody pronajímatele a nájemce. V těchto případech se tedy nájemné stanovuje na základě dohody mezi těmito dvěma subjekty podle občanského zákoníku.

Skladba bytového fondu z hlediska základních forem bydlení

Bytový fond byl v roce 1991 složen ze státního sektoru včetně podnikových bytů (cca 40 %), družstevního sektoru (cca 20 %) a bydlení v osobním vlastnictví uživatelů (cca 40 %). Po roce 1989 docházelo ve skladbě bytového fondu z hlediska základních forem bydlení k zásadním změnám. Skladba bytového fondu podle údajů z roku 1999 je následující:

- **soukromý nájemní sektor**, který vznikl zejména na základě restitucí nemovitostí, tvoří zhruba 7 % z celkového počtu trvale obydlených bytů, tj. cca 280 tis. bytů (s naprostou převahou bytů s regulovaným nájemným). Rozsah tohoto sektoru zůstává víceméně konstantní, nebereme-li v úvahu většinou dočasně pronajímání jednotlivých bytů ve vlastnictví fyzických osob. Současní pronajímatelé se pod vlivem očekávané deregulace nájemného nájemních domů zatím nezbavují; investoři nemají o tuto oblast zájem, neboť investice do nájemního bydlení má ve srovnání s vlastnickým bydlením dlouhou dobu návratnosti. Situace v tomto sektoru není uspokojivá. Problémy se odvíjejí především od přísné regulace nájemného a od značné zanedbanosti tohoto bytového fondu. Problematická je také občanskoprávní úprava nájmu bytu, která obsahuje nestandardní prvky založené před rokem 1989, a která neumožňuje postihovat negativní jevy označované jako černý trh s byty;
- **obecní nájemní sektor**, který vznikl po roce 1991 převodem tzv. státních bytů do vlastnictví obcí, představoval v roce 1999 cca 24 % z trvale obydleného bytového fondu, tj. cca 883 tis. bytů. Tento sektor se postupně zmenšuje, protože obce část svého bytového fondu privatizují. Děje se tak buď prostřednictvím prodeje celých domů právnickým osobám (nejčastěji družstvům),

- tvoreným stávajícími nájemníci, nebo prostřednictvím prodeje jednotlivých bytů do vlastnictví, opět většinou stávajících nájemců;
- **družstevní sektor**, který je tvořen především byty ve vlastnictví bývalých SBD, představoval v r. 1999 cca 20 % trvale obydleného bytového fondu, tj. zhruba 760 tis. bytů. Kromě již zmíněných SBD jsou součástí tohoto sektoru také byty vlastněné bývalými lidovými bytovými družstvy (dále jen LBD) a byty ve vlastnictví právnických osob, převážně družstev, která byla založena nájemci bytů za účelem privatizace domu (cca 1,5 % z celkového počtu trvale obydlených bytů);
 - **vlastnický sektor** je tvořen zejména rodinnými domy; mimo ně zde existují i jednotlivé byty v osobním vlastnictví situované v bytových domech, které vznikly buď v důsledku privatizace obecních či družstevních bytů, nebo pocházejí z nové výstavby. V roce 1999 v tomto sektoru bylo cca 1 809 tis. bytů, tj. cca 49 % trvale obydlených bytů.

2. METODY ŘEŠENÍ

Cíle a metody řešení

Základním úkolem této práce je zjištění závislosti mezi cenou nájemného a tržní cenou bytu. Z tohoto důvodu je práce rozdělena na několik základních částí:

- Stanovení a ověření metodiky sběru dat a jejich zpracování;
- Za použití této metodiky provést průzkum trhu a získané hodnoty zpracovat. Vzhledem k rozsahu práce byl průzkum proveden v městě Brně takto:
 - zjištění obvyklých cen bytů v jednotlivých oblastech města Brna [Kč/m²];
 - zjištění obvyklého nájemného v jednotlivých oblastech města Brna [Kč/m²/rok];
 - výpočet podílu, který tvoří roční nájemné z obvyklé ceny bytu ve městě a v jednotlivých oblastech města Brna.

Přímý postup řešení je uveden v příloze č. 1.

Vytýčený cíl je řešen mj. využitím **metod matematické statistiky** - stanovování pravděpodobnosti, že nastane určitý děj, nebo že při daném rozptylu vstupních hodnot se hodnoty výsledku výpočtu budou pohybovat v určitém rozmezí.

Monitoring cen bytů a volně sjednávaného nájemného v Brně

Pro řešení této disertační práce, jejímž úkolem je stanovit závislost nájemného z bytu na tržní ceně bytu a následně odvodit metodiku stanovení nájemného z bytu z tržní (obecné) ceny bytu, je základem **zpracování databáze cen nájemného a tržních cen bytů pro vyhodnocení statistických ukazatelů a stanovení stochastických závislostí**.

Sběr dat a charakteristik trhu

Data obvyklých cen a bytů a nájemného sbíraná pro zpracování disertační práce byla evidována od prosince roku 2003 do března roku 2004 na základě dostupných informací z tisku a z internetu.

Do nově zpracované databáze bylo uloženo více než 2300 informací týkajících se zejména nabídkových cen bytů a nájemného pro město Brno. U dat získaných z realitní inzerce (realitní časopisy a internet) do databáze disertační práce bylo základním kritériem

uvedení velikosti podlahové plochy bytu a ceny bytu, event. výše nájmu. Celkem byly shromážděny podklady, tak aby mohly být pomocí porovnávací metody získány údaje **o nabídkových cenách bytů a cenách volného nájemného pro jednotlivé městské části města Brna**.

Tyto městské části jsem pro zpracování disertační práce rozdělila do územních celků podle jednotlivých katastrálních území, která jsou definována ve vyhlášce č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – dle přílohy č. 36.

Vyloučení neobvyklých a evidentně chybných dat bylo při zpracování ošetřeno stanovením maximálních a minimálních mezí pro platný údaj při znalosti jeho obvyklé hodnoty. Po rozdělení dat do jednotlivých územních celků a vyloučení neobvyklých, neúplných a evidentně chybných dat (např. byty s podlahovou plochou větší než 250 m² a byty s větší jednotkovou cenou než 35 000 Kč/m²) bylo zjištěno, že pro některé územní celky nebylo pořízeno dostatečné množství dat.

Typ šetřených dat

V průběhu vyhodnocování dat je nutné vzít v úvahu i event. možné zkreslení, které by mohlo vzniknout ze situace, že ceny a nájemné z bytových jednotek byly brány z různých inzertních časopisů zabývajících se trhem s realitami. Tím by mohlo dojít k zaevidování jednoho stejného bytu několikrát, čehož jsem se snažila v získávání dat vyvarovat, úplně vyloučit tento fakt však není v silách jedince.

Šetřená data cen nabídkového nájemného a nabídkové ceny bytu na trhu. Data byla získána z inzertních časopisů (Inzert Expres, Annonce, Nemovitosti), byly využity i údaje z internetových stránek, např. www.reality.cz; www.nemovitosti.cz; www.1-reality.cz (dále již jen „realitní inzerce“).

Předmětem získávání dat byly jak byty v osobním vlastnictví, tak byty v družstevním vlastnictví. U bytů v družstevním vlastnictví však **dochází pouze k prodeji práva užívání bytu ve výši tržní (obecné) ceny předmětné bytové jednotky**. Vlastní byt je stále ve vlastnictví bytového družstva, které s postupem času odprodává tyto byty do vlastnictví nájemníků.

Vyhodnocení dat

Pro vyhodnocování dat by bylo nevhodnější, pokud by se získáváním databáze pro tento účel zabývala osoba, pokud možno ve spolupráci s realitní kanceláří, která by evidovala nejen prodej či pronájem bytů získaných na podkladu realitní inzerce, ale hlavně údaje o cenách a nájmech, které byly získány na základě skutečně realizovaných prodejů bytových jednotek a skutečně realizovaných pronájmů. V inzertních časopisech je totiž uvedena pouze nabízená cena či nájem za bytovou jednotku, nikoliv však realizovaná, a může docházet ke zkreslení výsledků závislosti nájemného v jednotlivých lokalitách na tržní ceně bytu.

Základní výchozí údaje pro zjištění závislosti nájemného na obecné (obvyklé) ceně bytu.

Na základě získaných údajů jsem při zpracování disertační práce nejprve veškerá data rozdělila na dvě základní kategorie:

1. **Obecné ceny bytových jednotek.**
2. **Nájemné bytových jednotek.**

Oceňování nemovitostí – nájemné z bytu

U takto získaných základních kategorií (souborů) jsem postupovala následovně:

Každou kategorii jsem si dále rozdělila podle doby vzniku či rekonstrukce bytové jednotky na další tři typy:

- bytové jednotky – **novostavby**;
- bytové jednotky – **generální opravy** (bytové jednotky, kde byla provedena generální oprava),
- bytové jednotky – **rekonstrukce** (bytové jednotky, pouze rekonstrukce, nikoliv generální oprava, nebyla v těchto letech však prováděna ani pouze běžná údržba nebo oprava),
- bytové jednotky – **původní** (bytové jednotky, kde nebyla provedena generální oprava, ale pouze běžná údržba nebo oprava).

Dále jsem si tyto skupiny rozdělila do městských částí Brna dle způsobu, jakým vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, přiřazuje koeficient prodejnosti pro výpočet ceny bytové jednotky nákladovým způsobem.

Na základě tohoto dělení jsem pro jednotlivé městské části, cenu (nebo nájemné) bytové jednotky a dobu výstavby (či generální opravy) zjistila základní četnosti (množství výskytu) určitého znaku a zpracovala je do grafů:

- jednotkové ceny bytu [Kč/m²],
- jednotkové nájemné bytu [Kč/m²/rok].

3. OBECNÉ CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK

Základní charakteristiky cen bytových jednotek

Zaměříme-li se na soubor *zabývající se nabídkovými cenami bytových jednotek* (získané z inzertních časopisů, internetu – dále

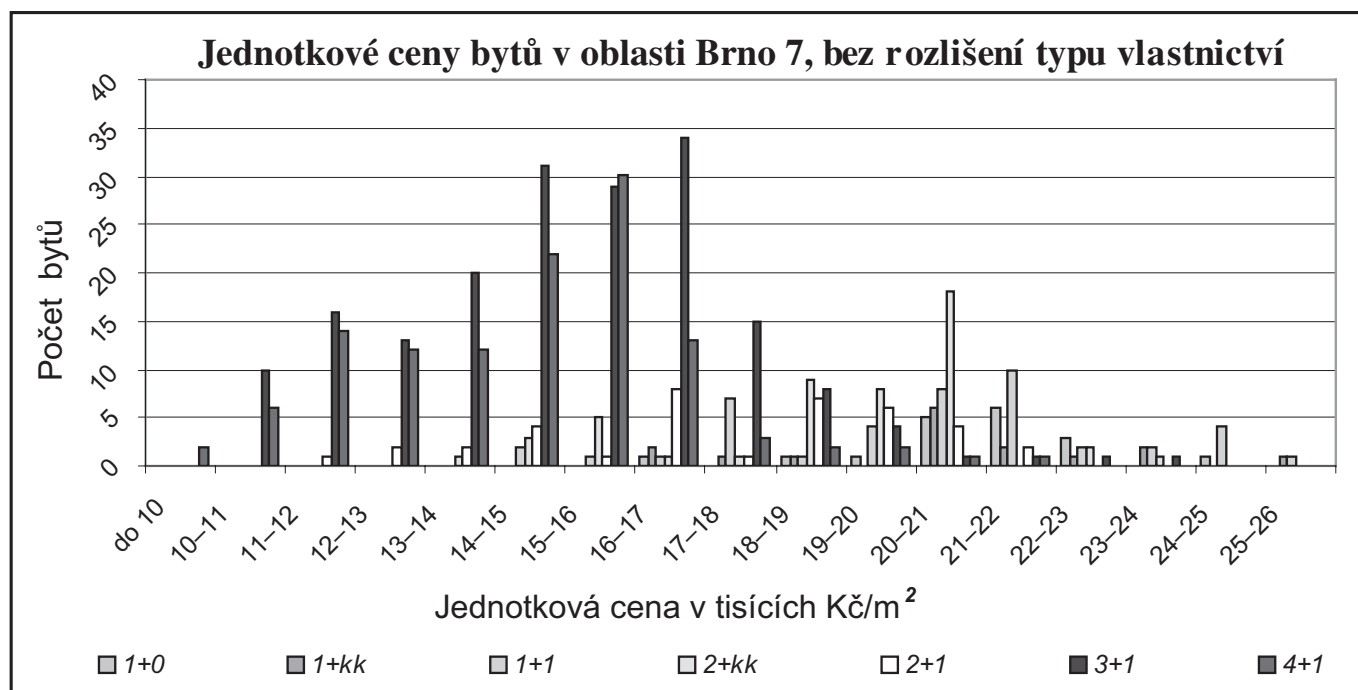
jen „realitní inzerce“), je nutno předem konstatovat, že ne všechny otázky, které byly požadovány jako vstupní data, byly zodpovězeny. Realitní inzerce neuvádí u všech bytových jednotek vždy stejné informace. Získaný soubor zabývající se cenami bytových jednotek obsahuje:

- **1096** údajů o cenách **původních** bytových jednotek,
- **182** údajů o cenách **rekonstruovaných** bytových jednotek,
- **90** údajů o cenách bytových jednotek, ve kterých byla provedena **GO (generální oprava)**,
- **150** údajů o **nových** bytových jednotkách.

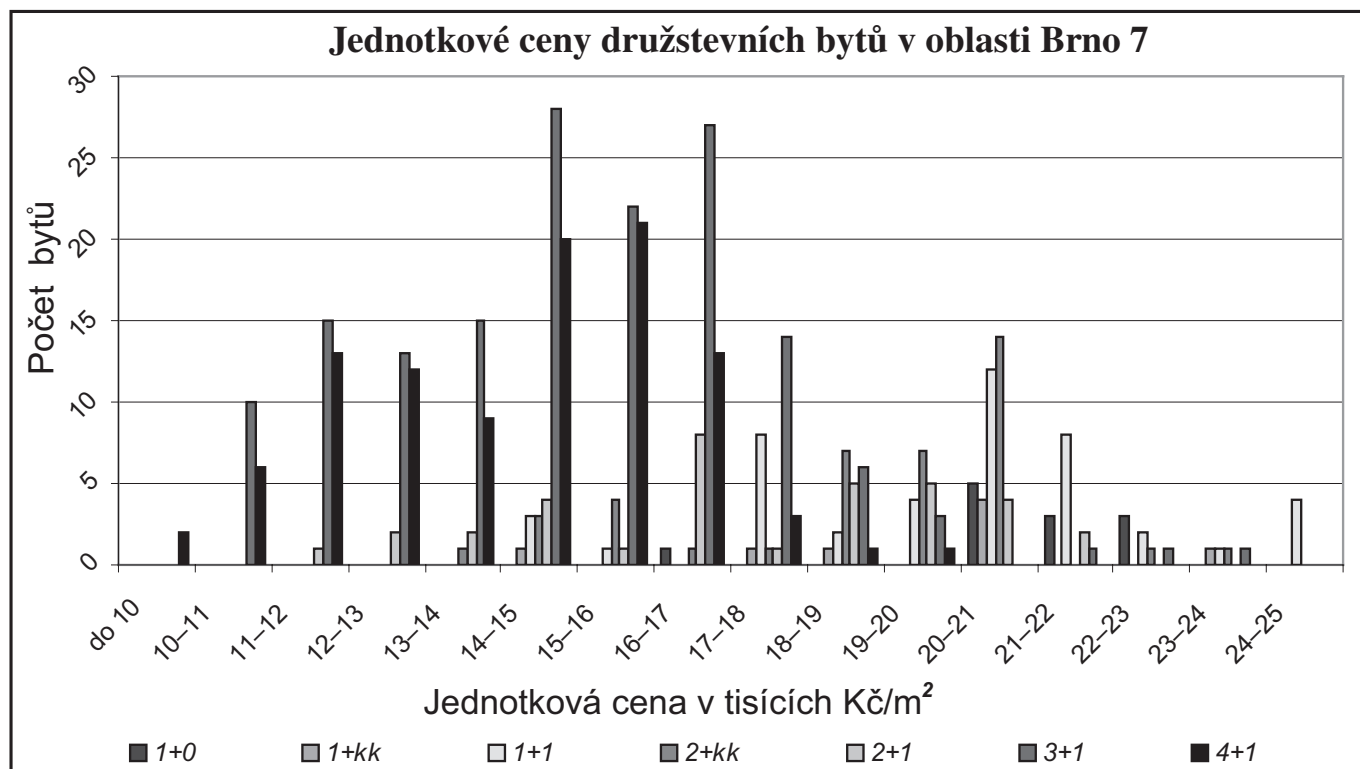
Mezi faktory, které je nutno posuzovat při stanovování ceny nemovitosti, tj. takové vlivy, které by mohly ovlivnit tržní cenu bytu. Mohou mj. patřit:

- umístění stavby včetně obslužnosti MHD a docházkové vzdálenosti,
- druh konstrukce bytové jednotky,
- typ vlastnictví bytové jednotky – na trhu s byty se nejčastěji objevují byty v osobním vlastnictví a byty v družstevním vlastnictví,
- umístění v rámci bytového domu – bytové jednotky v I., II. a III. patře jsou na trhu nejžádanější, nikoliv však již byty přízemní a bytové jednotky v posledních patrech,
- obslužnost v bytovém domě – výtah.

Právě z důvodu umístění v rámci města a jeho obslužnosti MHD a docházkových vzdáleností jsou jednotlivé bytové jednotky rozděleny dle katastrálních území do oblastí, stanovených přílohou č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.



Graf 2 Jednotkové ceny v oblasti Brno 7, bez rozlišení typu vlastnictví



Graf 3 Jednotkové ceny družstevních bytů v oblasti Brno 7

Vliv typu vlastnictví na jednotkovou cenu

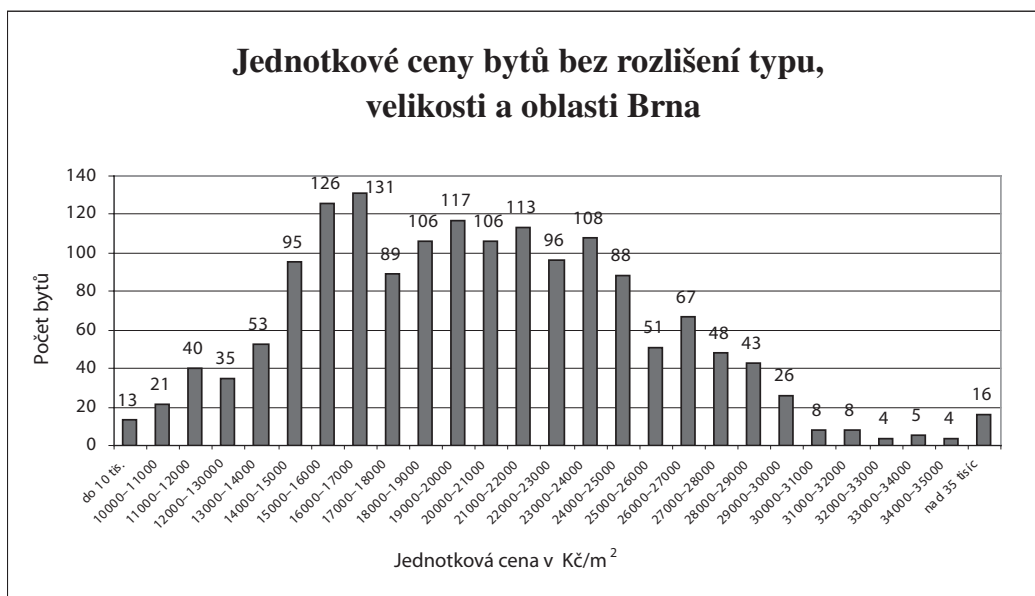
Pokud se týká **typu vlastnictví** a jeho vlivu na jednotkovou cenu bytu, na základě šetření v oblasti Brno 7 (Líšeň, Slatina, Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Bosonohy, Kohoutovice, Bystrc), pro kterou je v databázi uloženo nejvíce údajů o cenách bytových jednotek bez provedené rekonstrukce a event. stavebních úprav bylo zjištěno, že v případě, kdy nebyl vzat v úvahu tento faktor, byl koeficient korelace, který sleduje závislost u bytových jednotek 3+1 (u kterých je největší počet získaných dat) roven hodnotě 0,8033 – jedná se zhruba o optimální stav, kdy existuje polynomičká závislost (**optimální, kdy koeficient $R^2 = 0,8$**).

Jednotkové ceny nejčastěji prodávaných bytů v oblasti Brno 7 jsou uvedeny v grafu 2.

V oblasti Brno 7 se nejčastěji prodávají bytové jednotky velikosti 1+1 cca od 19 000 Kč/m² do 22 000 Kč/m², byty 2+1 se v této oblasti obvykle prodávají za cenu obdobnou jako byty 1+1.

Z grafu 2 je dále vidět, že bytové jednotky 1+0, 1+kk, 2+kk se prodávají v obdobných cenových relacích. Dále je zde názorně vidět, že byty o malé podlahové ploše se po porovnání s byty o větší podlahové ploše (byty 3+1, 4+1) prodávají za větší jednotkové ceny (v Kč/m²).

Bytové jednotky 3+1 a 4+1 se v oblasti Brno 7 nejčastěji prodávají od 13 000 Kč/m² až do výše 18 000 Kč/m², což činí cca o 5 000 Kč/m²



Graf 4 Jednotkové ceny bytů bez rozlišení typu, velikosti a oblasti Brna

méně než u bytů 1+1 a 2+1. U bytových jednotek 4+1 bez rozlišení vlastnictví bytu se koeficient korelace rovnal hodnotě 0,6872. U bytových jednotek 3+1 bez rozlišení typu vlastnictví koeficient korelace v oblasti Brno 7 odpovídá hodnotě 0,8033.

V grafu 3 vidíme, jakým způsobem se změnila tržní cena za 1m² podlahové plochy bytů v družstevním vlastnictví. Srovnáme-li jednotkové ceny bytů z grafu 2 a grafu 3 vidíme, že vliv vlastnictví bytové jednotky (osobní či družstevní) se zásadně neprojeví na výši tržní jednotkové ceny.

Koeficient korelace pro bytové jednotky 3+1 v družstevním vlastnictví odpovídá hodnotě 0,8076. Hodnota korelace pro bytové jednotky o velikosti 4+1 pak odpovídá: 0,7583.

Pokud se tedy týká zjišťování závislosti s vlivem, či bez vlivu faktoru typu vlastnictví (nejčastěji se na trhu objevují bytové jednotky v osobním event. družstevním vlastnictví), dle mého názoru není tento faktor základním ukazatelem pro cenu bytu – koeficient korelace se vlivem typu vlastnictví mění minimálně. V tomto zjištění nás může utvrdit také to, že v případě poptávky po bytové jednotce, je pro zájemce o koupi, event i pronájem bytu nejdůležitější velikost bytu (počet pokojů a podlahová plocha bytu), oblast ve které se byt nachází, včetně dopravní obsluhy MHD v případě velkého města (např. Praha, Brno, Ostrava, Plzeň, České Budějovice apod.). Méně důležité je pro zájemce o koupi či nájem bytu forma vlastnictví, i když u tzv. koupi družstevního bytu kupují zájemci pouze tzv. právo užívání bytu.

Ceny bytů v Brně, bez rozlišení typu bytu, event. velikosti či oblasti, ve které jsou situovány

V tomto případě jsem se zabývala statistickým zhodnocením v případě, že nebereme v úvahu faktor velikosti bytu, typu bytu (tj. zda se jedná o byt původní, bez rekonstrukce, nebo o zrekonstruovaný byt, či byt v novostavbě, nebo takový, u kterého byla provedena generální oprava) a oblasti, ve které se byt nachází (viz příloha č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění).

V tomto případě se průměrná jednotková cena bytu pohybuje cca ve výši 20 240,00 Kč/m², je zde však vidět velký cenový rozptyl, právě z důvodu neprovedené diferenciací podle velikosti bytu.

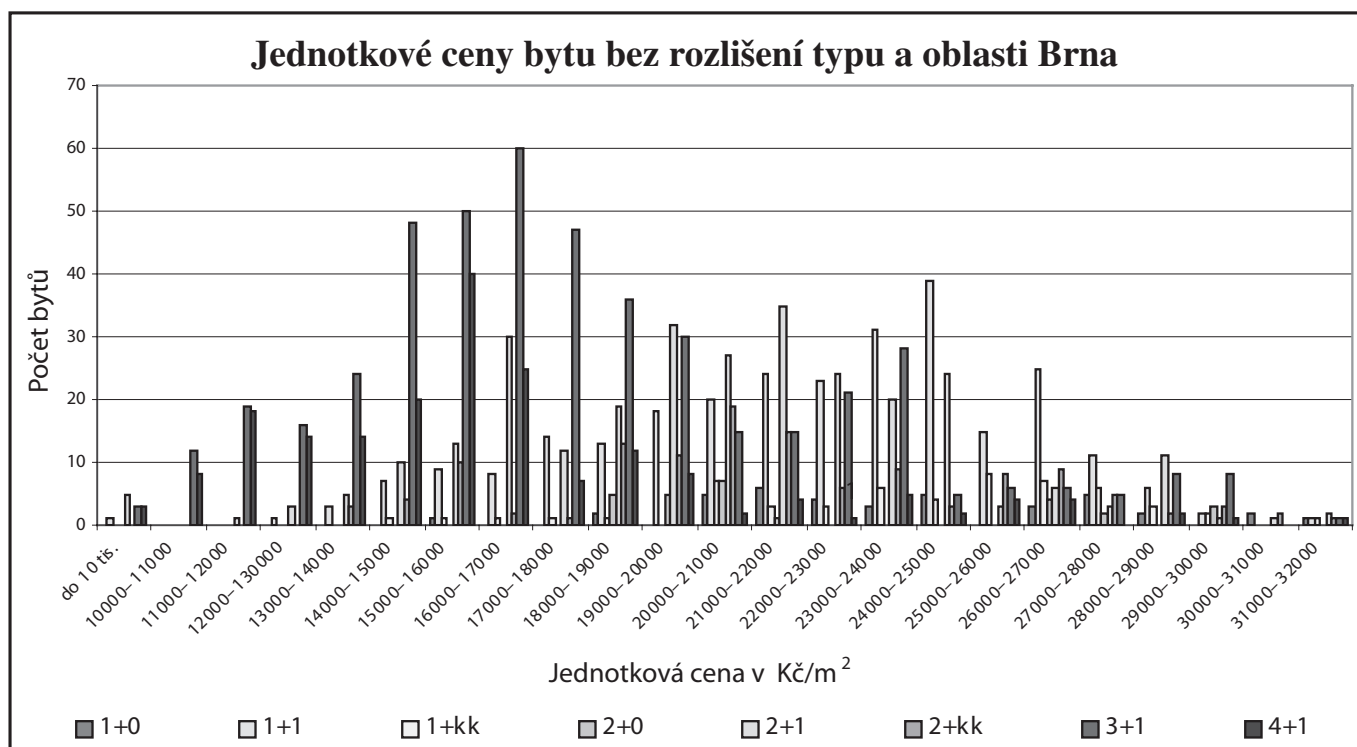
Ceny bytů v Brně, bez rozlišení typu bytu a oblasti Brna

V grafu 5 vidíme rozdělení jednotkových cen podle velikosti bytu, není zde však zohledněn typ bytu (tedy zda se jedná o byty původní, zrekonstruované, či byty ve kterých byla provedena generální oprava, nebo nově postavené byty, včetně vestavěb do půdních prostorů stávajících bytových domů).

Pokud nebereme v úvahu vliv typu bytu a oblasti, ve kterých se jednotlivé byty nachází, vyčteme z tab. 1 a grafu 5, že nejdražší jsou byty 1+1. Jejich cena se pohybuje od 19 000 Kč/m² do 26 000 Kč/m². Byty 2+1 se na trhu nabízejí (ve většině případů i prodej uskutečňuje) v cenové relaci od 18 000 do 25 000 Kč/m² podlahové plochy bytu.

Tab. 1 Procentuální poměr jednotkových cen bytů (bez rozlišení typu bytu a oblasti) vztahených k JC bytu 2+1

Velikost bytu	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	24 521	22 318	21 922	20 903	24 446	18 010	16 205
Směrodatná odchylka	3788	4051	4623	5151	7255	4677	4210
Poměr (2+1 = 100 %)	117 %	107 %	105 %	100 %	117 %	86 %	78 %



Graf 5 Jednotkové ceny bytu bez rozlišení typu a oblasti Brna

Oceňování nemovitostí – nájemné z bytu

Tab. 2 Průměrné jednotkové ceny původních bytů dle rozlišení oblastí města Brna

Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	4+1	Všechny vel.
Brno 1	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	21 549	20 977	21 417	22 470	21 617
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4 842	4 880	6 715	5 071	5 756
Brno 2	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	21 616	22 010	20 963	21 249	21 760
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 319	6 937	4 177	3 310	5 324
Brno 3	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	22 972	21 656	18 623	18 238	22 115
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 780	4 082	4 038	1 011	4 661
Brno 4	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	24 532	20 375	18 717	15 959	21 383
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 093	2 914	2 553	517	3 865
Brno 5	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	21 460	20 199	19 730		20 890
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4 446	4 575	4 775		4 614
Brno 7	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	20 643	17 843	15 126	14 423	16 534
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 011	4 047	2 793	2 243	3 837

Větší byty velikosti 3+1 se již prodávají za cenu nižší, a to cca od 13 000 Kč/m² do 20 000 Kč/m². Byty 4+1 se na trhu pohybují v cenovém rozmezí od 12 000 Kč/m² do 19 000 Kč/m².

Jednotkové ceny bytů

I když v zásadě byly v disertační práci porovnávány jiné typy bytů, v jiné oblasti města Brno, v celkovém hodnocení jednotkových obvyklých cen bytů platí **pravidlo, že jsou dražší bytové jednotky o malé podlahové ploše – tedy byty o velikosti do 50, max. 60 m² podlahové plochy (byty velikosti 1+1, 2+1), kdežto jednotková cena velkého bytu se pohybuje v nižším cenovém rozmezí (byty 3+1, 4+1).**

Tuto situaci na trhu v zásadě udržuje stav, kdy si většinou mladí lidé na počátku výdělečného života, pro malé množství finančních prostředků, pro začátek koupí malý byt, který je právě díky malé podlahové ploše levnější, než větší bytové jednotky. V jádru věci, však za 1 m² podlahové plochy zaplatí občan více, než kdyby si koupili větší byt, stejného vybavení, stáří a obdobných vlastností. Další důvod vyšší jednotkové ceny malometrážního bytu oproti jednotkové ceně bytu o velké podlahové ploše je fakt, že 1 m² koupelny, WC je dražší než 1 m² pokoje – z důvodu ceny zařizovacích předmětů a rozvodům instalacím, které v obytných místnostech nejsou, nebo v minimální míře.

Vypočtené průměrné jednotkové ceny bytů a jejich směrodatné odchylky jsou použity v disertační práci pro výpočet procenta nájemného z ceny bytové jednotky.

Jednotkové ceny původních bytů

Z tab. 2 vidíme, že ve všech sledovaných oblastech (Brno 1, Brno 2, Brno 3, Brno 4, Brno 5 a Brno 7) dochází k jevu, kdy průměrná jednotková cena původních malometrážních bytů je vyšší, než bytů původních o velké podlahové ploše.

Toto pravidlo zde platí i v rámci bytů 1+1 a 2+1, kdy průměrná jednotková cena (inzerovaná v realitní inzerci) u bytů 1+1 je vyšší, než u bytů 2+1. Obdobně to platí i u bytů 3+1 a 4+1.

Jednotkové ceny rekonstruovaných bytů

Z tab. 3 vidíme, že ve všech sledovaných oblastech (Brno 2 a Brno 5, Brno 3, Brno 7) dochází k obdobnému jevu jako u bytů původních, kdy průměrná jednotková cena rekonstruovaných malometrážních bytů je vyšší, než bytů rekonstruovaných, o velké podlahové ploše.

Jednotkové ceny bytů nových a po GO

Z tab. 4 vidíme, že ve sledovaných oblastech Brno 1, Brno 2, Brno 3, Brno 4, a Brno 7 dochází k jevu, kdy platí, že průměrná jednotková cena bytů nových a po GO o malé podlahové ploše je vyšší, než bytů téhož typu, ale bytů o velké podlahové ploše. Výjimkou je však oblast Brno 5, že byty velikosti 2+1, jsou dražší než byty 1+1. V zásadě ale i zde platí, že průměrná jednotková cena bytů 1+1 a 2+1 nových a po GO je vyšší, než průměrná jednotková cena bytů 3+1 a 4+1.

Tab. 3 Průměrné jednotkové ceny rekonstruovaných bytů, dle rozlišení oblastí města Brna

Velikost bytu		1+1	1+1, 2+1	3+1	3+1, 4+1	Všechny vel.
Brno 2+5	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	24 323	24 386	21 932	21 757	23 072
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5 707	4 664	5 543	5 186	5 104
Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	4+1	Všechny vel.
Brno 3	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	24 556	22 771	19 662		22 367
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 129	2 339	3 011		3 679
Brno 7	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	23 289	19 596	16 470	15 384	17 485
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 215	2 933	2 266	2 847	3 801

Oceňování nemovitostí – nájemné z bytu

Tab. 4 Průměrné jednotkové ceny bytů nových a po GO, dle rozlišení oblastí města Brna

Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	3+1, 4+1	Všechny vel.
Brno 1	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	25 448	23 322	22 384	21 357	22 445
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	8 548	8 345	6 154	6 052	6 823
Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	4+1	Všechny vel.
Brno 2	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]		25 008	24 360	21 979	23 408
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]		3 186	4 862	5 567	5 823
Brno 3	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	23 930	19 164	22 323	23 022	22 666
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 228	4 396	3 902	5 106	5 002
Brno 4	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	24 781	21 925	24 064	24 059	23 668
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 841	4 097	3 606	1 590	3 731
Brno 5	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	23 182	25 799	22 373	21 374	23 370
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4 351	3 066	5 704	2 607	4 578
Brno 7	Průměrná JC bytu [Kč/m ²]		23 537	17 980		20 448
	Směrodatná odchylka [Kč/m ²]		3 893	3 124		4 492

4. NÁJEMNÉ Z BYTOVÝCH JEDNOTEK

Základní charakteristiky nájemného z bytových jednotek

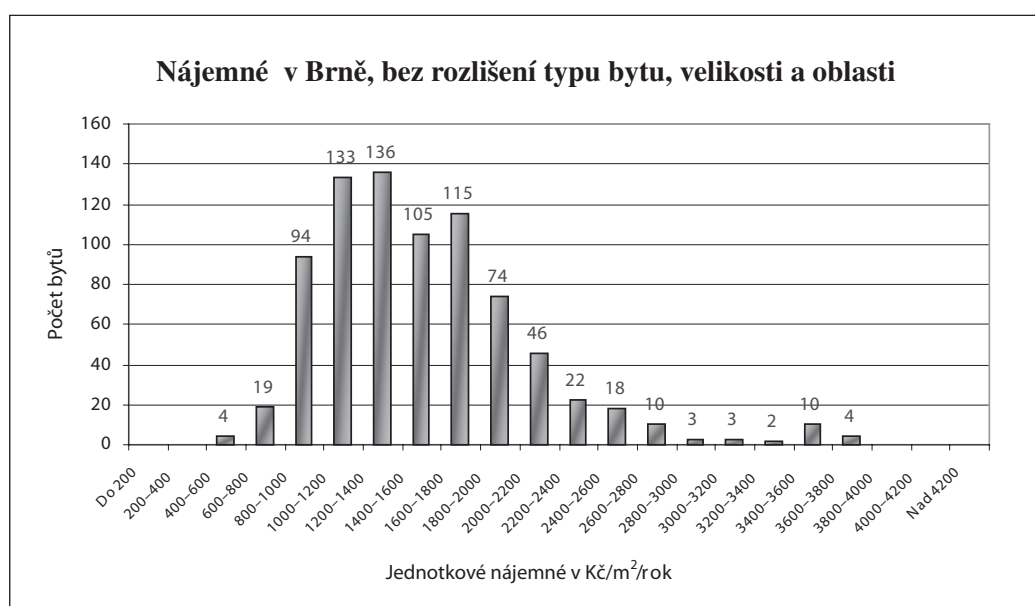
Zaměříme-li se na soubor **zabývajících se cenami nájemného bytových jednotek** (ceny získané z realitní inzerce), je třeba říci, že jsou uváděny v inzerci většinou pouze základní údaje, jako je velikost bytu, oblast, typ vlastnictví, typ konstrukce (údaje obdobné jako u tržních cen bytů v realitní inzerci). Soubor zabývajících se cenami tržního nájemného bytových jednotek obsahuje:

- **509** údajů o výši nájemného v **původních** bytových jednotkách,
- **119** údajů o ceně nájemného v **rekonstruovaných** bytových jednotkách,
- **170** údajů o tržním nájemném v bytových jednotkách, ve kterých byla provedena **GO (generální oprava)**, event. v bytových jednotkách **nově postavených**.

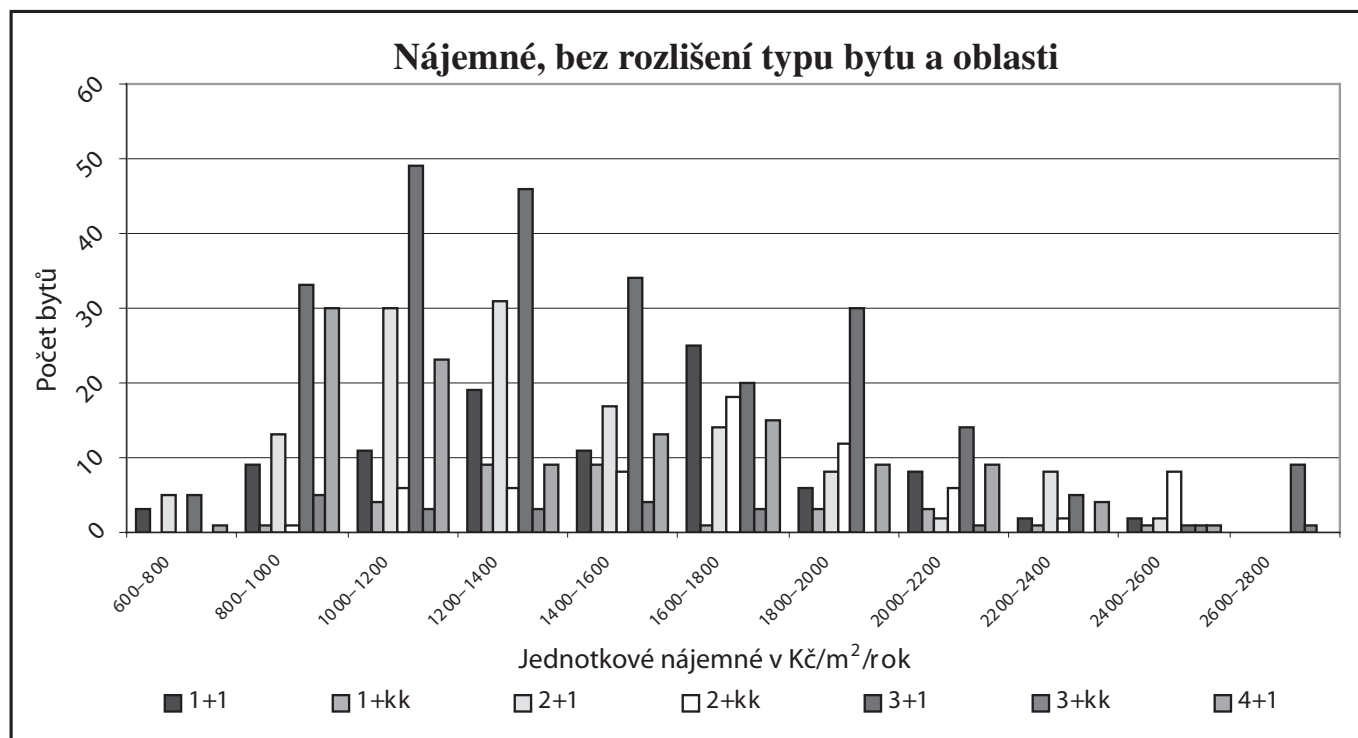
Pokud se týká faktoru **typu vlastnictví** bytové jednotky a jeho vlivu na jednotkovou cenu nájemného – tj. cena/m²/rok, vycházela jsem v disertační práci ze zjištění u cen bytových jednotek, že typ vlastnictví podstatně neovlivňuje její jednotkovou cenu. S tímto tedy pracuji i u databáze tržního nájemného.

Při zpracování databáze nájemného byla získána data týkající se výše nájemného za měsíc za byt včetně inkasa (poplatku za teplo, vodné, stočné, vytápění apod.). V některých případech však byla výše nájemného uváděna tak, že cena nájemného se ještě zvýší o inkaso. **Vzhledem k tomu, že nájemným se rozumí nájemné nezařízeného bytu bez inkasa, byla provedena příslušná korekce nájemného u bytů:**

- **1+0, 1+1** **odpočet cca 1 600 Kč/měsíc,**
- **2+0, 2+1** **odpočet cca 2 100 Kč/měsíc,**
- **3+kk, 3+1** **odpočet cca 2 600 Kč/měsíc,**
- **4+kk, 4+1** **odpočet cca 3 000 Kč/měsíc.**



Graf 6 Nájemné v Brně, bez rozlišení typu bytu, velikosti a oblasti



Graf 7 Nájemné, bez rozlišení typu bytu a oblasti

Při pronajímání bytu dochází v některých případech ke vzniku pronájmu bytové jednotky včetně zařízení, ve většině případů pak dochází k pronájmu bytové jednotky bez zařízení. Proto byla při výpočtu jednotkového nájemného v Kč/m²/rok provedena u bytů zařízených přiměřená korekce – odpočet nájemného ze zařízení bytu ve výši **100 Kč/zařízení/měsíc**.

Nájemné bytů v Brně bez rozlišení typu bytu, velikosti či oblasti, ve které jsou situovány

U daného vzorku bytových jednotek bylo tímto průzkumem zjištěno, že průměrná jednotková cena nájemného, bez zohlednění vlivu typu bytu, velikosti či oblasti, ve které je byt situován činí **1 526 Kč/m²/rok**.

Nájemné bytů v Brně bez rozlišení typu bytu a oblasti Brna

Pokud se týká jednotkové ceny bytu bez vlivu typu bytu a oblasti, kde jsou byty situovány, bylo v disertační práci zjištěno, že byty 1+1 se průměrně pronajímají za **1 513 Kč/m²/rok** a nejčastěji se pronajímají v cenovém rozmezí od **1 000 do 2 400 Kč/m²/rok**. Bytové jednotky 2+1 se v tomto případě pronajímají nejčastěji od **800 Kč/m²/rok do 2 400 Kč/m²/rok**.

Byty 3+1 jsou nejčastěji pronajímatelny za cenu od **800 Kč/m²/rok do 2 000 Kč/m²/rok**, s průměrným jednotkovým nájemným **1 456 Kč/m²/rok**. U bytových jednotek velikosti 4+1 se však výše tržního nájemného pohybuje nejčastěji ve výši od **800 Kč/m²/rok do 1 800 Kč/m²/rok**.

Vidíme tedy, že nájemné vlastně kopíruje jednotkovou cenu bytu, tedy že menší byty (byty 1+1, 2+1) se pronajímají za vyšší jednotkovou cenu/m²/rok, než za jakou se pronajímají byty větší – tedy byty 3+1, event. 4+1 (o podlahové ploše nad 60 m²).

Obecně je možno na základě zpracování disertační práce konstatovat, že bytové jednotky 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk (i rozdělené podle typu bytu a oblasti, ve kterých jsou situovány) se pronajímají lépe a za vyšší jednotkovou cenu než bytové jednotky o větší podlahové ploše, jako jsou např. byty 3+1, 4+1, 5+1. Z tohoto porovnání s tržní cenou bytu tedy můžeme vyvodit závěr že tržní – obvyklé nájemné koresponduje s jednotkovou cenou bytu.

Jednotkové nájemné

Pokud se zabýváme zhodnocením nájemného všeobecně platí, že **je dražší jednotkové nájemné bytové jednotky o malé podlahové ploše – tedy byty o velikosti do 50, max. 60 m² podlahové plochy, kdežto jednotkové nájemné větších bytů je levnější.**

Na trhu je malá nabídka, ale velká poptávka po pronájmu malých bytů. Toto pramení právě z toho, že lidé, toužící po vlastním bydlení, se snaží uskromnit (vzhledem k podlahové ploše bytu) s tím, že chtějí co nevíce zhodnotit své úspory a další finance ušetřit, aby si mohli pořídit vlastní bydlení – ať už v rodinném domě, nebo si koupit byt v bytovém domě.

Tab. 5 Procentuální poměr jednotkového nájemného bytů (bez rozlišení typu bytu a oblasti) vztažených k JN bytu 2+1

Velikost bytu	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 530	1 513	1 766	1 383	1 886	1 456	1 570
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	376	408	416	427	924	489	719
Poměr (2+1 = 100 %)	111 %	109 %	128 %	100 %	136 %	105 %	113 %

Oceňování nemovitostí – nájemné z bytu

Tab. 6 Průměrné jednotkové nájemné původních bytů, dle rozlišení oblastí města Brna

Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	4+1	Všechny vel.
Brno 1	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 751	1 678	1 611	1 247	1 625
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	447	458	591	328	604
Brno 2	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 606	1 826	1 402	1 181	1 418
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	71	183	531	81	438
Brno 3	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 408	1 204	1 313	1 428	1 360
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	330	391	382	433	383
Brno 4	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 537	1 216	1 445	1 375	1 445
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	261	316	329	508	390
Brno 5	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 615	1 278	1 437		1 494
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	631	250	493		493
Brno 7	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 353	1 250	1 232	1 331	1 313
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	401	292	368	384	396

Z tohoto důvodu převládá trend pronájmu menšího a tím pádem levnějšího bytu, než bytu většího, jehož jednotkové nájemné se však pohybuje v nižší cenové hladině. Hodnoty průměrného jednotkového nájemného a jeho směrodatná odchylka jsou v disertační práci dále použity pro výpočet procenta nájemného z ceny bytové jednotky.

Jednotkové nájemné původních bytů

Z tab. 6 vidíme, průměrné jednotkové nájemné původních bytů pro jednotlivé velikosti bytů v oblastech Brno 1, Brno 2, Brno 3, Brno 4, Brno 5 a Brno 7. Z tab. 6 vidíme, že průměrné jednotkové nájemné bytů 1+1 se pohybuje ve vyšší cenové hladině než u bytů 2+1, vyjma oblasti Brno 2 (kde se jedná o nejvýhodněji položené byty, s minimální docházkovou vzdáleností do centra města).

U bytů 3+1 a 4+1 pak většinou platí, že průměrné jednotkové nájemné (zjištěné z realitní inzerce) bytů 3+1 je vyšší, nebo

v některých případech zhruba ve stejné cenové hladině než u bytů 4+1.

Výjimkou jsou však oblasti Brno 1 a Brno 2, kde vidíme výrazné snížení průměrného jednotkového nájemného bytů 4+1, oproti průměrnému jednotkovému nájemnému bytů 3+1.

Jednotkové nájemné rekonstruovaných bytů

Z tab. 7 vidíme, průměrné jednotkové nájemné původních bytů pro jednotlivé velikosti bytů v oblastech Brno 2 a Brno 5 a Brno 7. Dále z této tabulky vyčteme, že průměrné jednotkové nájemné bytů 1+1 se pohybuje ve vyšší cenové hladině než u bytů 2+1.

Platí zde opět pravidlo, že se zvětšující se podlahovou plochou bytu se snižuje průměrné jednotkové nájemné bytů zjištěné z realitní inzerce.

Jednotkové nájemné bytů nových a po GO

V tab. 8 vidíme průměrné jednotkové nájemné původních bytů

Tab. 7 Průměrné jednotkové nájemné rekonstruovaných bytů, dle rozlišení oblastí města Brna

Velikost bytu		1+1	1+1, 2+1	3+1	3+1, 4+1	Všechny vel.
Brno 2+5	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 494	1 316	1 309	1 390	1 429
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	651	259	461	611	477
Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	4+1	Všechny vel.
Brno 7	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1664			1 122	1 275
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	300			186	289

Tab. 8 Průměrné jednotkové nájemné bytů nových a po GO, dle rozlišení oblastí města Brna

Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	3+1, 4+1	Všechny vel.
Brno 1	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1540		1 614	2 357	2 011
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	113		475	994	825
Velikost bytu		1+1	2+1	3+1	4+1	Všechny vel.
Brno 3	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]			1 760	1 793	1 774
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]			407	339	385
Brno 4	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]		1 833		1 628	1 727
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]		552		374	456
Brno 5	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	2 005	1 652			1 805
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	148	422			452
Brno 7	Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 820	1 885	1 534	1766	1 703
	Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	399	155	401	411	398

(zjištěné z realitní inzerce) pro jednotlivé velikosti bytů v oblastech Brno 1, Brno 3, Brno 4, Brno 5 a Brno 7.

Vidíme, že pro jednotkové průměrné nájemné bytů platí stejné pravidlo jako u bytů původních a rekonstruovaných, s výjimkou bytů o velké podlahové ploše v oblasti Brno 1 (jedná se o luxusní, velké byty centru Brna).

5. VYHODNOCENÍ ZÁVISLOSTI NÁJEMNÉHO NA OBVYKLÉ CENĚ BYTU

Metodika vyhodnocení

Postup pro zjištění závislosti nájemného byl následující (pro jednotlivé oblasti města Brna i pro Brno celkem, dle typů bytů a jejich velikosti i celkem). Z předchozích kapitol byly převzaty hodnoty:

- průměrná jednotková cena bytu JC [Kč/m²], vypočtená jako průměr získaných hodnot jednotkové ceny JC_i (vypočteno v tabulkovém procesoru MS EXCEL):

$$JC = \frac{\sum_{i=1}^n JC_i}{n}, \quad (1)$$

- směrodatná odchylka jednotkové ceny s_c vypočtená vztahem v programu MS EXCEL:

$$s_c = \sigma_{JC} = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (JC - JC_i)^2}{n}}, \quad (2)$$

- průměrné jednotkové nájemné JN [Kč/m²/rok], vypočtené jako průměr získaných hodnot jednotkového nájemného JN_i :

$$JN = \frac{\sum_{i=1}^n JN_i}{n}, \quad (3)$$

- směrodatná odchylka jednotkového nájemného s_n vypočtená vztahem v programu MS EXCEL:

$$s_n = \sigma_{JN} = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (JN - JN_i)^2}{n}}, \quad (4)$$

- poměr jednotkového ročního nájemného k jednotkové ceně bytu dané skupiny byl vypočten dle vztahu:

$$P = \frac{JN}{JC} * 100 \quad [\%], \quad (5)$$

- směrodatná odchylka tohoto podílu byla vypočtena pomocí Gaussova vztahu pro přenášení chyb:

$$\sigma = \sqrt{\left(\frac{\partial f}{\partial x_1}\right)^2 * \sigma_{x_1}^2 + \left(\frac{\partial f}{\partial x_2}\right)^2 * \sigma_{x_2}^2}, \quad (6)$$

$$\frac{\partial f}{\partial x_1} = \frac{\partial \%}{\partial JN} = \frac{1}{JC} * 100, \quad (7)$$

$$\frac{\partial f}{\partial x_2} = \frac{\partial \%}{\partial JC} = JN * \frac{1}{JC^2} * 100 = \frac{JN}{JC^2} * 100, \quad (8)$$

pak:

$$\sigma_{\%} = \sqrt{\left(\frac{1}{JC} * 100\right)^2 * \sigma_{JN}^2 + \left(\frac{JN}{JC^2}\right)^2 * \sigma_{JC}^2}. \quad (9)$$

Výsledky výpočtu poměru jednotkového nájemného [Kč/m²/rok] k jednotkové ceně bytu [Kč/m²] jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Zjištěná závislost nájemného na obvyklé ceně bytů v Brně

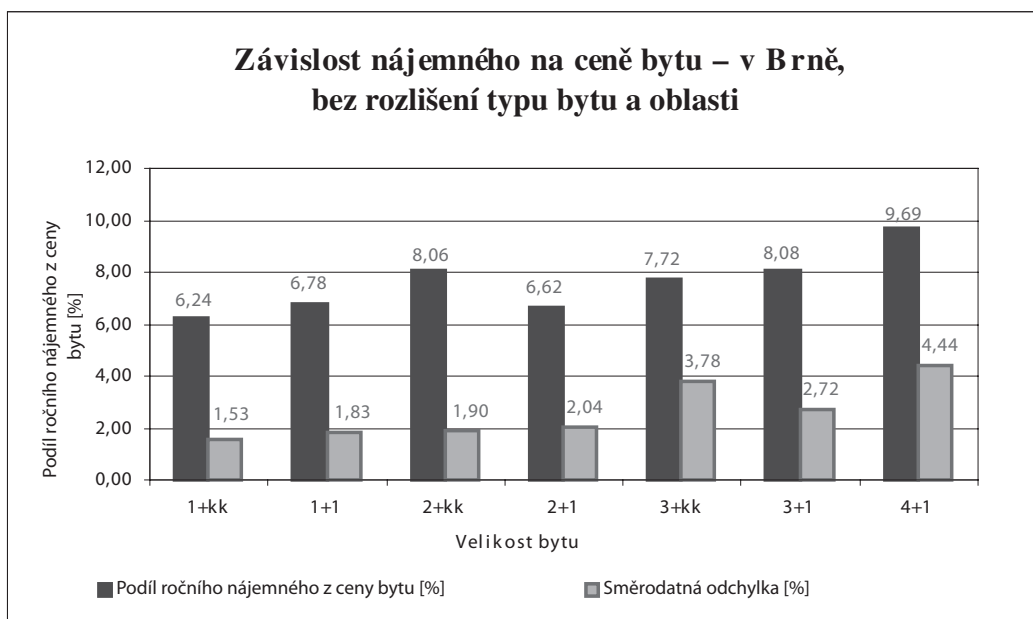
V případě, kdy jsem se zabývala závislostí nájemného na ceně bytu, bez případného rozlišení typu bytu a oblasti, se roční nájemné [Kč/m²/rok] pohybuje v průměrné výši cca 7,6 % z jednotkové ceny bytu [Kč/m²].

Tab. 9 Zjištění závislosti jednotkového nájemného na obvyklé jednotkové ceně bytu, bez rozlišení, možného typu bytu, bez rozlišení velikosti bytu a oblasti Brna, ve kterých se nachází

Velikost bytu	Bez rozlišení velikostí, typu a oblasti
Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 527
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	546
Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	20 236
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	5 344
Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%]	7,54
Směrodatná odchylka [%]	2,70

Tab. 10 Zjištění procenta jednotkového nájemného z obvyklé jednotkové ceny bytů, bez rozlišení typu bytu a oblasti,

Velikost bytu	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 530	1 513	1 766	1 383	1 886	1 456	1 570
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	376	408	416	427	924	489	719
Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	24 521	22 318	21 922	20 903	24 446	18 010	16 205
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	3 788	4 051	4 623	5 151	7 255	4 677	4 210
Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%]	6,24	6,78	8,06	6,62	7,72	8,08	9,69
Směrodatná odchylka [%]	1,53	1,83	1,90	2,04	3,78	2,72	4,44



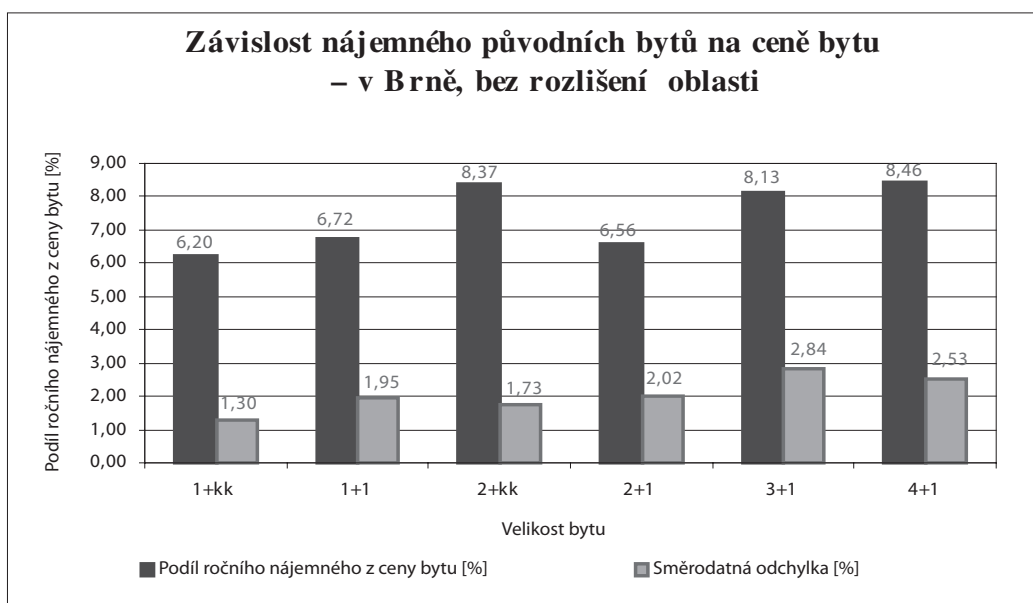
Graf 8 Závislost nájemného na ceně bytu – v Brně, bez rozlišení typu bytu a oblasti

Podle těchto výpočtů se roční nájemné z menšího bytu pohybuje cca ve výši 6,5 % z jednotkové ceny bytu, s výjimkou bytů 2+kk, kdežto u bytů 3+1 a bytů 2+kk se roční nájemné pohybuje ve výši cca 8,1 % z jednotkové ceny bytu.

U bytů 4+1 se roční nájemné pohybuje ve výši cca 9,7 % z jednotkové ceny bytu. Tento jev je dle mého názoru způsoben promítnutím vysokých jednotkových cen bytů a ročního nájemného u bytů nových a po GO, do tohoto porovnávání.

Tab. 11 Zjištění podílu ročního nájemného z obvyklé jednotkové ceny původních bytů, s rozlišením velikosti bytu, pro celé Brno, bez rozlišení jeho oblasti

Velikost bytu	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]	1 462	1 489	1 699	1 336		1 410	1 317
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	305	431	350	411		492	393
Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	23 573	22 149	20 292	20 345		17 347	15 571
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	3 617	4 123	4 585	4 960		3 972	3 740
Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%]	6,20	6,72	8,37	6,56		8,13	8,46
Směrodatná odchylka [%]	1,30	1,95	1,73	2,02		2,84	2,53

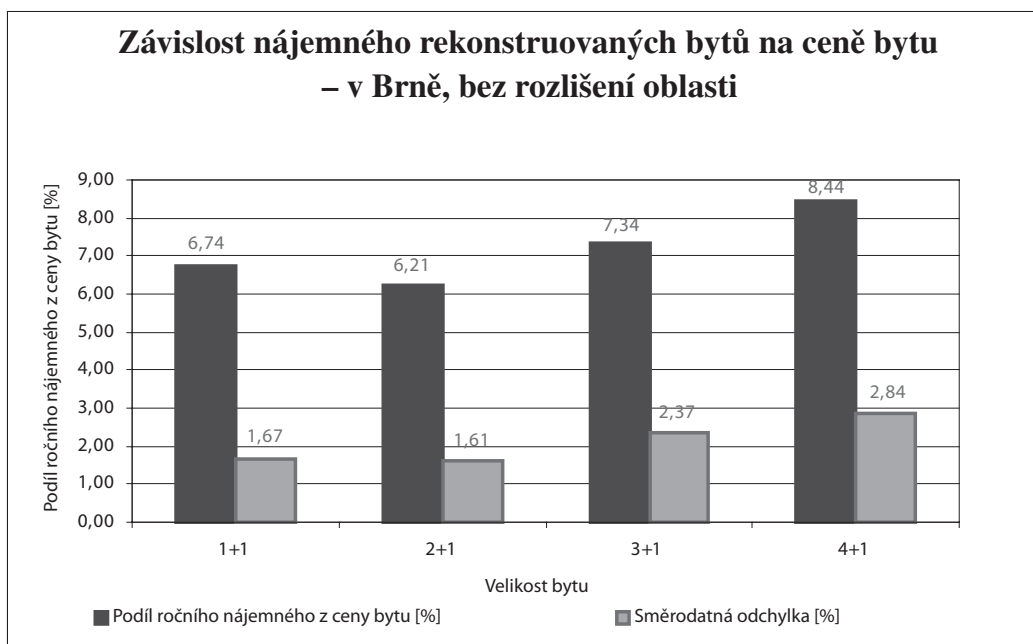


Graf 9 Závislost nájemného původních bytů na ceně bytu – v Brně, bez rozlišení oblasti

Oceňování nemovitostí – nájemné z bytu

Tab. 12 Zjištění podílu ročního nájemného z obvyklé jednotkové ceny rekonstruovaných bytů, s rozlišením velikosti bytu, pro celé Brno, bez rozlišení jeho oblastí – viz příloha č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb.

Velikost bytu	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]		1 599	1 606	1 441		1 373	1 324
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]		396	376	375		444	445
Průměrná JC bytu [Kč/m ²]		23 716		23 222		18 706	15 697
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]		3 002		5 273		4 338	3 504
Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%]		6,74		6,21		7,34	8,44
Směrodatná odchylka [%]		1,67		1,61		2,37	2,84



Graf 10 Závislost nájemného rekonstruovaných bytů na ceně bytu – v Brně, bez rozlišení oblastí

Závislost nájemného na obvyklé ceně u bytů původních, v Brně – viz příloha č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb.

V případě, kdy jsem se zabývala závislostí nájemného na ceně u původních bytů – tj. bytů více než 15 let starých, ve kterých nebyla prováděna rekonstrukce, ani generální oprava, ale pouze běžná údržba – bez rozlišení oblastí Brna, ve které se byt nachází, pohybuje se roční nájemné [Kč/m²/rok] v průměrné výši cca 7,41 % z jednotkové ceny bytu [Kč/m²], s průměrnou směrodatnou odchylkou 2,06 %.

Jednotkové nájemné z malometrážních bytů se pak pohybuje cca ve výši cca 6,5 % z jednotkové ceny bytu, zatímco u bytů o velké podlahové ploše (bytů velikosti 3+1, 4+1) činí podíl ročního nájemného cca 8,2 % z jednotkové ceny bytu (obvyklé).

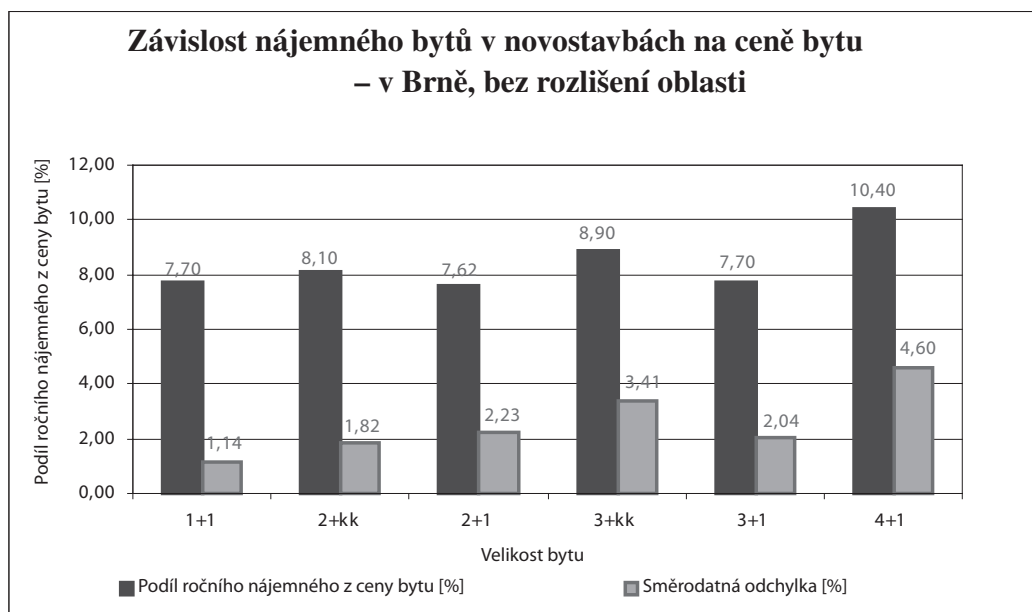
Závislost nájemného na obvyklé ceně rekonstruovaných bytů v Brně

Roční nájemné [Kč/m²/rok] z bytů rekonstruovaných, tj. bytů, ve kterých byla prováděna pouze rekonstrukce (např. nová kuchyňská linka, výměna podlah apod.), nikoliv generální oprava – bez vlivu oblasti Brna, ve které se byt nachází, se pohybuje v průměrné výši cca 7,2 % z jednotkové ceny bytu [Kč/m²], s průměrnou směrodatnou odchylkou 1,8 %.

Jednotkové nájemné malometrážních bytů se pohybuje přibližně ve výši cca 6,4 % z jednotkové ceny bytu (obdobně jako u bytů původních), zatímco u bytů o velké podlahové ploše činí podíl ročního nájemného cca 8,0 % z jednotkové ceny bytu. Zjišťuji tedy, že jednotkové nájemné u rekonstruovaných bytů je přibližně ve stejné výši jako u bytů původních.

Tab. 13 Zjištění podílu ročního nájemného z obvyklé jednotkové ceny bytů nových a po GO, s rozlišením velikosti bytu, pro celé Brno, bez rozlišení jeho oblastí – viz příloha č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb.

Velikost bytu	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Průměrná JC nájemného [Kč/m ² /rok]		1 705	1 945	1 705	2 113	1 670	2 079
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]		251	436	498	810	443	920
Průměrná JC bytu [Kč/m ²]	25 971	22 124	24 013	22 377	23 734	21 680	19 985
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /rok]	4 025	4 162	4 046	5 412	5 695	4 908	4 890
Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%]		7,70	8,10	7,62	8,90	7,70	10,40
Směrodatná odchylka [%]		1,14	1,82	2,23	3,41	2,04	4,60



Graf 11 Závislost nájemného bytů nových a po GO na ceně bytu – v Brně, bez rozlišení oblasti

Závislost nájemného na obvyklé ceně bytů nových a po GO v Brně

Roční nájemné [Kč/m²/rok] u bytů nových a bytů po generální opravě, bez rozlišení oblastí města Brna, ve kterých se byty nachází, se pohybuje v průměrné výši cca 8,40 % z jednotkové ceny bytu [Kč/m²], s průměrnou směrodatnou odchylkou 2,50 %.

Jednotkové nájemné z malometrážních bytů (velikosti 1+1, 1+kk, 2+1 apod.) nových a bytů po generální opravě (rekonstrukce bytového jádra, změna dispozice bytu, včetně výměny kuchyně a podlah) se pohybuje ve výši cca 7,9 % z jednotkové ceny bytu (což je vyšší než u bytů původních a rekonstruovaných). U bytů 3+1 činí jednotkové nájemné cca 7,7 % z jednotkové ceny bytu.

U bytů 3+kk činí jednotkové nájemné cca 8,9 % z jednotkové ceny bytu, tedy více než u bytů 3+1. Největší odchylka pak vznikla výpočtem u dat bytů 4+1 nových a po GO, kde průměrné roční nájemné činí 10,4 % z průměrné jednotkové ceny bytu. Tento rozdíl je možno obhájit podrobnějším studiem, kdy dojdeme ke zjištění, že byty v oblasti Brno 1 – střed se pronajímají za extrémní nájemné. Jedná se převážně o byty exkluzivní a reprezentativní, které se pronajímají velice obtížně.

Výpočet závislostí nájemného pro jednotlivé typy bytu, dle rozlišení oblastí města Brna a velikostí bytů je uveden v Disertační práci. Základní výsledky týkající se této části jsou uvedeny v následující kapitole.

6. HLAVNÍ VÝSLEDKY

V této kapitole jsou shrnuty výše uvedené podrobné rozborů.

Byty v Brně bez rozdělení podle typu a oblasti

V grafu 12 je znázorněn průběh závislosti obvyklého jednotkového nájemného (v Kč/m²/rok) na obvyklé ceně bytu (v Kč/m²) v případě, že nebyl pro toto pozorování vzat v úvahu vliv oblasti, ale pouze vliv typu a velikosti bytu. Vidíme zde, že roční jednotkové nájemné tvoří cca 6,00 % – 8,50 % z jednotkové, obvyklé ceny bytu.

Závislost u bytů původních se pohybuje v intervalu od 6,20 % do 8,46 % (byty 4+1) z jednotkové ceny bytu. Vidíme že u bytů 2+kk činí závislost 8,37 % z jednotkové ceny bytu. Průměrné jednotkové nájemné získané na základě podkladů z realitní inzerce je u bytů 2+1 nejvyšší ze všech kategorií bytů, tedy vyšší než u bytů 1+1, které je dle sledování v zásadě nejvyšší.

Závislost bytů rekonstruovaných se pohybuje v obdobných hladinách jako u bytů původních. Oproti tomu u bytů nových a po GO činí podíl ročního nájemného (v Kč/m²/rok) na obvyklé ceně bytu (v Kč/m²) cca 5 % a to v případě, že nebyl pro toto zjištění vzat v úvahu vliv oblasti, ale pouze vliv typu a velikosti bytu.

Byty původní

U těchto typů bytu bylo již dříve zjištěno, že jednotkové roční nájemné tvoří u bytů 1+1 cca 6,72 % z jednotkové ceny bytu, oproti větším bytům 2+1 kde podíl ročního nájemného je cca 6,56 % z jednotkové obvyklé ceny bytu.

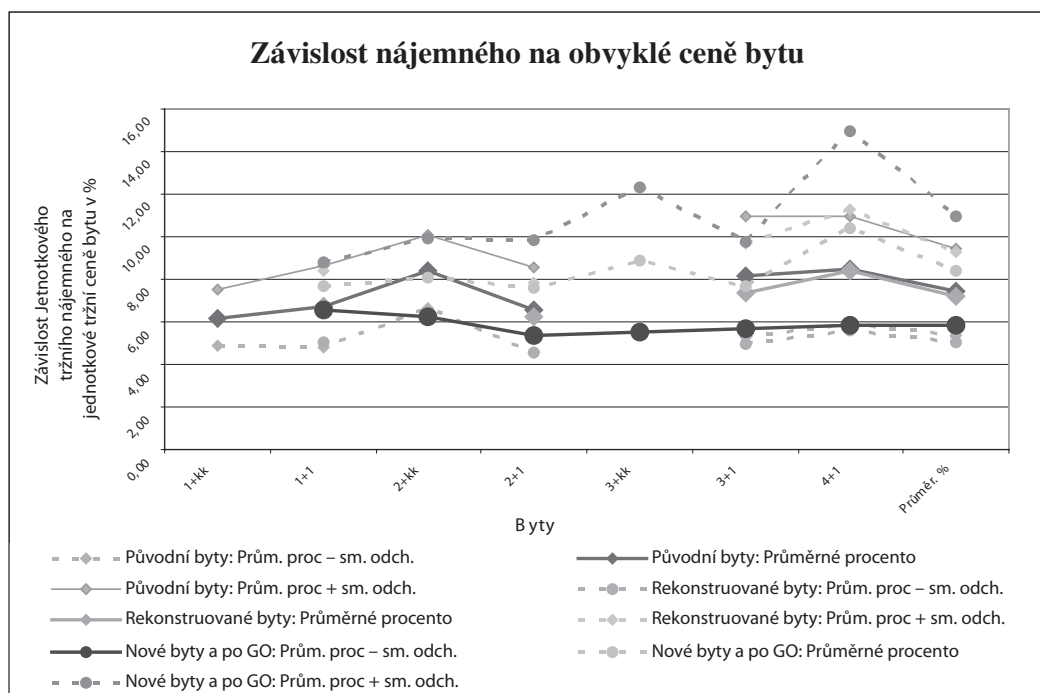
Dle názoru autorky tento rozdíl je tak minimální, že bychom mohli konstatovat, že u bytů malometrážních, původního bytového fondu činí roční nájemné průměrně cca 7,0 % z jednotkové ceny bytu, vypočtené z obvyklé ceny stejného typu bytu v obdobné oblasti.

Dále bylo výpočty zjištěno, že u bytů o velké podlahové ploše - tedy bytů 3+1, 3+kk, 4+1 apod. činí roční jednotkové nájemné cca 8,0 % z jednotkové ceny bytu. **Dochází tedy k tomu, že i když jednotkové nájemné i jednotková cena bytu u velkého bytu je nižší než u malého bytu, výsledný podíl ročního nájemného z ceny bytu je o cca 1,00 % vyšší u velkého bytu než u bytu o malé podlahové ploše.**

Byty rekonstruované

U bytů rekonstruovaných bylo k dispozici malé množství dat pro výpočty v jednotlivých oblastech města Brna, a proto bych tyto hodnoty považovala za orientační.

V tab. 15 vidíme, že u tohoto typu bytů musely být některé kategorie slučovány. V tomto případě činí roční nájemné bytů 1+1



Graf 12 Závislost nájenného na obvyklé ceně bytu

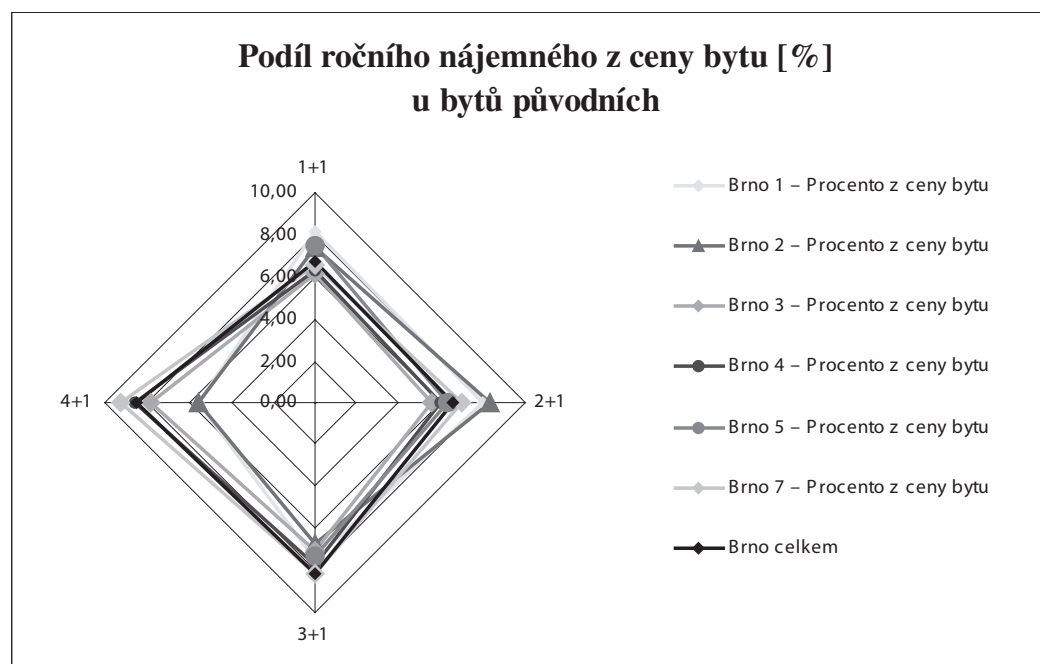
cca 6,75 % z jednotkové ceny bytu, u bytů 2+1 pak tvoří cca 6,2 % z jednotkové (obvyklé) ceny bytu, což je cca o 0,5 % více u bytů 1+1 než u bytů 2+1.

Celkově lze konstatovat, že u bytů rekonstruovaných se podíl ročního nájenného z tržní jednotkové ceny bytu pohybuje v obdobné výši jako u bytů původních.

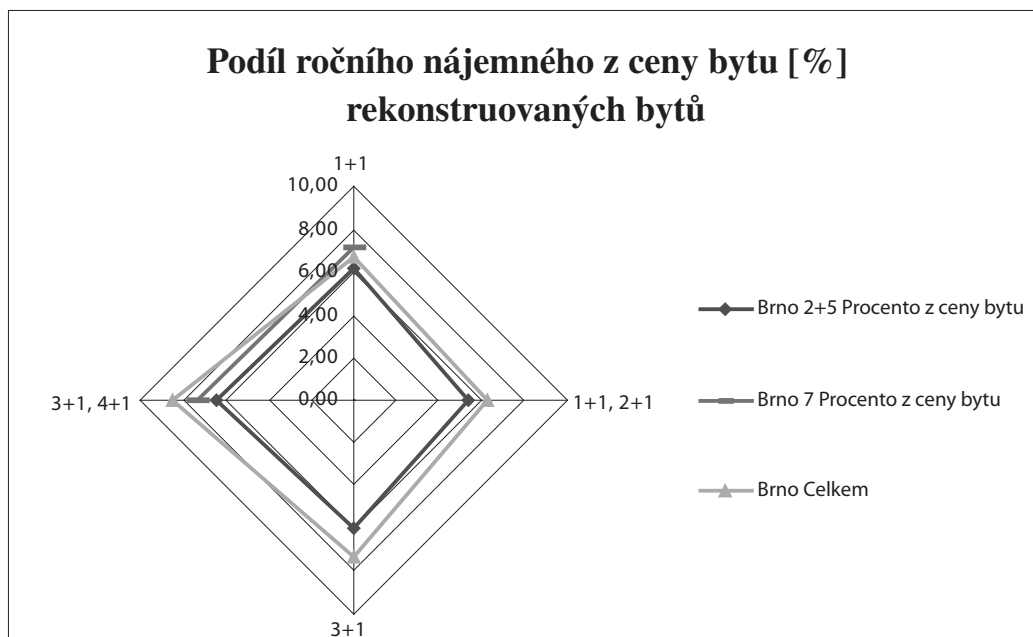
Byty nové a po GO

U bytů nových a u bytů, ve kterých byla provedena generální oprava, je v tab. 16 uveden podíl ročního nájenného z ceny (obvyklé) bytu, vypočtený z průměrné obvyklé ceny zjištěné z realitní inzerce.

U bytů 1+1 tvoří roční nájenné bytů cca 7,7 % z jednotkové ceny bytu, u bytů 2+1 pak tvoří 7,60 %, u bytů 3+1 tvoří roční jednotkové nájenné 7,7 % z obvyklé jednotkové ceny bytu.



Graf 13 Podíl ročního nájenného z ceny bytu [%] u bytů původních



Graf 14 Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%] rekonstruovaných bytů

Tab. 14 Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%] u bytů původních

Velikost bytu	1+1	2+1	3+1	4+1
Brno 1	8,13	8,00	7,52	5,55
Brno 2	7,43	8,30	6,69	5,56
Brno 3	6,13	5,56	7,05	7,83
Brno 4	6,27	5,97	7,72	8,61
Brno 5	7,52	6,32	7,28	
Brno 7	6,56	7,01	8,15	9,23
Brno celkem	6,72	6,56	8,13	8,46

Tab. 15 Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%] rekonstruovaných bytů

Velikost bytu	1+1	1+1, 2+1	3+1	3+1, 4+1
Brno 2+5	6,14	5,39	5,97	6,39
Brno 7	7,15			7,29
Brno celkem	6,74	6,21	7,34	8,44

Tab. 16 Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%] bytů nových a po GO

Velikost bytu	1+1	2+1	3+1	4+1
Brno 1	6,05		7,21	11,04
Brno 3			7,89	7,79
Brno 4		8,36		6,77
Brno 5	8,65	6,40		
Brno 7		8,01	8,53	
Brno celkem	7,70	7,62	7,70	10,40

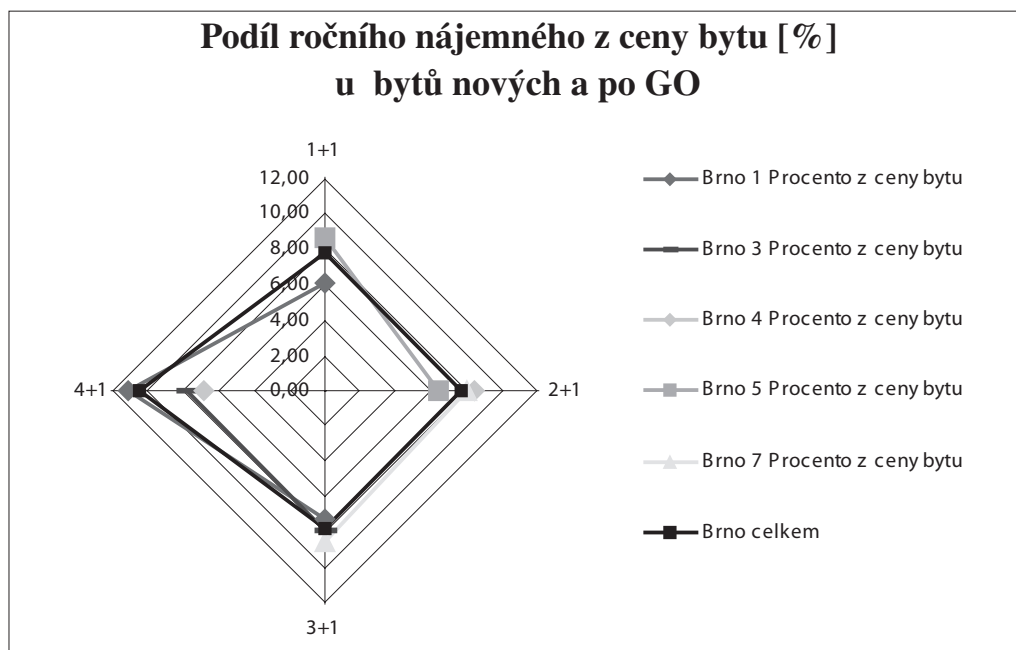
Jiná situace nastává u bytů 4+1 a větších, kdy byty v centru města Brna, tedy ve velmi lukrativní oblasti se pronajímají za nájemné vyšší (cca 11 % z jednotkové ceny bytu) než byty v ostatních oblastech, kde se tyto byty pronajímají za podíl, obdobné výše jako u bytů původních a rekonstruovaných.

7. ZÁVĚR

Cílem práce bylo zejména stanovit, jakým způsobem je nájemné z bytu [Kč/m²/rok] závislé na ceně bytových jednotek [Kč/m²], na základě toho pak zda je možno při stanovování nájemného vycházet z tržní ceny podobné bytové jednotky v relativně shodné oblasti.

V rámci disertační práce bylo provedeno šetření na výběrovém souboru celkem 2316 hodnot (1518 údajů o tržních cenách bytů, 798 údajů o tržním nájemném bytů) v Brně, kterým bylo zjištěno:

1. Výše jednotkové ceny bytů není významně závislá na typu vlastnictví bytové jednotky (osobní či družstevní vlastnictví) – viz graf 2 a 3.
2. Tržní cena a roční nájemné jsou závislé na oblasti, ve které je bytová jednotka (byt) situována. Z toho tedy vyplývá že i výše podílu nájemného z ceny bytu je ovlivněna oblastí, ve které je byt situován.
3. Pokud se jedná o další faktory, jako je např. podlaží, ve kterém je byt situován v rámci bytového domu (např. přízemí oproti nejvyššímu podlaží v bytovém domě bez výtahu, event. s výtahem), z hlediska porovnávání trhu, kterým jsem se zabývala, není toto faktor, který by zásadně ovlivňoval cenu bytu (event. jeho nájemné), ale jedná se spíše o faktor, který ovlivňuje dobu, po kterou se předmětná nemovitost vyskytuje na trhu.
4. Mezi hlavní vlivy ovlivňující cenu bytu (a analogicky i nájemné z bytu) především patří:
 - velikost bytu (1+1, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1 apod.), resp. podlahová plocha bytu,



Graf 15 Podíl ročního nájemného z ceny bytu [%] u bytů nových a po GO

- stáří bytu,
 - technický stav bytu (zda je byt původní, či byla provedena rekonstrukce, event. GO, nebyla zda se jedná o byt v novostavbě),
 - vybavení bytu.
5. Obvyklé roční jednotkové nájemné [Kč/m²] v Brně tvoří cca 6,00 až 8,00 % z obvyklé jednotkové ceny bytu (s průměrnou hodnotou 7,00 %).
6. Tržní nájemné bytů původních [Kč/m²/rok] činí průměrně cca 6 až 8 % z jednotkové ceny bytu [Kč/m²]. Ve stejném rozmezí se pohybuje tato zjišťovaná závislost u bytů rekonstruovaných a u bytů nových a po generální opravě s tou výjimkou, že u nových bytů o velké podlahové ploše v centru města se závislost nájemného na tržní ceně bytu pohybuje až do výše 11 %.
7. Jelikož bylo zjištěno, že nájemné bytů činí průměrně 7 % z jednotkové (obvyklé) ceny bytu, je možno na základě této studie zjistit výši tržního nájemného v oblastech, kde vlastně neexistuje inzerce nájemného resp. údaje o jeho výši, určit jednoduchým výpočtem uvedeným v příloze disertační práce.

Pokud se týká závislosti průměrné jednotkové ceny bytu a průměrného jednotkového nájemného pro jiná města ČR, bylo by nutno pro tato města provést obdobnou studii závislosti nájemného na tržní ceně bytu. Dá se však předpokládat, že tato závislost, zjištěná pro město Brno v intervalu od 6 % do 8 % bude platit i pro ostatní města ČR. V každém městě se totiž průměrná jednotková cena bytu i výše průměrného jednotkového nájemného bytu (zjištěné z realitní inzerce) odvíjí od nabídky a poptávky, která v určité míře existuje v každé části ČR.

Jelikož je v České republice v současné době výše nájemného a jeho státem řízená regulace ožehavým tématem, které je nutno řešit, zejména na nátlak majitelů bytových domů, ve kterých se pronajímají byty za státem regulované nájemné (v současné době

podle pravidel předepsaných výměrem MF ČR 06/2002 Sb., který byl ovšem zrušen nálezem Ústavního soudu č. 528/2002 Sb.) a v ČR není k dispozici jiná metodika pro stanovení výše nájemného, než metoda porovnávací, bylo by možné tuto studii použít také v tomto případě jako podklad pro stanovení náhradní metodiky zjištění obvyklého nájemného, a to především v oblastech, pro které není možno zjistit výši obvyklého nájemného.

8. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Soudní inženýrství*. 1 vydání, Brno, CERM s.r.o., 1997 (dotisk 1999), 725 s. ISBN 80-7204-057-X (ISBN 80-7204-133-9 – dotisk 1999)
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Brno, CERM s.r.o., 2001, 616 s. ISBN 80-7204-188-6
- [3] BRADÁČ A. a kol.: *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*. I. vydání. Brno, CERM s.r.o., 1998, 80 s.
- [4] BRADÁČ A. a kol.: *Znalecký standard Ústavu soudního inženýrství v Brně, ke zjištění obvyklé (tržní, obecné) ceny nemovitostí*. Soudní inženýrství, roč. 8, č. 7–8, s. 10–25, Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství v Brně, 1997.
- [5] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P., HALLEROVÁ A.: *Úřední oceňování majetku – Zákon č. 151/1997 Sb.* I. vydání. Brno, CERM s.r.o., 2001, s. 254. ISBN 80-7204-213-0
- [6] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. 2. vydání. Linde, a.s., Praha, 1999, s. 540. ISBN 80-7201-197-9

- [7] GRANTZ E.: *Stanovení ceny nájemného ve Švýcarsku*, OSMD, Praha, 2000, s. 90.
- [8] DVOŘÁK J.: *Určení výše obvyklého nájemného* – Soudní inženýrství ročník 12, č. 3, Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství v Brně, 2001.
- [9] DOKLÁDALOVÁ B.: *Ceny bydlení v ČR*, 3. Odborný seminář doktorského studia, I, vydání, VUT Brně, č. 7, Fakulta stavební, Ústav pozemního stavitelství, 2001.
- [10] TICHÁ M.: *Nájemné ve vybraných západoevropských zemích*, Federální cenový úřad, studijní zpráva č. 3, 1989.
- [11] PELIKÁN V.: *Nájmy a nájemné*, ORBIS, Praha, 1997.
- [12] *Občanský zákoník* k 14. 11. 2000. Ostrava, SAGIT 2001. s 208.
ISBN 80-7208-202-7
- [13] *Obchodní zákoník* k 1. 1. 2001. Ostrava, SAGIT, 2001, s 208.
ISBN 80-7208-198-5
- [14] *Vyhláška MF. Č. 41/1999 Sb.*, kterou se mění vyhláška MF č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 28. 2. 1999. Částka 16/1999 Sb.
- [15] *Sdělení MF ze dne 26. 2. 1999 Sb.* K novele vyhlášky o nájemném z bytu a náhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Částka č. 3/1999 Sb.
- [16] *Výměr č. 04/2000* kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací. Účinnost od 1. 3. 2000. Částka č. 3/2000 CV. Sdělení MF ze dne 18. února 2000, ke zvýšení maximálního nájemného z bytů pro období od 1. července 2000 do června 2001. Částka 3/2000 CV.
- [17] *Výměr č. 03/2001* (čj. 16/18 044/238/2001) kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací. Sdělení MF ke zvýšení maximálního nájemného z bytu pro období od 1. 7. 2001 do 31. 12. 2001. Účinnost od 1. 3. 2001. Částka č. 3/2001 CV.
- [18] *Zákon o cenách 526/1990 Sb.* ze dne 27. listopadu 1990 (č. 526/1990 Sb.), ve znění zákona č. 135/1994 Sb.
- [19] *Výměr Ministersta financí České republiky č. 01/2002 Sb.*
- [20] SAGER J, HENDLS R.: *Statistické metody v tržní hospodářství*, I vydání. Praha, Victoria Publishing, 1995.
- [21] ANDIE J.: *Statistické metody*. I. vydání. Praha, Matfyzpress, 1993.
- [22] ŠTASTNÝ Z.: *Matematické a statistické výpočty v Excelu*. I. vydání. Brno, Computer Press, 1999.
- [23] WONNECOT T. H., WONNECOT R. J.: *Statistika pro obchod a hospodářství*. I. vydání. Praha, 1993.
- [24] *Výměr č. 02/2002* (čj. 16/19 836/2002) kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací. Účinnost od 1. 3. 2002.
- [25] *Nález ústavního soudu č. 231/2001 Sb.* Ze dne 21. června ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 o nájemném z bytu a náhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Částka 70/2000 Sb.
- [26] Internetové stránky MMR – <http://www.mmr.cz>
- [27] *Vyhláška č. 411/1950 Ú. L. I.*
- [28] *Vyhláška č. 60/1964 Sb.*
- [29] *Výměr MF ČR č. 06/2002 Sb.*
- [30] *Nález Ústavního soudu č. 528/2002 Sb.*
- [32] *Zákon č. 80/1952 Sb.*
- [33] *Vyhláška č. 839/1943 Sb.*

PŘÍLOHA Č. 1 – VÝVOJOVÝ DIAGRAM POSTUP ŘEŠENÍ DISERTAČNÍ PRÁCE

