

# **ANALÝZA SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V OSTRAVSKÉM REGIONU**

Autor:

**Ing. David Herbinger**

Gustava Klimenta 497/8

708 00 Ostrava-Poruba

IČ: 765 56 735

Tel.: +420 724 777 464

Email: [david.herbinger@gmail.com](mailto:david.herbinger@gmail.com)

Web: [www.herbinger.cz](http://www.herbinger.cz)

ID datové schránky: t76nf96

Certifikovaný odhadce nemovitostí s vázanou živností na oceňování majetku pro věci nemovitě, zapsaný v živnostenském rejstříku u Magistrátu města Ostravy.

Zpracováno pro:

**Recertifikační řízení „Odhadce nemovitostí pro bankovní účely“**

**Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut - AMBIS, a. s.**

Lindnerova 575/1

180 00 Praha 8 - Libeň

## **1/ VÝVOJ TRHU V REGIONU ZA POSLEDNÍ 2 ROKY VČETNĚ VÝVOJE CEN**

Během posledních dvou let je vývoj téměř u všech segmentů nemovitostí stále pozitivní. Všeobecně silný růst v rámci celé České republiky je v ostravském regionu, vzhledem k jeho specifčnosti, o něco mírnější, všeobecně se cenový nárůst za poslední dva roky pohybuje okolo 5-20 %, především v závislosti na typu nemovitostí a jejich lokalitě.

Příčiny pozitivního vývoje spočívají především ve stále dobré ekonomické situaci v naší zemi i zahraničí a velmi nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů, které umožňují i příjmově relativně slabším skupinám obyvatel „dosáhnout“ na dražší nemovitosti.

Při zhodnocení dlouhodobějšího vývoje lze říci, že po vzniku globální ekonomické krize v roce 2008 začaly ceny nemovitostí v České republice v jednotlivých letech klesat, tento pokles dosáhl dna v roce 2013, a od této doby až doposud lze pozorovat trvalý růst.

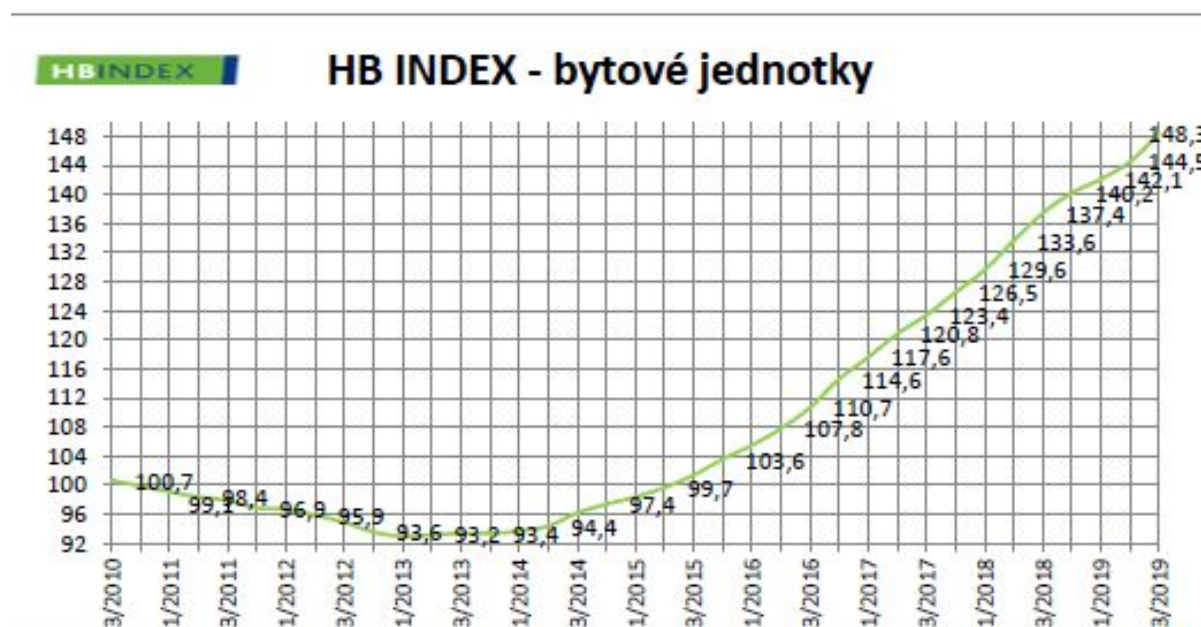
## 2/ PŘEHLED CEN ČLENĚNÝ DLE SEGMENTŮ TRHU, LOKALITY, A PROVEDENÍ (STAV K LEDNU 2020)

### Přibližné ceny jednotlivých typů nemovitostí

#### Byty – prodeje:

Ceny bytů v Ostravě v posledních několika letech stále stoupají, procentní růst je obdobný jako v Praze a Brně.

Obvyklé ceny bytů v Ostravě (Kč/m <sup>2</sup> )				
	Lokace	Byty 1+kk, 1+1	Byty 2+kk, 2+1	Byty 3+kk, 3+1
cihlové	centrum	35000-45000	30000-35000	25000-30000
	běžná zástavba	30000-35000	22000-30000	20000-30000
panelové	centrum	25000-30000	22000-28000	20000-25000
	běžná zástavba	20000-30000	20000-25000	20000-25000
novostavby	centrum	50000-55000	50000-55000	45000-55000
	běžná zástavba	35000-45000	32000-42000	32000-42000



Vývoj cen bytových jednotek v ČR – zdroj index Hypoteční banky (HB INDEX)

### Byty – pronájmy:

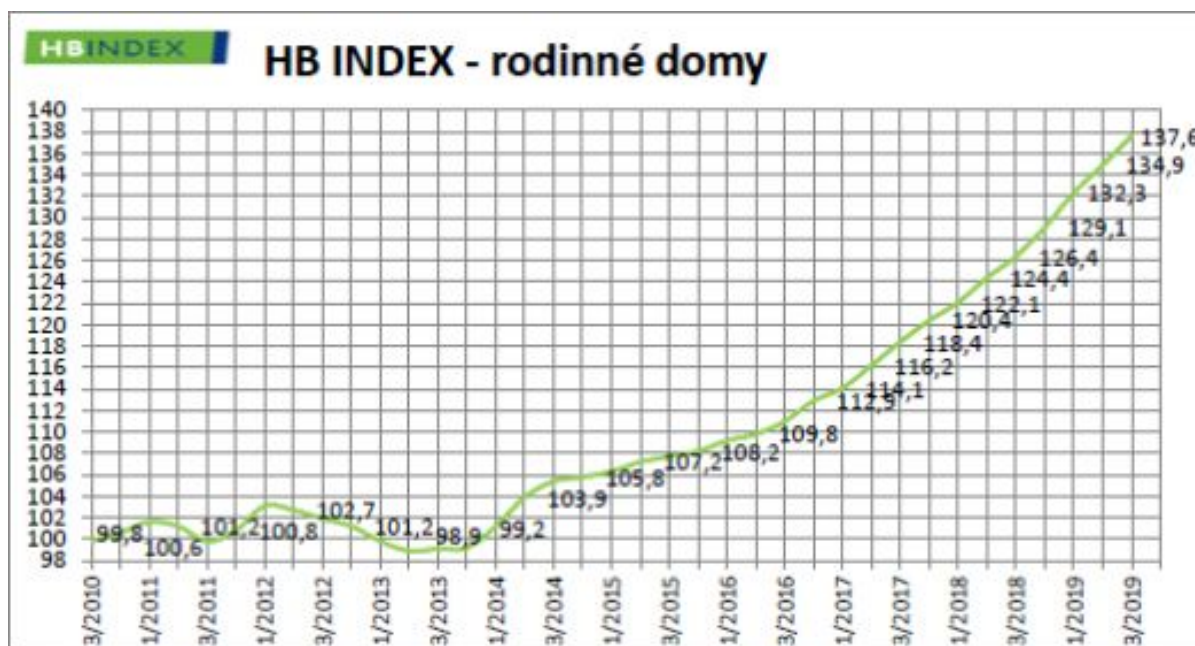
Nájemné u bytů v Ostravě za poslední 3 roky je relativně stabilní, případně zde dochází k mírnému růstu. Ve srovnání s Prahou či Brnem lze v Ostravě dosáhnout vyšší výnosnosti investice (5-8 %), na druhou stranu je zde větší převis nabídky pronájmů nad její poptávkou.

<b>Obvyklé nájemné bytů v Ostravě (Kč/měsíc)</b>				
	Lokace	Byty 1+kk, 1+1	Byty 2+kk, 1+1	Byty 3+kk, 3+1
<b>cihlové</b>	centrum	150-250	120-200	110-170
	okolní zástavba	130-180	90-140	90-140
<b>panelové</b>	centrum	130-230	120-180	100-150
	okolní zástavba	120-180	90-140	90-140

### Rodinné domy:

Ceny rodinných domů v Ostravě v posledních 3 letech stoupají (výrazněji než u bytových jednotek), ceny jsou poměrně dosti rozdílné v závislosti na dané lokalitě.

<b>Obvyklé ceny rodinných domů v Ostravě (Kč/m2 zap. užitné plochy)</b>			
Lokace / Velikost	do 100 m2	101-200 m2	201 m2 a více
<b>centrum</b>	35000-50000	30000-45000	25000-40000
<b>okolní zástavba</b>	25000-35000	20000-30000	18000-25000
<b>mimo město (do 20 km)</b>	20000-30000	15000-25000	10000-20000

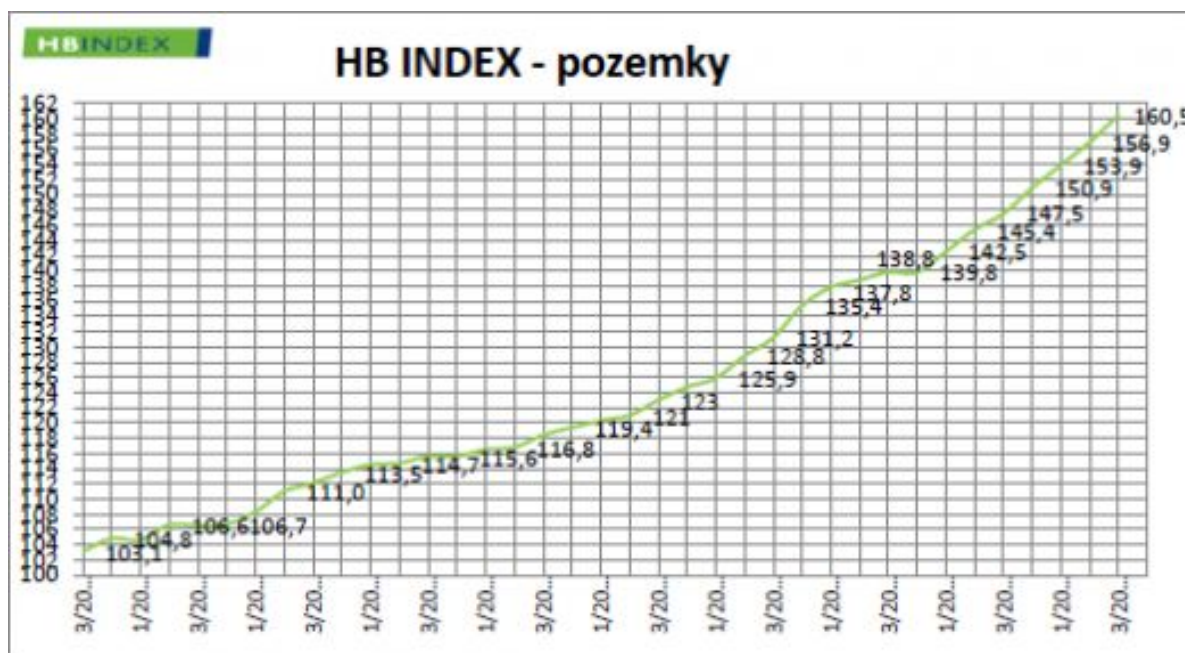


Vývoj cen rodinných domů v ČR – zdroj index Hypoteční banky (HB INDEX)

### Stavební pozemky:

U pozemků v atraktivních lokalitách v rámci Ostravy a blízkého okolí došlo od roku 2008 k velmi vysokému růstu, na druhé straně pozemky ve slabších lokalitách se mnoho let pohybují na obdobných úrovních.

Obvyklé ceny stavebních pozemků v Ostravě (Kč/m <sup>2</sup> )	
Lokace:	
centrum	2000-3000
okolní zástavba	800-1500
atraktivní lokality v městě	1700-3000
atraktivní lokality mimo město (do 20 km)	1500-2500



Vývoj cen stavebních pozemků v ČR – zdroj index Hypoteční banky (HB INDEX)

### Kancelářské budovy:

U moderních budov v dobrých lokalitách se v posledních letech zvyšuje průměrná obsazenost. Na druhé straně u starších kancelářských budov v průměrných lokalitách nabídka převyšuje poptávku, což způsobuje stagnaci nájemného.

Obvyklé nájemné administrativních prostor v Ostravě (Kč/m <sup>2</sup> )		
Lokace	měsíční	roční
nejlepší lokality a moderní budovy	200-300	2400-3600
průměrné lokality, starší budovy	50-100	600-1200

### Obchodní plochy:

Atraktivní lokality jsou poměrně žádané, u běžných lokalit je nabídka ploch k pronájmu poměrně rozsáhlá.

<b>Obvyklé nájemné obchodních prostor v Ostravě (Kč/m<sup>2</sup>)</b>		
Lokace	měsíční	roční
centrum, nejlepší lokality	170-300	2040-3600
běžná zástavba	70-130	840-1560

### Skladové areály:

V posledních letech poptávka po skladových areálech stoupá a taktéž ceny nájemného se zvyšují.

<b>Obvyklé nájemné ve skladových areálech v Ostravě (Kč/m<sup>2</sup>)</b>		
Lokace	měsíční	roční
nejlepší lokality a nové areály	90-130	1080-1560
průměrné lokality, starší budovy	30-60	360-720

### Provozní a výrobní areály:

Nájemné u provozních a výrobních areálů je v posledních letech stabilní.

<b>Obvyklé nájemné provozních a výrobních areálů v Ostravě (Kč/m<sup>2</sup>)</b>		
Lokace	měsíční	roční
nejlepší lokality a nové areály	90-130	1080-1560
průměrné lokality, starší budovy	35-70	420-840

## **3/ ANALÝZA BUDOUCÍHO VÝVOJE TRHU S NEMOVITOSTMI**

S nemovitostmi je obchodováno v tržním prostředí a jejich cenový vývoj je ovlivněný především nabídkou a poptávkou.

### **FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ POPTÁVKU**

- **Ekonomický vývoj v ČR a vývoj ve světě**

Velikost poptávky po nemovitostech bude na prvním místě jednoznačně ovlivňovat ekonomický vývoj v naší zemi. Vzhledem k tomu, že jsme relativně malá, otevřená, exportně zaměřená ekonomika, závisí náš budoucí růst do značné míry na vývoji našich nejvýznamnějších obchodních partnerů (Export ČR do Německa činí 32 %, Slovenska 7 %, Polska 6 %, Francie 5 %), EU a dalších globálních ekonomik. Největší riziko spatřuji ve

zvyšujícím se zadlužení významných světových ekonomik, které je nyní podstatně vyšší, než bylo při vzniku globální krize v roce 2008.

Tabulka 1 – Dluhy klíčových zemí (% HDP)

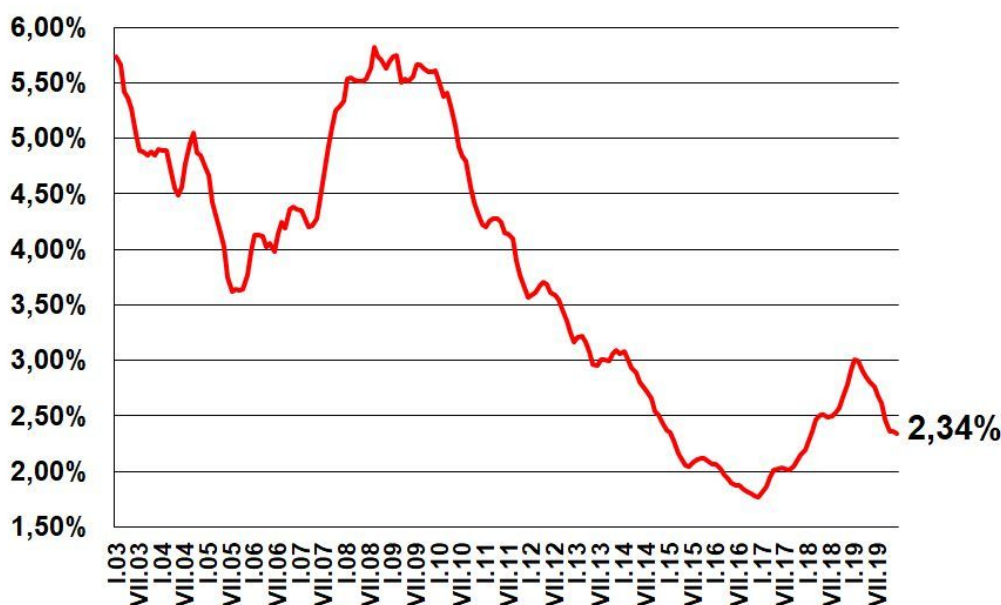
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
USA	63,9	64,8	76,0	87,1	95,2	99,4	100,8	101,1	102,9	104,1
Japonsko	166,8	162,4	171,1	188,8	193,2	209,4	215,4	220,3	226,1	229,2
Německo	66,4	63,6	65,0	72,5	81,0	78,4	79,6	77,2	74,7	71,2
UK	42,4	43,5	51,7	65,7	76,6	81,8	85,3	86,2	88,2	89,2
Francie	64,4	64,4	68,1	79,0	81,7	85,2	89,6	92,4	95,3	96,1
Itálie	102,5	99,7	102,3	112,5	115,3	116,4	123,3	129,0	132,5	132,7
Španělsko	38,9	35,5	39,4	52,7	60,1	69,5	85,4	93,7	99,3	99,2

Zdroj: [www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com)

- **Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů**

Poptávku po nemovitostech jednoznačně ovlivňuje dostupnost hypotečních úvěrů a výše úrokových sazeb.

### FINCENTRUM HYPOINDEX PROSINEC 2019



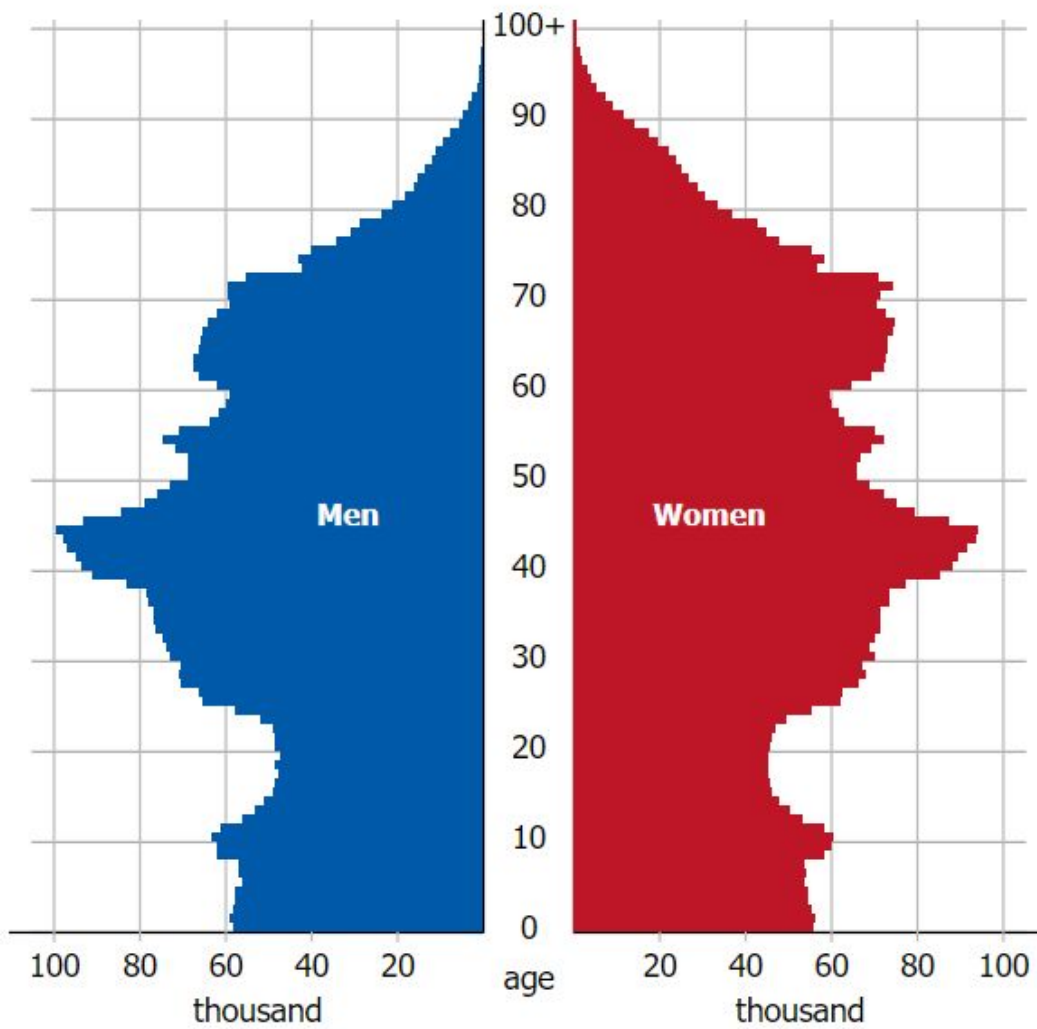
Výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů závisí především na diskontní sazbě ČNB, úrokových sazbách na dluhopisových trzích, rizikové marži a celkovému tržnímu prostředí. Poměrně dobrou zprávou je, že v oblasti hypotečních úvěrů v ČR velmi dobře funguje konkurenční prostředí, a to i přes skutečnost, že tři nejvýznamnější banky (Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka) mají poměrně dominantní podíl na trhu.

- **Demografický vývoj**

Věkové složení obyvatel taktéž ovlivňuje poptávku po nemovitostech. Nákup první nemovitosti lidé realizují nejčastěji ve věku mezi 25-35 lety. Z níže uvedeného grafu můžeme vyčíst, že současná generace obyvatel ve věku 15-25 let je početně méně

zastoupená, což může do jisté míry v následujících letech ovlivnit i poptávku po nemovitostech.

## Age structure on December 31st, 2018 Czech Republic



© Statistisches Bundesamt 2009, Insee 2011, CZSO 2019

Highlight surplus of men or women

Field: Czech Republic

Source: CZSO, age structure (end of 2018)

[Animation](#)

[Help](#)

Zdroj: ČSÚ

## FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NABÍDKU

Velikost nabídky nemovitostí ovlivňují obdobné faktory, které jsou již uvedené v předchozí kapitole: ekonomický vývoj, stavební aktivita, která je do značné míry závislá na stavební legislativě, demografické hledisko, bezpečnostní situace, očekávání vlastníků ohledně budoucího cenového vývoje, výnosnost jiných aktiv aj.

## 4/ ZHODNOCENÍ SPOLUPRÁCE S BANKAMI

Zpracovatel této analýzy působí jako odhadce především pro Hypoteční banku, ČSOB, Českou spořitelnu a Oberbank. U bankovních ústavů v posledních letech čím dál tím více převažuje trend rozšiřování interního zadávání odhadů, kdy banky jsou objednateli a zároveň plátcí ocenění. Klienti, hypoteční zprostředkovatelé a realitní kanceláře nemají v těchto případech tak velkou možnost ovlivnit výběr konkrétního odhadce a je zde větší předpoklad provedení co nejobjektivnějšího ocenění nemovitosti.

Dále můžeme sledovat vývoj v legislativních změnách v oblasti hypotečních úvěrů, u kterých je tlak na snižování poměru LTV a poměrů DTI a DSTI. V rámci ukazatele **DTI** (Debt To income) ČNB doporučuje, aby celkové zadlužení žadatele bylo maximálně ve výši jeho 9 ročních čistých příjmů. Ukazatel **DSTI** (Debt Service to Income) je poměr ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) a jeho ročního čistého příjmu. V podstatě jde o poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl hodnotu 45 %.

Všeobecně je možné uvést, že pro odhadce je výhodnější spolupráce s bankami, které jsou v dlouhodobém horizontu schopné zadávat větší množství odhadů, a to především s ohledem na různý oceňovací software, metodiku a interní předpisy jednotlivých bank.

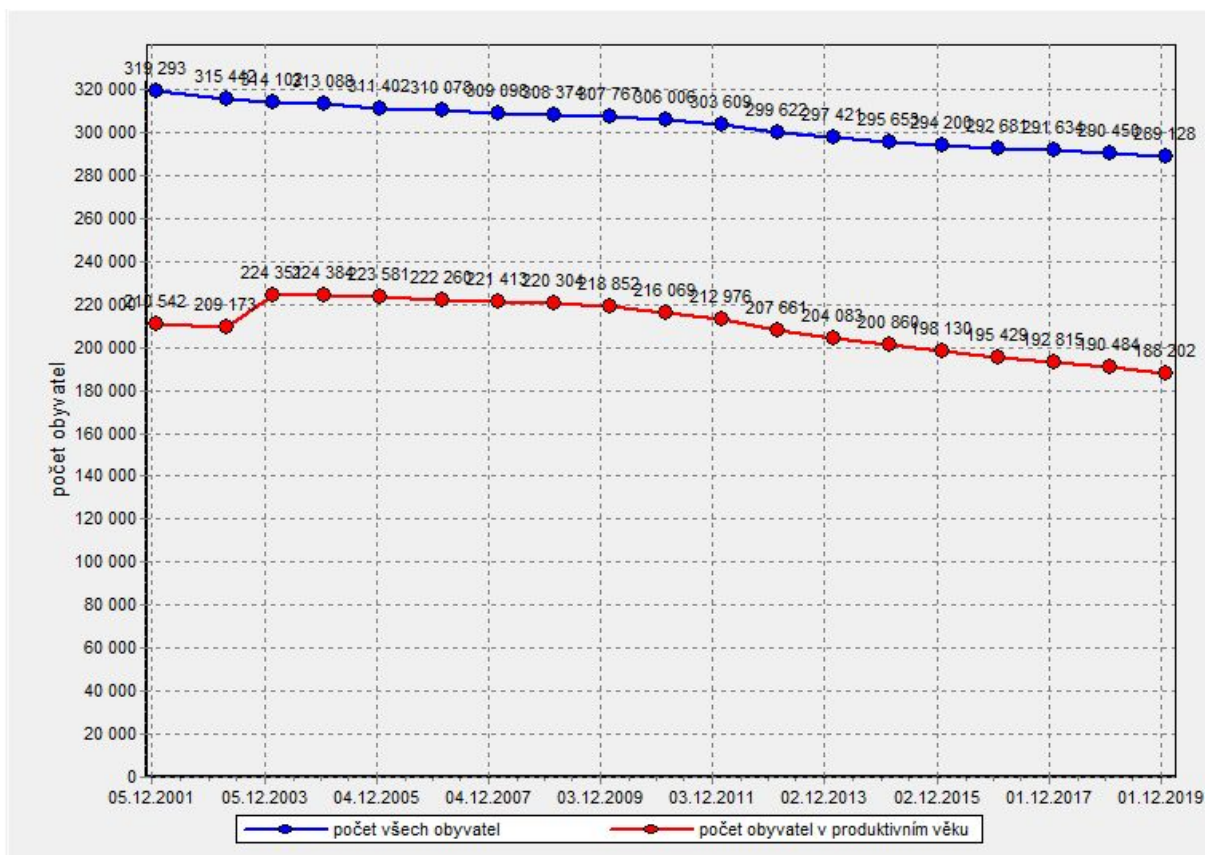
## 5/ ZHODNOCENÍ SPOLUPRÁCE S REALITNÍMI KANCELÁŘEMI

Celkově hodnotím spolupráci s realitními kancelářemi jako pozitivní, na trhu působí množství zkušených makléřů a realitních kanceláří. Na druhé straně se ojediněle objevují i případy záměrného optického navyšování cen v rezervačních a kupních smlouvách se záměrem zajištění hypotečního úvěru klientovi, což klade vysoké nároky na odhadce a jeho schopnost vyhotovit co nejpřesnější ocenění nemovitostí.



## 6/ POPIS A ZHODNOCENÍ AKTUÁLNÍHO PROBLÉMU, KTERÝ ŽADATEL POVAŽUJE PRO DANÝ REGION ZA SPECIFICKÝ

V rámci Moravskoslezského kraje patří mezi problémy mírně vyšší nezaměstnanost, než je průměrná hodnota v ČR (4,44 % vs 2,90 %). Jde především o strukturální nezaměstnanost a vyšší příjmové rozdíly mezi obyvateli. Mezi další typické problémy kraje patří tradičně horší životní prostředí na Ostravsku související s vyšší průmyslovou aktivitou místních podniků. Ovšem v posledních letech lze pozorovat mírné zlepšení i v této oblasti související jak s útlumem výroby některých firem a taktéž postupná preference vhodnějších způsobů vytápění budov, která závisí mj. i na příjmech jednotlivých domácností. V neposlední řadě je třeba zmínit i negativní vývoj počtu obyvatel v Ostravě a Moravskoslezském kraji. Oproti jiným regionům zde taktéž můžeme pozorovat větší rozdíly mezi atraktivními a méně atraktivními lokalitami.

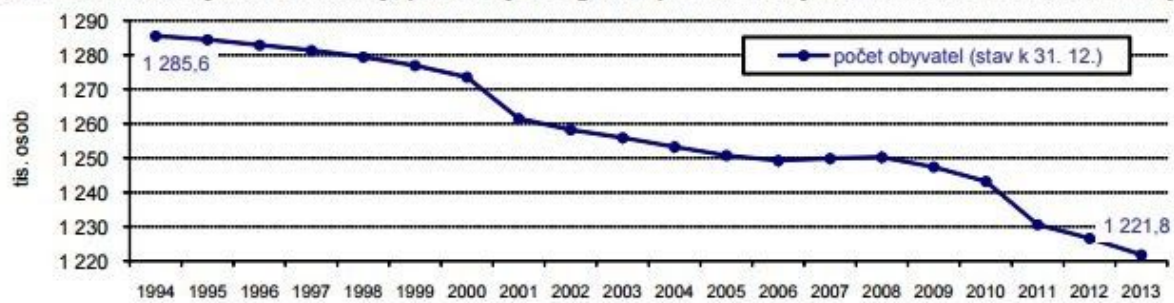


Zdroj: Malý lexikon obcí České republiky: 2019, ČSÚ

	2014	2015	2016	2017	2018
Počet obyvatel celkem (k 31. 12.)	1 217 676	1 213 311	1 209 879	1 205 886	1 203 299
muži	596 390	594 412	593 064	591 343	590 516
ženy	621 286	618 899	616 815	614 543	612 783

Zdroj: ČSÚ, 2019

Graf 1.1 Počet obyvatel a celkový, přirozený a migrační přírůstek obyvatel v Moravskoslezském kraji



Zdroj: ČSÚ, 2017

V Ostravě, dne 29. 1. 2020

---

Ing. David Herbinger