

Základní pohled na strukturu investičních bytů v České republice

1) Situace

V České republice je v bytovém fondu k dispozici cca 4,4 milionu jednotek k bydlení. Tento bytový fond je rozdělen tak, že přibližně polovinu jednotek na bydlení tvoří rodinné domy a přibližně polovinu tvoří bytové jednotky. Zatímco rodinný dům si většinou představíme jako jeden celek, tak bytové domy jsou rozděleny na jednotlivé bytové jednotky. Ty pak mohou být tzv. „právně vymezeny“ a tvoří samostatnou nemovitost – bytovou jednotku, která je zapsána v katastru nemovitostí. Tyto známe jako byty v osobním vlastnictví a jejich počet lze zjistit relativně přesně. Nebo „právně vymezeny“ nejsou a jsou vymezeny pouze technicky a jako jeden celek je v katastru zapsána pouze budova. Tyto známe jako byty v „činzovních domech“, nebo byty v družstevních domech. Počet těchto bytů lze pouze přibližně odhadnout.

Ve větším detailu je bytový fond rozdělen takto:

BYTOVÝ FOND VŠE DOHROMADY	Celá ČR
Počet rodinných domů (RD)	1 930 994
Počet bytových domů (BD)	214 093
<i>Počet BD s vymezenými byty</i>	<i>138 369</i>
<i>Počet BD bez vymezených bytů</i>	<i>75 724</i>
BYTY VŠE DOHROMADY VYMEZENÉ JAKO JEDNOTKY PROHLÁŠENÍM VLASTNÍKA	Celá ČR
Počet BD s vymezenými byty	138 369
Počet jednotek v BD	1 865 192
BYTY VŠE DOHROMADY NEVYMEZENÉ JAKO JEDNOTKY (nejdou samostatné nemovitosti)	Celá ČR
Počet BD bez vymezených bytů	75 724
Odhadovaný počet bytů v BD	600 000
BYTOVÝ FOND GENERELNĚ	Celá ČR
Počet rodinných domů (RD)	1 930 994
Počet vymezených bytových jednotek	1 865 192
Počet nevymezených bytových jednotek	600 000
Celkem bytů a rodinných domů	4 396 186

BYTOVÝ FOND GENERELNĚ	Celá ČR
Počet vymezených bytových jednotek	1 865 192
NOVOSTAVBY	Celá ČR
Počet BD s vymezenými byty	11 174
Počet jednotek v BD	246 640
CIHLOVÉ DOMY	Celá ČR
Počet BD s vymezenými byty	72 655
Počet jednotek v BD	590 877
PANELOVÉ DOMY	Celá ČR
Počet BD s vymezenými byty	54 540
Počet jednotek v BD	1 027 675

Většinová část bytů (cca 90 %) je užívána „spotřebitelsky“, tedy pro vlastní bydlení a menšinová část bytů (cca 10 %) má charakter investiční s předpokladem, že podstatná část těchto bytů je nabízena na trhu za účelem pronájmu jiným uživatelům.

Přírůstky bytového fondu

Ročně v posledních 5 letech nově vzniklo v České republice:

- Cca 15 tisíc nových bytových jednotek vystavěných v bytových domech
- Cca 18 tisíc nových vystavěných rodinných domů

2) Metodické zakotvení pojmu investiční byt

Pro každou analýzu nebo měření je třeba stanovit vstupní předpoklady a definovat metodiku. Podle námi zvolené metodiky jsme zvolili logický předpoklad, že alespoň jednu bytovou jednotku člověk užívá pro své bydlení, a u dalších již může být využití různé, od vyššího počtu pak zejména využití investiční, tedy že je takový byt nabídnut k pronájmu za účelem příjmu z pronájmu. Mezi investiční byty zahrnujeme 3 skupiny nemovitostí:

- c) Za investiční byt lze podle naší studie považovat především byt, jehož majitel vlastní alespoň tři bytové jednotky. V analýze jsme se věnovali především fyzickým osobám, kteří vlastní alespoň 3 bytové jednotky. U těchto jsme vždy jednu jednotku odečetli, protože předpokládáme, že v takové jednotce vlastník bydlí.
- d) Dále byty umístěné v „činžovních“ bytových domech vlastněných fyzickými osobami nebo právníckými osobami nedružstevního charakteru
- e) Dále 30 % bytů ze skupiny majitelů, kteří vlastní dva byty, neboť lze předpokládat, že nejméně takováto část bytů je nabídnuta k pronájmu

3) Základní rozpad investičních bytů:

- Přibližně 147 000 subjektů vlastní více než 2 bytové jednotky a celkem vlastní přibližně 574 000 bytových jednotek
- Přibližně 140 000 z toho jsou fyzické osoby a 7 000 jsou právnické osoby
 - Přibližně 140 000 fyzických osob vlastní přibližně 360 000 bytových jednotek
 - Přibližně 7 000 právnických osob vlastní zhruba 214 000 bytových jednotek
- Přibližně 138 000 fyzických osob má bydliště v ČR a 2 000 fyzických osob má bydliště mimo ČR, nejvíce zahraničních držitelů bytů je z Ruské federace a Slovenska
- Cca 34 500 fyzických osob vlastní 3 a více bytové jednotky a celkově vlastní přibližně 150 000 bytů

Pro zajímavost pohled na vlastnictví více bytů v osobním vlastnictví:

- 2 byty vlastní cca 105 000 osob. Dohromady tedy cca 210 000 bytů v osobním vlastnictví
- 3 až 10 bytů vlastní cca 33 500 osob. Tyto osoby vlastní dohromady cca 129 000 bytů v osobním vlastnictví
- Více než 10 bytů vlastní přibližně 1 200 osob. Tyto osoby vlastní dohromady cca 21 000 bytů v osobním vlastnictví

Pro porovnání detailnější rozpad na právnické osoby, které vlastní byty v osobním vlastnictví (nikoli celé budovy):

- Přibližně 7 000 právnických osob vlastní zhruba 214 000 bytových jednotek
- Největší podíl v tomto počtu drží bytová družstva – celkem necelých 1 500 družstev, které vlastní cca 152 000 bytů = cca 71 %
- Větší podíl v tomto počtu drží rovněž města – celkem 327 měst, které vlastní necelých 16 000 bytů = cca 7,5 %
- **Samostatná kategorie je Praha – tu jsme z analýzy částečně vyňaly, protože Praha většinou drží bytové jednotky s někým dalším (např. MFČR)**

4) Pohled na bytové domy s nevymezenými jednotkami:

Byty umístěné v budovách, které nejsou prohlášenými vlastníka na bytové jednotky můžeme rozdělit detailněji takto:

- Přibližně 8 350 majitelů (zejména právnických osob) vlastní cca 35 000 bytových domů (ty budou větší s větším průměrným počtem bytů)
- Skupiny těch největších vlastníků
 - Z nich je 27 velkých pronajímatelů, kteří každý vlastní více než 100 bytových domů, celkem vlastní celkem cca 8 900 bytových domů
 - Dále 490 měst vlastní 6 800 bytových domů
 - Dále necelých 700 bytových družstev vlastní cca 4 300 bytových domů
- 4 350 fyzických osob vlastní cca 5 800 bytových domů

5) Pohled na lokální rozložení investorů:

Byty umístěné v budovách, které nejsou prohlášenými vlastníka na bytové jednotky můžeme rozdělit detailněji takto:

- Nejvíce investičních bytů v osobním vlastnictví je umístěno v Praze
- U naprosté většiny investičních bytů převažuje umístění ve stejné lokalitě jako bydliště nebo sídlo vlastníka
- Největšími vlastníky bytů v osobním vlastnictví jsou Bytová družstva, nejvíce v Moravskoslezském kraji
- Největšími vlastníky bytových domů jsou:
 - Města a obce (Praha, Brno, Plzeň, Havířov, Bohumín, Cheb a další)
 - Bytová družstva (SBD „Mír“ Teplice, SBD Krušnohor Teplice, SBD Pelhřimov)
 - Soukromí vlastníci (Heimstaden Czech s.r.o., CPI BTY a.s.)

6) Shrnutí:

- 34 500 fyzických osob vlastní 3 a více bytové jednotky a celkově vlastní necelých 150 000 bytů
- Odečetli jsme 34 500 bytů z první skupiny a zůstane nám $150\,000 - 34\,500 = 115\,500$ bytů
- 4 350 fyzických osob vlastní 5 800 bytových domů
 - Z toho odvozujeme, že pokud je průměrně v jednom bytovém domě 8 bytů, tak 4 350 fyzických osob vlastní přibližně **46 400 bytů**
- Připočteme část 30 % u majitelů 2 bytů = $210\,000 \times 30\% = 63\,000$ bytů

Závěr:

Celkově můžeme konstatovat, že v České republice se nachází přibližně 223 000 bytů, které mají s největší pravděpodobností investiční charakter a jsou v držení přibližně 71 tisíc osob.

Kontakt:

Dataligence s.r.o.
Ing. Milan Roček
rocek@dataligence.cz
+420 737 287 470