

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

Studijní program: B4106 – Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

Bakalářská práce
**Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích
v letech 2005 - 2010**

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor: Tereza Nováková

České Budějovice, duben 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské - diplomové -rigorózní- disertační práce, a to- v nezkrácené podobě- v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Datum.....

.....
Tereza Nováková

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí své práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za cenné rady, připomínky a odborné vedení při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat realitní kanceláři Re/max, především Daniele Zelenkové za poskytnuté údaje.

Abstrakt

Téma mé bakalářské práce se zabývá vývojem cen bytů v Českých Budějovicích v letech 2005 – 2010. Literární rešerše slouží k vysvětlení základních pojmů, k seznámení se se zákony, vyhláškami a metodami oceňování.

Před vlastní prací jsem charakterizovala České Budějovice, analyzovala trh s byty, zvolila metodiku získávání údajů na daném území a způsob jejich vyhodnocování.

Ve vlastní práci jsem sledovala pohyb cen bytů a srovnávala je s jinými zdroji. V závěru práce jsem zjistila faktory, které cenu ovlivňovaly.

Klíčová slova: byt, oceňování, analýza trhu, cena

Abstract

The topic of my thesis deals with progressing of flats prices in České Budějovice in years 2005 – 2010. Literature research is used to explanation of basic terms, to acquaint with laws, regulations and methods of valuation.

Before doing own work I was characterized České Budějovice, analyzed market with flats, choosed methodics of acquisition datas od this territory and method of evaluation.

In own work I followed move with prices of flats and I compared it with another source. In the end of the work I finded out factors which influenced the price.

Keywords: flat, valuation, analysis of market, price

OBSAH

1. ÚVOD	10
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	11
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY	11
2.1.1 Byt.....	11
2.1.2 Dispozice bytu	11
2.1.3 Budova.....	11
2.1.4 Nemovitost.....	12
2.1.5 Společné části domu.....	12
2.1.6 Příslušenství bytu	13
2.1.7 Nebytový prostor	13
2.1.8 Místnost	13
2.1.9 Obytná místnost	13
2.1.10 Pobytová místnost	14
2.1.11 Podlaží	14
2.1.12 Vlastnictví bytů	14
2.2 OCEŇOVÁNÍ BYTŮ.....	16
2.2.1. Analýza.....	16
2.2.2 Nabídka a poptávka.....	16
2.2.3 Hodnota	17
2.2.4 Cena.....	18
2.2.5 Index cen nemovitostí	18
2.2.6 Metody oceňování bytů	19
2.2.7 Faktory ovlivňující ceny bytů	20
3. METODIKA A CÍLE.....	23
3.1 HLAVNÍ CÍL PRÁCE.....	23

3.2 PŘEDPOKLADY VÝVOJE.....	23
3.2.1 Diference závislá na druhu konstrukce bytu.....	23
3.2.2 Diference závislá na dispozici bytu	24
4. DOSAVADNÍ STAV POZNÁNÍ.....	25
5. VÝSLEDKY A DISKUZE.....	26
5.1 ČESKÉ BUDĚJOVICE	26
5.2 ANALÝZA TRHU ČESKÉ BUDĚJOVICE	28
5.3 OBECNÁ ANALÝZA VÝVOJE.....	28
5.4 VLASTNÍ VÝZKUM.....	30
5.4.1 Rok 2005	30
5.4.2 Rok 2006	31
5.4.3 Rok 2007	32
5.4.4 Rok 2008	33
5.4.5 Rok 2009	34
5.4.6 Rok 2010	35
5.4.7 Celkový vývoj.....	36
6. ZHODNOCENÍ	38
7. ZÁVĚR.....	40
8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	41

1. ÚVOD

V mé bakalářské práci se budu zabývat vývojem cen bytů v Českých Budějovicích.

Téma bakalářské práce jsem zvolila na základě svého zájmu o trh s nemovitostmi. Cílem je seznámit se s principem ocenění bytů a shrnutí vývoje ceny v daném období a území. Zjistit faktory, které ovlivnily prudký vzestup cen a následný mírný pokles a do jaké míry měla finanční krize, která zasáhla českou ekonomiku v roce 2008, vliv na ceny bytů.

Literární část se zabývá vysvětlením jednotlivých pojmů, které budu v mé práci využívat. Tyto pojmy rozdělím do dvou částí. Na základní pojmy a pojmy spojenými s oceňováním.

Největší pozornost bude patřit praktické části. Budu zkoumat jednotlivé ceny bytů v Českých Budějovicích a sledovat jak se měnily v čase. Dále budu analyzovat trh s byty a porovnávat své výsledky s daty ze statistického úřadu.

Praktická část bude shrnuta v závěru práce.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Byt

Soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavby). Bytem se pro určení nájmu bytu rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebnímu úřadu určeny k trvalému bydlení (zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník).

2.1.2 Dispozice bytu

1+0 – 1 místnost + předsiň + sociální zařízení (bez kuchyně a kuchyňského koutu)

1+kk – 1 místnost (kuchyňský kout)

1+1 – 1 místnost + kuchyň oddělená zdí

2+kk – 2 místnosti (jedna z nich je kuchyňský kout)

2+1 – 2 místnosti + kuchyň oddělená zdí

3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1 – analogicky podle předchozích

Atypické uspořádání – dispozice, která nejde popsat předešlým způsobem (HEŘMAN, 2005).

Garsoniéra je zpravidla tvořena jednou místností s příslušenstvím, v ČR to jsou byty bez oddělené kuchyně, tedy jako 1+0 (BRADÁČ, 2004).

2.1.3 Budova

Trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně-technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy (RONOVSKÁ, 2012).

2.1.4 Nemovitost

Za nemovitost jsou zákonem považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nejdůležitějším kritériem je zde „spojení se zemí pevným základem“. Nemovitostí může být například budova, ale i studna, plot, pokud splňují výše uvedenou podmínku. Naopak nemovitostí nejsou marigotky, stavební buňky, přenosné garáže ani pojízdné včelíny (RONOVSKÁ, 2012).

Trh nemovitostí představuje v obecné rovině mechanismus utváření vzájemného vztahu mezi poptávkou a nabídkou nemovitostí. Trh tak jejich střetem stanovuje rovnovážnou cenu, jako např. nájem, která bývá určena variabilně podle různých kritérií, jako je typ nemovitosti, poloha nemovitosti, kvalita nemovitosti, resp. podle specifik uvedených výše.

Trh s nemovitostmi je také možno ekonomicky definovat jako mechanismus, jehož prostřednictvím jsou směňovány určité statky a služby související s nemovitostmi. Tento přístup ovlivňují požadavky zainteresovaných subjektů s případnými ekonomickými, právními či politickými zásahy státu do trhu (POLÁKOVÁ, 2006).

2.1.5 Společné části domu

Rozumí se jimi části domu určené pro společné užívání. Základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, sušárny, prádelny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu, jako jsou vybavení společné prádelny (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu).

Často se diskutuje v praxi o tom, zda okna jsou součástí jednotky nebo společnými částmi domu, neboť při vymezení obsahu pojmů se zákon o vlastnictví bytů o oknech nezmiňuje. Otázkou se zabývalo Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí a Český úřad zeměměřický a kartografický a dospěly k závěru, že: „Okna jsou společnou částí domu, neboť jsou obdobně jako lodžie či terasy a balkony součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu (HELEŠIC, 2010).

2.1.6 Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Předsíň, komora, koupelna, ale i prostory nacházející se mimo byt jako je sklep, dřevník, kolna apod (Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Příslušenství bytu tvoří vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly bytem užívány (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Společné těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem (BRADÁČ, 2004).

2.1.7 Nebytový prostor

Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů).

2.1.8 Místnost

Prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavbu).

Obecně lze místnost definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný. Tedy je opatřen standardními zárubněmi a hlavními dveřmi (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009).

2.1.9 Obytná místnost

Část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavbu).

2.1.10 Pobytová místnost

Místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavbu).

2.1.11 Podlaží

Podlaží se rozděluje na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží (zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování nemovitostí).

Podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o dané budově. Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí (norma ČSN 73 4301 obytné budovy).

2.1.12 Vlastnictví bytů

Vlastnictví je soubor vlastnických práv. Je to zejména právo vlastněnou věc užívat, právo mít z ní výnosy, právo ji pronajmout a právo ji prodat (HOLMAN, 2011).

Jako každá nemovitost, i byt je předmět vlastnického práva a lze s ním nakládat jako s kteroukoliv jinou věcí (HEŘMAN, 2005).

Přímé vlastnictví

Převládající forma. Častěji se však setkáváme s označením osobní vlastnictví. Toto označení je nepřesné a právnicky zastaralé. Právní povaha tzv. bytů v přímém vlastnictví je obdobná jako u pozemků nebo domů. Každá takováto jednotka musí být zapsána v katastru nemovitostí a může být volně převáděna vlastníkem nebo s ní může být jinak nakládáno, jako je tomu u jiných nemovitostí.

Družstevní vlastnictví

Majitelem (vlastníkem) bytů v družstevním vlastnictví je bytové družstvo. Členové tohoto družstva mohou na základě stanov družstva pronajímat byty v jejich držení. Důležité je vědět, že členové nejsou vlastníky bytů. Členové družstva mají

však natolik exkluzivní právo nakládání s příslušným bytem, že se blíží přímému vlastnictví. Navíc mají vlastníci členského podílu družstva možnost díky svému členství ovlivňovat fungování tohoto družstva. Proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem vyšší, než je tomu u nájemního vlastnictví.

Mohou existovat družstevní byty dvou druhů. Předně může existovat družstevní byt jakožto integrální součást nemovité věci – bytové budovy. A dále může byt existovat i jako samostatná věc v právním smyslu (DVOŘÁK, 2009).

Nájemní vlastnictví

V případě, že uživatel bytu není vlastníkem ani členem bytového družstva v domě kde byt užívá, jedná se o byt nájemní. Nájemním bytem může být buď byt státní, obecní nebo jím může být soukromý vlastník. Uživatel jednotky obývá byt na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu nebo domu.

Speciální kategorií nájemních bytů jsou pak tzv. byty služební či podnikové. Jedná se o byty určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů, v nichž se tyto byty nacházejí. Například školnické byty ve školách, různé drážní byty u železničních bytů apod. Dalším typem služebních či podnikových bytů jsou ty, které zaměstnavatel pronajímá svým zaměstnancům. Nájem ve všech služebních a podnikových bytech je vázán na výkon práce pro pronajímatele. Ukončení výkonu práce pro pronajímatele je tudíž důvodem k výpovědi ze služebního bytu. I zde je však třeba poznamenat, že pro pronajímatele je obvykle nesnadné propuštěného zaměstnance vystěhovat ze služebního bytu, neboť ten má dle ustanovení § 712 odst. 2 [§ 712 odst. 2 občanského zákoníku] ve spojení s § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku [§ 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku] právo na náhradní byt.¹

Byty v podílovém vlastnictví

Velice výjimečně se v praxi můžeme setkat i s poměrně nepraktickým vlastnickým modelem bytového bydlení, kterým je spoluvlastnictví k celému domu. Jedná se o případ, kdy se celý dům stal spoluvlastnictvím svých jednotlivých

¹ <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti> [online]. [cit. 2014-02-22]

nájemníků. Znamená to, že každý z takových spoluvlastníků má ideální spoluvlastnický podíl na celé budově, včetně všech bytů, a není tedy vlastníkem konkrétního bytu.

Kromě obtíží při sjednávání dohody o užívání jednotlivých bytů je zejména tento právní stav nevyhovující při převodech vlastnictví. Každý spoluvlastník domu totiž při prodeji svého spoluvlastnického podílu musí povinně podle § 140 občanského zákoníku nabídnout nejprve prodej svého podílu ostatním spoluvlastníkům domu, teprve po jejich odmítnutí může svůj podíl prodat třetí osobě (PELIKÁN, 2005).

2.2 OCEŇOVÁNÍ BYTŮ

2.2.1. Analýza

Výzkumník má celou řadu možností, jak získané informace vyhodnotit. Použije statistické, matematické, sociologické a další metody (VOCHOZKA, et al., 2012).

Analýza je proces rozkladu (rozložení) komplexní oblasti nebo objektu na menší části s cílem dosáhnout lepšího porozumění. Analýza je tedy činností, při které přecházíme od celku k detailu proto, abychom se dozvěděli více (WAGNER, 2009).

2.2.2 Nabídka a poptávka

Na nabídku a poptávku týkající se nemovitostí má velký vliv lokalita – trh s nemovitostmi je lokální záležitost. Lokalita je pro nemovitost jedinečná a je to jeden z faktorů, který má obrovský vliv na prodej či koupi. Nabídka je tvořena množstvím nemovitostí na prodej v dané lokalitě v danou dobu. Na druhé straně je poptávka, která je tvořena množstvím zájemců o koupi v dané lokalitě. Poptávka je zajišťována na základě investora kapitálu, který má buď vlastní, nebo cizí, získaný např. pomocí hypotečního úvěru. Závislost mezi nabídkou a poptávkou je značná a odvíjí se od finančních zdrojů – určuje cenu.

Na trhu mohou nastat dvě rozdílné situace při nerovnosti nabídky a poptávky. V situaci, kdy převažuje nabídka, cena nemovitostí začne klesat. Daná lokalita bude přesycená množstvím nemovitostí a to bude mít obrovský negativní vliv na novou výstavbu, cenu materiálu aj. Na druhé straně může nastat opačný jev, v určité lokalitě bude převládat poptávka nad nabídkou a ceny nemovitostí se budou zvyšovat.

Takový stav má za následek zvýšený počet výstavby, zdražení materiálu, ceny pozemků a práce (LUX, 2006).

2.2.3 Hodnota

Hodnota a cena jsou v oblasti oceňování velmi frekventované pojmy. Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase (HÁLEK, 2009).

Tržní hodnota

Je to hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení (ZAZVONIL, 1996).

Subjektivní hodnota

Názornějším názvem pro tuto hodnotu se uvádí investiční hodnota. To je hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli. Může být jak vyšší, tak i nižší než tržní hodnota (HÁLEK, 2009).

Reálná hodnota

Je to částka, za níž lze vyměnit majetek, nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, přičemž transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu (HÁLEK, 2009).

Likvidační hodnota

Odhadovaná částka, kterou lze získat vynuceným prodejem majetku v relativně krátkém časovém horizontu, po odečtení nákladů spojených s likvidací. Nepředpokládá se zachování stávající funkce majetku, např. konkurz podniků (HÁLEK, 2009).

2.2.4 Cena

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty, která ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba (HEŘMAN, 2005).

Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. (HÁLEK, 2009).

Obvyklá cena/ cena tržní

Je cena, která byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Administrativní cena

Cena majetku zjištěná podle zákona o oceňování majetku.

Stanovená administrativní cena je užívána především pro zjištění nákladu daně z převodu nemovitostí, pro zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení a jiné. V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti (např. hlavní stavby, vedlejší stavby, venkovní úpravy, studny, byty, pozemky), včetně popsané konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí, lokalizace v daném území, stáří a stavebně technický stav k datu ocenění (HÁLEK, 2009).

2.2.5 Index cen nemovitostí

Index cen nemovitostí je stanoven na základě spolupráce Českého statistického úřadu a Ministerstva financí. Vyjadřuje procentuální cenovou změnu nemovitostí stanovenou na určitém základě za určité období. Veškeré cenové odchylky dalších let znázorňují vývoj indexu cen nemovitostí (BRADÁČ, 2009).

2.2.6 Metody oceňování bytů

Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota (HÁLEK, 2009).

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Byt se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání (HÁLEK, 2009).

Oceňování nákladovým způsobem

Ceny bytů, které nejsou ve více bytových domech typových a netypových nebo rozestavěných bytů, které jsou ve vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytu, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby.

U rodinného domu se byty oceňují vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu určením stanoveným způsobem, základní cenou za m^2 . V ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Oceňování podle zákona

Podíl z ceny stavby se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží

k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

Oceňování porovnávací metodou

Porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v bytovém domě typovém i netytovém, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby a podílu na společných částech domu se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy oceňovaného bytu určeným způsobem, základní cenou. Cena bytu zahrnuje i jeho vybavení (vyhláška č. 456/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.2.7 Faktory ovlivňující ceny bytů

Na hodnotu bytu má asi největší vliv jeho lokalita. Máte-li byt v centru většího města nebo v satelitním městečku, bude cena vašeho bytu určitě vysoká. Dobře si dnes na realitním trhu stojí ale také byty na sídlištích velkých měst nebo byty v turistických oblastech. S lokalitou úzce souvisí i dobrá dopravní dostupnost. Její dobrý současný stav, ale také její výhled do budoucna, může být faktorem navyšujícím cenu vaší nemovitosti. Byty v lokalitách, které mají přímou vazbu na rychlostní silnice, lze považovat také za dobře umístěné, a to díky zkrácení dojezdové vzdálenosti například za prací.

Staré a nekvalitní umakartové jádro hodnotu vašeho bytu jistě nenavýší. Způsobuje přesušený vzduch v bytě, staré a zaprášené stupačky mohou zapříčinit výskyt plísní a roztočů.

Dispozice bytu samozřejmě také hraje roli. Plusové body přináší neprůchozí pokoje, balkon nebo možnost garážového stání. Orientace bytu na jih zvyšuje cenu v průměru až o 5%. Faktorem ovlivňující cenu bytu je i jeho umístění v rámci celé nemovitosti. Byty v přízemí mají průměrně o 10% nižší hodnotu než byty ve vyšších patrech. Velmi ceněné jsou pak podkrovní byty.²

² <http://www.rkhanak.cz/article.asp?nArticleID=169> [online]. [cit. 2014-02-26]

1. Lokalita. Absolutně nejdražší byty jsou v centru Prahy. Jejich cena se pohybuje od 60 000 do 90 000 tisíc korun za metr čtvereční. Na okrajích hlavního města je situace poněkud lepší, zde se průměrné ceny pohybují od 25 000 korun za m² výše. Je to sice stále více než v ostatních českých městech, ale rozdíl už není tak velký. Například průměrná cena bytu v Brně, Jihlavě nebo Mladé Boleslavi je něco málo přes 20 000 korun za metr čtvereční. Výrazně levnější byty jsou v menších městech například v Chomutově je to 3 151 korun za metr čtvereční. Co se týče krajů, samozřejmě nejdražší je Praha, následována Středočeským a Karlovarským krajem, naopak nejlevnější je Ústecko.

2. Velikost. Nejméně se platí za nejmenší byty; jedna nebo dvě místnosti s kuchyňským koutem. O takové je však největší zájem, neboť na ně finančně dosáhnou i méně bohaté vrstvy obyvatel, což zvyšuje cenu za metr čtvereční.

3. Stáří bytu. Čím starší byt, tím levnější, avšak záleží především na jeho stavu. Obecně platí, že cihlové domy jsou dražší, přestože jsou mnohdy výrazně starší než stejně velké panelové byty na sídlišti.

4. Stav bytu. Významnějším faktorem, než je stáří bytu, je jeho stav. Pokud někdo kupuje desítky let starý byt po rekonstrukci, pak za něj zaplatí výrazně více, než kdyby byt zůstal v původním stavu.

5. Stav domu. Byty nacházející se v cihlových domech jsou asi o 30 procent dražší než v domech panelových. Cenu bytu mírně ovlivňuje i stav domu, výtah, využitelné společné prostory domu. Dům, který navenek vypadá jako z hororu, je celý pomalovaný, má otlučenou omítku, vstupní chodba je ve stavu, že by se do ní bál vstoupit i dospělý muž i to jsou důležité faktory, které mají na jednotlivé ceny bytů výrazný dopad.

6. Dopravní dostupnost. I zde platí přímá úměra, čím je byt lépe dostupný, tím dražší a naopak. A nemusí jít jen o městskou hromadnou dopravu, ale i o dobrou dostupnost autem.

7. Okolí. I v zajímavé čtvrti klesá cena bytu u rušné silnice, zvláště s hlučným tramvajovým provozem. Rovněž sousedství továrny nebo autodílny, hospody, chemické čistírny či jiné hlučné provozovny může snížit hodnotu až o 20 procent. Naopak upravené okolí, park s lavičkami, blízkost přírodní rezervace, sousedství

vilové čtvrti zájem zvedá, někdy až o desetinu. Cenu ovlivňuje i blízkost obchodu, nákupního centra, školy...

8. Nájemníci a vlastníci. Jiný příklad: dům je po rekonstrukci jako vymydlený, radost pohledět. Ale... „Jedna moje známá získala podkrovní byt v centru hlavního města. Jeho cena je kolem dvou milionů korun,“ vypráví Jaroslav Horký. „Jenže další vlastník, který má v majetku několik menších bytů, je pronajal lehkým děvám a udělal z toho v podstatě vykřičený dům. A to se té mojí známé vůbec nelíbí, a tak se rozhodla byt prodat. Jenže kvůli těmhle nepřijemnostem je byt v podstatě neprodejný. Bude muset jít s cenou výrazně dolů.“

9. Výše podlaží. Ve starších domech se musí odečíst z ceny bytu v přízemí obvykle 10 až 20 procent. Naopak nejvyšší patro znamená minus 5 až 10 procent, v případě absence výtahu i 15 procent.

10. Typ vlastnictví. Družstevní byty jsou asi o 10 procent levnější než byty v osobním vlastnictví a i jejich nabídka je podstatně širší. Avšak nelze na ně čerpat hypotéku a často bývají zatíženy nesplacenou anuitou. Rozhodujícím faktorem však u nich je umožnění převodu bytu do osobního vlastnictví. Co se týče obecních bytů, ty se prodávat nesmějí. Je však možno je vyměňovat a toho mnozí lidé zneužívají. Konkrétně fiktivní koupí užívacích práv.³

³ <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A> [online]. [cit. 2014-02-26]

3. METODIKA A CÍLE

3.1 HLAVNÍ CÍL PRÁCE

Hlavním cílem práce bude grafický vývoj cen panelových a zděných bytů v Českých Budějovicích. Dále bude zkoumána změna prodejnosti, tzn. poklesy a nárůsty cen, faktory, které cenu ovlivňují. Budu zkoumat zejména byty 2+1, které jsou nejvíce zastoupené na trhu.

V závěru práce budu porovnávat údaje, které jsem získala z realitní kanceláře Re/max s hodnotami ze statistického úřadu.

3.2 PŘEDPOKLADY VÝVOJE

Dle mého názoru ceny bytů do roku 2008 stoupaly. V roce 2008 nastala finanční krize, na kterou zareagovalo jak obyvatelstvo, tak především banky. Banky zvýšily opatření na schválení hypoték, tím pádem si hypotéku mohlo vzít méně lidí a v důsledku toho se snížila poptávka po bytech. Domnívám se tedy, že po roce 2008 ceny stagnovaly a začaly spíše klesat.

3.2.1 Diference závislá na druhu konstrukce bytu

Panelový byt

Neoddiskutovatelnou předností panelových bytů je jejich nízká pořizovací cena i provozní náklady. Panelové bydlení bývá považováno za jedno z nejlevnějších. Náklady na provoz nicméně může navyšovat příspěvek do fondu oprav - většina panelových domů totiž prochází nebo bude procházet revitalizací (zateplení, výměna oken, rekonstrukce výtahu apod.). Je také třeba počítat s tím, že panelové byty, které ještě neprošly rekonstrukcí, ji budou vyžadovat (panelové jádro apod.), což samozřejmě také navýší celkové náklady investice.

Nížeji cena panelových bytů bývá kompenzována určitými nevýhodami. V panelovém domě je vše více slyšet, než v domě cihlovém. Navíc se v panelácích nachází zpravidla více bytových jednotek, což odpovídá i zvýšenému pohybu osob. Výhodou ale může být to, že se zpravidla hned u panelového domu nachází parkoviště, takže zaparkujete většinou snáze, než u cihlového domu v centru města. Život v panelových sídlištích také bývá již zaběhnutý – můžete zde najít základní občanskou vybavenost (obchody, lékaři, lékárny, školy, školky...).

Výhodami panelového bytu jsou: nízká pořizovací cena. Nižší náklady na provoz, relativně dobré parkování, větší výběr z nabídky, výtah a lodžie.

Naopak nevýhody jsou: horší zvuková izolace, přeplněná parkoviště, neosobní bydlení a typizované byty, vyšší pohyb osob, u nerekonstruovaného bytu většinou umakartové jádro.

Cihlový byt

Cihlové byty jsou oproti panelovým o něco dražší na pořízení i provoz (např. vyšší náklady na vytápění díky vysokým stropům apod.). Některé z nich nebývají vybaveny výtahem, takže je třeba zvážit, zda i v budoucnu bude vyběhnutí schodů do třetího patra tak bezproblémové (komplikace nastávají např. s malými dětmi v kočárku nebo u starších osob). Cihlové bytové domy jsou zpravidla blíže centru než panelová sídliště, což je výhodné z hlediska dopravní dostupnosti, na druhou stranu se u nich hůře parkuje.

Výhodou cihlových bytů zpravidla bývá zajímavý interiér. Cihlové domy také nebývají tak hlučné – stěny lépe izolují a také se v nich pohybuje méně osob. Nicméně ani při koupi cihlového domu se nevyhneme některým stavebním úpravám. Ty se ale většinou v „cihle“ provádějí lépe a vnitřní dispozice nám dávají také mnohem více možností.

Výhody cihlového bytu: dům s určitou historií, interiér s neotřelou dispozicí, lépe izolují hluk, nižší pohyb osob, větší rozměry bytů.

Nevýhody cihlového bytu: vyšší pořizovací cena, vyšší náklady na provoz, zpravidla není výtah, menší výběr z nabídky bytů, horší možnosti parkování.⁴

3.2.2 Diference závislá na dispozici bytu

Byty 1+1 a 1+kk vyhledávají spíše jednotlivci nebo mladé páry, kteří hledají byt za levnější cenu. Takto malý byt vyhledávají kvůli výhodám, které nabízí: nízké dodatečné náklady na bydlení, jednoduchost údržby a úklidu. Jsou to lidé, kteří vyžadují menší životní prostor.

⁴ <http://www.bydleme.cz/panelovy-cihlovy-nebo-novy-byt-vyhody-a-nevyhody>
[online]. [cit. 2014-03-20]

Byty o velikosti 2+1 a 2+kk patří dlouhodobě k nejvyhledávanějším. Tyto byty vyhledávají nejen zájemci hledající nové bydlení, ale také investoři, kteří je dále pronajímají.

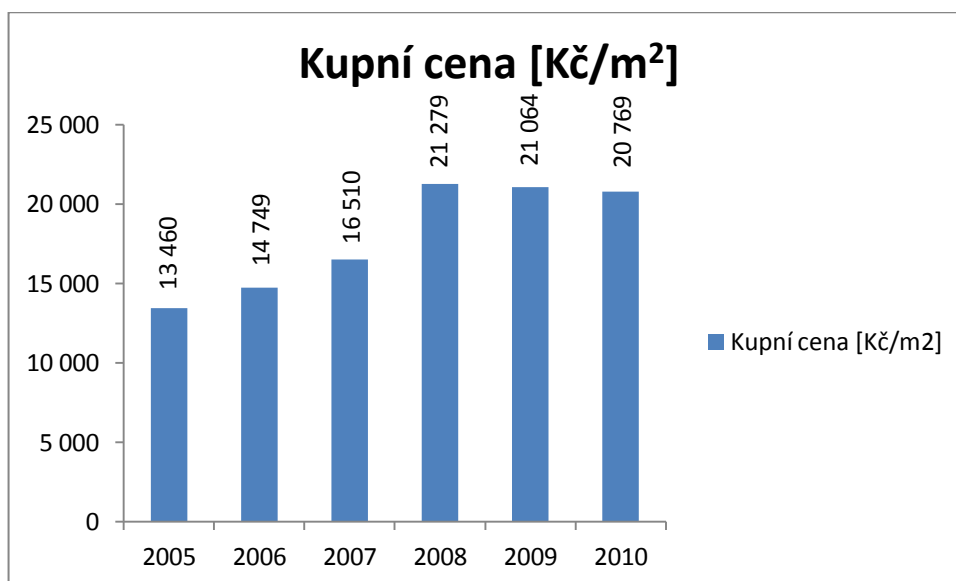
Byty 3+1 a 3+kk jsou oblíbené spíše u rodin. Jedná se o byty, jejichž cena už je o poznání vyšší než u dispozice 1+1 či 1+kk.

4. DOSAVADNÍ STAV POZNÁNÍ

Statistický úřad vytvořil statistiku kupních cen nemovitostí. Tato data jsou čerpána z dat ministerstva financí ČR. Zdrojem je přiznání k dani z převodu nemovitostí, které jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Hodnoty, které jsem vyhledala, jsem vložila do přehledného grafu (Graf č.1).

Z tohoto grafu vyplývá, že do roku 2008 byl zaznamenán rychlejší vzestup cen, od roku 2008 do roku 2010 ceny stagnují, až mírně klesají.

Graf č.1: Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích v letech 2005-2010



Zdroj: Český statistický úřad

5. VÝSLEDKY A DISKUZE

5.1 ČESKÉ BUDĚJOVICE

Město se rozkládá na dně Českobudějovické kotliny. Jeho území je v podstatě rovinatý charakter, nadmořská výška náměstí Přemysla Otakara II. dosahuje 387 m. Území města patří do mírně teplého pásma, s průměrnou roční teplotou vzduchu kolem 8°C. Katastrální území města měří 5,5 tis. ha, je rozděleno do 7 městských částí.

Počátek historie města sahá do roku 1265, kdy český král Přemysl Otakar II. dal pokyn k jeho založení. Zejména z obranných důvodů zvolil pro královské město soutok řek Vltavy a Malše. Díky královským privilegiím se město rychle rozvíjelo. Důležitým mezníkem hospodářského vývoje bylo zahájení provozu koněspřežní železnice na trati České Budějovice – Linz v roce 1832 a vznik továrny na výrobu tužek a keramického nádobí v roce 1848 (firma Hardtmuth).

Charakteristickým rysem populačního vývoje ve městě byl trvalý růst počtu jeho obyvatel. Tohoto růstu bylo dosahováno především příznivým výsledkem stěhování. V posledních letech však došlo ve vývoji ke zvratu. Od roku 1995 každoročně většinou více občanů města umírá, než se narodí. Tato tendence sice byla od roku 2004 přerušena, ale přesto přirozený přírůstek nedokázal nahradit nepříznivý výsledek stěhování. Od roku 1995 počet osob z města vystěhovalých stále převyšuje (s výjimkou roku 2006 a 2007) nad počtem přistěhovalých.

Na konci roku 2012 mělo město celkem 93,5 tis. obyvatel, což představuje zhruba 50 % obyvatel okresu a 15 % obyvatel celého Jihočeského kraje. Za téměř 150 let od prvního velkého cenzu v roce 1869 se počet obyvatel města zvýšil téměř pětinasobně. Počtem obyvatel jsou České Budějovice 8. největším městem České republiky.

Město České Budějovice je nejvýznamnějším hospodářským centrem na jihu Čech. Geografická poloha, přírodní surovinové zdroje a zemědělská výroba ve spádových oblastech příznivě ovlivňovaly podnikatelské aktivity. V posledních 25 letech se v hospodářské struktuře města opět projevuje blízkost hranice s Rakouskem a Německem, která umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit i cestovního ruchu.

Ve městě se koncentrují pracovní příležitosti pro široké okolí (do města dojíždí za prací více než 18 tis. osob). Jako přirozené centrum je sídlem podniků, které mají své provozovny rozmístěny po celém kraji. Sídlí zde především podniky strojírenského průmyslu, významné je též postavení průmyslu potravinářského. Ve městě sídlí řada významných stavebních firem.

Koncentrace obyvatelstva, výrobních činností, služeb, kulturního a společenského života do města ovlivnila spádovost dopravy, která se z města paprskovitě rozbíhá. České Budějovice jsou přirozeným dopravním uzlem železničním, silničním, jsou napojeny na celostátní komunikační síť. Celkem 3 mezinárodní a 14 dálkových autobusových linek spojuje město s důležitými centry tuzemskými i zahraničními. Městem prochází 5 železničních tratí společných pro osobní i nákladní přepravu. Spojové služby zajišťuje na území města 11 pošt.

Město České Budějovice je významné pro celý region nejen jako sídlo úřadů statní správy, ale také jako středisko vzdělání, kultury, zdravotnictví a dalších služeb. Řada středních škol poskytuje vzdělání studentům z celého regionu. Z užšího okolí se pak sjíždějí i žáci základních škol. Nezastupitelnou úlohu v této oblasti mají fakulty Jihočeské univerzity (pedagogická, zemědělská, zdravotně sociální, teologická, přírodovědecká, ekonomická, filozofická a fakulta rybářství a ochrany vod), na nichž studují ve více než 200 oborech studenti nejen z jižních Čech a ostatních krajů České republiky, ale i z ciziny. Významné postavení má město rovněž ve vědecké činnosti, protože zde sídlí pracoviště Akademie věd České republiky se zaměřením na výzkum v oblasti biologie. Zdravotnické služby jsou ve městě koncentrovány především do odbornější oblasti, ale značná část obyvatel okolních obcí sem dojíždí i k praktickému lékaři. Významné postavení v poskytování zdravotnických služeb má Nemocnice České Budějovice. Také kulturně se město projevuje jako přirozené středisko. Je to dáno skutečností, že zde působí Jihočeské divadlo, Jihočeské muzeum, Malé divadlo, Alšova Jihočeská galerie, ale i řada soukromých kulturních zařízení.⁵

⁵ http://www.sbudejovice.czso.cz/x/redakce.nsf/i/mesto_cb_2014 [online]. [2014-03-25]

5.2 ANALÝZA TRHU ČESKÉ BUDĚJOVICE

Jedná se o stabilní trh s byty, kde nebyly příliš velké spekulativní výkyvy. Dle našeho názoru jde v Českých Budějovicích o stabilní, zdravý trh, kde se ceny bytů vyvíjejí relativně přirozeně, a růst odpovídá dlouhodobým zkušenostem z jiných ekonomik, kdy ceny bytů a nemovitostí rostou maximálně 2-3 procenta nad inflaci. Pak se není třeba bát do bytu investovat, jelikož zde je pravděpodobnost cenových a spekulativních výkyvů mnohem menší, než jsme zažili v jiných lokalitách – viz např. Ostravsko.

I když ani Českým Budějovicím se pokles cen bytů nevyhnul. Z vrcholu v roce 2008 ztratili ceny malometrážních bytů typu 1+1 nebo garsonky z hodnoty v průměru 200 000 Kč.

Ceny bytů se hodně začínají diferencovat podle lokality, metráže, stavu, typu vlastnictví, materiálu, a zda jde o novostavbu či straší byt.

V jižních Čechách se přitom v sezóně nabízí kolem tisíce bytů do 50 metrů čtverečních. Nabídka je větší než poptávané množství a tak ceny bytů mají tendenci klesat, i když se tomu vlastníci sverepě brání. Lidé mají strach brát na sebe hypotéky, což se samozřejmě v prodeji bytů v Českých Budějovicích odráží. Nicméně ceny větších bytů ztrácejí daleko více než malometrážní, díky nedostatku financí obecně v populaci, lidé raději volí menší obytnou plochu.⁶

5.3 OBECNÁ ANALÝZA VÝVOJE

Ceny nemovitostí se vracejí na úroveň před několika lety. Kvůli finanční krizi dochází k omezení poptávky, která bude nadále utlumena. Na významu nabývají také demografické faktory. Bude trvale obtížnější najít kupujícího a budou to především kupující, kdo bude určovat cenu.

Český trh s nemovitostmi zasáhla finanční krize na konci roku 2008. Do této doby nemovitosti rostly, a to nepřetržitě po dobu dvaceti let. V České republice nedošlo ke vzniku realitní bubliny, ale pouze k uměle zvýšené poptávce, která byla

⁶ <http://www.vlastnici.cz/jak-se-prodavaji-byty-v-ceskych-budejovicich-analyza-cen-a-trhu/> [online]. [2014-03-25]

dána snadnou dostupností hypoték. Očekávaným zvýšením sazby DPH a nerealistickým očekáváním kupujících (KLEIN, 2009).

Ceny nemovitostí v posledních letech nejen v Česku klesají. Poslední Zpráva o inflaci III/2013 sice tvrdí, že klesly příliš, v nejbližší době jejich růst ale pravděpodobně nenastane – v lepším případě je očekávána stagnace, v horším, další pokles. Důvody, proč se Česká národní banka domnívá, že ceny nemovitostí klesly v České republice více, než bylo „třeba“, jsou tři: vývoj poměru ceny bytů k tržnímu nájemnému, vývoj poměru ceny bytů ke mzdám a vývoj poměru ceny bytů k disponibilnímu důchodu domácností.

Poměr ceny bytů k tržnímu nájemnému navzdory mezičtvrtletnímu růstu o 0,8 % meziročně poklesl o 2,2 %. Meziroční pokles poměru ceny bytů ke mzdám o 3,6 % hovoří o zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení. Stejný závěr dává i pokles poměru ceny bytů k disponibilnímu důchodu domácností o 1,7 %.⁷

V České republice ceny nemovitostí zaznamenaly během roku 2006 a 2007 raketový růst. Příčin tohoto nebývale rychlého růstu do roku 2007 byla celá řada – např. pozitivní demografické faktory (bydlení si pořizovaly silné ročníky); konkurenční boj mezi hypotečními bankami, a tedy levné a dostupné úvěry; pokračující růst příjmů a hospodářství; státní intervence – hrozby zvýšení DPH, deregulace nájemného, daňová reforma; ale také nedostatečná resp. opožděná reakce nabídky bydlení na růst poptávky po vlastním bydlení. Cenové nadhodnocení bytů v ČR z důvodu specifického roku 2007 bylo pravděpodobně jen mírné, a pokud by české hospodářství pokračovalo v ekonomickém růstu, nebyl by důvod k poklesu cen.

Jenže v polovině roku 2007 se situace obrátila a na domácnosti začala stále více doléhat negativní očekávání: hrozící ekonomická recese, pokles příjmů domácností, růst nezaměstnanosti. Navíc banky začaly zpříšňovat podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a zvyšovat úrokové sazby. A k tomu všemu začíná docházet k relativně prudkému zhoršení demografických vlivů (bydlení si budou pořizovat početně slabší ročníky).

⁷ <http://www.hypoindex.cz/cnb-ceny-bytu-jsou-podhodnocene-ale-jeste-klesnou/> [online]. [2014-03-28]

To vše má za důsledek výrazný pokles poptávky po novém bydlení a následný pokles cen nemovitostí.⁸

5.4 VLASTNÍ VÝZKUM

Pro přehlednost se zaměřím zejména na byty 2+1, jež jsou uvedeny v literární rešerši jako byty se dvěma místnostmi a kuchyní, která je oddělena zdí.

Do tabulek jsem vložila ulice, kde se byty nachází, jejich vlastnictví, celkovou plochu bytu v m², cenu, za kterou se byt prodal, a z této ceny jsem vypočítala cenu za 1 m².

5.4.1 Rok 2005

Cihlové byty

Tab. č.1: *Cihlové byty v roce 2005*

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/m ²]
Rudolfovská	osobní	61	1 260 000	20 655
Dobrovodská	osobní	64	1 380 000	21 562
Pražská třída	družstevní	68	1 390 000	20 441
Dukelská	osobní	59	1 155 000	19 576
Skuherského	družstevní	62	1 270 000	20 484
Biskupská	osobní	67	1 480 000	22 089

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena za m² těchto bytů činí 20 801 Kč.

Panelové byty

Tab. č. 2: *Panelové byty v roce 2005*

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
J. Bědy	družstevní	59	885 000	15 000
Branišovská	družstevní	61	975 000	15 983
U Malše	osobní	64	1 000 000	15 625
Větrná	družstevní	58	840 000	14 925
Prachatická	osobní	67	1 000 000	14 925
B. Němcové	osobní	68	1 100 000	16 176

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

⁸ http://finance.idnes.cz/ceny-nemovitosti-mohou-klesat-az-do-roku-2014-fky-/uver.aspx?c=A090309_115838_uver_bab [online]. [2014-03-28]

Cena těchto bytů za m² je 15 439 Kč. Celkový průměr je tedy 18 120 Kč.

5.4.2 Rok 2006

Cihlové byty

Tab. č. 3: Cihlové byty v roce 2006

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Lipenská	osobní	59	1 160 000	19 661
Puklicova	družstevní	63	1 300 000	20 635
Kněžkodvorská	družstevní	72	1 630 000	22 639
F. Šrámka	osobní	60	1 420 000	23 666
J. Plachty	osobní	61	1 380 000	22 623
Nová	družstevní	65	1 410 000	21 692

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena cihlových bytů za m² činí 21 819 Kč. Od roku 2005 se cena zvýšila o 4,66%.

Panelové byty

Tab. č. 4: Panelové byty v roce 2006

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Větrná	družstevní	62	970 000	15 645
Krčínova	osobní	63	1 110 000	17 619
Plzeňská	družstevní	69	1 280 000	18 551
U Trojice	družstevní	70	1 230 000	17 571
Lipenská	osobní	58	870 000	15 000
M. Horákové	osobní	59	960 000	16 271

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena panelových bytů je 16 776 Kč. Celkový průměr z těchto dvou cen za rok 2006 činí 19 297 Kč. Průměrná cena za m² se u panelových domů zvedla o 7,4%.

Celková průměrná cena se od roku 2005 zvýšila o 6,1%.

5.4.3 Rok 2007

Cihlové byty

Tab. č. 5: Cihlové byty v roce 2007

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
České Budějovice 6	osobní	58	1 360 000	23 448
Litvínovická	osobní	64	1 440 000	22 500
Jeremiášova	družstevní	70	1 650 000	23 571
Riegrova	osobní	68	1 680 000	24 706
J. Š. Baara	družstevní	66	1 680 000	25 454
A. Staška	družstevní	61	1 290 000	21 147

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena cihlových bytů za m² je 23 471 Kč. Od roku 2006 se cena zvýšila o 7%.

Panelové byty

Tab. č. 6: Panelové byty v roce 2007

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Lidická	družstevní	64	1 180 000	18 437
Rudolfovská	osobní	63	1 040 000	16 508
J. Bendy	osobní	71	1 250 000	17 606
Jana Čarka	osobní	58	1 150 000	19 827
U Trojice	družstevní	60	1 140 000	19 000
Staroměstská	družstevní	62	1 100 000	17 742

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena panelových bytů za m² je 18 187 Kč. Od roku 2006 se cena zvýšila o 7,7%.

Celkový průměr za rok 2007 je 20 829 Kč. Od roku 2006 se zvedl o 7,3%.

5.4.4 Rok 2008

Cihlové byty

Tab. č. 7: Cihlové byty v roce 2008

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Rudolfovská	družstevní	59	1 550 000	26 271
Riegrova	osobní	68	2 000 000	29 412
Dělnická	osobní	64	1 610 000	25 156
Na Zlaté stoce	družstevní	70	2 000 000	28 571
Žižkova	osobní	61	1 680 000	27 540
A. Staška	družstevní	63	1 670 000	26 507

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena za m² u cihlových bytů za rok činí 27 242 Kč. Od roku 2007 se cena bytů zvýšila o 13,8%.

Panelové byty

Tab. č. 8: Panelové byty v roce 2008

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Netolická	osobní	66	1 550 000	23 484
M. Horákové	družstevní	59	1 220 000	20 678
Staroměstská	družstevní	71	1 850 000	26 056
V. Talicha	osobní	58	1 150 000	19 827
Prachatická	osobní	62	1 300 000	20 967
Opletala	družstevní	64	1 510 000	23 593

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena panelových bytů za m² činí za tento rok 22 434 Kč. Od roku 2007 se cena bytů zvýšila o 18,9%.

Celkový průměr ceny bytů je 24 838 Kč/m². Tento průměr se od roku 2007 zvedl o 16,1%.

5.4.5 Rok 2009

Cihlové byty

Tab. č. 9: Cihlové byty v roce 2009

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Jeremiášova	družstevní	62	1 640 000	26 451
Lipenská	osobní	58	1 450 000	25 000
Pražská třída	osobní	64	1 780 000	27 812
Čečova	družstevní	71	1 660 000	23 380
Železničářská	družstevní	52	1 450 000	27 884
Čechova	osobní	61	1 760 000	28 852

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena za m² u cihlových bytů je 26 563 Kč. Cena se od roku 2008 snížila o 3,2%.

Panelové byty

Tab. č. 10: Panelové byty v roce 2009

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Sokolská	osobní	64	1 450 000	22 656
Čečova	osobní	50	1 200 000	24 000
Vodňanská	družstevní	61	1 250 000	20 491
V. Talicha	osobní	58	1 130 000	19 482
Puklicova	družstevní	70	1 790 000	25 571
U Malše	družstevní	63	1 480 000	23 492

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena za m² u panelových domů je 22 615 Kč. Cena se od roku 2008 se snížila o 8,7%.

Celková průměrná cena je 24 589Kč. Od roku 2008 se tento průměr zvýšil o 1%.

5.4.6 Rok 2010

Cihlové byty

Tab. č. 11: *Cihlové byty v roce 2010*

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
Družstevní	družstevní	73	990 000	13 561
Čechova	osobní	58	1 600 000	27 586
České Budějovice 6	družstevní	60	1 705 000	28 416
Skuherského	osobní	75	1 880 000	25 066
Janošíkova	osobní	59	1 485 000	25 169
Dukelská	osobní	60	2 000 000	33 333

Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena za m² u panelových bytů za tento rok je 25 521 Kč. Cena se od roku 2009 snížila o 3,9%.

Panelové byty

Tab. č. 12: *Panelové byty v roce 2010*

Ulice	Vlastnictví	m ²	Cena bytu [Kč]	Cena za m ² [Kč/ m ²]
U Trojice	družstevní	64	1 350 000	21 093
Plzeňská	osobní	68	1 490 000	21 912
Plzeňská	osobní	51	1 190 000	23 333
Puklicova	družstevní	65	1 300 000	20 000
J. Opletala	družstevní	63	1 190 000	18 888
Větrná	osobní	54	1 090 000	20 185

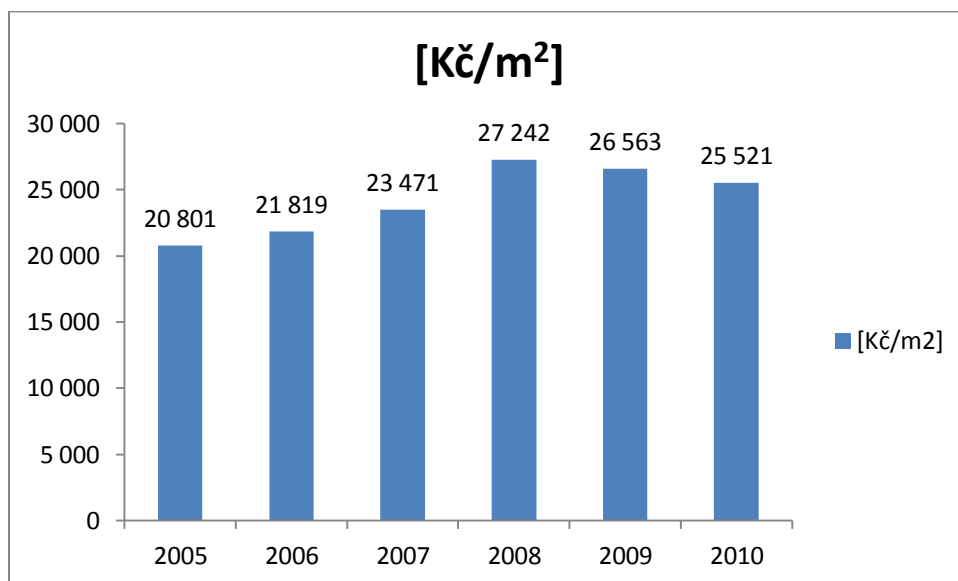
Zdroj: Převzato z realitní kanceláře Re/max

Průměrná cena za m² u panelových bytů za tento rok je 20 901Kč. Cena se od roku 2009 snížila o 7,5%.

Celková průměrná cena je 23 211Kč. Od roku 2009 se tento průměr snížil o 5,6%.

5.4.7 Celkový vývoj

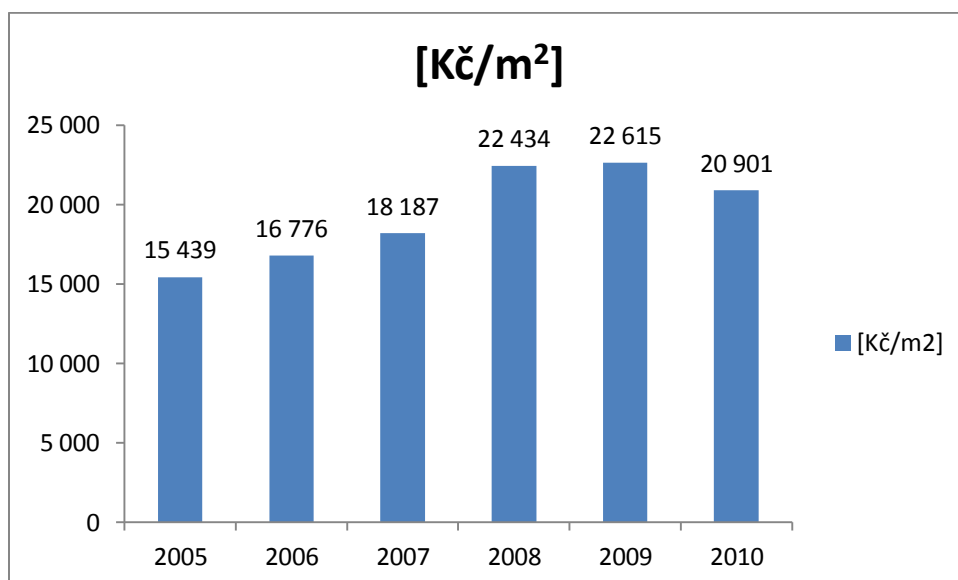
Graf č. 2: Cihlové byty 2+1 v letech 2005 - 2010



Zdroj: Vlastní

Graf č. 2 znázorňuje vývoj cihlových bytů v letech 2005 – 2010. Cena se do roku 2008 zvyšuje, dosáhla vrcholu při 27 242 Kč a po roce 2008 začíná mírně klesat.

Graf č. 3: Panelové byty 2+1 v letech 2005 – 2010

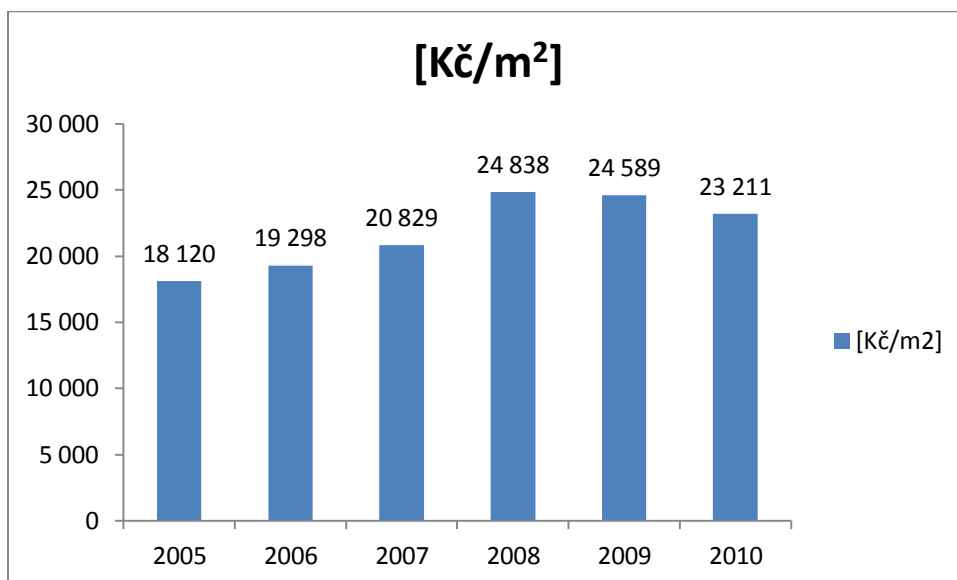


Zdroj: Vlastní

Graf č. 3 znázorňuje vývoj panelových bytů v letech 2005 – 2010. Cena se vyvíjí obdobně jako u grafu s cihelnými byty.

Z grafů č. 2 a č. 3 je patrné, že ceny cihlových a panelových bytů jsou rozdílné. Je to dáno především rozdíly mezi nimi, které jsem zmínila již dříve.

Graf č. 4: Celkový vývoj bytů 2+1 v letech 2005 – 2010



Zdroj: Vlastní

Graf č. 4 znázorňuje celkový vývoj ceny za m². Jedná se o zprůměrované hodnoty u panelových a cihlových bytů.

Z těchto grafů vyplývá, že cena do roku 2008 stoupala. Po roce 2008 ceny mírně klesaly. V roce 2008 Českou republiku zasáhla finanční krize a realitní trh na ni zareagoval. Do roku 2008 převyšovala poptávka nad nabídkou bytů. Získat finanční prostředky pomocí hypotečního úvěru bylo podstatně snazší. Po zásahu finanční krize se zvýšila nezaměstnanost a banky byly obezřetnější ve vyřizování žádostí o hypoteční úvěr, z důvodu obav z nesplácení úvěru. Z tohoto důvodu zájem o pořizování nemovitostí po roce 2008 klesá.

6. ZHODNOCENÍ

Mé výsledky patrné z grafů, ukázaly stejný vývoj ceny jako vývoj uvedený Českým statistickým úřadem. U statistického úřadu byly hodnoty vyšší a to proto, že byly sbírány za celý Jihočeský kraj. Byly vyšší v důsledku toho, že České Budějovice jsou centrem kraje a ceny zde jsou vyšší než v okresních městech.

U cihlových bytů byla průměrná cena za m² v roce 2005 20 801 Kč. V roce 2006 stoupla cena o 4,66% na 21 819 Kč. V roce 2007 byla průměrná cena za m² 23 471 Kč, cena od roku 2006 stoupla o 7%. Za rok 2008 byla průměrná cena za m² 27 242 Kč, od roku 2007 se zvýšila o 13,8%. V roce 2009 se cena snížila o 3,2% na 26 563 Kč. A v roce 2010 byla cena 25 521 Kč, od roku 2009 se cena snížila o 3,9%.

U panelových bytů byla průměrná cena za m² v roce 2005 15 439 Kč. V roce 2006 stoupla cena o 7,4% na 16 776 Kč. V roce 2007 byla průměrná cena za m² 18 187 Kč, cena od roku 2006 stoupla o 7,7%. Za rok 2008 byla průměrná cena za m² 22 434 Kč, od roku 2007 se zvýšila o 18,9%. V roce 2009 se cena snížila o 8,7% na 22 615 Kč. A v roce 2010 byla cena 20 901 Kč, od roku 2009 se cena snížila o 7,5%.

Ceny těchto druhů bytů jsem zprůměrovala a hodnoty vycházely takto. V roce 2005 byla průměrná cena za m² 18 120 Kč. V roce 2006 byla cena za m² 19 297 Kč, cena se zvýšila o 7,4%. V roce 2007 byla cena za m² 20 829 Kč, cena se zvýšila o 7,3%. V roce 2008 se cena zvýšila o 18,9% na 24 838 Kč. V roce 2009 byla průměrná cena 26 563 Kč, od roku 2008 se snížila o 3,2%. V roce 2010 byla průměrná cena 23 211 Kč, od roku 2009 se cena snížila o 5,6%.

Růst cen do roku 2008 byl způsoben vyšší poptávkou po bytech a menší nabídkou na trhu s nemovitostmi. Což potvrzuje Lucie Brabcová z M&M reality: „Do roku 2008 byla větší poptávka po bytech. Bylo to dáno jak z demografického měřítko, protože si byt pořizovaly silnější ročníky. V roce 2008 nastala finanční krize, na kterou zareagovaly především banky. Hypotéka se začala poskytovat kvalifikovanějším klientům, což zapříčinilo menší poptávku po bytech.“

V roce 2009 a 2010 způsobila finanční krize mírný pokles cen. Tato krize postihla veškerá odvětví, čímž způsobila vyšší nezaměstnanost a nejistotu budoucnosti pro většinu obyvatel. Toto tvrzení potvrzuje i Klein (2009): „Trh

nemovitostí zažije v těchto letech horší časy. To je způsobeno celkovou ekonomickou recesí. Je obtížné předpovídat přesná čísla, ale lze předpokládat, že oživení nenastane dříve než v roce 2010 a že k návratu cen nemovitostí na úroveň prvního pololetí roku 2008 dojde za tři až pět let, spíš však později než dříve.“ A dodává: „Krise hypoték, pokles průmyslové výroby a s tím související nezaměstnanost budou mít hlavní vliv na trh bydlení v letech 2009 a 2010. Důvěra kupujících v budoucnu bude setrvale nízká a tato očekávání budou držet nízko ceny i objem prodeje.

7. ZÁVĚR

Po skončení střední stavební školy bylo mým cílem zůstat u podobného oboru, jako je stavebnictví. Velmi mě zaujal obor realitní činnosti, proto mě toto téma nadchlo a chtěla jsem o tomto tématu získat více informací a toto dále předat potencionálním čtenářům.

Tématem mé bakalářské práce byl Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích v letech 2005 – 2010. Zaměřila jsem se na analýzu trhu, faktory, které cenu ovlivňovaly, ale hlavně na vývoj samotné ceny.

Analýzu cen bytů jsem pro přehlednost zaměřila na byty o velikostech 2+1. Vybrala jsem cihlové a panelové byty. Vložila je do tabulek a z průměrných cen vytvořila grafy.

Do roku 2008 ceny stoupaly, ale v roce 2008 zasáhla českou ekonomiku finanční krize, která měla na tyto ceny podstatný vliv. V roce 2009 a 2010 se ceny mírně snižovaly. Příčinou toho byla právě finanční krize, díky které se snížila zaměstnanost, pokles průmyslové výroby a krize hypoték. Lidé nemají jistou budoucnost a pořídit si byt v této době je velký risk. Nabídka začala převyšovat poptávku a na to realitní trh reaguje snižováním cen.

8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, přepracované vydání, CERM, Brno, 2004, 616 s.

DVOŘÁK, T.: *Bytové družstvo, převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 356 s.

HÁLEK, V.: *Oceňování majetku v praxi*, DonauMedia, Bratislava, 2009, 246 s.

HELEŠIC, F.: *Bydlení ve vlastním bytě*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010, 276 s.

HEŘMAN, J.: *Oceňování nemovitostí*, VŠE oeconomica, Praha, 2005, 174 s.

HOLMAN, R.: *Ekonomie*, 5. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011, 696 s.

KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P.: *Jak prodat nemovitost v době krize*, Grada publishing, 2009, 112 s.

LUX, M., SUNEGA, P.: *Jak dobře investovat do bydlení*, nakladatelství SLON, Praha, 2006, 161 s.

PELIKÁN, T.: *Druhy bytů z hlediska vlastnictví*, 2005, dostupný na WWW:
http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi

POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*, Praha: Ekopress, 2006, 294 s.

RONOVSKÁ, K., DOBEŠOVÁ L., MELZER, F., HRDLIČKA, M.: *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*, Grada publishing, 2012, 128 s.

SCHÖDELBAUEROVÁ, P.: *Vymezení pojmu byt a místnost*, Verlag Dashöfer, nakladatelství odborné literatury, 2009, dostupný na WWW:
<http://www.dashofer.cz/7/0/vymezeni-pojmu-byt-a-mistnost-cid221437/>

VOCHOZKA, M., MULAČ, P.: *Podniková ekonomika*, Grada publishing, 2012, 576 s.

WAGNER, J.: *Měření výkonnosti*, Grada publishing, 2009, 256 s.

ZAZVONIL, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Ceduk, Praha, 1996, 173 s.

Zákony a vyhlášky

Norma ČSN 73 4301 obytné budovy

Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Vyhláška č. 456/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku

Internetové zdroje

¹ <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti> [online]. [cit. 2014-02-22]

² <http://www.rkhanak.cz/article.asp?nArticleID=169> [online]. [cit. 2014-02-26]

³ <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A> [online]. [cit. 2014-02-26]

⁴ <http://www.bydleme.cz/panelovy-cihlovy-nebo-novy-byt-vyhody-a-nevyhody> [online]. [cit. 2014-03-20]

⁵ http://www.sbudejovice.czso.cz/x/redakce.nsf/i/mesto_cb_2014 [online]. [2014-03-25]

⁶ <http://www.vlastnici.cz/jak-se-prodavaji-byty-v-ceskych-budejovicich-analyza-cen-a-trhu/> [online]. [2014-03-25]

⁷ <http://www.hypoindex.cz/cnb-ceny-bytu-jsou-podhodnocene-ale-jeste-klesnou/> [online]. [2014-03-28]

⁸ http://finance.idnes.cz/ceny-nemovitosti-mohou-klesat-az-do-roku-2014-fky-/uver.aspx?c=A090309_115838_uver_bab [online]. [2014-03-28]

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tab. č. 1: Cihlové byty v roce 2005

Tab. č. 2: Panelové byty v roce 2005

Tab. č. 3: Cihlové byty v roce 2006

Tab. č. 4: Panelové byt v roce 2006

Tab. č. 5: Cihlové byty v roce 2007

Tab. č. 6: Panelové byty v roce 2007

Tab. č. 7: Cihlové byty v roce 2008

Tab. č. 8: Panelové byty v roce 2008

Tab. č. 9: Cihlové byty v roce 2009

Tab. č. 10: Panelové byty v roce 2009

Tab. č. 11: Cihlové byty v roce 2010

Tab. č. 12: Panelové byty v roce 2010

Graf č. 1: Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích v letech 2005-2010

Graf č. 2: Cihlové byty 2+1 v letech 2005 - 2010

Graf č. 3: Panelové byty 2+1 v letech 2005 - 2010

Graf č. 4: Celkový vývoj bytů 2+1 v letech 2005 – 2010