

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Rozptyl cenové nabídky bytů v České Republice,  
posouzení vlivu lokality na cenu

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor:

Bc. Markéta Machová

České Budějovice, duben 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Fakulta zemědělská  
Akademický rok: 2012/2013

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Markéta MACHOVÁ**  
Osobní číslo: **Z12701**  
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Rozptyl cenové nabídky bytů v České Republice, posouzení vlivu lokality na cenu**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

**Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :**


Cílem diplomové práce je zmapovat hlavní rozdíly v dílčích regionech ČR v návaznosti na charakteristiky, které by mohly ovlivňovat cenový rozptyl v cenách bytů. Doporučuji autorce věnovat se regionům mimo Prahu, protože vývoj cen v hlavním městě je zcela specifický. Porovnáním jednotlivých sledovaných charakteristik s cenami bytů by pomocí vhodné statistické metody měly vyplynout závěry o tom, které charakteristiky se podílí na cenách nevýznamněji. Zpracování doporučuji v tabulkových, grafických a mapových výstupech

Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 55-60 stran textu  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická  
Seznam odborné literatury:


1. Bradáč, A., a kol. (2008): Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno,
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
3. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) v platném znění
4. Hálek, V. Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
5. Zazvonil, Z. Oceňování na tržních principech, CEDUK, 2006

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 4. března 2013  
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2014

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.  
děkan

JHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚPÍSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
L.S.

  
doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci na téma „Rozptyl cenové nabídky bytů v České republice, posouzení vlivu lokality na cenu“, jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

Datum:

Podpis

## **Poděkování**

Tímto způsobem bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné Ph.D., za odborné rady a připomínky při tvorbě diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat svým rodičům, za jejich podporu, cenné rady a vytvoření podmínek pro dobré pracovní prostředí.

## **ABSTRAKT**

Tématem mé diplomové práce je Rozptyl cenové nabídky bytů v České republice a posouzení vlivu lokality na cenu bytu. Jejím cílem je zhodnocení cen bytů dle jednotlivých krajů v České republice a posouzení, zda ceny bytů ovlivňuje lokalita, v níž se nachází v návaznosti na sociologické vlivy – nezaměstnanost a bezpečnost lokality.

V literární rešerši jsou vymezeny jednotlivé pojmy týkající se znalosti v oblasti oceňování bytů, dle zákonů a jednotlivých vyhlášek, vysvětlení pojmů cena a hodnota nemovitých věcí a způsoby ocenění. Dále jsou popsány faktory ovlivňující cenu bytu. V části praktické jsem zanalyzovala ceny bytů, pracovní příležitosti v dané lokalitě a bezpečnost v okolí. Tyto vlivy jsem pomocí vhodné statistické metody zhodnotila a tím zjistila provázanost cen bytů a lokality, v níž se nacházejí.

**Klíčová slova:** nabídkové ceny, oceňování, bytová politika, regiony, nezaměstnanost, kriminalita.

## **ABSTRACT**

The topic of my thesis is Scattering of the prices offer of apartments in the Czech Republic and an assessment of the influence on an area of the apartment. The subject matter of my thesis is the evaluation of apartment prices according to individual regions in the Czech Republic and another purpose is an assessment with prices of apartments affected by the location and their social influence – unemployment and safety of the location.

The concepts of valuation apartments, price and value property and options valuation according to laws and regulations are included in the part of literary research. I mentioned factors affecting the price of an apartment. I analyzed prices of apartments, working opportunity in the location and safety of the location in the practical part of my thesis. I evaluated these influences with a suitable statistical method and I found out the dependence of apartments prices on their location.

**Key words:** offers of price, valuation, housing politic, regions, unemployment, criminality.

# Obsah

1. Úvod.....	10
2. Literární rešerše.....	11
2.1 Vymezení pojmů pro účely oceňování bytů .....	11
2.1.1 Byt .....	11
2.1.2 Příslušenství bytu.....	11
2.1.3 Nebytový prostor .....	12
2.1.4 Bytový dům .....	12
2.1.5 Společné části domu .....	12
2.1.6 Obytná místnost.....	12
2.1.7 Rozestavěný byt.....	13
2.2 Cena a hodnota .....	13
2.2.1 Cena obvyklá .....	14
2.2.2 Cena mimořádná.....	14
2.2.3 Cena zjištěná.....	14
2.2.4 Cena pořizovací .....	15
2.2.5 Cena reprodukční pořizovací .....	15
2.2.6 Tržní hodnota.....	15
2.2.7 Reprodukční hodnota .....	16
2.2.8 Porovnávací hodnota .....	17
2.2.9 Věcná hodnota .....	17
2.3 Vývoj cenové nabídky bytů.....	17
2.4 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti s důrazem na segment byty .....	19
2.4.1 Faktory týkající se lokality bytu .....	20
2.4.2 Ekonomické vlivy .....	22
2.4.5 Faktory působící na konkrétní byt .....	24
2.5 Základní metody oceňování bytů .....	26
2.5.1 Nákladová metoda .....	26
2.5.2 Výnosová metoda .....	26
2.5.4 Porovnávací metoda.....	28
2.6 Vývoj nemovitostí s důrazem na segment byty .....	28
3. Metodika a cíle.....	30
4. Vlastní práce.....	31
4.1 Jihočeský kraj .....	31
4.1.1 Charakteristika kraje.....	31
4.2.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	32

4.2.3 Bezpečnost lokality - kriminalita .....	33
4.2.2 Nabídková cena bytů .....	34
4.2 Plzeňský kraj .....	36
4.2.1 Charakteristika kraje .....	36
4.2.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	36
4.2.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	37
4.2.4 Nabídková cena bytů .....	38
4.3 Karlovarský kraj .....	39
4.3.1 Charakteristika kraje .....	39
4.3.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	40
4.3.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	40
4.3.4 Nabídková cena bytů .....	41
4.4 Ústecký kraj .....	43
4.4.1 Charakteristika kraje .....	43
4.4.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	44
4.4.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	44
4.4.4 Nabídková cena bytů .....	45
4.5 Středočeský kraj .....	47
4.5.1 Charakteristika kraje .....	47
4.5.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	47
4.5.3 Bezpečnost lokality - kriminality .....	48
4.5.4 Nabídková cena bytů .....	48
4.6 Liberecký kraj .....	50
4.6.1 Charakteristika kraje .....	50
4.6.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	50
4.6.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	51
4.6.4 Nabídková cena bytů .....	51
4.7 Pardubický kraj .....	53
4.7.1 Charakteristika kraje .....	53
4.7.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	53
4.7.3 Bezpečnost lokality - kriminalita .....	54
4.7.4 Nabídková cena bytů .....	55
4.8 Královéhradecký kraj .....	56
4.8.1 Charakteristika kraje .....	56
4.8.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	56
4.8.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	57



4.8.3 Nabídková cena bytů .....	58
4.9 Kraj Vysočina .....	59
4.9.1 Charakteristika kraje .....	59
4.9.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	59
4.9.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	60
4.9.4 Nabídková cena bytů .....	60
4. 10 Jihomoravský kraj .....	62
4.10.1 Charakteristika kraje .....	62
4.10.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	62
4.10.3 Bezpečnost v lokalitě – kriminalita.....	63
4.10.4 Nabídková cena bytů .....	64
4.11 Olomoucký kraj .....	65
4.11.1 Charakteristika kraje .....	65
4.11.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	65
4.11.3 Bezpečnost v lokalitě – kriminalita.....	66
4.11.4 Nabídková cena bytů .....	67
4.12 Zlínský kraj.....	68
4.12.1 Charakteristika kraje .....	68
4.12.2 Pracovní příležitosti .....	68
4.12.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	69
4.12.4 Nabídková cena bytů .....	69
4. 13 Moravskoslezský kraj .....	71
4.13.1 Charakteristika kraje .....	71
4.13.2 Pracovní příležitosti v lokalitě .....	71
4.13.3 Bezpečnost lokality – kriminalita .....	72
5. Přehled zhodnocených parametrů dle jednotlivých krajů ČR .....	74
6. Výsledky a diskuze .....	78
6.1 Analýza sociologických vlivů a její vliv na ceny bytů .....	78
6.2 Analýza bezpečnostních vlivů a její vliv na ceny bytů.....	80
7. Závěr .....	83
8. Seznam použité literatury.....	84
8.1 Odborná literatura.....	84
8.2 Elektronické zdroje.....	86
8.3 Zákony, vyhlášky, normy .....	87
9. Seznam grafů.....	88
10. Seznam map .....	89
11. Seznam tabulek .....	91

## 1. Úvod

Bydlení je neodmyslitelnou součástí našeho života. Je to součást natolik zřejmá, osobní, že si každý uvědomuje jeho důležitost. Existují různé individuální představy o vytváření domova. Není to jen prostor obehnaný zdmi a zakrytý střechou, ale důležitý je i význam zaplňující prostor mezi nimi. Pro každého má proto domov jiný význam, tudíž i cenu, která je velmi důležitým aspektem při realizaci naší představy o bydlení.

V rámci České republiky se nacházejí velké disparity v cenách bydlení. Je to dáno díky odlišnostmi ekonomiky v jednotlivých lokalitách tedy regionech. Existují zde mnoho dalších vlivů působících na trh s byty, ať již kladně nebo záporně. Některé vlivy se týkají konkrétní hmotné představy, jako velikost bytu, stáří, vybavenost, které ovlivňují ceny bytů přímo. Další skupinou vlivů jsou tedy vlivy nehmotné, nepřímo ovlivňující ceny bytů a ty jsou důležitým faktorem při naší představě o bydlení.

Ve své práci se tedy budu zabývat nehmotnou částí ovlivňující ceny bytů v jednotlivých regionech. Zaměřila jsem se na sociologické vlivy, jakož nezaměstnanost a bezpečnost oblasti (kriminalita) a jejich působení na ceny bytů v jednotlivých lokalitách.

## **2. Literární řešerše**

### **2.1 Vymezení pojmů pro účely oceňování bytů**

#### **2.1.1 Byt**

Podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, se rozumí, že byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Byt se oceňuje podle § 8 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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, určený pro společné užívání domu.

Po změně zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákonem č. 303/2013 Sb., který reaguje na nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., je pojem byt a nebytový prostor vynechán a nahrazen jednotkou.

Jednotkou je tedy byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor, jako vymezená část domu, která je definována v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

#### **2.1.2 Příslušenství bytu**

Podle ČSN 73 4301/2004 (Obytné budovy) jsou příslušenstvím bytu prostory, které doplňují obytné místnosti a jsou určeny pro zajištění bytové komunikace, osobní hygieny, vaření a dalších funkcí, nutných pro trvalé užívání bytu.

Příslušenství bytu je podle § 510 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, kde je účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Lze tedy chápat, že příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému

užívání, se pro účely ocenění jednotky, započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu, jak uvádí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **2.1.3 Nebytový prostor**

Nebytovým prostorem se rozumí podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, že jsou to místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov a dále byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

### **2.1.4 Bytový dům**

Bytový dům je podle ČSN 73 4301/2004 (Obytné budovy) stavbou pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení; ve vztahu k pojmu "obytná budova" zahrnuje tento pojem stavby pro bydlení o čtyřech a více bytech, přístupných z domovní komunikace, se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

### **2.1.5 Společné části domu**

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

### **2.1.6 Obytná místnost**

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby uvádí, že obytná místnost je část bytu, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla je obytnou místností.

Pokud byt tvoří jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

### **2.1.7 Rozestavěný byt**

Rozestavěným bytem, jak vyplývá ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

## **2.2 Cena a hodnota**

Oceňování je činností, kdy je k určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je třeba přitom rozlišovat pojmy cena a hodnota (BRADÁČ, 2009).

ZAZVONIL (1996) ve své práci uvádí, že hodnota je obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený či realizovaný fakt, případně cena administrativně nařízená či regulovaná. Cena je spíše orientována k produkci či vlastnímu prodeji, ne k vyjednávání o směně. Hodnota se může, ale taky nemusí rovnat ceně, o hodnotě mohou být různé představy třeba z pohledu potencionálního poptávajícího a prodávajícího a až v procesu dalšího vyjednávání a okamžiku realizace tato představa vyústí do konkrétní ceny.

I někteří další autoři jako např. HÁLEK (2009) podotýkají, že cena je:

- skutečně zaplacená částka za majetek nebo službu,
- výrazem používaným pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou,
- je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími,
- nemusí být vždy veřejně známá.

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne ustanovením zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1 - 13, kdy cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná

podle zvláštního předpisu, a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, k jiným účelům než k prodeji.

Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu 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.

### **2.2.1 Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Při stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na tuto cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy:

- **mimořádné okolnosti trhu**, stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit,
- **osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího**, zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím,
- **zvláštní obliba**, zejména zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

### **2.2.2 Cena mimořádná**

Mimořádnou cenou se rozumí cena podle zákona 151/1997 Sb., do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, viz cena obvyklá.

### **2.2.3 Cena zjištěná**

Je cena stanovená podle cenového předpisu; dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Ministerstva financí ČR

(ocenění nemovitosti pro účel daně z převodu nemovitostí, pro zvláštní účely např. investiční fondy). Cena jednotky se podle této vyhlášky určí nákladovým způsobem, porovnávacím nebo výnosovým způsobem.

#### **2.2.4 Cena pořizovací**

Cena pořizovací se nejčastěji vyskytuje v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví v ustanovení § 25 odst. 4 písm. a) zákona č. 563/1991 Sb., je definována jako pořizovací cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

#### **2.2.5 Cena reprodukční pořizovací**

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení, uvádí HÁLEK (2009).

Hodnota je chápána HEŘMANEM (2005) jako ekonomický pojem a dále uvádí, že znalec určuje (až na výjimky – např. oceňování pro daňové účely) hodnotu věci či majetku, nikoliv jejich cenu. Cena nemovitosti je určena až trhem, konkrétně průnikem poptávky a nabídky. Úkolem znalce při oceňování hodnoty bytu je možné použít z možných oceňovacích způsobů takový, který umožní při znalosti konkrétních faktorů ovlivňující hodnotu majetku postihnout co možná nejlépe stav trhu a dalších okolností v době, ke které se ocenění provádí.

#### **2.2.6 Tržní hodnota**

Mezinárodní definici tržní hodnoty uvádí International Assest Valuation Standards Comittee, jako součást mezinárodních standardů (IVS - International Valuation Standards 1, 2003). Definuje jí jako odhadnutou částku, za kterou by se jako aktivum směňovalo k datu oceňování mezi potenciálním koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž každá strana by jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.

Navíc IVS zahrnují vysvětlení každého jednotlivého pojmu definice, aby se předcházelo nesprávnosti v určení tržní hodnoty. Zde podle KRABCE (2009) často nastává problém, kdy výsledek je vydáván za tržní hodnotu dle IVS, ačkoliv není doloženo splnění definičních podmínek dle International Valuation Standards, jejichž

současné splnění Standardy striktně vyžadují. V tomto případě se jedná o metodickou chybu oceňovatele, neboť jím odhadnutá jiná „tržní hodnota“ bez vazby na IVS, kdy pak uživateli ocenění není schopna interpretovat její skutečný význam.

Mezinárodní definice tržní hodnoty podle IVS není jediná. Existuje i alternativní definice tržní hodnoty, kterou zpracovala TEGoVA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) ve Standardu 4 v Evropských oceňovacích standardech 2000.

Tržní hodnota tedy představuje cenu, za kterou by mohl být podíl na majetku prodán rozumným způsobem, a to na základě smlouvy ke dni ocenění, za předpokladu:

- ochotného prodávajícího,
- rozumné období, ve kterém probíhalo jednání o prodeji a při vzetí v úvahu druhu majetku a podmínek na trhu,
- hodnota se nemění během tohoto období,
- majetek bude volně vystaven na trhu a bude mu učiněna rozumná publicita,
- nebude brát ohled na dodatečnou nabídku ze strany zvláštního kupujícího.

Shrneme-li tedy současné přístupy k definici tržní hodnoty, je shoda v tom, že reprezentují směnu mezi dvěma dobře informovanými subjekty, které jednají dobrovolně a je bezprostředně spjata s peněžitým tokem (KISLINGEROVÁ, 2001).

### **2.2.7 Reprodukční hodnota**

Tato hodnota bývá bohužel často nesprávně označována jako reprodukční pořizovací cena, ačkoliv uváděné definice deklarují, že se jedná se o hodnotu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění. Reprodukční hodnota není korigována o opotřebení a jde tedy spíše o určitý mezivýsledek při stanovování tržní hodnoty nemovitosti. V případě staveb se zajišťuje přesným, ale i značně pracným, a tedy drahým rozpočtováním celé stavby podle jednotlivých položek. Jistou formou zjednodušení rozpočtové metody je



metoda agregovaných položek, při níž dochází k oceňování skupin položek současně. Nejčastěji je však možné se setkat s metodou technicko - hospodářských ukazatelů (THU), kdy se vezme jedna měrná jednotka za celou stavbu a ta se ocení. Nejčastěji takto využívanou měrnou jednotkou za celou stavbu je 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, příp. 1 m<sup>2</sup> zastavěné podlahové plochy (HEŘMAN, 2005).

### **2.2.8 Porovnávací hodnota**

KOKOŠKA (2005) hovoří o tom, že pro účely zjištění obvyklé ceny je jednou ze základních metod porovnávací metoda, jejímž produktem je porovnávací hodnota. Porovnatelná hodnota se stává vedle výnosové hodnoty základním kamenem tržního oceňování.

### **2.2.9 Věcná hodnota**

Věcná hodnota je chápána jako reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, která je pak ve výsledku snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (HÁLEK, 2009).

## **2.3 Vývoj cenové nabídky bytů**

K vysokému nárůstu cen u všech typů nemovitostí došlo v období 1998 – 2002, jak vykazují údaje z daňových přiznání pro daň z převodu nemovitostí. Vysoký nárůst byl dosažen hlavně u cen bytů a to až více než 70 % a u bytových domů cena stoupla na dvojnásobek.

Cenový růst nemovitostí s důrazem na segment bytů pokračoval i v roce 2003, kdy vzrostly ceny bytů o 27%. Možné spekulace na další raketový růst cen nemovitostí po vstupu České republiky do EU se nepotvrdily, když na jaře ceny nemovitostí částečně korigovaly růst z roku 2003 a prvního čtvrtletí roku 2004 a poklesly zhruba o 5%.

Podle získaných dat od České národní banky (2007) ceny bytových nemovitostí opět začaly výrazně stoupat od roku 2005 až do roku 2008. Největší nárůst byl zaznamenán v roce 2007 a 2008, navzdory problémům na trzích s nemovitostmi v řadě vyspělých ekonomik. Vedle příznivé makroekonomické situace

hrály svoji roli také rekordní demografické charakteristiky. V rámci ČR docházelo ke sblížení cen mezi jednotlivými regiony i mezi jednotlivými typy nemovitostí. Nárůst cen nemovitostí se projevil i v nárůstu cen bytů ke mzdám a v poklesu výnosu z nájemného, který se dostal pod úroveň úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Z hlediska těchto ukazatelů se jako nejrizikovější region jevil Praha, ve které byla a je také největší intenzita bytové výstavby.

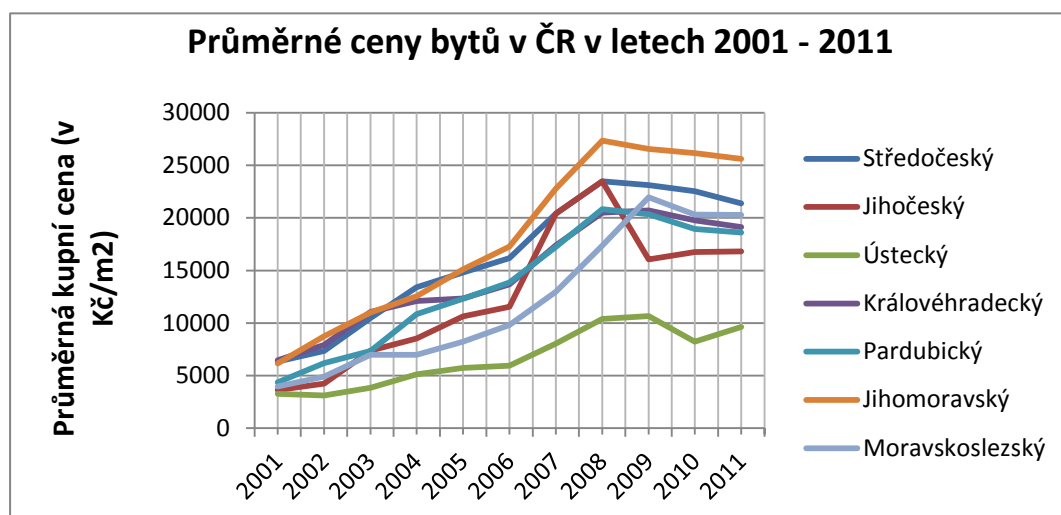
Až roku 2009 došlo k poklesu cen nemovitostí. Tento pokles se týkal především cen bytů, které ke konci 1. pololetí 2009 na základě cen převodu nemovitostí meziročně poklesly o 14 %. Spolu s obratem v cenách nemovitostí došlo také ke změnám ve struktuře cenového růstu napříč regiony. Zatímco v období rychlého růstu cen bytů tyto rostly v regionech rychleji než v Praze, v současnosti je tomu naopak. K největšímu meziročnímu poklesu došlo v regionech, které zaznamenaly největší nárůst cen (např. meziroční poklesy cen v Moravskoslezském kraji či Královéhradeckém cca o 20%), nižší cenové poklesy byly zaznamenány např. v Karlovarském či v Ústeckém kraji ([https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy/fs/FS\\_2009-2010/FS\\_2009-2010\\_trhy.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/FS_2009-2010/FS_2009-2010_trhy.pdf)).

V roce 2010 a 2011 pokračoval pokles cen bytů, i když mírnějšími tempy než v minulosti. Pokles cen byl kombinován s počtem poklesu nemovitostních transakcí a dalším zhoršením postupu nových bytů z rezidenčních developerských projektů. To se podílelo v nárůstu podílů úvěrů v selhání v sektoru developerů. Souběžně však docházelo ke zrychlování růstu hypotečních úvěrů, což může být indikací začínajícího oživení trhu. Klesaly především realizační ceny bytů, které jsou vůči svým maximům z konce roku 2008 nižší cca o 20%. ([https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy/fs/fs\\_2011-2012/fs\\_2011-2012\\_trhy\\_aktiv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/fs_2011-2012/fs_2011-2012_trhy_aktiv.pdf)).

Ceny obecně v dnešní době spíše stagnují. Dobře se prodávají menší investiční byty a domy na vesnicích do jednoho milionu. Závisí především na lokalitě. Některé byty v panelových domech mohou na ceně stále klesat, jiné lokality jsou tak žádané, že byty na prodej chybějí.

V České republice je rozptyl cen nemovitostí mezi jednotlivými regiony poměrně výrazný. Nejvyšších úrovní dosahují ceny v Praze (s odstupem pak

následuje Jihomoravský kraj – Brno a kraj Královéhradecký), nejnižší ceny jsou pak realizovány v Ústeckém kraji. Ve většině oblastí jsou nabídkové ceny nemovitostí dle předpokladů vyšší než skutečné ceny převodů, přičemž se tyto rozdíly pohybují od 30 – 60 % nabídkových cen. Výjimkou jsou ceny v Praze a Moravskoslezském kraji ([http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2004/FS\\_2004\\_3.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2004/FS_2004_3.pdf)).



Graf č. 1: Průměrné ceny bytů v ČR

Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

## 2.4 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti s důrazem na segment byty

Jednotlivé nemovitosti jsou většinou jedinečné, neopakovatelné a liší se v mnoha ohledech. Výsledná cena je u většiny faktorů ovlivněna jednotlivými charakteristikami konkrétní nemovitosti. Hovoříme o tzv. cenotvorných faktorech nebo-li o faktorech ovlivňující cenu majetku (HEŘMAN, 2005).

Při oceňování bytů lze rozdělit tyto faktory do tří skupin:

- Faktory týkající se lokality bytu
- Faktory působící na konkrétní byt
- Ekonomické faktory

### 2.4.1 Faktory týkající se lokality bytu

Lokalita má velmi podstatný vliv na cenu bytu. Je zde velice důležitá tvorba dlouhodobého povědomí u lidí o předmětném území. Pokud lokalita nese dobré jméno oblasti, tak jsou výrazně ceny bytů vyšší, než když je tomu naopak.

Do této skupiny lze zahrnout veškeré kvalitativní interakce bytu vůči lokalitě (KULIL, 2012):

- Vlivy bezprostředního okolí – kvalita občanské vybavenosti (kultura, zdravotnictví, sport, vzdělávání apod.).
- Vlivy vzdálené - sociologické vlivy včetně nezaměstnanosti, ekonomika oblasti.
- Vlivy regionální - průmyslové oblasti, lokality v chráněných krajinných územích, zemědělské oblasti, klimatické podmínky atd.).
- Vlivy technického okolí – infrastruktura, možnost napojení na inženýrské sítě.
- Vlivy bezpečnostní - kriminalita v oblasti, hlučnost, poddolované území, povodně
- Vlivy rekreační – možnost cestovního ruchu, lázně apod.

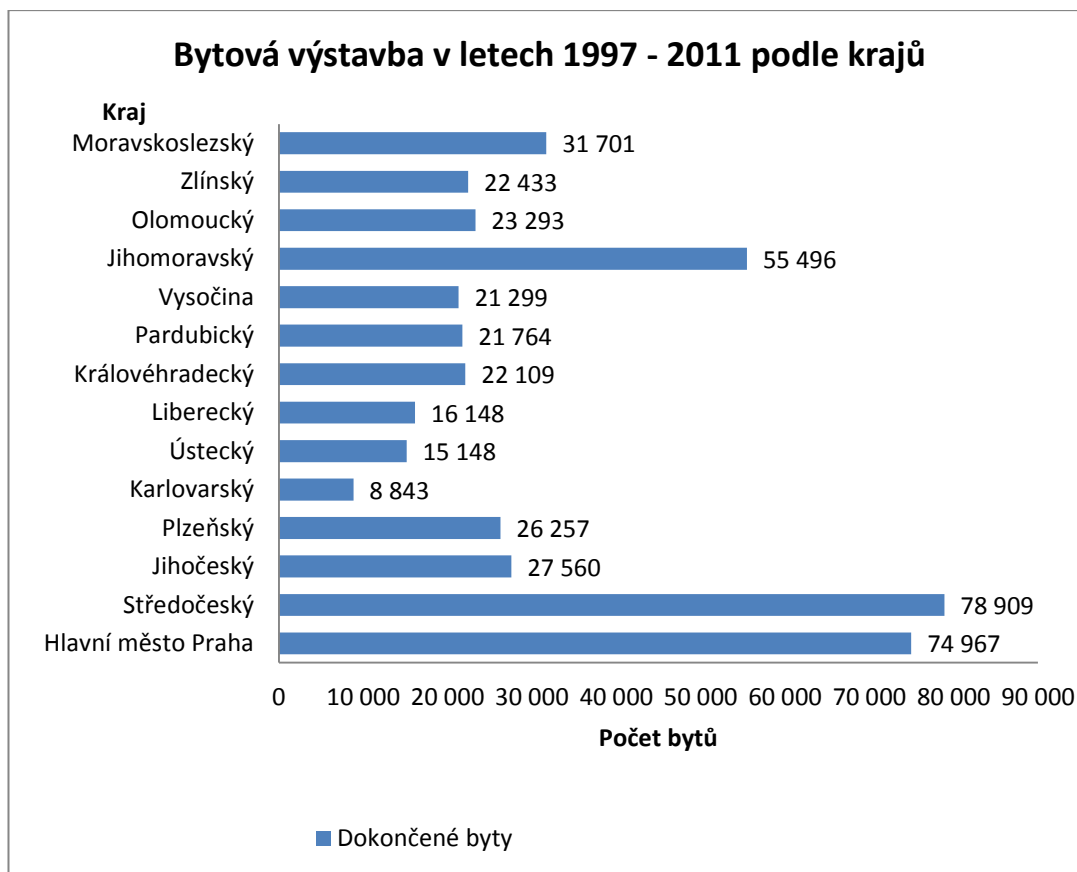
Lokalita nemovitosti je velmi důležitým faktorem ceny i cenového zhodnocení (budoucího růstu ceny) nemovitosti. Pokud je například nabídka nových bytů v nějaké lokalitě omezena díky vymezení územního plánu nebo přírodní překážkou, můžeme docházet k velmi specifickému lokálnímu trhu. V opačném případě, degradace městské čtvrti nebo venkovské obce bude mít zásadní vliv na ceny všech zde ležících nemovitostí. Úžasná a výborně udržovaná vila uprostřed městského ghetta nebo poblíž továrny vypouštějící zdraví škodlivé emise, může mít stejnou hodnotu jako chátrající statek v jižních Čechách (LUX A KOL., 2011). Proto je poloha natolik významným faktorem ceny, že fyzické vlastnosti území mohou být podružné a v ceněných lokalitách zcela ustupují do pozadí (<http://www.remaxpro.cz/co-ma-vliv-na-cenu-bytu/683>).

Podle ŽÍTKA A KOL. (2004), ovlivňuje poloha cenu bytu ve třech úrovních:

- úroveň makropolohy (regionální) – zde se uplatňuje mj. poloha vůči hlavním centrům regionu, sociální a ekonomický profil regionu a města, jeho dostupnost, kvalita životního prostředí regionu a města, napojení infrastruktury vyšších řádů,
- úroveň mezopolohy (sídelní) – poloha v rámci sídla, dostupnost jeho centra a dalších důležitých míst, charakter zóny, ve které se byt nachází,
- úroveň mikropolohy – poloha bytu v zóně, dostupnost (veřejné) dopravy, možnost parkování, dostupnost vybavení (obchody, pošta, škola), kvalita prostředí (veřejné plochy, sociální status území), vlastnosti bytu (velikost, orientace ke světovým stranám, proporce bytu, stáří, poloha v bytové jednotce).

Speciální kategorií v závislosti lokality na cenách bytů je střed Prahy, kde si majitelé mohou cenu opravdu určit. Dalším specifikum jsou byty v lázeňském a turisticky oblíbeném městě. Ceny bytů v menších městech a na venkově závisí opět na lokalitě. Rozhoduje, zda - li je to oblast, která má lidem co nabídnout, či odlehlý kout, z něhož se musí za vším dojíždět. Záleží i na tom jaký má lokalita charakter – byty na velkém panelákovém sídlišti budou mít nižší cenu než ve čtvrti se starší cihlovou zástavbou.

V územním členění se dlouhodobě nejvíce bytů staví v okolí velkých měst, zejména v okolí Prahy a ve Středočeském kraji. Nejméně bytů se staví v kraji Karlovarském. Nejméně bytů v poměru k počtu obyvatel se staví v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.



Graf č. 2: Bytová výstavba v ČR

Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

#### 2.4.2 Ekonomické vlivy

Bydlení je v dnešní době založené na tržním hospodářství, kde převažující nabídka nad poptávkou krátkodobě ceny snižuje a naopak převažující poptávka nad nabídkou krátkodobě ceny zvyšuje. Tento trh je na straně nabídky a poptávky velmi kompetitivní. Konkurence v bytovém developmentu a i ve stavebnictví je na českém trhu poměrně rozsáhlá (LUX A KOL., 2011). Aktuální tržní cenu bytu, která by odrážela aktuální stav poptávky a nabídky na trhu, je obtížné odhadnout a to ještě obtížněji pokud je byt či dům specifický.

Podle ekonomů GREEN and MALPEZZI (2003), poptávku po bydlení řídí demografická situace a příjmy domácností. V mnoha studiích se implicitně nebo explicitně předpokládá, že demografie primárně určuje počty domácností a tím ovlivňuje poptávku po bydlení, zatímco příjmy domácností určují velikost a kvalitu poptávaných bytů.

Pokud se tedy poptávající rozhodnou bydlet ve vlastním a ne v nájmu, důležitým aspektem je výše úrokové míry (LUX A KOL., 2011). V posledních letech byl zaznamenán snadný přístup obyvatelstva k úvěrům a to vedlo k vyššímu růstu cen nemovitostí. Vazba mezi cenami nemovitostí a hypotečními úvěry je zřejmá jak z vývoje obou veličin v čase, tak k rozložení výše hypotečních úvěrů do jednotlivých regionů. V regionech s větší průměrně poskytnutou hypotékou je rovněž vyšší cena bytů

[https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/FS\\_2009-2010/FS\\_2009-2010\\_trhy.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/FS_2009-2010/FS_2009-2010_trhy.pdf).

Řada domácností se díky těmto dostupným hypotékám na bydlení dostává do dluhové pasti. Pokud by ceny nemovitosti rostly v porovnání s příjmy domácností příliš rychle, mohlo by dojít k jejich předlužení a případný pokles cen by pak mohl mít negativní dopady do spotřeby a do schopnosti domácností splácet jejich závazky, jak uvádí Česká národní banka (2007). Díky těmto aspektům by v dohledné době mohl začít vzrůstat počet nucených prodejů zastavených nemovitostí, což by samozřejmě mělo za následek pokles jejich cen (HEŘMAN, 2005).

Český statistický úřad (2013) uvádí, že ceny nemovitostí velmi silně ovlivňuje trh práce. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty a rodinné domy prodávají za vyšší ceny. Například v Praze se byty prodávaly za 46 000 Kč/m<sup>2</sup>, v Brně za 31 800 Kč/m<sup>2</sup>, v Hradci Králové za 26 000 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak v Ústeckém a Moravskoslezském kraji byly ceny nemovitostí ve srovnání s ostatními kraji nižší: v Ostravě 16 700 Kč/m<sup>2</sup>, Ústí nad Labem 11 800 Kč/m<sup>2</sup>. Uvedené údaje představují průměr cen v letech 2009–2011.

Na straně nabídky rozhoduje v dlouhém období zejména relace mezi aktuální cenou existujících bytů a náklady na pořízení nových bytů. Růst cen stávajících bytů nebo pokles stavebních nákladů jsou schopny za určitých podmínek zvýšit nabídku bytů oživením bytové výstavby (LUX A KOL., 2011).

Byty, ať již v osobním vlastnictví či družstevní nebo státní se v posledních letech stávají předmětem obchodování. Jejich ceny jsou determinovány nejen cenotvornými faktory, ale potažmo celkovou situací na trhu bydlení. Hodnota, resp. cena bytu jsou ovlivněny strukturou daného segmentu trhu (HEŘMAN, 2005).

## **2.4.5 Faktory působící na konkrétní byt**

Tyto faktory se soustřeďují na architektonické ztvárnění nemovitosti. Každý potenciační kupující má jinou představu o vzhledu bytu, velikosti, stáří, v jakém podlaží je byt umístěn, zda-li se v nemovitosti nachází výtah, orientace bytu apod.

### **2.4.5.1 Velikost bytu**

Největší zájem je v dnešní době o malé byty, neboť na ně dosáhnou i méně bohaté vrstvy obyvatel, což zvyšuje cenu za metr čtvereční. Na metr čtvereční jsou kvůli tomuto zájmu tyto byty nejdražší. Ve srovnání s velkým bytem 4+1 je to rozdíl poměrně značný. Na velký byt, který může stát i několik milionů, má finance méně lidí a není o ně takový zájem (DÖRFL A KOL., 2009).

Nejvíce jsou poptávané byty jednopokojové a dvoupokojové s příslušenstvím, které jsou využívány jako tzv. „startovací“ bydlení nebo jako investice a až nakonec byty 3+1 a větší.

### **2.4.5.2 Vliv stáří a stav bytu**

Ustanovení § 2 písm. c) vyhlášky č. 3/2008 Sb. uvádí, že stáří stavby je dáno počtem let, které uplynuly od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří do roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.

Skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, je vyjádřena pojmem opotřebení stavby. Pro jeho výpočet se používá řada metod, z nichž některé jsou klasické, dlouhodobě u nás i ve světě používané, jiné jsou novější, zpravidla podrobnější, přitom ovšem pracnější. Použitá metoda by měla odpovídat stupni degradace konstrukce stavby, přitom vyjadřovat i stav eventuálně provedených větších oprav a modernizací. Problematickým bývá vyjádření údržby (BRADÁČ A KOL., 1999).



### **2.4.5.3 Stav domu**

Cenu bytu ovlivňuje i stav domu. Byty nacházející se v cihlových domech bývají až o 30 % dražší než v panelových. Vzhledem k pokračující mohutné výstavbě nových cihlových bytových domů se očekává pokles zejména starší bytové zástavby v panelových domech. Cena těchto bytů klesá a s rostoucími možnostmi nového, kvalitnějšího bydlení za relativně dostupné ceny se očekává, že pokles bude dále pokračovat i proto, že kvalita bydlení v panelových domech v současné době stále více neodpovídá ceně, za kterou se prodávají. (ZAZVONIL, 1996).

### **2.4.5.4 Typ vlastnictví**

Byty jsou předmětem různých typů vlastnictví. Od vlastnictví státního (zpravidla služební byty státních zaměstnanců, vojáků, policie, apod.), k vlastnictví družstevnímu (bytová družstva a družstva vlastníků bytů), obecnímu (byty ve vlastnictví obce) až po vlastnictví fyzických nebo právnických osob. Mezi tyto druhy vlastnictví patří i přirozeně i nájemní užívání bytů, které jsou ve vlastnictví vlastníků např. rodinných domů apod. Do této různorodosti vlastnických vztahů zapadá i častá kombinace různých typů vlastnictví, především např. kombinace nájmu a různých vlastnictví pozemků a vlastnictví k bytům (KOKOŠKA, 2000).

Největším vlastníkem bytů jako součástí domů za minulého režimu byl stát, který je jednorázově převedl na obce, které jsou nyní největším vlastníkem. Správa bytového fondu, zejména fondu neudržovaného, zastaralého a často devastovaného, je velmi složitá a zejména finančně náročná, a proto se obce snaží převést vlastnictví na jednotlivé uživatele bytů, a tak hovoříme o druhé vlně privatizace (LUX,2002).

## **2.5 Základní metody oceňování bytů**

### **2.5.1 Nákladová metoda**

DÖRFL A KOL. (2009) hovoří o nákladové metodě jako o metodě věcné hodnoty. Na nákladovém přístupu je založeno oceňování podle cenového předpisu (administrativní cena). Uplatňuje se u oceňování bytu při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody při pojistné události a pochopitelně při oceňování na tržních principech.

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou a v porovnání nákladů na realizaci obdobných a podobných nemovitostí s těmi, které jsou oceňovány.

Algoritmus výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou ( DÖRFL A KOL., 2009):

- Popis majetku (nález)
- Výpočet obestavěného prostoru
- Stanovení typu objektu
- Výpočet reprodukční ceny
- Standard stavby
- Životnost
- Opotřebení
- Funkční nedostatky
- Ekonomické nedostatky

### **2.5.2 Výnosová metoda**

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 odst. 3 písm. b) vychází výnosový způsob, z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo

z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektů. Dosažené hrubé nájemné se zde sníží o náklady na jeho dosažení - zejména daň z nemovitosti, živelné a odpovědnostní pojištění, náklady na údržbu a opravy (BRADÁČ A KOL., 2004). Výnos je stanovován z nájemného pouze za předpokladu, že vlastník nemovitost postavil, nebo koupil proto, aby do ní uložil peníze. Neváže se proto výnos na podnikatelskou činnost provozovanou nemovitostí nájemcem (NAJVÁRKOVÁ, 2001).

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu, tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování do kapitálu (NAJVÁRKOVÁ, 2001):

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos}}{\text{úrok.míra kapitalizace}} \times 100 (\%)$$

Úrokovou míru kapitalizace lze odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování.

ZAZVONIL (1996) hovoří v této souvislosti o tom, že výnos, a z něj odvozená výnosová hodnota nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Dále uvádí, že je nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

#### **2.5.4 Porovnávací metoda**

Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; jejím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci, vychází z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách.

Porovnání nemovitostí lze chápat podle BRADÁČE (2009) jako:

- přímé - přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí
- nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost (etalon)a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná

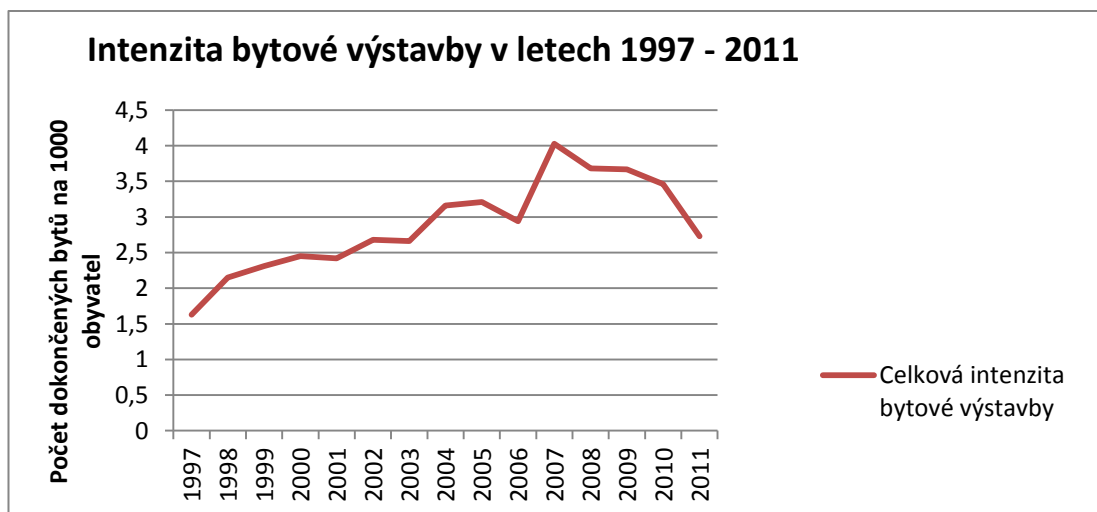
#### **2.6 Vývoj nemovitostí s důrazem na segment byty**

Podle statistického úřadu rok 1989 představoval výrazný mezník ve vývoji české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje. Ukončení státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Na samotné dno, pomineme-li ovšem první poválečná léta až do roku 1948, klesla dokončená bytová výstavba podle údajů Českého statistického úřadu v roce 1995, kdy bylo v republikovém úhrnu postaveno jen 12 998 bytů, což představovalo 1,26 dokončených bytů na 1000 obyvatel. Teprve počínaje rokem 1996 dochází k mírnému oživení bytové výstavby. V dalších letech pak docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů. Tento nárůst pokračoval až s malými výjimkami až do roku 2007, kdy bylo dokončeno 41 649 bytů (4,03 bytu na 1000 obyvatel), což zároveň představovalo nejvyšší počet za posledních 20 let. K takovému rozmachu bytové výstavby v roce 2007 však do značné míry došlo zásluhou přijetí zákona o zvýšení dani z přidané hodnoty od roku 2008, což podstatně urychlilo dokončovací práce na stavbách, ještě za příznivější cenu. Že se jednalo o mimořádný skokový výkyv, ukázaly hned další roky (2008-2010), kdy bylo zkolaudováno 38 380 bytů v roce 2008, 38 473 bytů v roce 2009, 36 442 bytů v roce 2010 a pouze 28 630 v roce 2011, což je cca o 13 tis. bytů méně ve

srovnání s rokem 2007. Na počet dokončených bytů v roce 2010 už měla částečně vliv ekonomická krize, která se výrazně projevila na konci roku 2008, rok 2011 pak zaznamenal výrazný propad v dokončované výstavbě bytů.

HEŘMAN (2005) ve své publikaci poukazuje na gradaci ve výstavbě bytů v bytových domech a stavbě rodinných domů. Naopak uvádí, že klesá zájem o byty ve vestavbách, přístavbách a nástavbách i výstavba bytů v domech s pečovatelskou službou. Dále konstatuje, že je stále více preferováno bydlení v rodinných domech na úkor bytů. V minulosti lidé odcházeli z vesnic do měst, dnes je tomu opačně. Lidé opouštějí města, stěhují se do jejich blízkého okolí a vesnic a dojíždějí do práce. Vliv na toto chování má i demografický vývoj. Silné populační ročníky ze 70. let se dostávají do fáze životního cyklu, kdy je vlastní bydlení prioritou.

V územním členění se dlouhodobě nejvíce bytů staví v okolí velkých měst, zejména v okolí Prahy a ve Středočeském kraji. Nejméně bytů se staví v kraji Karlovarském. Nejméně bytů k poměru k počtu obyvatel se staví v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.



Graf č. 3: Intenzita bytové výstavby

Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 3. Metodika a cíle

Cílem mé diplomové práce je zmapování rozptylu cenových nabídek bytů dle jednotlivých krajů v České republice a zjištění závislosti mezi těmito cenami a charakterem lokality, v níž se nacházejí.

Jelikož se na trhu bydlení nacházejí různé typy bytů, rozhodla jsem se zaměřit na velikost bytů, o které je v poslední době největší zájem. Zvolila jsem tedy standardní byt 2+1 s podlahovou plochou 60 m<sup>2</sup>, 1. kategorie, po rekonstrukci. Standardní byt jsem umístila do okrajové části města v panelovém sídlišti.

Zvolila jsem si správné vymezení České republiky podle jednotlivých krajů, tedy územních jednotek a následně podle okresů. Vynechala jsem Hlavní město Prahu, protože vývoj cen je u ní zcela specifický. Každý kraj jsem zanalyzovala a vyzdvihla jeho charakteristické vlastnosti. Dále jsem se zaměřila na faktory týkající se lokality bytu a to především na vlivy vzdálené - nezaměstnanost a vlivy bezpečnostní - kriminalita. V poslední řadě jsem z dat jednotlivých realitních kanceláří (Sreality, Reality Idnes, M+M Reality, Annonce, Remax) vyhledávala podle mnou nastavených parametrů zvolený standardní byt pro každý okres. Tyto data jsem zpracovávala v programu Excel, kde jsem vytvořila přehledné tabulkové a grafové výstupy.

Podíl nezaměstnanosti v jednotlivých krajích a jeho okresech jsem čerpala z dat Českého statistického úřadu a Ministerstva práce a sociálních věcí ČR. Ze zjištěných dat jsem vypracovala grafy s komentáři a uvedla míru nezaměstnanosti v jednotlivých okresech.

Při stanovení bezpečnostních vlivů (kriminalita v oblasti), jsem vypracovala mapy pro každý kraj a jeho okresy s komentáři. Data jsem čerpala z webu [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz), kterou publikuje Policie ČR.

Vliv nezaměstnanosti a kriminality na cenu bytu v okresech a krajích ČR jsem statisticky zhodnotila metodou regrese a korelace v programu Excel, kde bylo prokázáno, že vliv obou faktorů je statisticky významný a přímo tedy ovlivňuje cenu standardního bytu. Výsledky jsou patrné v grafu č. 27 a 28.

## 4. Vlastní práce

### 4.1 Jihočeský kraj

#### 4.1.1 Charakteristika kraje

Jihočeský kraj je charakterizován především jako zemědělská oblast s rozvinutým rybníkářstvím a lesnictvím. Průmysl se zde rozvinul až v průběhu minulého století. Kraj je geograficky vnímán jako uzavřený celek, jehož jádro tvoří jihočeská kotlina. Jihozápad kraje lemuje Národní park Šumava, na severozápadě se nachází výběžky Brd, sever je tvořen Středočeskou žulovou vrchovinou, na východě Českomoravskou vrchovinou a na jihovýchodě Novohradskými horami. V jihočeské kotlině se rozkládají dvě pánve, a to Českobudějovická a Třeboňská.

Jihočeský kraj patří v rámci České republiky mezi málo urbanizovaná území, což se odráží i v nejmenší hustotě zalidnění z celé České republiky (63 obyvatel/km<sup>2</sup>). Z jeho sedmi okresů má největší hustotu obyvatelstva okres České Budějovice, kde žije téměř 30 % obyvatel kraje.

Zahrnuje území sedmi okresů, a to České Budějovice, dále okres Tábor (102,768 tis. obyvatel), Jindřichův Hradec (92,427 tis. obyvatel), Strakonice (70,765 tis. obyvatel), Písek (70,406 tis. obyvatel), Český Krumlov (61,3 tis.) a v poslední řadě Prachatice (51,081 tis. obyvatel).

Zemědělství v kraji je zaměřeno na rostlinnou výrobu v podobě pěstování obilovin, olejnin a píce, významná je též produkce brambor. V živočišné výrobě se jedná především o chov prasat a skotu. Při celkové sumarizaci se zde vytváří zhruba 10 až 11 % zemědělské produkce celé republiky. Rybníkářství má v kraji dlouholetou tradici. Celková plocha chovných rybníků se pohybuje kolem 25 000 ha. Vytváří se v nich polovina produkce ryb České republiky a významný je také podíl chovu vodní drůbeže (kachen a husí).

Průmyslová výroba je koncentrována především v českobudějovické aglomeraci, výraznější podíl průmyslu je i v okresech Tábor a Strakonice. V České republice však kraj nemá rozhodující vliv na průmysl. Podíl na tržbách průmyslových podniků ČR v roce 2012 činil 3,8 %. Z odvětvového hlediska převažuje zpracovatelský průmysl, v jeho rámci pak výroba motorových vozidel

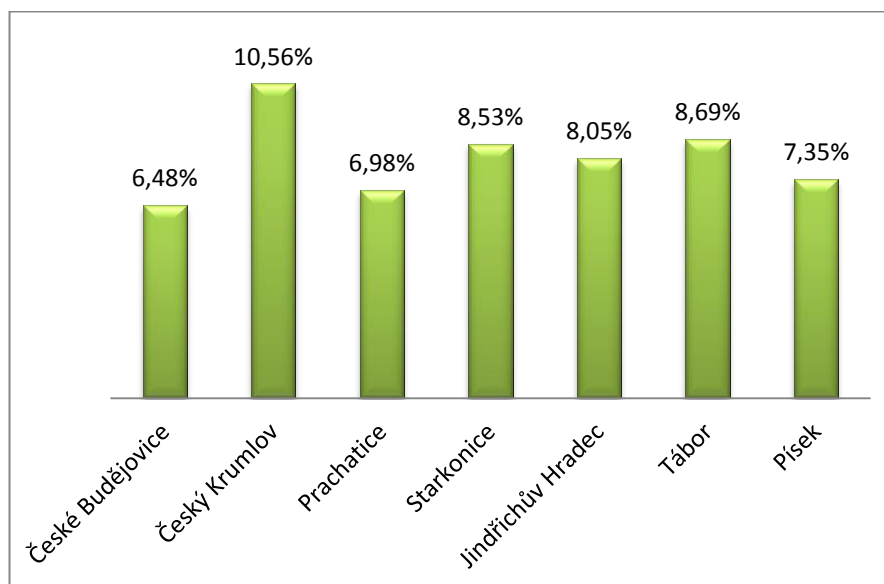
(kromě motocyklů), přívěsů a návěsů a výroba potravinářských výrobků. Stavební podniky v kraji se na produkci v ČR podílely 6,9 %; zajišťují především práce na inženýrských stavbách.

Podle výběrových šetření pracovních sil je v hospodářství kraje zaměstnáno 295 tis. osob, z toho 28 % v průmyslu, 13 % v obchodu a opravách spotřebního zboží, 11 % ve stavebnictví.

#### 4.2.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Situace na trhu práce se v Jihočeském kraji velice zhoršila. Míra nezaměstnanosti v Jihočeském kraji dosahovala rekordních 7,82 % k lednu letošního roku 2014. Míra nezaměstnanosti bývá v hlavních krajských městech menší, což potvrzují i České Budějovice, které si udržují nejmenší procento nezaměstnaných v kraji. Souvisí s tím mnoho aspektů, jakož i výstavba nových bytů, kde obyvatelé mají velkou možnost výběru bydlení dle jejich finančních prostředků.

Graf č. 4: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje



Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)



### 4.2.3 Bezpečnost lokality - kriminalita

V rámci Jihočeského kraje si můžeme povšimnout velkých rozdílů z hlediska kriminální činnosti. Nejmenší bezpečnost je v Českých Budějovicích, kde za rok 2013 bylo spácháno 5 701 trestných činů a z toho více než polovina konfliktů proběhla v centru města. Index kriminality ukazuje, že v územních obvodech jako Písek, Strakonice a Český Krumlov bylo spácháno o 3 000 méně trestných činů než v Českých Budějovicích. V okresech Prachatice, Tábor a Jindřichův Hradec bylo nejméně ohroženo soukromí obyvatel a jejich bezpečnost.

Mapa č. 1: Přehled bezpečnostních vlivů v okresech Jihočeského kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

#### 4.2.2 Nabídková cena bytů

Ceny bytů v Jihočeském kraji se od roku 2009 příliš nezměnily. Nabídková cena standardního bytu se v kraji pohybuje mezi 15 tis. a 16 tis. za m<sup>2</sup>, což v celorepublikovém srovnání znamená dobrou pozici. Oproti tomu stavební aktivita klesla. Pokles zaznamenaly i ostatní kraje z důvodu hospodářské krize.

Za rok 2013 byla zahájena výstavba 1 481 bytů a dokončeno (tj. zkolaudováno) bylo 1 312 nových bytů. U bytové výstavby dlouhodobě převládají byty v nových rodinných domech, kdy jejich podíl na zahájených bytech se mírně snížil na 63 % a v dokončených bytech se zvýšil téměř na 82 %. Druhou nejpočetnější kategorií jsou byty v nových bytových domech. V porovnání se stejným obdobím minulého roku zahajování výstavby zaznamenalo nárůst, takže se na celkovém počtu v kraji zahájených bytů podílejí 15 %. Naproti tomu dokončeno jich bylo podstatně méně, jejich podíl na dokončených bytech představoval 6 %.

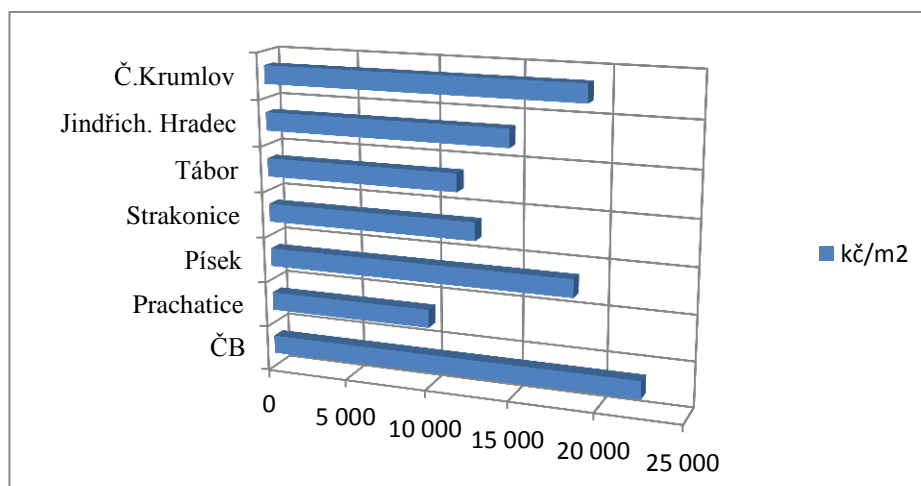
Z vnitroregionálního pohledu je nejvyšší nabídková cena za standardní byt v Českobudějovickém regionu. Průměrná cena se pohybuje okolo 22 tis. za m<sup>2</sup>, což vychází, že za standardní byt zaplatíme zhruba 1 300 000 Kč. Tomu odpovídá i počet zahájených bytů, který dosahuje také maxima. Okres České Budějovice v porovnání s ostatními Jihočeskými okresy dosáhl vlivem rostoucího počtu zahájených bytů, víc než dvojnásobnou intenzitu zahajování bytové výstavby; na tisíc obyvatel bylo zahájeno 3,2 bytu. Oproti tomu je intenzita dokončování bytů v českobudějovickém okrese (vlivem poklesu počtu zkolaudovaných bytů) podstatně nižší – v přepočtu na tisíc obyvatel bylo dokončeno 1,7 bytu. Okres Jindřichův Hradec je jediný, kde převyšuje dokončení bytů nad zahájením.

V okresech Písek a Český Krumlov dosahuje nabídková cena téměř 20 tis. za m<sup>2</sup>. Nejlevnější standardní byty se nacházejí v Prachatickém okrese a to za 9 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 1: Přehled nabídkových cen bytů v Jihočeském kraji

Jihočeský kraj							
okres	České Budějovice	Prachatice	Písek	Strakonice	Tábor	Jindřichův Hradec	Český Krumlov
1	1 099 000	890 000	1 248 000	750 000	795 000	650 000	1 200 000
2	1 660 000	560 000	980 000	699 000	683 000	860 000	950 000
3	1 275 000	800 000	1 150 000	790 000	850 000	1 599 000	1 590 000
4	1 495 000	590 000	1 260 000	800 000	467 000	750 000	1 245 000
5	1 160 000	340 000	990 000	699 000	760 000	620 000	1 099 000
6	1 390 000	400 000	1 030 000	864 000	660 000	830 000	799 000
<b>Průměr Kč</b>	<b>1 346 500</b>	<b>596 667</b>	<b>1 109 667</b>	<b>767 000</b>	<b>702 500</b>	<b>884 833</b>	<b>1 147 167</b>
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>22 442</b>	<b>9 944</b>	<b>18 494</b>	<b>12 783</b>	<b>11 708</b>	<b>14 747</b>	<b>19 119</b>

Graf.č. 5: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Jihočeského kraje



## 4.2 Plzeňský kraj

### 4.2.1 Charakteristika kraje

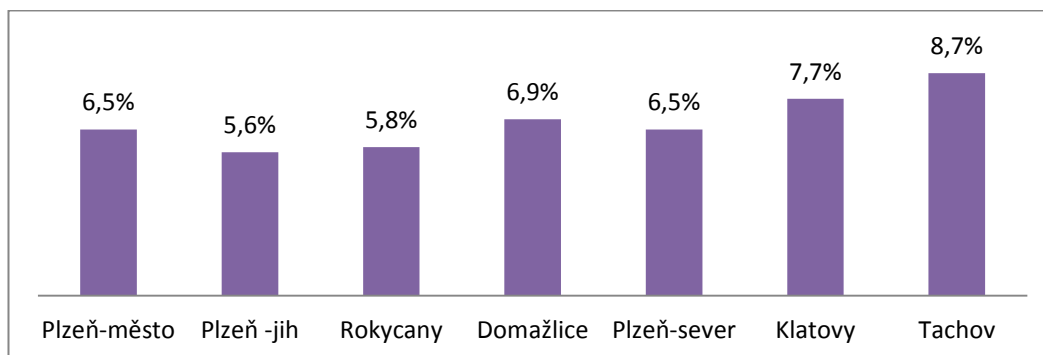
Plzeňský kraj se nachází v jihozápadní části České republiky. Díky své rozloze je třetím největším krajem, ale podle počtu obyvatel se staví až na deváté místo v České republice. Je složen ze sedmi okresů a to Domažlice, Klatovy, Plzeň-město, Plzeň-jih, Plzeň-sever, Rokycany a Tachov, které jsou od sebe velice odlišné svým krajinným rázem, ekonomickým potenciálem a hustotou osídlení.

Průmysl v kraji se soustřeďuje zejména do střední části (oblast okolo Plzně). Převážně se zde nacházejí zásoby černého uhlí, stavební kámen, vápenec, žáruvzdorné a keramické jíly. Pro zemědělství v kraji jsou celkem příznivé podmínky. Zemědělská půda tvoří cca 50,2 % celkové rozlohy kraje (z toho podíl orné půdy 67,9 %). Kraj má i dostatečný podíl přírodních zdrojů dřeva. Zalesněná plocha pokrývá 39,7 % (zejména vlivem lesnatých ploch Šumavy, Českého lesa a Brdské vrchoviny). Z celkového objemu těžby jehličnatého dřeva je Plzeňský kraj na druhém místě v ČR.

### 4.2.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Plzeňský kraj dosáhl druhého nejnižšího podílu nezaměstnaných osob v České republice. Podíl nezaměstnaných osob činil k roku 2014 v Plzeňském kraji 6,77 %. V okresech Plzeňského kraje dosahovaly nižšího podílu nezaměstnaných osob okresy: Plzeň-jih (5,6 %), Rokycany (5,8 %) a Plzeň-sever (6,5 %), naopak nejvyššího podílu nezaměstnaných osob okresy Tachov (8,7 %) a Domažlice (6,9%).

Graf č. 6: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Plzeňského kraje

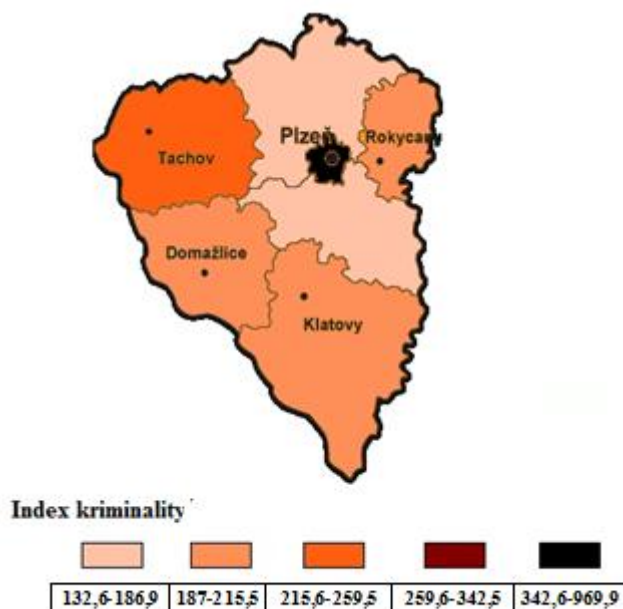


Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 4.2.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Z celkového pohledu se jihozápad Čech jeví jako klidnější lokalita. Pokud se, ale zaměříme na jednotlivé okresy, zjistíme, že nejméně bezpečnou lokalitou je Plzeňský okres a převážně jeho centrum. V sousedících okresech je už míra kriminality rapidně menší. Konfliktní obyvatelstvo můžeme najít ve větší míře na Klatovsku, kde přetrvává opakované porušování domovní svobody.

Mapa č. 2: Přehled bezpečnostních vlivů v okresech Plzeňského kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

#### 4.2.4 Nabídková cena bytů

Plzeňský kraj patří mezi kraje s vyšší průměrnou cenou bytu. Standardní byt se zde dá pořídit za cenu okolo 1 mil. Kč. Z níže uvedených výsledků je patrné, že bytová výstavba se soustřeďuje v zázemí krajského města Plzně. Důvodem není jenom snadná dostupnost do centra, ale i levnější pozemky na venkově a zvláště lepší životní prostředí. Nejdražší byty, jak můžeme vidět v grafu č.7, se nacházejí v okrese Plzeň-město, kde se vyskytují ceny bytu za m<sup>2</sup> okolo 23 300 Kč. Klatovy vykazují vyšší cenu za m<sup>2</sup> a to cca 20 tis. Kč.

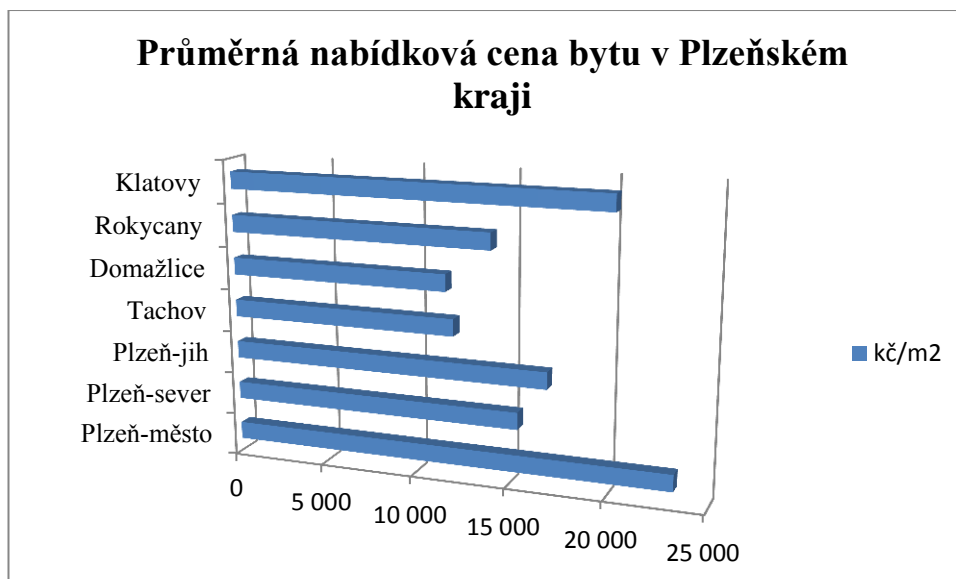
I ve stavební činnosti je tento kraj velice produktivní. Za rok 2013 a 2012 bylo vystavěno a dostavěno přibližně stejně bytů a to okolo 1400.

Tak jako je kraj rozdílný v krajinných charakteristikách mezi okresy, tak jsou zde i velké cenové rozdíly. V kontrastu je na tom nejhůře okres Domažlice, kde regionální ekonomika umožňuje koupit bytu již za 11 600 Kč/m<sup>2</sup> a bytová výstavba není také velkého měřítka.

Tab. č. 2: Přehled nabídkových cen bytů v Plzeňském kraji

Plzeňský							
Okres	Plzeň-město	Plzeň-sever	Plzeň-jih	Tachov	Domažlice	Rokycany	Klatovy
1	1 299 000	830 000	900 000	840 000	939 000	850 000	1 299 000
2	1 390 000	750 000	1 200 000	720 000	649 000	1 000 000	850 000
3	1 320 000	1 340 000	910 000	750 000	725 000	710 000	1 350 000
4	1 300 000	730 000	890 000	499 000	649 000	1 018 500	920 000
5	1 290 000	860 000	950 000	699 000	450 000	798 000	1 500 000
6	1 800 000	1 050 000	1 250 000	840 000	789 000	675 000	1 350 000
<b>Průměr Kč</b>	<b>1 399 833</b>	<b>926 667</b>	<b>1 016 667</b>	<b>724 667</b>	<b>700 167</b>	<b>841 917</b>	<b>1 211 500</b>
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>23 331</b>	<b>15 444</b>	<b>16 944</b>	<b>12 078</b>	<b>11 669</b>	<b>14 032</b>	<b>20 192</b>

Graf č. 7: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Plzeňského kraje



### 4.3 Karlovarský kraj

#### 4.3.1 Charakteristika kraje

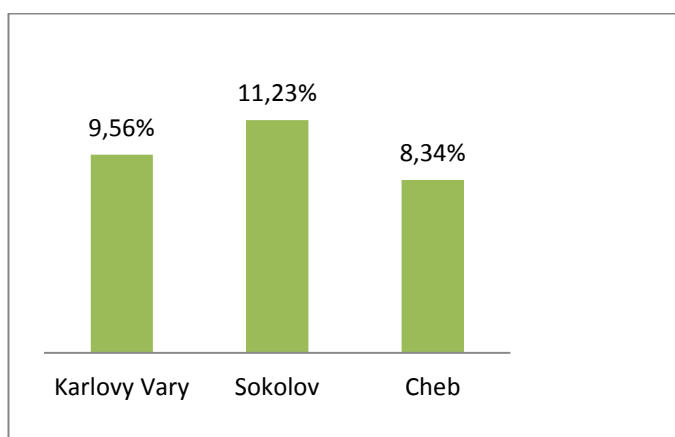
Karlovarský kraj je známý především díky svému lázeňství. Nachází se zde nejproslulejší lázně Karlovy Vary, Františkovi lázně, Mariánské lázně a Jáchymov. Kraj je bohatý nejen na léčivé prameny, ale také i na minerální vody. Z dalších přírodních zdrojů jsou podstatné zásoby hnědého uhlí na Sokolovsku a dále keramické jíly, které se zasloužily o vysoký počet výroben porcelánu téměř po celém území kraje. Význačné pro svůj růžový porcelán je město Chodov, odkud se porcelán vyváží do celého světa. Nejvýznamnějším odvětvím je pro tento kraj ale cestovní ruch. Díky svému lázeňství a známým filmovým festivalem je navštěvován ve velké míře hosty jak z Čech, tak i z ciziny.

Kraj se nachází na západě ČR a lemuje státní hranici s Německem. Kraj se skládá ze tří okresů – chebský, karlovarský, a sokolovský. Svojí rozlohou 4,2 % patří mezi nejmenší kraje v ČR a tomu odpovídá i malá hustota obyvatel, která tvoří pouze 2,9% území ČR.

### 4.3.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Míra nezaměstnanosti v tomto kraji je třetí nejvyšší v České republice k 1. kvartálu roku 2014 a dosahuje 9,53 %. Jelikož nejvýraznějším odvětvím je zde cestovní ruch, obyvatelé mají více pracovních příležitostí v letních měsících, proto dosahuje nezaměstnanost tak vysokého procenta. Očekává se mírné zlepšení. Podíl nezaměstnaných osob k začátku roku 2014 byl největší na Sokolovsku (11,23 %), dále v Karlových Varech (9,56 %) a v poslední řadě na Chebsku (8,34 %).

Graf č. 8: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Karlovarského kraje



Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 4.3.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Působením Karlovarského kraje v příhraničním pásu a velkému množství lázeňských destinací vede k různorodému zastoupení obyvatel a projevuje se i v různorodé skladbě trestných činů.

Hlavním kriminogenním faktorem je vyšší míra nezaměstnanosti. Tím se zvyšuje podíl občanů, kteří si zlepšují životní úroveň kriminální činností.

Za následující kriminogenní faktor dlouhodobě ovlivňující situaci v Karlovarském kraji je vysoký příliv cizinců. Dochází zde zejména k drogové a majetkové kriminalitě a za přetrvávající problém je možné též označit problematiku kapesních krádeží v lázeňských střediscích a vykrádání aut. Tyto faktory nejvíce postihují Karlovarský okres, kde index kriminality je nejvyšší. Naopak na Chebsku



dochází k vysokému narušování domovní svobody, a proto se zde můžeme setkat s více konflikty v oblasti bydlení než v Karlových Varech.

Mapa č. 3: Přehled bezpečnostních vlivů v okresech Karlovarského kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

#### 4.3.4 Nabídková cena bytů

V posledních letech Karlovarský kraj silně ovlivňuje lázeňství. Dříve byl kraj známý těžbou hnědého uhlí a porcelánem, ale v dnešní době se soustřeďuje hlavně na léčivé prameny. Z tohoto důvodu jsou převážně lázeňská města lákavá pro bydlení a hlavně k rekreaci. Tím vznikají až propastné rozdíly v cenách bytů v jednotlivých okresech.

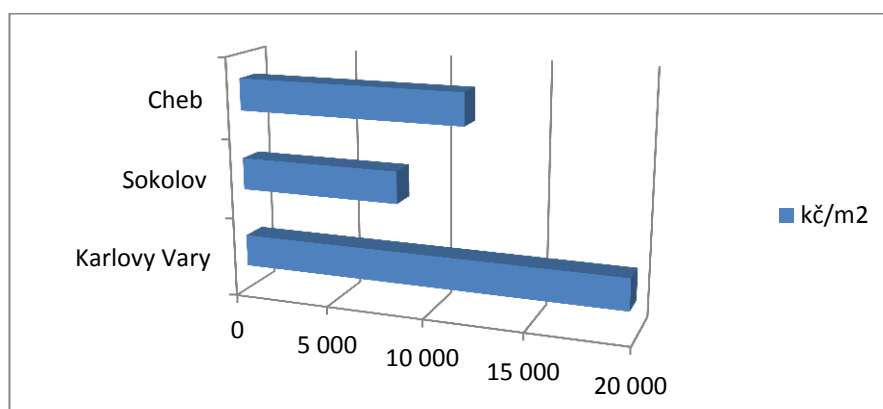
Nejdražší byty najdeme tedy v Karlových Varech, Františkových a Mariánských lázní. Průměrná nabídková cena za celý Karlovarský okres je tedy necelých 20 000 Kč za m<sup>2</sup>, to znamená, že za standardní byt zaplatíme až 1 200 000 Kč. V okrese Cheb je cena výrazně nižší a to 700 000 Kč za standardní byt. Téměř nejlevnější byty z České republiky můžeme najít v okrese Sokolov, kde je průměrná cena za byt 500 000 Kč.

Kraj je velmi málo produktivní v bytové výstavbě. Za minulý rok se zahájila výstavba pouze 614 bytů a dokončeno bylo pouze 430 bytů. Je to tedy nejméně z celé České republiky. Není to nic překvapujícího, protože kraj si udržuje poslední místo v bytové výstavbě již několik let. Je to dáno hlavně tím, že kraj zaujímá velmi malé procento České republiky a je zde vysoká míra nezaměstnanosti.

Tab. č. 3: Přehled nabídkových cen bytů v Karlovarském kraji

Karlovarský			
okres	Karlovy Vary	Sokolov	Cheb
1	1 050 000	550 000	390 000
2	1 150 000	599 000	900 000
3	1 050 000	535 000	550 000
4	1 100 000	430 000	1 100 000
5	1 290 000	499 000	530 000
6	1 435 000	360 000	720 000
<b>Průměr Kč</b>	1 179 167	495 500	698 333
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19 653</b>	<b>8 258</b>	<b>11 639</b>

Graf č. 9: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Karlovarského kraje



## 4.4 Ústecký kraj

### 4.4.1 Charakteristika kraje

Ústecký kraj se nachází na severozápadní straně České republiky u státní hranice dotýkající se Spolkové republiky Německo. Dále sousedí s Libereckým krajem, Karlovarským, z části i Plzeňským a Středočeským krajem.

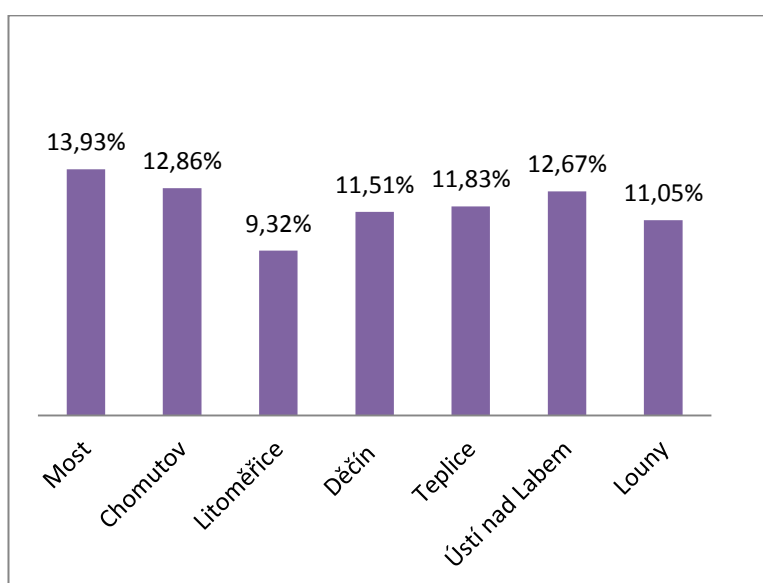
Kraj zaujímá rozlohu téměř 7 % z celého území České republiky a je velmi hustě zalidněn. Hustota 155 obyvatel/km<sup>2</sup> je vyšší než celostátní průměr (133 obyvatel/km<sup>2</sup>). Kraj se skládá ze sedmi okresů (Chomutov, Most, Ústí nad Labem, Děčín, Litoměřice, Louny). Zemědělská půda se rozkládá na 52 % území kraje, lesy zaujímají téměř 30 % a vodní plochy 2 % území.

Kraj lze rozdělit na čtyři oblasti, které od sebe odlišují svou hospodářskou specializací, mírou poškození životního prostředí a sídelní a sociální strukturou. Oblast s průmyslovou výrobou (Most, Chomutov, Teplice a částečně Ústí nad Labem). Zde je nejvíce dominantní těžba hnědého uhlí, chemický průmysl a energetický. Kraj se podílí i na zemědělské výrobě (Louny a Litoměřice), kde se pěstuje chmel a zelenina. Zvláště v Polabí jsou ovocnářské oblasti, známé jako Zahrada Čech. Dříve byly na Mostecku rozsáhlé vinice, které se těžbou uhlí zlikvidovaly, ale v posledních letech se pěstování vinné révy začalo objevovat na zrekultivovaných pozemcích po těžbě a Mostecko se opět stává vinařskou oblastí. Další oblastí je oblast Krušných hor. Tento horský pás je řídce osídlen a omezen některými hospodářskými aktivitami. Nakonec oblast Děčínska, která se výrazně nepodílí na průmyslové výrobě ani na zemědělství. Jeho severní část Šluknovsko je svou odlehlostí a obtížnou dostupností z centrální části kraje typicky periferním územím.

#### 4.4.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Ústecký kraj patří dlouhodobě mezi oblasti s nejvyšší mírou nezaměstnanosti v České republice. Podíl nezaměstnaných dosáhl k lednu letošního roku 11,89 % a všech sedm okresů kraje se umístilo mezi první dvacítku regionů s nejvyšším podílem nezaměstnaných. Nejvyšší nezaměstnanost je tradičně na uhelném a průmyslovém Mostecku, nejnižší je naopak na převážně zemědělsky zaměřeném Litoměřicku.

Graf č. 10: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Ústeckého kraje



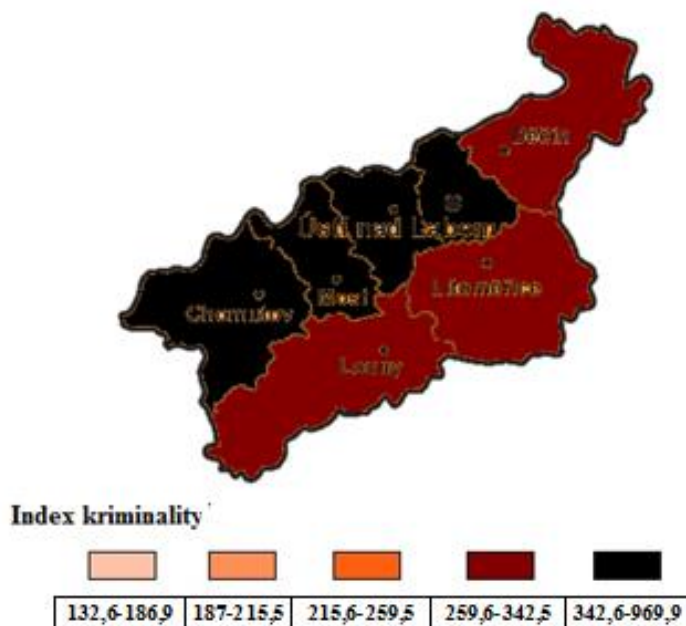
Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

#### 4.4.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Nejen, že je Ústecko kraj s nejvyšším počtem nezaměstnaných lidí v České republice, tak v silné provázanosti trpí i kriminální činností. Tento rizikový faktor totiž vyvolává různé drobné krádeže a jiné delikty, které lze souhrnně označit jako obtěžující kriminalitu. Nejméně bezpečno je tedy v Mostě, kde za minulý rok museli policisté řešit přes 5 000 trestných činů. Nejvýznamnějším problémem podle dotázaných obyvatel v Ústeckém kraji je soužití Čechů a Romů. Nejvíce je tato situace pozorována na Šluknovsku, kde žije hodně konfliktních skupin, které obtěžuje místní obyvatelstvo. Dále je třeba zdůraznit, že kraj se nachází

v příhraničním pásu, kde je vždy větší kriminalita z důvodu pašování a prostituce. Problém je i na straně výrobního průmyslu. U dělníků z továren a horníků dochází k vysoké frustraci než třeba u zemědělců.

Mapa č. 4: Přehled kriminality v okresech Ústeckého kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

#### 4.4.4 Nabídková cena bytů

Ústecký kraj patří v cenách bytů a jejich prodeích k nejdostupnějším místům v Čechách. Je to dáno hlavně sociální a hospodářskou situací v regionu. Standardní byt lze zde pořídit již za půl miliónu korun, což je až pětkrát méně než byt v Praze. Pokud vezmeme v úvahu, že průměrný plat v Ústeckém kraji je 23 174 Kč a srovnáme ho s cenou bytu, tak rodina byt zaplatí za tři roky, oproti v Praze, kde by rodina splácela stejný byt po dobu deseti let i přes vyšší průměrný příjem. Nejdražší byty z Ústeckého kraje se nacházejí v zemědělské oblasti Litoměřic, kde se průměrná nabídková cena pohybuje mezi 14 tis. a 15 tis. za m<sup>2</sup>, což je cena srovnatelná

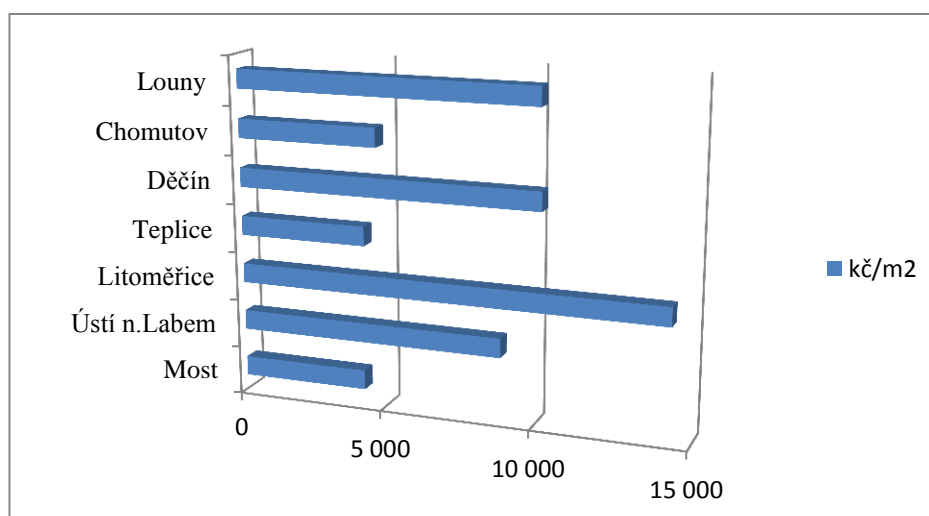
s ostatními městy Čech. Naprosto nejnižší nabídková cena je v průmyslové lokalitě Mostecko. Nabízejí se zde byty v panelových domech v průměru za 4 261 Kč/m<sup>2</sup>. I přes velmi nízkou cenu není o byty velký zájem.

Za minulý rok byla zahájena výstavba 846 - ti bytů, což je udivující k celkové situaci na trhu. Dalo by se tedy předpokládat, že obyvatelé preferují nové bydlení než stávající a o panelákové byty nejeví takový zájem.

Tab. č. 4: **Přehled nabídkových cen bytů v Ústeckém kraji**

Ústecký							
Okres	Most	Ústí n.Labem	Litoměřice	Teplice	Děčín	Chomutov	Louny
1	215 000	560 000	880 000	430 000	520 000	390 000	549 000
2	229 000	540 000	855 000	250 000	850 000	170 000	790 000
3	275 000	499 000	649 000	235 000	595 000	189 000	530 000
4	236 000	550 000	770 000	90 000	610 000	360 000	590 000
5	250 000	500 000	1 060 000	249 000	599 000	350 000	710 000
6	329 000	549 000	940 000	295 000	499 000	250 000	489 000
<b>průměr</b>	255 667	533 000	859 000	258 167	612 167	284 833	609 667
<b>kč/m<sup>2</sup></b>	<b>4 261</b>	<b>8 883</b>	<b>14 317</b>	<b>4 303</b>	<b>10 203</b>	<b>4 747</b>	<b>10 161</b>

Graf č. 11: **Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Ústeckého kraje**



## 4.5 Středočeský kraj

### 4.5.1 Charakteristika kraje

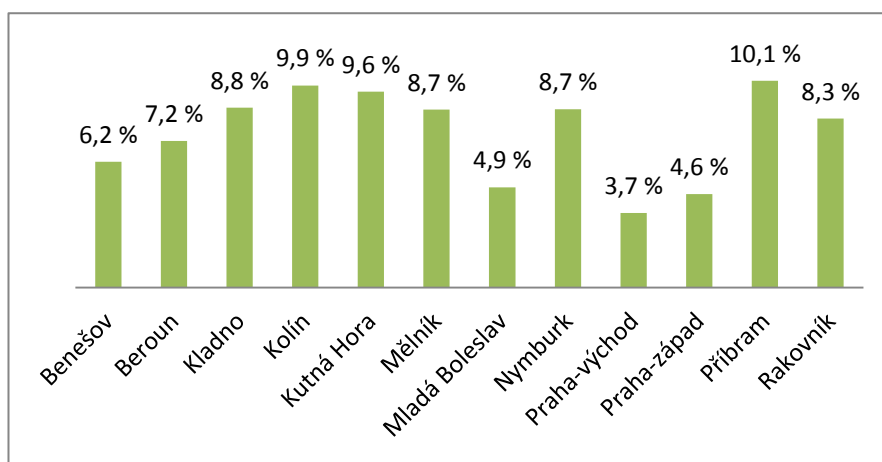
Středočeský kraj se již podle názvu nachází ve středu Čech. Svou velikostí, která zaujímá 14 % území ČR, počtem obcí i obyvatel patří mezi největší kraje České republiky. Kraj zcela lemuje hlavní město Prahu a sousedí téměř se všemi českými kraji vyjímaje Karlovarského a nových „moravských“ krajů. Kraj tvoří 12 okresů s 10 okresními městy.

Středočeský region je velice různorodý. Nacházejí se zde řídké osídlené zemědělské oblasti, tak i průmyslové. I přes to, že na Kladensku skončila hlubinná těžba uhlí, městu se podařilo vytvořit podmínky pro nové investory. Nejvýznamnějším podnikem v oblasti je ŠKODA AUTO a.s., který se velmi dobře uplatňuje na automobilovém trhu. Vzhledem k velice dobré infrastruktuře a několika chráněných krajinných oblastí vidí kraj svojí budoucnost i v cestovním ruchu.

### 4.5.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Míra nezaměstnanosti je zde dlouhodobě nižší ve srovnání s ostatními kraji, ale i zde se zvýšila od nového roku o 0,4 % na 7,27 %. Z vnitroregionálního pohledu zde existují výrazné rozdíly v jednotlivých regionech. Je to ovlivněné díky blízkosti Prahy, která nabízí spoustu pracovních příležitostí. Nejvyšší hodnota byla dosažena v okrese Příbram 10,1 % a nejnižší Praha-východ 3,7%.

Graf č. 12: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Středočeského kraje

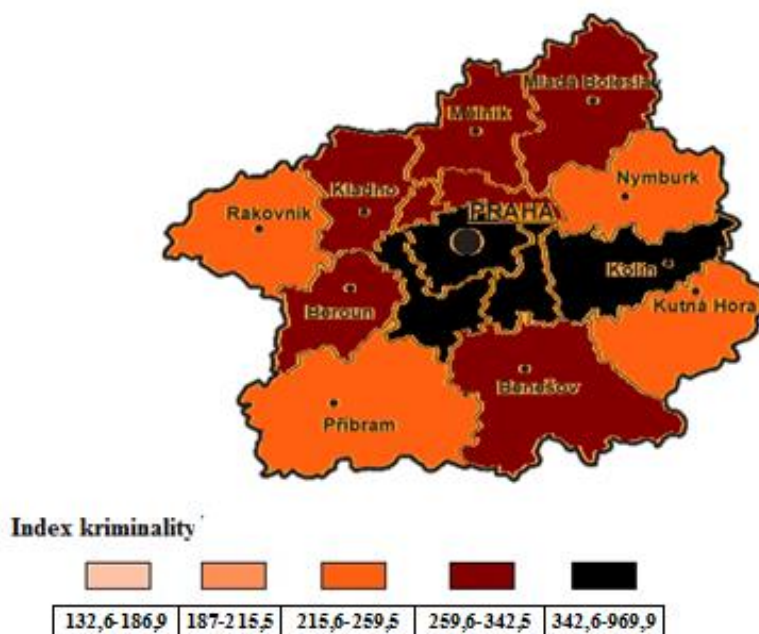


Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 4.5.3 Bezpečnost lokality - kriminality

Kriminalita ve Středočeském kraji nabývá většího rozsahu než tomu bývalo v minulých letech. Za minulý rok tedy 2013 bylo spácháno o 2000 trestných činů více než v roce 2012. Nejhorší situace uvnitř kraje je v Praze-západ, Praha-východ a v Kolíně. Podle nově schválené koncepce Prevence kriminality na období 2014-2016 by se měla situace zlepšit, a tedy se očekává snížení trestné činnosti a zvýšení pocitu bezpečí u občanů.

Mapa č. 5: Přehled kriminality v okresech Středočeského kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

### 4.5.4 Nabídková cena bytů

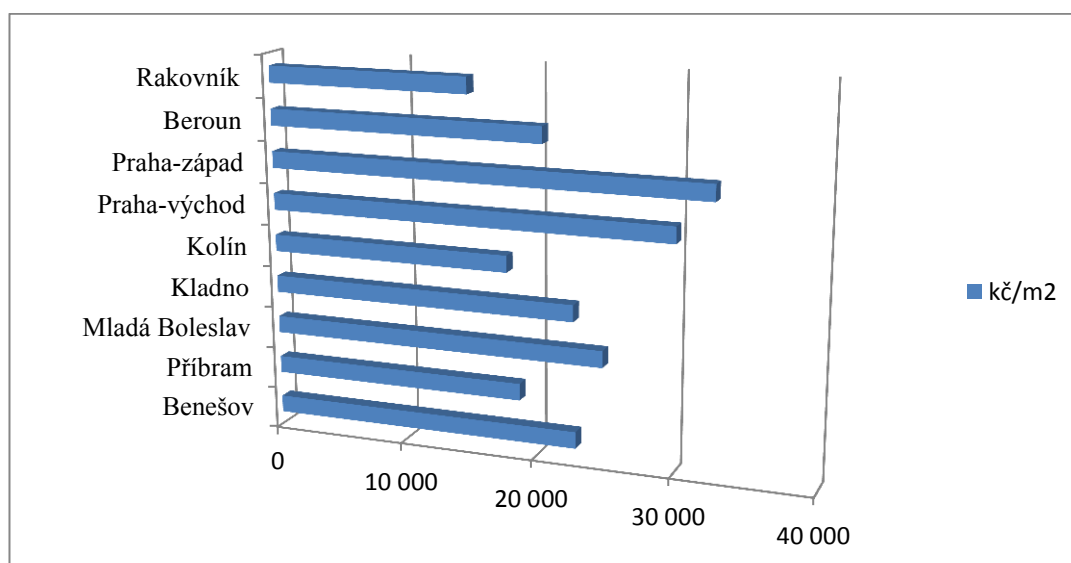
Bydlení ve Středočeském kraji je velmi žádané kvůli blízkosti hlavního města Prahy. Jen za minulý rok byla zahájena výstavba 3 831 bytů a cena za m<sup>2</sup> je nadprůměrná. Nejdražší byty tedy leží v Praze - západ a Praze- východ, kde je cena poměrně vysoká ve srovnání s ostatními okresními městy. Průměrná cena se zde pohybuje za standardní byt mezi 29 000 - 33 000 Kč/m<sup>2</sup>. Nejméně zaplatíme v Rakovníku a to 15 000 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově ceny ve Středočeském kraji překvapivě mírně klesly.



Tab. č. 5: Přehled nabídkových cen bytů ve Středočeském kraji

Středočeský									
okres	Benešov	Příbram	Mladá Boleslav	Kladno	Kolín	Praha-východ	Praha-západ	Beroun	Rakovník
1	990 000	930 000	1 450 000	1 400 000	1 099 000	1 548 000	1 990 000	1 350 000	749 900
2	1 800 000	860 000	1 399 000	1 270 000	1 047 000	2 558 146	2 500 000	1 350 000	1 200 000
3	1 530 000	840 000	1 510 000	1 190 000	1 045 000	1 620 000	2 199 000	1 290 000	570 000
4	1 490 000	1 249 000	1 460 000	1 450 000	999 000	1 650 000	1 500 000	1 499 000	1 060 000
5	1 400 000	1 400 000	1 550 000	1 620 000	1 080 000	1 660 000	1 700 000	650 000	990 000
6	1 049 000	1 490 000	1 590 000	1 260 000	1 160 000	1 750 000	1 850 000	1 240 000	850 000
<b>průměr</b>	<b>1 376 500</b>	<b>1 128 167</b>	<b>1 493 167</b>	<b>1 365 000</b>	<b>1 071 667</b>	<b>1 797 691</b>	<b>1 956 500</b>	<b>1 229 833</b>	<b>903 317</b>
<b>kč/m2</b>	<b>22 942</b>	<b>18 803</b>	<b>24 886</b>	<b>22 750</b>	<b>17 861</b>	<b>29 962</b>	<b>32 608</b>	<b>20 497</b>	<b>15 055</b>

Graf č.13: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje



## 4.6 Liberecký kraj

### 4.6.1 Charakteristika kraje

Území Libereckého kraje leží na severu Čech a skládá se ze čtyř okresů - Česká Lípa, Liberec, Semily, Jablonec nad Nisou. Svoji rozlohou je nejmenším krajem v České republice s výjimkou Prahy. K začátku roku 2014 měl Liberecký kraj celkem 438 609 obyvatel (4,2 % z České republiky) a podle tohoto ukazatele je tak druhý nejmenší.

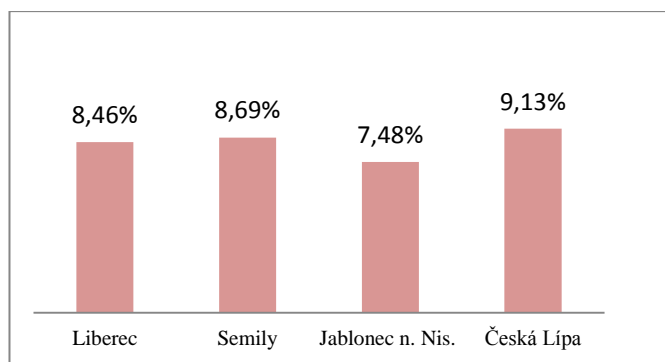
Vysoký podíl kraje tvoří lesní půda (44,5%), naopak podíl orné půdy je pod celostátním průměrem. Zemědělství je tedy pouze doplňkovým odvětvím.

Liberecký kraj se vyznačuje množstvím přírodních ekosystémů a chráněných krajinných oblastí. Má ale také průmyslový charakter. Je rovněž i známou oblastí z hlediska cestovního ruchu. Liberecký kraj se stává cílem tuzemských a zahraničních návštěvníků pro svou výjimečnou krajinu, přírodní útvary a kulturně historické památky regionu.

### 4.6.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

V pořadí krajů se Liberecký řadí na 9. místo v podílu nezaměstnaných. Nezaměstnanost činí 8,46 % k lednu 2014 a je o 0,28 procentního bodů vyšší než v úhrnu za Českou republiku. V grafu si můžeme povšimnout, že nezaměstnanost je v regionech přibližně stejná. Nejsou zde žádné propadné rozdíly, jak u jiných regionů.

Graf č. 14: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Libereckého kraje

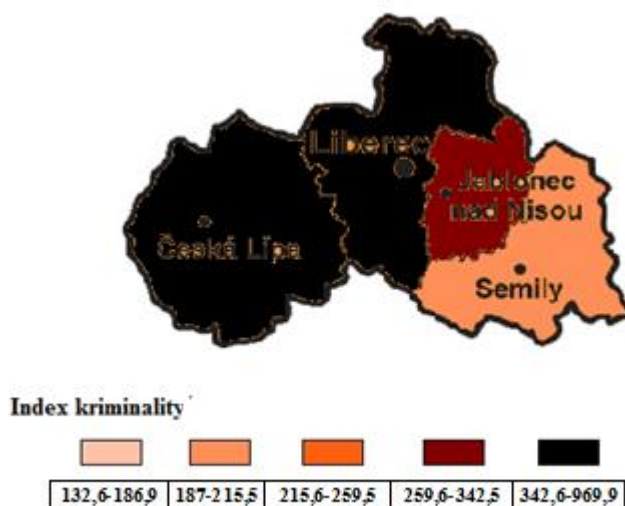


Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 4.6.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Již podle indexu kriminality na mapě č.6, můžeme lehce odhadnout, že nejvíce kriminálních činností je páčáno v České Lípě a v Libereckém regionu. V roce 2013 bylo registrováno víc jak 14 000 trestných činů. Více jak polovinou se podílí majetkové delikty na celkové kriminalitě. Region Semily je z tohoto kraje nejbezpečnější.

Mapa č. 6: Přehled kriminality v okresech Libereckého kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

### 4.6.4 Nabídková cena bytů

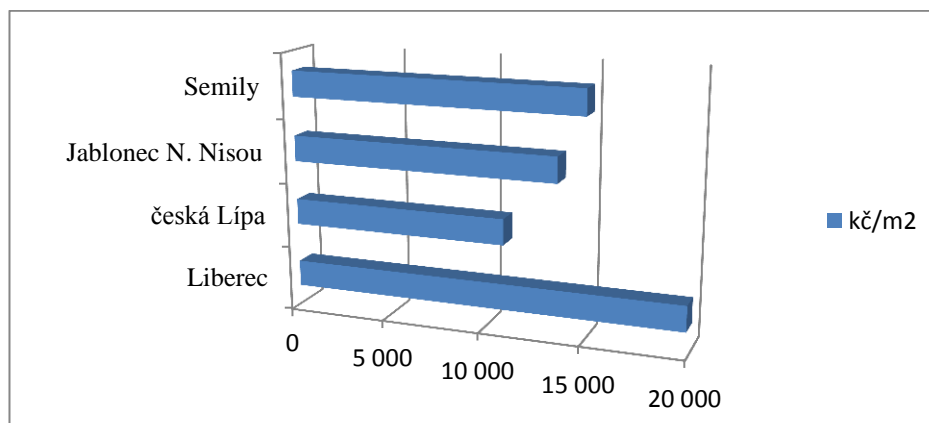
Po roce 2009 začaly být ceny bytů v Libereckém kraji velice kontrastní. V některých regionech ceny prudce klesly a v jiných stouply. Po celou dobu, si ale okres Liberec stále udržoval nejdražší byty, i když ceny bytů zde klesly až o 200 000 tisíc a to ve všech bytových kategoriích. Velkým konkurentem Liberce jsou ceny v blízkých horských střediscích, kde je nabídková cena 40- 50 tisíc za metr čtvereční. Obyvatelé na Liberecku, preferují bydlení spíše v cihlových domech, kde jsou ceny vyšší než ve standardním bytě v panelovém sídlišti.

Při celkové sumarizaci průměrných nabídkových cen v kraji, se dostaneme k číslu 15 000Kč/m<sup>2</sup>. Kde v Liberci se ceny za standardní byt pohybují okolo 20 000 Kč/m<sup>2</sup>, dále pak v Semilech (15 000 Kč/m<sup>2</sup>), Jablonec n. Nisou (13 500 Kč/m<sup>2</sup>) a v poslední řadě Česká Lípa (11 000 Kč/m<sup>2</sup>).

Tab. č. 6: Přehled nabídkových cen bytů v Libereckém kraji

Liberecký				
okres	Liberec	Česká Lípa	Jablonec N. Nisou	Semily
1	1 100 000	595 000	750 000	570 000
2	940 000	560 000	655 000	540 000
3	1 550 000	790 000	730 000	1 250 000
4	1 195 000	760 000	790 000	1 045 000
5	1 410 000	580 000	1 095 000	1 397 000
6	940 000	650 000	870 000	570 000
<b>Průměr</b>	<b>1 189 167</b>	<b>655 833</b>	<b>815 000</b>	<b>895 333</b>
<b>Kč/m2</b>	<b>19 819</b>	<b>10 931</b>	<b>13 583</b>	<b>14 922</b>

Graf č. 15: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Libereckého kraje



## **4.7 Pardubický kraj**

### **4.7.1 Charakteristika kraje**

Pardubický kraj se nachází na východě České republiky. Je složen ze čtyř okresů – Pardubice, Chrudim, Ústí nad Orlicí a Svitavy. Svou rozlohou 5,7 % je pátým nejmenším krajem. Z celkové rozlohy připadá na zemědělskou půdu 60,1 % a z toho orná půda tvoří 43,7 %. Lesní pozemky se rozkládají pouze na 30 %. Ke konci roku 2012 v kraji žilo 516 440 obyvatel, což představuje 4,9 % z celkového počtu obyvatel České republiky.

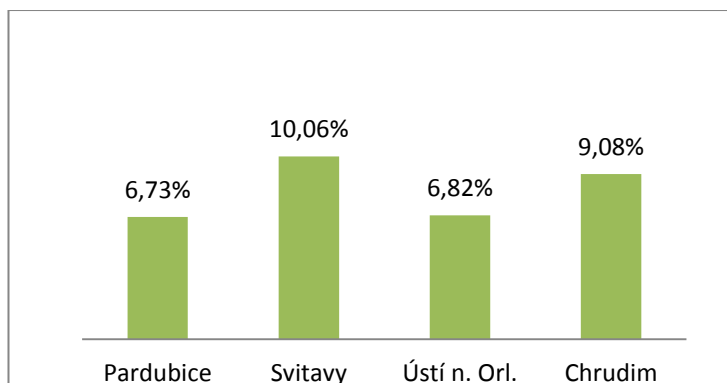
V Pardubickém kraji je vysoce rozmanitá kvalita životního prostředí. Jsou zde osídlené jak průmyslové, tak i zemědělské oblasti. V Pardubické aglomeraci převládá převážně chemický průmysl a energetika, která je jedna z největších v Čechách. Nejméně zasaženou oblastí antropogenní činností je severní část okresu Ústí nad Orlicí a okres Chrudim.

V Pardubickém kraji se příznivě vytvářejí předpoklady pro vývoj cestovního ruchu. Turisté nacházejí oblibu v horském přírodním prostředí, jak pro pěší turistiku, cykloturistiku nebo i v lyžování. Pardubice jsou proslavené díky svému areálu pardubického závodiště, kde se každý rok sejdou tisíce diváků kvůli Velké pardubické steeplechase.

### **4.7.2 Pracovní příležitosti v lokalitě**

Míra registrované nezaměstnanosti se snížila od roku 2012 o půl procenta na 8,09 %. Je to tedy 5. kraj s nejnižší mírou nezaměstnanosti. V meziokresním srovnání je nejvíce zaměstnaných obyvatel v krajském městě Pardubice (6,73%) a nejméně na Svitavsku (10,06)%.

Graf č. 16: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Pardubického kraje

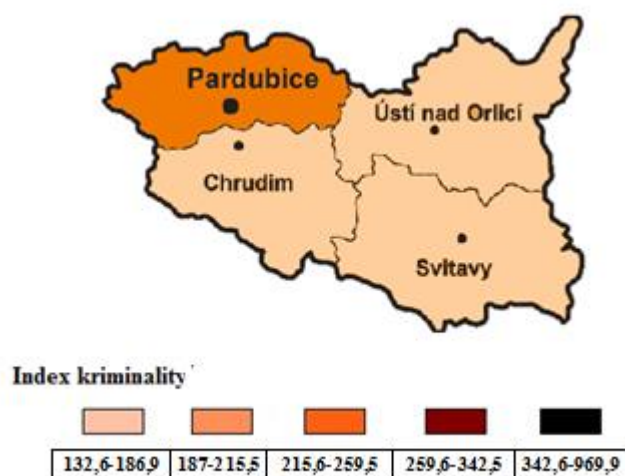


Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

#### 4.7.3 Bezpečnost lokality - kriminalita

Podle indexu kriminality, se dá říci, že Pardubický kraj je třetí nejbezpečnější kraj v ČR. Kriminalita zde dosahuje malého měřítka. Za rok 2013 zde bylo spácháno méně než 10 000 trestných činů. Z toho jedna třetina kriminálních činů byla spáchána na Pardubicku. Podle dat ze statistického úřadu, je zde nejnižší podíl domácností, které považují kriminalitu a vandalství v okolí bydliště za problém.

Mapa č. 7: Přehled kriminality v okresech Pardubického kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

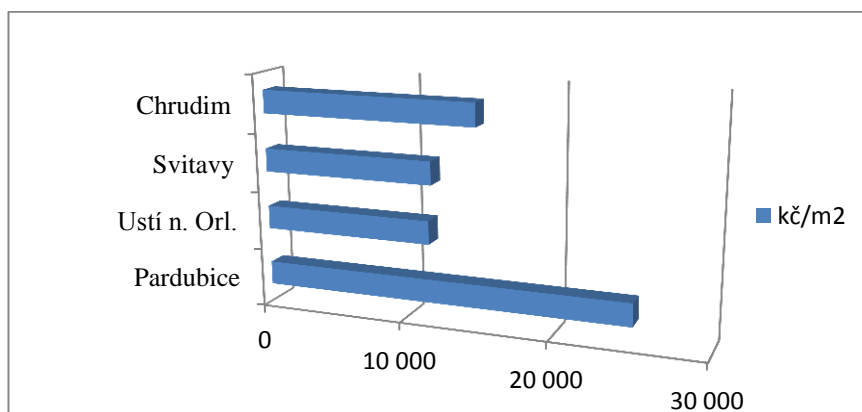
#### 4.7.4 Nabídková cena bytů

Podle nabídek realitních kanceláří jsou ceny bytů v tomto kraji velice rozmanité. Jak můžeme vidět v grafu č. 14. Za standardní byt v panelovém domě v Pardubicích zaplatíme až 25 tisíc za metr čtvereční. Ve zbývajících okresech – Chrudim, Svitavy, Ústí nad Orlicí zaplatíme jen poloviční částku. Samozřejmě i zde se podepsal nepříznivý ekonomický vývoj kraje a nejen, že došlo ke snížení cen bytů, tak výrazně poklesla i bytová výstavba. V roce 2013 bylo nejméně zahájených bytů na 1000 obyvatel za posledních šestnácti let. Při srovnání s ostatními kraji byl Pardubický kraj šestý nejnižší.

Tab. č. 7: Přehled nabídkových cen bytů v Pardubickém kraji

Pardubický				
okres	Pardubice	Ústí n. Orł.	Svitavy	Chrudim
1	1 490 000	649 900	750 000	1 330 000
2	1 460 000	630 000	590 000	1 260 000
3	1 500 000	650 000	740 000	690 000
4	1 590 000	675 000	639 000	635 000
5	1 400 000	690 000	850 000	750 000
6	1 600 000	890 000	685 000	680 000
<b>Průměr Kč</b>	<b>1 506 667</b>	<b>697 483</b>	<b>709 000</b>	<b>890 833</b>
<b>Kč/m2</b>	<b>25 111</b>	<b>11 625</b>	<b>11 817</b>	<b>14 847</b>

Graf č. 17: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Pardubického kraje



## **4.8 Královéhradecký kraj**

### **4.8.1 Charakteristika kraje**

Královéhradecký kraj se nachází na severovýchodě Čech. Území kraje je tvořeno pěti okresy – Hradec Králové, Jičín, Trutnov, Náchod, Rychnov nad Kněžnou. Kraj zaujímá 6 % rozlohy České republiky a řadí se tak na 9. místo v rozloze krajů. Z toho 58 % celkové rozlohy je zemědělská půda, podíl orné půdy tvoří 40 % a lesy se rozkládají na 31 % území. V mezikrajském srovnání je pátým krajem s nejvyšším podílem zemědělských a lesních pozemků.

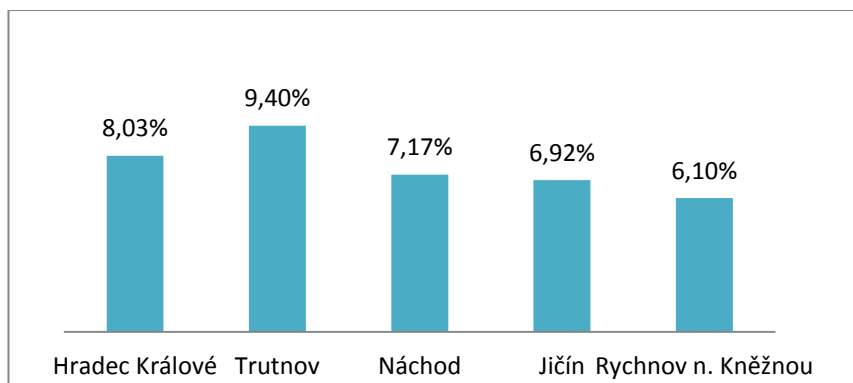
Je to kraj zemědělsko-průmyslový s hojným cestovním ruchem. Intenzivní zemědělství je převážně v Polabí. Zemědělská výroba je zaměřena převážně na pěstování obilovin, řepky a kukuřice, pěstování ovoce a zeleniny, ale i na chov skotu a prasat. Průmysl je soustředěn na výrobu motorových vozidel, textilní výrobu a elektrické zařízení. Jelikož do území kraje spadá dvěma třetinami národní park Krkonoše, je kraj rájem turistů a rozhodující vliv na kraj má cestovní ruch.

### **4.8.2 Pracovní příležitosti v lokalitě**

Královéhradecký kraj se již po dlouhou dobu drží pod celorepublikovým průměrem ohledně nezaměstnanosti. K 31.1.2014 byla naměřena míra nezaměstnanosti 7,7 %, což je pod pomyslnou hranicí méně o jedno procento. Nejhorší situace je v Trutnově, kde nezaměstnanost dosahuje 9,4 %. Zvláštní vývoj jsem zaznamenala v krajském městě Hradec Králové, kde míra nezaměstnanosti dosahuje 8,03 % a překvapivě je vyšší než v příhraničních oblastech. Nejmenší míra nezaměstnanosti je v okrese Rychnov n. Kněžnou 6,10 %.



Graf č. 18: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Královéhradeckého kraje



Zdroj: www.czso.cz

#### 4.8.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Na základě analýzy trestné činnosti pro Královéhradecký kraj bylo zjištěno, že nejzatíženějším okresem je Hradec Králové, kde za minulý rok bylo spácháno 3 479 trestných činů. Je to zhruba jedna třetina všech trestných činností v kraji. Nejvíce se zde projevují činy majetkového a násilného charakteru.

Mapa č. 8: Přehled kriminality v okresech Královéhradeckého kraje



Zdroj: www.mapakriminality.cz

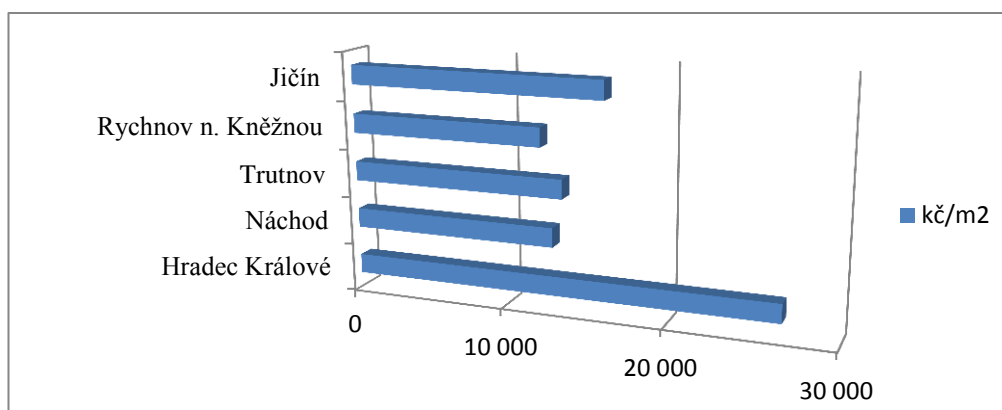
### 4.8.3 Nabídková cena bytů

Královéhradecký kraj je jako jeden z mála krajů, kde hospodářská krize neměla na svědomí výrazný pád cen bytů. Ceny za byty zde klesaly postupně a největší pokles byl zaznamenán v panelových domech. Ekonomika se výrazněji než na cenách projevila na výstavbě a to až o polovinu. V roce 2008 bylo zahájeno 2 396 bytů a za rok 2013 bylo zahájeno pouze 1 061 bytů. Průměrná cena standardního bytu v kraji je 16 363 Kč/m<sup>2</sup>. V Hradci Králové na realitním trhu můžeme čekat vyšší ceny a to více jak 26 000 Kč/m<sup>2</sup> za standardní byt v panelovém sídlišti. Nejnižší cena v kraji 12 269 Kč/m<sup>2</sup> je v Rychnově nad Kněžnou, kde o panelové byty není proječován veliký zájem.

Tab. č. 8: Přehled nabídkových cen bytů v Královéhradeckém kraji

Královéhradecký					
okres	Hradec Králové	Náchod	Trutnov	Rychnov n. Kněžnou	Jičín
1	1 890 000	620 000	650 000	342 000	998 000
2	1 280 000	650 000	820 000	392 000	749 000
3	1 650 000	350 000	840 000	1 199 000	700 000
4	1 730 000	730 000	690 000	1 095 000	1 295 000
5	1 800 000	698 000	950 000	859 000	800 000
6	1 270 000	1 628 000	949 000	530 000	1 300 000
<b>Průměr Kč</b>	1 603 333	779 333	816 500	736 167	973 667
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>26 722</b>	<b>12 989</b>	<b>13 608</b>	<b>12 269</b>	<b>16 228</b>

Graf č. 19: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Královéhrad. kraje



## 4.9 Kraj Vysočina

### 4.9.1 Charakteristika kraje

Kraj Vysočina leží na jihovýchodě Čech. Sousedí s Jihočeským, Pardubickým, Středočeským a Jihomoravským krajem a zaujímá tak centrální polohu. Jejními charakteristikami je vysoká nadmořská výška, členitost území a řídké osídlení. Území kraje se člení na pět okresů – Havlíčkův Brod, Žďár nad Sázavou, Pelhřimov a Třebíč. Její administrativní rozloha patří mezi nejrozsáhlejší kraje, ale v počtu obyvatel patří mezi ty méně zalidněné.

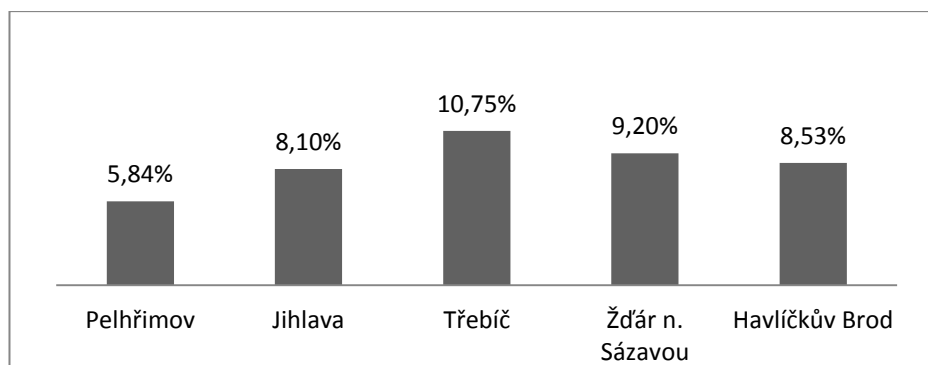
I když přírodní podmínky v kraji nejsou příliš optimální (vysoká nadmořská výška, sklonitost pozemků). Zemědělství v kraji má výrazné postavení. Většina zemědělských podniků se zaměřuje na kombinaci rostlinné i živočišné výroby. Chov skotu je zde velice rozšířen, za minulý rok zde byla nejvyšší intenzita z celé České republiky.

Průmyslová výroba se zde specializuje hlavně na textilní výrobu, strojírenství a potravinářství. Je situována hlavně do větších měst s dobrou dopravní situací.

### 4.9.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Míra registrované nezaměstnanosti dosáhla k začátku roku 2014 hodnoty 8,60% a byla tedy šestá nejnižší v celé České republice. V meziokresním srovnání byla nejvyšší v okrese Třebíč (10,75%) a naopak nejnižší v okrese Pelhřimov (5,84%). V porovnání s minulým rokem nezaměstnanost stoupla o 0,8 %.

Graf č. 20: Podíl nezaměstnaných osob v kraji Vysočina

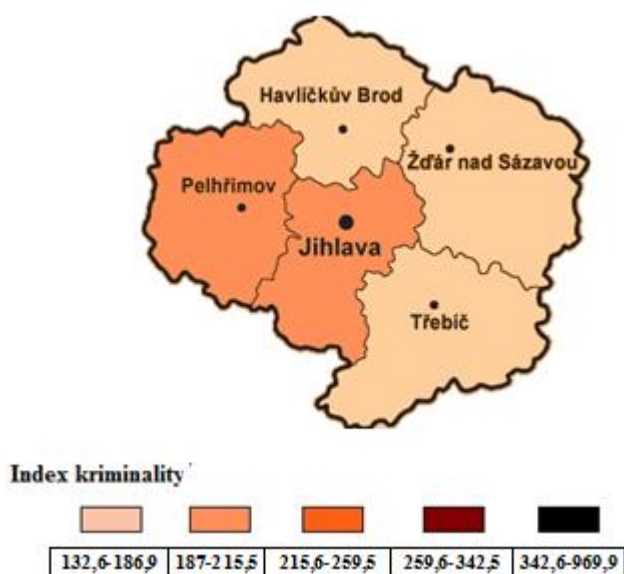


Zdroj: www.czso.cz

### 4.9.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Z policejních statistik za celý rok 2013 byla míra kriminality na Vysočině nejnižší z celé České republiky. Bylo zde spácháno 8 756 trestných činů, kde index kriminality dosahuje je pouhých 171. Nejméně konfliktů je zaznamenáno na Havlíčkovobrodsku (1517 trest. činů), což je třetí nejbezpečnější město v rámci České republiky a nejvíce v Jihlavě (2 322 trest. činů).

Mapa č. 9: Přehled kriminality v okresech kraje Vysočina



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

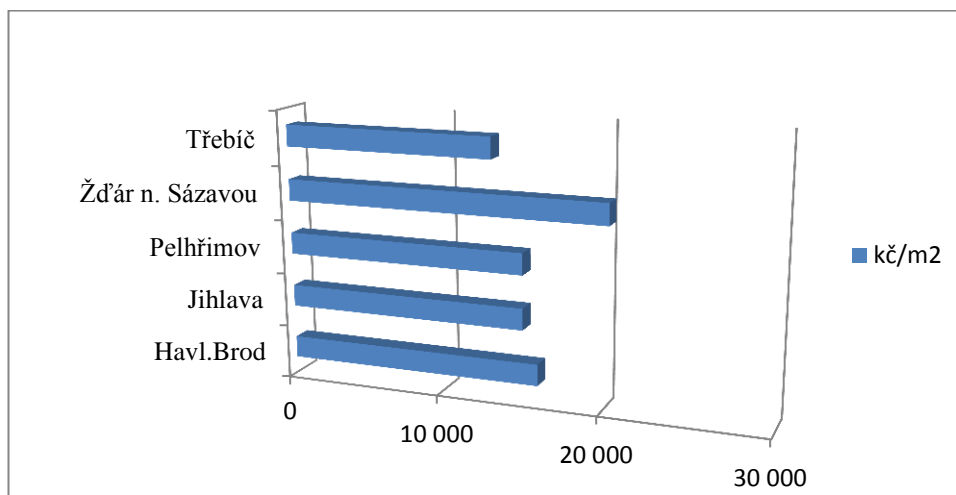
### 4.9.4 Nabídková cena bytů

Ceny bytů se v tomto kraji prodávají lehce nad průměrem České republiky. Standardní byt v panelovém domě se v kraji pohybuje okolo šestnácti tisíc korun za metr čtvereční. Nejdražší je v okrese Žďár nad Sázavou, kde se prodávají byty okolo dvaceti tisíc za metr čtvereční, ostatní okresy se pohybují mezi 13-16 tisíc za metr čtvereční. Podle vývoje cen bytů se od roku 2009 příliš nezměnily a zůstávaly pořád v horizontu šestnácti tisíc za metr čtvereční. To se ale bohužel nedá říci o výstavbě. V roce 2008 byla výstavba bytů až dvakrát větší než v roce 2013. Lidé na Vysočině projevují menší zájem o nové byty z hlediska nestability trhu. Rozhodující ve výstavbě je výše poptávky, která bohužel zde negraduje.

Tab. č. 9 : Přehled nabídkových cen bytů v kraji Vysočina

Vysočina					
okres	Havl.Brod	Jihlava	Pelhřimov	Žďár n. Sázavou	Třebíč
1	1 350 000	1 030 000	980 000	1 350 000	869 610
2	900 000	999 000	840 000	1 210 000	699 000
3	950 000	830 000	1 100 000	1 200 000	700 000
4	960 000	950 000	1 150 000	1 199 000	820 000
5	660 000	650 000	750 000	1 000 000	920 000
6	950 000	980 000	620 000	1 349 000	740 000
<b>Průměr Kč</b>	<b>961 667</b>	<b>906 500</b>	<b>906 667</b>	<b>1 218 000</b>	<b>791 435</b>
<b>Kč/m2</b>	<b>16 028</b>	<b>15 108</b>	<b>15 111</b>	<b>20 300</b>	<b>13 191</b>

Graf č. 21: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech kraje Vysočina



## **4. 10 Jihomoravský kraj**

### **4.10.1 Charakteristika kraje**

Jihomoravský kraj leží na jihovýchodě Čech. Sousedí s Jihočeským krajem, Pardubickým, Olomouckým, Zlínským a také se dvěma zahraničními sousedy – Rakouskem a Slovenskem. Je tvořen ze sedmi okresů – Brno, Brno - venkov, Znojmo, Hodonín, Vyškov a Břeclav. Svoji rozlohou (7 195 km<sup>2</sup>) zaujímá 9 % území Čech jako čtvrtý nejrozsáhlejší kraj. Hustotou obyvatel (1 194 425) zaujímá třetí místo v ČR.

Jižní část kraje je převážně soustředěna na zemědělskou výrobu. Díky přírodním podmínkám a vysokému stupni zornění tvoří téměř 60 % kraje zemědělská půdy. Zemědělství je zaměřeno převážně na vinařství, ovocnářství a zelinářství, ale také i na obiloviny, řepku a cukrovku. Plocha vinic tvoří 90 % území České republiky. Nelze opomenout ani živočišnou výrobu, kdy se kraj specifikuje na chov prasat a drůbeže.

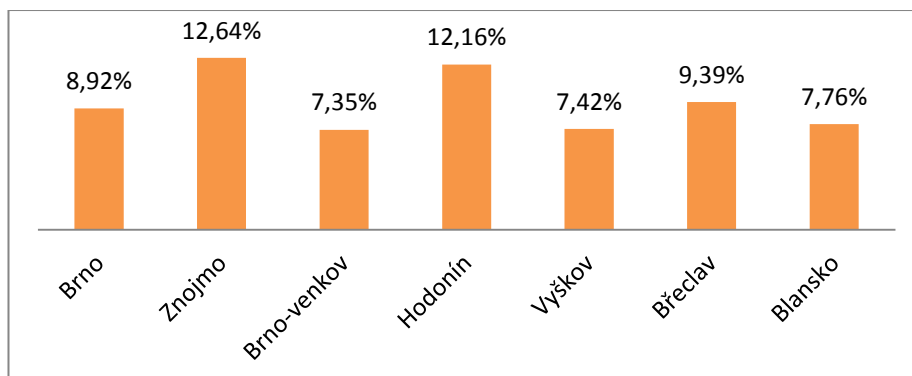
Vzhledem k průmyslové tradici Brna nelze opomenout zpracovatelský průmysl, obchod a komerční služby.

Cestovní ruch je zde také velice dominantní. Turisté jsou velmi zainteresováni do Lednicko-valtického areálu, historického centra Brna a biosférických rezervací UNESCO – Bílé Karpaty a Dolní Morava.

### **4.10.2 Pracovní příležitosti v lokalitě**

Podíl nezaměstnaných na obyvatelstvu se v Jihomoravském kraji (9,37%) drží dlouhodobě nad celorepublikovým průměrem. Největší nezaměstnanost je v kraji tradičně na Znojemsku (12,64%) a Hodonínsku (12,16%). Závažným problémem je nesoulad mezi nabídkou a poptávkou na trhu práce (malé uplatnění absolventů, pokles zaměstnanosti v průmyslu). Nejmenší problémy s prací mají v okrese Brno-venkov a Vyškov, kde se nezaměstnanost udržuje pod osmi procentní hranicí.

Graf č. 22: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihomoravského kraje

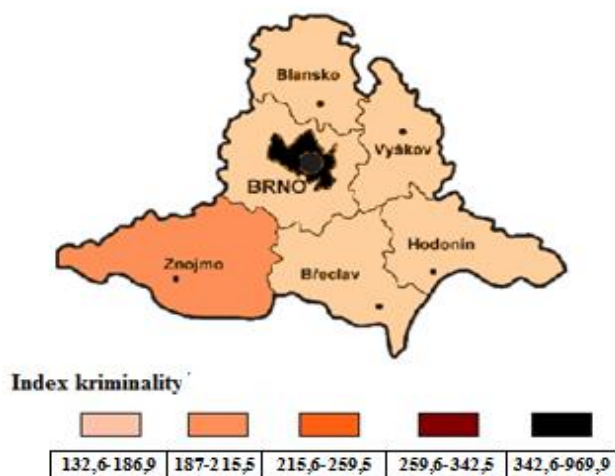


Zdroj: www.czso.cz

#### 4.10.3 Bezpečnost v lokalitě – kriminalita

Z celkového pohledu působí Jihomoravský kraj jako méně problémový. Za rok 2013 bylo spácháno 29 758 trestných činů. Kriminalita v kraji vykazuje tedy sestupný trend. V porovnání s rokem 2011 dosahoval počet trestných činů 29 933, v roce 2012 o 126 méně. Kriminalita se soustřeďuje hlavně v okrese Brno, kde bylo spácháno za rok přibližně 16 000 trestných činů. Překvapující je, že okres Brno-venkov lemující Brno má výrazně nižší kriminalitu. Vypadá to jako, že všechna kriminalita je seskupována do středu kraje.

Mapa č. 10: Přehled kriminality v okresech Jihomoravského kraje



Zdroj: www.mapakriminality.cz

#### 4.10.4 Nabídková cena bytů

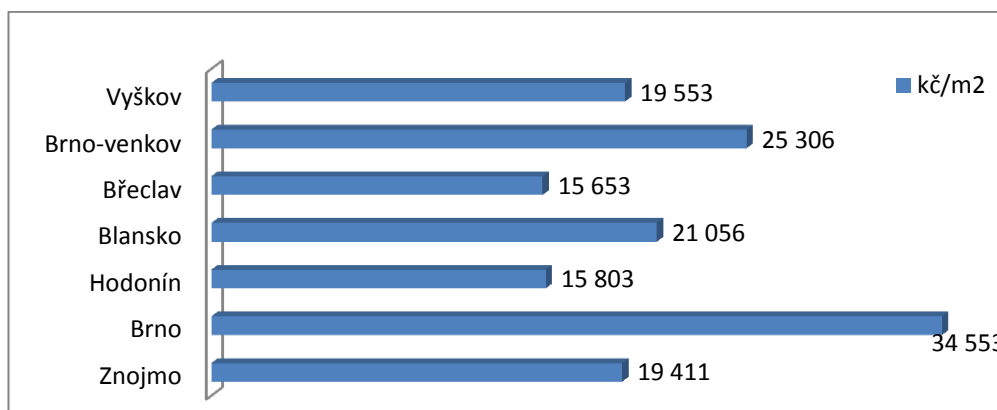
Ceny bytů v Jihomoravském kraji jsou třetí nejvyšší po Praze a Středočeském kraji. Ceny jsou velice vysoké hlavně v Brně a v jeho těsném okolí. Od roku 2008 ceny v Brně neklesly pod 30 000 Kč/m<sup>2</sup>. K lednu roku 2014 vyšplhaly až na 34 553 Kč/m<sup>2</sup>. Celkovou průměrnou cenu v kraji 21 963 Kč/m<sup>2</sup> rapidně snižují okresy Břeclav a Hodonín, kde se cena pohybuje mezi 15-16 tisíci za metr čtvereční.

Výstavba bytů sice v Jihomoravském kraji patří mezi ty četnější ve srovnání se zbytkem krajů, ale i přes to dochází k útlumu výstavby. Lidé si často nemohou dovolit nové bydlení a kupují spíše starší cihlové domy nebo zrekonstruované panelové byty.

Tab. č. 10: Přehled nabídkových cen bytů v Jihomoravském kraji

Jihomoravský kraj						
okres	Znojmo	Brno	Hodonín	Blansko	Břeclav	Brno-venkov
1	1 000 000	2 300 000	940 000	1 060 000	1 050 000	1 690 000
2	1 190 000	1 900 000	779 000	1 200 000	940 000	1 390 000
3	999 000	1 890 000	950 000	1 240 000	900 000	1 650 000
4	1 450 000	2 159 000	1 160 000	1 250 000	890 000	1 390 000
5	1 250 000	2 090 000	760 000	1 330 000	895 000	1 450 000
6	1 099 000	2 100 000	1 100 000	1 500 000	960 000	1 540 000
<b>Průměr Kč</b>	1 164 667	2 073 167	948 167	1 263 333	939 167	1 518 333
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19 411</b>	<b>34 553</b>	<b>15 803</b>	<b>21 056</b>	<b>15 653</b>	<b>25 306</b>

Graf č. 23: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Jihomoravského kraje





## **4.11 Olomoucký kraj**

### **4.11.1 Charakteristika kraje**

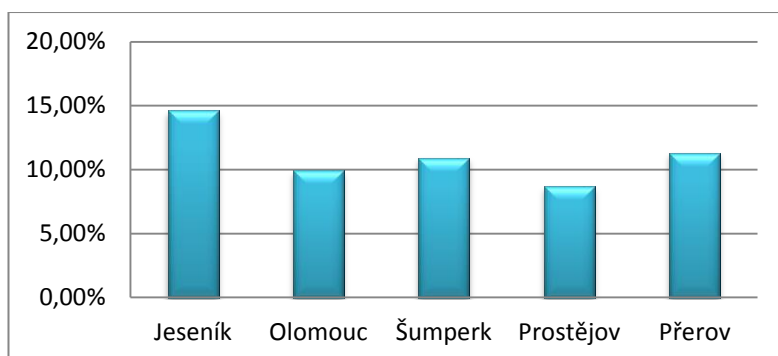
Olomoucký kraj leží ve střední části Moravy. Jeho severní část lemuje hranici s Polskem, na západě sousedí s Pardubickým krajem, na jihu s Jihomoravským a Zlínským krajem a na východě s Moravskoslezským krajem.

Z celkové rozlohy České republiky zaujímá 6,7 %, přičemž se neustále zvyšuje podíl nezemědělské půdy (47%) na úkor orné půdy (39%). Mezi oblastí s nejúrodnější půdou patří jižní část a střed kraje, kde jsou výnosy z pěstovaných plodin jako jedny z největších v Čechách. Na zemědělskou výrobu navazují potravinářské podniky. Ekonomika regionu není jenom zaměřená na zemědělství, ale i na zpracovatelský průmysl a služby. Předpokládá se, že díky realizaci dlouhodobých strategických plánů dojde k většímu rozvoji oblasti, díky jejím benefitům v dopravní dostupnosti a vstupu zahraničních investorů. Vzhledem k těmto podmínkám by mělo dojít k navýšení pracovních míst. Olomoucký kraj je význačný také díky své historii, pestré přírodě, která umožňuje sportovní a rekreační příležitosti.

### **4.11.2 Pracovní příležitosti v lokalitě**

Sehnat práci v Olomouckém kraji není vůbec lehké. Od letošního roku 2014 míra nezaměstnanosti vyšplhala zase o něco víc a dosáhla rekordních 10,5%. Olomoucký kraj se potýká s třetí nejvyšší nezaměstnaností mezi kraji ČR. Meziroční nárůst činil tedy 0,7 %. Při meziokresním srovnání v míře nezaměstnanosti byly okresy seřazeny následovně: Jeseník (14,6%), Přerov ( 11,3%), Šumperk (11%), Olomouc (9,9 %), Prostějov (8,7%).

Graf č. 24: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Olomouckého kraje

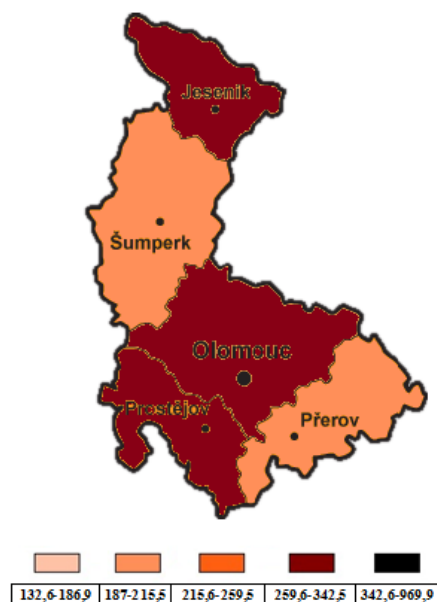


Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

#### 4.11.3 Bezpečnost v lokalitě – kriminalita

Při komparační analýze se loni kriminalita zvýšila o tři procenta. Policisté zaznamenali 14 764 trestných činů. V přepočtu na obyvatele je nejméně bezpečno v okrese Jeseník, Olomouc a Prostějov. Zvýšení trestných činů mají podle krajské policie za následek recidivisté a amnestovaní vězni.

Mapa č. 11: Přehled kriminality v okresech Olomouckého kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

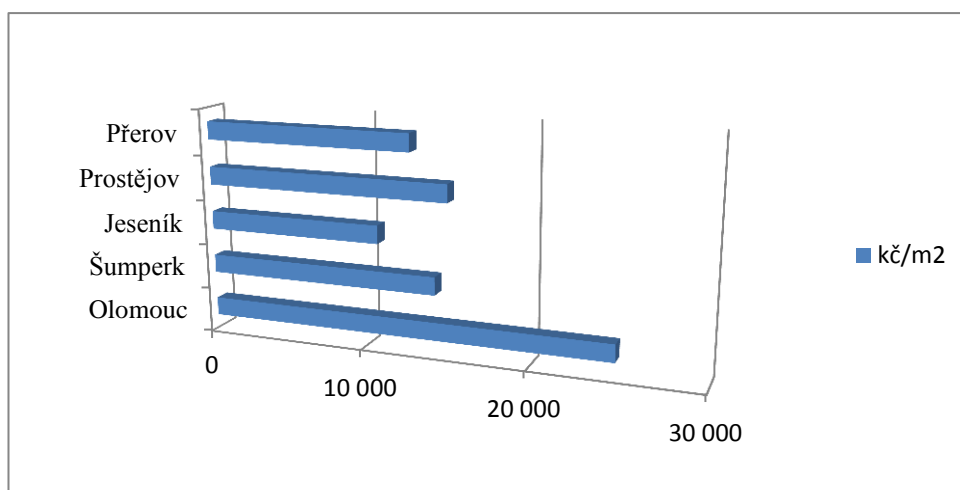
#### 4.11.4 Nabídková cena bytů

Rozmanitost jednotlivých okresů v Olomouckém kraji se významně projevuje v cenách bytů. Nejvyšší hodnoty dosahují v Olomouckém okrese, kde za metr čtvereční zaplatíme v průměru 24 889 Kč. Nejméně v okrese Jeseník, kde je částka nižší o více jak polovinu a byty se zde nabízejí za průměrnou cenu 10 828 Kč/m<sup>2</sup>. Při kompletaci jednotlivých okresů a následném průměru se dostaneme k číslu 15 609 Kč/m<sup>2</sup>, kdy tato krajská průměrná nabídková cena za standardní byt se nachází mírně pod celorepublikovým průměrem. I vývoj bytové výstavby je v kraji velice ojedinělý. Od roku 2010 se stavební činnost ve výstavbě bytů ustálila a už dál neklesá. Za loňský rok bylo vystaveno celkem 1 207 bytů.

Tab. č. 11: Přehled nabídkových cen bytů v Olomouckém kraji

Olomoucký					
okres	Olomouc	Šumperk	Jeseník	Prostějov	Přerov
1	1 690 000	865 000	850 000	795 000	680 000
2	2 100 000	800 000	570 000	850 000	899 000
3	1 200 000	950 000	559 000	950 000	945 000
4	1 290 000	950 000	580 000	720 000	650 000
5	1 690 000	855 000	649 000	1 280 000	690 000
6	990 000	740 000	690 000	850 000	770 000
<b>Průměr Kč</b>	<b>1 493 333</b>	<b>860 000</b>	<b>649 667</b>	<b>907 500</b>	<b>772 333</b>
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>24 889</b>	<b>14 333</b>	<b>10 828</b>	<b>15 125</b>	<b>12 872</b>

Graf č. 25: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Olomouckého kraje



## 4.12 Zlínský kraj

### 4.12.1 Charakteristika kraje

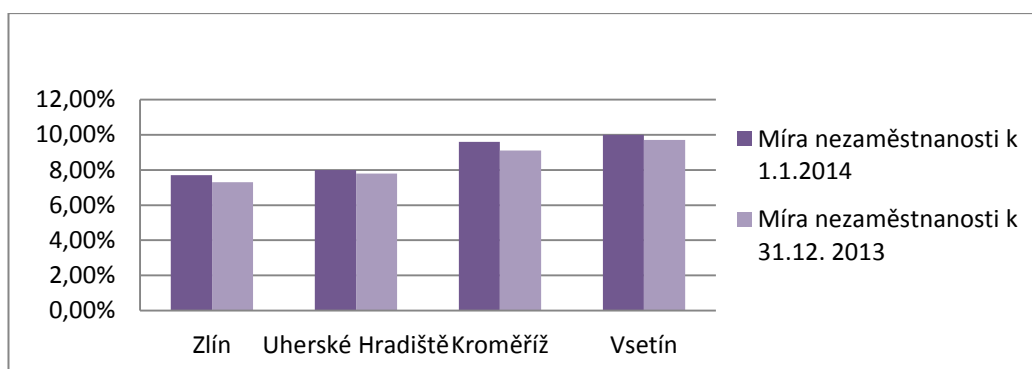
Zlínský kraj se rozprostírá na východě České republiky. Pro svojí malou rozlohu je čtvrtým nejmenším krajem v Čechách. Jeho severní část sousedí s Moravskoslezským krajem, východní okraj lemuje hranici se Slovenskem, jihozápadně se dotýká Jihomoravského kraje a severozápadně sousedí s Olomouckým krajem. Kraj je složen z okresů – Vsetín, Zlín, Uherské Hradiště, Kroměříž. Kraj má velice členité a svažité území, proto je zde velice obtížné obdělávání půdy. Z celkového půdního fondu kraje tvoří z 49 % zemědělská půda a nezemědělská půda z 51 %.

Zlínský kraj je výjimečný pro svou velkou rozlohu chráněného území. Chráněná krajinná území Bílé Karpaty a Beskydy se rozkládají na 30 % území kraje. Dále se zde nachází 40 přírodních rezervací a 128 přírodních památek. Zlínský kraj je také žádaný pro své lázeňství a ikonu města Zlína - Tomáše Baťu. Díky těmto charakteristikám je Zlínský kraj žádaná turistická destinace.

### 4.12.2 Pracovní příležitosti

Úřad práce k 1. 1. 2014 evidoval v tomto kraji 8,75 % nezaměstnaných. Oproti minulému měsíci je to nárůst o 4,4 % na 35 486 nezaměstnaných. Nárůst byl zaznamenán ve všech okresech. Míra nezaměstnanosti dosahuje nejvíce v okrese Vsetín 10 % a nejméně ve Zlíně 7,7%.

Graf č. 26: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Zlínského kraje



Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 4.12.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Jelikož Zlínský kraj svou rozlohou patří k nejmenším krajům, tak v oblasti kriminality se staví na poslední místo. Za minulý rok 2013 zde bylo spácháno 9 166 trestných činů. Za hlavní kriminogenní faktor lze považovat vysokou nezaměstnanost. Mezi problematické lokality se řadí velká nákupní centra, oblasti, kde je větší výskyt nočních barů, herny a diskotéky, sídliště a společensky nepřizpůsobivé osoby.

Mapa č. 12: Přehled kriminality v okresech Zlínského kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

### 4.12.4 Nabídková cena bytů

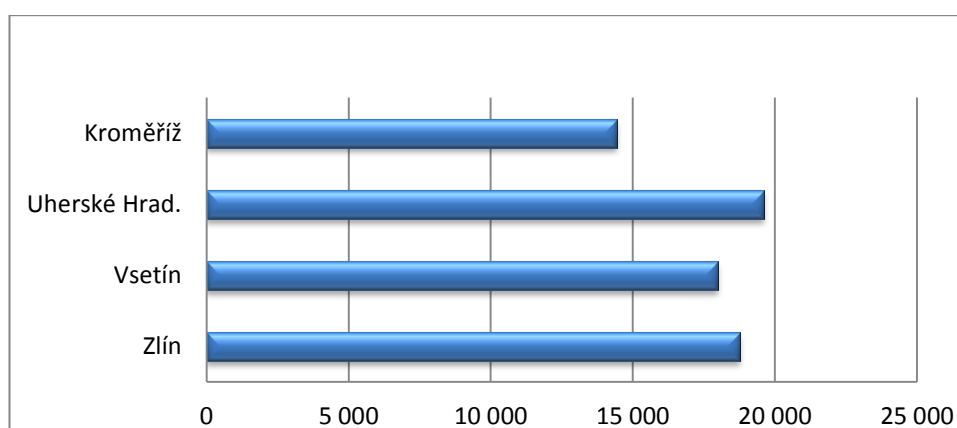
Ceny bytů ve Zlínském kraji se pohybují nad průměrnou cenovou nabídkou z celé České republiky. Je překvapující, že vzhledem k dlouhotrvající vysoké míře nezaměstnanosti v kraji se ceny bytů drží stále vysoko. Nejvyšší ceny bytů nenajdeme v okrese Zlín, kde leží krajské město, nýbrž v okrese Uherské Hradiště, kde za standardní byt zaplatíme až 19 611 Kč/m<sup>2</sup>. Nejmenší ceny se pohybují v okrese Kroměříž, kde je průměrná cena 14 414 Kč/m<sup>2</sup>.

Stavební činnost ve výstavbě bytů v tomto kraji rapidně klesá. Za minulý rok bylo postaveno pouze 854 bytů, což je při srovnání s minulými roky o 400 bytů méně. Obyvatelé neprojevují o nové byty příliš velký zájem díky nestabilitě trhu a dražším cenám než za starší standardní byt.

Tab. č. 12: **Přehled nabídkových cen bytů ve Zlínském kraji**

<b>Zlínský</b>				
<b>okres</b>	<b>Zlín</b>	<b>Vsetín</b>	<b>Uherské Hrad.</b>	<b>Kroměříž</b>
<b>1</b>	1 200 000	849 000	1 300 000	950 000
<b>2</b>	1 349 000	1 450 000	1 100 000	759 000
<b>3</b>	890 000	1 550 000	1 230 000	850 000
<b>4</b>	1 260 000	770 000	1 200 000	750 000
<b>5</b>	1 255 000	860 000	980 000	890 000
<b>6</b>	800 000	999 000	1 250 000	990 000
<b>Průměr Kč</b>	<b>1 125 667</b>	<b>1 079 667</b>	<b>1 176 667</b>	<b>864 833</b>
<b>Kč/m2</b>	<b>18 761</b>	<b>17 994</b>	<b>19 611</b>	<b>14 414</b>

Graf č. 27: **Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Zlínského kraje**



## 4. 13 Moravskoslezský kraj

### 4.13.1 Charakteristika kraje

Moravskoslezský kraj leží na severovýchodě České republiky. Celá jeho severovýchodní strana hraničí s Polskem a se Slovenskem. Příhraniční spolupráce umožňuje rozvoj regionu z hlediska výrobního charakteru, rozvoje infrastruktury a turistického dění. Západní část kraje sousedí se Zlínským a Olomouckým krajem.

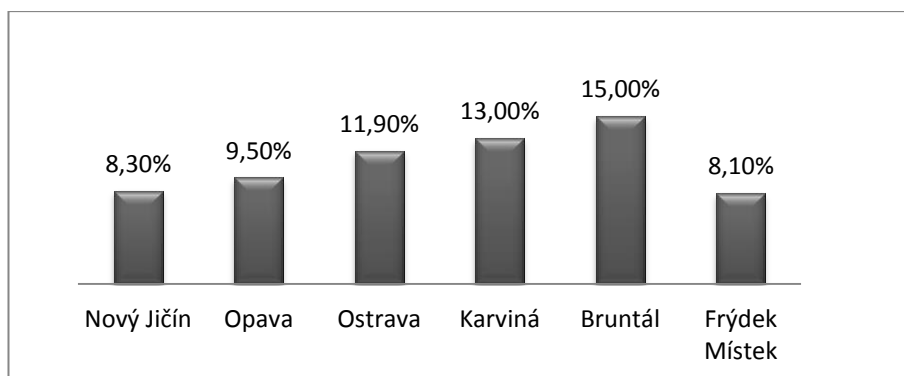
Rozloha kraje zaujímá 6,9 % území Česka, což staví kraj na šestou pozici v mezikrajském srovnání. Zemědělská půda zaujímá více jak polovinu kraje, lesní pozemky se rozkládají na 35 % a zbytek tvoří nezemědělská půda.

Kraj je významný pro své zásoby nerostných surovin, z nichž je rozhodující černé uhlí. V dnešní době dochází ke stagnaci těžkého průmyslu a v kraji velice roste nezaměstnanost. Díky neustálému využívání krajiny došlo k výrazné změně krajinného rázu, a tudíž bude nemožné vrátit se do přirozeného stavu krajiny.

### 4.13.2 Pracovní příležitosti v lokalitě

Jak jsem uvedla výše, útlum v těžebním odvětví je velmi spjat s nárůstem nezaměstnanosti. Nezaměstnanost v lednu letošního roku v kraji dosahovala necelých jedenácti procent. Nejhůře z okresů je na tom Bruntál, kde nezaměstnanost dosahuje 15 % a to znamená, že je to okres s největší nezaměstnaností v rámci celé České republiky. Relativně dobře je na tom okres Frýdek – Místek s 8,10 % nezaměstnaností.

Graf č. 28: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Moravskoslezského kraje

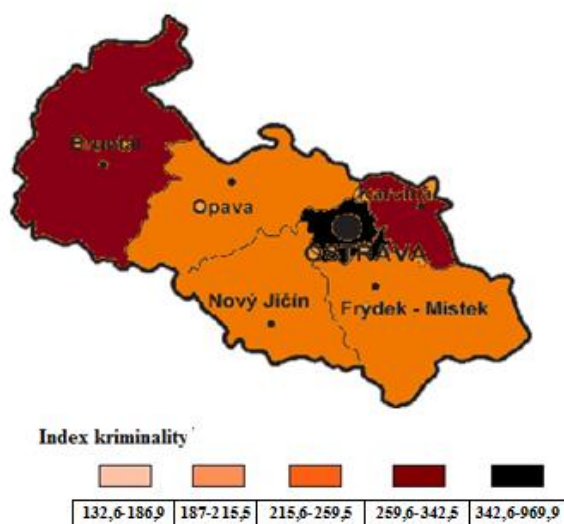


Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

### 4.13.3 Bezpečnost lokality – kriminalita

Kriminální činnost v kraji je nejvíce soustředěna v okrese Ostrava. I když za poslední roky kriminalita ubývá v rámci celé ČR, Ostrava je stále v popředí a jen za minulý rok zde bylo spácháno 17 966 trestných činů. Zhoršení bezpečnostní situace mají na svědomí hlavně majitelé ubytoven, kteří se nestarají, kdo v nich bydlí. Obyvatelé se obávají konfliktního obyvatelstva a raději se večer neukazují v ulicích. Dále je velice špatná situace na Karvinsku a v Bruntále, kde jako kriminogenní faktor působí příhraniční poloha.

Mapa č. 13: Přehled kriminality v okresech Moravskoslezského kraje



Zdroj: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

### 4.13.4 Nabídková cena bytů

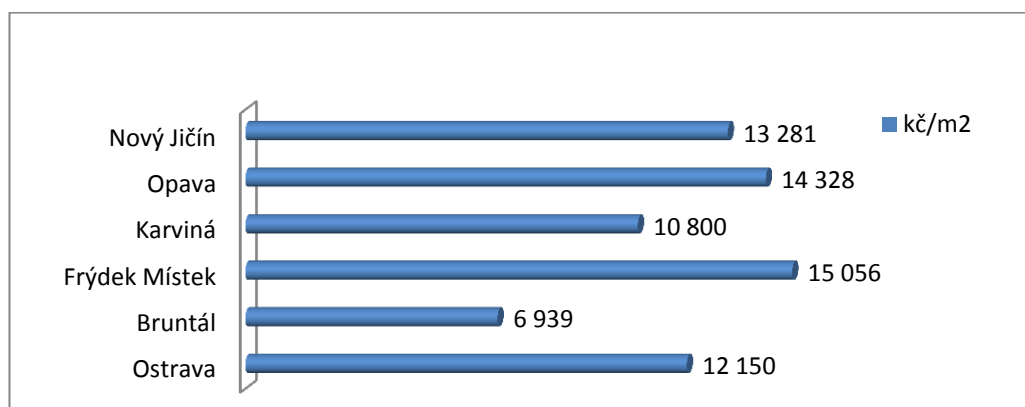
V Moravskoslezském kraji převládá nabídka bytových jednotek nad poptávkou a byty se zde prodávají hůře. To se promítá i do neustále snižujících počtů nově postavených bytů. Opravdu levné byty se nacházejí v okrese Bruntál, kde za standardní byt 2+1 zaplatíme méně než půl milionu korun. Nejdražší byty se objevují v okrese Frýdek Místek, kde se ceny bytů pohybují v průměru okolo 900 000 Kč.



Tab. č. 13: Přehled nabídkových cen bytů v Moravskoslezském kraji

Moravskoslezský						
Okres	Ostrava	Bruntál	Frýdek Místek	Karviná	Opava	Nový Jičín
1	650 000	430 000	580 000	930 000	800 000	755 000
2	830 000	399 000	760 000	890 000	780 000	750 000
3	639 000	440 000	850 000	639 000	990 000	900 000
4	895 000	349 900	990 000	360 000	849 000	739 000
5	650 000	519 000	890 000	489 000	889 000	840 000
6	710 000	360 000	1 350 000	580 000	850 000	797 000
<b>průměr Kč</b>	<b>729 000</b>	<b>416 317</b>	<b>903 333</b>	<b>648 000</b>	<b>859 667</b>	<b>796 833</b>
<b>Kč/m2</b>	<b>12 150</b>	<b>6 939</b>	<b>15 056</b>	<b>10 800</b>	<b>14 328</b>	<b>13 281</b>

Graf č. 29: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Moravskoslezského kraje



## 5. Přehled zhodnocených parametrů dle jednotlivých krajů ČR

Tabulka č. 14 ukazuje nabídkovou cenu bytu, průměrnou cenu za m<sup>2</sup> podlahové plochy v Kč, míru nezaměstnanosti v % a index kriminality (počet evidovaných trestných činů na 10 000 obyvatel).

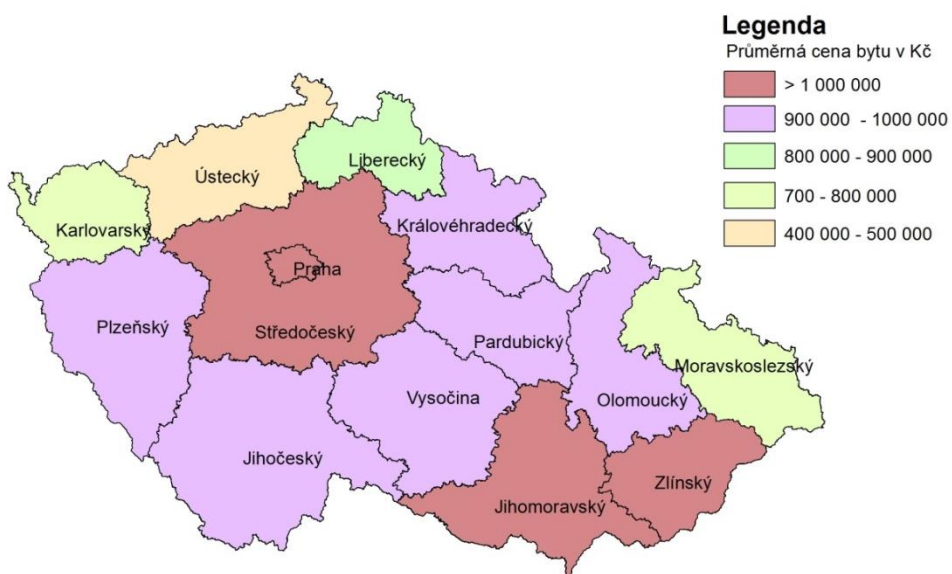
Tab. č. 14: Přehled krajů podle zkoumaných parametrů

Kraj	Průměrná nabídková cena Kč	Průměrná cena Kč/m <sup>2</sup>	Nezaměstnanost k 31. 1. 2014	Index Kriminality
Jihočeský	936 333	15 606	7,91%	241
Plzeňský	974 488	16 241	6,93%	235
Karlovarský	791 000	13 183	9,69%	268
Ústecký	487 500	8 125	11,93%	360
Středočeský	1 369 093	22 818	7,27%	286
Liberecký	888 833	14 814	8,85%	320
Pardubický	950 996	15 850	8,09%	173
Královéhradecký	981 800	16 363	7,70%	167
Vysočina	956 854	15 948	8,60%	171
Jihomoravský	1 317 806	21 963	9,37%	256
Olomoucký	936 567	15 609	10,48%	231
Zlínský	1 061 708	17 695	8,75%	155
Moravskoslezský	725 525	12 092	10,92%	337
<b>Celá ČR (bez hl. m. Prahy)</b>	<b>952 193</b>	<b>15 870</b>	<b>8,96%</b>	<b>246</b>

## Mapa č. 14: Rozdělení krajů podle cenové nabídky bytů

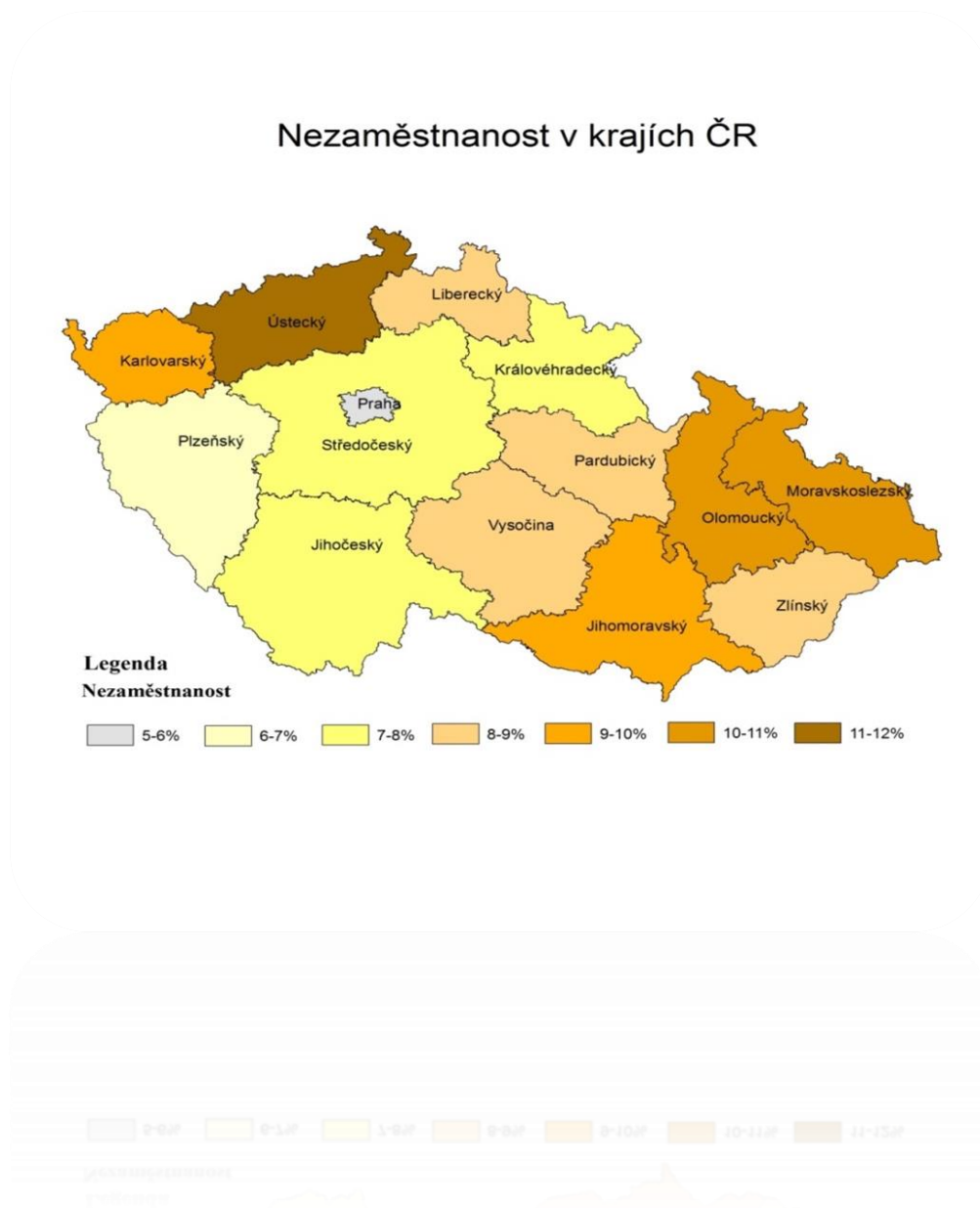
Mapa znázorňuje graficky průměrné ceny bytů v Kč dle jednotlivých krajů.

### Rozdělení krajů podle cenové nabídky bytů



## Mapa č. 15: Přehled míry nezaměstnanosti v krajích ČR

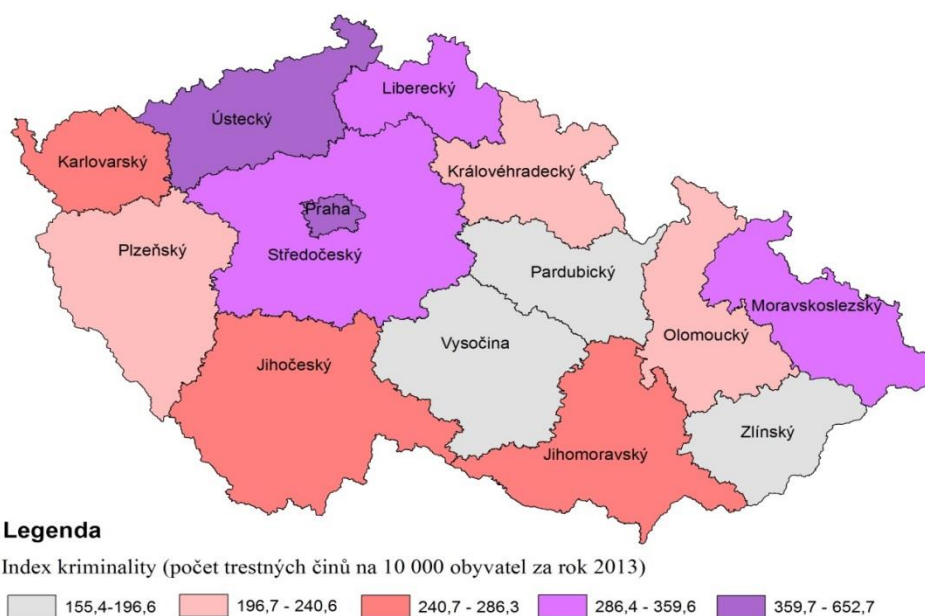
Mapa graficky znázorňuje míru nezaměstnanosti v procentech dle jednotlivých krajů.



## Mapa č. 16: Přehled míry kriminality v krajích ČR

Mapa graficky znázorňuje index kriminality dle jednotlivých krajů.

### Kriminalita v krajích ČR

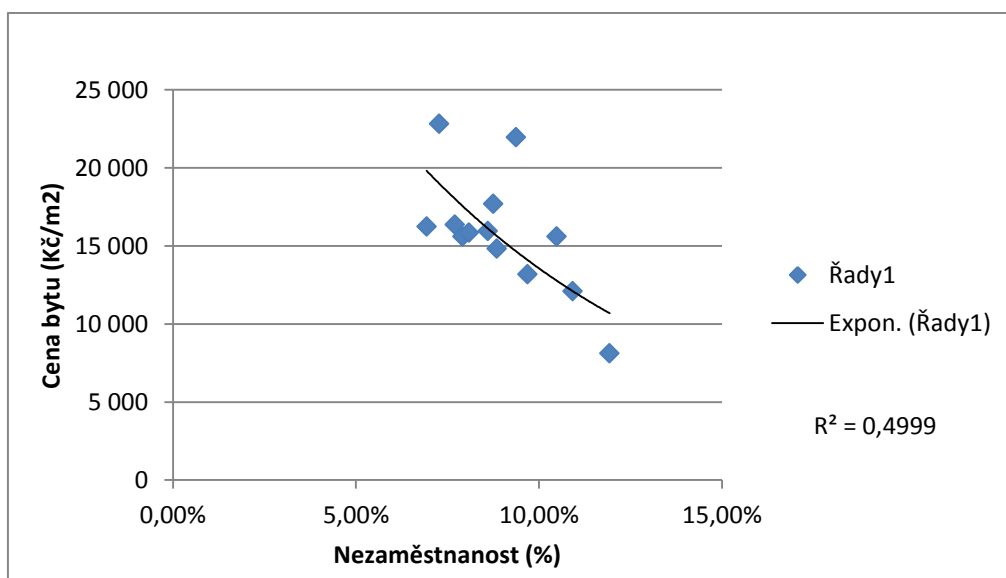


## 6. Výsledky a diskuze

### 6.1 Analýza sociologických vlivů a její vliv na ceny bytů

V rámci České republiky jsou vysoké regionální rozdíly v míře nezaměstnanosti. Tyto disparity jsou charakteristické pro nízkou migraci uvnitř hranic (tzv. vnitřní migrace) za práci. Podle údajů z dat statistického úřadu (2011) bylo 63,9 % stěhování uskutečněno v rámci jednoho kraje a zbývajících 36,1 % se stěhovalo za hranici kraje. Bariér je mnoho, ale podle výsledků ze zahraničních studií, ovlivňuje nízkou míru prostorové mobility vysoké regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení. V některých prosperujících regionech, kde jsou poměrně vysoké nabídkové ceny za bydlení, zabraňuje migraci pracovní síly do těchto regionů, nízká nabídková cena bytů z chudších regionů. Velmi výrazným faktorem je hlavně v České republice právní forma bydlení (nájemné nebo vlastnické bydlení). V případě nezaměstnanosti jsou lidé žijící v nájemním bydlení ochotnější se stěhovat za práci než lidé vlastníci byt nebo rodinný dům (SUNEGA A KOL., 2010).

Graf č. 30: Vliv nezaměstnanosti v daných lokalitách na cenu bytů



Graf č. 30 udává, že vliv nezaměstnanosti v jednotlivých krajích ovlivňuje cenu bytu z 50%, jak udává regresní koeficient R.

Míra nezaměstnanosti dosahuje největšího podílu v Ústeckém kraji (11,93%), kde po krachu mnoha zahraničních i českých subjektů v těžebním odvětví významně rychle ubyly pracovní příležitosti. Většina obyvatel není ochotna migrovat přes hranici kraje a je již po několik let bez práce. Ekonomika v kraji má tedy snižující trend a to se výrazně promítá i na trh s byty. Nacházejí se zde nejlevnější byty z celé České republiky v průměru menší hodnoty než půl miliónu korun. Dalším krajem, kde se výrazně promítá nízká nabídková cena bytů s odpovídající mírou nezaměstnanosti je Moravskoslezský kraj. Tento kraj má velice podobnou minulost jako předcházející Ústecký. I zde došlo k úbytku pracovních příležitostí, jehož příčinou je útlum v těžebním průmyslu. Obyvatelé vlastníci bytů či jinou jednotku jsou v těchto krajích omezeni k prostorové imobilitě, jelikož jejich nemovitá věc má zhruba poloviční hodnotu než v jiných krajích jako Středočeském kraji nebo Jihomoravském.

Krajem, kde odpovídá cenové nabídce bytů trh práce je Vysočina. Míra nezaměstnanosti zde není tak vysoká a ceny bytů nejsou tak nízké jak v Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji. V celorepublikovém srovnání je Vysočina šestým krajem s nejnižšími cenami bytů i v míře nezaměstnanosti.

V krajích Královéhradeckém a Karlovarském je v podstatě cena za bydlení v korelaci s trhem práce, dalo by se tedy konstatovat, že trh bydlení je závislý na trhu práce.

Liberecký kraj i přes vyšší podíl nezaměstnaných si stále udržuje mírně vyšší nabídkovou cenu bytů. Zde je s cenami bytů silně provázán cestovní ruch a blízkost hranic, kde o byty projevují zájem zahraniční i čeští developéři, včetně fenoménu přeshraničního pendlerství, kdy rezidenti bydlí v ČR a pracují v Německu.

V Pardubickém kraji jsou podle mých výsledků také ovlivněny ceny bytů trhem práce. Zde by se dalo podotknout, že ceny bytů jsou mírně nižší než odpovídající míra nezaměstnanosti. To dokazuje míra nezaměstnanosti dosahující 8,09%, která je pátá nejnižší při celorepublikovém srovnání a ceny bytů se drží nižší pozice a to sedmé. Příčinou jsou velice nízké ceny bytů v okresech Svitavy, Ústí nad Orlicí a Chrudim, kde byty dosahují poloviční ceny než v Pardubickém okrese a to se výrazně projevuje na celkové nabídkové ceně bytů v kraji.

Opačná situace nastává v Olomouckém a Zlínském kraji, kde jsou ceny bytů vyšší než vykazující míra nezaměstnanosti. Je to dáno díky rychlému vzrůstu nezaměstnanosti, kde trh s byty nestačí tak rychle reagovat na trh práce.

V Plzeňském kraji je druhá nejnižší nezaměstnanost po Praze. Z mých výsledků vyplývá, že ceny bytů v tomto kraji nejsou tak vysoké, jak by to umožňoval vysoký podíl zaměstnaných. A tudíž ceny bytů nejsou v přímém vlivu s trhem práce.

V Jihomoravském a Středočeském kraji se významně odchyluje nabídková cena bytu od míry nezaměstnanosti. Ceny bytů jsou významně vyšší, což je dáno blízkostí dvou významných metropolí (Brno, Praha). Tím jsou ceny bytů v obou krajích významně ovlivněny. Zde trh práce nemá průkazný vliv na cenu bytu.

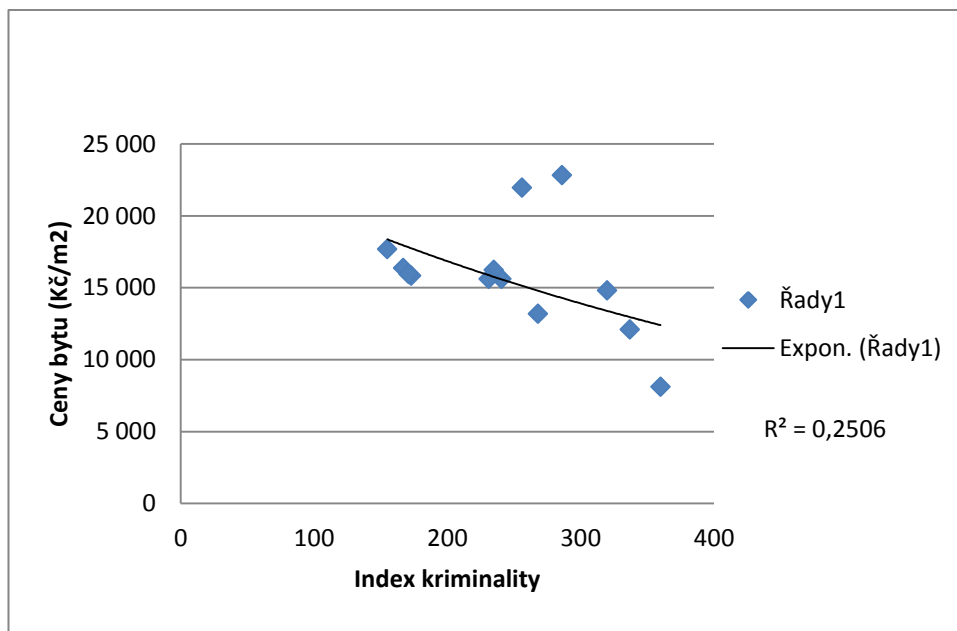
Posledním zanalyzovaným krajem je Jihočeský, který vykazuje nejmenší provázanost mezi cenami bytů a mírou nezaměstnanosti. Ceny bytů v kraji neodpovídají nízké míře nezaměstnanosti a nevykazují tedy přímý vliv, jako v jiných krajích.

## **6.2 Analýza bezpečnostních vlivů a její vliv na ceny bytů**

Podobné regionální rozdíly jako jsou patrné u nezaměstnanosti, lze definovat i u bezpečnostních vlivů tj. kriminality na území České republiky. Regiony s nejvyšší nezaměstnaností lze také definovat téměř totožně jako regiony s největší mírou kriminality. Dlouhodobá nezaměstnanost, špatná důchodová situace, závislost domácností na různých druzích sociálních a jiných podpor má významný vliv na cenu bytů a tím opět neumožňuje migraci za prací. Obdobně jako u nezaměstnanosti tato disparita mezi regiony ovlivňuje cenovou hladinu bytů (LUX A KOL., 2008).



Graf č. 31: **Vliv kriminality v daných lokalitách na ceny bytů**



Z grafu č. 31 je patrná závislost mezi kriminalitou a cenami bytů. Regresní koeficient R stanovil výši této závislosti na 25%.

Nejvíce trestných činů bylo evidováno v Ústeckém kraji a Moravskoslezském. Příčinou takto vysoké míry kriminality je vysoká nezaměstnanost, která je ovlivněná špatnou hospodářskou situací v regionu. Díky těmto aspektům je trh s byty silně ovlivněn. Nejhorší situace je na Mostecku a v okrese Ústí nad Labem. Podle grafu č. 31 si můžeme povšimnout, že ceny bytů a kriminalita jsou v Ústeckém kraji tak specifické, že se vymykají z řady ostatních proměnných.

Jihočeský, Olomoucký, Plzeňský a Zlínský kraj, jsou lokality, kde se ceny bytů shodují s mírou kriminality.

V Libereckém kraji je převažující míra kriminality nad cenami bytů. To má za následek blízkost hranic, kde je podle statistického úřadu páčáno více trestných činů než v krajích středového charakteru. Jakož v Pardubickém kraji, Královéhradeckém a na Vysočině, kde je kriminalita velice nízká a ceny bytů vyšší.

Jihomoravský a Středočeský kraj se významně odlišuje od ostatních krajů, což má za následek blízkost velkých měst, jak je uvedeno výše.

Karlovarský kraj se vyznačuje vysokou kriminalitou, kterou ovlivňuje vysoký podíl cizinců v kraji.

Zjištění vztahu ceny bytu k nezaměstnanosti a bezpečnosti lokality - kriminality téměř úplně korespondují s vymezením strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionů s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností dle Usnesení vlády ČR č. 141 z 22. února 2010 v platném znění.

Vládou vymezené strukturálně postižené regiony jsou: Most, Karviná, Chomutov, Teplice, Ostrava, Frýdek-Místek, Nový Jičín, Sokolov.

Hospodářsky slabé: Hodonín, Znojmo, Třebíč, Bruntál, Opava, Jeseník, Přerov, Šumperk, Svitavy.

Regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností: Děčín, Ústí n. Labem.

## 7. Závěr

Ze zjištěných skutečností je patrná silná závislost mezi zaměstnaností – nabídkou pracovních příležitostí a tím danou důchodovou situací obyvatelstva v regionu. Nízké příjmy neumožňují nákup dražších bytů a tím stagnuje trh se standardními byty v takových to regionech. Ruku v ruce s touto skutečností ovlivňuje cenu bytů také kriminalita, tedy obecně bezpečnost v dané lokalitě. Je průkazné, že tyto faktory se nejsilněji projevují v postižených regionech, kde závislost mezi zaměstnaností (vyššími příjmy) a migrací je silně patrná. Jedná se zřejmě o nejsilnější migrační faktor, který neumožňuje, aby řádně fungoval trh s byty. Obyvatelstvo tedy potenciálně kupující a prodávající standardních bytů se dostávají do jakési „pasti“ neboť prodej bytu v regionu s vysokou mírou nezaměstnanosti neumožňuje vytvořit zdroje na nákup jiného bytu v regionu s vyšší pracovní nabídkou.

Důvody tohoto stavu u standardních bytů v panelových domech jsou dány z velké části historickým vývojem České republiky. Regiony s nejnižší cenou bytů, nejvyšší nezaměstnaností a kriminalitou jsou historicky sídla orientovaná na vytvoření prostředí s dostatkem bytů zpravidla v panelových sídlištích pro zajištění potřeby pracovních sil ve velkých průmyslových podnicích (těžký průmysl, hutě) nebo těžebním průmyslu, kde po úpadku těchto celých odvětví zůstala řada uživatelů nebo vlastníků bytů s nízkou či velmi nízkou kvalifikací bez možnosti účinné rekvalifikace, s malou šancí na zaměstnání. Tím vznikly celé lokality s minimální poptávkou po koupi standardních bytů. Obyvatelé bydlící v těchto bytech jsou v podstatě bez možnosti vstoupit na trh s byty. Pokud někdo získá finanční prostředky, jeho primární snahou je pořídit jiné bydlení s vyšší kvalitou a zejména v jiné lokalitě. Tím se rozdíl mezi cenami posuzovaných bytů v jednotlivých regionech ještě více prohlubují. Proto hodnocený soubor vykazuje statisticky poměrně významnou korelaci mezi cenami bytů, mírou nezaměstnanosti a bezpečností lokality, tedy kriminalitou.

Vazba mezi cenou standardního bytu, mírou nezaměstnanosti v regionu a bezpečností lokality – kriminalitou je zásadní. Určuje tedy primárně cenu bytu.

## 8. Seznam použité literatury

### 8.1 Odborná literatura

BRADÁČ, A., FIALA, J. (1999): Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, Praha: Linde, 540 s.

BRADÁČ, A., FIALA, J. (2004): Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, 3. Přepřacované a doplněné vydání, Praha: Linde, 743 s.

BRADÁČ, A. (2009): Teorie oceňování nemovitostí, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 753 s.

DÖRFL, L., A KOL. (2009): Soudní znaleství aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, Praha: Česká technika-nakladatelství ČVUT, 147 s.

HÁLEK, V. (2009): Oceňování majetku v praxi, Bratislava: DonauMedia, s.r.o., 246 s.

HEŘMAN, J. (2005): Oceňování nemovitostí, Praha: Oeconomica, 174 s.

GREEN, R., K., MALPEZZI, S. (2003): A Primer on US Housing Markets and Housing Policy, Washington: Urban Institute Press, 227 s.

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2001): IVS 1 Market Value Basis of Valuation, Sixth edition, Londýn: International Valuation Standards Comitee, 95-105 s.

KISLINGEROVÁ, E. (2001): Oceňování podniku, 2. Přepracované vydání, Praha: C.H.Beck, 367 s.

KOKOŠKA, J., A KOL. (2000):Oceňování nemovitostí, díl III, Oceňování cenou obvyklou, Praha: Arch, 202 s.

KRABEC, T. (2009): Oceňování podniku a standardy hodnoty, Praha: Grada Publishing a.s., 264 s.

KULIL, V. (2012): Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitosti, Dizertační práce, Brno: VUT, Ústav soudního inženýrství, 220 s.

LUX, M., KUDA, F. (2008): Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice, Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i., 193 s.

LUX, M. (2002): Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU, Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 10, Praha: Vydavatelství ČVUT, 179 s.

LUX, M., KOSTELECKÝ, T., A KOL. (2011): Bytová politika – teorie a inovace pro praxi, Praha: Sociologické nakladatelství Slon, 229 s.

NAJVÁRKOVÁ, M. (2001): Oceňování majetku, Praha: A-Consult Plus znalecký ústav spol. s.r.o, 7 kap.

SUNEGA, P., LUX, M., MIKESZOVÁ, M. (2010): Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací - analýza a možné nástroje státu, Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 54 s.

ZAZVONIL, Z. (1996): Oceňování na tržních principech, Praha: Čeduk, 173 s.

ŽÍTEK, V., A KOL. (2004): Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů, Brno: Olprint, 92 s.

## 8.2 Elektronické zdroje

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (2004): Zpráva o finanční stabilitě 2004, Sektor podniků a domácností, 19-29 s., [cit. 2013-12-08]. Dostupný z WWW: [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2004/FS\\_2004\\_3.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2004/FS_2004_3.pdf)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (2007): Zpráva o finanční stabilitě 2007, Trhy aktiv a finanční infrastruktura, 32-44 s., [cit. 2013-12-08]. Dostupný z WWW: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2007/FS\\_2007\\_3\\_trhy\\_aktiv.pdf](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2007/FS_2007_3_trhy_aktiv.pdf)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (2010): Zpráva o finanční stabilitě 2009-2010, Trhy aktiv a finanční infrastruktura, 41-57 s., [cit. 2013-12-08]. Dostupný z WWW: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2009-2010/FS\\_2009-2010\\_trhy.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2009-2010/FS_2009-2010_trhy.pdf)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (2012): Zpráva o finanční stabilitě 2011-2012, Trhy aktiv a finanční infrastruktura, 40-58 s., [cit. 2013-12-08]. Dostupná z WWW: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2011-2012/fs\\_2011-2012\\_trhy\\_aktiv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2011-2012/fs_2011-2012_trhy_aktiv.pdf)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2013): Tisková zpráva, Ceny nemovitostí v ČR, 1 s., [cit. 2013-11-24]. Dostupný z WWW: [http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny\\_nemovitosti\\_v\\_cr20130326](http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr20130326)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2013): Bytová výstavba v územích České republiky v letech 1997 – 2011, Odbor statistiky a průmyslu, stavebnictví a energetiky s ÚRS Praha, a.s., 144 s. [cit. 2013-11-24]. Dostupný z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/8209-13>

Vlivy na cenu bytu, [cit. 2013-10-19]. Dostupné z WWW: <http://www.remamaxpro.cz/co-ma-vliv-na-cenu-bytu/683>

### **8.3 Zákony, vyhlášky, normy**

ČSN 73 4301/1.6.2004, Obytné budovy

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

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o ocenění nemovitosti pro účel daně z převodu nemovitostí

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Usnesení vlády č. 141/2010 v platném znění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva

## 9. Seznam grafů

Graf č. 1: Průměrné ceny bytů v ČR (Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 2: Bytová výstavba v ČR (Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 3: Intenzita bytové výstavby (Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 4: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 5: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Jihočeského kraje

Graf č. 6: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Plzeňského kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 7: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Plzeňského kraje

Graf č. 8: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Karlovarského kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 9: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Karlovarského kraje

Graf č. 10: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Ústeckého kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 11: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Ústeckého kraje

Graf č. 12: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Středočeského kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 13: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje

Graf č. 14: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Libereckého kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 15: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Libereckého kraje

Graf č. 16: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Pardubického kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))

Graf č. 17: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Pardubického kraje

Graf č. 18: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Královéhradeckého kraje  
(Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz))



Graf č. 19: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Královéhradeckého kraje

Graf č. 20: Podíl nezaměstnaných osob v kraji Vysočina (Zdroj:www.czso.cz)

Graf č. 21: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech kraje Vysočina

Graf č. 22: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihomoravského kraje  
(Zdroj:www.czso.cz)

Graf č. 23: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Jihomoravského kraje

Graf č. 24: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Olomouckého kraje  
(Zdroj:www.czso.cz)

Graf č. 25: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Olomouckého kraje

Graf č. 26: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Zlínského kraje  
(Zdroj:www.czso.cz)

Graf č. 27: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Zlínského kraje

Graf č. 28: Podíl nezaměstnaných osob v okresech Moravskoslezského kraje  
(Zdroj:www.czso.cz)

Graf č. 29: Průměrné ceny bytů v jednotlivých okresech Moravskoslezského kraje

Graf č. 30: Vliv nezaměstnanosti v daných lokalitách na cenu bytů  
(Zdroj:www.czso.cz)

Graf č. 31: Vliv kriminality v daných lokalitách na ceny bytů

## **10. Seznam map**

Mapa č.1: Přehled bezpečnostních vlivů v okresech Jihočeského kraje  
(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 2: Přehled bezpečnostních vlivů v okresech Plzeňského kraje  
(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 3: Přehled bezpečnostních vlivů v okresech Karlovarského kraje  
(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 4: Přehled kriminality v okresech Ústeckého kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 5: Přehled kriminality v okresech Středočeského kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 6: Přehled kriminality v okresech Libereckého kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 7: Přehled kriminality v okresech Pardubického kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 8: Přehled kriminality v okresech Královéhradeckého kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 9: Přehled kriminality v okresech kraje Vysočina

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 10: Přehled kriminality v okresech Jihomoravského kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 11: Přehled kriminality v okresech Olomouckého kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 12: Přehled kriminality v okresech Zlínského kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 13: Přehled kriminality v okresech Moravskoslezského kraje

(Zdroj:mapakriminality.cz)

Mapa č. 14: Rozdělení krajů podle cenové nabídky bytů

Mapa č. 15: Přehled míry nezaměstnanosti v krajích ČR (Zdroj:czso.cz)

Mapa č. 16: Přehled míry kriminality v krajích ČR (Zdroj:mapakriminality.cz)

## **11. Seznam tabulek**

Tab. č. 1: Přehled nabídkových cen bytů v Jihočeském kraji

Tab. č. 2: Přehled nabídkových cen bytů v Plzeňském kraji

Tab. č. 3: Přehled nabídkových cen bytů v Karlovarském kraji

Tab. č. 4: Přehled nabídkových cen bytů v Ústeckém kraji

Tab. č. 5: Přehled nabídkových cen bytů ve Středočeském kraji

Tab. č. 6: Přehled nabídkových cen bytů v Libereckém kraji

Tab. č. 7: Přehled nabídkových cen bytů v Pardubickém kraji

Tab. č. 8: Přehled nabídkových cen bytů v Královéhradeckém kraji

Tab. č. 9: Přehled kriminality v okresech kraje Vysočina

Tab. č. 10: Přehled kriminality v okresech Jihomoravského kraje

Tab. č. 11: Přehled kriminality v okresech Olomouckého kraje

Tab. č. 12: Přehled kriminality v okresech Zlínského kraje

Tab. č. 13: Přehled kriminality v okresech Moravskoslezského kraje