

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Analýza realitního trhu v regionu Strakonicko

Autor: Bc. Roman Veselý
Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

České Budějovice, 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2014/2015

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

Jméno a příjmení: **Bc. Roman VESELÝ**
Osobní číslo: **Z14438**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza realitního trhu v regionu Strakonicko**
Zadávající 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 zpracovat přehled o stavu realitního trhu v úrovni více segmentů ve vybraném území. V práci je třeba identifikovat vlastnosti celkového prostředí, které působí v jednotlivých segmentech, zdokumentovat a analyzovat situaci v regionu, odhadnout trendy vývoje. U jednotlivých segmentů stanovit kvalitativní, stavebně technické, urbanistické a ekonomické charakteristiky zástupců. Ze stavu a rozsahu nabídky a poptávky pak zhodnotit celkový stav trhu.

Doporučená metodika:

- charakteristika zvolené oblasti
- charakteristika jednotlivých segmentů trhu
- analýza celkové ekonomické situace v oblasti
- analýza poptávky
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti
- analýza celkového stavu trhu

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 40 - 60 stran textu
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012
Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha, 1996
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6.
International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.

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

Datum zadání diplomové práce: 16. března 2015
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2016

JHOUCESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studená 15
370 02 - budava 1140/01-02


prof. Ing. Miloš Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 16. března 2015

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracoval samostatně, pouze s použitím pramenů 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, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Roman Veselý

PODĚKOVÁNÍ

Především bych rád poděkoval vedoucí této diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné rady, dohled a cenné připomínky.

ABSTRAKT

Cílem této diplomové práce je zpracování přehledu o stavu realitního trhu v regionu Strakonicko.

Při zpracovávání daného tématu jsem si nejprve zhotovil literární rešerši, která se zabývá především vysvětlením základních pojmů týkajících se trhu s nemovitými věcmi a dále teoretickým popisem jednotlivých segmentů trhu.

Dále jsem si stanovil metodiku, podle které jsem postupoval při vytváření vlastní práce.

V praktické části jsem nejprve vytvořil podrobnou charakteristiku zkoumané oblasti, ve které jsem identifikoval vlastnosti celkového prostředí. Zaměřil jsem se především na nezaměstnanost, pracovní příležitosti, obyvatelstvo, infrastrukturu a další faktory, které mohou ovlivňovat ceny nemovitých věcí.

Zkoumané území jsem rozdělil do tří částí podle největších měst v regionu. V každé z nich jsem sledoval ceny nemovitostí v jednotlivých segmentech. Konkrétně se jedná o trh s byty, rodinnými domy, stavebními pozemky a komerčními nemovitostmi. U jednotlivých segmentů jsem stanovil kvalitativní, stavebně technické, urbanistické a ekonomické charakteristiky zástupců. Poté jsem číselně znázornil cenové rozpětí jednotlivých skupin nemovitých věcí a provedl analýzu realitního trhu.

Klíčová slova: Nemovitá věc, oceňování, analýza trhu, segmenty trhu, cena, region, bytová jednotka, stavební pozemek, rodinný dům

ABSTRACT

The aim of this thesis is to process a digest about a status of real estate market in the region of Strakonicko.

While proceeding the given topic I first made a literary background research, which is above all engaged in the explanation of basic terminology connected with the real estate market and also in the theoretical description of individual segments of the market. Furthermore, I prescribed a methodology, which I later acted upon during a creation of my own thesis.

In the practical part of the thesis I first of all created a detailed characteristics of the researched area and identified characteristics of a full area. I focused especially on unemployment, job opportunities, population, infrastructure and other elements which can influence the prices of real estates. I divided the researched area into three parts according to the biggest towns in the region. In each of these I observed the prices of real estates in the individual segments. Concretely what is discussed here is the market with flats, detached houses, building ground and commercial real estates. I stated qualitative, build-technical, urbanistic and economic characteristics of agents for individual segments. Afterwards I numerically represented a price range of individual groups of real estates and analysed a real estate market.

Key words: Real estate, assessing, market analysis, market segments, price, region, flat unit, building ground, detached house

OBSAH

1. ÚVOD.....	11
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
2.1 Základní pojmy.....	12
2.1.1 Nemovité a movité věci	12
2.1.2 Stavba.....	12
2.1.3 Změna dokončené stavby	12
2.1.4 Pozemek.....	13
2.1.5 Parcela.....	14
2.1.6 Evidence nemovitostí (katastr nemovitostí)	15
2.1.7 Pronajímatel.....	16
2.1.8 Nájemce	16
2.1.9 Analýza	16
2.1.10 Trh a tržní prostředí	17
2.1.11 Vznik tržního prostředí.....	17
2.1.12 Základní rysy trhu s nemovitostmi.....	18
2.1.13 Segmentace trhu.....	19
2.1.14 Segmenty trhu.....	20
2.1.15 Oceňování	21
2.1.16 Cena	21
2.1.17 Hodnota	22
2.1.18 Metody zjištění obvyklé ceny.....	23
2.1.19 Mezinárodní oceňovací organizace.....	24
2.1.20 Soupis skupin zvláštních vlivů, které mají vliv na cenu nemovitosti.....	25
2.1.21 Vady nemovitostí	27
2.1.22 Hypotéky	29
2.1.23 Energetický štítek budovy.....	30
2.1.24 Územní plánování	31
2.2 Trh s byty.....	32
2.2.1 Rozdělení trhu dle regionů.....	32
2.2.2 Rozdělení trhu v rámci města	32
2.3 Trh s rodinnými domy	33

2.3.1	Rodinný dům	33
2.3.2	Rozdělení rodinných domů podle data výstavby	33
2.4	Trh s pozemky	34
2.4.1	Stavební pozemek	34
2.4.2	Zastavěný stavební pozemek	35
2.4.3	Nezastavitelný pozemek	35
2.4.4	Zastavěné území	35
2.4.5	Nezastavěné území	35
2.4.6	Změna v území	35
2.4.7	Kvantitativní stránka pozemku	36
2.4.8	Kvalitativní stránka pozemku	36
2.4.9	Trh s nájmy pozemků	37
2.4.10	Cenové mapy pozemků v Jihočeském kraji.....	37
2.4.11	Členění pozemků.....	38
2.5	Trh s průmyslovými nemovitostmi	39
2.6	Trh s kancelářskými prostory	40
2.7	Trh s nájmy.....	41
2.7.1	Faktory ovlivňující cenu nájmu	41
2.8	Předpokládaný vývoj realitního trhu v roce 2016	42
3.	METODIKA A CÍLE	44
3.1	Hlavní cíl práce	44
3.1.1	Popis území	44
3.1.2	Rozdělení území.....	44
3.1.3	SWOT analýza.....	44
3.1.4	Segmentace trhu.....	44
3.1.5	Analýza trhu	45
3.1.6	Zdroje informací.....	45
4.	VLASTNÍ PRÁCE	46
4.1	Analýza trhu	46
4.1.1	Analýza celkové ekonomické situace v oblasti	46
4.1.2	Analýza komerčních charakteristik	52
4.2	Trh s byty.....	57
4.2.1	Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – Strakonice.....	57
4.2.2	Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – Blatná, Vodňany	58

4.2.3	Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – ostatní oblasti okresu (vesnice – bytové jednotky v bytových domech).....	59
4.2.4	Ceny bytových jednotek podle českého statistického úřadu	59
4.3	Trh s rodinnými domy	60
4.3.1	Grafické znázornění propojování obcí s městy	61
4.3.2	Rodinné domy nízkého standardu	61
4.3.3	Rodinné domy středního standardu	62
4.3.4	Rodinné domy vyššího a luxusního standardu.....	63
4.3.5	Ceny rodinných domů podle českého statistického úřadu	64
4.4	Trh se stavebními pozemky	65
4.4.1	Ceny stavebních pozemků Strakonice	65
4.4.2	Ceny stavebních pozemků Blatná	65
4.4.3	Ceny stavebních pozemků Vodňany	66
4.5	Trh s komerčními nemovitostmi	66
4.6	Trh s nájmy	67
4.6.1	Byty	67
4.6.2	Obchodní prostory	67
4.6.3	Administrativní budovy	68
4.6.4	Výrobní a skladové prostory	68
4.7	Vývoj realitního trhu v následujících letech.....	68
5.	VÝSLEDKY A DISKUZE.....	70
6.	ZÁVĚR	72
7.	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ	74
8.	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	79
9.	SEZNAM GRAFŮ	80
10.	SEZNAM TABULEK	81
11.	SEZNAM PŘÍLOH.....	82

1. ÚVOD

Se situací na realitním trhu se během svého života setká téměř každý z nás. Obchodování s nemovitými věcmi je běžnou součástí života lidí v České republice. Naše společnost se neustále vyvíjí a stále dochází k jejímu formování a stěhování. Lidé se mohou s prodejem nebo koupí nemovitostí setkat vícekrát za život, a to z různých důvodů. Nejprve můžeme hledat bydlení například při studiu v jiném městě, poté, když se chceme stěhovat za prací, nebo při osamostatnění se od rodičů. Postupem času si můžeme klást vyšší nároky na bydlení a může docházet například ke stěhování z bytu do rodinného domu, nebo ke koupi rekreačního objektu na víkendový odpočinek.

Všechny výše zmíněné faktory způsobují nabídku a poptávku po nemovitých věcech. Tato diplomová práce se zaměřuje na analýzu realitního trhu pouze v regionu Strakonicko. Z globálního pohledu lze říci, že trh s nemovitostmi v České republice je v současné době po letech úpadku vlivem finanční krize opět na vzestupu. Největším pozitivním faktorem je pozvolný růst ekonomiky státu. Častější prodej nemovitostí byl také zaznamenán vlivem rekordně nízkých hypoték v právě uplynulém roce.

Práce je vyhotovena ve dvou částech, a to teoretické a praktické. Teoretická část je zaměřena na vysvětlení základních pojmů týkajících se řešeného tématu. Praktická část byla zpracována dle předem stanovené metodiky, která je také součástí diplomové práce.

Cílem je zpracování přehledu o stavu realitního trhu na Strakonicku. Při zpracovávání jsem se zaměřil na více segmentů, a to konkrétně na trh s byty, rodinnými domy, stavebními pozemky a průmyslovými nemovitostmi.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovité a movité věci

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.2 Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží k reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.3 Změna dokončené stavby

Změnou dokončené stavby je:

- a) **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje,
- b) **přístavba**, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.1.4 Pozemek

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí katastrálního území nebo hranicí územní správní jednotky, vlastnickou hranicí, hranicí údržby, hranicí dle druhu pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

Množství pozemků je omezené, další charakteristikou je prakticky nekonečná životnost. To samozřejmě neplatí pro všechny typy pozemků. Například pozemky jako jsou lomy, pískovny apod. svoji životnost v případě těžby v čase ztrácejí. Životnost pozemku mohou zkrátit rovněž různé ekologické zátěže. Vzhledem k tomu, že předmětem našeho zájmu budou tzv. stavební pozemky, můžeme považovat nekonečnou životnost za obecnou vlastnost pozemků. Hodnota pozemků spočívá kromě omezenosti dále ve schopnosti přinášet užitek. Ten může plynout z jeho využití. Jiný užitek přinášejí zemědělské a lesnické pozemky, jiný těžební prostor. Důležitým užitekem, který pozemky přinášejí, je možnost výstavby na nich. Z hlediska potřeb našeho kursu se proto omezíme na oceňování pozemků stavebních (Dušek, 2011).

2.1.4.1 Dělení pozemků

a) podle účelu

Zemědělské pozemky

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrady
- ovocné sady

- louky
- pastviny

Lesní pozemky

Ostatní pozemky

- vodní plochy
- zastavěné plochy a nádvoří
- ostatní plochy (silnice, železnice, parky atd.)

b) podle zastavěnosti

- pozemky zastavěné
- pozemky nezastavěné

2.1.4.2 Pozemek z pohledu trhu

Omezená rozloha v daném územním celku odlišuje pozemky oproti většině jiných věcí. Nelze je libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Z tohoto důvodu se pozemky postupem času staly pravděpodobně nejvzácnějším artiklem na trhu (Bradáč, 1996).

Při oceňování na tržních principech je důležité na hodnotu pozemků nahlížet z pohledu trhu. Přitom je si třeba uvědomit, že z těchto hledisek jsou pozemky velice specifickým zbožím, které se od jiného v mnoha směrech podstatně liší, neboť

- jsou základním výrobním faktorem,
- jsou nereprodukovatelné,
- neopotřebovávají se,
- mají nekonečnou životnost,
- jsou nepřemístitelné a jejich nabídka je konečná (Zazvonil, 2007).

2.1.5 Parcela

Parcela je geometricky a polohově určený pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (Heřman, 2005).

2.1.6 Evidence nemovitostí (katastr nemovitostí)

Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které slouží:

- k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,
- pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

V katastru se evidují

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- právo stavby,
- nemovitostí, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Katastr obsahuje:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou

hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,

- cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),
- upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“),
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí).

2.1.7 Pronajímatel

Pronajímatel je povinen ze zákona (pokud si strany neujednají něco jiného) „pronajatou věc předat v takovém stavu, aby jí nájemce mohl užívat ke sjednanému (a není-li sjednán, pak k obvyklému) účelu, udržovat ji v tomto stavu, provádět veškerou jinou než běžnou údržbu, provádět veškeré opravy věci (Pražák, 2012).

2.1.8 Nájemce

Nájemce je bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné (Pražák, 2012).

2.1.9 Analýza

Analýza je vědecká metoda, kterou definuje dekompozice celku na jednotlivé části. Analýzu chápeme jako vysvětlení určitého pojmu, metody nebo úkolu pomocí srozumitelných definicí a souboru úloh směřujících k realizaci celku. Jde tedy o myšlenkový proces či postup, který spočívá v rozložení zkoumaného předmětu či jevu na jednotlivé části, jimiž jsou jednodušší prvky s vymezenými podstatnými znaky, pořadáním a tříděním dat do základních skupin (Kraus, 2005).

2.1.10 Trh a tržní prostředí

Tržní hodnota je reakcí na tržní prostředí, do něhož prodávající a kupující vnášejí společně cenové mechanismy. Tržní prostředí vytváří trh, který reprezentuje oblast, na němž se názory na hodnotu střetávají. V tržním prostředí působí komplexně rozsáhlá škála nejrůznějších cenotvorných stimulů, které při tržním oceňování je třeba vyhledat, definovat, analyzovat, stanovit jejich váhu v závislosti na tom, do jaké míry jsou přijímány trhem s nemovitostmi a podle toho je pak následně promítnout do ocenění. Znalost situace na trhu s nemovitostmi je tedy základním předpokladem, který je nezbytný k odhadu tržní hodnoty nemovitostí (Zazvonil, 1996).

Trh je považován za komunikační prostředek, jehož prostřednictvím vstupují prodávající a kupující do vzájemného kontaktu, aby se dohodli na ceně a množství nakoupených a prodaných statků (Pačesová, 2010).

2.1.11 Vznik tržního prostředí

Aby mohlo být vůbec s tržní hodnotou uvažováno a měla smysl, musí být splněny následující základní podmínky:

- musí se jednat o nemovitost, která přináší subjektu užitek či je mu nějakým způsobem prospěšná. Přitom tuto podmínku není možno chápat pouze v souvislosti s finančními výnosy, ale z obecného pohledu, včetně očekávání nejrůznějších výhod a uspokojení z jejího vlastnictví,
- musí k ní být předpokládána alespoň minimální poptávka, což znamená reálnou pravděpodobnost existence potenciálního zájemce motivovaného k tomu, aby nemovitost vlastnil,
- na straně poptávky musí existovat alespoň minimální kupní síla, která je ochotná do trhu vstoupit a za nemovitost zaplatit penězi, službou či jiným ekvivalentem, případně je takováto situace předpokládána v blízké budoucnosti,
- nemovitost musí být převoditelná a legálně dostupná, to znamená, že její převod či vlastnictví nebude odporovat legislativním předpisům.

Jestliže některá z těchto podmínek není splněna, není pro takový druh nemovitosti vytvořeno tržní prostředí a nemůže existovat ani její tržní hodnota, resp.

hledat ji je bezpředmětné. Neznamená to však, že nemovitost musí být bez hodnoty i v budoucnosti, neboť podmínky se mohou změnit (Zazvonil, 1996).

2.1.12 Základní rysy trhu s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi se sice obecně řídí shodnými pravidly jako trh s jiným zbožím, avšak vzhledem ke specifickým vlastnostem nemovitostí se od trhu běžného liší v několika směrech.

Zboží a služby na běžném trhu představují širokou škálu jednotlivých položek situovaných do homogenního prostředí, které jsou připraveny nahradit jedna druhou. Naproti tomu každá nemovitost je jiná, originální a fixovaná svou polohou. Nemovitosti nemohou být stejné, mohou být pouze více či méně podobné.

V běžném trhu působí veliký počet kupujících a prodávajících, kteří formují soutěžní podmínky, v nichž obvykle žádný z účastníků nezaujímá dostatečně velký podíl na trhu, aby mohl ceny sám vytvářet. U nemovitostí je počet účastníků značně menší, ne každý z nich může jednat okamžitě, ceny jsou relativně vysoké. Soutěžní podmínky tak mohou být snáze ovlivňovány různými vnějšími vlivy, zájmovými skupinami apod.

Ceny na běžném trhu jsou relativně uniformní, stabilní a nízké a většinou při nákupu či prodeji působí primárně, kvalita a další hlediska jsou až na dalších pořadích. Relativně vysoké ceny nemovitostí oproti tomu způsobují, že málokterý účastník je schopen platit hotově, proto jsou pro trh s nemovitostmi typické specifické způsoby financování jako hypotéky, úvěry, stavební spoření apod. To sice může určitou část zájemců přilákat, ale na druhé straně výhledy dlouhodobých zatížení mohou od vstupu na tento trh odradit (Zazvonil, 1996).

Trh nemovitostí je speciálním trhem a zasahuje nejen do sféry výrobní, ale i spotřebitelské. Z tohoto důvodu definujeme hlavní faktory, které určují úroveň poptávky a nabídky. Těmito faktory jsou například: politická a ekonomická stabilita, právní podmínky pro převod nemovitostí, daňové zatížení nemovitostí a úvěrová politika bank a peněžních ústavů (Císař, 1996).

Běžný a zdravý trh má schopnost poměrně rychlé samoregulace, protože zde existuje velmi málo státních zásahů a regulačních vlivů. U nemovitostí, které svou povahou nutně zasahují do veřejné sféry i zájmů ostatních vlastníků, jsou v rámci

všeobecné prospěšnosti zásahy státu, regionu a obcí prostřednictvím legislativy a veřejné správy daleko výraznější a nezbytné.

Na běžném trhu nabídka a poptávka nejsou zpravidla nikdy výrazně odchyleny z rovnováhy, protože volné tržní prostředí je velmi rychle vyrovnává. U nemovitostí tento proces probíhá pomaleji a daleko méně předvídatelněji, je zde více zastoupena i náhoda, někdy dochází ke zpožděnému efektu, ale naopak i k prudkým změnám, nedostatek je možno nahradit obtížněji, pozemky např. nelze dovyrobit, nemovitosti nelze zajistit importem.

Na běžném trhu jsou účastníci o druhu zboží daleko více informováni, využívají minulých zkušeností a předchozího chování trhu, neboť směny se zde provádějí v opakovaném častém rytmu. Na trhu nemovitostí jsou účastníci informováni daleko hůře, postrádají zkušenosti, neboť nemovitosti se neprodávají a nekupují denně, v souvislosti s přísnou evidencí vlastnictví je transakce složitou procedurou.

V porovnání s kapitálovým trhem, který je organizován na burzách a lze poměrně snadno využít kvalifikovaných služeb, informací a výhod sdružování, jde na trhu s nemovitostmi většinou o složité rozhodování jedince s nejrůznější škálou motivací.

Spotřební výrobky se spotřebovávají, rychle je lze dodat a transportovat. Nemovitosti oproti tomu mají většinou nesrovnatelně větší životnost, jsou nepřenositelné, málo likvidní a jejich prodej a nákup je zdlouhavější, časové horizonty úvah jsou obvykle dlouhodobé (Zazvonil, 1996).

2.1.13 Segmentace trhu

Znamená rozčlenění trhu do homogenních skupin, které se vzájemně liší svými potřebami, charakteristikami a chováním (Kotler, 2004).

Z pohledu marketingu je trh tvořen zákazníky. Zákazníci jsou odlišní ve svých potřebách, zájmech, příjmech, bydlišti a jiných atributech. Nejoptimálnějším marketingovým přístupem by bylo vytvoření specifického marketingového mixu pro každého zákazníka. V praxi však situace naprosto nereálná. Proto dochází k takzvané segmentaci trhu. Segmentace je nalezení skupin zákazníků dle stanovených kritérií. Jsou vnitřně homogenní a mezi sebou co nejvíce heterogenní. Požadavek vnitřní homogenosti znamená, že zákazníci by si měli být co nejvíce podobní svým tržním

projevem (preferencemi, chováním, atd.). Požadavek heterogenosti vyžaduje, aby se jednotlivé segmenty navzájem od sebe co nejvíce lišily. Segment je skupina zákazníků, kteří mají své specifické požadavky na určitou skupinu výrobků (Světlík, 1994).

2.1.14 Segmenty trhu

Nemovitosti samy představují široký sortiment druhů, které lze obecně rozdělit např. na:

- obytné,
- obchodní (komerční),
- průmyslové,
- zemědělské,
- speciální.

Takovéto obecné rozdělení však z tržních hledisek neobstojí, neboť trh si sám vybírá, třídí, eliminuje a zařazuje do samostatných skupin určité typy nemovitostí, které jsou podobné nejen po stránce užitných vlastností a parametrů, ale i co do postavení na trhu, stavu nabídky a poptávky, schopnosti konkurence a o kterých lze předpokládat, že budou předmětem zájmu určitých skupin účastníků trhu. Tento přirozený selektivní princip se nazývá segmentace trhu a jednotlivé oblasti trhu specializované na určitý typ nemovitostí jsou označovány jako segmenty trhu.

Tržní podmínky v jednotlivých tržních segmentech jsou většinou značně odlišné, proto je třeba v procesu ocenění určit, do jakého segmentu trhu oceňovaná nemovitost náleží. Přitom klíčem k určení příslušného segmentu není pouhé zobecnění typu nemovitosti, např. segment trhu s pozemky, ale situace na trhu. Zcela rozdílný stav může být např. na trhu s jednotlivými stavebními pozemky s orientací na stavebníky a drobnější investory oproti situaci na trhu s většími investičně nepřipravenými územními celky.

Jednotlivé tržní segmenty podle typů nemovitostí se v rámci celého trhu s nemovitostmi samy vytvářejí, často se prolínají a s vývojem se jejich hranice mění. Tak např. v současnosti lze v našich podmínkách vysledovat následující tržní segmenty:

volné pozemky

- neschopné zástavby a zemědělské
- jednotlivé schopné zástavby
- větší územní celky schopné zástavby či jiného rozvoje

rodinné domy

- zastaralé typy včetně obytných částí bývalých zemědělských usedlostí
- novější typy s rozsahem ve vazbě na pozemky původně v osobním užívání a poplatné definici bývalého osobního vlastnictví
- starší vily
- moderní novostavby luxusnějšího typu rodinných domů a vil

činžovní domy

- klasické původní
- z hromadné výstavby, panelové
- moderní nové
- plně obsazené nájemníky (Zazvonil, 1996).

2.1.15 Oceňování

Jak vyplývá z předchozích bodů, oceňování je činností, kdy je určitému předmětu nebo službě přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy hodnota a cena, v praxi bohužel velmi často zaměňované (Bradáč, 2008).

2.1.16 Cena

Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách).

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem (Bradáč 2009).

Cenové faktory představující specifické indikátory úrovně poptávky a nabídky na regionálních trzích územně vázaných výrobních faktorů – trh práce a trh nemovitostí (Viturka, 2010).

2.1.16.1 Cena obvyklá

Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se tato cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

2.1.17 Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Bradáč 2009).

2.1.17.1 Tržní hodnota

Většinou je definována jako hodnota, které je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednacím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení (Zazvonil, 1996).

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota. Odhadnutá částka odpovídá předpokládané ceně majetku vyjádřené v penězích a placené v transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery (Hálek, 2009).

Tržní hodnota (Market Value) jak ji definuje USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) je předpokládanou cenou, kterou by měl majetek na konkurenceschopném volném trhu vynést za splnění všech podmínek nezbytných pro takový prodej a za předpokladu, že kupující i prodávající jednají opatrně, jsou dobře informováni a cena není ovlivněna neobvyklými motivy. Implicitně je v této definici zahrnut předpoklad, že je prodej uskutečněn ke konkrétnímu datu a vlastnické právo je z prodávajícího na kupujícího převedeno za podmínek, kdy:

- kupující a prodávající mají pro své jednání obvyklé motivy;
- obě strany jsou dobře informovány a jednají v souladu se svými nejlepšími zájmy;
- pro expozici na volném trhu je k dispozici přiměřená doba;
- platba je provedena v hotovosti nebo finanční kompenzací, která je s platbou v hotovosti srovnatelná;

cena představuje obvyklý důvod prodeje, který není ovlivněn žádným zvláštním / novým způsobem financování ani prodejními výhodami poskytnutými kteroukoli stranou, jež účastní se prodeje (American Appraisal, 2010).

2.1.18 Metody zjištění obvyklé ceny

Porovnávací způsob

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

Porovnání se provádí výběrem vhodných parametrů a jejich vyhodnocením. Například u nemovitostí je možno z databáze prodaných podobných nemovitostí vysledovat, na jakou cenu vychází 1 m² užitkové plochy a k tomu přihlídnout při ocenění daného objektu (Bradáč, 2009).

Základním principem pro stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnávací metody je stanovení ceny na základě porovnání námi hodnocené nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Lze říci, že čím je větší

počet a čím jsou parametrově srovnávané nemovitosti shodnější, tím je výsledná stanovená cena přesnější.

Mezi dvě základní metody používané v realitní praxi patří metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání (například metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny).

Jednodušší metodou je metoda přímého porovnání. U této metody každou nemovitost z databáze porovnáváme s nemovitostí oceňovanou. Známa cena prodané (nebo nabízené) nemovitosti se upravuje koeficienty odlišnosti (koeficienty změny ceny na polohu nemovitosti, velikost nemovitosti, stavebně technický stav, vybavenost stavby, atd.) (Klika, 2011).

2.1.19 Mezinárodní oceňovací organizace

2.1.19.1 IVSC

IVSC je tvůrcem Mezinárodních oceňovacích standardů IVS [International Valuation Standards]. Od svého prvního vydání v roce 1985 provedla organizace již 8 revizí těchto standardů.

Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC) je nevládní organizace [Non – Government Organization – NGO] se sídlem v Londýně, která působí od roku 1981. Tato organizace byla založena dvaceti národními asociacemi (IVSC, 2007).

2.1.19.2 TEGoVA

TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), nebo-li evropské sdružení asociací odhadců majetku je nezisková organizace vytvořená v roce 1997 z mezinárodní organizace TEGOVOFA, mající sídlo v Bruselu. Tato společnost je otevřená profesionálním asociacím jak ze států Evropské unie, tak i z nečlenských zemí.

Společnost TEGoVA své aktivity zaměřuje na vědecké a vzdělávací cíle, ale i na ovlivňování evropské legislativy a vydávání Evropských oceňovacích standardů (European Property Valuation Standards)- tzv. Modré knihy. Poslední vydání Modré knihy se uskutečnilo 8.11. 2000 v Bruselu. Realizací těchto Standardů přispívá TEGoVA k provádění objektivnějších tržních odhadů nemovitostí a jiných typů

majetku v rámci celé Evropy. Významnou úlohu plní EVS (European Valuation Standards) také při sjednocování oceňovacích metodik aplikovaných jednotlivými členskými státy TEGoVA a při zavádění jednotného názvosloví v rámci procesu oceňování majetku (Bradáč, 2009).

2.1.19.3 RICS

Zkratka RICS pochází ze složení anglických slov „Royal Institution of Chartered Surveyors“ a v překladu znamená „Královský institut diplomovaných znalců“. Tato organizace prošla dlouhým historickým vývojem a v současnosti je pokládána za špičku v oblasti oceňování resp. ohodnocování nemovitostí, řízení developmentu a souvisejících oborů. Z britských ostrovů, kde byla v roce 1868 založena, se rozšířila do celého světa a nyní sdružuje přes 100 000 odborníků ve více než 100 zemích světa. Dalších přes 50 000 osob se připravuje k získání profesního statutu MRICS (Member – člen RICS) (www.risc.org)

2.1.20 Soupis skupin zvláštních vlivů, které mají vliv na cenu nemovitostí

Lokalita je nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje cenu bytu. Na cenu však mají vliv také skupiny zvláštních vlivů, které s lokalitou souvisí. Je to například *výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality*, která se skládá z následujících bodů:

- 1) Kvalita lokality – poloha,
- 2) Kvalita okolní občanské vybavenosti a infrastruktury,
- 3) Situace pro obchod,
- 4) Situace pro zdravotnictví,
- 5) Situace pro kulturu,
- 6) Možnosti pro sport,
- 7) Možnosti vzdělávání,
- 8) Kvalita okolní krajiny,
- 9) Klimatické podmínky, místa s mimořádně chladným prostředím a větrné oblasti,
- 10) Suché oblasti, prašná území, kvalita životního prostředí,
- 11) Oslunění, mimořádné zastínění,
- 12) Úrodnost krajiny a pozemku,
- 13) Rekreační možnosti, turistický a cizinecký ruch,
- 14) Pracovní příležitosti,

- 15) Stavební uzávěra a obdobná omezení,
- 16) CHKO, lázně, národní parky a chráněná přírodní místa,
- 17) Ochranná pásma chráněných území, přírodních výtvorů, památek, silnic, drah, vojenských újezdů, rybářských ploch, ploch letišť a nerostných surovin,
- 18) Možnosti napojení na inženýrské sítě,
- 19) Ochranná pásma inženýrských sítí.

Dalšími zvláštními vlivy působícími na cenu nemovitých věcí jsou *bezpečnost, soukromí uživatelů a konfliktní obyvatelstvo v okolí*. Do této kategorie patří:

- 20) Zajištění bezpečnosti a soukromí uživatelů, omezení výhledu do nemovitosti,
- 21) Kvalita řešení a dispozice staveb, pozemků a trvalých porostů z hlediska bezpečnosti,
- 22) Zajištění utajených výrobních provozů,
- 23) Kvalita ochrany uživatelů proti útokům osob a terorismu,
- 24) Přítomnost konfliktního obyvatelstva v nemovitosti,
- 25) Přítomnost konfliktního obyvatelstva v blízkém okolí.

Značnou pozornost musíme přikládat také *nebezpečím záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachům a čistotě ovzduší*.

- 26) Nebezpečí záplav, sesuvů půdy, skalních sesuvů, otřesů,
- 27) Nebezpečí pádu stromů,
- 28) Nebezpečí pádu staveb,
- 29) Nebezpečí poškození nárazem od dopravních prostředků,
- 30) Znečištění ovzduší, imisní zatížení, pachy,
- 31) Prach a hluk z průmyslových a zemědělských zdrojů,
- 32) Zdravotně závadná území například s výskytem encefalitidy, zamořená území.

Nebezpečné řešení dispozice staveb a závadné materiály, radon

- 33) Riziko snížení únosnosti podloží dle účelu užití,
- 34) Rizika s ohledem na poddolovaná území,
- 35) Rizika s ohledem na zamokření, na vysokou hladinu spodní vody,
- 36) Záplavová oblast,
- 37) Rizika a nejistoty z přítomnosti radonu,

38) Rizika a nejistoty z ekologického znečištění pozemků a staveb.

Dopravní dostupnost s ohledem na etalon průměru v blízkém okolí

39) Dopravní infrastruktura v místě,

40) Dopravní dostupnost z hlediska příjezdů k nemovitosti pro osobní či nákladní dopravu,

41) Možnosti parkování,

42) Kvalita hromadné dopravy,

Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový

43) Vliv u komerčních nemovitostí,

44) Vliv u rezidenčních nemovitostí

Dále mohou cenu ovlivnit vlivy jako:

45) Cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, synergie,

46) Stavba na cizím pozemku, přístup po neveřejném cizím pozemku,

47) Práva těžby, práva čerpat vodu,

48) Možnosti lodní plavby,

49) Možnost využití vodní energie,

50) Rybářství, myslivost, možnost zřízení honitby,

(Kulil, 2012)

2.1.21 Vady nemovitostí

2.1.21.1 Věcná břemena

Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.21.2 Ocenění věcných břemen

Při ocenění věcného břemena je třeba v prvním kroku zjistit, zda je věcné břemeno poskytnuto bezplatně nebo za úplatu. Obecně je třeba říci, že až na naprosté

výjimky (věcné břemeno za úplatu, která přesahuje výrazně obvyklé tržní nájemné) každé věcné břemeno tržní hodnotu majetku snižuje, tím, že omezuje jeho výnosový potenciál nebo jeho tržní uplatnění.

Porovnávací metoda - tuto metodu můžeme použít pouze tehdy, pokud máme dostatek relevantních tržních informací o užitcích (ztrátách) z porovnatelných věcných břemen. Tento přístup je spíše teoretický, protože v praxi jsou jednotlivá věcná břemena natolik unikátní, že je prakticky nelze porovnat.

Nákladová metoda - nákladová metoda je při ocenění věcného břemene používána spíše výjimečně. Její podstata (filosofie) je založena na úvaze, jaké náklady musíme vynaložit, aby tržní hodnota majetku zatíženého věcným břemenem dosáhla optimální hodnoty (maximálního výnosového potenciálu).

Výnosová metoda - tato metoda je při ocenění věcného břemene jednoznačně nejrozšířenější.

Pokud se jedná o věcné břemeno zřízené za úplatu (například nám jako majiteli pozemku někdo platí roční paušál za to, že má právo přes pozemek procházet), která je ve výši tržně obvyklé v daném čase a místě, ceníme toto břemeno pomocí standardního algoritmu výnosové metody.

Mnohem častější je případ bezplatného užívání bytu nebo jiného komerčně využitelného prostoru (části rodinného domu). Pokud je věcné břemeno bezplatného užívání stanoveno na dobu určitou, třeba deset let, určí se jeho hodnota jako součet ztráty z nájmu uvedeného prostoru a dobu trvání věcného břemene, jinými slovy jako příslušným způsobem kapitalizovaný desetinásobek ročního nájemného prostoru.

Pokud je věcné břemeno bezplatného užívání zřízeno na dobu neurčitou bez možnosti jej zrušit, ocení se pomocí instrumentu kapitalizace věčné renty.

Složitější je situace tehdy, pokud je věcné břemeno vázáno na osobu, například právo bezplatného užívání bytu na dožití konkrétní osoby, etického hlediska je pochopitelně nepřijatelné, aby odhadce nějak zjišťoval jaký je zdravotní stav osoby, které se věcné břemeno týká. V praxi se osvědčilo v podobných případech používat tabulky, které se používají v pojistné matematice při stanovování rizik životního pojištění (Ort, 2013).

2.1.22 Hypotéky

Pozitivní zprávou je, že nesplacenou hypotéku kupující nepovažují za žádný vážný hendikep prodávané nemovitosti. Nemusí se nijak snižovat tržní cena, což by bylo nutné u různých jiných typů zástav, břemen a právních vad. Prodej nemovitosti s hypotékou je naprosto běžná věc, stejně jako koupě nemovitosti na hypotéku.

Špatná zpráva je, že pokud se ještě v roce 2009 doporučovalo prodávajícím, aby se domluvili s kupujícím, že jednoduše převezme jejich hypoteční úvěr od banky a bude pokračovat za předem nastavených podmínek ve splácení, dnes už s tím žádný kupující souhlasit nebude.

Úrokové sazby jsou na historickém minimu a kdekoli dnes u nové hypotéky dostanete lepší podmínky, než jaké máte vy u hypotéky, která je stará jeden, dva, tři nebo čtyři roky. Ačkoli by tedy taková možnost byla velmi výhodná, protože by se obešla bez větších sankcí, zájemce o tuto variantu by se mezi kupujícími hledal těžko. Je zde jen minimální šance, ale stále je to možnost, jak nemuset přemýšlet o sankcích za předčasné splacení hypotéky (Zuzák, 2015).

Uplynulý rok byl příznivý z pohledu developerů i kupujících. Vysoké poptávce nejvíce napomohly historicky nejnižší úroky hypotečních úvěrů, které klesaly dokonce pod 2 %. To dokládají kvalifikované odhady předpovídající, že celková hodnota sjednaných hypoték za rok 2015 přesáhne 190 mld. Kč. Větší poptávka však vycházela rovněž z růstu cen nemovitostí. „Ceny bytů sice nebyly loni tak příznivé jako před čtyřmi lety, jejich nárůst ale začal vyčkávání prodávajících a zájemcům se tak nevyplatilo rozhodnutí o koupi odkládat. Na druhou stranu se rozšířila nabídka nových bytových projektů v atraktivních lokalitách, protože developereři začali ze šuplíků vytahovat projekty, které kvůli poklesu cen dříve odsunuli (Diblík, 2015).

Možnosti řešení:

- Kupující převezme hypotéku prodávajícího (i s úrokovou sazbou).
- Prodávající doplatí hypotéku ve výročí fixace (bez sankcí).
- Prodávající doplatí hypotéku kdykoli jindy (s velkými sankcemi).
- Kupující si vezme hypotéku u téže banky a ta promine sankce (Zuzák, 2015).

2.1.23 Energetický štítek budovy

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) slouží k vyhodnocení energetické náročnosti budovy - kvantifikuje veškeré energie spotřebované při standardizovaném provozu hodnocené budovy a (podobně jako energetický štítek spotřebiče) zařazuje budovu do příslušné třídy v rozsahu A-G. Průkaz hodnotí veškerou energii potřebnou pro provoz budovy, tedy energii na vytápění, přípravu teplé vody, chlazení, úpravu vzduchu větráním a klimatizací a energii na osvětlení. Průkaz lze zpracovat pro jakoukoliv budovu či její ucelenou část (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2014).

Od 1. ledna 2013 je rovněž stanovena povinnost vypracování PENB v případě prodeje a pronájmů nemovitostí. Podle § 7a odst. 2 zákona je totiž vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni zajistit zpracování průkazu:

- při prodeji budovy nebo ucelené části budovy
- při pronájmu budovy
- od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy (zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií)

Novelizace zákona č. 406/2000 Sb. od 1. 7. 2015 nově počítá i s odpovědností realitních kanceláří. Ty budou povinny zadat energetickou třídu do inzerátů s nabídkou nemovitostí. Při nesplnění tohoto nařízení se RK vystavuje pokutě do výše 200 000 Kč. V případě nabízení nemovitosti přes zprostředkovatele (RK, apod.) je majitel domu/bytu povinen předat zprostředkovateli energetický štítek (PENB). Nepředá-li ho, je zprostředkovatel povinen do inzerátů uvést nejhorší energetickou třídu, tedy G. Uvedením třídy G do inzerátů je splněna povinnost zprostředkovatele a další případné sankce (např. za nepředání štítku při podpisu kupní smlouvy) jdou za majitelem domu/bytu (energeticky-stitek-domu.cz).

Klasifikační třída	Hodnota pro horní hr. klasifikační třídy		Slovní vyjádření klasifikační třídy
	Energie	U_{em}	
A	$0,5 \times E_R$	$0,65 \times E_R$	Mimořádně úsporná
B	$0,75 \times E_R$	$0,8 \times E_R$	Velmi úsporná
C	E_R		Úsporná
D	$1,5 \times E_R$		Méně úsporná
E	$2 \times E_R$		Nehospodárná
F	$2,5 \times E_R$		Velmi nehospodárná
G			Mimořádně nehospodárná

Tab. č. 1 Kvalifikační třídy energetické náročnosti budovy (Zdroj: vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, vlastní zpracování)

2.1.24 Územní plánování

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.1.24.1 Územní plán

Územní plán je základní koncepční dokument obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje (Doležal a kol, 2006).

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy pro veřejně prospěšné stavby (Halasová, Šilarová, 2007).

2.2 Trh s byty

Bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu, 2009).

Na trhu s byty nejvíce ovlivňuje cenu lokalita, proto je vhodné následující rozdělení.

2.2.1 Rozdělení trhu dle regionů

- Praha - hlavní město, které je charakteristické převisem poptávky nad nabídkou
- Statutární města – velká města nad sto tisíc obyvatel
- Lázeňská a rekreační města a malé regiony (Karlovy vary, Český Krumlov, Poděbrady, Mariánské Lázně)
- Okresní a jim podobná města
- Ostatní města a obce (Ort, 2008).

2.2.2 Rozdělení trhu v rámci města

- Byty v prima rate lokalitách - cena bytů v těchto lokalitách má rostoucí tendenci i v době krize. Jsou to oblasti, kde už není možné dále trh až na výjimky rozvíjet, zastavěnost lokalit je téměř 100% a nové projekty se staví jen na místě starých domů nebo rekonstrukcí starších objektů tzn. Brownfields. Jsou to především byty v historických centrech větších měst- Praha, Brno. V Praze to je především Praha 1, Vinohrady, centrální část Žižkova, Letná, Dejvice.
- Nové developerské projekty - jsou to byty, které se začaly stavět po roce 1990 v bytových domech. Tyto novostavby jsou většinou charakteristické vysokým zahuštěním zástavby, minimální odstupovou vzdáleností domů, nedostatkem veřejné zeleně. U některých projektů, které jsou v dosahu městské infrastruktury, chybí občanská vybavenost, špatná dopravní dostupnost. V neposlední řadě jsou charakteristické nízkou kvalitou projektů i stavebních materiálů (Ort, 2008).

- Byty v panelových domech - panelový dům lze definovat jako budovu, jejíž rozhodující vodorovné i svislé nosné konstrukce jsou složeny z průmyslově zhotovených prefabrikovaných dílců (zejména pak betonových nebo železobetonových) (ČKIT, 2010). Bytovým panelovým domem je pak dům postavený panelovou technologií, který je určený pro bydlení, má více než polovinu podlahové plochy odpovídající požadavkům na trvalé bydlení, která je k tomuto účelu určena (vyhláška č. 501/2006 Sb.).

2.3 Trh s rodinnými domy

2.3.1 Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (Vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu).

2.3.2 Rozdělení rodinných domů podle data výstavby

- Rodinné domy postavené v letech 1880 až 1941 - ve většině případů velmi kvalitní domy s dobrou dostupností a postavené v dobré lokalitě architektonicky kvalitní, vyšší pořizovací cena.
- Rodinné domy postavené v letech 1955 až 1990 - horší lokace, nízká kvalita stavebních materiálů, nevhodné dispoziční uspořádání, nižší pořizovací cena.
- Rodinné domy postavené po roce 1990 - velká část developerů je vedena snahou o maximalizaci zisku. V praxi to znamená velké domy a malé pozemky tzv. satelitní městečka bez občanské vybavenosti, často na odlehlých místech. Jediným dopravním prostředkem se těmto obyvatelům stalo auto.
- Rodinné domy nízkého standardu - jedná se o domy vystavěné před rokem 1941. Jsou to domy nevyhovující technickým a sociálním parametrům.
- Rodinné domy středního standardu - domy, které jsou většinou postavené po roce 1955 a mají standardní vybavení městských bytů.

- Rodinné domy vyššího a luxusního standardu - luxusní vybavení domu jako je bazén, sauna, klimatizace, mramorové obklady, apod. Toto je spojené také s vysokými náklady na provoz (Ort, 2008).

Zdražování nástupem ekonomické krize ustalo. Oproti roku 2008 jsou ceny bytů levnější asi o pětinu, nepatrně klesly také ceny rodinných domů. Úrokové sazby hypoték připomínají běžnou inflaci, a proto stát přestal finančně podporovat tento způsob rodinné investice. Kvůli vývoji realitního a energetického trhu letos státní orgány dokonce lehce snížily příspěvek na bydlení (ČSÚ, 2015).

2.4 Trh s pozemky

2.4.1 Stavební pozemek

Stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Stavební pozemky jsou stále jednou z nejjistějších investic. Pokud je stavební pozemek správně zvolený - na hezkém místě s infrastrukturou - pak je velká šance, že i v případě prodeje pozemku se bude líbit více lidem, než jen nám. Ale tak jako každá investice, tak i investice do pozemků s sebou přináší určitá rizika, která musíme vzít v potaz. Můžeme je shrnout do těchto bodů:

- Politické změny (změna režimu, vyvlastnění bez náhrady, odchod zahraničních investorů, apod.)
- Makroekonomická (změna devizového kurzu, změna úrokových a hypotečních sazeb, apod.)
- Technická rizika (kontaminace půdy, poddolování, apod.)
- Přírodní rizika (povodeň, sesuvy půdy, seismická činnost)
- Změna územního plánu, stavební pozemek se může změnit na chráněné krajinné území
- Malá likvidita - nemovitosti jsou obecně málo likvidní, pozemky mimo prima rate lokality patří mezi nejméně likvidní nemovitosti. Reálná blokáce prostředků v promptně neprodejném pozemku může být pro investora rizikem vzhledem např. ke ztrátě možnosti alternativní investice nebo vzhledem k nabíhajícími finančním nákladům. Zhodnocení pozemku může trvat

i několik let na rozdíl od cenných papírů. Pro investora je u koupě pozemku rozhodující poměr zisku a rizika (Ort, 2008).

2.4.2 Zastavěný stavební pozemek

Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.4.3 Nezastavitelný pozemek

Nezastavitelným pozemkem je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to:

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
- v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.4.4 Zastavěné území

Zastavěným územím je území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán") (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.4.5 Nezastavěné území

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.4.6 Změna v území

Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.4.7 Kvantitativní stránka pozemku

Pozemky jsou jediným druhem nemovitostí, který nelze reprodukovat. Kvantitativní stránka nabídky je tedy fixní a nereaguje na žádné změny trhu. To, co se může měnit, je kvalitativní stránka nabídky, tedy snaha o zvýšení (přidání) hodnoty k existujícímu pozemku. Způsoby, jak pozemek zhodnotit, jsou různé a liší se jak lokací, tak možnostmi využití pozemku z technického, právního a komerčního hlediska. U zemědělské půdy to může být zlepšení bonity melioracemi, hnojením, kypřením, u lesního pozemku racionální výsadbou porostů, u stavebních pozemků třeba vybavením pozemku inženýrskými sítěmi, vyšší hustotou zástavby apod.

Až na výjimky nelze říci, že by byl nějaký pozemek bezcenný. Dočasně neprodejný může být například pozemek, který je kontaminován, náklady na kontaminaci reálně převyšují ceny porovnatelných pozemků a majitel pozemku je povinen pozemek na vlastní náklady dekontaminovat. Uvedený příklad je spíše teoretický, protože v praxi buď lze na dekontaminaci čerpat nějakou formu přímé nebo nepřímé (osvobození od daní) dotace, nebo je původce kontaminace odlišný od vlastníka pozemku a náklady dekontaminace jdou na jeho vrub.

Předmětem obchodu může být i pozemek, který je sám o sobě neprodejný, ale jeho latentní hodnota spočívá v tom, že svojí existencí zvyšuje hodnotu jiného majetku. Dobrým a na trhu často frekventovaným příkladem je veřejná zeleň nebo jezero. Městský park nebo jezero jsou samy o sobě komerčně nevyužitelné. Pozemky, které obklopují park nebo jezero, ale získávají přidanou hodnotu zkvalitněním prostředí a pohledových horizontů. Typickou nemovitostí, u které hrají pohledové horizonty a kvalita životního prostředí značný vliv, jsou bytové domy (cenovamapacr.cz).

2.4.8 Kvalitativní stránka pozemku

Jiným a poměrně častým případem je koupě strže, rokle nebo vytěženého lomu, který investor primárně využije jako skládku stavební sutě a po následném zhutnění finálně využije jako stavební pozemek.

Kvalitativní stránka pozemku se může změnit i bez přímé investice do vlastního pozemku právě změnou jeho širších vztahů. I když investor nechá svůj pozemek ležet ladem, může se jeho kvalita změnit vlivem nově vybudované komunikace,

změnou územního plánu, kvalitní zástavbou v sousedství pozemku a dalšími vlivy (cenovamapacr.cz).

2.4.9 Trh s nájmy pozemků

V aktuálních podmínkách České republiky je trh s nájmy pozemků velmi omezený a málo aktivní jak četností, tak co do objemu obchodů. Lze jej rozdělit na následující typy:

- Nájmy pozemků zastavěných stavbami jiných vlastníků
- Nájmy přímo komerčně využitelných pozemků - parkoviště, tržiště, autokempy
- Nájmy pozemků pro umístění dočasných staveb
- Nájmy zemědělské půdy (cenovamapacr.cz)

2.4.10 Cenové mapy pozemků v Jihočeském kraji

Trend vývoje průměrných cen v % za m² a sledované časové období

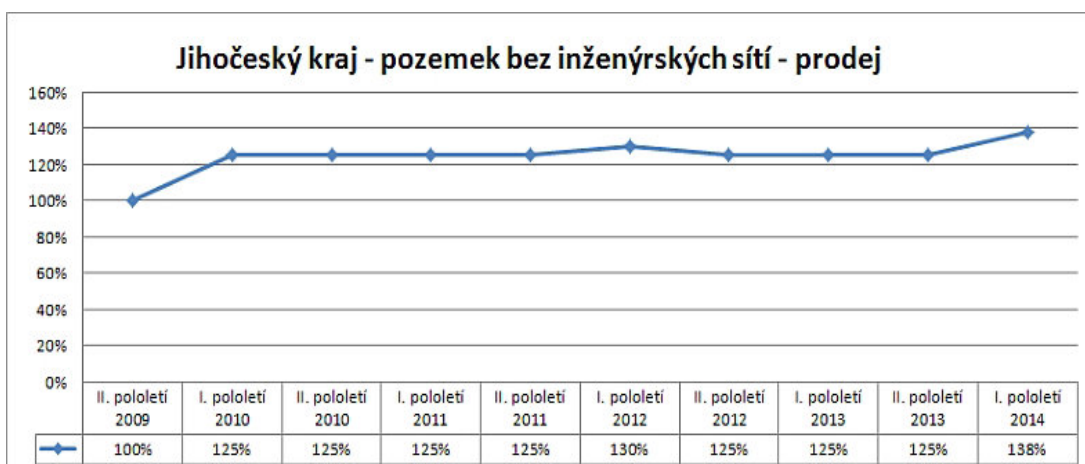
2.4.10.1 Cena pozemků

Pozemek s inženýrskými sítěmi



Graf č. 1 Znárodnění prodeje pozemků s inženýrskými sítěmi (Zdroj: www.cenovamapacr.cz)

Pozemek bez inženýrských sítí



Graf č. 2 Znárodnění prodeje pozemků bez inženýrských sítí (Zdroj: www.cenovamapacr.cz)

2.4.11 Členění pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

Stavební pozemky, kterými jsou: nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí, v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí, zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina, lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky, vodní nádrže a vodní toky pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

Jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění).

2.4.11.1 Pozemek lze zhodnotit těmito způsoby:

- Synergický efekt - vyjadřuje nám jakousi přidanou hodnotu, že součet hodnot po spojení je větší než samotné části.
- Subdivision development - zhodnocení rozdělením na menší části pozemků, zasíťování těchto pozemků a následně prodej.
- Technické zhodnocení pozemku – vybavení pozemku inženýrskými sítěmi (voda, plyn, kanalizace, elektřina).
- Změna charakteru pozemku – je založena na změně hodnoty pozemku vlivem změny jeho využitelnosti (rozvoj sídel, změna dopravního systému, teritoriální změna) (Ort, 2008).

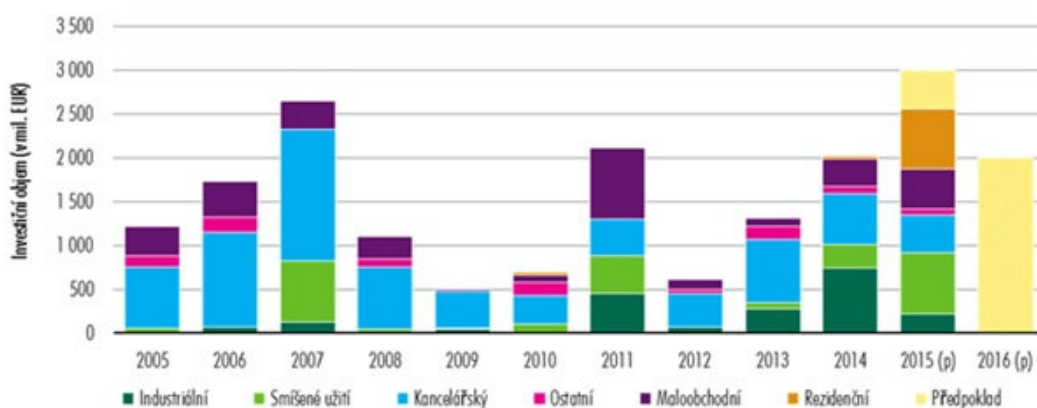
2.5 Trh s průmyslovými nemovitostmi

Sektor průmyslových nemovitostí zažívá aktuálně obrovský úspěch a lze předpokládat, že tento trend bude pokračovat také v roce 2016. V návaznosti na stávající rok, je očekávána dále rostoucí poptávka. Trh průmyslových nemovitostí bude v příštím roce ovlivněn také zvýšenou poptávkou pro tzv. XXL projektech, tzn. realitách větších než 50 tis. m². Nicméně na lokálním trhu existuje pouze omezená kapacita prostoru pro další výstavbu, která se neustále snižuje a Česká republika již nyní čelí problémům souvisejícím s nedostatkem půdy, připravené k okamžité

výstavbě a nedostatkem dostupných pracovních sil u nejžádanějších lokalit. Trvalý růst poptávky po průmyslových nemovitostech a zároveň snižující se objem dostupných ploch pro výstavbu pravděpodobně povede k růstu nájemného. V současné době se již nachází v počáteční přípravné fázi také výstavba řady logistických parků a hal o celkové rozloze více než 1 mil. m², převážně pak v oblasti severní a severovýchodní části Prahy, v Lovosicích, Hradci Králové, Hodoníně nebo Chebu (CBRE, 2015).

2.6 Trh s kancelářskými prostory

Kancelářský trh v Praze zažívá v současné době oživení, které je již patrné také v sektoru průmyslových a maloobchodních realit. Po několika letech velice nízké poptávky po nových kancelářských prostorech vidíme, že dochází na lokálním trhu ke změně, neboť úspěšné společnosti rostou a rozšiřují své kanceláře do větších prostor. V roce 2016 je očekávána pouze velmi omezená výstavba cca 26 tis. m² nových kancelářských prostor, které mají být kolaudovány a dodány na trh. V důsledku toho by mělo začít docházet ke snižování celkové míry neobsazenosti volných kanceláří. Oživení kancelářského trhu bude nepochybně následovat také růst ceny nájmu (CBRE, 2015).



Graf č. 3 Znárodnění objemu investic do komerčních nemovitostí dle sektorů (Zdroj: CBRE, Research, 2015)

2.7 Trh s nájmy

Velice důležitou součástí realitního trhu je trh s nájmy. Nájmu lze využívat ve všech segmentech trhu, a to jak u pozemků, tak u staveb. V případě pozemků však není tento trh příliš rozšířen, neboť je velmi omezen svou nabídkou.

Nejčastěji jsou zde pronajímány byty, u kterých dále záleží na mnoha podrobnějších okolnostech. Jedná se o to, zda jsou pronajímány dlouhodobě, krátkodobě, nebo například sezónně. Dále záleží na tom, zda pronajímatel ponechá vybavení bytu, nebo nabízí byt nezařízený.

U rodinných domů není pronájmu využíváno tak často jako u bytů. V mnoha případech bývají pronajímány zahraničními zájemci. Častá je také poptávka po pronájmu prodejních prostor, která má zvyšující se tendenci především ve větších městech. Tyto prostory se nejčastěji nacházejí v prvním nadzemím podlaží administrativních budov, nebo bytových objektů. V prima rate lokalitách jsou nejčastěji umístěny restaurace, obchody, nebo kadeřnické či kosmetické salony. Mimo tato místa se k nájmu využívají například sklady, u kterých je na prvním místě požadována kvalitní dopravní dostupnost, která je upřednostněna před atraktivitou lokality.

Úplatou za nájem bytu se rozumí nájemné (Fiala, 2003).

2.7.1 Faktory ovlivňující cenu nájmu

- Lokalita
- Typ konstrukce (cihla, panel)
- Stáří konstrukce
- Stav nemovitosti
- Velikost a vybavení bytu
- Dispozice
- Umístění bytu v domě
- Výše hypoték
- Parkování

2.8 Předpokládaný vývoj realitního trhu v roce 2016

Rok 2016 naváže na současný trend a dominovat budou převážně investice do sektoru kancelářských prostor a maloobchodních nemovitostí. Z hlediska výstavby nových retailových developerských projektů již dochází k nasycení českého trhu.

Společnost CBRE, světový lídr v sektoru komerčních realitních služeb, vydala studii OUTLOOK 2016, která v souladu s růstem české ekonomiky předpovídá pozitivní vývoj také na trhu realitních služeb. Studie monitoruje sektor kapitálového trhu s realitami, oblast průmyslových, kancelářských a maloobchodních nemovitostí. V roce 2016 se předpokládá celkový objem investic na lokálním trhu ve výši 2 mld. EUR, přičemž stěžejní bude pro investice kancelářský a maloobchodní trh. Česká ekonomika se v současné době nachází ve velmi dobrém stavu a patří mezi nejrychleji rostoucí v Evropě. Velmi příznivá je i prognóza vývoje klíčových ekonomických ukazatelů pro příští rok. Tato skutečnost se odráží mimo jiné také ve vývoji realitního trhu (CBRE, 2015).

Podle průzkumu asociace pro rozvoj trhu očekává největší změnu většina respondentů v oblasti rezidencí. I přes mírný růst cen vlivem výhodných úrokových sazeb poptávka po bytech kulminuje a lze tedy očekávat během těchto dvou let bod zlomu. V kancelářském segmentu lze předpokládat stabilizaci nájmu a ozdravení nájemních podmínek s ohledem na snížený objem nabídky nových prostor v Praze. Téměř čtvrtina účastníků šetření se domnívá, že dlouho očekávané změny nyní nastanou v oblasti zprostředkovatelských služeb, kde se projeví vliv dopadu regulace a kultivace prostředí v souvislosti s přijetím zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů. Pozitivní sentiment přetrvává v oblasti investic, který je však determinován limitovanou nabídkou kvalitních projektů (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2016).

Dle studie společnosti CBRE lze předpokládat, že si sektor kapitálového trhu s nemovitostmi udrží svou velmi vysoce konkurenční úroveň a taktéž v příštím roce přinese řadu zajímavých příležitostí pro potenciální investory. Celkový objem investic pro rok 2016 je odhadován na 2 mld. EUR (CBRE, 2015).

V hodnocení vlivů na realitní sektor je patrná stále rostoucí důvěra v domácí ekonomiku. 75 % dotázaných považuje domácí ekonomiku za nejvýznamnější

pozitivní faktor. Naopak za nejsilnější negativní faktor označilo 55 % respondentů vliv fungování státní správy a samosprávy.

Nejvyšší nárůst nových projektů je poprvé v historii průzkumu ARTN očekáván na trhu průmyslových a skladových prostor (83 % dotazovaných). Z hlediska lokací se pozornost obrací rovnocenně na Brno a Plzeň, dále Ústí n. Labem, Ostravu a Liberec. Na druhém místě jsou rezidence, kde stále převládá nová bytová výstavba v Praze a s odstupem pak Brno, Plzeň a Hradec Králové (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2016)

3. METODIKA A CÍLE

3.1 Hlavní cíl práce

Cílem této diplomové práce je zpracování přehledu o stavu realitního trhu na Strakonicku. Aby byla práce přehledná a srozumitelná, byla rozdělena do dvou částí. Jako první jsem vypracoval část teoretickou, ve které jsem se věnoval především vysvětlení pojmů, jejichž znalost je v dané problematice důležitá. Tyto pojmy jsem čerpal z publikací od známých odborníků pohybujících se dlouhou dobu v oblasti oceňování nemovitostí, dále také v aktuálních zákonech a vyhláškách.

3.1.1 Popis území

V praktické části budu co nejpřesněji identifikovat vlastnosti a situaci v regionu a určovat jeho podrobnou charakteristiku, abych mohl co nejobjektivněji zpracovávat konkrétní výsledky. Zaměřím se především na nezaměstnanost, pracovní příležitosti, obyvatelstvo, infrastrukturu a velikost území.

3.1.2 Rozdělení území

Zkoumanou oblast budu rozdělovat do tří částí, a to na Blatensko, Vodňansko a Strakonicko. Rozhodl jsem se tak proto, že tato města jsou největšími v regionu a mohou zde být patrné rozdíly v cenách nemovitostí, neboť v každém z nich je velké množství faktorů, které mohou mít vliv na cenu nemovitosti.

3.1.3 SWOT analýza

Dále vytvořím SWOT analýzu zkoumané oblasti, ve které uvedu silné a slabé stránky okresu a také příležitosti a hrozby, které mohou toto území v budoucnu ovlivnit. Tato analýza může být přehledným znázorněním stávajícího stavu okresu a také může dopomoci k výhledu do budoucna a pomoci prozradit, jakým směrem se bude ubírat trh s realitami na Strakonicku.

3.1.4 Segmentace trhu

Z důvodu přehlednosti zpracovávané analýzy trhu budu realitní trh dělit na jednotlivé segmenty. Konkrétně se bude jednat o trh s byty, rodinnými domy, stavebními pozemky a komerčními nemovitostmi.

3.1.5 Analýza trhu

Kategorii trh s byty dále rozdělím do tří částí, a to podle typu a stáří konstrukce. Bytové jednotky budu porovnávat v kategoriích:

- panelové
- zděné ve starší zástavbě
- zděné v novostavbách

Trh s rodinnými domy budu také dále konkretizovat. Zaměřím se na domy vystavěné v těchto obdobích:

- před rokem 1941
- v letech 1955 – 1990
- po roce 2000

Zaměřím se na porovnání nabídkových cen jednotlivých nemovitostí, které budu vyhledávat na internetových serverech realitních kanceláří a cenových mapách. Vždy se budu snažit u jednotlivých segmentů zohlednit kvalitativní, stavebně technické, urbanistické a ekonomické charakteristiky zástupců.

Aby byla analýza zpracována objektivně, budu postupovat tak, že k vytvoření průměrných nabídkových cen použiji vždy nejméně osm relevantních vzorků. Ze získaných dat, které následně zpracuji do tabulek, vyhodnotím jednotlivé údaje a vytvořím analýzu nabídky, konkurenceschopnosti a celkového stavu trhu. Tato data dále porovnam s údaji z Českého statistického úřadu a budu se snažit zjistit, zda jsou podobné.

3.1.6 Zdroje informací

Informace pro zjištění údajů o nemovitostech, jejich cenách, stavech a poloze jsem čerpal především z internetových nabídek realitních kanceláří a dále z cenových map a mapových serverů. Dále jsem se snažil využít statistických údajů Českého statistického úřadu a v neposlední řadě jsem dané území konzultoval s realitním makléřem, který má s trhem nemovitostí v dané lokalitě zkušenosti.

4. VLASTNÍ PRÁCE

4.1 Analýza trhu

4.1.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

4.1.1.1 Velikost a poloha území

Okres Strakonice se nachází v západní části Jihočeského kraje a svou rozlohou 1 032 km² je nejmenším okresem tohoto regionu. Na severní straně sousedí se Středočeským krajem (okresem Příbram), na západě s Plzeňským krajem (okresy Plzeň-jih a Klatovy), na jihu a východě s jihočeskými okresy Prachatice, České Budějovice a Písek.

4.1.1.2 Obyvatelstvo

Počtem 71 tis. obyvatel (včetně osob s dlouhodobým pobytem) se řadí na čtvrté místo v kraji, ale hustotou obyvatelstva 68 obyvatel na km² zaujímá třetí místo za okresy České Budějovice a Tábor. V dlouhodobém vývoji obyvatelstva od roku 1990 můžeme vysledovat dva základní trendy. Období do roku 2004 je charakterizováno pozvolným poklesem počtu bydlících obyvatel ze 71,9 tis. na 69,4 tisíc. Od roku 2005 se pak situace obrací a počet obyvatel se zvyšuje, zatím ale nedosáhl úrovně výchozího roku. V první etapě byl hlavní příčinou poklesu počtu obyvatel negativní vliv přirozené měny, kdy počty zemřelých převyšovaly počty narozených také o více než 300 osob. Vliv stěhování, resp. jeho salda, byl také převážně negativní, ale rozdíly zde nebyly tak výrazné. Změna po roce 2005 byla ovlivněna zejména stěhováním. Počty přistěhovaných překročily počet vystěhovaných v jednotlivých letech o 300 až 500 osob. Tento pozitivní vliv byl mimo to ještě posílen v letech 2007 a 2008 kladným saldem přirozené měny (Český statistický úřad, 2012).

4.1.1.3 Vývoj osídlení

Původní strakonický okres vznikl v roce 1949, zahrnoval 35 306 obyvatel v 92 obcích a 130 osadách, které se rozkládaly na ploše 454 km². Při reorganizaci územních celků - krajů a okresů v roce 1960 bylo do okresu Strakonice začleněno 145 obcí z bývalých okresů Blatná, Vodňany, Vimperk, Horažďovice a Prachatice.

Některé z těchto obcí byly po začlenění sloučeny s dalšími obcemi a jejich počet se tak ustálil k datu sčítání obyvatel na počtu 169. Tím se také zvýšil průměrný počet obyvatel (nepočítaje samotné okresní město) na 1 obec z 259 v roce 1950 na 340 v roce 1961.

V roce 1964 proběhla další integrace 42 obcí, v roce 1969 pak došlo ke sloučení obcí Měky nec a Bílsko a k datu celostátního censu v roce 1970 evidoval okres Strakonice 123 obcí a 3 města. Dalším integračním procesem, probíhajícím v 70. letech došlo k postupnému zániku 76 samostatných obcí. K datu 1.11.1980 měl okres 50 obcí včetně 3 měst (Strakonice, Blatná a Vodňany), ve kterých žilo 71 998 obyvatel.

Opačný, tedy dezintegrační trend nastal v porevolučním období 90. let, kdy došlo k postupnému osamostatnění jednotlivých obcí na současný stav 112 obcí, 263 částí obcí rozkládajících se na celkové ploše 1 031,7 km² okresu Strakonice.

4.1.1.4 Budoucí rozvoj území

Okres Strakonice se skládá ze tří mikroregionů, které jsou tvořeny největšími městy v této oblasti. Jsou jimi Strakonice, Vodňany a Blatná. Všechna tato města mají vypracované strategické plány rozvoje pro následující roky, z čehož předpokládám, že by se zkoumaná oblast měla v budoucnu stále rozvíjet.

4.1.1.5 Rozsah a kvalita infrastruktury

Silniční infrastruktura

Přes území Strakonicka vede velké množství důležitých silničních tras. Konkrétně město Strakonice je vzhledem k poloze na významných komunikacích dopravní křižovatkou. Městem procházejí a křižují se zde dvě silnice I. třídy. Hlavní tepnou, která městem prochází, je silnice, která spojuje Prahu a hraniční přechod Strážný, resp. Bavorsko. Komunikace je sice odvedena ze samého centra města, prochází však vzdálenějšími částmi Strakonic, což způsobuje zpomalení dopravy. Další významnou komunikací, která prochází středem města, je silnice, která vede po trase Domažlice – Klatovy – Strakonice – Vodňany. Kromě těchto hlavních tahů však do Strakonic vede i mnoho dalších komunikací směřujících na České Budějovice, Horažďovice, Protivín či Radomyšl. Celé město je protkáno sítí místních

komunikací, které slouží ke zpřístupnění jednotlivých cílů cest pro osobní automobily a hromadnou dopravu osob.

Dopravně nejvýznamnější komunikací v Blatné je silnice České Budějovice - Plzeň. Komunikace prochází okrajem města, a tak svým poměrně hustým provozem značně zatěžuje danou lokalitu (ul. Písecká, Plzeňská). Stejnou zátěž představuje tato komunikace pro místní část Hněvkov. V územním plánu města i plánu velkého územního celku Písecko, Strakonicko je počítáno s přeložkou této silnice jižně od zastavěného území Blatné severně od Hněvkova. Pro přeložku Hněvkova je již zpracována dokumentace pro územní řízení.

Ve městě Vodňany je jako klíčový problém v oblasti dopravy vnímán nevyřešený obchvat jihem Vodňan s důsledkem přetíženého města nákladní dopravou a nebezpečnými přechody (především na Zeyerových sádkách a na Bavorovské ulici). Komise dopravy ve shodě s komisí výstavby navrhuje řešit obslužnou komunikaci jihem Vodňan s kruhovými objezdy, která by sloužila jako obchvat směrem na Prachatice.

Podobný problém je také ve Volyni, kde je veškerá osobní i nákladní doprava, která směřuje na Vimperk a dále na hraniční přechod Strážný vedena středem města a zatěžuje také náměstí, které tak není bezpečné.

Ve všech jmenovaných městech by bylo vhodné místní komunikace upravit do vhodných a jednotných parametrů, se zastavovacími pruhy a pásy zeleně tak, aby byla zaručena větší bezpečnost a plynulost dopravy. Současný předimenzovaný provoz vede ke zhoršujícímu se stavu silniční infrastruktury, což v přímém důsledku obtěžuje život občanů. V časových úsecích dopravní špičky řidiči při hledání možnosti různých objížděk či v případě uzavření některých komunikací vjíždějí také do obytných čtvrtí, zvyšují prašnost a hlučnost a negativně ovlivňují životní prostředí obyvatel sídlišť. V neposlední řadě nedostatečný počet parkovacích míst v obytných zónách vede k umístování osobních vozidel do nevhodných parkovacích lokalit, což omezuje nejen pěší, ale také samotnou bezpečnost provozu v obytných zónách i mimo ně.

Linková doprava je v okrese Strakonice zajištěna společností ČSAD STTRANS, a.s., Strakonice. Tatáž firma má na starosti také městskou hromadnou dopravu, která

slouží občanům města Strakonice a spojuje centrum města s okolními sídlišti a přílehlými obcemi.

Železniční infrastruktura

Ve strakonickém okrese je možnost cestovat železniční dopravou. V současné době je počet vlakových spojů neustále omezován, přesto je zde železniční síť na poměrně kvalitní úrovni. Nejvyšší vytíženost je na trati České Budějovice – Plzeň, na které se nacházejí zastávky: Čejetice, Ražice, Protivín (okres Písek) a Číčenice. Příímý vlak do Vodňan zde není k dispozici, v tomto případě je využíváno především přímého linkového autobusu, nebo vlakové zastávky v sousedních Číčenicích a následné využití osobního vlaku. Dále je zde spojení do měst Volyně a Blatné, která je křižovatkou dvou železničních tratí, a to Březnice - Strakonice a Nepomuk - Blatná. Oproti dřívějším dobám je od železniční dopravy téměř odříznut městy Katovice, přesto, že má poměrně širokou obyvatelskou základnu.

4.1.1.6 Pracovní příležitosti

Největším městem ve zkoumané oblasti jsou Strakonice. Lze je charakterizovat jako průmyslově – kulturní město. Nabízí nejvíce pracovních příležitostí v okrese. Je zde zaměstnáno mnoho místních občanů, ale také lidí, kteří za prací dojíždějí z okolních vesnic a blízkého okolí. Z jednotlivých průmyslových odvětví zůstává v současné době stále dominantní průmysl textilní, strojírenský a pivovarnický. Textilní průmysl zastupují firmy Fezko THIERRY, a.s. zabývající se především výrobou autotextilií a TONAK, a.s. Strojírenská výroba je reprezentována především společností ČZ, a.s., v současné době zaměřenou hlavně na automobilové produkty. Všechny významné podniky zaměstnávající obyvatele Strakonice a ostatních obcí vykazují ekonomickou stabilitu (Město Strakonice, 2010).

V Blatné je třeba zmínit firmu Dura Automotive CZ, a.s., která je největším dodavatelem pracovních míst a počet jejích zaměstnanců se pohybuje okolo hodnoty 1400, z toho 1200 se týká technické profese. Další společností s velkým počtem zaměstnanců je Leifheit s.r.o.

Na okraji Vodňan se u hlavní silnice do Českých Budějovic nachází společnost Pöttinger, spol. s.r.o., která je tradičním výrobcem zemědělské techniky. Z potravinářského průmyslu je třeba zmínit obchodní společnost Vodňanská drůbež, a.s., která je největším dodavatelem drůbežího masa v České republice.

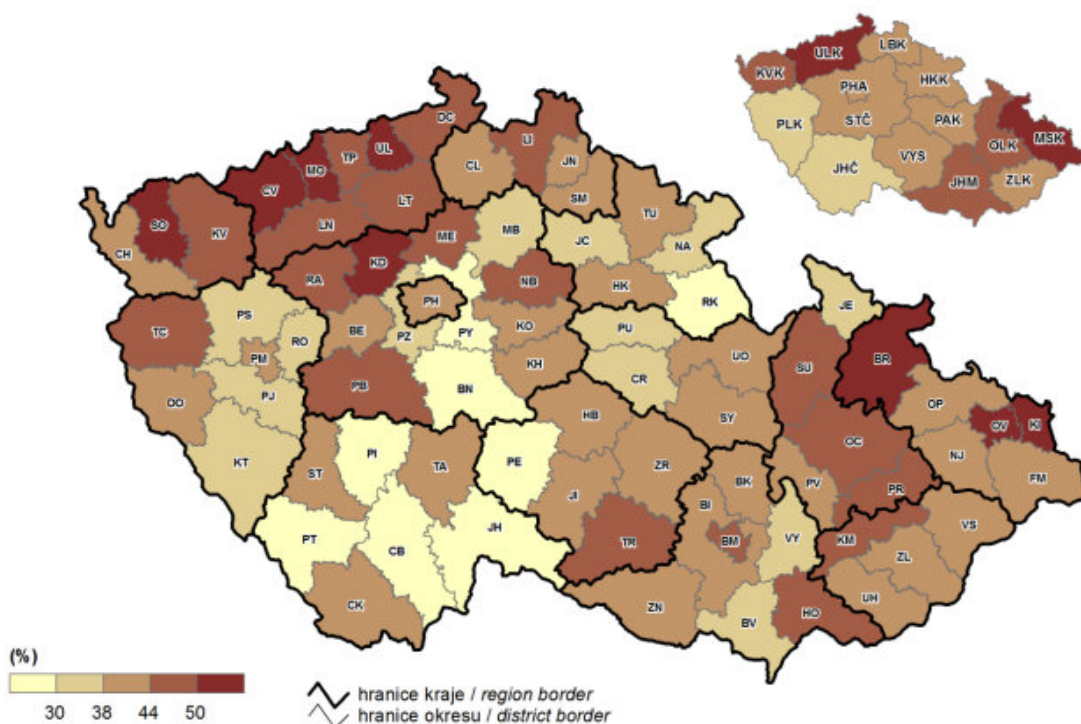
4.1.1.7 Nezaměstnanost

Dlouhotrvající ekonomická krize se projevila také na trhu práce v oblasti Strakonicka. Na konci října 2013 zde podíl nezaměstnaných činil 7,2 procenta. To je sice čtyři desetiny procentního bodu pod celorepublikovým průměrem, ale s ohledem na příliv sezónních pracovníků, kteří se na úřadech práce nechávají registrovat přes zimu, se toto číslo v zimním období zvedlo a rekordních hodnot dosahovalo začátkem ledna (Malota, 2013).

K 30. 9. 2014 činil podíl nezaměstnaných osob na Strakonicku 6,70%, konkrétněji to bylo 7,18% u žen a 6,24% u mužů. Okres Strakonice byl v porovnání s ostatními okresy Jihočeského kraje třetím nejhorším. Vyšší podíl nezaměstnanosti měly k tomuto datu jen okresy Tábor a Český Krumlov, naopak nejmenší nezaměstnanost byla na Českobudějovicku, a to konkrétně 4,93%.

Co se týče dlouhodobé nezaměstnanosti, tj. dvanáct měsíců a více, je strakonický okres taktéž třetím nejhorším zástupcem v Jihočeském kraji (ČSÚ, 2015).

Mapa nezaměstnanosti v jednotlivých krajích a okresech České Republiky

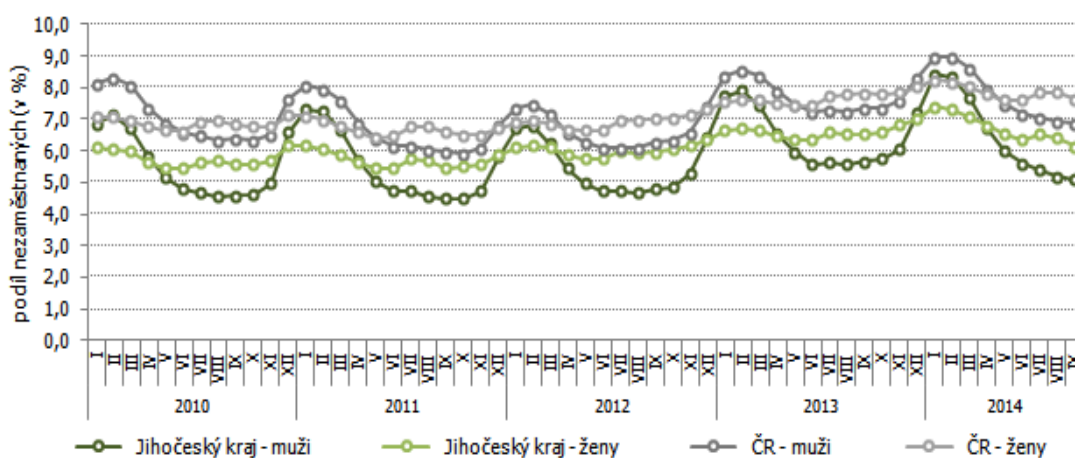


Obr. č. 1 Dlouhodobě nezaměstnaní k 31. 12. 2014 (Zdroj: ČSÚ, 2015)

V roce 2015 se nezaměstnanost na Strakonicku opět snížila a podle pramenů úřadu práce klesla na 5,85%.

Prognóza pro rok 2016 je pozitivní, za předpokladu přetrvávajícího oživení ekonomického vývoje lze očekávat stabilitu u většiny firem v okrese. Zejména střední firmy předpokládají rozšiřování či stabilitu výroby a udržení současného stavu zaměstnanců. Přetrvávající zájem firem je i nadále o profese, které jsou na trhu práce v okrese dlouhodobě poptávané a nalezení vhodné pracovní síly je problematické. Jde zejména o strojírenské obory (Úřad práce ČR, 2015).

Důležitým předpokladem pro sociální a ekonomický rozvoj regionu je kvalita sociálních a jiných podpůrných systémů. Ve spojení s dostatečnou a fungující sociální a technickou infrastrukturou (např. byty, školy, dopravní síť a další) vytváří vhodné podmínky pro podnikání a tudíž efektivní fungování ekonomiky. Dobré sociální a ekonomické podmínky pozitivně působí na celkové sociální klima, které zpětně podporuje rozvoj ekonomiky a přispívá k rozvoji regionu (ČSÚ, 2008).



Graf č. 4 Podíl nezaměstnaných mužů a žen v Jihočeském kraji a České republice ke konci jednotlivých měsíců (Zdroj: Úřad práce ČR, 2015)

4.1.1.8 Životní prostředí

Ovzduší v oblasti Strakonicka je možné označit za mírně znečištěné. Dle dělení České republiky na území se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k limitům pro ochranu zdraví je oblast města Strakonice zařazena do území s nepřekročenou limitní hodnotou a mezí tolerance. Mezi nejvýznamnější velké zdroje znečišťování ovzduší patří např. Teplárna Strakonice, a.s., TONAK, a.s. – závod Strakonice, ČZ a.s., DENIOS, s.r.o., částečně stále přispívají ke znečištění i lokální topidla. Nárůst automobilové dopravy na silnicích významně přispívá ke zhoršení kvality ovzduší, a to především u hodnot oxidu dusíku (Město Strakonice, 2010).

Strakonicko bych zařadil do kategorie region s všestrannými podmínkami pro život, který se dle časopisu Regionální disparity vyznačuje vysokým stupněm důchodů domácností, vysokou úrovní vzdělanosti obyvatelstva a dostupností pracovních sil. V regionu je dostatečná nabídka kvalitních sociálních služeb a příležitostí pro volnočasové aktivity. Úroveň kriminality je nízká a úroveň bydlení je vysoká. Region disponuje vysokou environmentální kvalitou a vysokou úrovní atraktivnosti území. V regionu je dobrá kvalita dopravní infrastruktury a vysoká úroveň dopravní obslužnosti (Tuleja a kol., 2010).

4.1.2 Analýza komerčních charakteristik

4.1.2.1 Vymezení segmentu trhu

Důležitou činností je rozdělení zájmového území. Hadač, M., 2012 uvádí, že jednotlivé územní celky České republiky mezi sebou vykazují disparity nejen v ekonomické výkonnosti a v úrovni zaměstnanosti, ale v neposlední řadě i v dostupnosti bydlení, jejíž úroveň lze posuzovat jak z hlediska finančního, tak fyzického. Zkoumanou oblast Strakonicko jsem rozdělil do tří celků, které jsou tvořeny největšími městy v okrese Strakonice. Jsou jimi Strakonicko, Vodňansko a Blatensko. Tyto oblasti jsou pojmenované podle největších měst v jejich středu. Každé z těchto měst má ve své blízkosti ještě alespoň jedno menší městečko, popřípadě městys, který má kvalitní občanskou vybavenost, kulturní a sportovní vyžití a možnost zaměstnání. Na západ od Strakonice leží 7 km vzdálený městys Katovice. Poblíž Blatné se nachází město Sedlice. Vodňany sousedí s Protivínem, který však zasahuje do okresu Písek a nespadá tak do zkoumané oblasti. Zbytek území tvoří vesnice spadající k příslušným oblastem.

4.1.2.2 Grafické znázornění rozdělení okresu



Obr. č. 2 Mapa rozdělení zájmového území (zdroj: www.czso.cz)

4.1.2.3 Určení rozměrových charakteristik

Strakonice: katastrální výměra 34,67 km², 22 961 obyvatel

Vodňany: katastrální výměra 36,36 km², 6 967 obyvatel

Blatná: katastrální výměra 43,60 km², 6 746 obyvatel

4.1.2.4 Význam lokality

SWOT ANALÝZA OKRESU STRAKONICE

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">• Historické památky (Strakonický hrad, zámek Blatná)• Zrekonstruované náměstí• Výhodná geografická poloha a dobrá dopravní dostupnost (ČB, Praha, Plzeň, Tábor, Pasov)• Existence regionálního letiště ve Strakonících• Bezpečnostní situace (Městská policie Strakonice, Blatná, Vodňany, Policie ČR, Armáda ČR a další složky), funkční kamerový systém, fungující integrovaný záchranný systém• Zkušenosti s čerpáním finančních prostředků z evropských fondů• Dobrá kupní síla• Tradice lehkého průmyslu• Kvalitní síť zařízení sociálních služeb s dostatečnou kapacitou, odpovídající síť zdravotní péče• Činnost školství• Kvalitní činnost zřizovaných příspěvkových i vlastněných akciových společností (Šmidingerova knihovna, Městské kulturní středisko Strakonice, STARZ, MěÚSS, Teplárna Strakonice, Technické služby	<ul style="list-style-type: none">• Ve městě Strakonice chybějící obchvaty města, přetížené komunikace I/4, I/22 a R4• Chybí pěší zóny• Nevyhovující technický stav místních komunikací včetně chodníků• Nedostatečná a nespojitá síť cyklostezek (komplikace finanční a majetkoprávní)• Nevzhledná nádraží jako vstupní brána do města• Absence divadla, nedostatečná infrastruktura pro volnočasové aktivity a kulturní vyžití a nevyhovující stav kulturních zařízení• Nízká kvalita materiálně-technické základny pro rekreační a výkonnostní sport• Stav infrastruktury ZŠ (technický stav budov, nerovnoměrné rozložení ZŠ v rámci města)• Absence územně plánovací dokumentace města

<p>Strakonice, Měšťanský pivovar Strakonice)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tradice dudáctví jako významný marketingový nástroj • Dobrý turistický potenciál – historické památky, kulturní akce, cykloturistika, řeka Otava a její stávající využití (vodácká turistika, rybolov, rekreace apod.) • Rozsáhlé oddychové zóny a plochy zeleně v bezprostřední návaznosti na centrum města • Existence tří nezávislých zdrojů pitné vody a centrálního stabilního energetického zdroje ve městě Strakonice • Město Strakonice je zdravým městem zapojeným v Národní síti zdravých měst • Město Strakonice je jako obec s rozšířenou působností přirozeným centrem širšího regionu • Dobré vztahy a komunikace s okolními obcemi, členství ve SMOJK • Zvyšující se kvalita bydlení vlivem nové výstavby a modernizace stávajícího bytového fondu • Zkušenost města s realizací projektů EU • Autobusová i železniční doprava • Přírodní prostředí v těsné blízkosti (Podskalí, Habeš) 	<p>Strakonice zpracované v souladu s novými právními předpisy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komplexně nevyhovující centrum města, nepříznivá urbanistická struktura města, nedochovalo se původní urbanistické řešení města • Nedostatečně zakomponovaný vodní prvek ve struktuře města • Nepřipravenost rozvojových ploch města po stránce dopravní a technické, infrastruktury a nevyřešených majetkoprávních vztahů • Absence koncepční podpory přílivu investic • Malá atraktivita pro silné investory • Málo pracovních příležitostí • Chybějící systém podpory podnikatelů (zejména začínajících) • Malá kapacita neziskových i soukromých subjektů získávat evropské a další externí finanční zdroje • Nedostatečná nabídka a kvalita zboží a služeb ve městě • Sezónnost cestovního ruchu;
---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Blízká dostupnost Šumavy • Aktivní přístup města k urbánnímu postoji • Blízkost k silné německé a rakouské ekonomice. 	<p>krátká doba průměrného pobytu návštěvníků (spíše průjezdní charakter města)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nedostatečná síť ubytovacích zařízení odpovídajících potřebným standardům • Nedostatečná údržba komunikací v menších obcích
---	---

PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> • Ozelenění městských sídlišť • Vytvoření cyklostezek, využívání cyklodopravy k přepravě i rekreačním účelům • Prostory brownfieldů – rozvojové plochy pro podnikání • Přítomnost vzdělaných mladých lidí pracovní příležitosti • Reforma podpory mladým rodinám • Podpora investic do zakládání podniků • Postupné zlepšení bezbariérovosti města 	<ul style="list-style-type: none"> • Zpustnutí centra města • Zastavení hodnotných pozemků určených převážně pro občanskou vybavenost • Zastavení zemědělských pozemků • Pokračování trendu „rozdrobování“ území • Vylidňování stávajících vesnic a jejich morální degradace • Vzrůst sociálních problémů na sídlištích • Rostoucí počet nepřizpůsobivých občanů • Zpustnutí krajiny ve městech

Tab. č. 2 SWOT analýza (Zdroj: vlastní zpracování)

4.2 Trh s byty

V poslední době trh s byty opět vzrostl. Jeho rozvoj byl důsledkem růstu ekonomiky. Zvýšení poptávky po koupi nemovitostí na bydlení, nebo jen jako investice nejvíce ovlivňovaly ceny a také velice nízké sazby hypoték. Podobný vývoj na trhu s nemovitostmi lze očekávat dle realitních makléřů také v tomto roce. Tento fakt lze pozorovat také na Strakonicku. Není tak znatelný, jako ve větších městech, ale je patrné, že prodejnost i ceny bytů se stále zvyšují. Cena bytů je nejvíce ovlivněna lokalitou, a to platí jak v rámci konkrétních měst, tak také polohou obcí vůči větším městům, nebo městysům, které nabízejí větší možnosti v oblasti trhu práce, zdravotnictví, kultury a jiných potřebných služeb.

Ve zkoumané oblasti je rozmanitost bytů široká. Podle typu a stáří konstrukce lze byty rozdělit na:

- panelové
- zděné ve starší zástavbě
- zděné v novostavbách

Pokud budeme mluvit o bytech panelových, je třeba říci, že tento typ se nachází především ve Strakonících, a to nejčastěji v okrajových částech a na sídlištích. Ceny těchto bytů jsou nejnižší, naopak je tomu v případě nových nebo zrekonstruovaných zděných bytů v centru, nebo v bezprostřední blízkosti centra města.

4.2.1 Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – Strakonice

4.2.1.1 Průměrné nabídkové ceny bytů v panelových domech na sídlištích na okraji města

POČET MÍSTNOSTÍ	POLOHA	CENA
GARSONIERA	sídliště Mír, Pod kuřidlem	400 000 – 550 000
BYT 1+1	sídliště Mír, Pod kuřidlem	600 000 – 790 000
BYT 2+1	sídliště Mír, Pod kuřidlem	800 000 – 1100 000
BYT 3+1	sídliště Mír, Pod kuřidlem	1 000 000 – 1 200 000
BYT 4+1	sídliště Mír, Pod kuřidlem	1 150 000 – 1 350 000

Tab. č. 3 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.2.1.2 Průměrné nabídkové ceny bytů ve starších zděných domech nacházejících se poblíž centra města

POČET MÍSTNOSTÍ	POLOHA	CENA
GARSONIERA	širší centrum města	500 000 - 700 000
BYT 1+1	širší centrum města	640 000 - 850 000
BYT 2+1	širší centrum města	900 000 - 1 200 000
BYT 3+1	širší centrum města	1 200 000 – 1 550 000
BYT 4+1	širší centrum města	1 390 000 - 1 900 000

Tab. č. 4 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.2.1.3 Průměrné nabídkové ceny bytů v nových, nebo zrekonstruovaných zděných domech nacházejících se poblíž centra města

POČET MÍSTNOSTÍ	POLOHA	CENA
GARSONIERA	-	-
BYT 1+1	Mlýnská, Jezárky	850 – 1 100 000
BYT 2+1	Mlýnská, Jezárky	1 150 000 – 1 600 000
BYT 3+1	Mlýnská, Jezárky	1 600 000 - 2 500 000
BYT 4+1	Mlýnská, Jezárky	2 600 000 - 2 900 000

Tab. č. 5 (Zdroj: vlastní zpracování)

V kategorii bytů v nových zděných domech nebylo pro bytovou jednotku typu garsoniéra nalezeno potřebné množství relevantních vzorků potřebných k určení průměrné nabídkové ceny.

4.2.2 Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – Blatná, Vodňany

Jelikož se jedná o menší města s cca šesti tisíci obyvateli, je těžké najít dostatečný počet relevantních vzorků k porovnání a určit tak průměrnou cenu. Ceny bytových jednotek jsou zde znatelně nižší než ve Strakonících.

POČET MÍSTNOSTÍ	POLOHA	CENA
GARSONIERA	Blatná, Vodňany	550 000 – 600 000
BYT 1+1	Blatná, Vodňany	580 000 – 700 000
BYT 2+1	Blatná, Vodňany	700 000 – 990 000
BYT 3+1	Blatná, Vodňany	990 000 – 1 500 000
BYT 4+1	Blatná, Vodňany	1 100 000 – 1 700 000

Tab. č. 6 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.2.3 Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – ostatní oblasti okresu (vesnice – bytové jednotky v bytových domech)

POČET MÍSTNOSTÍ	POLOHA	CENA
BYT 2+1	Vesnice	380 000 – 580 000
BYT 3+1	Vesnice	650 000 – 750 000
BYT 4+1	Vesnice	690 000- 850 000

Tab. č. 7 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.2.4 Ceny bytových jednotek podle českého statistického úřadu

Zajímavé údaje zpracoval český statistický úřad, který se zabýval závislostí ceny bytu na velikosti obce a stupni opotřebení. Lze čerpat údaje z období v letech 2011 až 2013, novější údaje z posledních dvou uplynulých let nebyly prozatím zpracovány. Tyto údaje jsem přepracoval do následujících tabulek, kde jsem okres Strakonice porovnal s okresem České Budějovice, kde jsou ceny bytů nejvyšší v Jihočeském kraji.

Název okresu	Velikost obcí	Kupní cena Kč/m²
Strakonice	do 1999	8 410
	2000 - 9999	14 017
	10 000 - 49999	14 315
	50000 a více	
České Budějovice	do 1999	12 661
	2000 - 9999	13 454
	10 000 - 49999	
	50000 a více	21 959

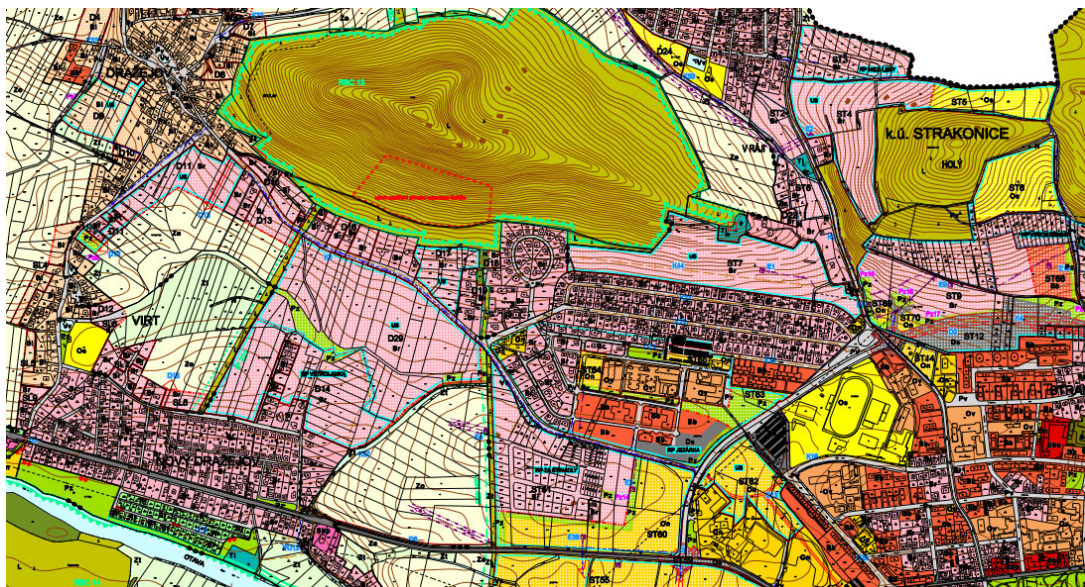
Tab. č. 8 Průměrné ceny bytů dle velikosti obcí (Zdroj: Ročenka CZSO 2015, vlastní zpracování)

4.3 Trh s rodinnými domy

Trh s rodinnými domy je patrný po celém Strakonicku. Uskutečňují se zde prodeje především starších rodinných domů, a to rovnoměrně ve většině obcí v okrese. Často se v inzercích realitních kanceláří nacházejí staré domy s datem výstavby před rokem 1941. Jedná se například o domy, které jsou brané jako dědictví a jejich noví majitelé se snaží tyto nemovitosti zpeněžit. V tomto případě však značně zaostává poptávka za nabídkou. Dalším převládajícím zástupcem jsou domy postavené v letech 1955 – 1990. Ceny těchto domů jsou oproti prvně jmenovaným značně vyšší. V menším množství jsou v této oblasti nabízeny novostavby a také domy, které jsou nedostavěné, např. hrubé stavby, nebo domy ve fázi před dokončením (chybí fasáda apod.).

Výstavba rodinných domů probíhá nejvíce ve vesnicích, které leží v navazujících částech Strakonic a postupně dochází téměř ke spojení obcí s městem. Konkrétně se jedná o Dražejov, Radošovice a Mutěnice. Dále jsou výstavbou rodinných domů rozšiřovány okrajové části Strakonic, a to Jezárky a také nové stavební pozemky ve směru na Radomyšl. V případě Dražejova se jedná v současné době o nejzastavovanější oblast rodinnými domy. Jak můžeme vidět z níže umístěného územního plánu města Strakonice, plocha bydlení je v současné době téměř propojena v území mezi Starým Dražejovem a Strakonicemi. Tato lokalita je velice výhodná, co se týče dostupnosti města. Autem trvá cesta do centra 5 minut, pěšky 20 minut. Z občanské vybavenosti je zde 2. stupeň základní školy v ulici Jezerní.

4.3.1 Grafické znázornění propojování obcí s městy



Obr. č. 3 Propojení zástavby Strakonice – Dražejov (Územní plán města Strakonice, 2015).

plochy stabilizované	plochy změn			plochy stabilizované	plochy změn		
Bb	Bb	PLOCHY BYDLENÍ	bytové domy	Dd	Dd	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	drážní doprava
Bi	Bi		rodinné domy individuální	Di			letecká doprava
Br	Br		rodinné domy	Ds	Ds		silniční doprava
Rr	Rr	PLOCHY REKREACE	plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Ti	Ti	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
Rv			plochy rekreace veřejné	Vo	Vo		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
On	On	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	neveřejný zájem	Vp	Vp	lehký průmysl	
Os	Os		sport a tělovýchova	Vz		pozemky zemědělských staveb	
Ov	Ov		veřejný zájem	Vv	Vv	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
Pv	Pv	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRÁNÍ		Zo			orná půda
Pz	Pz		veřejná zeleň	Zt	Zt	PLOCHY ZEMĚDELSKÉ	trvalý travní porost
Sbo	Sbo	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	bydlení a občanské vybavení	L		PLOCHY LEŠNÍ	
Sbp	Sbp		bydlení a podnikání	N	N		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAV. ÚZEMÍ

Obr. č. 4 Legenda (Územní plán města Strakonice, 2015).

4.3.2 Rodinné domy nízkého standardu

Domy nízkého standardu pochází z období výstavby před rokem 1941. Tyto domy vyžadují ve většině případů kompletní rekonstrukci, a to většinou z pohledu technického stavu, ale také po stránce energetické náročnosti budovy a výrazně vyšším nákladům na vytápění. Na nabídkových serverech realitních kanceláří tvoří poměrně vysoké procento z celkové nabídky. Tyto stavby se nacházejí nejčastěji na malých vesnicích, kde slouží buďto jako trvalé bydliště starší generace, nebo jako objekty víkendové rekreace městských obyvatel.

4.3.2.1 Typový dům

Porovnával jsem staré vesnické rodinné domy, které mají jedno nadzemní podlaží a užitnou plochu do 100 m². Snažil jsem vybírat takové zástupce, u kterých neproběhla výrazná rekonstrukce typu zateplení objektu a je zachován původní ráz domu.



Obr. č. 5 Typový dům nízkého standardu (zdroj: www.jiho.ceskereality.cz)

Jelikož je tento typ rodinných domů charakteristický především pro vesnickou zástavbu, uvedu pouze průměrné rozmezí cen, které jsou nabízeny na vesnicích po celém regionu. Konkrétně se jedná o ceny od 640 000 – 1 300 000 Kč.

4.3.3 Rodinné domy středního standardu

Jedná se o domy, které spadají do období výstavby v letech 1955 – 1990. Svým vzhledem příliš nezapadají do krajinného rázu vesnic, který dříve tvořily například zdobená selská stavení nebo starší chalupy. Domy z tohoto období jsou charakteristické svojí výškou, většinou byly stavěny jako vícepodlažní, součástí stavby je garáž, která se nachází buďto v úrovni prvního nadzemního podlaží nebo v suterénu. Tyto stavby se dále vyznačují svou hranatostí a jako nejčastější typ omítky byl používán brizolit. Střechy byly konstruované buďto jako sedlové, stanové, nebo valbové.

4.3.3.1 Typový dům

Pro porovnání cen v této kategorii jsem si zvolil charakteristického zástupce, jemuž budou odpovídat všechny porovnávané rodinné domy v různých lokalitách. Jedná se o dvojpodlažní dům jednoduchého tvaru, s garáží, podsklepený, bez zateplení s obytnou plochou okolo 100 m².



Obr. č. 6 Typový dům středního standardu (zdroj: www.jiho.ceskereality.cz)

Ve Strakonících se ceny těchto domů pohybují v rozmezí od 2 900 000 - 4 500 000 Kč. V rámci města byly posuzovány lokality od okrajových oblastí (Šumavská, Barvínek, byly zahrnuty i ceny ze sousedního Dražejova), až po domy v málo frekventovaných ulicích v širším centru města. V Blatné a Vodňanech jsou nabídkové ceny v intervalu 2 300 000 – 3 200 000 Kč. Nejvíce domů tohoto typu je nabízeno ve vesnicích po celém Strakonicku, kde se ceny pohybují mezi hodnotami 1 900 000 – 2 700 000 Kč.

4.3.4 Rodinné domy vyššího a luxusního standardu

Jedná se v podstatě o novostavby, které mají nadstandardní vybavení, jako je například bazén, sauna, klimatizace, mramorové obklady, apod., což samozřejmě způsobuje také vyšší náklady na provoz domu. Tyto domy jsou vystavěny

z kvalitních materiálů s výbornými tepelně technickými vlastnostmi, čímž jsou eliminovány tepelné ztráty a mohou tak být sníženy náklady na vytápění.

4.3.4.1 Typový dům

V této kategorii jsem porovnával jednopatrové novostavby, se zděným typem konstrukce, kde podkroví není určené k bydlení.



Obr. č. 7 Typový dům vyššího standardu (zdroj: www.jiho.ceskereality.cz)

V tomto případě je cena rodinných domů opět nejvíce ovlivněna lokalitou, ve které se objekt nachází. Na okrajích města Strakonice jsou nabídkové ceny podobných nemovitostí v rozmezí 3 800 000 – 5 000 000 Kč. Na vesnicích po celém regionu jsou tyto nemovitosti nabízeny v cenách od 2 900 000 – 3 900 000.

4.3.5 Ceny rodinných domů podle českého statistického úřadu

Název okresu	Velikost obcí	Kupní cena Kč/m ³
Strakonice	do 1999	1682
	2000 - 9999	2202
	10 000 - 49999	3175
	50000 a více	
České Budějovice	do 1999	3071
	2000 - 9999	2948
	10 000 - 49999	
	50000 a více	3872

Tab. č. 9 Průměrné ceny rodinných domů dle velikosti obcí (Zdroj: Ročenka CZSO 2015, vlastní zpracování)

4.4 Trh se stavebními pozemky

V tomto regionu má vliv na cenu stavebního pozemku především lokalita a zasít'ování. Nejdražší pozemky se nacházejí přímo ve Strakonících, a to především v jejich okrajových částech, neboť dochází k neustálému rozšiřování města a tvoří se tak stále nové pozemky. Jedná se především o lokality směrem na Nový a Starý Dražejov. Zde se ceny pozemků pohybují nad hranicí 1000 Kč/m². Podobně je tomu také například ve čtvrti nazývané Habeš, která se nachází v klidné části na okraji města. Dále jsou drahé také stavební pozemky nacházející se v sousedních vesnicích v blízké dojezdové vzdálenosti do města. Jmenovitě jsou jimi například Řepice a Rovná, které leží zhruba 3 km od města směrem na Písek. Ceny se zde v některých případech pohybují také na hranici 1000 Kč/m², průměrné hodnoty však vykazují o něco nižší čísla. Z dalších vesnic, ve kterých jsou ceny pozemků vyšší než 500 Kč/m² budu jmenovat Mutěnice, Radomyšl a také městys Katovice, ležící 7 km západně od Strakoníc.

V Blatné a ve Vodňanech jsou ceny stavebních pozemků oproti bývalému okresnímu městu výrazně nižší a pohybují se okolo 500 - 600 Kč/m². Stejně je tomu také v přilehlých vesnicích, kde jsou nabídkové ceny v rozmezí 250 – 400 Kč/m².

4.4.1 Ceny stavebních pozemků Strakonice

Nabídkové ceny zasít'ovaných stavebních pozemků Strakonice	
Lokace	Kč/m²
Město	1200
Okrajové oblasti	1000
Vesnice vzdálené do 5 km	750
Vesnice vzdálené nad 5 km	250 - 350

Tab. č. 10 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.4.2 Ceny stavebních pozemků Blatná

Nabídkové ceny zasít'ovaných stavebních pozemků Blatná	
Lokace	Kč/m²
Město a okrajové oblasti	600
Vesnice vzdálené do 5 km	do 450
Vesnice vzdálené nad 5 km	do 350

Tab. č. 11 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.4.3 Ceny stavebních pozemků Vodňany

Nabídkové ceny zasít'ovaných stavebních pozemků Vodňany	
Lokace	Kč/m²
Město a okrajové oblasti	600
Vesnice vzdálené do 5 km	do 450
Vesnice vzdálené nad 5 km	do 350

Tab. č. 12 (Zdroj: vlastní zpracování)

Ve výše uvedených tabulkách jsou uvedeny průměrné nabídkové ceny pozemků s inženýrskými sítěmi v jednotlivých oblastech. Proto může být v jednotlivých lokalitách cena pozemku například výrazně vyšší, než je uvedená průměrná cena. Je tomu tak proto, že cena může být kromě polohy a zasít'ování ovlivněna mnoha jinými faktory, kterými může být například orientace pozemku ke světovým stranám, svažitost pozemku, stav, okolí nebo také výměra. Z průzkumu trhu bylo patrné, že nejčastěji nabízené jsou pozemky s plochou okolo 1000 m². Ceny stavebních pozemků jsou podobné v celém okrese, hodnoty uvedené v první tabulce mají názorně ukazovat, že ceny jsou nejvyšší v největším městě okresu a jeho sousedních částech. Naopak menší města mají ceny pozemků výrazně dostupnější.

4.5 Trh s komerčními nemovitostmi

Trh s komerčními nemovitostmi je rozšířen především ve městech. Ve Strakoncích, Blatné a Vodňanech jsou nárazově nabízeny například obchodní a bytovací prostory, restaurace, kancelářské prostory a na okraji města v jeho průmyslových částech také výrobní areály. Nejlépe jsou prodávány nemovitosti v centru Strakoníc a blízkém okolí. Výhodou těchto prodejů je širší využití kancelářských prostor, které mohou být využity například také jako obchodní prostory, restaurace, nebo po určitých stavebních úpravách také jako prostory k bydlení. Ceny těchto nemovitostí se pohybují okolo 20 – 30 tisíc Kč/m² užitné plochy. Na vesnicích jsou v nabídce například skladové prostory, nebo opuštěné objekty, které dříve sloužily zemědělským družstvům. Tyto prostory bývají dále využívány buďto také zemědělskou činností, nebo například jako sklady. Ceny těchto nemovitostí lze určit velmi těžko, není možné je paušalizovat, neboť jsou tyto nemovitosti velmi specifické.

4.6 Trh s nájmy

4.6.1 Byty

V poslední době klesaly hypoteční úvěry na rekordně nízké ceny, proto se velké množství lidí rozhodlo pro pořízení nemovitosti touto formou. Z tohoto důvodu je znatelné, že zájem o nájemní byty poklesl. Nejméně tento fakt postihl velká města, kde je každoročně velký příjem vysokoškolských studentů, kteří pronájem bytů využívají k bydlení v místě studia. Dále je zde mnohem větší množství lidí z jiných částí republiky, kteří jsou v těchto městech zaměstnáni a stěhují se za prací. Trh s nájmy bytů stále funguje i v menších městech, jako jsou Strakonice. Mnoho lidí stále preferuje pronájem před koupí bytu. Nejčastěji jsou zde pronajímány menší byty v blízkosti centra města. Cena je ovlivňována nejčastěji lokalitou a velikostí bytu. Dále také záleží například na vybavení bytu, nebo v některých případech také rekonstrukci bytu nájemníkem. Cenu může ovlivňovat také poloha bytu v panelovém nebo bytovém domě.

4.6.1.1 Ceny měsíčního nájemného

POČET MÍSTNOSTÍ	POLOHA	CENA (Kč)
GARSONIERA	širší centrum města	3900 – 5000
BYT 1+1	širší centrum města	4000 – 6800
BYT 2+1	širší centrum města	5000 – 9000
BYT 3+1	širší centrum města	6500 – 9500
BYT 4+1	širší centrum města	7500 - 10000

Tab. č. 13 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.6.2 Obchodní prostory

Nabídka na pronájem obchodních prostor je poměrně široká především ve Strakonících. Konkrétně se jedná o Velké náměstí, Palackého náměstí a ulici Bezděkovská. V Blatné a Vodňanech není v současné době v nabídce mnoho obchodních prostor, pokud ano, jedná se pouze o náměstí těchto měst.

4.6.2.1 Přibližné výše nájemného obchodních prostor

MĚSTO	Cena Kč/m ² /rok
Strakonice	1900 - 3600
Blatná	850 - 2000
Vodňany	1250 - 2500

Tab. č. 14 (Zdroj: vlastní zpracování)

4.6.3 Administrativní budovy

Trh s administrativními budovami v okrese Strakonice je velmi malý. Pokud se jedná přímo o prodej těchto nemovitostí, nejsou v nabídkách téměř žádné. Nabídka pronájmů kancelářských prostor zde také není velká, ale tento způsob získání nemovitostí se zde vyskytuje více a pohybuje se v cenách 1200 – 2200 Kč/m²/rok.

4.6.4 Výrobní a skladové prostory

Nabídka pronájmů výrobních nebo skladových prostor na Strakonicku je příliš malá a není dostatek relevantních vzorků pro určení průměrné ceny. Nabízejí se především samostatné skladovací prostory, kde se cena pohybuje okolo 30 Kč/m²/měsíc.

4.7 Vývoj realitního trhu v následujících letech

Je třeba říci, že v současné době je realitní trh na postupném vzestupu. Pro pokračování nastaveného trendu bude záležet především na tom, jaká bude ekonomická situace státu a politická stabilita. Jako další klíčový faktor vidím to, zda budou mít občané v dalších letech nadále možnost využívat půjček od bank. Pokud by tomu tak bylo, bude záležet především na výši úrokových sazeb. Ty se v současné době pohybují na historických minimech a lze předpokládat, že jejich výše nebude již dále klesat. Otázkou je, jak dlouho se budou hypotéky pohybovat na této hranici. Ve zbytku tohoto roku a v roce příštím by však mělo být stále výhodné využít půjčky od banky ke koupi nemovitosti.

Trh s pozemky se v poslední době vyznačuje především stoupajícími cenami. Je to ovlivněno tím, že poptávka po pozemcích je vyšší než nabídka, která je omezena tím, že pozemky mají nekonečnou životnost. Je nutno říci, že v případě stavebních pozemků cena dále závisí na tom, zda je pozemek zasítovaný a v jaké se nachází lokalitě. V případě zkoumaného regionu se dá s velkou pravděpodobností

předpokládat, že nejvyšší ceny budou mít i nadále stavební pozemky nacházející se v atraktivních lokalitách poblíž města Strakonice, nebo v jeho okrajových částech, jelikož neustále dochází k rozšiřování města další výstavbou.

Dovoluji si říci, že na trhu s rodinnými domy se bude trend ubírat směrem k obchodování s objekty s dobrými tepelnými vlastnostmi. Bude kladen stále větší důraz na energetickou náročnost budov, jelikož ceny energií se pohybují na vysokých hodnotách. Proto lze v budoucnu očekávat rychlejší prodej u domů s lepšími izolačními vlastnostmi, například pasivních domů nebo dřevostaveb.

Na trhu s byty lze očekávat, že za současné ekonomické situace se budou ceny nepatrně zvyšovat. Největší zájem bude stále směřovat k lokalitám poblíž centra města. Co se týče konstrukce stavby, budou se nejlépe prodávat zděné byty, panelové domy budou atraktivní pouze v případě, že budou zateplené.

Obecně lze říci, že se realitní trh na Strakonicku bude ubírat podle toho, jak bude pokračovat vývoj realitního trhu v České Republice. Samozřejmě bude záležet také na vedení okresu a jednotlivých měst. Nejčastější charakteristiky, silné a slabé stránky a příležitosti nebo hrozby do budoucna jsem uvedl ve SWOT analýze.

5. VÝSLEDKY A DISKUZE

Z výsledných nabídkových cen je patrné, že ceny nemovitostí rostou přímo úměrně s atraktivitou lokality. Podle předpokladů jsou nejdražší byty a rodinné domy ve Strakonících a jejich blízkém okolí. To samé platí pro stavební pozemky. Trh s komerčními nemovitostmi je patrný především ve městech, konkrétně v jejich centru. Pro porovnání jsem ke kapitolám s cenami bytů a rodinných domů uvedl také údaje Českého statistického úřadu, který zpracoval průměrné jednotkové ceny v okrese Strakonice podle velikostí obcí. Musím říci, že tyto ceny byly nepatrně nižší než ceny z mé analýzy. Tuto nesrovnalost přikládám především aktualitě údajů statistického úřadu, neboť přestože bylo čerpáno z ročenky z roku 2015, sběr dat probíhá vždy v dřívějším období. Aktuálnější statistické informace tedy nelze získat. Další nepřesnosti mohou plynout z nekonkrétních informací o stáří domu, lokalitě, nebo například opotřebení. Proto jsem porovnání se statistickými údaji pojal především jako orientační.

Na základě výsledků uvedených ve vlastní práci je možno vidět, že ceny nemovitostí se oproti předcházejícím rokům zvyšují. Tento fakt potvrzují nejen vyšší nabídkové ceny, ale také údaje o cenách z portálu Cenovamapa.org, která z katastrů nemovitostí získává informace o reálných částkách, které byly kupujícími v dané lokalitě zaplacený. Za zvyšujícími se cenami bytů stojí mnoho faktorů. Tím nejdůležitějším je rostoucí ekonomika státu, ale také například nízké ceny hypotečních úvěrů. Tyto slova potvrzuje generální ředitel Hypoteční banky Jan Sadil, který říká, že „nízké úrokové sazby hypoték, které zlevňují financování bydlení, zvýšily poptávku, a tím zdražily pořízení bytu. Ceny se dostaly na úroveň z ledna 2010“.

Podle majitele RE/MAX Center Daniela Kotuly bylo důležité, že nájemné v některých bytech je najednou vyšší než splátka hypotéky. „Poptávku tvoří na jednu stranu rodiny, které koupí bytu odkládaly a dosud žily v nájmu. Zároveň ale také investoři, kteří pořizované nemovitosti dále pronajímají a přináší jim to dodatečný příjem,“ dále říká, že pro nákupní rozhodnutí je rovněž důležitý současný ekonomický růst a s ním spojený optimismus. Právě to, že ekonomika státu by měla nadále růst, potvrzují také slova ekonoma UniCredit Bank Pavla Sobíška, který říká, že oproti loňskému roku, který by měl ve finále skončit růstem okolo čtyř procent, by mělo dojít ke zpomalování tempa růstu. Předpokládá, že za rok 2016 vyroste

ekonomika, pokud nezasáhnou nějaké opravdu nepředvídatelné vnější faktory, o 2,5 až 3 procenta. Dále také tvrdí, že snižovat by se nadále měla také nezaměstnanost. Jsou k tomu dva důvody. Tím prvním je, že i když HDP poroste pomaleji, tak přece jen poroste. Druhým důvodem je, že statistiky zaměstnanosti mají vždy asi půlroční zpoždění za statistikou HDP, čili v první polovině letošního roku budou ještě firmy reagovat na loňský růst a poptávka po zaměstnancích se zvýší.

V tomto roce mohou být ceny bytů ovlivněny ještě jedním faktorem, jelikož od dubna má podle novely přecházet platba daně z nabytí nemovitosti z prodávajícího na kupujícího. Teoreticky by tedy mělo dojít k tomu, že ceny spadnou právě o výši daně, což jsou čtyři procenta.

6. ZÁVĚR

Realitní trh je specifickým typem trhu, ve kterém se nastavení měnové politiky projeví dříve než v jiných odvětvích ekonomiky. Pokud ovšem dojde ke změnám na realitním trhu, dají se předpokládat dopady v celé reálné ekonomice. Jednou z mnoha vlastností tohoto odvětví je to, že nelze vysledovat přesný vývoj cenového růstu, jelikož v České republice neexistuje oficiální index cen nemovitých věcí. Je však možné tento trh dlouhodobě analyzovat. Hlavními faktory, které mají vliv na vývoj realitního trhu jsou růst ekonomiky, vývoj inflace, hypotečních úvěrů a stavebnictví. Dále například možnost pracovních příležitostí a s tím související dlouhodobá schopnost splácet své závazky za pořízení nemovitosti a její další údržby.

Cílem této práce bylo zpracovat přehled o stavu realitního trhu v regionu Strakonicko. Pro orientaci v mé práci jsem nejprve sestavil literární rešerši, ve které jsem vysvětlil nejdůležitější pojmy, se kterými se můžeme v dané problematice setkat. Dále jsem sestavil metodiku, pomocí které jsem postupoval při vlastní práci. Bylo nutné vytvořit teoretickou analýzu trhu pro zkoumané území, kde jsem popsal všechny důležité charakteristiky regionu. Na tyto poznatky jsem poté navazoval při analyzování číselných hodnot.

V praktické části jsem se zaměřil na analýzu realitního trhu na základě nabídkových cen. K tomuto bych rád poznamenal, že ve většině případů se tržní ceny pohybují zhruba o 10% níže, jelikož nabídkové ceny jsou mnohdy nadhodnocené. V praxi jsou soudními znalci a odhadci snižovány koeficientem 0,8 – 0,9. Realitní trh jsem zkoumal v úrovni více segmentů. Zaměřil jsem se na trh s byty, rodinnými domy, stavebními pozemky a komerčními nemovitostmi. Dále jsem se soustředil na zanalyzování cen nájemného, a to u bytů, administrativních budov, obchodních, výrobních a skladovacích prostor.

V poslední kapitole jsem se zaměřil na budoucí vývoj realitního trhu, kde jsem se snažil vyzorovat jeho nejpravděpodobnější znaky v budoucích letech, a to jak v České republice, tak na Strakonicku.

Pokud pojmu realitní trh celostátně, musím říci, že se jedná o stabilní a ustálený trh. Tento fakt potvrzuje i to, že i přes značné ovlivnění finanční krizí z minulých let nedošlo k výraznému narušení jeho struktury či ovlivnění budoucího vývoje.

Především se jednalo o snížení uskutečněných obchodů a také cen jednotlivých nemovitostí.

V současné době je situace taková, že tento trh postupně ožívá. Ceny se mírně zvyšují a také počet realizovaných prodejů má vzrůstající tendenci, což je nutno přičíst také rekordně nízkým cenám hypotečních úvěrů.

7. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

Odborná literatura

- BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*, 1. Vydání. Praha: Linde Praha a.s., 1996. 107s. ISBN 80-7201-017-4
- BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí VII*. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008. ISBN: 978-80-7204-578-5
- BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí VIII*. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 753s. ISBN: 978 -80 – 7204 – 63 – 0
- BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2011. 120 s. ISBN neuvedeno
- CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: VŠE, 1996
- DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde Praha, a.s., 2006.
- DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, VŠE v Praze, 2011. 138s., ISBN 978-80-245-1818-3
- FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 3. vydání. s. 292.
- HALASOVÁ, H., ŠILAROVÁ, V. *Územní plánování v České republice v roce 2007*. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007.
- HADLAČ, M., KADLECOVÁ, M., POLEDNIK, M. *Urbanismus a územní rozvoj. Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení ve správních obvodech vybraných obcí s rozšířenou působností.*, 2009. 53s. ISBN neuvedeno.
- HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN: 978 – 80 – 89364 – 07 – 7
- HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. Vydání. Praha, Oeconomica, 2005. 174s., ISBN 8024509474

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International Valuation Standards Eight Edition*. London: IVSC. 2007. 462s. ISBN 978-0-922154-94-4.
- KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2011. ISBN 978-80-214-4567-3
- KOTLER, P., ARMSTRONG, G. *Marketing*. Grada Publishing Praha 7, 2004. 104s., ISBN 80-247-0513-3
- KRAUS, J. *Nový akademický slovník cizích slov*, Academia, Praha, 2005. 880s., ISBN 978-80-200-1351-4
- KULIL, V. *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí*. Disertační práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 45 - 48 s. ISBN neuvedeno.
- MĚSTO STRAKONICE. *Strategický plán rozvoje města Strakonice pro období 2010- 2025*. 2010. 8, 6, 11 s.
- ORT, P., *Analýza realitního trhu*. Skripta. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN neuvedeno.
- ORT, P., *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-875-7677-9
- PAČESOVÁ, H., *Kapitoly z mikroekonomie a z dějin ekonomických studií*. Praha: Vodnář, 2010, ISBN: 978-80-7439-005-0
- SVĚTLÍK, J. *Marketing - Cesta k trhu*, EKKA, Příkrá 3559, Zlín, 1994. 256s., ISBN neuvedeno
- TULEJA, P., SUCHÁČEK, J., FACHINELLI, H., a kol. *Regionální disparity*. Ekonomická fakulta VŠB – TU Ostrava, SU OPF v Karviné 2010, 55 s. ISSN: 1802 – 94 50
- VITURKA, M. *Regionální disparity a jejich hodnocení v kontextu regionální politiky*. *Geografie*, 115, č. 2, 135 s. ISBN neuvedeno.
- ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Ceduk, Praha, 1996. 173s, ISBN 80-902109-0-2
- ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty pozemků*. Oeconomica, Praha, 2007. 202s. ISBN 978-80-245-1211-2

Elektronické periodiky

- CIGOŠOVÁ, A., *Zelená úsporám a zateplování bytových domů postavených v typizované konstrukční soustavě*. Stavebnictví č. 2/2010. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. ISSN 1802-2030-2.

Zákony a vyhlášky

- Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, aktuální znění
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, aktuální znění od 1.1. 2014
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška
- Vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu
- Vyhláška č. 269/2009 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- PRAŽÁK, Zbyněk. Občanský zákoník II. – zákon č. 89/2012 Sb. s komentářem. Český Těšín: Poradce, 2012, ISBN 978-80-7365-338-5

Elektronické zdroje

- AMERICAN APPRAISAL.: Tržní hodnota podle USPAP. [online] 2013 [cit. 2013-10-12]. Dostupné na WWW: <http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/242/>
- ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ.: Průzkum ARTN. Artn.cz [online] 2016 [cit. 2016-02-16]. Dostupné na WWW: <http://www.artn.cz/cz/novinky/pr%C5%AFzkum-artn-realityn%C3%AD-experti-v%C4%9B%C5%99%C3%AD-v-%C5%99%C3%ADzen%C3%BD-dialog-o-%C3%BAzemn%C3%ADm-rozvoji1>

- CBRE.: V roce 2016 očekáváme na realitním trhu pozitivní vývoj. Tzb-info.cz [online] 2015 [cit. 2015-12-30]. Dostupné z WWW: <http://www.tzb-info.cz/fm-sluzby/13635-v-roce-2016-ocekavame-na-realitnim-trhu-pozitivni-vyvoj>
- CENOVÁ MAPA.: Cenová mapa pozemku – Jihočeský kraj. Cenovamapacr.cz [online] 2015 [cit. 2015-12-30]. Dostupné z WWW: <http://www.cenovamapacr.cz/cenova-mapa-ceske-republiky-2016/>
- ČERNÝ, A. Levné hypotéky zvyšují cenu bytu. Ekonomika.idnes.cz [online] 2016 [cit. 2016-02-23]. Dostupné z WWW: http://ekonomika.idnes.cz/levne-hypoteky-zvysily-ceny-bytu-dr0-/ekonomika.aspx?c=A160108_193201_ekonomika_rny
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD.: Charakteristika okresu Strakonice. Czso.cz [online] 2012 [cit. 2014-03-12]. Dostupné na WWW: http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_st
- DIBLÍK, O.: Rok 2015 byl pro trh s byty mimořádně příznivý. Hypoindex.cz [online] 2016 [cit. 2016-01-13]. Dostupné na WWW: <http://www.hypoindex.cz/lexxus-rok-2015-byl-pro-trh-s-byty-mimoradne-priznivy/>
- Energetický štítek domu. Energeticky-stitek-domu.cz [online] 2015 [cit. 2015-12-23]. Dostupné na WWW: <http://www.energeticky-stitek-domu.cz/o-stitku/energeticky-stitek-od-1-7-2015>
- MALOTA, R.: Strakonická televize. Nezaměstnanost na Strakonicku poroste. [online] 2013 [cit. 2014-01-07]. Dostupné na WWW: <http://www.tv.strakonice.eu/drupal/nezam%C4%9Bstnanost-na-strakonicku-poroste>
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU.: Průkaz energetické náročnosti budov. Mpo.cz [online] 2014 [cit. 2014-11-19]. Dostupné na WWW: <http://www.mpo.cz/dokument119528.html>
- RICS.: Who we are [Online] 2011 [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=203&documentID=334&pageNumber=1

- SOBÍŠEK, P. Nezaměstnanost bude dál klesat, poptávka nakopne inflaci. Ekonomika.idnes.cz [online] 2016 [cit. 2016-01-03]. Dostupné z WWW: http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-pavlem-sobiskem-o-ekonomice-v-roce-2016-ftu-/ekonomika.aspx?c=A160102_195329_ekonomika_rny
- Územní plán Strakonice. Strakonice.eu [Online] 2015 [cit. 2015-01-20] Dostupný z WWW: <http://www.strakonice.eu/content/uzemni-plan-strakonice>
- ZUZÁK, V.: Nákup a prodej nemovitosti. Penize.cz [online] 2015 [cit. 2015-04-29]. Dostupné na WWW: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/299782-prodavame-byt-vasi-starou-hypoteku-dnes-nikdo-chtit-nebude>

Webové stránky

- Jiho.ceskereality.cz
- Mapy.cz
- Sreality.cz

8. SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 Dlouhodobě nezaměstnaní k 31. 12. 2014

Obr. č. 2 Mapa rozdělení zájmového území

Obr. č. 3 Propojení zástavby Strakonice – Dražejov

Obr. č. 4 Legenda

Obr. č. 5 Typový dům nízkého standardu

Obr. č. 6 Typový dům středního standardu

Obr. č. 7 Typový dům vyššího standardu

9. SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 Znázornění prodeje pozemků s inženýrskými sítěmi

Graf č. 2 Znázornění prodeje pozemků bez inženýrských sítí

Graf č. 3 Znázornění objemu investic do komerčních nemovitostí dle sektorů

Graf č. 4 Podíl nezaměstnaných mužů a žen v Jihočeském kraji a České republice
ke konci jednotlivých měsíců

10. SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 Kvalifikační třídy energetické náročnosti budovy

Tab. č. 2 SWOT analýza

Tab. č. 3 Průměrné nabídkové ceny bytů v panelových domech na sídlištích na okraji města

Tab. č. 4 Průměrné nabídkové ceny bytů ve starších zděných domech nacházejících se poblíž centra města

Tab. č. 5 Průměrné nabídkové ceny bytů v nových, nebo zrekonstruovaných zděných domech nacházejících se poblíž centra města

Tab. č. 6 Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – město Blatná a Vodňany

Tab. č. 7 Číselné znázornění cen jednotlivých typů bytů – ostatní oblasti okresu (vesnice – bytové jednotky v bytových domech)

Tab. č. 8 Průměrné ceny bytů dle velikosti obcí

Tab. č. 9 Průměrné ceny rodinných domů dle velikosti obcí

Tab. č. 10 Nabídkové ceny zasíťovaných stavebních pozemků Strakonice

Tab. č. 11 Nabídkové ceny zasíťovaných stavebních pozemků Blatná

Tab. č. 12 Nabídkové ceny zasíťovaných stavebních pozemků Vodňany

Tab. č. 13 Ceny měsíčního nájemného

Tab. č. 14 Přibližné výše nájemného obchodních prostor

11. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Základní ceny stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů, nebo oblastí v Kč/m²

Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		PLZEŇSKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1	50 310	Plzeň - oblast 1	5 550	Česká Lípa	810	Blansko	1 610
Praha - oblast 2, 3, 6,	16 800	Plzeň - oblast 2	2 050	Jablonec nad Nisou	1 190	Břeclav	1 390
Praha - oblast 4, 5, 9, 10, 21	6 950	Plzeň - oblast 3	2 110	Liberec 1	3 200	Hodonín	1 350
Praha - oblast 12, 11, 20, 7, 18,	4 780	Plzeň – jih	1 025	Liberec 2, 3, 4, 5	2 340	Vyškov	1 300
Praha oblast – 8, 13, 14, 15, 16, 17, 19	4 580	Plzeň – sever	1 000	Semily	750	Znojmo	1 625
STŘEDOČESKÝ KRAJ		KARLOVARSKÝ KRAJ		KRAL. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Benešov	1 950	Domažlice	1 165	Hradec Králové 1, 3	1 920	Jeseník	900
Beroun	2 450	Klatovy	1 180	Hradec Králové 2,4,5	1 520	Olomouc 1	4 100
Kladno 1	2 160	Rokycany	1 050	Jičín	950	Olomouc 2,3,4	2 480
Kladno 2,3	1 500	Tachov	910	Náchod	620	Prostějov	1 300
Kolín	1 890	Karlovy Vary - oblast 1	6 720	Rychnov nad Kněžnou	615	Přerov 1,2	1 970
Kutná Hora	1 205	Karlovy Vary - oblast 2, 3, 4	2 450	Trutnov	740	Přerov 3, 4, 5	720
Mělník	1 590	Cheb	1 060	PARDUBICKÝ KRAJ		Šumperk	1 450
Mladá Boleslav	2 015	Františkovy Lázně 1	1 865	Chrudim	870	ZLÍNSKÝ KRAJ	
Nymburk	1 470	Františkovy Lázně 2	1 400	Pardubice 1	2 335	Kroměříž	1 560
Poděbrady 1	2 400	Mariánské Lázně 1	5 500	Pardubice 2, 3, 4, 5, 6	1 400	Luháčovice	1 585
Poděbrady 2	1 850	Mariánské Lázně 2,3	2 200	Svitavy	750	Uherské Hradiště	1 300
Praha – východ	2 120	Sokolov	750	Ústí nad Orlicí	740	Vsetín	854
Praha – západ	2 710	ÚSTECKÝ KRAJ		KRAJ VYSOČINA		Zlín 1	1 500
Příbram	1 380	Děčín	960	Havlíčkův Brod	780	Zlín 2,3	2 083
Rakovník	1 680	Chomutov	1 020	Jihlava 1	2 200	MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	
JIHOČESKÝ KRAJ		Litoměřice	1 350	Jihlava 2,3	1 160	Ostrava- oblast 2, 5,6, 9	1 510
České Budějovice 1	6 120	Louny	910	Pelhřimov	670	Ostrava- oblast 1, 3,10	1 480
České Budějovice 2,3,4	2 290	Most	1 040	Třebíč	1 270	Ostrava- oblast 4, 7, 8, 11, 12	1 180
Český Krumlov	1 330	Teplice	1 190	Žďár nad Sázavou	680	Bruntál	665
Jindřichův Hradec	1 150	Ústí nad Labem1, 2	1 650	JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Frýdek-Místek	1 040
Písek	1 125	Ústí nad Labem3, 4, 5, 6	1 320	Brno - oblast 1,2	9 460	Karviná	540
Prachatice	820			Brno - oblast 3, 4, 5	4 200	Nový Jičín	580
Strakonice	1 000			Brno - oblast 6, 7, 8, 9	3 150	Opava 1	2 100
Tábor	1 050			Brno – venkov	1 840	Opava 2,3,4	1 380

(Zdroj: vyhláška č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška)

Příloha č. 2 – Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů podle okresů

7.4. Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů podle okresů

Average purchase prices of family houses and dwellings by district

Kraj, okresy Region, District	2011	2012	2013	2011 –2013
	Rodinné domy (Kč/m ²)		Family houses (CZK/m ²)	
Jihočeský kraj	2 503	2 375	2 466	2 447
České Budějovice	3 326	2 943	3 243	3 164
Český Krumlov	2 542	2 868	2 797	2 739
Jindřichův Hradec	2 002	2 026	1 951	1 996
Písek	2 156	2 127	2 050	2 111
Prachatice	1 975	1 956	1 840	1 925
Strakonice	2 079	1 752	1 872	1 904
Tábor	2 336	2 162	2 355	2 282
	Byty (Kč/m ²)		Dwellings (CZK/m ²)	
Jihočeský kraj	16 769	15 988	15 837	16 214
České Budějovice	20 373	20 229	20 127	20 247
Český Krumlov	14 974	13 089	13 921	14 026
Jindřichův Hradec	14 352	14 137	12 926	13 878
Písek	15 726	14 459	14 004	14 749
Prachatice	9 677	9 645	9 899	9 736
Strakonice	14 166	13 448	12 862	13 508
Tábor	16 297	14 810	14 774	15 354

7.5. Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2011–2013

Average purchase prices of family houses and dwellings by size group of municipalities and by district in the period from 2011 to 2013

Kraj, okresy Region, District	Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel Size groups of municipalities by population			
	do 1 999 under 2 000	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více 50 000+
	Rodinné domy (Kč/m ²)		Family houses (CZK/m ²)	
Jihočeský kraj	2 234	2 513	3 008	3 872
České Budějovice	3 071	2 948	-	3 872
Český Krumlov	2 655	2 721	3 559	-
Jindřichův Hradec	1 842	2 036	2 922	-
Písek	1 960	1 990	2 961	-
Prachatice	1 839	1 992	3 155	-
Strakonice	1 682	2 202	3 175	-
Tábor	1 897	2 616	2 744	-
	Byty (Kč/m ²)		Dwellings (CZK/m ²)	
Jihočeský kraj	10 109	13 051	15 748	21 956
České Budějovice	12 661	13 454	-	21 956
Český Krumlov	11 079	12 297	17 115	-
Jindřichův Hradec	7 818	15 446	13 729	-
Písek	8 787	10 656	16 651	-
Prachatice	9 797	8 624	11 545	-
Strakonice	8 410	14 017	14 315	-
Tábor	9 072	13 582	17 110	-

(Zdroj: czso.cz)

Příloha č. 3 - Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2011 - 2013 v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení (v Kč/m³)

Název kraje	Název okresu	Období 2011 - 2013			Období			Období 2011 - 2013			Období 2011 - 2013				
		Odhadní cena	Kupní cena převodů	Poket	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	VELIKOST OBČI (obyvatel)	Kupní cena	50000 a více	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)	Kupní cena	Ld.		
Hlavní město Praha		7 273	8 051	198	7 994	8 184	7 990	X	X	X	8 051	9 319	7 510	6 375	1 110
Středočeský		2 321	2 511	526	2 655	2 669	2 492	2 508	2 644	2 665	X	5 227	3 584	2 420	1 359
	Benetsov	2 971	3 275	799	3 254	3 175	3 990	3 049	3 481	4 706	X	6 331	3 975	2 814	1 764
	Beroun	2 714	2 991	923	3 186	2 870	2 866	2 799	3 192	3 487	3 279	5 787	3 922	2 810	1 544
	Kladno	2 360	2 668	722	2 729	2 750	2 424	2 549	3 062	2 918	X	5 335	3 356	2 662	1 483
	Kolín	1 976	2 141	454	2 369	2 104	1 941	1 929	2 126	2 897	X	5 100	3 029	2 520	1 335
	Kuřim Hora	2 958	3 345	888	3 512	3 231	3 295	3 193	3 563	3 589	X	5 753	3 752	2 938	1 699
	Mělník	2 640	2 871	953	2 879	2 796	2 949	2 753	2 971	3 203	X	5 303	3 604	2 714	1 580
	Mladá Boleslav	2 648	2 887	511	3 140	2 533	2 720	2 538	2 881	4 255	X	5 158	3 459	2 651	1 652
	Nymburk	5 820	6 118	1 258	6 226	6 038	6 046	5 976	6 499	5 735	X	7 660	5 758	4 112	2 451
	Praha-východ	6 154	6 333	910	6 611	6 364	5 998	5 522	6 966	X	X	8 843	6 499	4 749	2 724
	Praha-západ	2 349	2 595	783	2 584	2 547	2 668	2 439	2 709	3 493	X	5 503	3 422	2 372	1 425
	Příbram	1 921	2 115	364	2 078	2 139	2 174	1 996	3 203	2 711	X	4 532	3 034	2 199	1 256
	Řakovník	3 372	3 640	9 091	3 729	3 657	3 498	3 229	4 449	3 991	3 279	6 809	4 304	2 915	1 659
Jihočeský		2 610	3 164	1 064	3 326	2 943	3 243	3 071	2 948	X	3 872	4 529	3 208	2 289	1 289
	České Budějovice	2 449	2 739	385	2 542	2 868	2 797	2 655	2 721	3 559	X	4 675	2 811	1 917	1 067
	Jindřichův Hradec	1 796	1 996	561	2 002	2 026	1 951	1 842	2 036	2 922	X	3 751	2 698	1 910	1 019
	Písek	1 839	2 111	390	2 156	2 127	2 050	1 960	1 990	2 951	X	4 127	2 846	1 996	1 099
	Praha-jih	1 788	1 925	328	1 975	1 956	1 840	1 839	1 992	3 155	X	3 782	2 656	1 871	1 029
	Strakonice	1 752	1 904	479	2 079	1 752	1 872	1 882	2 202	3 175	X	4 095	2 545	1 853	1 047
	Tábor	2 049	2 282	453	2 336	2 162	2 555	1 997	2 616	2 744	X	4 171	2 856	2 100	1 059
Celkem Jihočeský		2 191	2 447	3 680	2 503	2 375	2 456	2 234	2 513	3 008	3 872	4 370	2 877	2 025	1 094
Přízeňský		1 630	1 732	139	1 860	1 704	1 596	1 663	1 947	2 814	X	4 852	2 298	1 578	937
	Klatovy	1 872	2 006	321	2 028	1 960	2 035	1 843	2 034	2 715	X	4 521	2 764	1 974	1 028
	Přízeň-jih	1 877	2 102	392	2 149	2 162	1 947	1 937	2 295	X	X	4 370	2 672	1 938	1 114
	Přízeň-město	3 889	4 208	110	4 521	4 019	4 138	2 542	3 148	X	4 798	6 415	3 460	2 409	1 422
	Přízeň-sever	2 430	2 826	345	2 717	2 827	2 837	2 455	3 333	X	X	4 941	3 172	2 338	1 243
	Rožmberk	2 115	2 434	310	2 381	2 479	2 442	2 274	2 565	3 568	X	4 633	2 966	2 177	1 239
	Taahov	1 827	1 943	228	1 910	1 940	1 980	1 673	2 385	2 478	X	3 795	2 606	1 733	1 042
Celkem přízeňský		2 101	2 354	1 845	2 352	2 400	2 296	2 034	2 506	2 828	4 798	4 833	2 872	2 026	1 110

(Zdroj: czso.cz)