

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.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vývoj cen nemovitostí v Českých Budějovicích
2010–2018

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

Autor práce: Patrik Neubauer

České Budějovice, 2019

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Akademický rok: 2017/2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Patrik NEUBAUER**
Osobní číslo: **Z16058**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Vývoj cen nemovitostí v Českých Budějovicích v letech 2010 - 2018**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem práce je zpracovat přehledy vývoje cen nemovitostí v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí. Předpokládá se práce s údaji nejen ze statistického úřadu, ale také s archívem nabídkových a realizovaných cen. V diskusi se předpokládá komentář k vývoji obecně i zdůvodnění rozdílů v jednotlivých segmentech trhu, dále identifikace důvodů, které ceny nemovitostí ovlivňují.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou. Důraz na obecné vlastnosti trhu nemovitostí, které řídí obecný vývoj cen.

Metodika - analýza trhu, území, ekonomického vývoje oblasti, segmentace trhu.

Vlastní práce - popis území, hodnocení nabídky a poptávky, hodnocení v jednotlivých segmentech.

Diskuse - komentář k vývoji a důvodům, které ovlivňují jednotlivé segmenty trhu nemovitostí.

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
Katedra krajinného managementu
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

V Českých Budějovicích dne 18. března 2018

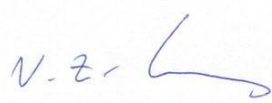
Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 70 stran textu**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění
Zazvonil, Zbyněk. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996
Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014
Zákon o oceňování v platném znění
Vyhláška o oceňování v platném znění

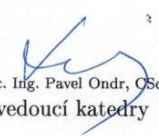
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinového managementu

Datum zadání bakalářské práce: **19. března 2018**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2019**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1888, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. března 2018

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

Datum.....

.....

Patrik Neubauer

Poděkování

Rád bych tímto poděkoval vedoucí své práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za cenné rady a odborný dohled při psaní této práce. Dále bych chtěl poděkovat realitní kanceláři RE/MAX, a to především Bc. Františkovi Šteinhauserovi za poskytnuté informace.

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je zhodnotit a zpracovat vývoj cen nemovitostí v jednotlivých segmentech realitního trhu v Českých Budějovicích za období 2010–2018.

Literární rešerše je zaměřena především na základní pojmy v oblasti nemovitostí, seznamuje čtenáře se zákony, vyhláškami a s druhy věcí nemovitých a popisuje metodiku oceňování nemovitostí.

Na začátku praktické částí je charakterizována oblast České Budějovice, analyzován trh s nemovitostmi, kde byla zvolena metodika získávání údajů v dané oblasti a způsob jejich vyhodnocování.

Má vlastní práce obsahuje popis sledování pohybu cen nemovitostí v jednotlivých segmentech trhu a v závěru práce byly určeny hlavní faktory, které ceny ovlivňovaly.

Klíčová slova: nemovitost, byt, stavba, pozemek, analýza trhu, cena, oceňování

Abstract

The main topic of my bachelor thesis is to compile and reflect data about real estate's prices in years 2010-2018 in the town of České Budějovice.

The literary research is focused mainly on the basic terms connected with real estates, laws and decrees concerned real estates, types of real estates and describes real estate valuation methodology.

At the very beginning of the practical part the area of České Budějovice is characterized, the local real estate's market is analysed, and the methodology of data acquisition and the way of their presentation was chosen.

The research contains a description of monitoring of real estate's prices increasement and decreasement in specific market segments and at the end of the thesis the main influencing factors of prices were determined.

Keywords: real estate, flat, building, market analysis, valuation, house, price.

Obsah

1. Úvod.....	10
2. Literární rešerše	11
2.1 Základní pojmy.....	11
2.1.1 Nemovitost	11
2.1.2 Trh nemovitostí	11
2.1.3 Členění nemovitostí	11
2.1.3.1 Pozemky	12
2.1.3.2 Stavby.....	12
2.1.3.3 Jednotky.....	13
2.1.4 Analýza trhu	13
2.2 Cena a hodnota	13
2.2.1 Cena zjištěná	14
2.2.2 Cena obvyklá.....	14
2.2.3 Cena tržní	14
2.2.4 Hodnota tržní.....	15
2.2.5 Hodnota věcná.....	15
2.2.6 Hodnota výnosová.....	15
2.3 Jednotlivé segmenty trhu s nemovitostmi	16
2.3.1 Trh s pozemky a jejich oceňování.....	18
2.3.1.1 Zemědělské pozemky	18
2.3.1.2 Nezemědělské pozemky	19
2.3.1.3 Stavební pozemky	19
2.3.1.4 Pozemky zastavěné.....	19
2.3.1.5 Pozemky nezastavěné.....	20
2.3.2 Trh se stavbami a jejich oceňování	21
2.3.2.1 Stavba	21
2.3.2.2 Obytné stavby.....	21
2.3.2.3 Oceňování staveb	22
2.3.3 Trh s byty a jejich oceňování	23
2.3.3.1 Byt	23
2.3.3.2 Společné části domu a příslušenství bytu.....	23

2.3.3.3	Vlastnictví bytu	23
2.3.3.4	Oceňování bytů.....	24
3.	Metodika a cíle.....	25
3.1	Hlavní cíl práce	25
3.2	Použité metody	25
3.3	Zdroje informací.....	25
4.	Výsledky a diskuze	26
4.1	České Budějovice	26
4.1.1	Charakteristika města	26
4.1.2	Členění města a dopravní infrastruktura	27
4.2	Analýza trhu bytů a rodinných domů v Českých Budějovicích	28
4.3	Obecná analýza vývoje cen nemovitostí v letech 2010-2018	30
4.4	Ceny nemovitostí v jednotlivých letech	31
4.4.1	Rok 2010	31
4.4.2	Rok 2011	32
4.4.3	Rok 2012	34
4.4.4	Rok 2013	35
4.4.5	Rok 2014	36
4.4.6	Rok 2015	37
4.4.7	Rok 2016	39
4.4.8	Rok 2017	40
4.4.9	Rok 2018	41
4.4.10	Celkový vývoj v letech 2010-2018	43
5.	Výsledky a zhodnocení	46
5.1	Porovnání cen bytů s daty z RK REMAX a ČSÚ	46
5.2	Porovnání cen rodinných domů s daty z RK REMAX a ČSÚ	47
5.3	Faktory ovlivňující cenu.....	49
6.	Závěr	50
	Seznam použité literatury.....	51
	Seznam obrázků, tabulek a grafů	53

1. Úvod

Téma své bakalářské práce jsem si zvolil na základě mého zájmu o trh s nemovitostmi. Odhadce nemovitostí je jedno z povolání, o kterých jsem po úspěšném dokončení studia na vysoké škole přemýšlel a s nahlédnutím do tématu oceňování jsem svůj zájem utvrdil.

V období posledních let se stále více mluví o zdražování nemovitých věcí v celé České republice, a právě proto jsem se rozhodl zpracovat vývoj cen nemovitostí v Českých Budějovicích.

Cílem práce je přehledně poskytnout informace o vývoji cen nemovitých věcí v mém rodném městě České Budějovice a seznámit se s pojmy z oboru nemovitých věcí a jejich oceňování. Dále určit faktory, které nejvíce ovlivňovaly vývoj cen nemovitostí.

V literární části se budu zabývat výkladem jednotlivých pojmů spojených s oborem nemovitostí, které se budou v práci vyskytovat. V praktické části se budu zabývat vývojem cen nemovitostí ve vybrané lokalitě v jednotlivých segmentech a jejich porovnání v jednotlivých letech. Budu vycházet z dat, které jsem si obstaral z realitní kanceláře a z dat dostupných na internetových stránkách Českého statistického úřadu.

V závěru práce uvedu vytipované faktory, které nejvíce ovlivňovaly cenu nemovitostí a shrnu praktickou část.

2. Literární rešerše

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovitost

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, máme definici o nemovité 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 zákon, 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.*“ Nemovitostí se v právním smyslu rozumí pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem. Všechny ostatní věci jsou věcmi movitými (HEŘMAN, 2005). Bez porušení celku nelze být nemovitost přemísťována, avšak může se skládat z více součástí. Zvláštním druhem věci je příslušenství (BRADÁČ, 2004). Stanoví-li zákon 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 (BRADÁČ, 2016).

2.1.2 Trh nemovitostí

Základní rysy trhu s nemovitými věcmi je svými pravidly podobný jiným trhům se zbožím, avšak trh s nemovitostmi má charakteristické rysy, čímž se od ostatních trhů liší. Hlavní rozdíl je v nabídce. Běžné zboží je většinou nahraditelné za jiný kus, avšak nemovitosti nejsou v žádném případě stejné. Vždy se liší svou polohou, či originalitou, tudíž mohou být nanejvýš podobné. U nemovitostí je počet účastníků značně menší než na běžném trhu, a ne každý z nich může jednat okamžitě, protože ceny jsou relativně vysoké (ZAZVONIL, 1996).

2.1.3 Členění nemovitostí

Nemovité věci rozdělujeme dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti. Pozemky jsou rozděleny na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti jsou stavby, které jsou využívány k bydlení či rekreaci. Ve své práci se budu zabývat především rodinnými domy a byty. Komerční nemovitosti dále představuje kancelářské prostory, maloobchodní prostory,

průmyslové a skladové prostory a hotelová a jiná ubytovací zařízení (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění).

2.1.3.1 Pozemky

Pozemek je charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí či rozlišným způsobem využití, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (ZAZVONIL, 1996).

Parcela je označení pro pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (BRADÁČ, 2004).

Pozemky se dále dělí na několik druhů. Druh pozemku má přímý vliv na cenu daného pozemku. Pozemky dělíme na zastavěné plochy a nádvoří, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy (KLEIN, 2009).

2.1.3.2 Stavby

Stavba je výsledek stavební činnosti, která se dělí podle druhu, využití a účelu. Jedná se o jednotlivý stavební prvek. K identifikaci konkrétní stavby slouží popisné číslo, evidenční číslo či evidencí katastrálního území obce, na němž je postavena. V případě, kdy stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž stojí (BRADÁČ, 2016).

Aby se stavba dala označovat nemovitostí, musí být neoddělitelně spojena se zemským povrchem. Když tomu tak není, ale je na zemi pouze položena (dřevěný stánek, zahradní bazén apod.), jedná se o věc movitou. Všechny dokončené (zkolaudované) stavby jsou v evidenci katastru nemovitostí. Výjimkou jsou drobné přízemní nebo podzemní stavby (HEŘMAN, 2005).

Stavby se dále podle zákona č. 151/1997 Sb. § 3 („Členění staveb“) dělí na:

a) *Stavby pozemní, kterými jsou:*

a.1. Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory

a.2. Venkovní úpravy

b) *Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.*

c) *Vodní nádrže a rybníky.*

d) *Jiné stavby.*

2.1.3.3 Jednotky

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je jednotka reálně oddělená část domu bytového i nebytového charakteru, k níž náleží i společné části nemovité spojené a neoddělitelné.

2.1.4 Analýza trhu

Analýza trhu se provádí pro lepší pochopení tržní situace. Na trhu se potkává nabídka s poptávkou, což má za výsledek tvorbu určitých charakteristik trhu, jako je např. velikost trhu, tržní dynamika a výkonnost, segmentace trhu apod. Analýza trhu spočívá v rozložení celku na menší a přehlednější částice a jejich další zkoumání (BRADÁČ, 2008).

2.2 Cena a hodnota

Cena a hodnota jsou dva odlišné, ale v oblasti oceňování dva velmi frekventované termíny, které se často bohužel zaměňují. Avšak je třeba je rozlišovat. Hodnota je odhad ohodnocení služby či věci, ale není to skutečná zaplacená, požadovaná nebo nabízená cena. Při oceňování se setkáme s více druhy hodnot (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom tyto hodnoty se můžou výrazně lišit, a proto je tedy důležité, aby byl druh konkrétní hodnoty vždy přesně určen.

Naproti tomu, cena je termín používaný právě pro přesnou požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou sumu za určitou službu či zboží. Podobně jako u hodnoty existuje více druhů cen (např. cena zjištěná, cena obvyklá, cena tržní, pořizovací apod.), které je při oceňování třeba rozlišovat (BRADÁČ, 2016).

2.2.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná je podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, specifické ocenění, které je nutné provést pro určité případy nebo když tak stanoví zvláštní předpis či zákon – např. při výpočtu o dani z přidané hodnoty, při výpočtu soudních poplatků, při konkurzu a vyrovnání, při výpočtu náhrad během vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim apod.

Cena zjištěná právě touto metodou zahrnuje všechny náležitosti celku nemovitosti a určuje se podle tabulek v tzv. oceňovací vyhlášce, kterou každý rok vydává Ministerstvo financí. Tento princip oceňování je snaha státu zajistit daňovou spravedlnost u nemovitostí (BRADÁČ, 2004).

2.2.2 Cena obvyklá

Cena obvyklá (neboli také cena obecná či tržní) je cena, která odpovídá peněžní hodnotě, za kterou je možné koupit stejnou nebo podobnou věc na určitém místě a v určitém období. Touto metodou se oceňuje majoritní část nemovitostí na trhu. Při určení ceny se zohledňují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak při určení se nepočítá s mimořádnými okolnostmi trhu, osobními poměry či vliv zvláštní obliby (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Při oceňování cenou obvyklou se cena zjišťuje většinou porovnáváním prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí, které již na určitém místě a v určité době proběhly. Avšak pokud nejsou tyto informace dohledatelné, nebo je nemovitost unikátního typu, musí se použít principy jiné (KOCOUREK, 1996).

2.2.3 Cena tržní

Cena tržní (taktéž cena vlastní) je určena až při uzavření obchodu kupní a prodávající stranou. Takováto cena se může od původní ceny velmi vzdálit a nelze být přesně stanovena (HÁLEK, 2009).

2.2.4 Hodnota tržní

Tržní hodnotou nemovitosti se myslí taková hodnota, která je určena odhadem. Výše peněžního ocenění dle odhadu je určena podle největší pravděpodobnosti dosažení konkrétní částky v určité lokalitě a určité době v konkrétních podmínkách trhu nemovitostí bez ovlivnění jinými zájmy či zvláštní obliby (ZAZVONIL, 1996).

Dle definice ISV (International valuation standards – překladem Mezinárodní oceňovací standardy) se hodnotou tržní rozumí taková odhadnutá částka, která určuje cenu, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění při transakci bez nátlaku mezi kupujícím a prodávajícím, kdy obě strany jednají informovaně a rozumně.

2.2.5 Hodnota věcná

Hodnota věcná (též označovaná jako substanční hodnota či časová cena věci) je hodnota, která počítá se stářím a opotřebením věci, snižená právě o náklady na opravu do stavu, aby mohla být okamžitě využívána (BRADÁČ, 2008).

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obdobou této ceny cena zjištěná nákladovým způsobem.

2.2.6 Hodnota výnosová

Hodnota výnosová (také označována jako kapitalizovaná míra zisku) je taková hodnota, která zahrnuje i budoucí využívání a hospodaření s nemovitostí spojená s výnosy. Tato částka se počítá podle doložené dokumentace o hospodaření s nemovitostí. Hodnota vyjádřena touto metodou není v období vyšší inflace či jiných faktorech ovlivňující hospodaření s nemovitostí zcela věrohodná, protože výnosy mohou být v budoucnu odlišné (BRADÁČ, 2008).

2.3 Jednotlivé segmenty trhu s nemovitostmi

Na trhu s nemovitostmi najdeme vysoký počet druhů nemovitostí, které lze podle ZAZVONILA (1996) obecně rozdělit na:

- nemovitosti obytné,
- nemovitosti obchodní,
- nemovitosti průmyslové,
- nemovitosti zemědělské,
- nemovitosti jiné.

Avšak toto obecné rozdělení nelze brát z tržního hlediska jako směřodaté, protože nabídka a poptávka trhu sama určí samostatné skupiny nemovitostí na základě podobností, vlastností a parametrů nemovitostí. Tato přirozená vlastnost trhu se nazývá „segmentace trhu“ a určité oblasti trhu soustředěné na konkrétní typ nemovitostí jsou označovány jako „segmenty trhu“ (ZAZVONIL, 1996).

Obecné rozdělení dle tržního hlediska lze podle ZAZVONILA (1996) rozdělit na 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*
 - *s podílem provozních prostorů*
 - *bez regulace nájemného a prázdné*
- *komerční objekty*
 - *administrativní*
 - *prodejní*
 - *ubytovací*
 - *pro jiný typ služeb*
- *provozní*
 - *průmyslové*
 - *skladové*
 - *jiné*
- *rekreační*
 - *jednouúčelové konformní chaty*
 - *individuální objekty v kvalitnějším prostředí*
- *ostatní a speciální*

Jednotlivé segmenty trhu jde však dělit podle mnoha kritérií, jako např. podle využití nemovitosti (okamžité, pro opravy, pro demolici apod.). Určitý segment trhu je před zkoumáním důležité vymezit a definovat, aby se šetření soustředilo na stav v určené oblasti (ZAZVONIL, 1996).

2.3.1 Trh s pozemky a jejich oceňování

Pozemky lze rozdělit z mnoha hledisek, které přímo ovlivňují danou cenu konkrétního pozemku. Základní rozdělení je následující – podle účelu užívání a podle zastavěnosti (HEŘMAN, 2005).

Dále se dle HEŘMANA (2005) dělí a v katastru nemovitostí evidují pozemky stavební, zemědělské a nezemědělské. Pro představu, zemědělské pozemky tvoří více než polovinu celkové výměry České republiky (54 %) a tvoří je orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny.

U pozemků nezemědělských rozdělujeme tyto druhy – lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (dopravní sítě, rekreační plochy, staveniště, sportovní areály apod.) (HEŘMAN, 2005).

Pro účely bydlení a pro oblast České Budějovice se v drtivé většině případů na trhu s pozemky bude jednat o pozemky stavební. U pozemků stavebních je cena závislá především na tom, zda se na pozemku nachází stavby, či nikoliv. Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je v současné době uvedeno rozdělení u pozemků stavebních na pozemky nezastavěné a pozemky zastavěné.

Důležitým termínem při oceňování pozemků je tzv. cenová mapa. Jedná se o grafické znázornění stavebních pozemků s uvedenými cenami podle dané lokality. Cenová mapa je vydávána obcí závaznou vyhláškou (HÁLEK, 2009).

2.3.1.1 Zemědělské pozemky

Zemědělským pozemkem se rozumí takový pozemek, který je určen pro pěstování zemědělských plodin, chování dobytka či jinak obhospodařovaná půda – většinou za účelem zisku.

U cen zemědělských pozemků je jedním z největších faktorů diferenciální renta, která zobrazuje poměr kvality půdy s poměrem výrobním nákladům (u nejlepších pozemků jsou náklady na výrobu nejmenší a naopak). Dalším důležitým faktorem při oceňování je bonita půdy. Všechny zemědělské pozemky v České republice jsou zařazeny do tzv. „bonitovaných půdně ekologických jednotek“ (ve zkratce BPEJ). Tento kód je pětimístný a zahrnuje hlavní charakteristiku pozemku (nadmořskou výšku, sklon svahu, expozici, hloubku humusové vrstvy, vlhkost apod.). Každému kódu byla přiřazena cena za metr čtvereční (BRADÁČ, 2016).

2.3.1.2 Nezemědělské pozemky

Pozemky nezemědělské jsou pozemky, které nejsou obhospodařované pro zemědělské účely. Když pomineme stavební pozemky, jedná se především o lesy, vodní plochy a ostatní plochy.

Při oceňování lesních ploch se počítá jak s pozemky, tak s porosty na nich rostoucími. Podobně jako u zemědělských pozemků, u lesních pozemků hraje při oceňování roli bonita jako jeden z hlavních faktorů, která zde vyjadřuje intenzitu produkce porostu nebo dřevin na konkrétním místě. Dalšími faktory jsou zakmenění, obmýtí a věk porostu (BRADÁČ, 2016).

Pozemky vodních ploch jsou oceňovány na základě cen stanovené vyhláškou. Tato cena se zjistí jako součin výměry pozemku evidovaný v katastru nemovitostí, ceny podle uvedené oceňovací vyhlášky a koeficientu 0,12 či 0,10 (záleží, jestli se pozemek nachází v zastavěném území nebo je vzdušnou čarou do 200 metrů od jeho hranice, či nikoliv) (vyhláška č. 457/2017 Sb., oceňovací vyhláška).

2.3.1.3 Stavební pozemky

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je pozemek definovaný jako stavební pozemek, který je určen územním rozhodnutím nebo regulačním plánem k umístění stavby. Cena takového pozemku se odvíjí především od výměry pozemku a dále pro potřebu oceňování se pozemky rozdělují na zastavěné a pozemky nezastavěné (HEŘMAN, 2005).

2.3.1.4 Pozemky zastavěné

U pozemků zastavěných je podle HEŘMANA (2005) při určení ceny stěžejní zejména charakter výstavby z hlediska doby dalšího užívání stavby a taktéž dalšími uvedenými parametry a vlastnosti stavby. Dle tohoto určení můžeme rozdělit pozemky zastavěné na podtřídy, jako jsou pozemky zastavěné stavbou trvalou, pozemky zastavěné stavbou dočasnou, pozemky zastavěné stavbou určenou k odstranění a pozemky zastavěné stavbou nepovolenou.

Pozemky zastavěné stavbou trvalou se rozumí většinou takové pozemky, na nichž nejčastěji stojí rodinné domy, bytové domy, rekreační objekty. Průmyslové stavby, zemědělské stavby, sklady apod. Dle účelu užívání stavby se odvíjí také cena daného pozemku. Dále cenu ovlivňují faktory, jako jsou věčná břemena na pozemku,

charakter areálu a okolí, výměra pozemku a jeho tvar, zastavěnost v procentech, stavebně technický stav staveb a doba jejího dalšího trvání, stav technické infrastruktury apod.

Na pozemcích zastavěné stavbou dočasnou se nachází stavba, která má dobu trvání časově omezenou. Takovéto stavby však vyžadují, stejně jako stavby trvalé, územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí a stavební povolení. Hlavní faktory určující cenu těchto pozemků jsou obdobné jako u pozemků se stavbou trvalou.

Dále rozlišujeme pozemky zastavěné stavbou určené k odstranění. O odstranění stavby rozhoduje stavební úřad z vlastního podnětu, nebo je to povoleno na vlastní žádost vlastníka stavby. Nejčastější důvody pro odstranění stavby jsou závadnost stavby ohrožující život, postavení stavby v rozporu se stavebním zákonem, neefektivnost stavby. Náklady na odstranění stavby platí vždy vlastník pozemku. Při oceňování takového pozemku se musí zohlednit právě náklady na odstranění stavby.

Pozemky zastavěné stavbou nepovolenou jsou pozemky, na kterých leží stavba, jenž byla postavena bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním. Na ceně takového pozemku záleží hlavně fakt, zdali se jedná o pozemek, který je určený k zastavění, či nikoliv. Pokud se jedná o pozemek, jenž je určený k zastavění, největší faktor určení ceny je rozhodnutí stavebního úřadu, podle kterého bude nařízeno stavbu odstranit, nebo bude stavba dodatečně povolena. V každém případě se jedná o porušení stavebního zákona a bude se řešit jako přestupek občana či právnické osoby (HEŘMAN, 2005).

2.3.1.5 Pozemky nezastavěné

U pozemků nezastavěných záleží zejména na projednání, zda by mohly být v budoucnu zastavěné, či je jejich využití ke stavebním účelům nepřijatelné.

Pozemky nezastavěné s možností zastavění záleží jejich využití v budoucnu především na předpoklady a aspekty stavebního úřadu. Jsou jimi především záměry územního plánu, vývojový stupeň připravenosti pozemku k zastavění, možnost připojení na rozvodné sítě, charakter území apod.

Pozemky nezastavěné bez možnosti zastavění zahrnují především zemědělské, lesní a vodní plochy. Větší pozornost pak vyžadují oblasti s nerostnými surovinami, které se rozdělují na výhradní ložiska (vlastníkem je Česká republika, tudíž nemohou

být předmětem prodeje či koupě) a nevýhradní (vlastníkem je právnická či fyzická osoba) (HEŘMAN, 2005).

2.3.2 Trh se stavbami a jejich oceňování

2.3.2.1 Stavba

Stavby mohou být jak nemovité věci, tak movité. Stavbou jako nemovitost se rozumí taková stavba, která je pevně spojena se zemským základem a bez jejího porušení ji nelze přemístit. Movité stavby jsou přenosné, jako např. novinový stánek, přenosný bazén apod.

Stavby, jež jsou považovány za nemovitosti, se až na výjimky (drobné přízemní stavby, kdy plocha nepřesahuje 16 m², výšku 4,5m nebo hloubku 3 m) evidují v katastru nemovitostí (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí).

2.3.2.2 Obytné stavby

Obytné stavby dělíme podle prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku na budovu, halu, vedlejší stavbu a rodinný dům. Budova je obestavěný prostor obvodovými stěnami se střechou, kde je jedna nebo více užitkových místností.

Hala je budova, která má zastavěnou plochu nejméně 150 m² a součet všech volných prostor vymezenou obvodovými zdmi, podlahou a střešní konstrukcí je více dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.

Vedlejší stavba doplňuje účel nebo tvoří příslušenství stavby hlavní, ale její plocha není větší než 100 m² (jako vedlejší stavba se nebere garáž či zahradní domek).

Rodinný dům je stavba, kde je více než polovina zastavěné plochy určena k bydlení a konstrukce a typ stavby je zaměřena pro rodinné bydlení. Rodinný dům má nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví (HÁLEK, 2009).

Podlaží budovy je část budovy, které je vymezeno podlahou a stropem. Existují podzemní podlaží, nadzemní podlaží, ustupující podlaží a podkroví. Podzemní podlaží je takové podlaží, kde úroveň podlahy nebo její části jsou níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu budovy. Nadzemní podlaží jsou veškerá úplná podlaží, která nezahrnují nadzemní podlaží či podkroví. Podkroví je takový prostor, který je určený stavebními konstrukcemi a leží nad nadzemním

podlažím a je využíván k určitému účelu, přičemž zde nemusí být žádné obytné místnosti. Pokud není prostor využíván k účelovému využití, nazývá se toto podlaží půdou (HEŘMAN, 2005).

2.3.2.3 Oceňování staveb

Podle Vyhlášky č. 457/2017 Sb., Oceňovací vyhláška se rodinný dům s obestavěným prostorem větším než 1 100 m³ oceňuje způsobem nákladovým, kde platí vzorec:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZCU zde představuje základní cenu upravenou v Kč za m³ obestavěného prostoru, ZC představuje základní cenu v Kč za m³ podle platné aktuální oceňovací vyhlášky, K₄ a K₅ představují určité koeficienty, jenž mají vliv na cenu nemovitosti (např. vybavenost nemovitosti, poloha, dostupnost občanského vybavení apod.).

Dokončené rodinné domy, které nepřesahují obestavěný prostor 1 100 m³ včetně, se oceňují porovnávacím způsobem, kde platí vzorec:

$$ZCU = ZC \times I_v$$

ZCU zde představuje základní cenu upravenou v Kč za m³ obestavěného prostoru, ZC představuje základní cenu v Kč za m³ podle platné aktuální oceňovací vyhlášky a I_v představuje index konstrukce a vybavení (Vyhláška č. 457/2017 Sb., Oceňovací vyhláška).

Většina nemovitostí pro bydlení na realitním trhu je pro účel soukromého prodeje oceňována metodou přímého porovnání. Tato metoda spočívá v porovnání oceňované nemovitosti přímo se srovnávacími nemovitostmi, kdy každá srovnávací nemovitost je ohodnocena prostřednictvím indexů vzhledem k oceňované nemovitosti a poté je pomocí aritmetického průměru vypočtena výsledná porovnávací hodnota (HEŘMAN, 2005).

2.3.3 Trh s byty a jejich oceňování

2.3.3.1 Byt

Bytem se rozumí taková místnost nebo soubor místností, které svým vybavením a technickým uspořádáním splňují požadavky na trvalé bydlení a dále musí být byt od stavebního úřadu určen k bydlení (BRADÁČ, 2004).

Podle velikostí bytu a počtu místností dále můžeme rozdělovat byty dle jejich dispozice. Mezi nejčastější patří garsoniéra (1KK), což je jedna místnost s neoddělenou kuchyní a sociální zařízení, 1+1 – jedná se o jednu místnost + zdi oddělená kuchyně, 2KK je byt s dvěma pokoji, kde jeden z pokojů obsahuje kuchyňský kout, 2+1 je byt s dvěma pokoji a zdi oddělenou kuchyní, 3KK označuje byt se třemi pokoji, kde v jednom z pokojů je kuchyňský kout, 3+1 náleží bytu, kde jsou tři pokoje a kuchyň oddělená od pokojů ostatních – podle tohoto schématu se pokračuje v číslování stále dále. Byty, které nelze popsat běžným uspořádáním, se označují jako byty atypické.

2.3.3.2 Společné části domu a příslušenství bytu

Společné části domu jsou prostory určené pro společné užívání a pro společné potřeby. Rozumí se jimi např. schody, vchod, prádelna, kotelna, kolárna, hromosvod, anténa, komín atd. Za společné části domu považujeme i vybavení společných zařízení. Při úpravě společných částí domu je zapotřebí souhlas od všech majitelů bytů v bytovém domě (BRADÁČ, 2004).

Podle BRADÁČE (2004) jsou dále jako příslušenství bytu chápány místnosti a prostory, které k bytu náleží a jsou zamýšleny pro využívání s bytem, např. předsín, sklep, komora, sociální zařízení, kolárna apod.

2.3.3.3 Vlastnictví bytu

Vlastnictví bytu se dělí podle právní povahy a práv, které k vlastnění bytu náleží. Mezi tři základní se řadí přímé vlastnictví, družstevní vlastnictví a nájemní vlastnictví.

U družstevního vlastnictví je majitelem bytu bytové družstvo. Tento typ vlastnictví se právně blíží k vlastnictví přímému, avšak je zde několik rozdílů. Členové družstva mohou byt využívat pro svoje nejlepší potřeby, a to jak pro bydlení

v jednotce, tak pro pronájem bytové jednotky. Členové družstva mají podíl v družstvu, díky němuž mohou fungování družstva ovlivnit.

Přímé vlastnictví je podobné jako u pozemků či staveb. Tato forma vlastnictví bytů převládá v České republice. Tyto byty patří konkrétní právnické či fyzické osobě či osobám a každá takováto jednotka podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Přímí vlastníci bytů mohou volně převádět a jinak nakládat s bytovou jednotkou, obdobně jako u jiných nemovitých věcí.

Vlastnictví nájemní se u nás v poslední době rozrůstá. Uživatel bytu obývá jednotku na základě tzv. nájemní smlouvy, která je uzavřena s vlastníkem nemovitosti, tudíž byt jako takový nevlastní. Tato smlouva upravuje práva k jednotce podle občanského zákoníku a ochraňuje práva nájemníka i majitele (PELIKÁN, 2005)

2.3.3.4 Oceňování bytů

Podle zákona o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb., se při oceňování bytové jednotky se do ceny zahrnují veškeré bytové i nebytové prostory, společné části nemovité věci a podílu budovy. Stejně jako u rodinných domů, zjišťujeme zde dle zákona cenu nákladovým nebo porovnávacím způsobem, kde tato zjištěná cena určuje podíl z celé stavby.

Podle Oceňovací vyhlášky č. 457/2017 Sb., se oceňují byty metodou porovnávací, kde platí následující vzorec:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$$

Kde ZCU vyjadřuje základní cenu upravenou v Kč za m² podlahové plochy, PP je podlahová plocha v m² určené podle platné Oceňovací vyhlášky a indexy I_v a I_p představují konstrukci, polohu bytu a index trhu.

V praxi se pro běžný soukromý prodej v drtivé většině byty oceňují přímým či nepřímým porovnáním. Při oceňování přímou porovnávací metodou se určí všechny dostupné vzorky z trhu nemovitostí, které jsou obdobné oceňované nemovitosti, jež dle oceňované nemovitosti porovnáme a určíme koeficienty, podle kterých se vypočítá cena. Nepřímá metoda se používá na méně obsáhlejších trhu, kde nejsou k nalezení vzorky k porovnání. Cena se určuje podle známých poměrů cen v dané lokalitě s ohledem na cenu podobného bytu (KOCOUREK, 1996).

3. Metodika a cíle

3.1 Hlavní cíl práce

Hlavní cíl práce je prozkoumat a graficky určit vývoj cen rodinných domů a bytů ve městě České Budějovice za období 2010-2018 a určit, zda se ceny nemovitostí pohybovaly směrem nahoru či dolů. Dále určit faktory, které ovlivňovaly ceny nemovitých věcí nejvíce.

Předmětem zájmu výzkumu jsou rodinné domy a bytové jednotky. Jelikož je mnoho faktorů, které určují cenu nemovitostí, pro lepší přehlednost jsem vybral typizované byty cihlové s dispozicí 3+1 a byty panelové s dispozicí 3+1, které jsou v přímém a družstevním vlastnictví. Byty s touto dispozicí jsem vybral na základě průzkumu trhu s byty v Českých Budějovicích, protože se jednalo o nejvíce zastoupené byty na trhu. U rodinných domů jsou jako „zástupci“ vybrané typizované novostavby s užitnou plochou kolem 130 m², s celkovým pozemkem kolem 800 m² a starší rodinné domy v dobrém stavu s užitnou plochou kolem 130 m² s celkovým pozemkem kolem 800 m². Stejně jako u bytů, tento typ rodinných domů jsem vybral pro největší výskyt na trhu s rodinnými domy.

3.2 Použité metody

- charakteristika zvolené lokality
- sběr dat
- tvorba grafů a tabulek a porovnání dat v různých obdobích
- vytipování faktorů, které hrály roly při vývoji cen nemovitostí

3.3 Zdroje informací

- Český statistický úřad
- Realitní kancelář REMAX
- Odborná literatura, zákony a vyhlášky
- Internetové články vztahující se k danému tématu
- PC program Delta-NEM

4. Výsledky a diskuze

4.1 České Budějovice

Obrázek 1- Letecký snímek centra města České Budějovice



Zdroj: www.visitceskebudejovice.cz

4.1.1 Charakteristika města

České Budějovice jsou krajské a zároveň největší město v Jižních Čechách. Rozléhá se na 55,56 kilometrů čtverečních a v roce 2018 zde podle sčítání obyvatel bydlelo necelých 100 000 lidí (93 863). Dále se město dělí na 7 částí obce a 11 katastrálních území. Jižní metropole je situována v nadmořské výšce 381 m n. m. na soutoku řek Malše a Vltava v jihovýchodní části Českobudějovické pánve.

Podnebí na Budějovicku je mírně teplého charakteru, vlhké a opakuje se zde mírná zima. Město leží nedaleko pohoří Šumavy a Novohradských hor, což má za následek mírný projev „fénového efektu“.

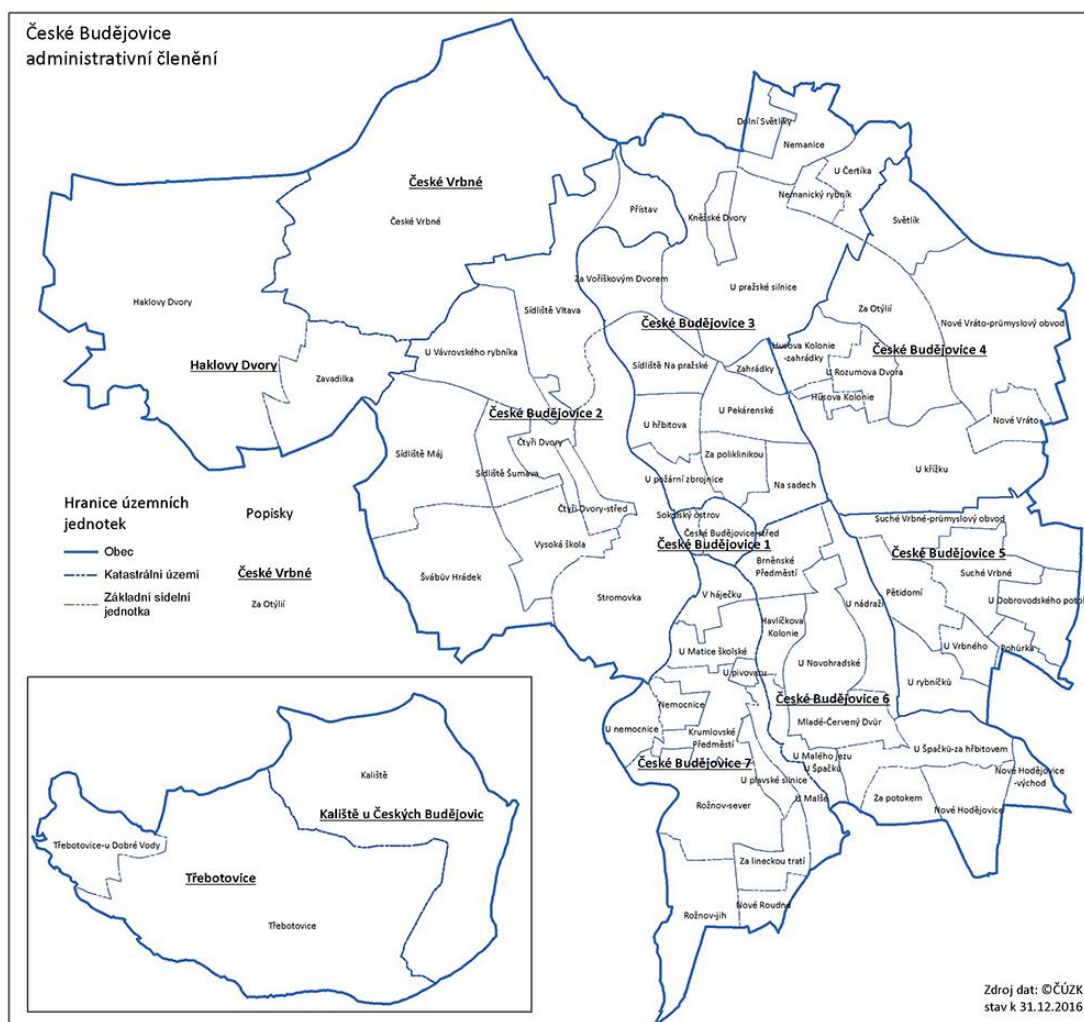
Jelikož se obec nachází v mělké pánvi na soutoku dvou velkých řek, je zde velké riziko povodní. Problémovými toky jsou nejčastěji potok Dobrovodský a Malše, ale i Vltava, které se při vysokých úhrnech srážek rozvodní. Z historie je známo mnoho případů, kdy se tomu právě tak stalo. Ty nejčerstvější a nejspíš také nejrozsáhlejší povodně postihly město v roce 2002, kdy utrpělo jak centrum města, tak i další části.

České Budějovice jsou se svým počtem obyvatel (93 863 lidí) sedmým nejlidnatějším městem v České republice. S aglomerací města se číslo vyšplhá až na cca 155 tisíc obyvatel.

Turisty do Českých Budějovic láká hlavně kultura, umění a sport. Nejvíce turistů navštěvujících krajské město Jižních Čech je z Německa, Rakouska a v neposlední řadě z Asie. Největšími lákadly pro návštěvníky města jsou Náměstí Přemysla Otakara II., kde se nachází Samsonova kašna, katedrála svatého Mikuláše a Černá věž.

4.1.2 Členění města a dopravní infrastruktura

Obrázek 2- Administrativní členění města ČB



Zdroj: ČÚZK

Město je od roku 1970, kdy došlo k reorganizaci území, rozděleno na 7 městských částí na 11 katastrálních územích. Spadají pod to části České Budějovice 1

(vnitřní město, Sokolský ostrov), České Budějovice 2 (Haklovy Dvory, České Vrbné, Čtyři Dory, sídliště Máj, Šumava a Vltava), České Budějovice 3 (Pražské předměstí, Nemanice, Kněžské Dvory), České Budějovice 4 (Nové Vráto a Husova Kolonie), České Budějovice 5 (Třebotovice, Suché Vrbné, Nové Hlinsko, Pohúrka a Pětidomí), České Budějovice 6 (Havlíčková Kolonie, Mladé, Nové Hodějovice, Nádraží a Lannova třída) a naposled České Budějovice 7 (Střelecký ostrov, Rožnov, Nové Roudné) (<http://www.c-budejovice.cz/>).

Doprava krajského města České Budějovice zahrnuje silniční, vodní, železniční a brzy již také leteckou dopravu.

Obcí prochází mezinárodní silnice (spojující Českou republiku, Německo, Rakousko) a probíhá výstavba dálnice D3, která propojí Prahu s Českými Budějovicemi až do Lince. Městskou hromadnou dopravu zde obstarává Dopravní podnik města České Budějovice, který disponuje 8 trolejbusovými a 14 autobusovými linkami o délce necelých 250 km. Za jeden den přepraví zdejší městská hromadná doprava přibližně 112 tisíc cestujících.

V metropoli Jižních Čech se nachází i vodní doprava, a to především díky napojení na evropskou síť vodních cest Vltavy v roce 2017. Blízko centra se zde nachází přístaviště s názvem Lannova loděnice, hlavní městský přístav je pak umístěn v Českém Vrbném.

České Budějovice působily již v historii jako výchozí bod pro železniční dopravu, když se zde nacházela první koněspřežná dráha na našem území, která vedla až do Lince. Dnes je tato trasa již předělána na standardní železniční trať. Železniční dopravní síť je podobně jako u silniční mezinárodního charakteru, kdy spojuje Německo, Českou republiku a Rakousko přímým spojem.

Leteckou dopravu bude obstarávat bývalé vojenské letiště Planá, které by mělo být veřejnosti otevřeno v roce 2020. V plánu jsou kratší mezinárodní lety po Evropě.

4.2 Analýza trhu bytů a rodinných domů v Českých Budějovicích

České Budějovice jsou městem s velkým osídlením a vysokým zájmem o nové bydlení. Výstavba nových obytných budov se stále rozšiřuje. Je zde bohatá pracovní nabídka, rozsáhlá nabídka rekreačních aktivit a kulturních akcí. Samozřejmostí je

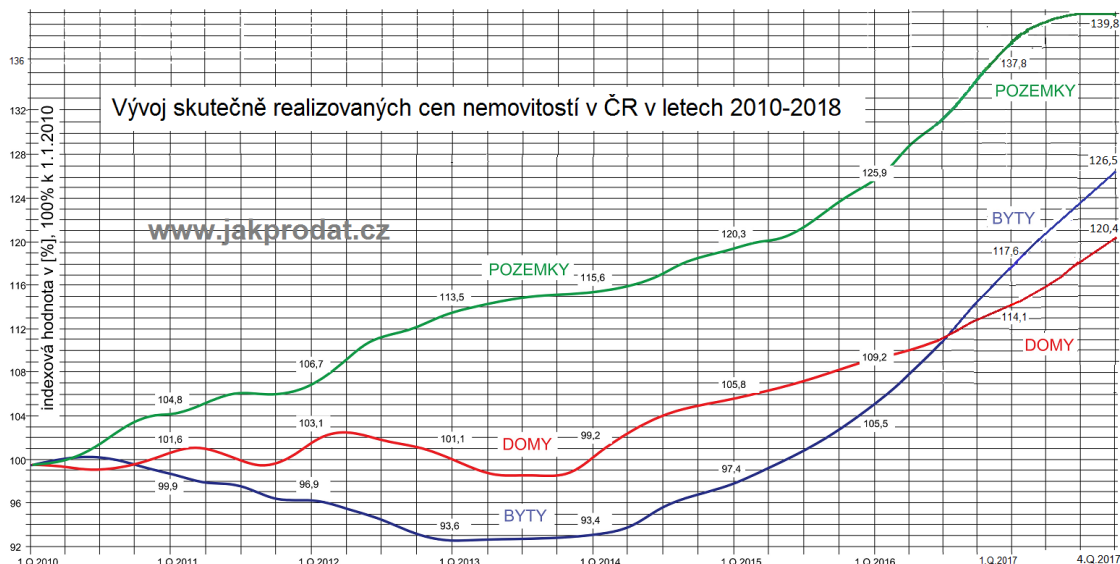
vysoký počet základních a středních škol, dvě školy vysoké a největší nemocniční zařízení v Jižních Čechách.

Trh s byty v Českých Budějovicích je v oblasti nemovitostí trh nejobsáhlejší, co se počtu nabídek týče. Jde o typický zdravý a stabilní trh, který se svým vývojem chová relativně přirozeně vzhledem k jiným ekonomikám, a proto se zde lidé nebojí do bytu zainvestovat. Většina nabízených bytů v Českých Budějovicích je v panelových domech v části města České Budějovice 2, kde se jedná nejčastěji o sídliště Máj, Vltava a Čtyři Dvory. Důvodem je levnější pořizovací cena vzhledem k dané lokalitě. Velké množství nabízených bytů je také z oblasti České Budějovice 3 ze sídlišť Pražské Předměstí, Kněžské Dvory a Nemanice. Během poslední doby došlo u mnoha panelových domů k rekonstrukcím, a proto jsou stále častěji jednotky nabízené již s úpravou vnějšího zateplení a s novými plastovými okny. Vlastnictví u nabízených bytů převládá z velké části z přímého vlastnictví, avšak nabízejí se stále i byty vlastněné družstvem. Nejdůležitějšími faktory při určování ceny bytu jsou lokalita, stav a vlastnictví.

Trh s rodinnými domy v metropoli Jižních Čech je poměrně obsáhlý trh. Taktéž, jako u trhy s byty, se jedná o zdravý a relativně stabilní trh. Nejvíce rodinných domů se nabízí k prodeji spíše na kraji města v části České Budějovice 6, kde se jedná o lokality Mladé, Havlíčkova Kolonie, či Nové Hodějovice. Hned poté následuje s druhým nejvyšším počtem oblast České Budějovice 7 s lokalitami jako Rožnov a Roudné. Většinu nabídky tvoří rodinné domy v dobrém či perfektním stavu, o něco méně obsáhlejší je pak nabídka s novostavbami.

4.3 Obecná analýza vývoje cen nemovitostí v letech 2010-2018

Graf 1 - Vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2010-2018



Zdroj: www.jakprodat.cz (ČTK)

Podle grafu z internetového zdroje www.jakprodat.cz můžeme vidět, že od roku 2010 ceny bytů postupně klesaly až do roku 2013, kdy jeden rok do 2014 stagnovaly. Od roku 2014 se ceny bytů začaly zvedat až do roku 2017, kdy cena mírně klesla. Za období 2010-2018 podle HB indexu ceny bytů vzrostly až o 26,5 procentního bodu a největší meziroční skok činil 12,5. Konkrétně ceny starších bytů panelových rostly rychleji než byty cihlové.

U rodinných domů ceny kolísaly od roku 2010 až do roku 2014. Poté začal růst až do roku 2018. HB index u rodinných domů se za 8 let od roku 2010 dostal až na hodnotu 120,4, kdy nejvyšší meziroční skok měl hodnotu 7,5. Nejvyšší zájem byl o starší rodinné domy, zejména kvůli nižší pořizovací ceně a možnosti dalších úprav dle vlastních představ.

Ceny pozemků jdou dlouhodobě výš od roku 2010 až 2018. V roce 2018 se růst cen zastavil a začal stagnovat. HB index u pozemků se za 8 let od roku 2010 radikálně zvýšil až na hodnotu 139,8.

4.4 Ceny nemovitostí v jednotlivých letech

Jak jsem již zmiňoval, pro lepší představu a jednotnost údajů jsem pro svůj výzkum vybral panelové a cihlové byty 3+1, které jsou na trhu nemovitostí v dané lokalitě nejnabízenější. U rodinných domů jsem si vybral typizované „zástupce“ novostavby a starší rodinné domy v dobrém stavu s užitnou plochou kolem 130 m² a výměrou pozemku cca 800 m².

Zpracoval jsem tabulky cen nemovitostí podle zdrojů z realitní kanceláře REMAX a sledoval, jak se ceny lišily v jednotlivých letech v rozmezí 2010-2018.

4.4.1 Rok 2010

Panelové byty v roce 2010

Tabulka 1 - Panelové byty v roce 2010

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	78	1 250 000	16 026
Č. Budějovice 3	Družstevní	67	1 390 000	20 746
Č. Budějovice 2	Družstevní	82	1 128 000	13 756
Č. Budějovice 3	Osobní	66	1 790 000	27 121
Č. Budějovice 3	Osobní	68	1 560 000	22 941
Č. Budějovice 5	Osobní	74	1 550 000	20 946

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

V roce 2010 dle vybraných vzorků průměrná cena u panelových bytů činila 20 256 Kč na m².

Cihlové byty v roce 2010

Tabulka 2 - Cihlové byty v roce 2010

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	Družstevní	70	1 695 000	24 124
Č. Budějovice 2	Družstevní	91	1 485 000	16 319
Č. Budějovice 2	Družstevní	68	1 349 000	19 838
Č. Budějovice 3	Osobní	70	1 900 000	27 143
Č. Budějovice 5	Osobní	64	1 895 000	29 609
Č. Budějovice	Osobní	68	1 795 000	26 397

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena v roce 2010 u cihlových bytů dosahovala na částku 23 905 za m² a celková průměrná cena za bytové a cihlové byty dohromady činila 22 081 Kč na m².

Rodinné domy v roce 2010

Tabulka 3 - Rodinné domy v roce 2010

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 7	160	Velmi dobrý	3 870 000	24 188
Litvínovice	160	Novostavba	5 500 000	34 375
Boršov n. Vltavou	195	Po rekonstrukci	4 490 000	23 026
Boršov n. Vltavou	96	Před rekonstrukcí	1 700 000	17 708

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Cena rodinných domů v Českých Budějovicích a blízkém okolí dostupné MHD se v roce 2010 dostala na částku 24 284 Kč na m² za užitnou plochu.

4.4.2 Rok 2011

Panelové byty v roce 2011

Tabulka 4 - Panelové byty v roce 2011

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	73	1 320 000	18 082
Č. Budějovice 3	Družstevní	75	1 650 000	22 000
Č. Budějovice 2	Družstevní	76	1 100 000	14 473
Č. Budějovice 2	Osobní	74	1 290 000	17 432
Č. Budějovice 5	Osobní	80	1 659 000	20 737
Č. Budějovice 3	Osobní	67	1 390 000	20 746

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

V roce 2011 odpovídala cena u panelových bytů v Českých Budějovicích 18 911 Kč za m².

Cihlové byty v roce 2011

Tabulka 5 - Cihlové byty v roce 2011

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	92	1 390 000	15 109
Č. Budějovice 2	Družstevní	76	1 160 000	15 263
Č. Budějovice 7	Družstevní	69	1 450 000	21 015
Č. Budějovice 6	Osobní	83	1 950 000	23 494
Č. Budějovice 3	Osobní	73	1 860 000	25 479
Č. Budějovice 2	Osobní	95	2 990 000	31 474

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena u cihlových bytů v Českých Budějovicích v roce 2011 byla 21 972 Kč na m². Celková průměrná cena panelových a cihlových bytů činila 20 442 Kč na m², což znamená pokles oproti roku 2010 o 7,4 %.

Rodinné domy v roce 2011

Tabulka 6 - Rodinné domy v roce 2011

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 6	180	Dobry	3 550 000	19 722
Borek	145	Velmi dobry	3 980 000	27 448
Č. Budějovice 7	156	Dobry	5 660 000	36 282
Č. Budějovice 2	120	Dobry	2 450 000	20 417
Staré Hodějovice	150	Novostavba	3 700 000	24 667
Srubec	160	Novostavba	4 450 000	27 813

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Celková průměrná cena u rodinných domů v roce 2011 dosáhla výše 26 058 Kč na m² užitné plochy. To znamenalo nárůst ceny o 7,3 % od roku 2010.

4.4.3 Rok 2012

Panelové byty v roce 2012

Tabulka 7 - Panelové byty v roce 2012

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	73	1 060 000	14 521
Č. Budějovice 2	Družstevní	82	1 100 000	13 414
Č. Budějovice 2	Družstevní	71	1 081 354	15 230
Č. Budějovice 2	Osobní	74	1 200 000	16 216
Č. Budějovice 2	Osobní	75	1 650 000	22 000
Č. Budějovice 3	Osobní	84	1 985 000	23 631

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

V roce 2012 byla cena za panelové byty průměrně 17 502 Kč na m².

Cihlové byty v roce 2012

Tabulka 8 - Cihlové byty v roce 2012

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	64	1 450 000	22 656
Č. Budějovice 2	Družstevní	72	1 504 040	20 889
Č. Budějovice 2	Družstevní	68	1 170 000	17 206
Č. Budějovice 5	Osobní	85	1 800 000	21 176
Č. Budějovice 6	Osobní	81	2 170 000	26 790
Č. Budějovice 3	Osobní	72	1 840 000	25 556

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena u cihlových domu za rok 2012 byla 23 379 Kč na m². Celková průměrná cena za byty v Českých Budějovicích činila 19 941 Kč na m². V porovnání s rokem 2011 tato cena klesla o 2,5 %.

Rodinné domy v roce 2012

Tabulka 9 - Rodinné domy v roce 2012

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	160	Velmi dobrý	3 090 000	19 313
Č. Budějovice 2	90	Dobrý	2 900 000	32 222
Srubec	110	Velmi dobrý	3 550 000	32 273
Č. Budějovice 3	130	Novostavba	2 800 000	21 538
Č. Budějovice 3	180	Dobrý	4 300 000	23 889
Č. Budějovice 2	155	Novostavba	4 558 860	29 412

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena za m² užitné plochy rodinných domů v roce 2012 činila 26 441 Kč, což v porovnání s rokem 2011 znamenalo nepatrný nárůst ceny o 1,5 %.

4.4.4 Rok 2013

Panelové byty v roce 2013

Tabulka 10 - Panelové byty v roce 2013

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	75	1 340 000	17 867
Č. Budějovice 2	Družstevní	68	1 500 000	22 059
Č. Budějovice 2	Družstevní	73	1 260 000	17 260
Č. Budějovice 3	Osobní	68	1 250 000	18 382
Č. Budějovice 2	Osobní	72	1 450 000	20 139
Č. Budějovice 3	Osobní	83	1 980 000	23 855

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

V roce 2013 byla průměrná cena za m² u panelových bytů 19 927 Kč.

Cihlové byty v roce 2013

Tabulka 11 - Cihlové byty v roce 2013

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 7	Družstevní	74	1 590 000	21 486
Č. Budějovice 5	Družstevní	84	1 600 000	19 048
Č. Budějovice 7	Osobní	70	1 590 000	22 714
Č. Budějovice 7	Osobní	76	2 500 000	26 882
Č. Budějovice 2	Osobní	76	1 840 000	24 211
Č. Budějovice 3	Osobní	80	1 995 000	24 938

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena cihlových bytů za m² odpovídala v roce 2013 částce 23 213 Kč. Celková průměrná cena panelových a cihlových bytů odpovídá cena 21 570 Kč na m². Tato cifra znamená nárůst o 8,2 % od roku 2012.

Rodinné domy v roce 2013

Tabulka 12 - Rodinné domy v roce 2013

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	176	Dobry	3 850 000	21 875
Č. Budějovice 7	153	Novostavba	4 990 000	32 614
Č. Budějovice 6	101	Dobry	1 800 000	17 822
Č. Budějovice 2	153	Novostavba	4 790 000	31 307
Č. Budějovice 2	137	Velmi dobry	5 000 000	36 496
Srubec	115	Novostavba	3 050 000	26 522

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena u rodinných domů v roce 2013 odpovídala 27 773 Kč za m² užitné plochy. Od roku 2012 cena vzrostla o 4,3 %.

4.4.5 Rok 2014

Panelové byty v roce 2014

Tabulka 13 - Panelové byty v roce 2014

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	Družstevní	84	1 550 000	18 452
Č. Budějovice 2	Družstevní	74	1 100 000	14 865
Č. Budějovice 5	Družstevní	72	1 778 171	18 056
Č. Budějovice 2	Osobní	72	1 470 000	20 417
Č. Budějovice 3	Osobní	66	1 380 000	20 909
Č. Budějovice 3	Osobní	60	1 450 000	24 167

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Panelové byty v Českých Budějovicích se v roce 2014 prodávaly za průměrnou cenu 19 478 Kč za m².

Cihlové byty v roce 2014

Tabulka 14 - Cihlové byty v roce 2014

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	Družstevní	66	1 800 000	27 273
Č. Budějovice 3	Družstevní	84	1 699 000	20 226
Č. Budějovice 3	Osobní	118	2 500 000	21 186
Č. Budějovice 3	Osobní	69	1 950 000	28 260
Č. Budějovice 3	Osobní	63	1 600 000	25 397
Č. Budějovice 7	Osobní	84	2 300 000	27 381

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena cihlových bytů v roce 2014 odpovídala částce 24 954 Kč za m². Celková průměrná cena bytů cihlových a panelových byla 22 216 Kč za m². Oproti roku 2013 to znamenalo mírný nárůst ceny o 3 %.

Rodinné domy v roce 2014

Tabulka 15 - Rodinné domy v roce 2014

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	105	Po rekonstrukci	3 100 000	29 524
Č. Budějovice 4	155	Velmi dobrý	2 990 000	19 290
Č. Budějovice 2	145	Velmi dobrý	4 550 000	31 379
Č. Budějovice 3	105	Po rekonstrukci	3 100 000	29 524
Srubec	101	Novostavba	3 290 000	32 574
Srubec	110	Novostavba	3 690 000	33 545

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Celková průměrná cena u rodinných domů dosáhla v roce 2014 na 29 309 Kč za m² užitné plochy. V porovnání s rokem 2013 to znamenalo nárůst ceny o 5,5 %.

4.4.6 Rok 2015

Panelové byty v roce 2015

Tabulka 16 - Panelové byty v roce 2015

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	76	1 150 000	15 132
Č. Budějovice 2	Družstevní	84	1 390 000	16 548
Č. Budějovice 3	Družstevní	76	1 345 000	17 697
Č. Budějovice 7	Osobní	72	1 650 000	22 917
Č. Budějovice 2	Osobní	65	1 440 000	22 154
Č. Budějovice 7	Osobní	61	1 550 000	25 410

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Panelové byty v roce 2015 se v Českých Budějovicích prodávaly průměrně za 19 976 Kč na m².

Cihlové byty v roce 2015

Tabulka 17 - Cihlové byty v roce 2015

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	81	1 765 000	21 790
Č. Budějovice 3	Družstevní	129	2 800 000	21 705
Č. Budějovice 5	Osobní	70	1 700 000	24 286
Č. Budějovice 3	Osobní	86	2 290 000	26 628
Č. Budějovice 5	Osobní	70	1 890 000	27 000
Č. Budějovice 6	Osobní	70	1 900 000	27 143

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena cihlových bytů v roce 2015 odpovídala částce 24 756 Kč za m². Průměrná cena celková bytů panelových i cihlových byla 22 366 Kč za m², což na trhu s byty v Českých Budějovicích znamenalo od roku 2014 nepatrný nárůst 0,7 %.

Rodinné domy v roce 2015

Tabulka 18 - Rodinné domy v roce 2015

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	110	Velmi dobrý	2 450 000	22 273
Č. Budějovice 3	142	Velmi dobrý	3 260 000	22 958
Č. Budějovice 2	118	Dobrý	3 890 000	32 966
Srubec	99	Novostavba	4 170 000	42 121
Srubec	86	Novostavba	3 700 000	37 374
Č. Budějovice 5	148	Velmi dobrý	3 590 000	24 257

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena rodinných domů se v roce 2015 dostala na částku 30 325 Kč za m² užitné plochy. V porovnání s rokem 2014 cena vzrostla o 3,5 %.

4.4.7 Rok 2016

Panelové byty v roce 2016

Tabulka 19 - Panelové byty v roce 2016

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	67	1 160 000	17 313
Č. Budějovice 3	Družstevní	66	1 090 000	16 515
Č. Budějovice 3	Družstevní	69	1 795 000	26 014
Č. Budějovice 2	Osobní	82	1 912 000	23 317
Č. Budějovice 2	Osobní	76	1 720 000	22 632
Č. Budějovice 2	Osobní	71	1 670 000	23 521

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena u panelových bytů v roce 2016 byla 21 552 za m².

Cihlové byty v roce 2016

Tabulka 20 - Cihlové byty v roce 2016

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	Družstevní	92	1 880 000	20 435
Č. Budějovice 7	Družstevní	74	1 680 000	22 703
Č. Budějovice 6	Osobní	96	2 190 000	22 813
Č. Budějovice 3	Osobní	78	1 950 000	25 000
Č. Budějovice 5	Osobní	65	1 890 000	29 077
Č. Budějovice 7	Osobní	72	2 100 000	29 167

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

V roce 2016 se průměrná cena cihlových bytů dostala na 24 866 Kč za m². Celková průměrná cena za panelové a cihlové byty v Českých Budějovicích odpovídala 23 209 za m². Od roku 2015 cena vzrostla o 3,8 %.

Rodinné domy v roce 2016

Tabulka 21 - Rodinné domy v roce 2016

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	120	Velmi dobrý	2 990 000	24 917
Č. Budějovice 2	105	Dobrý	3 650 000	34 762
Č. Budějovice 7	120	Dobrý	3 200 000	26 667
Srubec	91	Novostavba	3 670 000	40 330
Č. Budějovice 2	163	Dobrý	4 660 000	28 589
Č. Budějovice 5	125	Novostavba	4 990 000	39 920

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

U rodinných domů byla v roce 2016 průměrná cena 32 531 Kč za m² užitné plochy. V porovnání s rokem 2015 zde cena vzrostla o 7,3 %.

4.4.8 Rok 2017

Panelové byty v roce 2017

Tabulka 22 - Panelové byty v roce 2017

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	Družstevní	62	2 300 000	37 097
Č. Budějovice 3	Družstevní	66	1 998 000	30 273
Č. Budějovice 2	Družstevní	76	2 090 000	27 500
Č. Budějovice 7	Osobní	72	2 140 000	29 722
Č. Budějovice 2	Osobní	74	2 250 000	30 405
Č. Budějovice 2	Osobní	71	1 700 000	23 944

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena panelových bytů v roce 2017 byla 29 824 Kč za m².

Cihlové byty v roce 2017

Tabulka 23 - Cihlové byty v roce 2017

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 3	Osobní	70	2 064 000	29 486
Č. Budějovice 2	Osobní	112	3 355 000	29 955
Č. Budějovice 7	Osobní	70	2 100 128	30 002
Č. Budějovice 3	Osobní	81	2 350 000	29 012
Č. Budějovice 6	Osobní	89	3 200 000	35 955
Č. Budějovice 3	Osobní	79	1 940 000	24 557

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Cihlové byty v roce 2017 byly prodávány za průměrnou cenu 29 828 Kč za m². Celková průměrná cena panelových a cihlových bytů odpovídala ceně 29 826 Kč za m². Od roku 2016 průměrná cena bytů rapidně vzrostla o 28,5 %.

Rodinné domy v roce 2017

Tabulka 24 - Rodinné domy v roce 2017

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	130	Velmi dobrý	4 650 000	35 769
Č. Budějovice 5	195	Velmi dobrý	5 100 000	26 154
Č. Budějovice 2	145	Velmi dobrý	4 650 000	32 069
Č. Budějovice 4	151	Dobrý	3 850 000	25 497
Srubec	120	Novostavba	4 769 000	39 742
Č. Budějovice 7	155	Novostavba	7 049 000	45 477

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena rodinných domů v roce 2017 odpovídala částce 34 118 Kč za m² užitné plochy. Průměrná cena vzrostla o 4,9 % od roku 2016.

4.4.9 Rok 2018

Panelové byty v roce 2018

Tabulka 25 - Panelové byty v roce 2018

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 2	Družstevní	95	2 285 000	24 053
Č. Budějovice 2	Družstevní	76	2 100 000	27 632
Č. Budějovice 2	Družstevní	78	1 890 000	24 231
Č. Budějovice 3	Osobní	69	2 090 000	30 290
Č. Budějovice 7	Osobní	80	2 600 000	32 500
Č. Budějovice 3	Osobní	86	3 200 999	37 221

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena panelových bytů v roce 2018 byla 29 321 Kč za m².

Cihlové byty v roce 2018

Tabulka 26 - Cihlové byty v roce 2018

Oblast	Vlastnictví	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 5	Osobní	78	2 280 000	29 231
Č. Budějovice 3	Osobní	72	3 100 000	43 056
Č. Budějovice 5	Osobní	101	3 681 500	36 451
Č. Budějovice 2	Osobní	78	2 590 000	33 205
Č. Budějovice 3	Osobní	66	2 150 000	32 576
Č. Budějovice 2	Osobní	73	2 290 000	31 370

Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Cihlové byty se v roce 2018 prodávaly průměrně za 34 330 Kč za m². Celková průměrná cena panelových a cihlových bytů v roce 2018 byla 31 826 Kč za m², což znamenalo vzrůst ceny od roku 2017 o 6,7 %.

Rodinné domy v roce 2018

Tabulka 27 - Rodinné domy v roce 2018

Oblast	Užitná plocha [m ²]	Stav	Cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
Č. Budějovice 5	145	Velmi dobrý	4 600 000	31 724
Č. Budějovice 6	120	Dobrý	3 400 000	28 333
Č. Budějovice 7	130	Velmi dobrý	4 940 000	38 000
Č. Budějovice 6	102	Velmi dobrý	3 460 000	33 921
Roudné	122	Novostavba	3 999 000	32 779
Č. Budějovice 4	158	Novostavba	6 762 000	42 797

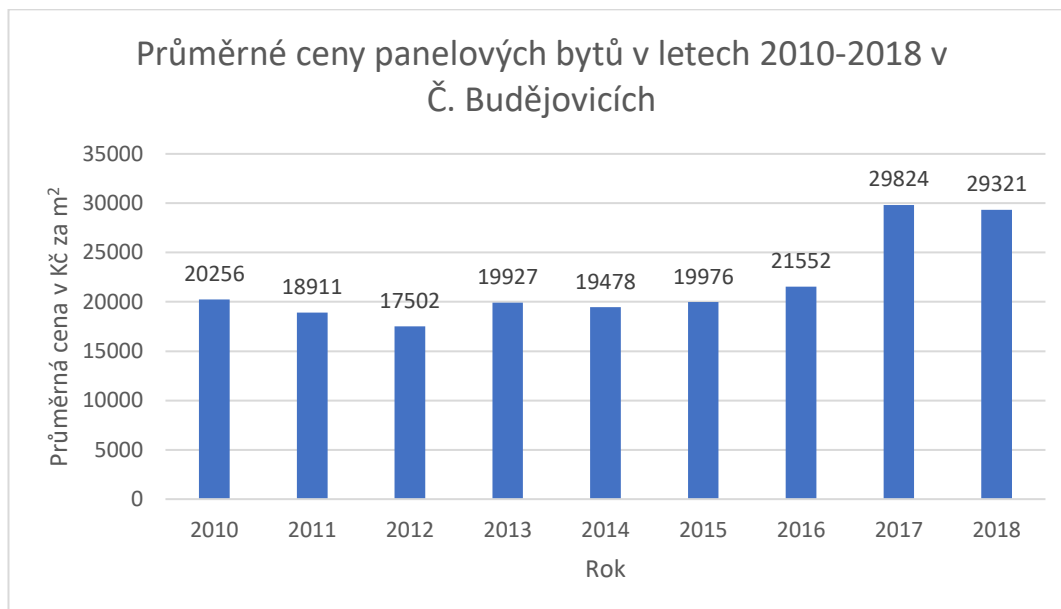
Zdroj: Realitní kancelář REMAX

Průměrná cena rodinných domů v roce 2018 odpovídala částce 34 592 Kč za m² užitné plochy. Od roku 2017 průměrná cena zaznamenala nepatrný nárůst o 1,4 %.

4.4.10 Celkový vývoj v letech 2010-2018

Panelové byty v letech 2010-2018

Graf 2 - Průměrné ceny panelových bytů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích

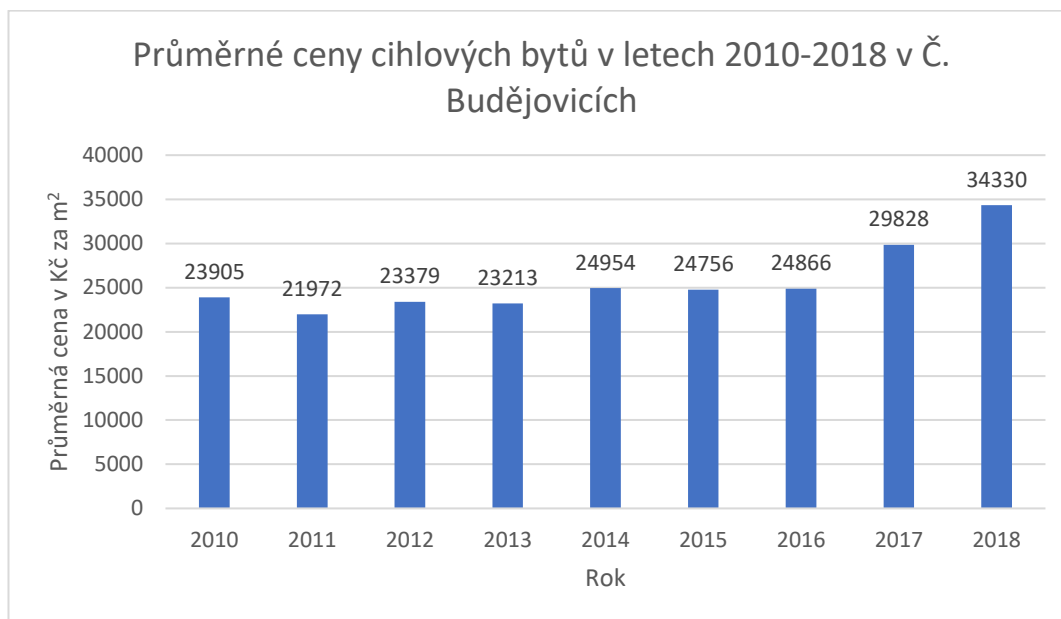


Zdroj: Vlastní

Z grafu č.2, který zobrazuje vývoj cen panelových bytů v letech 2010 až 2018, se dá vyčíst, že nejnižší průměrná cena byla v roce 2012, kdy m² stál 17 502 Kč. Naopak nejvyšší cena nastala v roce 2017, kdy m² stál 29 824 Kč. Od roku 2010 se do roku 2018 průměrná zvedla o markantních 44,5 %.

Cihlové byty v letech 2010-2018

Graf 3 – Průměrné ceny cihlových bytů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích

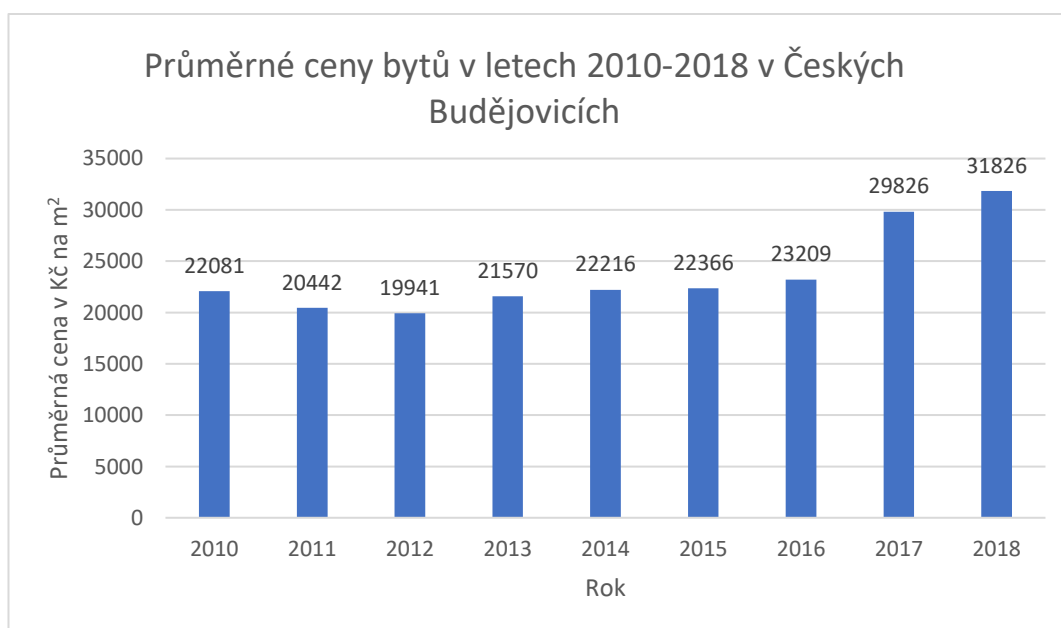


Zdroj: Vlastní

Na grafu č. 3 vidíme vývoj cen cihlových bytů v letech 2010 až 2018 v Č. Budějovicích. Nejnižší průměrná cena za m² byla 21 972 Kč v roce 2011. Nejvyšší průměrná cena za m² byla pak 34 330 Kč v roce 2018. Od roku 2010 do 2018 se jednalo o vysoký nárůst průměrné ceny o 43,6 %.

Celkově byty v letech 2010-2018

Graf 4 - Průměrné ceny bytů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích

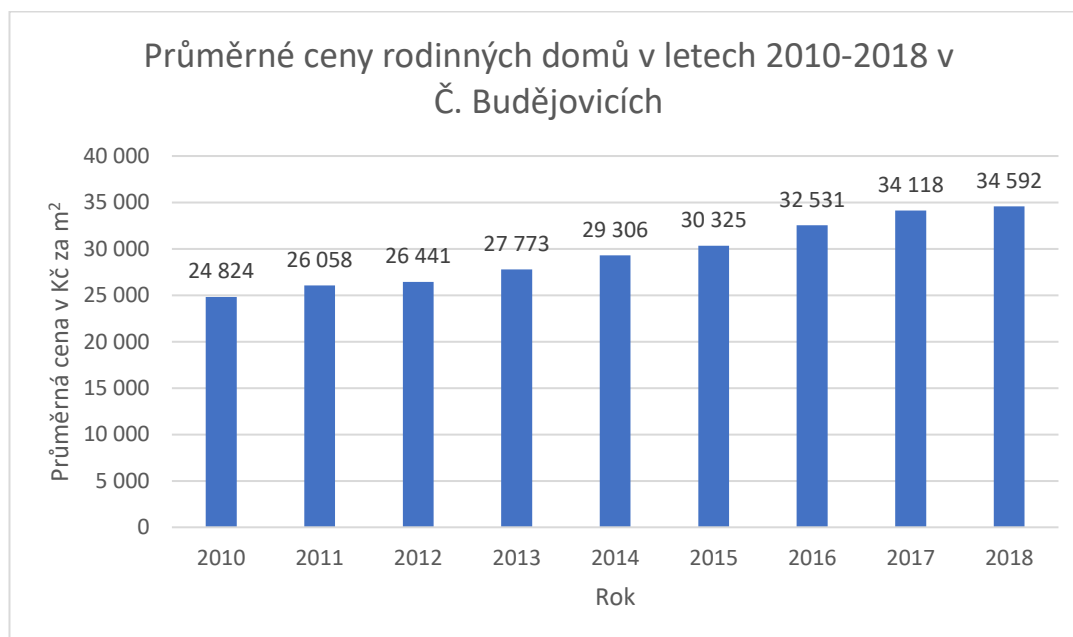


Zdroj: Vlastní

Na grafu č. 4 jsou znázorněné průměrné ceny panelových a cihlových bytů v období 2010-2018 v Českých Budějovicích. Nejnižší cena 19 941 Kč za m² byla v roce 2012. Naopak nejvyšší cena 31 826 Kč za m² byla v roce 2018. Nárůst mezi roky 2010 až 2018 činil 44,1 %.

Rodinné domy v letech 2010-2018

Graf 5 - Průměrné ceny rodinných domů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích



Zdroj: Vlastní

Graf č. 5 zobrazuje průměrné ceny rodinných domů v letech 2010 až 2018 v Českých Budějovicích. Od roku 2010 cena stále konstantně stoupala až do roku 2018. Celkový nárůst za toto období činil 39,4 %.

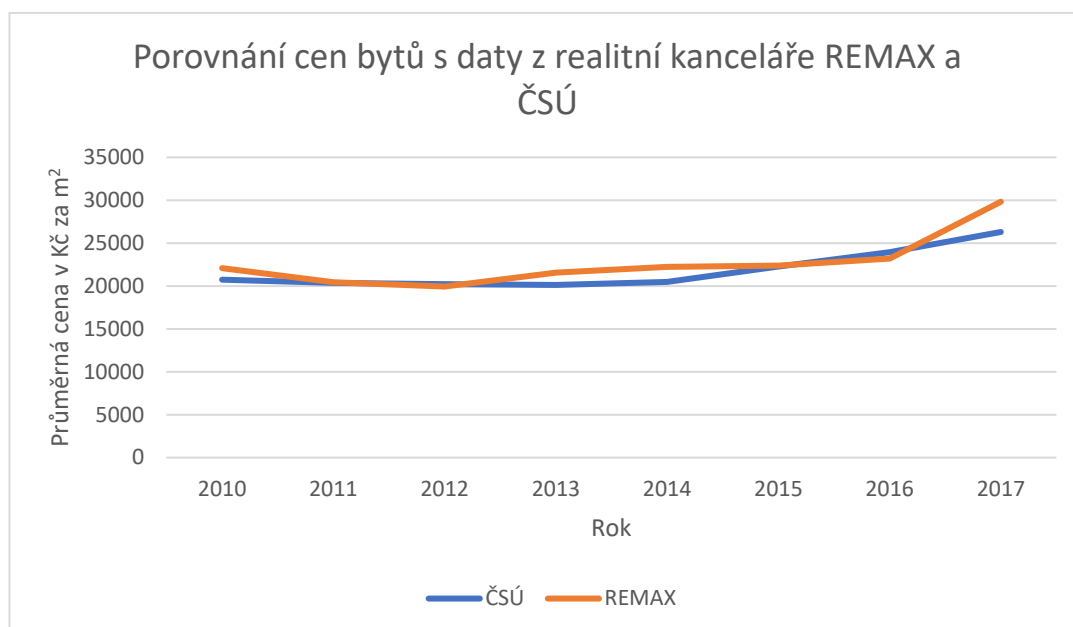
Dle vypracovaných grafů a tabulek je u bytů zřejmé, že průměrná cena od roku 2010 do roku 2014 spíše kolísala a šla mírně dolů. Od roku 2014 až 2018 šla průměrná cena pouze nahoru, přičemž od roku 2015 přišel hlavně u bytů rapidní nárůst.

U rodinných domů v Českých Budějovicích podle grafu cena v letech 2010 až 2018 pouze rostla.

5. Výsledky a zhodnocení

5.1 Porovnání cen bytů s daty z RK REMAX a ČSÚ

Graf 6 - Porovnání cen bytů s daty z realitní kanceláře REMAX a ČSÚ

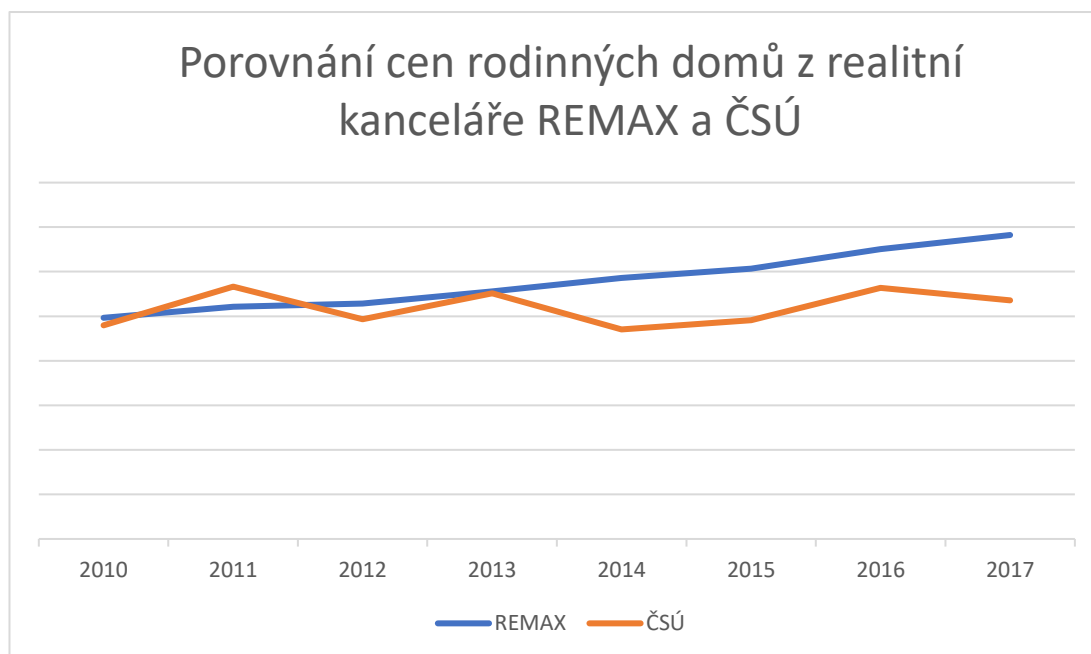


Zdroj: Vlastní

Pro srovnání jsem sbíral data z Českého statistického úřadu a vložil je do grafu spolu s daty z realitní kanceláře REMAX. Z grafu vyplývá, že data vývoje cen bytů v Č. Budějovicích se téměř shodují. Mírné odchylky jsou způsobené tím, že jsem z dat REMAXU vybral vždy pouze 12 bytů s dispozicí 3+1 za jednotlivý rok, nýbrž ČSÚ vychází z veškerých bytů prodaných za daný rok.

5.2 Porovnání cen rodinných domů s daty z RK REMAX a ČSÚ

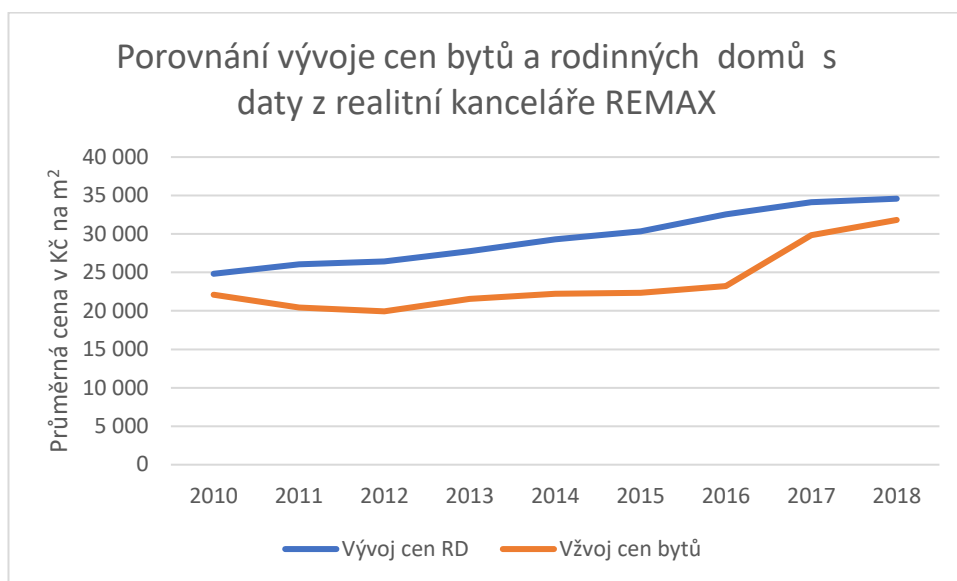
Graf 7 - Porovnání cen rodinných domů z realitní kanceláře REMAX a ČSÚ



Zdroj: Vlastní

Při porovnání cen rodinných domů s daty z realitní kanceláře a z Českého statistického úřadu jsem narazil na problém. Statistický úřad udává cenu za obestavěný prostor v m^3 , nýbrž já jsem musel vycházet z dat realitní kanceláře, kde se rodinné domy dělí podle užitné plochy v m^2 a obestavěný prostor se v drtivé většině případů neudává. Navíc je v ceně zahrnuta jak cena budovy, tak celkový pozemek náležící k nemovité věci. Vytvořil jsem tedy graf, kde je pouze orientačně znázorněn trend vývoje cen za rodinné domy v porovnání s daty realitní kanceláře REMAX a ČSÚ. Z grafu vyplývá, že do přelomu roku 2013 a 2014 se data výrazně neodlišují, nicméně poté se poměrně značně rozcházejí. Je to ovlivněno především faktem, že křivka dat sebraných z realitní kanceláře vychází pouze z šesti vzorků rodinných domů s podobnými dispozicemi za rok, nýbrž ČSÚ vychází z veškerých převodů rodinných domů v Českých Budějovicích za uvedený rok. Další faktor, který ovlivňuje rozdílnost dat, je výběr nemovitých věcí realitní kanceláře REMAX pro svoje podnikání.

Graf 8 - Porovnání vývoje cen bytů a rodinných domů s daty z realitní kanceláře REMAX



Zdroj: Vlastní

Tento graf porovnává křivky vývoje cen u bytů a rodinných domů v Českých Budějovicích, které vychází ze zpracovaných dat od realitní kanceláře REMAX. Je třeba zdůraznit, že u rodinných domů jsou v ceně užitné plochy na m² zahrnuté celkové pozemky nemovitých věcí i se zahradou, takže jsou křivky grafu spíše orientační. Nicméně můžeme vidět, že ceny bytů šly od roku 2010 do 2012 spíše dolů, zatímco ceny rodinných domů rostly od roku 2010 až do roku 2018. Od roku 2014, kdy se lidé přestali bát nakupovat nemovitosti, se ceny v obou segmentech pohybují směrem nahoru a trh se vyvíjel podobně. Na přelomu roku 2016 a 2017 ceny bytů razantně vzrostly, kvůli vysoké poptávce po menším a levnějším bydlení v době nezaměstnanosti a minimálních úroků u hypoték.

I přes fakt, že vývoj trhu v obou segmentech je spíše podobný, z výzkumu vyplývá, že tyto dva trhy jsou jedinečné a reagují na své specifické faktory. Převodů s byty bylo dle ČSÚ ročně podstatně více než převodů s rodinnými domy. Z toho lze usoudit, že nákup RD je podstatně promyšlenější a vzácnější transakce.

5.3 Faktory ovlivňující cenu

Je důležité zmínit, že cena bydlení se nezdražuje ze dne na den, nýbrž faktory ovlivňující cenu bydlení se vyvíjí několik desetiletí. Jeden z faktorů ovlivňující cenu bydlení je demografický vývoj a mění se způsob života a přemýšlení lidí. Dnes jsou stále běžnější byty obývané jen jedním nebo dvěma členy, ať už je to kvůli vyšší rozvodovosti, nebo prodloužení věku, kdy pár zakládá rodinu.

Od roku 2010 po finanční krizi začaly klesat úrokové sazby u hypoték a v roce 2016 dosáhly historického minima. Až do období let 2013 až 2014 se lidé báli investovat do nového bydlení, nicméně od roku 2014, kdy byly úrokové sazby úvěrů na bydlení na nízké úrovni a byla minimální nezaměstnanost, lidé přestali nákup nemovitých věcí odkládat a začali nakupovat.

Další faktor, který hraje roli při zvyšování cen nemovitých věcí, je nový zákon o spotřebitelském úvěru z roku 2016, který zcela pozměnil fungování hypotečního trhu a podmínky pro udělení úvěru se velmi zpřísnily, což má za důsledek prohlubování nedostatečné nabídky.

Příčina nárůstu ceny bydlení v krajských městech mezi lety 2014 až 2018 je vysvětlována také kvůli vysoké poptávce nového bydlení a stále menší možnosti stavět. Lidé se navíc stěhují z venkova do měst, což zvyšuje poptávku po bydlení.

Podle Jany Divinové (2018) se za posledních 10 let vyřízení schvalovacích procesů prodloužilo z běžných dvou až tří let na osm až deset let. Navíc technické předpisy a normy jsou stále více a více zpříšňovány, což má za důsledek nemožnost stavět levnější byty s nižším standardem.

Dříve se v Česku korigovalo nájemné státem a městy, což v dnešní době po privatizaci bytového fondu, kdy více než tři třetiny bytů jsou v osobním vlastnictví, již nelze. Milan Roček (2018), provozovatel portálu CenovaMapa.org, je toho názoru, že trh s nájemným v Česku je z největší části tvořen drobnými vlastníky bytů, kteří kupují byty, aby se zajistili na důchod, či jako budoucí bydlení pro děti. Ti pak tyto své byty zatím pronajímají. Když to spojíme s faktorem obtížnosti dostat hypotéku v dnešní době, poptávka po nájemném bydlení převyšuje nabídku a ceny nájemného rostou. Z toho důvodu je nedostatečná nabídka nájemního bydlení a tím pádem větší poptávka po svém vlastním bydlení.

6. Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na poskytnutí informací o vývoji cen bytů a rodinných domů v Českých Budějovicích za období 2010-2018. Jako typizované „zástupce“ jsem si ze segmentu bytů vybral byty s dispozicí 3+1, jenž se na trhu objevovaly nejčastěji a byl o ně největší zájem. Podle stejných kritérií jsem pak vybral i „zástupce“ z rodinných domů, čemuž odpovídal rodinný dům v dobrém a lepším stavu s užitnou plochou kolem 130 m² a celkovým pozemkem kolem 800 m².

První část mé bakalářské práce byla orientována na seznámení čtenáře se základními pojmy z oboru nemovitých věcí, jako jsou oceňování nemovitostí, členění nemovitých věcí, cena obvyklá, hodnota tržní apod. Dále jsem popsal metody oceňování věcí nemovitých.

Druhá část práce byla zaměřena na analýzu trhu a charakteristiku Českých Budějovic. Následně sběr dat z realitní kanceláře a Českého statistického úřadu, které jsem pro lepší přehlednost zpracoval do tabulek a grafů a okomentoval.

Ceny bytů od roku 2010 do 2012 mírně klesaly, nicméně poté přišel nárůst až do roku 2018. Průměrná cena bytů za m² se v tomto období zvýšila o 44,1 %. Nejdůležitějšími faktory, které zapříčinily nárůst cen v tomto období, je velmi nízká míra nezaměstnanosti, nedostatek nájemního bydlení a nízké úrokové sazby u hypoték, což mělo za důsledek velkou poptávku po novém bydlení.

Ceny rodinných domů podle dat převzatých z realitní kanceláře během sledovaného období pouze rostly, a to o 39,4 %. Podobně jako u bytů, hlavní faktor ovlivňující tento nárůst byla poptávka převyšující nabídku. Lidé se stěhují z venkova do měst a města na to nestačí reagovat výstavbou nových možností bydlení. S nízkými úrokovými sazbami u hypoték a ochotou lidí nakupovat nemovité věci šly ceny nahoru.

Seznam použité literatury

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3.
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.
- HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0967-9.
- KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
- KOCOUREK, Jiří. *Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí: soubor právních předpisů*. 2. přeprac. vyd., 1. vyd. 1994. Praha: Eurounion, 1996. ISBN 80-85858-33-9.
- KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství ARCH, 2000. ISBN 80-86165-23-X.
- PELIKÁN, T., Mgr.: *Druhy bytů z hlediska vlastnictví*, 2005, dostupný na WWW: <http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi>
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Ceduk, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

Zákony, vyhlášky a normy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

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

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Vyhláška č. 457/2017 Sb., oceňovací vyhláška

IVSC, The International Valuation Standards Council, Londýn, 1981

Internetové zdroje

<http://www.c-budejovice.cz/> [online]. [cit. 2019-02-25]

https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/ceny-bytu-nemovitosti-realitni-trh-developeri.A180524_403249_ekonomika_div [online]. [cit. 2019-03-05]

<http://www.jakprodat.cz/2018/05/22/ceny-nemovitosti-dale-rostou-poptavka-ale-kvuli-vysokym-cenam-zpomaluje/> [online]. [cit. 2019-02-27]

<https://www.czso.cz/> [online]. [cit. 2019-03-10]

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek 1- Letecký snímek centra města České Budějovice	26
Obrázek 2- Administrativní členění města ČB	27
Tabulka 1 - Panelové byty v roce 2010.....	31
Tabulka 2 - Cihlové byty v roce 2010.....	31
Tabulka 3 - Rodinné domy v roce 2010.....	32
Tabulka 4 - Panelové byty v roce 2011.....	32
Tabulka 5 - Cihlové byty v roce 2011.....	33
Tabulka 6 - Rodinné domy v roce 2011.....	33
Tabulka 7 - Panelové byty v roce 2012.....	34
Tabulka 8 - Cihlové byty v roce 2012.....	34
Tabulka 9 - Rodinné domy v roce 2012.....	34
Tabulka 10 - Panelové byty v roce 2013.....	35
Tabulka 11 - Cihlové byty v roce 2013.....	35
Tabulka 12 - Rodinné domy v roce 2013.....	36
Tabulka 13 - Panelové byty v roce 2014.....	36
Tabulka 14 - Cihlové byty v roce 2014.....	36
Tabulka 15 - Rodinné domy v roce 2014.....	37
Tabulka 16 - Panelové byty v roce 2015.....	37
Tabulka 17 - Cihlové byty v roce 2015.....	38
Tabulka 18 - Rodinné domy v roce 2015.....	38
Tabulka 19 - Panelové byty v roce 2016.....	39
Tabulka 20 - Cihlové byty v roce 2016.....	39
Tabulka 21 - Rodinné domy v roce 2016.....	39
Tabulka 22 - Panelové byty v roce 2017.....	40
Tabulka 23 - Cihlové byty v roce 2017.....	40
Tabulka 24 - Rodinné domy v roce 2017.....	41
Tabulka 25 - Panelové byty v roce 2018.....	41
Tabulka 26 - Cihlové byty v roce 2018.....	41
Tabulka 27 - Rodinné domy v roce 2018.....	42
Graf 1 - Vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2010-2018	30
Graf 2 - Průměrné ceny panelových bytů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích....	43
Graf 3 – Průměrné ceny cihlových bytů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích.....	44
Graf 4 - Průměrné ceny bytů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích	44
Graf 5 - Průměrné ceny rodinných domů v letech 2010-2018 v Č. Budějovicích....	45
Graf 6 - Porovnání cen bytů s daty z realitní kanceláře REMAX a ČSÚ	46
Graf 7 - Porovnání cen rodinných domů z realitní kanceláře REMAX a ČSÚ	47
Graf 8 - Porovnání vývoje cen bytů a rodinných domů s daty z realitní kanceláře REMAX	48