

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza cen a struktury trhu s nemovitostmi
Analysis of Prices and Structure of Real Estate Market

Student: Eva Straková, DiS.
Vedoucí Bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Eva Straková, DiS.**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Analýza cen a struktury trhu s nemovitostmi**
Analysis of Prices and Structure of Real Estate Market
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Faktory ovlivňující ceny nemovitostí
 3. Analýza cen ve vybraných lokalitách
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: SLON, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Šumperku dne 13. června 2018



Eva Straková

Poděkování:

Ráda bych poděkovala Ing. Davidovi Slavatovi, Ph.D. za cenné rady a věcné připomínky při zpracování této práce.

OBSAH

1. ÚVOD.....	5
2. Faktory ovlivňující ceny nemovitostí.....	6
2.1. Mikroekonomické faktory.....	6
2.1.1. Charakteristika bydlení.....	6
2.1.2. Lokalita.....	7
2.1.3. Transakční náklady.....	7
2.1.4. Investice.....	7
2.1.5. Externality.....	7
2.1.6. Stát.....	8
2.2. Makroekonomické faktory.....	8
2.2.1. Inflace.....	8
2.2.2. Nabídka a poptávka po nemovitostech.....	9
2.2.3. Nezaměstnanost.....	10
2.2.4. HDP.....	11
2.2.5. Úroková sazba.....	12
2.2.6. Daň z nemovitých věcí.....	13
2.2.7. Daň z nabytí nemovitosti.....	14
2.3. Oceňování nemovitostí.....	15
2.3.1. Nákladový přístup.....	16
2.3.2. Výnosový přístup.....	17
2.3.3. Porovnávací přístup.....	18
3. Analýza cen ve vybraných lokalitách.....	19
3.1. Praha.....	19
3.2. Středočeský kraj.....	21
3.3. Jihočeský kraj.....	22
3.4. Plzeňský kraj.....	23
3.5. Karlovarský kraj.....	24
3.6. Ústecký kraj.....	25
3.7. Liberecký kraj.....	26
3.8. Královéhradecký kraj.....	28
3.9. Pardubický kraj.....	29
3.10. Vysočina.....	30
3.11. Jihomoravský kraj.....	31
3.12. Olomoucký kraj.....	32
3.13. Zlínský kraj.....	33

3.14. Moravskoslezský kraj.....	34
4. Interpretace výsledků a zhodnocení	36
4.1. Analýza cen bytů k pronájmu a prodeji.....	36
4.2. Analýza domů k prodeji.....	40
4.3. Analýza stavebních a zemědělských pozemků k prodeji.....	42
4.4. Analýza komerčních prostorů.....	45
4.5. Vyhodnocení výsledků korelace	48
5. Závěr	49
Seznam použité literatury	51
SEZNAM ZKRATEK.....	1
SEZNAM OBRÁZKŮ	3
SEZNAM TABULEK	4
SEZNAM PŘÍLOH	5

1. ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních životních potřeb s jejímž uspokojením se člověk setká nejednou v životě, představuje pro nás jistotu mít se kam vracet. Ať už z počátku v podobě pronájmu například při studii, v souvislosti se zaměstnáním či s jeho změnou nebo koupí nemovitosti pro zajištění vlastní rodiny. Výběr bydlení není jen otázkou našeho vlastního přání nebo představ, ale z velké míry je naše rozhodnutí ovlivněno zejména cenami nemovitostí. Kromě vlastního bydlení se na trhu s nemovitostmi setkává i nabídka a poptávka po komerčních prostorách nebo pozemcích.

Cílem práce je analýza cen nemovitostí ve vybraných lokalitách, v tomto případě v jednotlivých krajích, a specifikace faktorů, které mají vliv na ceny těchto nemovitostí. Pro účely analýzy jsem vybrala nejčastěji nabízené nemovitosti na serveru M&M reality, a to z oblasti bytů, domů, komerčních prostor a pozemků.

Bakalářská práce se skládá z pěti kapitol, přičemž první a poslední kapitolu tvoří úvod a závěr bakalářské práce.

Druhá kapitola představuje teoretickou část, ve které popíšu faktory ovlivňující trh s nemovitostmi, které rozdělím na mikroekonomické a makroekonomické faktory. Dále popíšu nejčastější přístupy oceňování nemovitostí, a to přístup porovnávací, nákladový a výnosový.

Ve třetí kapitole stručně popíšu jednotlivé kraje, uvedu makroekonomické údaje a vytvořím analýzu cen zkoumaných nemovitostí za jednotlivé kraje. Analýza bude zaměřena na ceny bytů, domů, chat, chalup, pozemků jak stavebních, tak i zemědělských a v neposlední řadě analýzu cen pronájmu kancelářských prostor a prodeje garáží.

Předposlední kapitola bude zaměřena na porovnání výsledků mezi jednotlivými kraji, kde zjistím nejdražší a nejlevnější kraj pro každou zkoumanou oblast a dále vypočítám podíl nabízených nemovitostí. Součástí analýzy bude tzv. korelační analýza kde zjistím korelační koeficient a sílu závislosti vybraných makroekonomických ukazatelů na výši cen zkoumaných nemovitostí.

Teoretická část bude tvořena zejména čerpáním informací z odborné literatury a použita bude metoda popisná. Praktická část práce bude vytvořena metodou analytickou, kde budu čerpat data, která jsem zjistila ze serveru M&M reality. Makroekonomické ukazatele budu čerpat z dat Českého statistického úřadu.

2. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY NEMOVITOSTÍ

V této kapitole popíšu mikroekonomické a makroekonomické faktory, které mají vliv na stanovení ceny nemovitosti, a uvedu základní metody oceňování nemovitostí.

2.1. Mikroekonomické faktory

Mezi mikroekonomické faktory patří charakteristika bydlení, lokalita, transakční náklady, investice, externality a jelikož se jedná o statek privátní, jehož spotřeba je důležitá pro udržitelný ekonomický růst, je zde také významná role státu a jeho podpory. Tedy faktory, které jsou přímo navázány na jedince člověka jako takového, na jeho potřeby a možnosti.

2.1.1. Charakteristika bydlení

Čím více je nemovitost specifická, tím více je obtížné odhadnout její aktuální tržní cenu. Nemovitosti se liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik, například velikost podlahové plochy, počet pokojů a jejich velikost, stáří stavby, kvalita materiálů, které byly ke stavbě použity, použitá izolace anebo míra vlhkosti nemovitosti. Důležitá vlastnost nemovitosti je také například počet přidružených prostor, jako jsou garáže, zahrada či bazén. Mezi další aspekty, které ovlivňují cenu nemovitosti, můžeme zařadit i kvalitu okolí, příjezdové komunikace či dostupnost do místa zaměstnání.

„Komplexnost (složitost) bydlení jako zboží zejména znamená, že nikdo na světě není schopen zcela spolehlivě odhadnout, jaká je v dané chvíli, podle aktuální nabídky a poptávky, tržní cena jedné konkrétní nemovitosti. Je běžné, že inzerovaná či odhadní cena konkrétní nemovitosti může být nadhodnocená, stejně jako může být podhodnocená.“¹

¹ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika, teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1, s.26.

2.1.2. Lokalita

Lokalita je důležitým faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti. Ceny nemovitostí, které jsou v blízkosti center ekonomického rozvoje a s tím spojeného vybudovaného zázemí v podobě obchodů, škol, školek či jiných sociálních výhod, budou vyšší než ceny nemovitostí, které jsou od těchto center vzdálenější. Jako příklad ovlivnění ceny lokalitou lze uvést prodej luxusní vily, která je umístěná v ghettu či v degradované městské čtvrti, kdy za tohoto předpokladu je zřejmé, že cena této nemovitosti bude srovnatelná s cenou například chátrajícího statku v odlehlých Beskydech.²

2.1.3. Transakční náklady

Pořízení nemovitosti je spojeno nejen s jeho tržní cenou, ale i s tzv. transakčními náklady. Jedná se o náklady vynaložené na zařízení bydlení či přestěhování. Pokud jsou tyto náklady vysoké, odrazují tím kupujícího, cenu nemovitosti zvyšují a omezují obrat na trhu.

2.1.4. Investice

Vlastníci nemovitostí vstupují na trh ve dvou rolích, a to jako spotřebitelé a na druhé straně jako investoři. Tyto dvě funkce se často neslučují. Investice do bydlení sebou nese jak možný zisk v budoucnu, tak i možnou ztrátu. Pokud spotřebitel správně zajišťuje opravy nemovitosti, může být pořizovací cena nemovitosti po dvaceti letech dvojnásobná. Pokud nemovitost neudrží, ztrácí věc hodnotu a další nápravy budou spojené s daleko vyššími náklady než ty, které by představovali běžnou údržbu.³

2.1.5. Externality

Externalita je nezamýšlený náklad nebo přínos, který plyne jiným subjektům, spotřebou jiného statku jiným vlastníkem. Bydlení je spojeno jak s pozitivními externalitami, tak i s negativními. Příkladem pozitivní externality podílející se na ceně nemovitosti je například regenerace části bytového fondu v určité lokalitě, kde užitek mají i ti, kterých se regenerace netýká. Naopak negativní externalitou lze uvést například sociálně ekonomická degradace prostředí, která zasáhne jak obyvatele dané lokality, tak i obyvatele v sousedství.⁴

^{2, 3} LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1

⁴ JUREČKA, Václav a kolektiv. *Mikroekonomie*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing a.s. 2013, 368 s. ISBN 978-80-247-4385-1

2.1.6. Stát

Stát působí na trhu s nemovitostmi ve dvou rolích, které se vzájemně vylučují. Na jedné straně se snaží odstranit negativní externality a zajistit fungování trhu a na druhé straně podporuje bydlení formou dotací, dávek, odpuštění daní či zvýhodněných půjček. Mezi cíle bytové politiky patří zvýšení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, poskytnutí sociální dávek v oblasti bydlení, zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím výstavby bytů se sociálním určením nebo zvýšení kvality bydlení modernizací jejich bytového fondu. Tyto cíle jsou realizovány prostřednictvím podpůrných nástrojů v oblasti bydlení, které jsou financovány ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. Programy poskytované Státním fondem rozvoje bydlení jsou například úvěry pro mladé na rekonstrukci a modernizaci jejich domu či bytu, úvěry na pořízení bydlení, koupi či výstavbu nebo úvěry na opravy a modernizaci bytových domů jak panelových, tak i cihlových.⁵

2.2. Makroekonomické faktory

Mezi makroekonomické faktory řadíme vztah mezi nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi, dále inflaci, HDP, nezaměstnanost, úrokovou sazbu a v neposlední řadě daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitosti.

2.2.1. Inflace

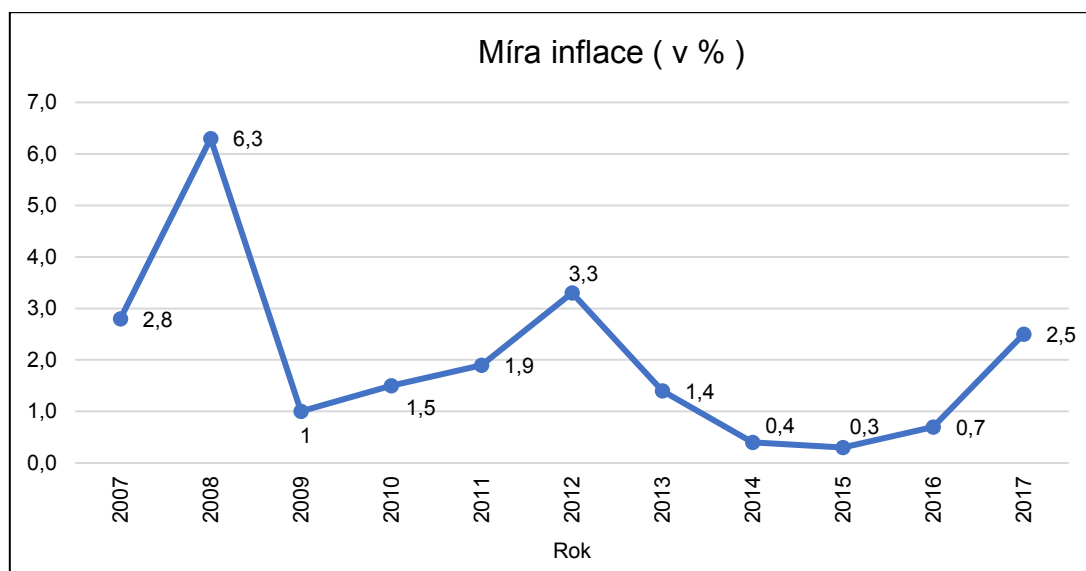
Inflace má přímý vliv na náklady na bydlení, znehodnocuje kupní sílu peněz a investic. Pokud nelze předvídat pohyb cenové hladiny, snižuje se tím i investování do nemovitostí. Nejvýznamnějším inflačním jevem současné doby, je růst cen nemovitostí.

„Od roku 2000 se tempo růstu cen tuzemských bytů významně zvyšovalo již potřetí. Poprvé v roce 2003 před vstupem do EU a podruhé v roce 2008 v souvislosti s realitním boomem v mnoha evropských zemích. Nynější fáze růstu začala v roce 2014. Od té doby ceny nemovitostí nepřetržitě rostou, a dokonce již překročily svá historická maxima.

⁵ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1

Příčinou je jednak současný růst ekonomiky a optimistická očekávání, a jednak nízké úrokové sazby hypoték.⁶ Vývoj míry inflace za poslední čtyři roky je zobrazen na Obr. 2.1.

Obr. 2.1. Míra inflace 2007–2017 v %



Zdroj dat: ČSU (Míra inflace), vlastní úprava

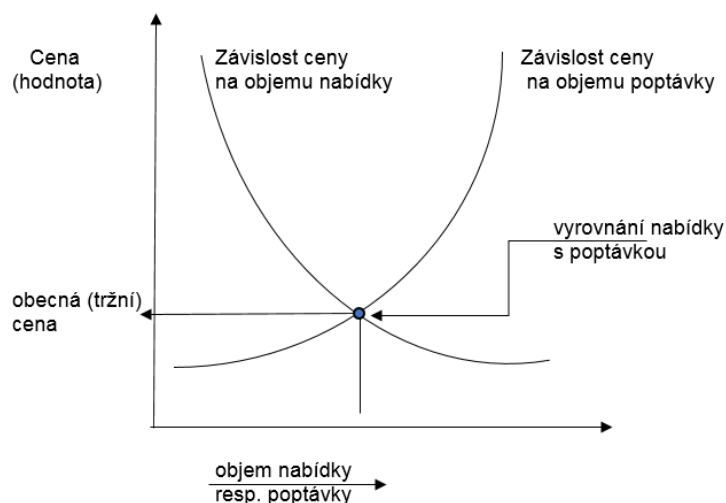
2.2.2. Nabídka a poptávka po nemovitostech

Nemovitost má hodnotu jen tehdy, když existuje po dané nemovitosti poptávka. Bez kupujícího nemá nemovitost hodnotu (cenu). Velký vliv na cenu nemovitosti má kupní síla obyvatelstva. Při nízké kupní síle, kdy obyvatelstvo používá většinu svých peněžních prostředků k zajištění základních potřeb, je poptávka po nemovitosti nižší. Pokud je kupní síla vysoká, existuje velká poptávka a zvyšují se ceny nemovitostí.⁷ Vztah mezi nabídkou a poptávkou a jejich působení na cenu znázorňuje Obr. 2.2.

⁶ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: *Růst cen nemovitostí zrychluje* [online]. CZSO [27. 7. 2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>

⁷ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd.* Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

Obr. 2.2. Vyrovnání nabídky s poptávkou a jeho vliv na cenu



Zdroj dat: BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAIVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2, s.530., vlastní úprava

2.2.3. Nezaměstnanost

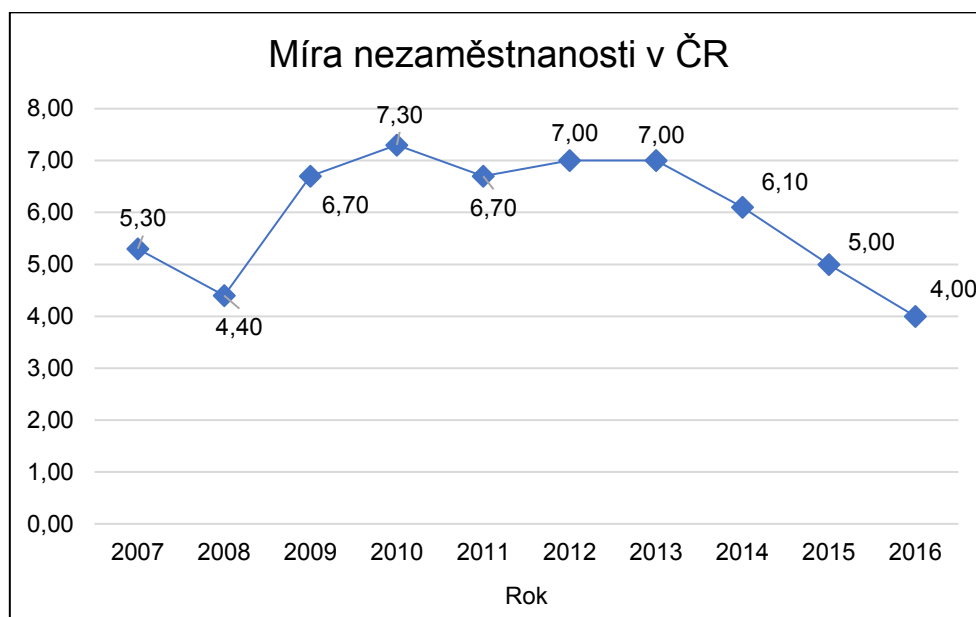
Dalším ze základních makroekonomických ukazatelů je nezaměstnanost. Z hlediska sociálního má nezaměstnanost vliv na hmotné zabezpečení domácnosti, rodinné vztahy nebo duševní a fyzické zdraví. Pokud nezaměstnanost přesáhne určitou výši, tzv. přirozenou míru nezaměstnanosti, je hodnocena jako negativní jev.

Lidé, kteří mají zaměstnání, mají i jistotu peněžních prostředků a jsou ochotni investovat. Z hlediska trhu s nemovitostmi způsobuje nízká nezaměstnanost rostoucí poptávku a tím i růst cen nemovitostí.

Trh práce se v posledních letech v České republice vyvíjí velmi příznivě, podíl nezaměstnaných osob, dosahuje úrovně 2,4 %. Zaměstnanci mají na trhu nejsilnější vyjednávací pozici za poslední dvě desetiletí.⁸ Vývoj míry nezaměstnanosti za poslední desetiletí znázorňuje Obr. 2.3.

⁸ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS - 4. čtvrtletí 2017* [online] ČSU [02. 02. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/zamestnanost-a-nezamestnanost-podle-vysledku-vsps-4-ctvrtleti-2017>

Obr. 2.3. Vývoj míry nezaměstnanosti v letech 2006–2016 v ČR



Zdroj dat: ČSU (míra nezaměstnanosti), vlastní úprava

2.2.4. HDP

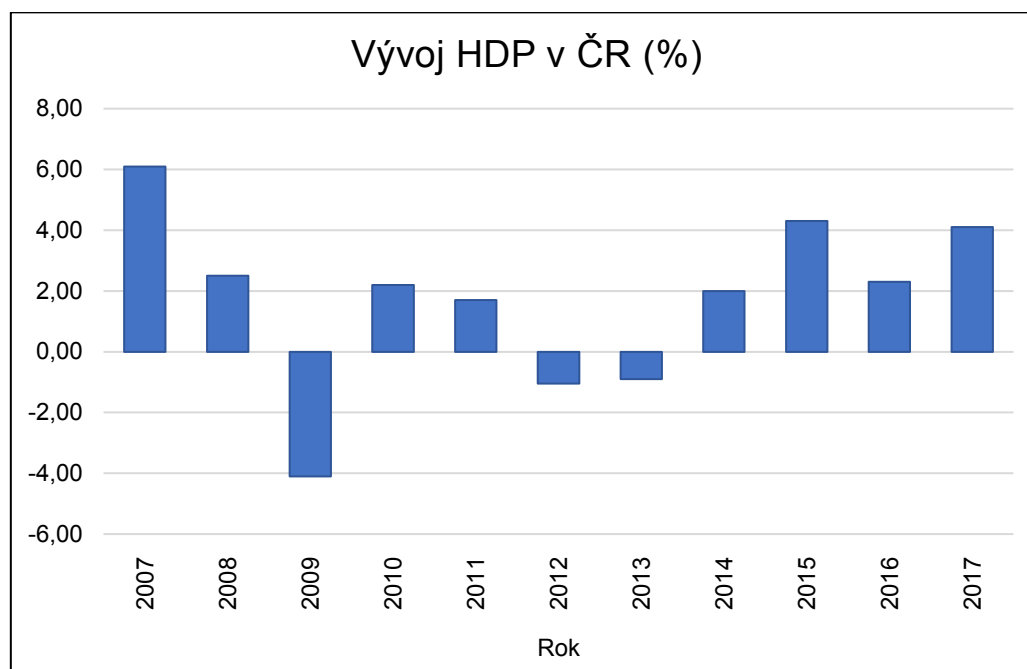
„Hrubý domácí produkt (HDP), anglicky GDP (Gross domestic product), je celková peněžní hodnota statků a služeb vytvořená za dané období (obvykle jeden kalendářní rok) na určitém území (obvykle stát). Tento ukazatel se používá v makroekonomii pro určování výkonnosti ekonomiky států. Pro účely mezinárodních srovnání výkonnosti ekonomik jednotlivých států se používá též HDP na obyvatele (HDP na hlavu).“⁹

Hrubý domácí produkt české ekonomiky stále roste, což má za následek větší kupní sílu spotřebitelů a větší investice do nemovitostí. HDP mezičtvrtletně vzrostl o 0,5 % a meziročně o 5,0 % (viz. Obr.2.4.).¹⁰

⁹ KURZYCZ: HDP 2018, vývoj hdp v ČR – 5 let [online]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

¹⁰ KURZYCZ: HDP 2018, vývoj hdp v ČR – 5 let [online]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

Obr. 2.4. Vývoj HDP meziročně za posledních 10 let



Zdroj dat: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>, vlastní úprava

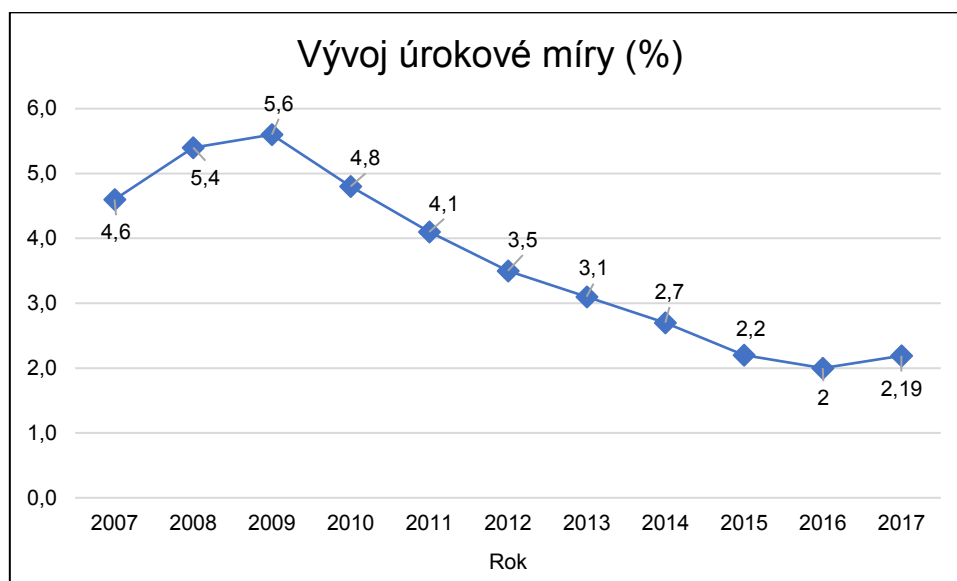
2.2.5. Úroková sazba

Procentní vyjádření úrokové sazby vyčísluje, jakou částku musí dlužník zaplatit finanční instituci navíc. Čím jsou úrokové sazby nižší, tím více si domácnosti půjčují. Hypotéky na bydlení jsou dosažitelnější a zvyšuje se poptávka po nemovitosti.

V současné době rostou ceny nemovitostí nejrychleji v Evropě, což může být rizikem nejen pro banky, ale také pro lidi samotné. Češi v roce 2017 potřebovali na koupi nového bytu téměř jedenáct ročních platů. V důsledku stále rostoucích cen, Česká národní banka v prosinci roku 2017 navýšila úrokovou sazbu o zhruba 0,3 %, na 2,19% a tím omezila dostupnost vlastního bydlení pro střední třídu (viz. Obr. 2.5.).¹¹

¹¹ HYPOINDEX. Hypotéky 2018: zdražování peněz, rostoucí ceny nemovitostí a úroková sazba přes 3% [online]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/hypoteky-2018zdravovani-penez-rostouci-ceny-nemovitosti-urokova-sazba-pres-3/>

Obr. 2.5. Vývoj úrokové míry 2007–2017 v %



Zdroj dat: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/457699-hypotecni-boom-nekonci-dosahnou-sazby-v-roce-2016-rekordniho-minima/>, vlastní úprava

2.2.6. Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí, dříve daň z nemovitosti, je stanovena zákonem č. 338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí. Jedná se o majetkovou daň, prostřednictvím níž je každoročně zdaněno vlastnictví nemovitosti. Správu zajišťuje stát prostřednictvím finančních úřadů, ale výlučným příjemcem výnosů daně jsou města a obce. Daň z nemovitých věcí je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek.

Předmětem daně z pozemku jsou pozemky na území ČR, které jsou evidované v katastru nemovitosti. Mezi tyto pozemky nepatří pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami, lesní pozemky s ochranným lesem, vodní plochy určené k chovu ryb nebo pozemky určené k obraně ČR.

Předmětem daně ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba či jednotka, která je dokončená nebo užívaná.

Poplatníkem daně je vlastník nebo v některých případech i uživatel pozemku.

Základ daně z nemovitých věcí se vyjadřuje hotově v Kč nebo ve fyzických jednotkách v m². Základ daně se vynásobí koeficientem stanoveným zákonem, dále koeficientem určeným dané obci dle počtu obyvatel, a nakonec pokud je stanoven, vlastním místním koeficientem, který si může obec sama stanovit obecně závaznou vyhláškou.

Je-li součástí bytového prostoru i nebytový prostor, který je užíván k podnikání, pak se daň z nemovitých věcí zvyšuje o součin výměry podlahové plochy nebytového prostoru a částky 2 Kč.

Poplatníci jsou povinni podat příslušnému správci daně do 31. ledna daného roku daňové přiznání. Pokud nedošlo na nemovité věci k žádným změnám, daňové přiznání se podává pouze jednou.

Daň je splatná do 31.5. daného roku, pokud je ale částka vyšší než 5 000 Kč, je splatná ve dvou stejných splátkách do 31.5. a do 30.11. daného roku. Výjimku zde tvoří poplatníci provozující chov ryb či zemědělskou výrobu, kterým je umožněno splácet daň ve dvou splátkách, do 31.8. a do 30.11. daného roku.¹²

2.2.7. Daň z nabytí nemovitosti

Zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. byla od 1. ledna 2014 zavedena Daň z nabytí nemovitých věcí, která je příjmem státního rozpočtu. Jejím poplatníkem je nabyvatel vlastnického práva dané nemovitosti. Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

Nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, první úplatné nabytí vlastnického práva nově vzniklé jednotky nebo nabytí vlastnického práva nemovitosti státem EU je od daně osvobozeno.

Poplatník je povinen podat daňové přiznání z nabytí nemovité věci nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byl proveden vklad vlastnického práva k dané nemovitosti do katastru nemovitostí.¹³

¹² OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: Daň z nemovitých věcí [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nemovitych-veci.html>

¹³ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: Daň z nabytí nemovitých věcí. [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci.html>

2.3. Oceňování nemovitostí

Nemovitosti jsou oceňovány dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. „Každý, kdo má zájem o pozemky a budovy, může požadovat služby v oceňování. Ocenitelé mohou radit například:

- majitelům o ceně nebo nájemném, které by měli požadovat za svůj majetek,
- kupujícím v nabídkových cenách,
- jak vysoké nájemné by měl nájemce platit,
- v uzavření hypoték na hodnotu nemovitosti,
- vlastníkům, jež byli zbaveni povinností v oblasti práva, na náhradu škody.“¹⁴

V České republice existují dva základní přístupy oceňování nemovitostí, administrativní a tržní.

Administrativní oceňování se provádí na základě přesně daných postupech, které jsou stanoveny v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Oceňování může provádět pouze znalec jmenovaný příslušným Krajským soudem nebo ministrem spravedlnosti. Jeho výsledkem je znalecký posudek. V praxi je tento způsob oceňování používán pro zjištění daně z nabytí nemovitosti.

Tržním oceňováním je stanovena tržní hodnota nemovitosti použitím jednotlivých oceňovacích metod. Tržní oceňování provádí odhadce na základě živnostenského oprávnění. Nemovitosti se oceňují několika způsoby, mezi základní patří metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti, metoda rentního oceňování, metoda zjištění obvyklé ceny prostým, respektive váženým průměrem, indexová metoda nebo metoda zbytku. V této kapitole se zaměřím na tři nejčastěji používané metody oceňování, a to nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem.¹⁵

¹⁴ SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation* New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2, s. 1

¹⁵ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

2.3.1. Nákladový přístup

Nákladovým přístupem zjišťujeme cenu nemovitosti pomocí nákladů, které byly potřebné k postavení stavby. Cenu stavby lze zjistit k datu postavení, v tomto případě jde o cenu pořizovací, nebo pokud jde o cenu reprodukční, stanovuje se k datu ocenění.

Existuje několik metod výpočtu ceny, kterou lze nákladovým přístupem vypočítat. Mezi ně patří zjištění výchozí ceny nákladovou kalkulací, položkovým rozpočtem, metoda agregovaných položek nebo zjištění ceny pomocí katalogu technickohospodářských ukazatelů.

„Zjištění ceny nákladovou kalkulací je nejpodrobnější, nejpresnější a současně nejpracnější metoda, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční (respektive při zpětném oceňování pořizovací) cena.“¹⁶

Tuto metodu lze použít pouze u staveb, u kterých existují podrobné stavebně technické dokumentace. Při výpočtu jsou rozděleny náklady na přímé a nepřímé. Přímé náklady jsou zjistitelné přímo na danou položku, patří tam například přímý materiál, přímé mzdy nebo náklady na stroje. Nepřímé náklady naopak nelze vyčíslit ke konkrétní položce. Mezi nepřímé náklady lze zařadit výrobní nebo správní režii.

„Ke zjištění ceny položkovým rozpočtem je opět nutné znát podrobnou technickou dokumentaci dané nemovitosti. Celkové náklady se roztrídí a sestaví do jednotlivých celků, tzv. 11 hlav:

I Projektové a průzkumné práce

II Provozní soubory

III Stavební objekty

IV Stroje a zařízení

V Umělecká díla

VI Vedlejší náklady

VII Ostatní náklady

¹⁶ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2, s.86

VIII Rezerva

IX Jiné investice

X Náklady z investičních prostředků

XI Náklady z neinvestičních prostředků¹⁷

Metoda agregovaných položek je poměrně rychlá a přesná metoda. Agregované položky tvoří několik rozpočtových položek pohromadě. Sloučené položky tvoří celkovou konstrukci. Agregované položky vydává v knižní i elektronické podobě například firma RTS Engineering, s.r.o. v Brně.

Méně přesná, avšak jednodušší metoda je **stanovení ceny pomocí katalogu technicko hospodářského ukazatele (THU)**. Touto metodou se zjistí výměra celé stavby, respektive jejich stavebně odlišných částí, kde každá tato část má stanovenou jednotkovou cenu v katalogu THU. Jejím vynásobením se zjistí reprodukční, popřípadě pořizovací cena. Tato metoda je méně přesná, protože oceňovaný objekt nebývá totožný se srovnávacím objektem z katalogu THU. Objekty se mohou lišit vybavením, výškou podlaží, zastavěnou plochou, místem či dobou stavby.¹⁸

2.3.2. Výnosový přístup

Výnosovým přístupem se zjišťuje cena nemovitosti, která je součtem všech čistých výnosů z nemovitosti. Výnosem z nemovitosti je například nájemné nebo pronájem vnějších ploch nemovitosti k reklamě.

Tímto přístupem je stanovena cena na základě očekávaného nájemného, ale je nutné odečíst náklady na dosažení těchto výnosů. Jako odčitatelné položky lze uvést daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady spojené s opravou a vytápěním nemovitosti, náklady na její správu nebo provize realitním kancelářím za zprostředkování pronájmu. Na základě příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci se rozlišují techniky výpočtu věčné renty, dočasné renty nebo výpočet pomocí diskontovaných toků.¹⁹

¹⁷ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2, s.8

¹⁸ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

¹⁹ TRŽNÍ CENY, *Oceňování majetku* [online]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/studium.html>

V případě, že je zajištěn nekonečný výnos z oceňované nemovitosti, jde o **věčnou rentu**, která je vypočítána pomocí vzorce viz. (2.1)

$$VH = \frac{\check{C}V}{i} \quad (2.1)$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, a i je úroková míra.

Pokud je výnos z nemovitosti zajištěn pouze po určitou dobu, jde o tzv. **dočasnou rentu**. Výpočet se provádí pomocí vzorce viz (2.2)

$$VH = \check{C}Vx \left[\frac{(1 - 1)}{1 + i} x \frac{n}{i} \right] \quad (2.2)$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra a n je počet období.

Obměnou obou předchozích metod je výpočet výnosové hodnoty pomocí **diskontovaných peněžních toků**, kde se místo výnosů a nákladů použijí příjmy a výdaje, které plynou z dané nemovitosti po určitou dobu. Minimální délka doby užití je 8–12 let. Výpočet je prováděn pomocí vzorce viz (2.3)

$$VH = \left[\sum \left(\frac{\check{C}T_t}{(1 + i)^t} x (t - 1) \right) \right] \quad (2.3)$$

Kde $\check{C}T$ je čistý peněžní tok, t je rok, i je úroková míra, n je počet období a ZC je zůstatková cena.²⁰

2.3.3. Porovnávací přístup

Porovnávací, srovnávací nebo také komparativní přístup vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným předmětem a cenou, která byla sjednaná při jeho prodeji. Provádí se vždy ve stejných nebo alespoň podobných lokalitách (polohách). Tento přístup se provádí přímou nebo nepřímou metodou, zjištěním hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti nebo metodou porovnání odbornou rozvahou.

²⁰ TRŽNÍ CENY, *Oceňování majetku* [online]. Dostupné z: <https://www.trzniceney.cz/studium.html>

Přímé porovnání se provádí porovnáním oceňované nemovitosti s realizovanými cenami podobných nemovitostí. Odlišnosti porovnávaných nemovitostí se zohledňují pomocí přírážek nebo srážek dle jednotlivé odlišnosti nebo pomocí koeficientů. Pokud se jedná o odlišnost, která hodnotu nemovitosti snižuje, koeficient je menší než 1 a naopak. V případě shody je koeficient roven 1.

Metoda **nepřímého porovnání** se provádí přepočtem tržních cen na jednotku výměry, a to pomocí přírážek nebo srážek a dále pomocí koeficientu.

Zjištění hodnoty pomocí **koeficientu prodejnosti** je standardně používáno odhadci, kteří mají databázi nemovitostí s cenami, za které byl prodej realizován včetně cen časových.

Metoda **odbornou rozvahou** je nejjednodušší, ale nejméně přesný způsob ocenění nemovitosti. Jedná se o aritmetický průměr realizovaných prodejních cen nemovitostí.²¹

Skutečně realizovatelné ceny nemovitostí mohou být zkreslené, proto je důležité používat pouze ověřené zdroje. Těmito zdroji jsou realitní inzerce, inzerce na Internetu, cenové mapy či vlastní databáze znalce.

3. ANALÝZA CEN VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH

Pro účely této bakalářské práce byly zvoleny nejvíce obchodovatelné nemovitosti na realitním trhu v jednotlivých krajích České republiky. Data byly získány z realitního serveru M&M reality.cz, který shromažďuje nabídky nemovitostí přímo od majitelů nemovitostí a nejsou starší než tři měsíce.

Analýza je zaměřená na pronájem komerčních objektů, bytů a prodej domů, bytů, garáží, stavebních a zemědělských pozemků.

3.1. Praha

Praha, hlavní město České republiky a zároveň 15. největší město Evropské unie, je sídlem řady úřadů, ústředních i územních samosprávných celků, politických stran a hnutí. Rozkládá se na území 496 km² a žije zde 1 294 513 obyvatel. Je to vysoce ekonomicky vyspělý a bohatý region s vysokou životní úrovní, který vyniká v odvětví turistiky, ale i ve zpracovatelském průmyslu.

²¹ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

Ekonomická činnost v Praze je nejvíce zaměřená na terciální sektor, který zaměstnává až 80 % ekonomicky aktivních obyvatel na rozdíl od průmyslového sektoru, kde je zaměstnáno pouze 20 % ekonomicky aktivních obyvatel. Velký podíl ekonomicky aktivních jedinců do Prahy za prací dojíždí, což je pro tento region specifické. Nachází se zde závody v odvětví kovodělného průmyslu, výroby strojů a zařízení, chemie a farmaceutického průmyslu či výroby dopravních prostředků. Sídlí zde 31 vysokých škol a 27 nemocničních zařízení.²²

V Praze bylo v březnu 2018 dokončeno 5 846 nových bytů. Vzhledem k vyspělé ekonomice, dostatku pracovních míst, patří kraj Praha k nejdražším a zároveň k nejlépe placeným regionům v České republice. Průměrná měsíční hrubá mzda je 37 288 Kč. Podíl nezaměstnaných osob v Praze činí 2,2 %, což je nejnižší podíl ze všech krajů České republiky.²³

K prodeji bylo nabízeno nejvíce bytů o dispozici 2+kk a to celkem 41,9 %. Nejméně se prodávalo ve sledovaném období bytů o velikosti 4+kk, celkem 11,7 %. Průměrná cena bytů k prodeji byla 78 041 Kč/m².

Tab. 3.1 Zjištěné údaje o nemovitostech v kraji Praha

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitosti na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	21,6	24,7	Byty	78 041 Kč
2+kk	41,9	53,6	Domy	65 569 Kč
3+kk	24,8	15,8	Stavební pozemky	12 757 Kč
4+kk	11,7	6,0	Zemědělské pozemky	1 072 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Garáže	25 338 Kč
Rodinné domy	85,7		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Chaty	14,3		Byty	315 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej		Kancelářské prostory	271 Kč
Zemědělské pozemky	29,0			
Stavební pozemky	71,0			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

K pronájmu bylo v tomto kraji nabízeno nejvíce bytů o dispozici 2+kk a to 53,6 %, nejméně bylo nabízeno bytů o velikosti 4+kk, celkem 6,0 %. Průměrná cena pronájmu činila 315 Kč/m². Dle analýzy bylo v Praze nabízeno k prodeji 85,7 % rodinných domů a 14,3 % chat s průměrnou cenou 65 569 Kč/m² podlahové plochy.

²² OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Hlavní město Praha* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/hlavni-mesto-praha.html>

²³ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

V oblasti prodeje stavebních pozemků zaujal region Praha druhé nejnižší místo ze všech krajů. Průměrná cena stavebního pozemku je 12 757 Kč/m², zemědělské pozemky jsou nabízeny v průměru za cenu 1 072 Kč/m². Cena nabízených garáží je v průměru 25 338 Kč/m², kancelářské prostory jsou pronajímány za cenu 271 Kč/m² za jeden měsíc.

3.2. Středočeský kraj

Středočeský kraj leží uprostřed Čech s rozlohou 10 929 km² a je nejlidnatějším krajem v republice, žije v něm 1 352 795 obyvatel. Na rozdíl od ostatních krajů, Středočeský kraj nemá sídlo na svém území, ale tvoří ho hlavní město Praha. Výhodou pro tento kraj je blízkost s Prahou, tvoří tak významný zdroj pracovních sil, doplňuje pražský průmysl a v neposlední řadě poskytuje Praze prostor k rekreaci. Území kraje je tvořeno 12 okresy s 10 okresními městy. Hlavními průmyslovými odvětvími jsou strojírenství, chemie a potravinářství. Nejvýznamnějším podnikem středočeského kraje je Škoda Mladá Boleslav. Vyšší podíl zaměstnanosti je v průmyslové výrobě a v zemědělství, kde vyniká zejména rostlinná výroba.²⁴

Podíl nezaměstnaných osob v tomto kraji je 2,9 %. Průměrná měsíční hrubá mzda činí 29 917 Kč. Ve Středočeském kraji bylo dokončeno 5 451 bytů.²⁵

Tab. 3.2 Zjištěné údaje o nemovitostech ve Středočeském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	8,7	35,8	Byty	40 291 Kč
2+kk	47,9	29,8	Domy	30 679 Kč
3+kk	35,6	26,0	Stavební pozemky	1 567 Kč
4+kk	7,9	8,4	Zemědělské pozemky	225 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Garáže	11 818 Kč
Rodinné domy	79,5		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Chaty	20,5		Byty	204 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej		Kancelářské prostory	180 Kč
Zemědělské pozemky	20,4			
Stavební pozemky	79,6			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

²⁴ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Středočeský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/stredocesky-kraj.html>

²⁵ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Z analýzy vyplývá, že bylo nejvíce nabízeno bytů o dispozici 2+kk, za průměrnou cenu 40 291 Kč/m², nejméně atraktivní nabízenou velikostí, byly byty 4+kk. K pronájmu byly nabízeny nejvíce byty o velikosti 1+kk, a naopak nejméně nabízené byly byty 4+kk, přičemž průměrná cena bytů k pronajmutí je dle tabulky viz. Tab. 3.2 204 Kč/m². V kraji bylo nabízeno k prodeji po dobu analýzy 79,5 % rodinných domů, 20,5 % chat. Průměrná cena v případě prodeje domů je 30 679 Kč/m² podlahové plochy. Průměrná cena stavebních pozemků je 1 567 Kč/m². Jeho výhodná poloha v blízkosti Prahy a dostupnosti zaměstnání je pro stavbu domu velmi atraktivní. Zemědělské pozemky se v tomto kraji nabízejí s průměrnou cenou 225 Kč/m². Kancelářské prostory jsou nabízeny k pronájmu za cenu 180 Kč/m². Garáže byly v průběhu analýzy nabízeny v průměru za cenu 11 818 Kč/m².

3.3. Jihočeský kraj

Jihočeský kraj je tvořen osmi okresy a jeho sídlem je statutární město České Budějovice. Území kraje má rozlohu 11 000 km² a žije v něm 640 196 obyvatel. Krajem protéká řeka Vltava a Otava a vzhledem k chybějícím velkým průmyslovým podnikům, nabízí velké množství chráněných území s vysokou krajinnou hodnotou. Nachází se zde dvě vysoké školy a 9 nemocničních zařízení. Z odvětvového hlediska převažuje zpracovatelský průmysl. ²⁶

Průměrná měsíční mzda v kraji je 26 514 Kč. Vzhledem k malému množství velkých podniků, je v Jihočeském kraji podíl nezaměstnaných 2,8 %. Dokončeno bylo 1 252 nových bytů. ²⁷

Z tabulky Tab. 3.3. vyplývá, že nabídka bytů k prodeji byla v Jihočeském kraji relativně vyrovnaná, až na byty o dispozici 4+kk, které tvořily pouze 11,6 % z celkového množství nabízených bytů. Nejčastěji nabízená velikost bytů byla 1+kk, a to 31,4 % z celkové nabídky. Průměrná cena bytů k prodeji byla 27 980 Kč/m². Pronájem bytů se od nabízených velikostí výrazně nelišil od prodeje, přičemž průměrná cena pronájmu za m² činila 180 Kč. Vzhledem k vysoké krajinné hodnotě a bohaté přírodě, je v tomto kraji nabízeno k prodeji nejvíce chalup ze všech krajů České republiky. Průměrná hodnota domů k prodeji byla 15 805 Kč/m².

²⁶ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Jihočeský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/jihocesky-kraj.html>

²⁷ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Tab. 3.3 Zjištěné údaje o nemovitostech v Jihočeském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	31,4	35,6	Byty	27 980 Kč
2+kk	31,4	33,4	Domy	15 805 Kč
3+kk	25,7	29,6	Stavební pozemky	505 Kč
4+kk	11,6	1,4	Zemědělské pozemky	133 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	72,4		Byty	180 Kč
Chaty	27,6		Kancelářské prostory	153 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	11,3			
Stavební pozemky	88,7			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Průměrná hodnota stavebních pozemků byla 505 Kč/m² a zemědělských 133 Kč/m². Garáže se v tomto kraji prodávali s průměrnou cenou 12 328 Kč/m², kancelářské prostory se pronajímaly za 153 Kč/m² za jeden měsíc.

3.4. Plzeňský kraj

Plzeňský kraj je třetím největším krajem České republiky s rozlohou 7 649 km². Sídlem kraje je město Plzeň a patří mezi průměrně ekonomicky rozvinuté kraje. Žije zde 580 816 obyvatel. Mezi významná průmyslová odvětví patří strojírenství, potravinářství, průmysl stavebních hmot a keramiky, výroba a distribuce energie a hutnictví. Působí zde tři vysoké školy, Západočeská univerzita, Metropolitní univerzita a Lékařská fakulta Univerzity Karlovy v Praze. V plzeňském kraji je mnoho kulturních zařízení a možností pro sportovní vyžití.²⁸

Průměrná měsíční hrubá mzda činí 28 676 Kč. Podíl nezaměstnaných osob je 2,3 %, což řadí Plzeňský kraj na druhý kraj s nejnižším podílem nezaměstnaných. Celkem bylo dokončeno 1 647 nových bytů.²⁹

²⁸ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Plzeňský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/plzensky-kraj.html>

²⁹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Tab. 3.4 Zjištěné údaje o nemovitostech v Plzeňském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitosti na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	11,7	53,5	Byty	36 163 Kč
2+kk	48,7	32,6	Domy	18 405 Kč
3+kk	31,0	8,1	Stavební pozemky	1 292 Kč
4+kk	8,6	5,8	Zemědělské pozemky	96 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	74,6		Byty	208 Kč
Chaty	25,4		Kancelářské prostory	137 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	12,2			
Stavební pozemky	87,8			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Z tabulky Tab. 3.4 vyplývá, že se v Plzeňském kraji k prodeji nabízelo nejvíce bytů o velikosti 2+kk s průměrnou cenou 36 163 Kč/m². K pronájmu bylo nabízeno 53,5 % bytů s dispozicí 1+kk s průměrnou cenou 208 Kč/m², kancelářské prostory za cenu 137 Kč/m². Domy se v tomto kraji nabízely k prodeji s průměrnou cenou 18 405 Kč/m². Po dobu analýzy byly nabízeny stavební pozemky s průměrnou cenou 1 292 Kč/m² a zemědělské pozemky s průměrnou cenou 96 Kč/m². Garáže se v tomto kraji prodávaly za průměrnou cenu 12 277 Kč/m².

3.5. Karlovarský kraj

Karlovarský kraj se nachází na západě České republiky a jeho rozloha činí 3 314 km². Kraj tvoří tři okresy a žije v něm 295 686 obyvatel. Jeho sídlem je město Karlovy Vary. Významným ekonomickým odvětvím je těžba hnědého uhlí a kaolinu, díky němuž má bohatou tradici keramický průmysl. Tento kraj je proslulý zejména lázeňstvím, nachází se zde lázně Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně a Jáchymov. Cestovní ruch tedy tvoří další významné odvětví tohoto kraje. Působí zde ekonomická a strojní fakulta Západočeské univerzity v Plzni a dále fakulta životního prostředí a provozně ekonomická fakulta České zemědělské univerzity v Praze.³⁰

Průměrná měsíční hrubá mzda je 25 583 Kč a podíl nezaměstnaných osob v kraji je 3,2 %. Dle CZÚ bylo v tomto kraji dokončeno 375 nových bytů.³¹

³⁰ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Karlovarský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/karlovarsky-kraj.html>

³¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

V Karlovarském kraji se nabízelo jak k prodeji, tak i k pronájmu nejvíce bytů o dispozici 2+kk, viz tabulka Tab. 3.5. Průměrná cena bytů k prodeji se pohybovala kolem 22 276 Kč/m². Pronájem bytů byl nabízen za cenu 181 Kč/m². 82 % nabízených domů tvořily dle analýzy rodinné domy, 18,3 % chat. Průměrná cena nabízených domů činila 15 470 Kč/m² podlahové plochy. Stavební pozemky se prodávaly za cenu 550 Kč/m² a zemědělské s průměrnou cenou 179 Kč/m². Garáže se v tomto kraji prodávaly za průměrnou cenu 7034 Kč/m². Z analýzy dále vyplývá, že pronájem kancelářských prostor je nejdražší právě v Karlovarském kraji, a to za průměrnou cenu 363 Kč/m².

Tab. 3.5 Zjištěné údaje o nemovitostech v Karlovarském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	10,1	35,7	Byty	22 276 Kč
2+kk	49,7	55,5	Domy	15 470 Kč
3+kk	12,0	8,8	Stavební pozemky	550 Kč
4+kk	28,2	0,0	Zemědělské pozemky	179 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Garáže	7 034 Kč
Rodinné domy	81,7		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Chaty	18,3		Byty	181 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej		Kancelářské prostory	363 Kč
Zemědělské pozemky	2,9			
Stavební pozemky	97,1			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

3.6. Ústecký kraj

Ústecký kraj leží na severozápadě Čech s rozlohou 5 335 km² a 821 080 obyvatel. Území kraje je tvořeno sedmi okresy se sídlem ve městě Ústí nad Labem. Vzhledem k vydatným ložiskům hnědého uhlí, tvoří těžký průmysl významné odvětví tohoto kraje. Mezi další odvětví patří chemický, papírenský, keramický průmysl a průmysl stavebních hmot. Bohatá průmyslová činnost má za následek nepříznivý dopad na kvalitu životního prostředí a emisní situaci v kraji. Ústeckým krajem protéká řeka Labe, která je důležitou tepnou lodní dopravy spojující Českou republiku se Severním mořem. V kraji se nachází dvě vysoké školy a 19 nemocnic.³²

Podíl nezaměstnaných osob v Ústeckém kraji činí 5,2 %. Průměrná měsíční hrubá mzda v tomto kraji je 27 085 Kč.³³

³² OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Ústecký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/ustecky-kraj.html>

³³ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSÚ [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Ceny prodávaných nemovitostí v Ústeckém kraji jsou nejnižší ze všech krajů České republiky, což je spojeno s vysokou nezaměstnaností a s ní související neatraktivitou bydlení v této lokalitě. Průměrná cena prodávaného bytu je dle analýzy 13 493 Kč/m², viz tabulka Tab. 3.6. Nejčastěji prodávané byty jsou o dispozici 2+kk. I v pronájmu se Ústecký kraj dostal na nejnižší cenu za m², a to v průměru 166 Kč. Domy se prodávaly za cenu cca 13 959 Kč/m² podlahové plochy.

Tab. 3.6 Zjištěné údaje o nemovitostech v Ústeckém kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	28,6	46,7	Byty	13 493 Kč
2+kk	39,4	41,5	Domy	13 959 Kč
3+kk	22,9	9,1	Stavební pozemky	741 Kč
4+kk	9,1	2,7	Zemědělské pozemky	68 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	74,5		Byty	166 Kč
Chaty	25,5		Kancelářské prostory	225 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	12,8			
Stavební pozemky	87,2			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Cena stavebních pozemků byla v průměru 741 Kč/m² a 68 Kč/m² u zemědělských pozemků. Tento kraj je třetí nejdražší v oblasti pronájmu kancelářských prostor, průměrná cena nájmu byla 225 Kč/m². Po dobu získávání dat se v tomto kraji nabízely k prodeji garáže s průměrnou cenou 7074 Kč/m².

3.7. Liberecký kraj

Liberecký kraj leží na severu Čech a jeho rozloha je 3 163 km². Skládá se ze tří okresů s celkovým počtem obyvatel 441 300 a se sídlem ve městě Liberec. Mezi hlavní průmyslové odvětví v tomto kraji patří strojírenství, potravinářství a sklářství, nicméně dochází k ústupu těchto odvětví. Nejvíce výrobních odvětví je zastoupeno ve městě Liberci, například výroba automobilových komponentů či polygrafický průmysl. Tento kraj je bohatý na chráněné krajinné oblasti jako CHKO Kokořínsko, CHKO Lužické hory, CHKO České středohoří, CHKO jizerské hory, CHKO Český ráj a v neposlední řadě Krkonošský národní park.³⁴

³⁴ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Liberecký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/liberecky-kraj.html>

Vzhledem k ústupu průmyslového odvětví v tomto kraji, dochází k růstu nezaměstnanosti. Podíl nezaměstnaných osob je 3,6 %. Průměrná měsíční mzda v tomto kraji je 27 393 Kč.³⁵

Tab. 3.7 Zjištěné údaje o nemovitostech v Libereckém kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	11,4	45,5	Byty	29 201 Kč
2+kk	53,6	43,4	Domy	21 213 Kč
3+kk	35,0	7,8	Stavební pozemky	701 Kč
4+kk	0,0	3,4	Zemědělské pozemky	113 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	77,4		Byty	182 Kč
Chaty	22,6		Kancelářské prostory	125 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	12,2			
Stavební pozemky	87,8			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

V Libereckém kraji se dle analýzy nejčastěji prodávaly byty o dispozici 2+kk s průměrnou cenou 29 201 Kč/m², viz tabulka Tab. 3.7. K pronájmu se nejvíce nabízely byty o velikosti 1+kk s průměrnou cenou 182 Kč/m². Největší procento nabízených domů k prodeji tvořily opět rodinné domy a to celých 77,4 %. Chat nabízených k prodeji bylo 22,6 %. Průměrná cena prodeje domu činila 21 213 Kč/m². Během analýzy byly nabízeny k prodeji stavební pozemky za cenu cca 701 Kč/m² a zemědělské pozemky za průměrnou cenu 113 Kč/m². Garáže byly prodávány za průměrnou cenou 9908 Kč/m². Pronájem kancelářských prostor byl v Libereckém kraji nabízen za cenu cca 125 Kč/m².

³⁵ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSÚ [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

3.8. Královéhradecký kraj

Královéhradecký kraj se nachází v severní části Východočeského kraje. Jeho rozloha je 4759 km² a je tvořen pěti okresy se sídlem ve městě Hradec Králové. Žije zde 551 089 obyvatel, přičemž ekonomicky aktivní obyvatelé tvoří cca 64 %, což je nejméně ze všech krajů. Královéhradecký kraj vyniká jak v průmyslovém odvětví, které je soustředěno do velkých měst, tak i v zemědělství, a to zejména v oblasti Polabí. Ve zpracovatelském průmyslu je zaměstnáno cca 33 % osob, oproti zemědělství, kde pracuje pouze cca 4 % osob.³⁶

Vzhledem k výkonnému průmyslovému odvětví, tvoří podíl nezaměstnaných osob jen 2,5 %. Průměrná měsíční mzda v tomto kraji je 27 087 Kč.³⁷

Tab. 3.8 Zjištěné údaje o nemovitostech v Královéhradeckém kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	18,7	37,3	Byty	38 367 Kč
2+kk	40,6	42,9	Domy	17 054 Kč
3+kk	33,3	9,6	Stavební pozemky	618 Kč
4+kk	7,5	10,2	Zemědělské pozemky	170 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	82,2		Byty	158 Kč
Chaty	17,8		Kancelářské prostory	182 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	12,5			
Stavební pozemky	87,5			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Z tabulky Tab. 3.8 vyplývá, že nejčastěji nabízenou velikostí bytů v Královéhradeckém kraji jak k prodeji, tak i k pronájmu, byly byty 2+kk. Průměrná cena prodávaných bytů činila 38 367 Kč/m², pronajímané byty byly nabízeny za cenu cca 158 Kč/m² za měsíc. Stavební pozemky byly nabízeny s průměrnou cenou 618 Kč/m² a zemědělské za průměrnou cenu 170 Kč/m². Domy se v tomto kraji nabízely k prodeji za průměrnou cenu 17 054 Kč/m², přičemž nejprodávanější byly opět rodinné domy, podíl nabízených rodinných domů k prodeji činil 82,2 %. Kancelářské prostory se nabízely k pronájmu za cenu 182 Kč/m², garáže se prodávaly za průměrnou cenu 10 223 Kč/m².

³⁶ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Královéhradecký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/kralovehradecky-kraj.html>

³⁷ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

3.9. Pardubický kraj

Pardubický kraj leží ve východní části Čech a je pátým nejmenším krajem ČR, s rozlohou 4 519 km². Je tvořen čtyřmi okresy se sídlem v Pardubicích a žije v něm 518 337 obyvatel, což představuje cca 5 % z celkového počtu obyvatel ČR.

K rozvoji pardubického kraje také přispívá výhodná poloha z hlediska dopravního spojení, územím kraje prochází 540 km železničních tratí. Dále se zde nachází Univerzita Pardubice, 8 nemocnic a 2 léčebny pro dlouhodobě nemocné.³⁸

V předchozích letech docházelo k nepříznivému ekonomickému vývoji v důsledku útlumu bytové výstavby v letech 2012–2015. V roce 2016 však došlo k rozvoji v této oblasti výstavbou nových bytů. V roce 2018 bylo dokončeno 1136 nových bytů. Podíl nezaměstnanosti v Pardubickém kraji je 2,5 %. Průměrná měsíční mzda je 26 584 Kč.³⁹

Tab. 3.9 Zjištěné údaje o nemovitostech v Pardubickém kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	17,8	11,7	Byty	29 715 Kč
2+kk	29,2	61,9	Domy	19 607 Kč
3+kk	46,0	19,4	Stavební pozemky	596 Kč
4+kk	7,0	7,1	Zemědělské pozemky	66 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Garáže	7 284 Kč
Rodinné domy	78,2		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Chaty	21,8		Byty	159 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej		Kancelářské prostory	147 Kč
Zemědělské pozemky	17,8			
Stavební pozemky	82,2			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

V Pardubickém kraji se dle tabulky Tab. 3.9 nabízely k prodeji nejčastěji byty o velikosti 3+kk za průměrnou cenu 29 715 Kč/m². Pronájem bytů byl nejvíce nabízen pro byty o velikosti 2+kk s průměrnou cenou 159 Kč/m².

³⁸ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Pardubický kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/pardubicky-kraj.html>

³⁹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Domy se prodávaly za průměrnou cenu 19 607 Kč/m² podlahové plochy. Stavební pozemky se prodávaly za průměrnou cenu 596 Kč/m² a zemědělské za cenu cca 66 Kč/m². Pronájem kancelářských prostor byl nabízen v průměru za 147 Kč/m². Poslední částí analýzy byl prodej garáží, které se v tomto kraji nabízely v průměru za 7 284 Kč/m².

3.10. Vysočina

Kraj vysočina leží v centru České Republiky s rozlohou 6 796 km². Je tvořen pěti okresy se sídlem ve městě Jihlava. Nachází se zde Českomoravská vrchovina a vzhledem k zdravým lesům je tento kraj atraktivní nízkým znečištěním ovzduší. Mezi nejvýznamnější odvětví v tomto kraji patří zemědělství, které se zaměřuje na kombinaci rostlinné a živočišné výroby, a dále průmyslové odvětví jako je strojírenský, kovodělný, dřevozpracující a potravinářský průmysl. Žije zde 508 916 obyvatel, což mezi kraji představuje třetí nejnižší lidnatost. Působí zde Vysoká škola polytechnická v Jihlavě a 6 nemocnic.⁴⁰

Ekonomická výkonnost kraje zaostává za celorepublikovým průměrem, proto je podíl nezaměstnaných osob 3,4 %. Průměrná měsíční hrubá mzda činí 26 944 Kč.⁴¹

Tab. 3.10 Zjištěné údaje o nemovitostech v kraji Vysočina

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	19,8	0,0	Byty	24 152 Kč
2+kk	14,5	0,0	Domy	16 527 Kč
3+kk	39,7	0,0	Stavební pozemky	704 Kč
4+kk	26,0	0,0	Zemědělské pozemky	59 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	76,8		Byty	128 Kč
Chaty	23,2		Kancelářské prostory	182 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	20,7			
Stavební pozemky	79,3			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

⁴⁰ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Kraj Vysočina* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/kraj-vysocina.html>

⁴¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

V kraji Vysočina se nabízelo k prodeji nejvíce bytů o dispozici 3+kk, viz tabulka Tab. 3.10. Průměrná cena bytů k prodeji byla 24 152 Kč/m². 76,8 % nabízených domů tvořily rodinné domy, 23,2 % chaty. Průměrná cena nabízených domů činila 16 527 Kč/m² podlahové plochy. Ceny stavebních pozemků byly v průměru 704 Kč/m² a zemědělské pozemky se nabízely k prodeji za 59 Kč/m². Garáže se v tomto kraji prodávaly za průměrnou cenu 8571 Kč/m². Z analýzy dále vyplývá, že pronájem kancelářských prostor byl nabízen za průměrnou cenu 182 Kč/m².

3.11. Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj je tvořen sedmi okresy se sídlem ve městě Brno. Jeho rozloha činí 7 196 km² a žije v něm 1 183 207 obyvatel. Jde o region s významným ekonomickým potenciálem, kde nejvyšší zastoupení mají stále se rozvíjející služby, dále průmysl, stavebnictví a v neposlední řadě zemědělství. Podnebí kraje patří k nejteplejším v České republice, téměř 60 % plochy kraje tvoří zemědělská půda. Sídelní město Brno představuje významný dopravní uzel v případě silniční, dálniční a železniční dopravy. Ve městě se nachází mezinárodní letiště a několik vysokých škol, například Janáčkova akademie múzických umění.⁴²

V Jihomoravském kraji je průměrná měsíční mzda 28 549 Kč. Podíl nezaměstnaných je 4,3 %.⁴³

Tab. 3.11 Zjištěné údaje o nemovitostech v Jihomoravském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	14,0	13,8	Byty	50 993 Kč
2+kk	42,1	43,1	Domy	24 431 Kč
3+kk	27,4	42,0	Stavební pozemky	1 197 Kč
4+kk	16,6	1,0	Zemědělské pozemky	215 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Garáže	21 032 Kč
Rodinné domy	83,1		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Chaty	16,9			
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej		Byty	215 Kč
Zemědělské pozemky	52,3		Kancelářské prostory	187 Kč
Stavební pozemky	47,7			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

⁴² OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Jihomoravský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/jihomoravsky-kraj.html>

⁴³ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o krajích* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Z analýzy vyplývá, že nejčastěji nabízené byty jak k prodeji, tak i k pronájmu, jsou o velikosti 2+kk, viz tabulka Tab. 3.11. Byty k prodeji byly v průměru nabízeny za cenu 50 993 Kč/m² a k pronájmu za cenu 215 Kč/m². 83,1 % nabídek domů tvořily rodinné domy, 16,9 % chaty. Průměrná cena za prodej domu činila 24 431 Kč/m². Cena stavebních pozemků byla v průměru 1 197 Kč/m², zemědělské pozemky byly prodávány v průměru za 215 Kč/m². Vyšší cena zemědělských pozemků je dána kvalitou půdy, již se Jihomoravský kraj vyznačuje. Kancelářské prostory se v tomto kraji pronajímaly v průměru za 187 Kč/m². Garáže se prodávaly za cca 21 032 Kč/m², což byla druhá nejvyšší průměrná prodejní cena ze všech krajů České republiky.

3.12. Olomoucký kraj

Olomoucký kraj je tvořen čtyřmi okresy se sídlem ve městě Olomouc. Jeho rozloha činí 5 267 km² a žije v něm 633 178 obyvatel. Mezi nejrozšířenější odvětví v tomto kraji patří průmysl na rozdíl od zemědělství, které se i přes rozsáhlé plochy půdy neustále snižuje. V kraji se nachází 9 nemocničních zařízení, Univerzita Palackého v Olomouci a několik lázeňských zařízení. Jde o region s rozvinutým průmyslem i službami. Jižní část okresu je stabilní a dostatečně rozmanitá, oproti severní části, která je poznamenána druhou světovou válkou, proto tento kraj patří k ekonomicky slabším regionům. Města Olomouc a Přerov patří k významným železničním uzlům. Díky realizacím dlouhodobých strategických plánů se ekonomická situace v Olomouckém kraji postupně zlepšuje a vzestupná tendence má pokračovat i v následujících letech.⁴⁴

Vzhledem k horší ekonomické stabilitě severní části kraje, patří Olomoucký kraj podílem nezaměstnaných osob, ke krajům s vyšší nezaměstnaností. Podíl nezaměstnaných činí 4,0 %. Průměrná měsíční hrubá mzda v Olomouckém kraji je 26 372 Kč.⁴⁵

⁴⁴ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Olomoucký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/olomoucky-kraj.html>

⁴⁵ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o krajích* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

K prodeji bylo v Olomouckém kraji nabízeno nejvíce bytů o velikosti 3+kk, nejméně o velikosti 4+kk, viz tabulka Tab. 3.12. Průměrná cena za prodej bytu byla během analýzy 28 310 Kč/m². K pronájmu bylo nabízeno nejvíce bytů o velikosti 2+kk a to 56,0 % ze všech nabízených bytů. Průměrná cena za pronájem na měsíc činila 141 Kč/m². Domy se v tomto kraji prodávaly v průměru za cenu 14 377 Kč/m² podlahové plochy a největší podíl prodávaných domů tvořily rodinné domy.

Tab. 3.12 Zjištěné údaje o nemovitostech v Olomouckém kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	30,5	22,6	Byty	28 310 Kč
2+kk	24,1	56,0	Domy	14 377 Kč
3+kk	41,3	21,4	Stavební pozemky	718 Kč
4+kk	4,2	0,0	Zemědělské pozemky	175 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	80,5		Byty	141 Kč
Chaty	19,5		Kancelářské prostory	125 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	20,4			
Stavební pozemky	79,6			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Cena stavebních pozemků se během analýzy pohybovala v průměru za 718 Kč/m² a cena zemědělských pozemků na 175 Kč/m². Olomoucký kraj nabízí pronájem kancelářských prostor za nejvýhodnější cenu ze všech krajů. Cena pronájmu vycházela v průměru na 125 Kč/m². Garáže se prodávaly v průměru za 10 541 Kč/m².

3.13. Zlínský kraj

Zlínský kraj se nachází ve východní až jihovýchodní části České republiky a je tvořen třemi okresy se sídelním místem ve městě Zlín. Rozloha kraje je tvořena 3 963 km² a žije v něm 583 056 obyvatel. Ekonomicky patří tento kraj k zaostalejším, nekvalitní půda vytváří nevhodné podmínky pro rozvoj zemědělského průmyslu. Průmyslové odvětví je zastoupeno především zpracovatelským průmyslem, a to zejména v kovodělném a dřevozpracujícím odvětví. V kraji mají sídlo dvě vysoké školy a 10 nemocničních zařízení.⁴⁶

⁴⁶ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Zlínský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/zlinsky-kraj.html>

Vzhledem k méně rozvinuté ekonomické situaci v tomto kraji, tvoří podíl nezaměstnaných 3,1 %. Průměrná měsíční hrubá mzda ve Zlínském kraji činí 26 063 Kč.⁴⁷

Z tabulky Tab. 3.13 vyplývá, že v průběhu analýzy bylo nabízeno k pronájmu 42,1 % bytů o velikosti 4+kk, nejméně pak bylo nabízeno bytů o velikosti 2+kk. Průměrná cena pronájmu byla 178 Kč/m². K prodeji bylo nabízeno nejvíce bytů o velikosti 2+kk a 3+kk, průměrná cena byla 30 666 Kč/m². V tomto kraji bylo nabízeno v průběhu shromažďování dat 78,8 % rodinných domů s prodejní cenou 17 113 Kč/m².

Tab. 3.13 Zjištěné údaje o nemovitostech ve Zlínském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	21,8	28,1	Byty	30 666 Kč
2+kk	34,7	0,0	Domy	17 113 Kč
3+kk	34,5	29,8	Stavební pozemky	786 Kč
4+kk	9,0	42,1	Zemědělské pozemky	102 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	78,8		Byty	178 Kč
Chaty	21,2		Kancelářské prostory	130 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	24,1			
Stavební pozemky	75,9			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Stavební pozemky byly prodávány s průměrnou cenou 786 Kč/m² a zemědělské pozemky za průměrnou cenu 102 Kč/m². Zlínský kraj patří k levnějším, co se pronájmu kancelářských prostor týká. Kancelář se pronajímala v průměru za 130 Kč/m². Prodejní cena garáží byla v průběhu analýzy stanovena na 10 740 Kč/m².

3.14. Moravskoslezský kraj

Moravskoslezský kraj se nachází na severovýchodě České republiky a je tvořen šesti okresy se sídelním místem ve městě Ostrava. Rozloha kraje činí 5 427 km² a na jeho území žije 1 205 886 obyvatel. Zemědělská půda tvoří více než polovinu kraje, vyskytují se zde bohaté zásoby nerostných surovin, jako černé uhlí, ložiska zemního plynu, vápenec, žula, mramor a další.

⁴⁷ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

Vzhledem k rozšířenému průmyslovému odvětví a důlní činnosti se řadí tento kraj k nejznečištěnějším s důlními poklesy a se značně znečištěným ovzduším. Mezi další odvětví, které jsou zastoupeny v tomto kraji, patří odvětví výroby a rozvodu elektřiny, plynu a vody, výroba dopravních prostředků a chemický průmysl. Dosažitelnost regionu je zabezpečena prostřednictvím dvou významných železničních tahů a mezinárodního letiště v Mošnově. Nachází se zde 4 vysoké školy a 19 nemocničních zařízení.⁴⁸

Vzhledem k neatraktivitě prostředí v Moravskoslezském kraji, které je způsobeno vysokým znečištěním životního prostředí, tvoří podíl nezaměstnaných osob 5,4 %. Průměrná měsíční mzda činí 26 735 Kč.⁴⁹

Tab. 3.14 Zjištěné údaje o nemovitostech v Moravskoslezském kraji

Podíl nabídky bytů v %	Prodej	Pronájem	Průměrné ceny nemovitostí na prodej (Kč/m ²)	
1+kk	32,2	39,3	Byty	20 592 Kč
2+kk	33,4	46,6	Domy	18 616 Kč
3+kk	23,5	12,9	Stavební pozemky	678 Kč
4+kk	10,9	1,2	Zemědělské pozemky	169 Kč
Podíl nabídky domů v %	Prodej		Průměrná cena pronájmu za měsíc (Kč/m ²)	
Rodinné domy	80,6		Byty	159 Kč
Chaty	19,4		Kancelářské prostory	170 Kč
Podíl nabídky pozemků v %	Prodej			
Zemědělské pozemky	6,4			
Stavební pozemky	93,6			

Zdroj: Server M&M Reality - vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Nejvíce nabízená velikost bytů k prodeji byla v Moravskoslezském kraji velikost 1+kk a 2+kk, viz tabulka Tab. 3.14. Průměrná cena, za kterou byly byty v průběhu analýzy nabízeny, byla 20 592 Kč/m². Pronájem bytů byl nabízen za cenu 159 Kč/m², nejvíce bylo nabízeno bytů o velikosti 2+kk a to celkem 46,6 % z celkové nabídky pronajímaných bytů. Domy se v této lokalitě prodávaly za cenu 18 616 Kč/m² v průměru. Průměrná cena stavebních pozemků činila 678 Kč/m², zemědělské pozemky byly nabízeny za průměrnou cenu 169 Kč/m². Moravskoslezský kraj nabízel nejvíce inzerátů k prodeji garáží, průměrná cena garáže na m² vycházela na 5 163 Kč. Kancelářské prostory se pronajímaly v průměru za 170 Kč/m².

⁴⁸ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Moravskoslezský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/moravskoslezsky-kraj.html>

⁴⁹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

4. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ A ZHODNOCENÍ

V praktické části bakalářské práce se zaměřím na porovnání výsledků sbíraných dat mezi jednotlivými kraji. Provedu analýzu cen prodávaných bytů, domů, zemědělských a stavebních pozemků nebo garáží a dále analýzu cen pronájmu kancelářských prostor a bytů v jednotlivých krajích. Pro každou oblast této kapitoly vypočítám pomocí korelační analýzy sílu závislosti zkoumaných údajů s vybranými makroekonomickými ukazateli. Síla závislosti zkoumaných údajů je stanovena pomocí korelačního koeficientu. Korelační koeficient může mít hodnotu od -1 do 1. Pro hodnocení těsnosti se používá orientační stupnice, kde korelační koeficient od 0 do 0,3 představuje slabou závislost, od 0,3 do 0,8 střední závislost a od 0,8 do 1,0 silnou závislost. Koeficient determinace R^2 vynásobený 100 určuje procento závislosti proměnných.⁵⁰

4.1. Analýza cen bytů k pronájmu a prodeji

Jednou ze zjišťovaných oblastí v analýze, byl prodej a pronájem bytů o dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Nejdříve se zaměřím na prodej bytů.

Tab. 4.1. Průměrná cena prodávaných bytů a podíl jednotlivých dispozic

Kraj	Prodej bytů - průměr v %				Cena v Kč	Průměrná hrubá mzda v Kč	Podíl nezaměstnaných v %
	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk			
Praha	21,64	41,94	24,76	11,66	78 041	37 288	2,15
Jihomoravský	13,99	42,08	27,35	16,59	50 993	28 549	4,31
Středočeský	8,71	47,85	35,57	7,87	40 291	29 917	2,94
Královéhradecký	18,73	40,56	33,25	7,45	38 367	27 087	2,49
Plzeňský	11,66	48,73	31,00	8,61	36 163	28 676	2,31
Zlínský	21,84	34,68	34,46	9,03	30 666	26 063	3,09
Pardubický	17,84	29,20	45,99	6,96	29 715	26 584	2,54
Liberecký	11,43	53,57	35,00	0,00	29 201	27 393	3,58
Olomoucký	30,50	24,06	41,27	4,17	28 310	26 372	4,00
Jihočeský	31,41	31,35	25,69	11,55	27 980	26 514	2,83
Vysočina	19,81	14,46	39,71	26,02	24 152	26 944	3,35
Karlovarský	10,07	49,68	12,01	28,24	22 276	25 583	3,24
Moravskoslezský	32,21	33,40	23,51	10,88	20 592	26 735	5,36
Ústecký	28,63	39,41	22,89	9,07	13 493	27 085	5,22

Zdroj: Server M&M Reality a ČSÚ – vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

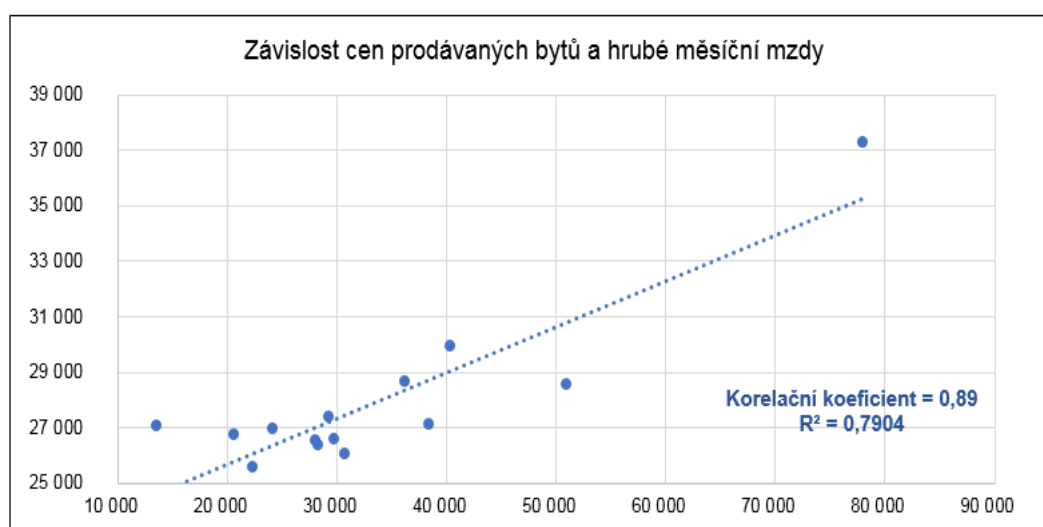
⁵⁰ KŘÁPEK, Milan. *Statistika I. Distanční studijní opora*. SVŠE Znojmo, 2013, ISBN 978-80-87314-40-1.

Nejvíce nabízená dispozice v jednotlivých krajích byly byty 2+kk, viz tabulka Tab. 4.1, nejčastěji nabízené velikosti bytů jsou zobrazeny zelenou barvou, a naopak nejméně nabízené dispozice bytů jsou barvou červenou. Z tabulky vyplývá, že nejméně žádanou dispozicí ve většině krajích, jsou byty o velikosti 4+kk.

Nejdražší byty k prodeji byly během analýzy nabízeny v kraji Praha, a to za průměrnou cenu 78 041 Kč/m². Praha je nejvíce ekonomicky vyspělý kraj s širokou nabídkou zaměstnání a z tohoto důvodu i nejmenším podílem nezaměstnaných osob 2,15 %. Průměrná hrubá měsíční mzda v Praze činí 37 288 Kč. Protože je tento kraj velmi ekonomicky atraktivní, je i cena nabízených bytů k prodeji vysoká. Naopak nejlevnější bydlení lze pořídit v Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském kraji, což lze přisuzovat špatnému životnímu prostředí, které je zničeno v minulosti významným průmyslovým odvětvím. V těchto krajích je vysoký podíl nezaměstnaných osob, dokonce Moravskoslezský kraj má nejvyšší podíl nezaměstnaných ze všech krajů České republiky a to 5,36 %. Nejnižší hrubá mzda je ve srovnání se zbývajících kraji v Karlovarském kraji, což snižuje i ceny prodáváných bytů. Lidé nemají peníze kupovat nové byty, proto musí jít ceny bytů dolů, aby byla nasycena jak nabídka, tak i poptávka po nich.

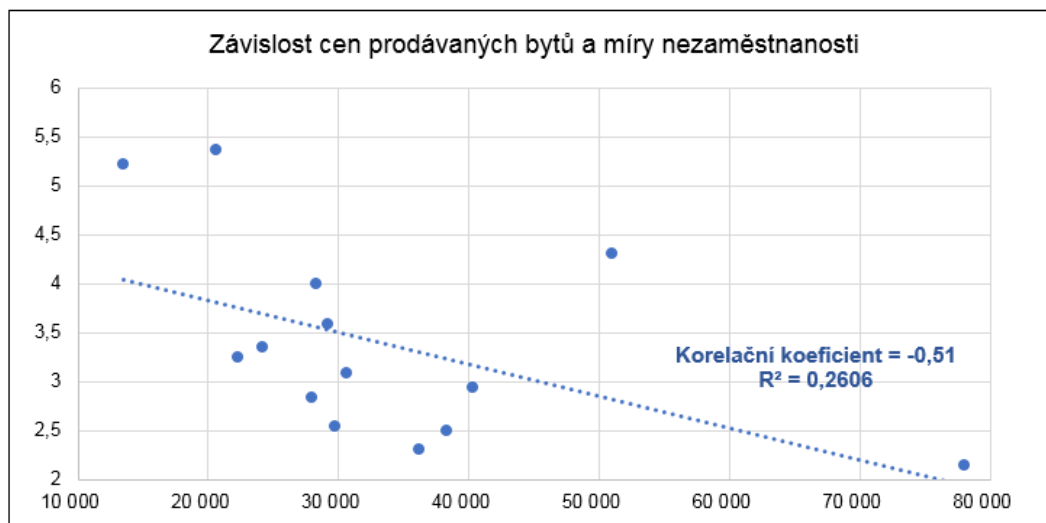
Pomocí korelační analýzy jsem zjistila, že větší vliv na vyvíjení cen prodáváných bytů mají měsíční hrubé mzdy, kde korelační koeficient vychází 0,89, viz Obr. 4.1, oproti míře nezaměstnanosti, kde je korelační koeficient -0,51, viz Obr. 4.2.

Obr. 4.1. Korelační analýza cen prodáváných bytů a hrubé měsíční mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.2. Korelační analýza cen prodávaných bytů a míry nezaměstnanosti



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Stejně tak, jako v oblasti prodeje bytů, tak i u pronájmů bytů, byly během analýzy nejdražší byty k pronájmu nabízeny v Praze, a to za průměrnou cenu 315 Kč/m² za měsíc, viz Tab. 4.2.

Tab. 4.2. Průměrná cena pronajímaných bytů a jejich podíl dle dispozic

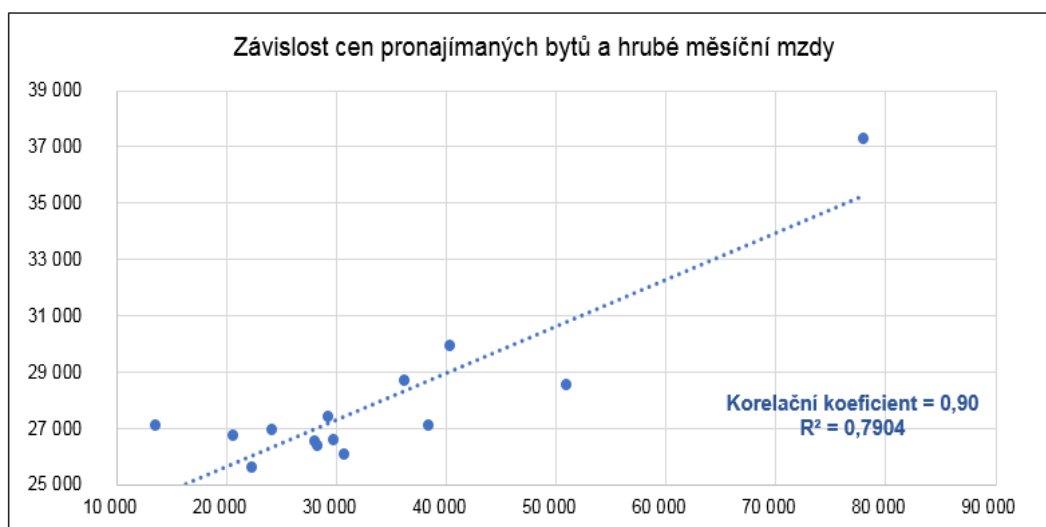
Kraj	Pronájem bytů - průměr v %				Cena v Kč	Průměrná hrubá mzda v Kč	Podíl nezaměstnaných v %
	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk			
Praha	24,65	53,55	15,81	5,98	315	37 288	2,15
Jihomoravský	13,82	43,14	42,02	1,02	215	28 549	4,31
Plzeňský	53,49	32,57	8,12	5,82	208	28 676	2,31
Středočeský	35,75	29,80	26,04	8,41	204	29 917	2,94
Liberecký	45,45	43,38	7,79	3,37	182	27 393	3,58
Karlovarský	35,65	55,54	8,81	0,00	181	25 583	3,24
Jihočeský	35,57	33,38	29,61	1,43	180	26 514	2,83
Zlínský	28,10	0,00	29,76	42,14	178	26 063	3,09
Ústecký	46,70	41,47	9,14	2,69	166	27 085	5,22
Moravskoslezský	39,34	46,56	12,93	1,17	159	26 735	5,36
Pardubický	11,66	61,86	19,43	7,05	159	26 584	2,54
Královéhradecký	37,34	42,86	9,60	10,20	158	27 087	2,49
Olomoucký	22,62	55,95	21,43	0,00	141	26 372	4,00
Vysočina	0,00	0,00	0,00	0,00	128	26 944	3,35

Zdroj: Server M&M Reality a ČSÚ – vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Nejlevnější byty k pronájmu byly nabízeny v Olomouckém kraji a kraji Vysočina. V Olomouckém kraji byla průměrná cena pronájmu za měsíc 141 Kč/m² a na Vysočině 128 Kč/m². Opět se jedná o kraje, kde je poměrně vysoká nezaměstnanost, až na kraj Jihočeský, který má podíl nezaměstnanosti 2,83 % viz tabulka Tab. 4.2.

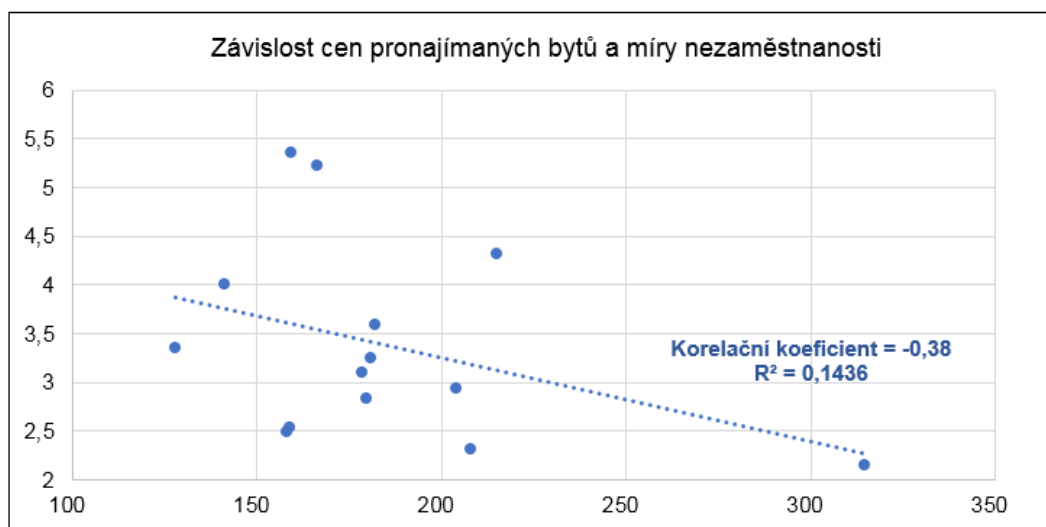
U pronajímaných bytů má opět větší vliv na stanovení cen za pronájem výše hrubé měsíční mzdy, protože korelační koeficient vychází 0,9, viz Obr. 4.3. Naopak míra nezaměstnanosti nemá vliv na vývoji cen za pronájem, viz Obr. 4.4., v tomto případě byl vypočten korelační koeficient -0,38.

Obr. 4.3. Korelační analýza cen pronajímaných bytů a hrubé měsíční mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.4. Korelační analýza cen pronajímaných bytů a míry nezaměstnanosti



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

4.2. Analýza domů k prodeji

Analýza prodeje domů je zaměřena na podíl prodeje rodinných domů, chat a chalup a stanovení průměrné ceny prodeje domu na m² podlahové plochy. Nejčastěji nabízené jsou samozřejmě rodinné domy, přičemž podíl chat a chalup se dle krajů liší. Jedním z faktorů, které mají vliv na prodejnost chat a chalup v jednotlivých krajích, je stav životního prostředí a přírody v dané oblasti. Kraj Praha je ekonomický region s malým množstvím míst vhodných k rekreaci, proto byla nabídka chat a chalup nejmenší ze všech krajů. Naopak v Jihočeském kraji byl podíl chat a chalup největší, viz Tab. 4.3.

Tab. 4.3. Průměrná cena prodávaných domů a jejich podíl

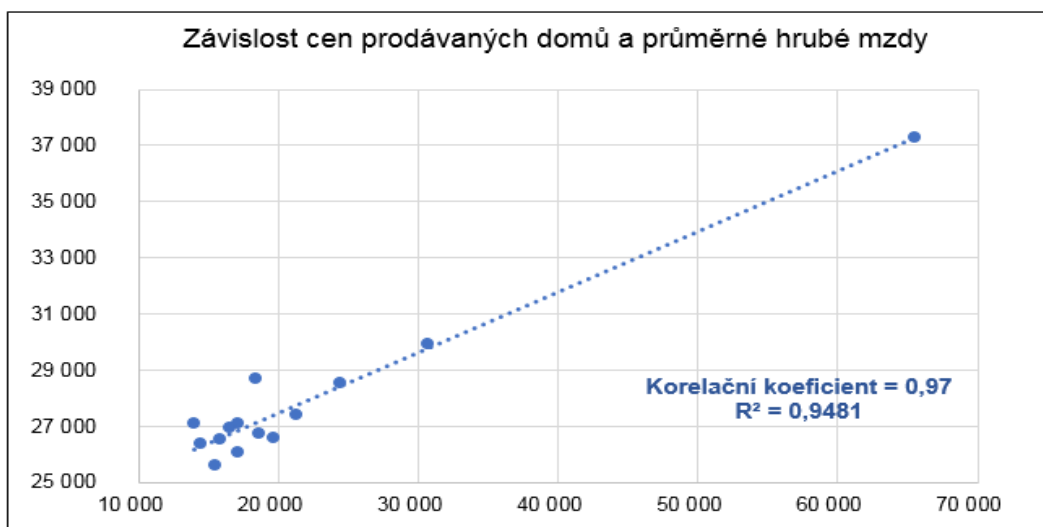
Kraj	Podíl prodeje domů a chat, chalup v %		Cena v Kč	Průměrná hrubá mzda v Kč	Podíl nezaměstnaných v %
	RD	Chaty a chalupy			
Praha	85,73	14,3	65 569	37 288	2,15
Středočeský	79,53	20,5	30 679	29 917	2,94
Jihočeský	72,42	27,6	15 805	26 514	2,83
Plzeňský	74,59	25,4	18 405	28 676	2,31
Karlovarský	81,66	18,3	15 470	25 583	3,24
Ústecký	74,47	25,5	13 959	27 085	5,22
Liberecký	77,41	22,6	21 213	27 393	3,58
Královéhradecký	82,16	17,8	17 054	27 087	2,49
Pardubický	78,18	21,8	19 607	26 584	2,54
Vysočina	76,77	23,2	16 527	26 944	3,35
Jihomoravský	83,10	16,9	24 431	28 549	4,31
Olomoucký	80,46	19,5	14 377	26 372	4,00
Zlínský	78,80	21,2	17 113	26 063	3,09
Moravskoslezský	80,56	19,4	18 616	26 735	5,36

Zdroj: Server M&M Reality a ČSÚ – vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

V tabulce Tab. 4.3. jsou uvedené průměrné ceny za m² podlahové plochy domů, které byly v období sbírání dat shromážděny. Z uvedených průměrných cen vyplývá, že nejdražší domy k prodeji byly nabízeny v kraji Praha, což je způsobeno vysokou ekonomickou úrovní tohoto kraje, dostatkem pracovních míst a tím i atraktivitou této oblasti. Průměrná cena nabízených domů k prodeji v Praze byla 65 569 Kč za m² podlahové plochy. Nejlevněji jsou nabízeny k prodeji domy v Ústeckém kraji, a to za průměrnou cenu 13 959 Kč za m² podlahové plochy a dále v Olomouckém a Karlovarském kraji.

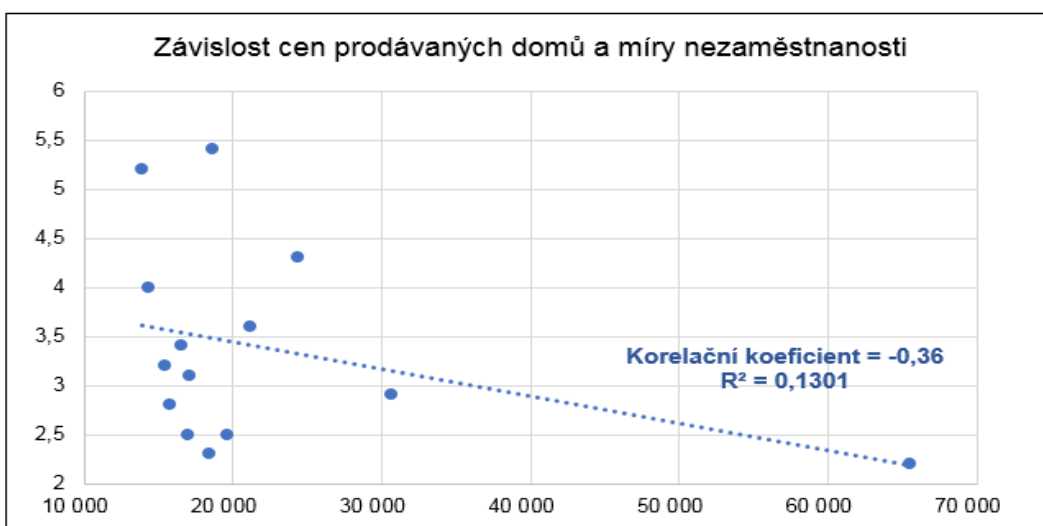
Pomocí korelační analýzy jsem zjistila, že na ceny domů má vliv výše hrubé mzdy, viz Obr. 4.5., kde korelační koeficient vychází 0,97. Naopak míra nezaměstnanosti nemá vliv na výši ceny prodáváných domů, protože korelační koeficient je -0,36, viz Obr. 4.6.

Obr. 4.5. Korelační analýza cen prodáváných domů a průměrné hrubé mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.6. Korelační analýza cen prodáváných domů a míry nezaměstnanosti



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

4.3. Analýza stavebních a zemědělských pozemků k prodeji

Další oblastí analýzy byl prodej stavebních a zemědělských pozemků v jednotlivých krajích a jejich průměrná cena. Největší podíl stavebních pozemků v nabídce serveru M&M reality byl v Moravskoslezském a Karlovarském kraji. Naopak nejméně nabízené byly stavební pozemky v Jihomoravském kraji, kde v jako jediném převyšovaly zemědělské pozemky. Jihomoravský kraj je charakteristický kvalitní půdou, která je vhodná pro zemědělskou činnost, proto je nabídka zemědělských pozemků tak vysoká.

Tab. 4.4. Průměrné ceny stavebních a zemědělských pozemků a jejich podíl

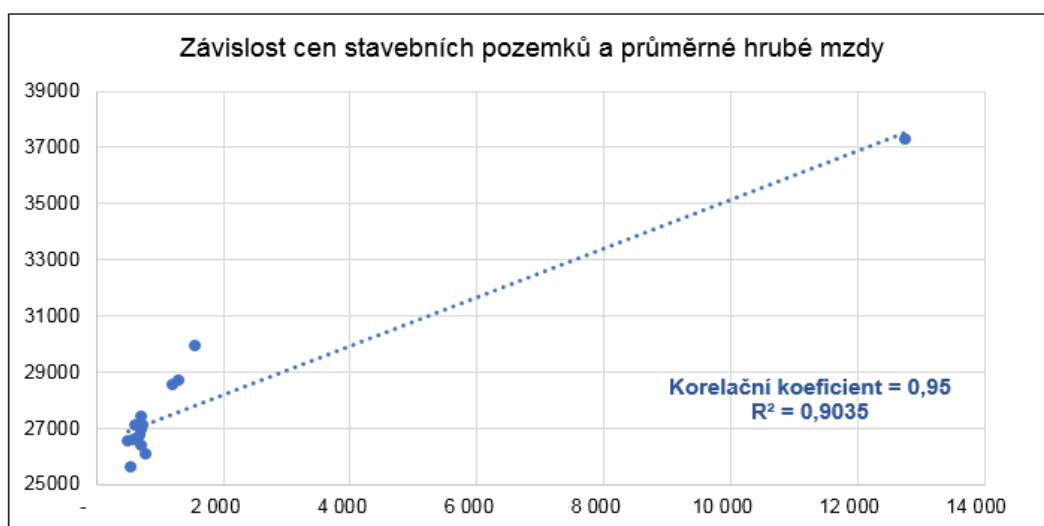
Kraj	Podíl nabízených pozemků k prodeji v %		Průměrná cena pozemků v Kč/m ²		Průměrná hrubá mzda v Kč	Podíl nezaměstnaných v %
	Stavební pozemky	Zemědělské pozemky	Stavební pozemky	Zemědělské pozemky		
Praha	70,99	29,01	12 757	1 072	37288	2,15
Středočeský	79,63	20,37	1 567	225	29917	2,94
Jihočeský	88,67	11,33	505	133	26514	2,83
Plzeňský	87,82	12,18	1 292	96	28676	2,31
Karlovarský	97,07	2,93	550	179	25583	3,24
Ústecký	87,19	12,81	741	68	27085	5,22
Liberecký	87,81	12,19	701	113	27393	3,58
Královéhradecký	87,47	12,53	618	170	27087	2,49
Pardubický	82,22	17,78	596	66	26584	2,54
Vysočina	79,33	20,67	704	59	26944	3,35
Jihomoravský	47,67	52,33	1 197	215	28549	4,31
Olomoucký	79,60	20,40	718	175	26372	4,00
Zlínský	75,94	24,06	786	102	26063	3,09
Moravskoslezský	93,60	6,40	678	169	26735	5,36

Zdroj: Server M&M Reality a ČSÚ – vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

V průběhu sbírání dat byly nejdražší stavební pozemky nabízeny k prodeji v kraji Praha, viz tabulka Tab 4.4., a to za průměrnou cenu 12 757 Kč/m². Tento kraj má omezené množství stavebních pozemků a je vysoce ekonomicky rozvinutý, proto jsou stavební pozemky prodávány za nejvyšší cenu. Mezi další kraje, kde byly stavební pozemky prodávány za nejdražší cenu patří Středočeský, Plzeňský a Jihomoravský kraj. Nejvíce stavebních pozemků bylo nabízeno v Moravskoslezském a Středočeském kraji. Nejmenší nabídka těchto pozemků byla v Praze, Vysočině a Jihomoravském kraji.

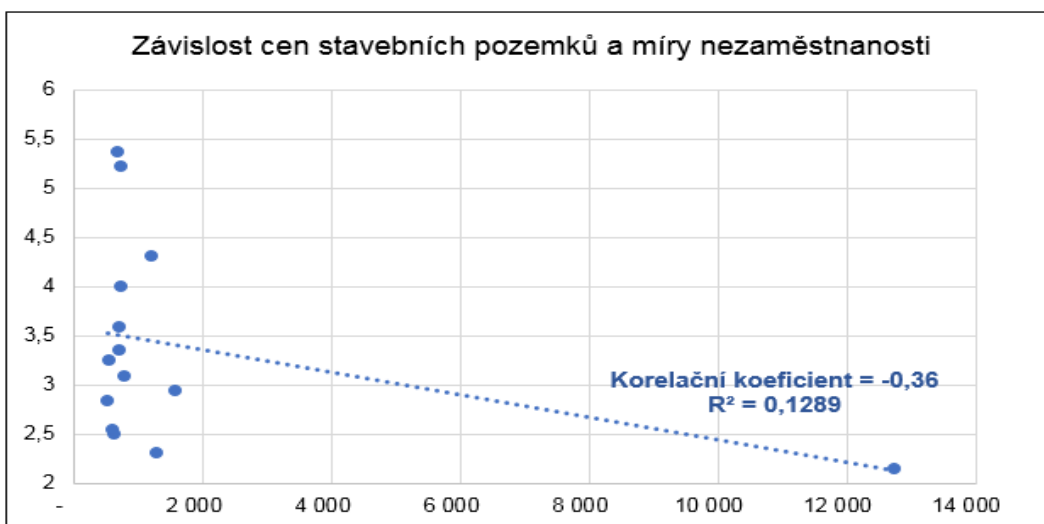
Největší vliv na výši cen prodávaných domů mají dle korelační analýzy hrubé měsíční mzdy, viz Obr. 4.7., kde korelační koeficient vyšel 0,95. Naopak žádný vliv na výši ceny, nemá míra nezaměstnanosti, což lze vidět na obrázku Obr. 4.8., kde vyšel korelační koeficient -0,36.

Obr. 4.7. Korelační analýza cen stavebních pozemků a průměrné hrubé mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.8. Korelační analýza cen stavebních pozemků a míry nezaměstnanosti

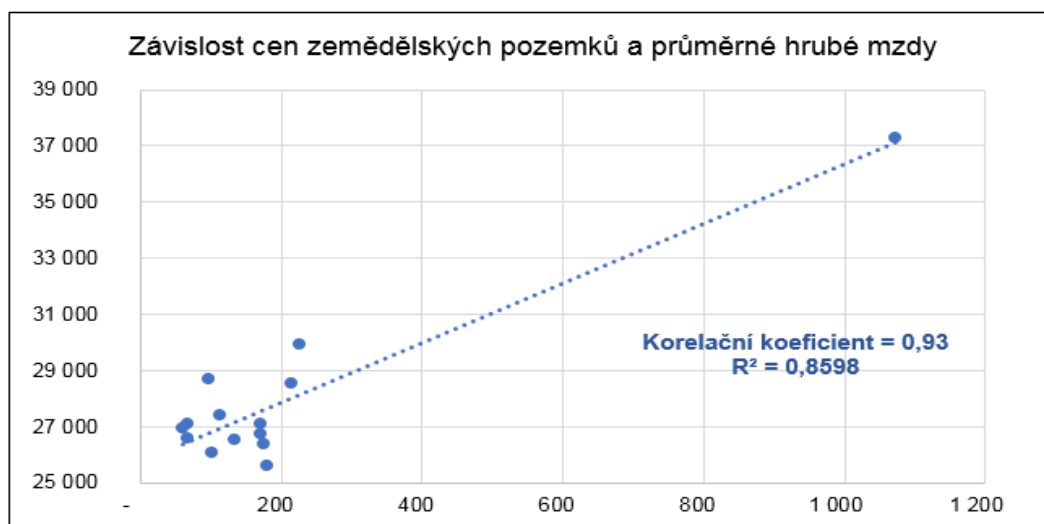


Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Zemědělské pozemky byly nejdraž nabízeny v kraji Praha za průměrnou cenu 1 072 Kč/m², Středočeském kraji za cenu 225 Kč/m² a Jihomoravském kraji za cenu 215 Kč/m². Nejlevnější zemědělské pozemky byly nabízeny v kraji Vysočina, a to za

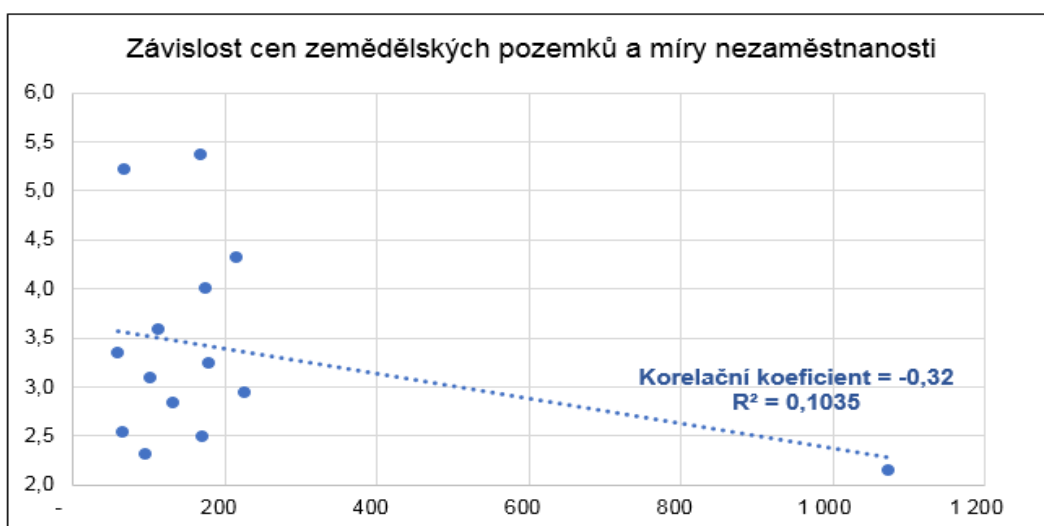
cenu 59 Kč/m². Nízká cena zemědělských pozemků je dána kvalitou půdy, jež se zrovna kraj Vysočina nevyznačuje. V kraji Praha je cena pozemků způsobena ekonomickým rozvojem tohoto kraje a omezeným množstvím zemědělské půdy. V průběhu analýzy bylo zaznamenáno nejvíce nabídek k prodeji ve Středočeském kraji a nejméně v Karlovarském, viz tabulka Tab. 4.4.

Obr. 4.9. Korelační analýza cen zemědělských pozemků a průměrné hrubé mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.10. Korelační analýza zemědělských pozemků a míry nezaměstnanosti



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Z korelační analýzy vyplývá, že na ceny zemědělských pozemků mají opět největší vliv průměrné hrubé mzdy, viz Obr. 4.9., kde korelační koeficient vyšel 0,93. Na

druhém obrázku Obr. 4.10. je vidět, že míra nezaměstnanosti opět nemá vliv na výši ceny prodávaných zemědělských pozemků, protože korelační koeficient vyšel -0,32.

4.4. Analýza komerčních prostorů

V oblasti prodeje a pronájmu komerčních prostor jsem si pro analýzu cen vybrala nejčastěji nabízené nemovitosti, a to pronájem kancelářských prostor a prodej garáží.

Tab. 4.5. Průměrné ceny pronájmu kancelářských prostor a prodeje garáží

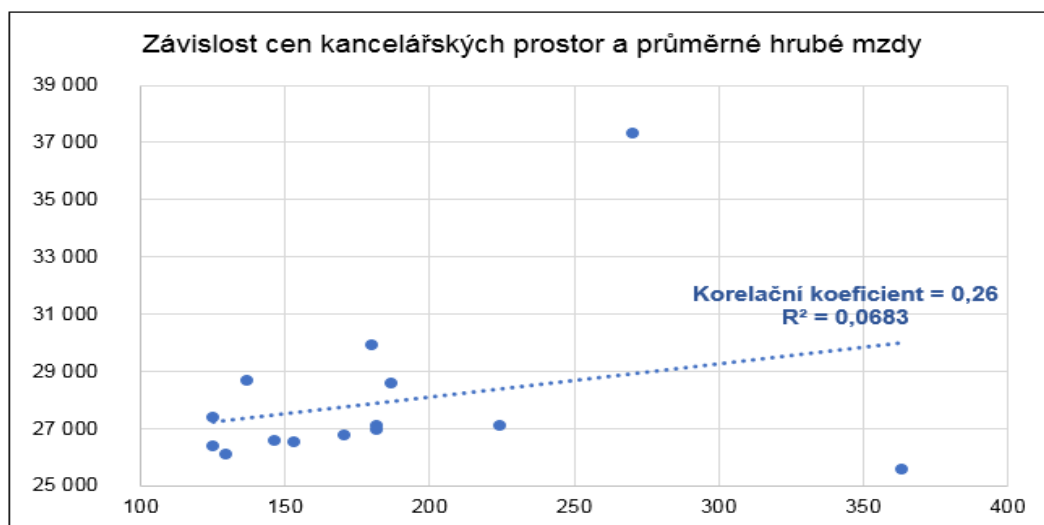
Kraj	Cena pronájmu kancelářských prostor (Kč/m ² /měsíc)	Cena garáží k prodeji v Kč/m ²	Průměrná hrubá mzda v Kč	Podíl nezaměstnaných v %
Praha	271	25 338	37 288	2,15
Středočeský	180	11 818	29 917	2,94
Jihočeský	153	12 328	26 514	2,83
Plzeňský	137	12 277	28 676	2,31
Karlovarský	363	7 034	25 583	3,24
Ústecký	225	7 074	27 085	5,22
Liberecký	125	9 908	27 393	3,58
Královéhradecký	182	10 223	27 087	2,49
Pardubický	147	7 284	26 584	2,54
Vysočina	182	8 571	26 944	3,35
Jihomoravský	187	21 032	28 549	4,31
Olomoucký	125	10 541	26 372	4,00
Zlínský	130	10 740	26 063	3,09
Moravskoslezský	170	5 163	26 735	5,36

Zdroj: Server M&M Reality a ČSÚ – vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Nejdříve se zaměřím na pronájem kancelářských prostor. Nejlevnější nabídky k pronájmu byly nabízeny v Olomouckém a Libereckém kraji, a to za průměrnou cenu 125 Kč/m² za měsíc. Naopak nejdražší kancelářské prostory byly pronajímány v Karlovarském a Ústeckém kraji a dále v kraji Praha. V Karlovarském kraji byla průměrná cena pronájmu kancelářských prostor za měsíc 363 Kč/m², v Ústeckém kraji 225 Kč/m² a v kraji Praha za 271 Kč/m², viz tabulka Tab. 4.5.

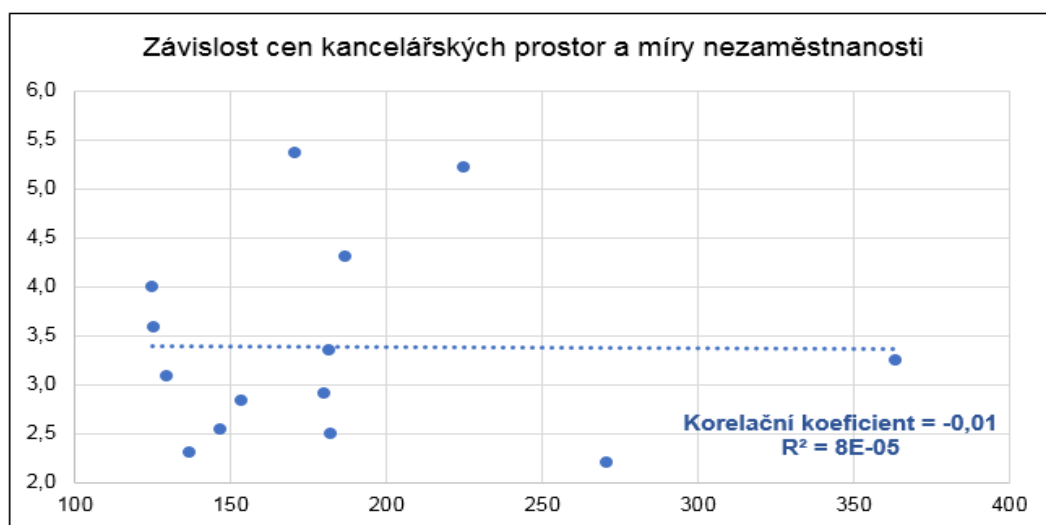
Stejně tak, jako v předchozích případech, i ceny za pronájem kancelářských prostor jsou více závislé na průměrné hrubé mzdě. V tomto případě vyšel korelační koeficient 0,26, což nepředstavuje významnou závislost, viz obrázek Obr. 4.11. Co se týče vztahu míry nezaměstnanosti a cen pronájmu kancelářských prostor, jejich závislost nebylo korelační analýzou potvrzena, korelační koeficient byl v tomto případě -0,01, viz Obr. 4.12.

Obr. 4.11. Korelační analýza kancelářských prostor a průměrné hrubé mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.12. Korelační analýza kancelářských prostor a míry nezaměstnanosti



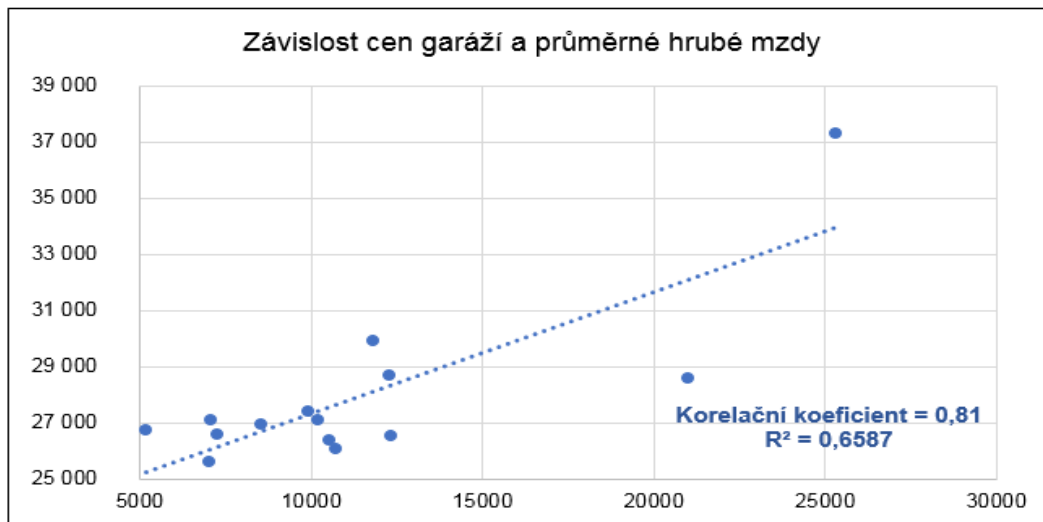
Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Nejvyšší cena za m² prodeje garáže byla nabízena v Praze, a to za 25 338 Kč. Druhý nejdražší kraj v prodeji garáží byl dle analýzy Jihomoravský. Naopak nejlevněji bylo možné pořídit garáž v Moravskoslezském kraji, a to v průměru za 5 163 Kč/m² a dále pak v kraji Pardubickém, Libereckém a Karlovarském.

Pomocí korelační analýzy jsem zjistila, že větší závislost na výši cen, za kterou se garáže prodávali během sbírání dat, má výše hrubé mzdy. V tomto případě vyšel korelační koeficient 0,81, viz obrázek Obr. 4.13. Naopak míra nezaměstnanosti

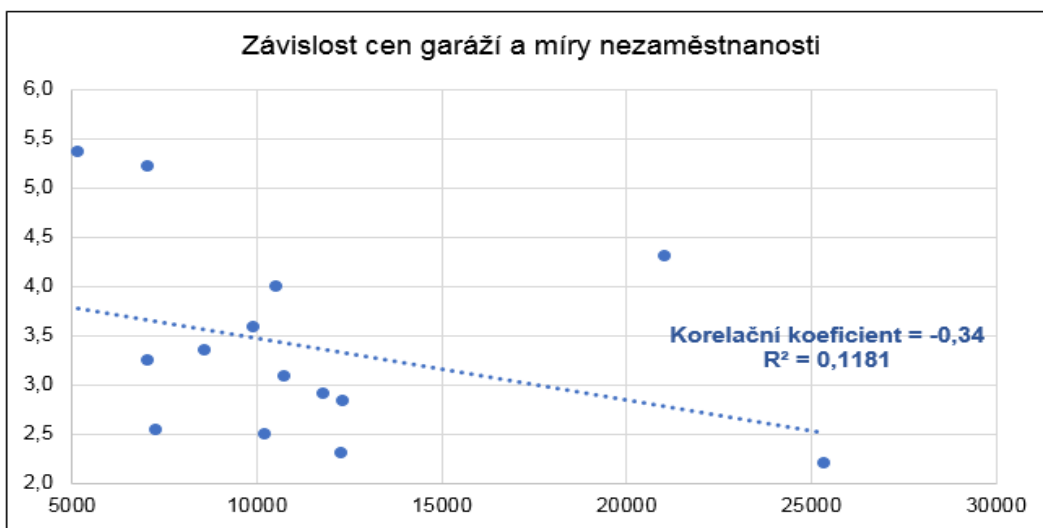
neovlivňuje ceny, za které byly garáže prodávány. Korelační koeficient závislosti cen garáží a míry nezaměstnanosti je -0,34.

Obr. 4.13. Korelační analýza cen garáží a průměrné hrubé mzdy



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Obr. 4.14. Korelační analýza cen garáží a míry nezaměstnanosti



Zdroj dat: server M&M Reality a ČSÚ - vlastní úprava

Z výsledků korelační analýzy za všechny oblasti jsem zjistila, že největší vliv ceny při prodeji a pronájmu nemovitostí, má výše hrubé měsíční mzdy. Naopak míra nezaměstnanosti nemá vliv na výši těchto cen.

4.5. Vyhodnocení výsledků korelace

V poslední části této kapitoly shrnu výsledky korelace, porovnám korelační koeficienty a koeficienty determinace. Z tabulky Tab. 4.6. je zřejmé, že největší síla závislosti nemovitostí a průměrné hrubé měsíční mzdy byla vypočtena u prodeje domů, kde závislost cen prodávaných domů a hrubé měsíční mzdy vyšla 90 %. Nejnižší závislost byla vypočtena v případě pronájmu kancelářských prostor a to 7 %. Je zřejmé, že výše hrubé mzdy má přímý vliv na výši cen nemovitostí. S rostoucí mzdou jednotlivce dochází k nárůstu investic do nemovitostí. Lidé mají peníze na koupi domů či pořízení bytů. Naopak pokud lidé nemají peníze, nemůžou investovat a ceny nemovitostí musí jít dolů, aby byla nabídka a poptávka na trhu s nemovitostmi co nejvíce vyrovnaná. Výjimku zde tvoří pronájem kancelářských prostor, kde nebyla prokázána závislost na výši hrubé měsíční mzdy.

Tab. 4.6. Koeficient korelace a determinace

Druhy nemovitostí:	Hrubá mzda		Podíl nezaměstnanosti v %	
	Korelační koeficient	Koeficient determinace	Korelační koeficient	Koeficient determinace
Prodej bytů	0,89	0,79	-0,51	0,26
Pronájem bytů	0,90	0,79	-0,38	0,14
Prodej domů	0,97	0,94	-0,36	0,13
Prodej stavebních pozemků	0,95	0,90	-0,36	0,13
Prodej zemědělských pozemků	0,93	0,85	-0,32	0,10
Pronájem kancelářských prostor	0,26	0,07	-0,01	0,00
Prodej garáží	0,81	0,66	-0,34	0,12

Zdroj: Server M&M Reality a ČSÚ – vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování 12.2.2018 – 1. 4. 2018

Z výsledků korelační analýzy vyplynulo, že v případě zkoumání závislosti podílu nezaměstnanosti a cen prodávaných bytů, byla prokázána negativní závislost ve výši 26 %. U ostatních nemovitostí výsledky indikují nízkou závislost, a proto nejsou statisticky prokazatelné.

5. ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce byla analýza cen nemovitostí, struktury trhu s nimi a uvedení faktorů, které mají na tyto ceny vliv. Pro účely této práce jsem si vybrala trh s nemovitostmi dle jednotlivých krajů. Je zřejmé, že každý kraj je jinak ekonomicky rozvinutý, má různé přírodní bohatství, a i poloha v rámci České republiky může mít významný vliv na ceny zkoumaných nemovitostí.

V teoretické části práce jsem čerpala z odborných knih a internetových stránek zaměřených na nemovitosti. Popsala jsem faktory, které mají vliv na stanovení ceny nemovitostí a základní způsoby, kterými lze nemovitost ocenit. Tyto faktory jsem rozdělila na mikroekonomické a makroekonomické.

Mezi mikroekonomické faktory patří charakteristické rysy dané nemovitosti, její velikost, počet podlaží či technický stav. Lokalita, tedy místo, kde se daná nemovitost nachází. Nemovitosti ve městech, kde je větší možnost pracovních příležitostí a kulturního vyžití, mají větší hodnotu než nemovitosti na venkově, kde se za práci musí dojíždět. Transakční náklady, investice, externality, ale i stát, který působí na trhu s nemovitostmi jednak jako regulátor negativních externalit, ale i podpora bydlení formou dotací, lze zařadit do mikroekonomických faktorů.

Dále jsem charakterizovala makroekonomické faktory mající vliv na ceny nemovitostí, jako inflaci, jejíž hlavním problémem je, že snižuje kupní sílu peněz a tím i investice do nemovitostí. Nezaměstnanost, která má vliv na ceny nemovitostí, pokud lidé nemají práci, nemůžou investovat do nemovitostí a tím se ceny nemovitostí snižují. Hrubý domácí produkt, který má za následek kupní sílu spotřebitelů či úrokovou sazbu. Čím jsou úrokové sazby nižší, tím více si domácnosti půjčují a zvyšuje se poptávka po nemovitostech.

V teoretické části jsem uvedla i základní způsoby oceňování nemovitostí v České republice, a to způsob nákladový, výnosový a porovnávací.

V teoreticko-praktické části jsem se zaměřila na stručnou charakteristiku jednotlivých krajů, kde jsem uvedla jejich ekonomickou situaci, přírodní bohatství či průmysl, ve kterém daný kraj vyniká. Dále jsem provedla analýzu cen nemovitostí v jednotlivých krajích. Pro účely této analýzy jsem se zaměřila na tři základní oblasti, a to byty a domy, pozemky a v neposlední řadě komerční prostory. V každé z těchto oblastí jsem sbírala data nejčastěji nabízených nemovitostí, konkrétně prodej a pronájem bytů, prodej domů, zemědělských a stavebních pozemků a garáží nebo

pronájem kancelářských prostor. Pro každý kraj jsem uvedla procentuální podíl nabízených nemovitostí a stanovila průměrné ceny.

V poslední části jsem se zaměřila na porovnání cen nemovitostí mezi kraji, kde jsem uvedla, ve kterém kraji jsou dané nemovitosti nejdražší či nejlevnější. Opět jsem uvedla podíl nabízených nemovitostí konkrétních krajů. Nejčastěji nabízenou dispozicí bytů k prodeji a pronájmu byly byty 2+kk. Ve všech oblastech byly nejdražší nemovitosti v kraji Praha, což lze přisuzovat vysoké ekonomické rozvinutosti tohoto kraje, nízké nezaměstnanosti a atraktivitě lokality. Z analýzy vyplynulo, že nejdražší nemovitosti jsou nabízeny v ekonomicky rozvinutých krajích. V této kapitole jsem také provedla korelační analýzu, pomocí níž jsem zjistila závislost cen nemovitostí s výší hrubé mzdy nebo podílem nezaměstnanosti dle jednotlivých krajů. Výsledkem korelační analýzy bylo, že hrubé mzdy mají vysokou závislost na tvoření cen nemovitostí. Je logické, že s růstem hrubé mzdy, rostou i investice do nemovitostí a tím se zvyšuje i jejich cena. Naopak podíl nezaměstnanosti neměl dle korelační analýzy vliv na ceny nemovitostí.

I když je vývoj na trhu s nemovitostmi obdobný, z výzkumu je zřejmé, že každá lokalita má jiné specifické faktory, které působí na cenu nemovitostí daného kraje. Proto nelze srovnávat nemovitosti ze stejného hlediska.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborné publikace

BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1

SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G.SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Elektronické dokumenty a ostatní

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: *Růst cen nemovitostí zrychluje* [online]. CZSO [27. 7. 2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS - 4. čtvrtletí 2017* [online] ČSU [02. 02. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/zamestnanost-a-nezamestnanost-podle-vysledku-vsps-4-ctvrtleti-2017>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Nejnovější údaje o kraji* [online] ČSU [20. 04. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>

HYPOINDEX. *Hypotéky 2018: zdražování peněz, rostoucí ceny nemovitostí a úroková sazba přes 3%* [online]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/hypoteky-2018zdravovani-penez-rostouci-ceny-nemovitosti-urokova-sazba-pres-3/>

KURZYCZ: *HDP 2018, vývoj hdp v ČR – 5 let* [online]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Daň z nemovitých věcí* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nemovitych-veci.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Daň z nabytí nemovitých věcí*. [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Hlavní město Praha* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/hlavni-mesto-praha.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Středočeský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/stredocesky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Jihočeský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/jihocesky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Plzeňský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/plzensky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Karlovarský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/karlovarsky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Ústecký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/ustecky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Liberecký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/liberecky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Královéhradecký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/kralovehradecky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Pardubický kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/pardubicky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Kraj Vysočina* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/kraj-vysocina.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Jihomoravský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/jihomoravsky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Olomoucký kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/olomoucky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Zlínský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/zlinsky-kraj.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz: *Moravskoslezský kraj* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/podnikatelske-prostredi/regionalni-informace/moravskoslezsky-kraj.html>

TRŽNÍ CENY, *Oceňování majetku* [online]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/studium.html>

SEZNAM ZKRATEK

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

ČT_t – Čistý peněžní tok

ČV – Čistý výnos

EU – Evropská unie

GDP – Gross domestic product

HDP – Hrubý domácí produkt

CHKO – Chráněná krajinná oblast

i – Úroková míra

n – Počet období

t – Rok

THU – Technickohospodářský ukazatel

VH – Výnosová hodnota

ZC – Zůstatková cena

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB – TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Šumperku dne *13. 6. 2018*.....

Eva Straková
.....

Eva Straková

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 2.1. Míra inflace 2007–2017 v %	9
Obr. 2.2. Vyrovnání nabídky s poptávkou a jeho vliv na cenu	10
Obr. 2.3. Vývoj míry nezaměstnanosti v letech 2006–2016 v ČR.....	11
Obr. 2.4. Vývoj HDP meziročně za posledních 10 let	12
Obr. 2.5. Vývoj úrokové míry 2007–2017 v %	13
Obr. 4.1. Korelační analýza cen prodávaných bytů a hrubé měsíční mzdy	37
Obr. 4.2. Korelační analýza cen prodávaných bytů a míry nezaměstnanosti	38
Obr. 4.3. Korelační analýza cen pronajímaných bytů a hrubé měsíční mzdy.....	39
Obr. 4.4. Korelační analýza cen pronajímaných bytů a míry nezaměstnanosti	39
Obr. 4.5. Korelační analýza cen prodávaných domů a průměrné hrubé mzdy.....	41
Obr. 4.6. Korelační analýza cen prodávaných domů a míry nezaměstnanosti	41
Obr. 4.7. Korelační analýza cen stavebních pozemků a průměrné hrubé mzdy.....	43
Obr. 4.8. Korelační analýza cen stavebních pozemků a míry nezaměstnanosti	43
Obr. 4.9. Korelační analýza cen zemědělských pozemků a průměrné hrubé mzdy.....	44
Obr. 4.10. Korelační analýza zemědělských pozemků a míry nezaměstnanosti	44
Obr. 4.11. Korelační analýza kancelářských prostor a průměrné hrubé mzdy	46
Obr. 4.12. Korelační analýza kancelářských prostor a míry nezaměstnanosti.....	46
Obr. 4.13. Korelační analýza cen garáží a průměrné hrubé mzdy.....	47
Obr. 4.14. Korelační analýza cen garáží a míry nezaměstnanosti	47

SEZNAM TABULEK

Tab. 3.1 Zjištěné údaje o nemovitostech v kraji Praha	20
Tab. 3.2 Zjištěné údaje o nemovitostech ve Středočeském kraji	21
Tab. 3.3 Zjištěné údaje o nemovitostech v Jihočeském kraji	23
Tab. 3.4 Zjištěné údaje o nemovitostech v Plzeňském kraji.....	24
Tab. 3.5 Zjištěné údaje o nemovitostech v Karlovarském kraji	25
Tab. 3.6 Zjištěné údaje o nemovitostech v Ústeckém kraji.....	26
Tab. 3.7 Zjištěné údaje o nemovitostech v Libereckém kraji	27
Tab. 3.8 Zjištěné údaje o nemovitostech v Královéhradeckém kraji.....	28
Tab. 3.9 Zjištěné údaje o nemovitostech v Pardubickém kraji.....	29
Tab. 3.10 Zjištěné údaje o nemovitostech v kraji Vysočina.....	30
Tab. 3.11 Zjištěné údaje o nemovitostech v Jihomoravském kraji.....	31
Tab. 3.12 Zjištěné údaje o nemovitostech v Olomouckém kraji	33
Tab. 3.13 Zjištěné údaje o nemovitostech ve Zlínském kraji	34
Tab. 3.14 Zjištěné údaje o nemovitostech v Moravskoslezském kraji	35
Tab. 4.1. Průměrná cena prodávaných bytů a podíl jednotlivých dispozic	36
Tab. 4.2. Průměrná cena pronajímaných bytů a jejich podíl dle dispozic	38
Tab. 4.3. Průměrná cena prodávaných domů a jejich podíl.....	40
Tab. 4.4. Průměrné ceny stavebních a zemědělských pozemků a jejich podíl.....	42
Tab. 4.5. Průměrné ceny pronájmu kancelářských prostor a prodeje garáží	45
Tab. 4.6. Koeficient korelace a determinace.....	48

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Prodej a pronájem bytů

(sbíraná data ze serveru M&M Reality s.r.o. v období od 12. 2. 2018–1. 4. 2018)

Příloha č. 2 Prodej rodinných domů

(sbíraná data ze serveru M&M Reality s.r.o. v období od 12. 2. 2018–1. 4. 2018)

Příloha č. 3 Prodej pozemků

(sbíraná data ze serveru M&M Reality s.r.o. v období od 12. 2. 2018–1. 4. 2018)

Příloha č. 4 Prodej a pronájem komerčních objektů

(sbíraná data ze serveru M&M Reality s.r.o. v období od 12. 2. 2018–1. 4. 2018)