

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza trhu bydlení

Analysis of the Housing Market

Student: Jitka Pospíšilová

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

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Jitka Pospíšilová**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Analýza trhu bydlení**
Analysis of the Housing Market

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Cenotvorné faktory v oblasti bydlení
 3. Trh bydlení ve vybrané lokalitě
 4. Interpretace výsledků a doporučení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- SMITH, Susan J. and Moira MUNRO. *The Microstructures of Housing Markets*. London and New York: Routledge - Taylor & Francis Group, 2009. 205 p. ISBN 0-415-47806-5.

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

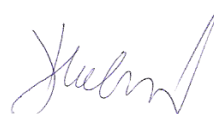
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 07.05.2015

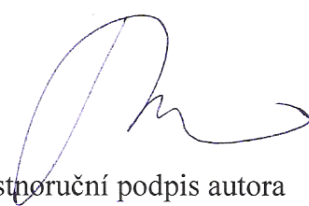


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci na téma Analýza trhu bydlení
vypracovala samostatně.



Vlastnoruční podpis autora

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Cenotvorné faktory v oblasti bydlení.....	4
2.1	Bydlení a jeho formy	4
2.2	Formy bydlení.....	4
2.2.1	Členění dle užívání bytu	5
2.2.2	Členění vlastnické.....	5
2.2.3	Členění dle tržního způsobu využití.....	6
2.2.4	Členění stavebně technické.....	7
2.3	Trh nemovitých věcí	7
2.4	Nabídkové a poptávkové faktory	12
2.5	Fyzikální faktory	17
2.6	Domovní a bytový fond v ČR.....	19
3	Trh bydlení ve vybrané lokalitě.....	21
3.1	Město Šumperk	21
3.2	Základní statistické ukazatele	22
3.2.1	Demografický vývoj obyvatelstva	22
3.2.2	Hospodářský a sociální rozvoj	23
3.2.3	Trh práce	23
3.2.4	Příjmy a výdaje obyvatelstva	23
3.2.5	Skladba bytového a domovního fondu.....	24
3.3	Zdroj dat.....	26
3.4	Metodika zpracování.....	27
3.5	Vybrané lokality.....	29

3.5.1	Lokalita centrum města a jeho blízké okolí	30
3.5.2	Jižní a menší část města Šumperk	34
3.5.3	Lokalita Dolní a Horní Temenice	37
4	Interpretace výsledků a doporučení	40
4.1	Průměrné ceny bytů dle vlastnictví	42
4.2	Srovnání bytů v jednotlivých lokalitách	42
4.2.1	Srovnání bytů panelových a cihlových 1+1, 1+kk	42
4.2.2	Srovnání bytů panelových a cihlových 2+1, 2+kk	43
4.2.3	Srovnání bytů panelových a cihlových 3+1, 3+kk	43
5	Závěr	47
	Přílohy	1

Úvod

Bydlení tvoří v lidském životě a jeho konání zvláštní postavení. Patří mezi základní lidské potřeby a pro většinu lidí je domovem a místem, kde stráví podstatnou část svého života.

Cílem bakalářské práce je porovnat ceny bytů ve vybraných lokalitách města Šumperk.

V analýze jsou použity metody porovnávání, indukce, dedukce a statistické zpracování dat.

Byty jsou porovnávány z hlediska dispozice a typu bytu ve třech vybraných lokalitách města Šumperk. Celý trh s byty je zhodnocen podle počtu inzerce, které se dělí na inzerce v daných lokalitách, podle typu bytu na cihlové a panelové, a podle typu vlastnictví. Dále je porovnána průměrná cena bytů dle vlastnictví a průměrné velikosti bytu.

Druhá kapitola pojednává o bydlení jako statku a charakterizuje základní formy bydlení. Člení se podle užívání bytu, vlastnictví, tržního způsobu užití a dle stavebně technického členění. Část kapitoly je věnována trhu s nemovitými věcmi, charakteristice věci nemovité, tržní hodnoty a tržnímu systému. Dále jsou statisticky zpracována data o domovním a bytovém fondu v České republice.

Třetí kapitola je zaměřena na trh bydlení ve vybrané lokalitě Šumperk. V úvodu je popsáno město Šumperk a jeho základní statistické údaje. Trh s nemovitými věcmi ovlivňuje zejména demografický vývoj obyvatelstva, hospodářský a sociální rozvoj, trh práce, příjmy a výdaje obyvatelstva. Před celkovým zhodnocením trhu jsou zpracovány údaje skladby bytového a domovního fondu dle sčítání lidu, bytů a domů z roku 2011. Nejrozsáhlejší část práce se zabývá analýzou cen bytů ve vybraných lokalitách města.

V poslední kapitole je zpracování všech výsledků analýzy trhu bydlení ve vybraných lokalitách a její následné doporučení, které je namodelováno na jednotlivé fáze života.

Cenotvorné faktory v oblasti bydlení

Úvodní kapitola se zabývá bydlením, jeho forem a charakteristice trhu s nemovitostmi, část kapitoly je věnována faktorů, které ovlivňují ceny nemovitostí na trhu.

1.1 Bydlení a jeho formy

Bydlení má v lidském životě a celém jeho konání zcela speciální postavení. Obydlí je pro většinu lidí domovem a místem, kde prožijí většinu svého života. Bydlení, potažmo domov, patří k našim životním jistotám a vyvolává v nás pocit bezpečí.

V současné době je bydlení a jeho kultura důležité i pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti.

Charakteristika bydlení jako statku.

V České republice neexistuje oficiální definice pojmu bydlení. Pojem „bydlení“ a pojem „byt“ jsou používány pro všechny typy obytných jednotek. Mohou být použity také k popisu bytu, chaty či jiné nemovité věci (dále také jen „nemovitost“) sloužící alespoň zčásti k uspokojení bytových potřeb. Termín bydlení používá většina publikací k charakteristice bydlení všeobecně a termín byt k popisu jednotlivé bytové jednotky. „Byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem.“¹

1.2 Formy bydlení

Bydlení se rozlišuje podle různých forem, mezi nejčastěji používané patří tyto formy:

1. Podle právního postavení osoby, která byt užívá,
2. podle vlastnického členění,
3. podle tržního způsobu využití,
4. podle stavebně technického charakteru.

¹ POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress. s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-

1.2.1 Členění dle užívání bytu

Uživatele bytu členíme dle příslušných obecně závazných právních předpisů na jeho vlastníky, nájemníky a podnájemníky. Jejich práva a povinnosti a taktéž jejich vzájemné právní vztahy jsou upraveny právě v příslušných obecně závazných právních předpisech, jimiž je aktuálně zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový občanský zákoník“).

V návaznosti na výše uvedené rozdělení uživatel bytu pak **rozlišujeme tyto následující formy bydlení:**

1. Osobní vlastnické bydlení,
2. nájemní bydlení,
3. podnájemní bydlení.

Osobní vlastnické bydlení je forma bydlení, kdy uživatel bytu je zároveň jeho výhradním vlastníkem nebo spoluvlastníkem (bez ohledu na to, se jedná o podílové spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů). Vlastnické právo k takovému objektu je evidováno v katastru nemovitostí ČR.

Nájemní bydlení je specifikováno tím, že uživatel daný byt užívá (tj. obývá) na základě písemné nájemní smlouvy a je za jeho užívání povinen platit vlastníkovu bytu nájemné. Nájemným se rozumí dohodnutá, případně obecně závazným právním předpisem určená částka.

Podnájemní forma bydlení je taková forma bydlení, kdy nájemce přenechá za souhlasu vlastníka bytu nájemcem pro najatý byt či jeho část za úhradu třetí osobě, tedy podnájemníkovi.

1.2.2 Členění vlastnické

Formy bydlení lze rozlišit též podle charakteru subjektů, které jsou vlastníkem bytu. Vlastnická struktura je charakteristická pro tržní ekonomiku. Podle vlastnického členění odlišujeme tyto formy bydlení:

1. Soukromé vlastnictví bytů,
2. družstevní vlastnictví bytů,

3. veřejné vlastnictví bytů.

Soukromé vlastnictví bytů neboli osobní vlastnictví se vyznačuje tím, že byt vlastní soukromé fyzické a právnické osoby, např. občané, realitní kanceláře, akciové společnosti a další. Byty jsou majetkem svého vlastníka, který je zapsán v katastru nemovitostí.

Byty družstevní jsou ve vlastnictví bytového družstva, jež je jako vlastník bytu, popřípadě celého domu, zapsáno v katastru nemovitostí. Užívání jednotlivých bytových jednotek je umožněno jednotlivým osobám na základě nájemní smlouvy, přičemž podmínkou nutnou pro uzavření takové nájemní smlouvy je členství nájemce v bytovém družstvu.

Byty ve veřejném vlastnictví patří do bytového fondu, který je ve vlastnictví veřejnoprávních institucí, jimiž jsou stát, kraje a obce.

1.2.3 Členění dle tržního způsobu využití

Byty dle tržního způsobu využití členíme na následující formy:

1. Vlastnický trh bydlení,
2. nájemní trh bydlení.

Trh vlastnického bydlení je takový trh, na němž se nabízí a poptává vlastnické právo k bytům nebo domům. Vlastnické právo k bytu nebo domu se získává zpravidla na základě kupní smlouvy, v níž je uvedena cena, za kterou se obchod uskuteční, (kupní cena) a tato cena je pak cenou vlastnického práva. Na trhu vlastnického bydlení je možno obchodovat s byty v obytných domech, s byty družstevními nebo s byty v rodinných domech. Byty v družstevním vlastnictví se sem řadí poměrně specificky a jsou zpravidla uváděny jako samostatný trh.

Nájemní trh bydlení je tvořen poptávkou a nabídkou bytů k nájmu. Nájemní byty nabízejí většinou jejich majitelé za tržní cenu nájmu. Při uzavření obchodu se sepisuje nájemní smlouva. Nabídka nájemních bytů je různorodá a na trhu s byty zabírá velmi významný prostor s širokým spektrem nabídky.

1.2.4 Členění stavebně technické

Toto členění vychází z platných stavebně technických zákonů. Rozlišujeme tyto dvě základní skupiny:

1. Byty v rodinných domech,
2. byty v bytových domech.

Rodinný dům je taková stavba, která se svým stavebním uspořádáním shoduje s požadavky na rodinné bydlení. Rodinný dům může mít maximálně tři samostatné bytové jednotky a maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Bytovým domem se rozumí obytná budova o více bytech přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vchodem z veřejné komunikace, pokud tedy není rodinným domem. Jsou to především stavby určené pro bydlení a jejich funkci.²

1.3 Trh nemovitých věcí

Úvodem k problematice trhu nemovitých věcí bychom měli charakterizovat, co je to vlastně věc nemovitá, a co je to její tržní hodnota, která je podstatná pro nabídku nemovitých věcí na trhu.

Nový občanský zákoník ve svém § 498 definuje věci nemovité jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.³

Trh nemovitých věcí je spojen s jejich tržní hodnotou, která se také nazývá jako cena obecná, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek (tj. nemovitost) k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního stavu.

² SLAVATA, David. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury*. VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2010. 185 s.

³ Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 sb., dostupný z <http://www.bezplatnapravnioporadna.cz/online-zdarma/ruzne/stavebni-zakon-a-stavby/19964-nemovita-vec-nemovitost-definice-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html>, 28. 3. 2015.

Vzhledem k významu pojmu „tržní hodnota“ je nutné uvést alespoň nejdůležitější z jeho definic, s kterými se můžeme setkat v praxi. Jsou to tyto tři definice:

Tržní hodnotu je možno definovat podle komunitárního práva (práva Evropské Unie), která vyjadřuje cenu pozemku a budovy, za kterou by mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím v den ocenění, za předpokladu, že byl majetek vystaven na trhu a splnil tržní podmínky, které dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující stav majetku, je dosažitelná při jednání o prodeji.

Definice tržní hodnoty podle IVSC/ TEGoVA je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Definice vyplývající z českého zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), kdy se obvyklou cenou rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku popřípadě při poskytování stejné nebo podobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Výše ceny se odvíjí od všech okolností, které na ni mají vliv, kromě mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.⁴

Tržní hodnota zboží je nedílnou součástí tržního prostředí a je závislá na nabídce a poptávce. Nemovité věci jsou součástí trhu a mají s ohledem na jiné objekty trhu specifické rysy:

1. Jsou převážně nepřemístitelné,
2. mají relativně vysokou hodnotu ve srovnání s jinými komoditami trhu,

⁴ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-872-12-77-9.

3. jsou ojedinělé, i různé typy staveb se liší lokalitou, orientací ke světovým stranám apod.,

4. jejich životnost je vysoká, u pozemku většinou neomezená,

5. celková plocha pozemků je přesně vymezena, nelze ji zvětšit ani zmenšit, pozemky lze pouze administrativně rozdělit nebo sloučit,

6. z velké míry mají vliv na okolí.

Mezi základní skupiny účastníků trhu patří:

- Prodávající,
- kupující,
- stát, který garantuje vlastnictví a dbá na veřejné zájmy.

Vlastnictví nemovitých věcí je speciální forma držby a eviduje se prostřednictvím státních institucí. Na přesné evidenci převodů a přechodů nemovitých věcí má stát i fiskální zájmy. Tržní hodnotu nemovitých věcí určuje i forma a kvalita vlastnických práv, např.

- Odlišnost vlastníka stavby a pozemku, na kterém stavba stojí,
- spoluvlastnictví nemovitých věcí více vlastníky,
- památkově chráněné objekty,
- ochranná pásma (např. liniové stavby),
- zástavy,
- věcná břemena.⁵

⁵ HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.

Tržní systém vychází z předpokladu, že byt je zboží, jehož cena, tedy cena bydlení, je, obdobně jako u ostatních druhů zboží, závislá na nabídce a poptávce. Cena bytu se odvíjí od nákladů vynaložených na výstavbu, provoz, správu a jiných faktorů, které určují její výši. Tržní systém neřeší jen primární způsob přerozdělení bytů, ale také míru intervence do bydlení.

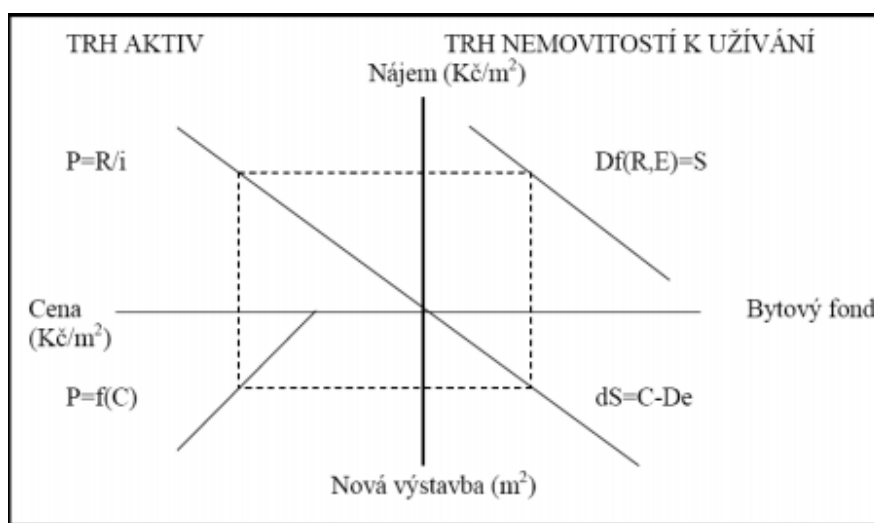
Trh bydlení lze rozdělit na dva základní segmenty:

- Trh nemovitých věcí k investování,
- trh nemovitých věcí k užívání.

Při hodnocení trhu bydlení je nutno se snažit vzájemně propojit vazby mezi těmito dvěma trhy. Ceny stávajících nemovitostí se vytváří na trhu nemovitých věcí k investování (aktiv). Investice do koupě nemovitosti představuje odměnu investora za držbu a jeho očekávaný budoucí tok příjmů z pronájmu nemovitosti, tedy budoucího nájemného. Výše nájemného se pak vytváří na trhu nemovitostí k užívání. Většina nemovitostí je poptávána jako možnost výhodně investovat, ale s možností jejich dalšího užívání. Výše nájemného tak ovlivňuje určitým způsobem poptávku na trhu aktiv, tj. trhu nemovitých věcí k investování. Poptávka na trhu aktiv má podstatný vliv na stavební sektor. Jestliže rostou stavební aktiva, roste i nabízené množství nemovitostí a to může způsobit, resp. za určitých okolností způsobí, pokles ceny na trhu aktiv a pokles výše nájemného na trhu nemovitostí k užívání. Obrázek 2.2 znázorňuje tuto situaci pomocí čtyřkvadrantového diagramu podle DiPasquale a Wheaton⁶.

⁶ DIPASQUALE, D., WHEATON, W. Urban Economics and Real Estate Markets. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1996.

Obrázek 2.1 Trh aktiv a trh nemovitostí k užívání – rovnovážný stav



Zdroj: DIPASQUALE, D., WHEATON, W. Urban Economics and Real Estate Markets. New Jersey: Prentice –Hall, Inc., 1996.

V pravém horním kvadrantu je znázornění závislosti poptávaného množství nemovitostí na nájemném. Rovnovážný stav nastává v bodě, kdy se poptávané množství rovná existujícímu bytovému fondu.

V levém horním kvadrantu je znázornění závislosti výše nájemného na ceně nemovitosti za určité výše úrokové sazby. Čím vyšší je velikost nájmu, tím vyšší je při neměnné úrokové sazbě cena nemovitosti. Úroková sazba se vytváří mimo trh nemovitostí, a to na kapitálových trzích.

V levém dolním kvadrantu je znázorněna nová bytová výstavba v daném roce v závislosti na ceně bytů na trhu. Předpokladem je, že čím vyšší je cena bytů na trhu, o to více se staví nových bytů. Rovnováha nastane ve chvíli, kdy je tržní cena rovna pořizovacím nákladům na výstavbu.

V pravém dolním kvadrantu je nastíněna situace, kdy je roční objem bytové výstavby přidán do stávajícího bytového fondu. Vyjádřením celkové změny je rozdíl mezi výší nové bytové výstavby a demolicemi.

Trh nemovitostí k investování a k užívání jsou v rovnováze za předpokladu, že výchozí úroveň celkového bytového fondu na začátku se rovná celkovému bytovému fondu v závěru analýzy. Daný objem fondu je tak dlouhodobě stabilní

a tento model je následně testován různými výchozími ekonomickými vlivy, například změnou růstu ekonomiky, změnou úrokové sazby, změnou nákladů na výstavbu atd. a je zkoumáno, jakým způsobem model funguje a jaké jsou jeho konečné dopady na situaci v oblasti bydlení.⁷

1.4 Nabídkové a poptávkové faktory

Faktory, které ovlivňují ceny nemovitostí, lze v zásadě rozdělit na nabídkové a poptávkové, což jsou ty, které jsou spojeny s funkcí ekonomiky a její výkonností. Dalšími jsou faktory fyzikální, které jsou také velmi podstatné na trhu s nemovitostmi.⁸

Mezi **nabídkové faktory** řadíme vývoj ve stavebnictví, především jeho ziskovost. Zajímá nás hlavně aktuální nabídková cena na trhu, jež je jedním z „motivátorů“ výstavby nových nemovitostí. Nabídku nejvíce ovlivňuje vyšší cena z prodeje nemovitostí a s tím spojená ochota k produkci nových výstaveb. Nabídka je jednou z agregátních veličin, na níž je závislý index cen stavební výroby a celkový vývoj stavební výroby.

Poptávkové faktory jsou rozsáhlejší a dělí se do několika kategorií:

- **Politika země,**
- **sociálně demografické ukazatele,**
- **ekonomické ukazatele,**
- **sociálně politické ukazatele,**
- **finanční ukazatele.**

Do kategorie **politiky země** patří zejména daňová politika, vývoj DPH, daně z převodu nemovitých věcí či daň z nemovitých věcí, ale také politika podpory stavební výroby (snížená sazba daně), podpory energetických zdrojů (Zelená úsporám) či podpory stavebních spoření nebo daňových úlev z úroků z hypotečních

⁷ SLAVATA, David. **Ekonomika bydlení a technické infrastruktury**. VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2010. 185 s.

⁸ **Faktory ovlivňující ceny nemovitostí**, Oceňování Znojemska [online]. © 2015 [23. 3. 2015] Dostupné z: <http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitost>

úvěrů. Do sekce politiky země je také možno zařadit vlivy, které pramení z účasti země v Evropské unii, a tedy zejména harmonizace právních či jiných (např. technických) norem, které by mohly mít určitý vliv, jak přímý tak nepřímý, na trh s nemovitostmi či dotace poskytované Evropskou unií či některým z jejích orgánů.

Mezi základní **sociálně demografické ukazatele** patří vývoj celkového počtu obyvatel v ČR. Poptávka po cenách nemovitostí je logicky ovlivněna i množstvím koupěchtivých. Jedním z důležitých faktorů je tedy i demografický vývoj a věková struktura obyvatelstva. Z hlediska věku je u osob zakládajících rodinu vyšší míra pravděpodobnosti předvídat nákup nemovitosti či řešení bydlení. Další důvod pro monitorování stratifikace obyvatelstva podle věku je disponibilní příjem, který se v průběhu lidského života mění. V poslední době je poptávka ovlivněna silnými ročníky sedmdesátých let, proto lze očekávat, že v následujících letech v návaznosti na pokles koupěchtivého obyvatelstva vyčerpáním výše zmíněných silných ročníků dojde z tohoto pohledu k nasycení potřeb řešení rodinného bydlení. Díky stárnoucí populaci se lze domnívat, že naopak poroste poptávka po malých bytech. K dalším sociálně demografickým ukazatelům, které ovlivňují trh s nemovitostmi, patří porodnost, úmrtnost, vývoj počtu obyvatel, stěhování, migrace v rámci regionů. Rozvodovost je také faktorem, který spadá do této kategorie, ten také mimochodem působí stejným směrem jako poptávka, tj. s růstem rozvodovosti roste i potřeba bydlení, protože se zvyšuje počet samostatných domácností.

Mezi základní **ekonomické ukazatele** patří HDP, míra registrované nezaměstnanosti, míra inflace a průměrná reálná mzda.

Hrubý domácí produkt se používá pro stanovení výkonnosti ekonomiky. HDP nám neurčuje bohatství dané společnosti, nýbrž přírůstek daného bohatství za určité období, v jehož rámci se hrubý domácí produkt měří. Změna HDP tedy představuje zrychlení růstu našeho bohatství. Používá se pro srovnání vyspělosti ekonomik. HDP přímo neovlivňuje naše finance, ale pouze o nich vypovídá. Laicky lze tedy říci, že pouze představuje to, jak se naši ekonomice daří v daném období a jak se vyvíjí. Roste-li spotřeba a investice, a zároveň se zlepšuje zahraniční obchod, výsledkem je pozitivní růst HDP. Velmi důležitým ukazatelem pro HDP je spotřeba, proto je dobré sledovat informace o spotřebě, které jsou k dispozici podstatně dříve než informace

o HDP. O tom, jak se bude hospodářství v dané zemi vyvíjet, si tudíž můžeme udělat představu daleko dříve, až o několik měsíců. Pro investování je takovýmto předstihovým ukazatelem především stavební výroba, pro kterou je opět předstihovým ukazatelem počet nových stavebních zakázek a stavebních povolení.⁹

Disponibilní důchod je suma příjmů očištěných od přímé daně, s kterou mohou domácnosti disponovat a využívat ji plně k nákupu zboží. Pro domácnosti a jednotlivce je pořízení nemovitosti životní investice, na kterou si většinou musí půjčit a financovat koupě nemovitosti formou hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr se musí pravidelně splácet a tato částka je většinou dlouhodobá, a proto domácnosti musí disponovat s určitým příjmem, jehož velikost hraje podstatnou roli při pořízení bydlení. Při rozhodování se klade velký vliv na výši současného příjmu a jeho očekávaný budoucí vývoj. S tím je spojena i udržitelnost zaměstnání a tím i zajištění očekávaných budoucích příjmů. Trh s nemovitostmi je tedy ovlivněn ze strany poptávky vývojem průměrných mezd.¹⁰

Průměrná hrubá měsíční mzda představuje hrubý příjem domácností. Její vývoj od roku 2012 se nadále zvyšuje, což je pro domácnosti pozitivní vývoj i do budoucna. Výše příjmů domácnosti z velké míry ovlivňuje rozhodování o koupi nemovitostí na hypoteční úvěr. Zvyšování průměrné měsíční mzdy pozitivně ovlivňuje poptávku na trhu po nemovitostech.

Ve 4. čtvrtletí 2014 činila průměrná hrubá měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství celkem 27 200 Kč, což je o 609 Kč (2,3 %) více než ve stejném období roku 2013. Spotřebitelské ceny se zvýšily za uvedené období o 0,5 %, reálně se tak mzda zvýšila o 1,8 %. Objem mezd vzrostl o 3,4 %, počet zaměstnanců o 1,0 %. V podnikatelské sféře se průměrná mzda zvýšila nominálně o 1,9 %, reálně o 1,4 %, v nepodnikatelské sféře vzrostla nominálně o 3,8 %, reálně o 3,3 %.¹¹

⁹ **Hrubý domácí produkt**, www.mesec.cz [online]. © 2015 [30. 3. 2015]
Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/ekonomika/pruvodce/hruby-domaci-produkt/>

¹⁰ POREDSKÝ, Miroslav. **Vývoj trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice**. Brno, 2012. Diplomová práce. Mendelova univerzita v Brně, Fakulta provozně ekonomická.

¹¹ **Průměrná hrubá měsíční mzda**, Statistiky, www.czso.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

S vývojem disponibilního důchodu je spojena i míra registrované nezaměstnanosti.

Míra zaměstnanosti (podíl zaměstnaných ve skupině 15-64 let) dosáhla v lednu 2015 70,7 % a oproti loňskému roku se zvýšila o 2,3 procentního bodu. Míra zaměstnanosti osob ve věku 15–29 let očištěná od sezónních vlivů činila 49,8 %, ve věku 30-49 let 84,9 % a ve skupině osob 50–64letých 65,2 %.¹²

Vývoj nezaměstnanosti opět podpoří agregovanou poptávku na trhu nemovitostí, i když pro většinu lidí je spíše důležité hledisko stability zaměstnání do budoucna. Od toho se odvíjí jejich myšlenka, jestli si mohou vlastní bydlení dovolit a jestli i v budoucnu budou moci splácet své závazky.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.

Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů apod.

Průměrná roční míra inflace za rok 2014 činí dle statistických údajů ČSÚ 0,4 %.¹³

Nezaměstnanost, výše příjmů a míra inflace z velké míry ovlivňuje trh s nemovitostmi. Tam, kde je ekonomická situace stabilní a bez výkyvů, je i zaručena vyšší cena nemovitostí.

Finanční ukazatele jsou pro prodej nemovitostí zásadní, většina kupujících si na koupi nemovitosti vyřizuje hypoteční úvěr nebo čerpá ze stavebního spoření, a proto jsou pro ně rozhodující úvěrové sazby.

Český statistický úřad uvádí, že u českých domácností dochází k vysokému nárůstu zadlužení, a to od roku 1995 až po rok 2013 až o 30 %. Mezi důvody zadlužení patří

¹² **Míry zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity - leden 2015**, Statistiky, www.czso.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

¹³ **Míra inflace**, ČSÚ, dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace, 28.3.2013

touha po vlastním bydlení, snadná dostupnost financí od finančních institucí, marketingový vliv atd.

Úrokové sazby neustále klesají, a to zejména úrokové sazby hypotečních úvěrů, tudíž se předpokládá, že bude pokračovat trend snahy po vlastním bydlení u obyvatel ČR a tím se bude zvyšovat počet úvěrů na bydlení.

Úroková míra v ekonomice je považována za hlavní hybatel úrovně poptávky a tím i ceny na trhu nemovitostí. Vliv úrokové sazby ovlivňuje trh nemovitostí zejména prostřednictvím hypotečních úvěrů.

Vývoj úrokových sazeb je závislý na dvoutýdenní reposazbě (2T repo) České Národní banky. V současnosti je 2T repo téměř na nulových hodnotách a její vzestup není očekáván dříve než v roce 2016.

Jak je patrné z tabulky 2.1, průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů dosahovala v roce 2013 hodnotu 3,06%, v roce 2014 se snížila na 2,75% a v roce 2015 je její hodnota nejnižší za poslední tři roky, a to 2,25%.

Tab. 2.1 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů

2013	2014	2015
3,06%	2,75%	2,25%

Zdroj: Hypoindex, vlastní zpracování

V důsledku konkurenčního boje mezi jednotlivými bankovními institucemi se předpokládá, že úrokové míry u hypoték zůstanou i v roce 2015 na minimálních hodnotách. Výhodnými úrokovými sazbami se zvyšuje poptávka po vlastním bydlení – až 75% koupí nemovitostí se financuje z hypotečních úvěrů nebo stavebního spoření. I přes neustálý pokles úroků není zájem o hypotéky nijak alarmující.

Srovnání objemu a počtu nových hypoték za období posledních tří let

V roce 2013 byl zájem o hypotéky nižší než v předchozích letech v důsledku mírného zvýšení úrokové sazby z důvodu intervence České národní banky. Díky tomu klesaly počty i objemy hypoték a došlo i ke zdražení různého zboží. I když došlo k oslabení koruny, ceny nemovitostí zůstávaly stále přijatelné.

V roce 2014 došlo ke snížení úrokových sazeb, ale objem hypoték se nezvýšil, naopak se snížil, a byl nejnižší za poslední tři roky. Srovnání roku 2013 a 2014 vypovídá, že objemy hypoték se v roce 2014 snížily a také počet zájemců o hypotéku byl v roce 2013 mnohem vyšší.

V roce 2015 se opět snížily úrokové sazby a díky tomu vzrostl objem hypoték oproti předchozímu roku v průměru o 360 mil. Kč a počet uzavřených hypoték se za stejné období, od ledna do března, v roce 2015 oproti roku 2014 zvýšil o 2777 smluv. V každém roce je patrné, že objemy i počty nových hypoték byly nejnižší na začátku roku a nejvyšší byly vždy v polovině roku.¹⁴

1.5 Fyzikální faktory

Poloha nemovitosti je bezesporu jedním z nejdůležitějších faktorů, který ovlivňuje cenu nemovitosti na trhu. Prvním prvkem ceny nemovitosti ve vztahu k poloze je umístění nejen v dané zemi, ale i v kraji. Mezi nejlepší lokality s nejdražšími nemovitostmi patří Praha, Středočeský, Pardubický, Královéhradecký a Jihomoravský kraj. Obvykle s nižšími cenami nemovitostí se setkáme v Ústeckém, Moravskoslezském a Olomouckém kraji. Tyto lokality se liší v cenách nemovitostí zejména díky vyšší životní úrovni obyvatel. Čím je životní úroveň vyšší, tím je většinou vyšší i cena nemovitosti.

Byty v centrech měst jsou lukrativnější, a proto dražší, než byty v odlehlých částech nebo na vesnicích. Zaměříme-li se na města, v nich je cena nejčastěji ovlivněna tzv. dobrou adresou. Každé město má svoji část, kde jsou byty pro svoji polohu, dostatek zeleně, dobrou infrastrukturu, dostupnou vzdálenost do centra města a kulturní

¹⁴ **Hypoindex vývoj úrokových sazeb**, www.hypoindex.cz [online]. © 2015 [30. 4. 2015]
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

a sociální vyžití lépe prodejné a jejich cena (tj. pořizovací náklady) je tedy vyšší než v jiných částech města. Investice do bytu v dobré lokalitě se tak vyplatí jak ve kvalitě života, tak i v případě následného prodeje. Cena nemovitostí v dobrých lokalitách roste obvykle rychleji, a proto jsou také často skupovány investory za účelem následného prodeje.

Technický stav nemovitosti má z velké části vliv na konečnou prodejní cenu. V případě horšího stavu nemovitosti je cena nižší, protože je v ceně zohledněna její případná rekonstrukce. Při koupi nemovitosti je dobré včasné odhalení vad a oprav, abychom v součtu s její kupní cenou nezaplatili více než při koupi nemovitosti nové. Pod technický stav spadají i materiály, z kterých je nemovitost postavena a jaká je jejich životnost. U koupě bytu je třeba zohlednit nejen stav dotčeného bytu, ale i stav celého bytového domu – zejména jeho zateplení, jsou-li po rekonstrukci inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynofikace atd.), střecha apod. V případě, že bytový dům čeká na rekonstrukci (byť i jen částečnou), jsou i byty v něm levnější.

Velikost či dispozice bytu není až tak důležitý faktor, záleží spíše na rozvržení jednotlivých pokojů, jejich průchodnost a vzájemnou provázanost. V ceně se spíše zohledňuje příslušenství bytu jako balkon, terasa nebo lodžie a další.

Hodnotu bytu může výrazně ovlivnit i poptávka na trhu ve vztahu k velikosti bytu. V případě, že bude vyšší zájem o menší byty, bude jejich cena stoupat ve srovnání s byty velkými, jejichž hodnota naopak klesne. Vzestup ceny jedněch a pokles ceny druhých bytů nemusí být stejný.

Orientace bytu ovlivní cenu nemovitosti jen málo, zhruba o 5 %.

Tržní cena bytu se může také měnit **podle umístění bytu v bytovém domě**, přičemž cenu nejvíce ovlivní podlaží, ve kterém se byt nachází. Obecně platí, že čím vyšší je podlaží, tím je cena vyšší, zatímco v suterénu a v nejvyšším podlaží má byt zpravidla nejnižší cenu. Důvodem pak může být, že byty v suterénu jsou chladnější a lépe dostupné před zloději a byty pod střechou jsou zase zatíženy rizikem špatných střech,

hlavně u panelových bytů. Nejlépe jsou tedy na tom byty od druhého podlaží do předposledního, jejichž cena je v průměru o 10 % vyšší.¹⁵

Mezi další faktory, které ovlivňují ceny nemovitostí, patří mj. dopravní dostupnost, pracovní příležitosti, obchody a služby, školství v obci, životní prostředí v okolí, složení obyvatelstva a hustota zalidnění, dostupnost zdravotní péče, úřady, sociální a kulturní využití a další.¹⁶

Jsou i negativní faktory, které mohou snížit cenu nemovitosti nebo z ní udělat i nemovitost neprodejnou, jde převážně o hluk, průmyslová zařízení, zastínění, vibrace, zápach z průmyslové výroby atd.¹⁷

1.6 Domovní a bytový fond v ČR¹⁸

Dle průzkumu Českého statistického úřadu se podle sčítání lidu, domů a bytů evidují tato data vztahující se k domovnímu a bytovému fondu v ČR. Rozhodujícím kritériem rozdělení obydlí je jejich vlastnictví.

Tab. 2.2 Vývoj obydlí s byty podle vlastníka domu mezi sčítáním 1991 a 2011 (počet).

Vlastník domu	1991	2001	2011
Soukromá FO	1308286	1397377	1499348
Obec, stát	213961	77998	48146
Bytová družstva	51835	41808	31507
Jiné PO a ostatní	22740	102586	182416

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

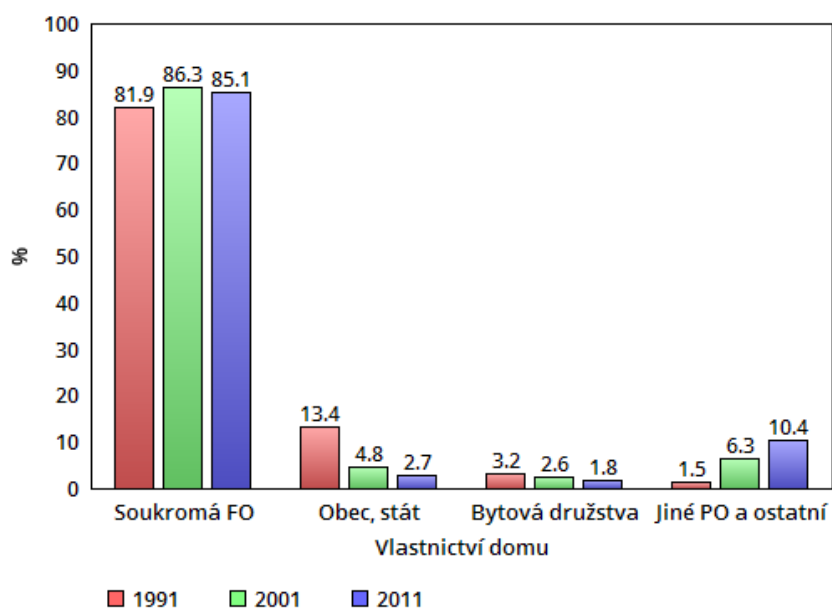
¹⁵ Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu, www.ekonomika.idnes.cz [online]. © 2015 [23. 3. 2015] Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009_153225_cbclanky_web

¹⁶ HEŘMAN, J.: **Oceňování nemovitostí**. Praha: VŠE 2005 ISBN 80-245-0947-4

¹⁷ SLAVATA, David: **Oceňování majetku**, VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006. 132 s.

¹⁸ Český statistický úřad, **Sčítání lidu, domů a bytů 2011**, [online]. © 2015 [20. 4. 2015] Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo>

Graf 2.1 Vývoj obydlených domů s byty podle vlastníka domu mezi sčítáním 1991 a 2011 (%).



Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Z grafu 2.1 vyplývá, že přes 80% obydlených domů s byty tvoří byty ve vlastnictví soukromých osob a zbývající množství zaujímají domy s byty obecními, státními, družstevními a jiných právnických osob, společenství vlastníků jednotek a ostatních.

Tab. 2.3 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle vlastníka domu k 26. 3. 2011 (počet).

Vlastnictví bytů	Počet
Obydlené byty celkem	4104635
Soukromá FO	1894868
Obec, stát	372214
Bytová družstva	451217
Jiná PO	107068
Spoluvlastnictví vlastníků bytů	908997
Kombinace vlastníků	259746
Nezjištěno	110525

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Tabulka 2.3 vyjadřuje celkový počet obydlených bytů v ČR podle typu vlastnictví.

Trh bydlení ve vybrané lokalitě

Úvod této kapitoly je zaměřen na stručnou charakteristiku města Šumperk, jeho základní statistické ukazatele a následné rozdělení města na tři vybrané lokality (centrum města a jeho blízké okolí, jižní část města, tzv. Česká čtvrť, a Horní a Dolní Temenice) jejich posouzení.

1.7 Město Šumperk

Součástí okresu Šumperk je 78 obcí, z toho 8 měst (Šumperk, Hanušovice, Staré Město, Štítý, Zábřeh, Úsov, Mohelnice, Loštice). V roce 2003 byly zrušeny okresní úřady a samosprávné kraje a od této doby se pro účely státní správy dělí na správní obvody obcí s rozšířenou působností (Mohelnice, Šumperk, Zábřeh), a ty dále na správní obvody obcí s pověřeným obecním úřadem (Hanušovice, Mohelnice, Šumperk, Zábřeh). V celém okresu Šumperk je evidováno 121 299 obyvatel, z toho ekonomicky aktivních obyvatel je 57 379.

Šumperk je okresním městem Olomouckého kraje a jeho okres zaujímá celkový podíl 24,9 % celkové plochy Olomouckého kraje. Město je správním, politickým a hospodářským centrem severozápadní Moravy. Šumperk má celkovou rozlohu 1313 km² a díky své poloze, která leží na křižovatce cest a železničních tratí, umožňuje přístup do různých částí Jeseníků a je centrem kultury. Je označován za „Bránu Jeseníků“.¹⁹

¹⁹ O Šumperku, [online]. © 2015 [30. 4. 2015] Dostupné z: <http://www.sumperk.cz/cs/turista/o-sumperku/>

1.8 Základní statistické ukazatele

Mezi základní ukazatele patří demografický vývoj, hospodářský a sociální rozvoj, trh práce, příjmy a výdaje obyvatelstva.

1.8.1 Demografický vývoj obyvatelstva

Město Šumperk eviduje k 31. 12. 2013 celkem 26806 obyvatel, z toho 12711 mužů a 1495 žen v průměrném věku 43,3 let.

Tab. 3.1 Počet obyvatel za rok 2012 a 2013

Počet obyvatel	2012	2013
Muži	12767	12711
Ženy	14103	14095
Celkem	26870	26806

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Z tabulky 3.1 vyplývá, že v roce 2013 se oproti roku 2012 snížil celkový počet obyvatel o 0,3%.

Tab. 3.2 Struktura obyvatelstva podle věku

Věková kategorie	Počet osob 2012	Počet osob 2013
0-14	3636	3704
15-59	17924	17618
65	5310	5484

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Přirozeným úbytkem (úmrťm) se snížil počet obyvatel v roce 2012 o 66 osob a stěhováním o 104 osoby, v roce 2013 pak šlo o 56 osob (úmrťm) a 8 osob (stěhováním).

Z demografického hlediska dochází ke stálému snižování počtu obyvatelstva, a to hlavně obyvatel v produktivním věku. Zvyšuje se počet obyvatel v důchodovém

věku. Podle průzkumu dojde během následujících dvou let ke snížení počtu obyvatel města Šumperk o 100 až 150 osob, a to hlavně z důvodu migrace.²⁰

1.8.2 Hospodářský a sociální rozvoj

V průběhu roku 2013 se ekonomika v České republice vymanila z recese, ale co se týká města Šumperk, tak jeho ekonomická situace se nijak výrazně nezlepšila. Potvrzuje to stagnující míra nezaměstnanosti, která přímo ve městě za rok 2013 činí cca 10% obyvatelstva města.

1.8.3 Trh práce

Úřad práce Šumperk eviduje za rok 2013 podíl 10,2 % nezaměstnaných na obyvatelstvu města. Podle délky trvání je nezaměstnanost nejvyšší do 6 měsíců, což představuje 41,96% nezaměstnaných.

Podle vzdělání nejpočetnější skupinu nezaměstnaných tvoří uchazeči vyučení v oboru (43,42%), se základním vzděláním (26,55%), středoškoláci s maturitou 21,6%. Nejmenší procento tvoří osoby s vyšším odborným vzděláním, bakaláři a vysokoškoláci.

I nadále pokračuje stagnace výroby a ta se projevuje především snižováním produkce, tzn. i snižováním zaměstnanosti v řadě výrobních odvětví a službách. Přebytek pracovních sil je především ve strojírenství, zdravotnictví, IT a obchodě. Nabídka pracovních míst není dostačující a nedaří se ji regulovat ani dodatečnou rekvalifikací. Pro udržení zaměstnanosti a pro aktivní politiku zaměstnanosti uvolnil Úřad práce finanční prostředky, které byly soustředěny zejména ze zdrojů Evropských sociálních fondů (70%) a které přispěly především na tvorbu společensky účelných pracovních míst a na veřejně prospěšné práce.²¹

1.8.4 Příjmy a výdaje obyvatelstva

Stagnace hospodářského vývoje v celé ČR se dotkla i občanů města poklesem jejich reálných příjmů. Průměrný hrubý roční příjem domácnosti v Šumperku za rok 2013

²⁰ Veřejná databáze, www.czso.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

²¹ Úřad práce Šumperk, 2015

je 170332 Kč a hrubé roční výdaje na domácnost tvoří 152581 Kč. Převládá konzumní způsob života, především u mladé a střední generace. Až 80% všech nákupů předmětů dlouhodobé spotřeby je financováno pomocí úvěru. Finanční problémy převládají především v domácnostech s nízkým příjmem, u dlouhodobě nezaměstnaných a rodin po rozpadu manželství. Ve městě je evidováno přes 300 exekucí, a to převážně u fyzických osob. Cenový propad stavebních investic, zejména bytů a domů, se projevil vyšším zájmem mladých manželství o hypotéku (v důsledku nízké úrokové sazby), nejčastěji na dobu 15 až 30 let s částkou úvěru 1,7 až 2,5 mil. Kč. Průzkum GFK uvedl nejčastější problémy současného života v našem regionu: 1. Nezaměstnanost, 2. Sociální nejistota, 3. Kriminalita.²²

1.8.5 Skladba bytového a domovního fondu

Celkem se na území města Šumperk nachází 2616 z domů, z toho rodinných je 1584, bytových domů 933 a ostatních budov 99. Z celkového počtu domů určených k bydlení je obydlených domů celkem 2470, z toho 1472 rodinných domů, 923 bytových domů a ostatních budov 75.

Tab. 3.3 Skladba domovního fondu podle vlastnictví

Domy podle typ vlastnictví	Celkem	Z toho v rodinných domech	Z toho v bytových domech	Z toho ostatních budov
Fyzické osoby	1574	1383	171	20
Obecní/ stát	68	6	44	18
Bytové družstvo	33	1	32	-
Spol. vlastníků jednotek	512	63	445	4

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

²² Veřejná databáze, Dostupné z: www.czso.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

V Šumperku zauímají dle vlastnictví největší část domy ve vlastnictví fyzických osob, a to 71,98% domů, následují domy ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek (23,5%), obecní/státní (3,2%) a domy ve vlastnictví bytových družstev (1,5%).

Obydlených bytů na území Šumperka je celkem 11347, z toho v rodinných domech se nachází 1934 obydlých bytů, v bytových domech 9249 a ostatních budovách 164 obydlých bytů.

Tab. 3.4 Obydlené byty podle právního důvodu užívání

Právní důvod užívání bytu	Celkem	Z toho v rodinných domech	Z toho v bytových domech	Z toho ostatních budov
Obydlené byty	11347	1934	9249	164
Z toho vlastním domě	1606	1482	114	10
Z toho v osobním vlastnictví	4559	-	4553	6
Z toho nájemní	2339	131	2129	79
Z toho družstevní	1869	-	1868	1

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Tabulka 3.4 zpracovává data obydlých bytů v Šumperku a jejich rozdělení podle právního důvodu užívání.

Tab. 3.5 Procentuální zastoupení bytů podle dispozice

Typ bytu	%
1+1, 1+kk	4,6
2+1, 2+kk	12,4
3+1, 3+kk	30,06
4+1,4+kk	33,88
5+1 a více	11,9

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

V tabulce 3.5 je zaznamenán procentuální podíl bytů podle velikosti v Šumperku. Největší podíl zaujímají byty 4+1 a to 33,8%, poté se řadí byty 3+1 s 30,06% a mezi byty s nejmenším podílem patří byty 2+1, 5+1 a více a byty 1+1, ty celkem tvoří jen 4,6% celkového počtu bytů.²³

1.9 Zdroj dat

Pro vyhledávání z databáze byl zvolen server www.sreality.cz. Tento server je jeden z nejpoužívanějších a nejrozsáhlejších jak pro zájemce o nemovitosti, tak i pro realitní kanceláře, je velmi přehledný a jeho použití je jednoduché. Data byla čerpána v rozmezí od března 2015 do dubna 2015. V analýze je zpracováno celkem 91 inzercí, které jsou rozčleněné podle typu výstavby na byty panelové a cihlové, podle typu vlastnictví na osobní, družstevní a státní/obecní byty. Dále je inzerce rozčleněna podle dispozice bytu a jeho průměrné velikosti, ceny a počtu inzercí.

Celkový počet inzercí na panelové, cihlové byty a inzerce dle vlastnictví

Analýza je zpracovaná z celkového počtu 91 inzercí, rozdělení na panelové byty 53 a 38 inzercí na byty cihlové. Další zpracování dat je podle typu vlastnictví, kdy největší část, a to 76 inzercí, připadá na byty v osobním vlastnictví, dále 12 inzercí na byty družstevní a 3 inzerce na byty obecní/státní. V kategorii byty 1+1, 1+kk je celkem 9 bytů v osobním vlastnictví, 3 v družstevním vlastnictví a 2 ve vlastnictví města. V kategorii byty 2+1, 2+kk se nachází celkem 34 bytů v osobním vlastnictví,

²³ Český statistický úřad, **Sčítání lidu, domů a bytů 2011**, [online]. © 2015 [20. 4. 2015]
Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo>

3 v družstevním vlastnictví a 0 ve vlastnictví města. V poslední kategorii, byty 3+1, 3+kk, je bytů v osobním vlastnictví 33, 6 v družstevním vlastnictví a 1 ve vlastnictví města.

Rozdělení inzerce podle lokalit

Celkově nejméně je inzercí na byty 1+1, 1+kk, kdy počet inzercí v lokalitě centrum města je 6, v Horní a Dolní Temenici 5 a nejnižší počet inzercí je v lokalitě jižní části města. Byty 2+1, 2+kk mají nejvyšší nabídku spolu s byty 3+1, 3+kk, a to v lokalitě centrum města a Horní a Dolní Temenice, a to 12 a 18 inzercí, opět nejnižší inzerce je v lokalitě jižní části města, a to 7. Byty 3+1, 3+kk mají nejvíce (18), inzercí v Horní a Dolní Temenici, poté 17 inzercí v centru města a nejnižší počet (5 inzercí) v jižní části města.

1.10 Metodika zpracování

V úvodu této kapitoly je trh zhodnocen podle průměrných cen bytů dle vlastnictví, jejich velikosti a průměrné velikosti bytu v m². Po zpracování tohoto průzkumu je dále trh rozčleněn podle doporučení na tři vybrané lokality, které se dělí na lokality preferované – prvořadě a nepreferované – druhořadě. Město má tři katastrální území, ale jejich porovnání by bylo neúčelné, jelikož se dvě z těchto území nacházejí v severní části města nazývané jako Horní a Dolní Temenice a jsou téměř totožné. Proto byl výběr lokalit zvolen na základě doporučení odhadce, každá v jiné části města, aby bylo možné provést jejich efektivní srovnání. První lokalita centrum města a blízké okolí se nachází ve středu území a od další lokality jižní části města ji dělí hlavní silnice a železniční trať, poslední zvolená lokalita zaujímá již zmíněné katastrální území Temenice. Dále je trh zkoumán podle technologie výstavby na byty panelové a cihlové.

Průměrné ceny bytů dle vlastnictví

Zhodnocení trhu podle průměrné ceny bytu dle typu vlastnictví a velikosti bytu. Z tabulky 3.6 vyplývá, že nejvýše se drží ceny bytů v osobním vlastnictví, následují byty družstevní a městské. Cena bytu je ovlivněna stavem, který v dané analýze není zohledněn, proto u městského bytu 3+1 je cena vysoká, ale to je ovlivněno velkou

rozlohou bytu, který byl navíc po rekonstrukci. Většina bytů v analýze byla v průměrném stavu.

Tab. 3.6 Průměrné ceny bytů dle vlastnictví

Typ vlastnictví	1+1, 1+kk	2+1, 2+kk	3+1, 3+kk
Osobní	734 499 Kč	775 733 Kč	1 061 500 Kč
Družstevní	623 333 Kč	973 333 Kč	806 500 Kč
Státní/ obecní	572 500 Kč	žádné	1 550 000 Kč

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Průměrná velikost bytu v m²

Velikost panelového bytu se v průměru liší o 10 m² od velikosti cihlového bytu, jen u bytu 3+1 se v průměru liší o 36 m², přičemž cihlové byty mají větší rozlohu. Viz tabulka 3.7.

Tab. 3.7 Průměrná velikost bytu v m²

Typ bytu	Velikost panelový byt	Velikost cihlový byt
1+1, 1+kk	39 m ²	43 m ²
2+1, 2+kk	49 m ²	59 m ²
3+1, 3+kk	64 m ²	100 m ²

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

1.11 Vybrané lokality

Jednotlivé rozdělení podle typu lokality na centrum města a jeho blízké okolí, které se nachází ve středu města, dále na jižní část města nazývaná tzv. Česká čtvrť a poslední lokalita Horní a Dolní Temenice, která se nachází v severní části města. Nemovitosti se v těchto lokalitách cenově liší zejména kvůli jejich dostupnosti do centra města. V jednotlivých lokalitách se nachází jak byty panelové, tak byty cihlové. Šumperk je neobvyklý tím, že má podstatně vyšší počet cihlových bytů než bytů panelových. Jen v lokalitě Horní a Dolní Temenice se nacházejí pouze byty panelové, protože toto sídliště je nejmladší v Šumperku a byty cihlové se v tomto období už nestavěly.

Obrázek 3.1 Mapa rozdělení města na dané lokality

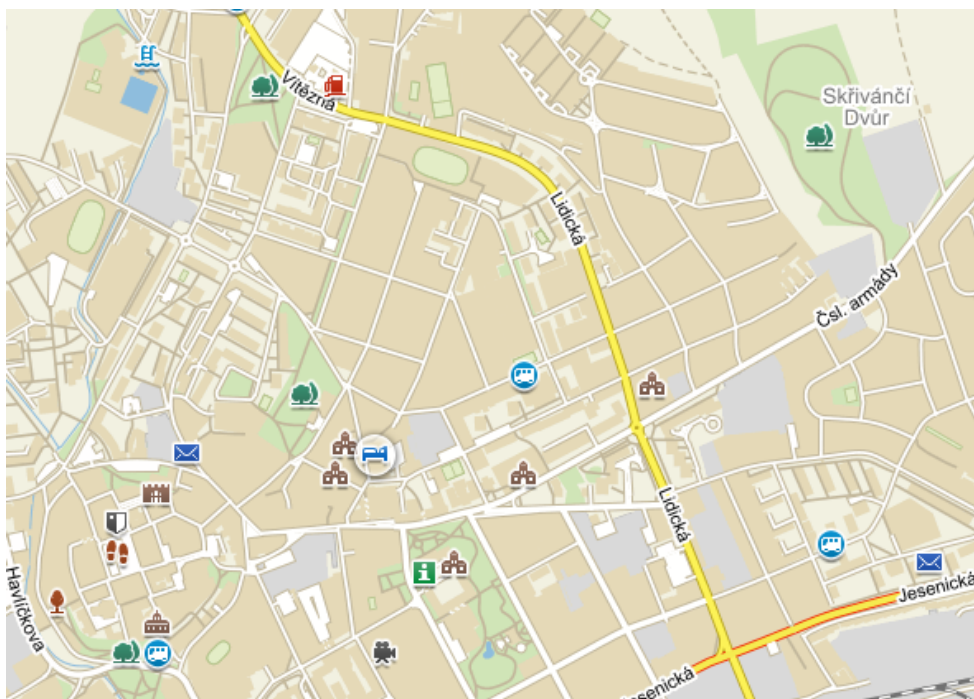


Zdroj: Mapy, vlastní úprava

1.11.1 Lokalita centrum města a jeho blízké okolí

Do této lokality patří celé centrum města a spadají sem například ulice Komenského, Jesenická, Lidická, Zábřežská, 8. května, Jeremenkova a na ně navazující, celé sídliště Sever, ulice Evaldova, Jiřího z Poděbrad a byty u bývalých kasáren a vše od nich směrem ke středu města. Tato lokalita spadá do skupiny preferované – prvořadě.

Obrázek 3.2 Mapa centra města a jeho blízkého okolí



Zdroj: Mapy, vlastní úprava

Tato lokalita zaujímá největší polohu města, v této oblasti se nachází historické centrum města. Podél Hlavní třídy jsou především byty cihlové, ale jejich prodejnost přímo v centru je minimální, jelikož v centru jsou vysoké ceny a kvůli hluku z diskoték a barů nepatří tyto byty k příliš vyhledávaným. Centrum obepínají malá sídliště, která jsou pro svou polohu a menší zalidnění naopak vyhledávaná. Většinou jsou to cihlové nebo menší panelové domy. Každé sídliště má dostatek možností parkování a parkovou úpravu zeleně. Tato sídliště jsou nejžádanější pro svou pěší dostupnost do centra města, občanskou vybavenost a dostupnost vlakového a autobusového nádraží. V blízkosti se nachází několik základních a mateřských

škol, které jsou pěšky dostupné, supermarkety a nákupní centrum Kaufland. Sídliště jsou nejžádanější pro rodiny s dětmi, jsou klidné, odděleny od hlavní silnice a jsou relativně bezpečné.

Výjimkou je uskupení tří panelových domů, které se nachází asi 30 metrů od pěší zóny. Toto sídliště není příliš vyhledávané, resp. poptávka po bytech na tomto sídlišti je minimální, protože jsou zde 13- ti poschod'ové panelové domy obývané velkým množstvím obyvatel a jsou obepnuty ze všech stran komunikací.

Byty

Bytové výstavba se skládá z cihlových a panelových bytů a je zde poměrně rozvolněná zástavba a parková úprava okolní zeleně. Byty v této lokalitě jsou nejdražší ve městě a na realitním trhu se přímo vyhledávají. Rozlišují se už pak jen z hlediska kvality bytu nebo konkrétního domu.

Byty 1- pokojové

Do této kategorie jsou řazeny byty 1+1 a 1+kk. Je to nejméně výhodná kategorie bytů v poměru jeho velikosti k ceně. Na trhu není moc žádána a nabídka těchto bytů je minimální. V této lokalitě se nachází jen pár nabídek. Tyto byty jsou nejžádanější pro jednotlivce nebo mladé páry a lidi v důchodovém věku.

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 14423 Kč/m² až po cenu 18333 Kč/m² v průměrné ceně 16378 Kč/m². Podstatně vyšší nabídka je u bytů cihlových, ale jejich cena je poměrně vyšší. Ceny se pohybují od 17000 Kč/m² do 18936 Kč/m² v průměru 17645 Kč/m².

Tab. 3.8 Průměrná cena 1- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m²	Průměrná cena Kč/m²
Panelový	14423 - 18333	16378
Cihlový	17000 - 18936	17645

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Z tabulky 3.8 je patrné, že cena cihlových bytů v této lokalitě je vyšší, a to o 7,8 %, než cena panelových bytů. Celkově lze říci, že takto dispozičně řešené byty jsou na tomto trhu s ohledem na jejich kvalitu a rozlohu předražené.

Byty 2- pokojové

Do této kategorie se řadí byty 2+1 a 2+kk. Nabídka těchto bytů, jak panelových tak cihlových, je v této lokalitě rozsáhlá.

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 16588 Kč/m² až po cenu 25581 Kč/m² s průměrnou cenou 21211 Kč/m². Ceny cihlových bytů se pohybují od 13888 Kč/m² do 19000 Kč/m² a jejich průměrná cena je 16733 Kč/m². Panelové byty v této dispozici jsou dražší než byty cihlové.

Tab. 3.9 Průměrná cena 2- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m²	Průměrná cena Kč/m²
Panelový	16588 - 25581	21211
Cihlový	13888 - 19000	16733

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Z tabulky 3.9 vyplývá, že cena panelových bytů je vyšší o 26,8 % než u bytů cihlových. Důvodem je stav, který byl u panelových bytů v této dispozici lepší.

Byty 3- pokojové

Do této kategorie spadají byty 3+1 a 3+kk. Nabídka bytů je velmi rozsáhlá, a to jak v panelové tak v cihlové výstavbě. Tyto byty jsou nejvyhledávanější pro rodiny s dětmi pro jejich velikost a neprůchodnost pokojů. Jejich cena je adekvátní k velikosti bytu.

Průměrné ceny v této lokalitě se u panelových bytů pohybují od 13066 Kč/m² až po cenu 17333 Kč/m² v průměrné ceně 14488 Kč/m². Ceny cihlových bytů začínají od 16924 Kč/m² do 25377 Kč/m² a jejich průměrná cena je 20208 Kč/m².

Tab. 3.10 Průměrná cena 3- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m²	Průměrná cena Kč/m²
Panelový	13066 - 17333	14488
Cihlový	16924 - 25377	20208

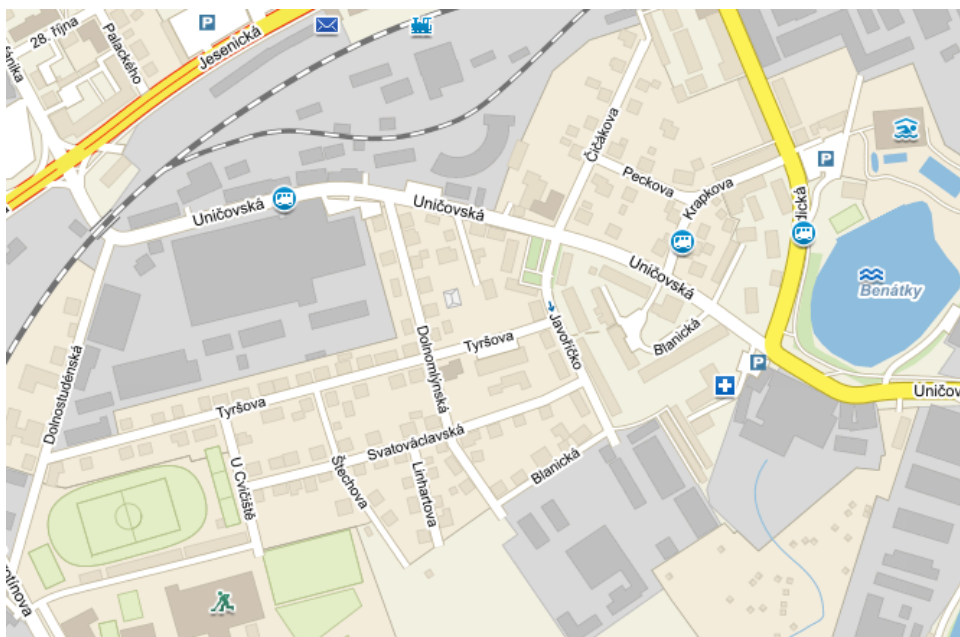
Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Z tabulky 3.10 vyplývá, že v této skupině je cena cihlových bytů až o 40 % vyšší než u panelových bytů. Je to především dáno tím, že tyto panelové byty se nachází v části, která není příliš atraktivní, a proto je jejich cena nižší.

1.11.2 Jižní a menší část města Šumperk

Tato lokalita je označována jako tzv. Česká čtvrť. Nachází se v jižní části města a spadají sem ulice Tyršova, Uničovská, Žerotínova, Javoříčko a další.

Obrázek 3.3 Mapa jižní části města tzv. Česká čtvrť



Zdroj: Mapy, vlastní úprava

Je charakteristická konkrétním hendikepem nebo jejich soustředěním. Na prvním místě je umístění města jako celku a zřetelným negativním vlivem je rozdělení města na dvě části trasou železnice s nádražím a souběžnou silnicí I/11 Ostrava – Hradec Králové. Jižní a menší část, tzv. Česká čtvrť je zastavěna rodinnými domy a bytovými domy, ale je zde i největší průmyslová zóna. Není zde základní ani mateřská škola, za většinou občanské vybavenosti je třeba se vypravit na druhou stranu přes přejezd a frekventovanou silnici. Tato část spadá do méně preferovaných lokalit města.

Byty

Poptávka po bytech v této lokalitě je nízká, jsou těžce prodejné, kvůli vzdálenosti do centru města, nedostatku občanské vybavenosti a průmyslové zóně. Největší část bytů zde zaujímají byty cihlové. Ceny bytů jsou zde až o 10% nižší než byty v centrální části města.

Byty 1- pokojové

Nabídka jednopokojových panelových i cihlových bytů je v této lokalitě minimální.

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 12970 Kč/m² až po cenu 16300 Kč/m² v průměrné ceně 14635 Kč/m². Ceny cihlových bytů se pohybují od 15678 Kč/m² do 17879 Kč/m² v průměru 16778 Kč/m².

Tab. 3.11 Průměrná cena 1- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Panelový	12970 - 16300	14635
Cihlový	15678 - 17879	16778

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Z tabulky 3.11 vyplývá, že cena cihlových bytů je zde o 14,6 % vyšší než cena bytů panelových.

Byty 2- pokojové

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 16370 Kč/m² až po cenu 18345 Kč/m² v průměrné ceně 17357 Kč/m². Ceny cihlových bytů se pohybují od 16450 Kč/m² do 18798 Kč/m² a jejich průměrná cena je 17624 Kč/m². Ceny cihlových bytů jsou o 1,5 % vyšší než u bytů panelových. Viz tabulka 3.12.

Tab. 3.12 Průměrná cena 2- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Panelový	16370 - 18345	17357
Cihlový	16450 - 18798	17624

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Byty 3- pokojové

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 10937 Kč/m² až po cenu 11470 Kč/m² v průměrné ceně 11203 Kč/m². Ceny cihlových bytů se pohybují od 16345 Kč/m² do 21568 Kč/m², průměrná cena je 18956 Kč/m². Cena cihlových bytů je o 69 % vyšší než cena bytů panelových. Viz tabulka 3.13.

Tab. 3.13 Průměrná cena 3- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

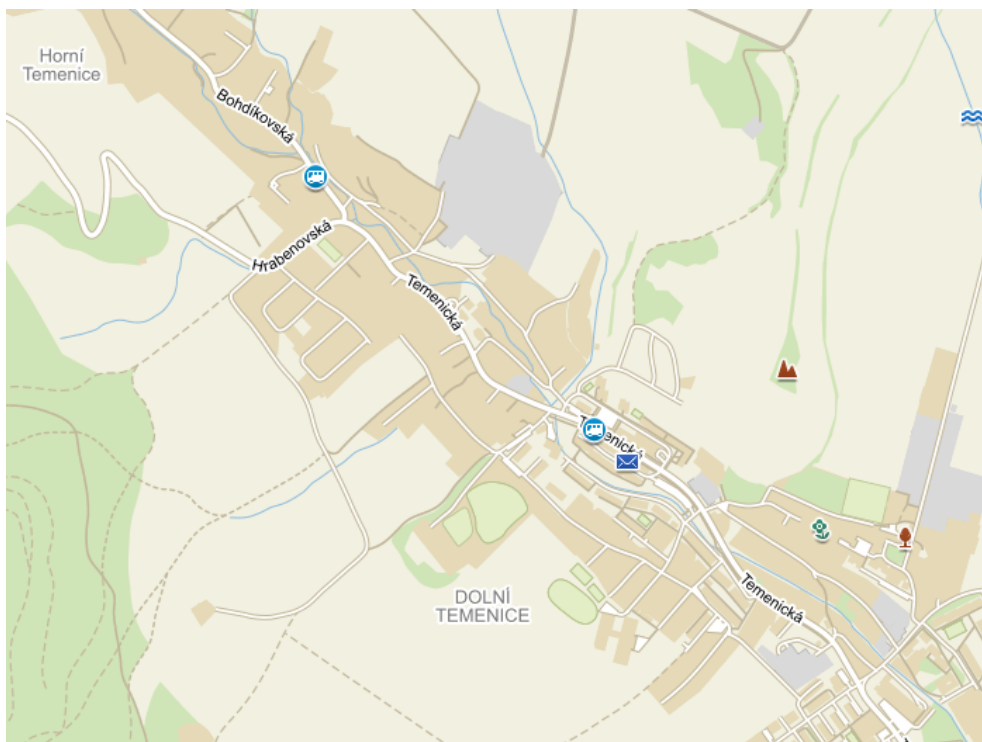
Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Panelový	10937 - 11470	11203
Cihlový	16345 - 21568	18956

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

1.11.3 Lokalita Dolní a Horní Temenice

Tato lokalita se nachází v severní části města a tvoří ji ulice Prievádzká, Temenická, Finská, Zahradní, Pod Senovou, Jugoslávská a další.

Obrázek 3.4 Mapa Dolní a Horní Temenice



Zdroj: Mapy, vlastní úprava

V lokalitě se nachází nejmladší panelové sídliště, které je od středu města vzdáleno cca 2 km a je na něm vůči ostatním hodnoceným lokalitám nejvyšší hustota obyvatel a nejhůře upravené okolí. V zástavbě převládají osmipodlažní domy, jsou zde omezené možnosti parkování. Za velkou částí služeb a vyšší vybaveností je třeba dojíždět městskou nebo vlastní dopravou. Je zde sice základní i mateřská škola, ale přesto je o zdejší byty nejmenší zájem.

Byty

Nabídka bytů v této lokalitě je nejrozsáhlejší, ale ceny jsou nejnižší ve městě (o 10% až 15% méně než v centrální části). Je to zapříčiněno vysokou zalidněností sídliště a vzdáleností do centra města. Byty v této lokalitě jsou pouze panelové. Poptávka po bytech se více soustřeďuje na Dolní Temenici, která je blíže středu města a byty v této části se lépe prodávají než byty v Horní Temenici, která je vzdálenější.

Byty 1- pokojové

Nabídka jednopokojových panelových je největší ze všech tří lokalit. Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 14423 Kč/m² až po cenu 17105 Kč/m² v průměrné ceně 16620 Kč/m². Viz tabulka 3.14.

Tab. 3.14 Průměrná cena 1- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Panelový	14423 - 17105	16620

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Byty 2- pokojové

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 11018 Kč/m² až po cenu 19444 Kč/m² v průměrné ceně 15207 Kč/m². Viz tabulka 3.15.

Tab. 3.15 Průměrná cena 2- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Panelový	11018 - 19444	15207

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Byty 3- pokojové

Průměrné ceny v této lokalitě se v panelových bytech pohybují od 2200 Kč/m² až po cenu 14398 Kč/m² v průměrné ceně 10801 Kč/m². Viz tabulka 3.16.

Tab. 3.16 Průměrná cena 3- pokojových bytů ve vybrané lokalitě

Typ bytu	Rozptyl cen Kč/m²	Průměrná cena Kč/m²
Panelový	9200 - 14398	10801

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Interpretace výsledků a doporučení

Z celkového počtu 91 inzerce nabízejících prodej bytů na celém území Šumperka se největší část inzerce nachází v lokalitě Horní a Dolní Temenice, a to 45%, je to zapříčiněno hlavně tím, že je tato oblast rozsáhlá a vysoce zalidněná a má velkou zástavbu panelových bytů, dalších 38% je v lokalitě 1, která je ve středu města a jeho okolí (centrum a ostatní sídliště kolem něj), zaujímá tedy plošně velký podíl celého města. Lokalita číslo 2 je nejméně rozsáhlá a tvoří menší okrajovou část a velký podíl, zde tvoří průmyslové objekty. Také se v ní nachází nejméně bytů, a proto je tedy podíl inzerce nejmenší, a to 16%. Nejvíce inzerce je pak na byty 2+1 a 3+1. Viz tabulka 4.1.

Tab. 4.1 Počet inzerce v jednotlivých lokalitách

Lokality	1+1, 1+kk	2+1, 2+kk	3+1, 3+kk
Lokalita 1	6	12	17
Lokalita 2	3	7	5
Lokalita 3	5	18	18

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Tabulka 4.2 znázorňuje počet inzerce na panelové a cihlové byty rozdělených podle velikosti. Celkově lze zhodnotit, že inzerce panelových bytů je 58% a na cihlové 42%. Na jednotlivé byty převahuje inzerce 3+1, 2+1.

Tab. 4.2 Počet inzerce na panelové a cihlové byty

Typ bytu	1+1, 1+kk	2+1, 2+kk	3+1, 3+kk	Celkem
Panel	4	24	25	53
Cihla	10	13	15	38
Celkem	14	37	40	

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

V tabulce 4.3 je zaznamenán počet inzerce dle jednotlivých typů vlastnictví. Největší podíl inzerce (83%) je na byty v osobním vlastnictví, 13% na byty družstevní a 3%

na byty státní/obecní. Městské byty prodává a nabízí hlavně samotné město Šumperk, nejprve svým nájemcům, v případě, že byt odmítnou, poté vyhlásí výběrové řízení a uveřejní nabízené byty na úřední desce a dále prodává formou dražby, tyto uveřejněné inzerce jsou spíše výjimkou.

Tab. 4.3 Počet inzercí podle typu vlastnictví

Typ vlastnictví	1+1, 1+kk	2+1, 2+kk	3+1, 3+kk
Osobní	9	34	33
Družstevní	3	3	6
Státní/ obecní	2	0	1

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

V tabulce 4.4 jsou zaznamenány průměrné ceny bytů dle vlastnictví. Nejvýše se pohybují ceny bytů v osobním vlastnictví a celkově je cena ve všech kategoriích o 10-15% nižší, jak ve vlastnictví osobním. Z interních zdrojů města Šumperk se cena bytů (3+1) při prodeji současnému nájemci pohybuje okolo 8500 Kč/m² viz příloha 1. Nabízené byty z roku 2013. Při prodeji nabízeného bytu ve výběrovém řízení je cena uvedená v příloze 1., tato cena je vyvolávací a nadále se zvyšuje formou příklepů.

Tab. 4.4 Průměrné ceny bytů dle vlastnictví

Typ vlastnictví	1+1, 1+kk	2+1, 2+kk	3+1, 3+kk
Osobní	734 499 Kč	775 733 Kč	1 061 500 Kč
Družstevní	623 333 Kč	973 333 Kč	806 500 Kč
Státní/ obecní	572 500 Kč	žádné	1 550 000 Kč

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

1.12 Průměrné ceny bytů dle vlastnictví

V tomto odstavci je porovnání jednotlivých bytů dle průměrných cen vlastnictví a velikosti bytu.

1+1, 1+kk

Ceny dle vlastnictví se liší a to tak, že byty 1+1, 1+kk v osobním vlastnictví jsou o 17,8 % dražší, jak byty ve vlastnictví družstevním a v průměru cena bytů ve vlastnictví města, oproti bytům osobním a družstevním je nižší o 18,6 %.

2+1, 2+kk

Byty v družstevním vlastnictví jsou v této kategorii 2+1, 2+kk vyšší, jak ceny v osobním vlastnictví, a to o 25 %.

3+1, 3+kk

V této kategorii bytů 3+1, 3+kk je nejdražší byt ve vlastnictví města, vybírán pouze z jedné inzerce, tudíž tento fakt může být zkreslený. Cena městského bytu je o 46 % vyšší, jak cena bytu v osobním vlastnictví. Cena bytu v osobním vlastnictví je o 31 % vyšší, než cena bytů v družstevním vlastnictví.

1.13 Srovnání bytů v jednotlivých lokalitách

V této kapitole je uvedeno srovnání cen bytů v jednotlivých lokalitách podle typu a jejich dispozice.

1.13.1 Srovnání bytů panelových a cihlových 1+1, 1+kk

Porovnáním údajů o panelových bytech o dispozici 1+1, 1+kk, jsou ceny panelových bytů nejvyšší v lokalitě číslo 3, a to s průměrnou cenou 16620 Kč/m², poté lokalita číslo 1 s průměrnou cenou 16378 Kč/m², která se liší jen o 1,5%. V lokalitě číslo 2 je cena nejnižší, a to v průměrné ceně 14635 Kč/m², v procentech se cena liší od lokality 1 a 3 o 12,8 %.

Ceny cihlových bytů 1+1, 1+kk jsou nejvyšší v lokalitě 1 s průměrnou cenou 17645 Kč/m², a poté v lokalitě 2 s průměrnou cenou 16778 Kč/m². V procentech je cena vyšší o 5 %.

1.13.2 Srovnání bytů panelových a cihlových 2+1, 2+kk

Cena panelových bytů 2+1, 2+kk je nejvyšší v lokalitě 1 s průměrnou cenou 21211 Kč/m², poté v lokalitě 2 s průměrnou cenou 17624 Kč/m², hodnoty se liší o 20 %. V lokalitě 3 je cena bytů nejnižší, a to s průměrnou cenou 15207 Kč/m², v procentech se cena liší od lokality 1 a 2 o 27 %.

Ceny cihlových bytů 2+1, 2+kk jsou nejvyšší v lokalitě 2 s průměrnou cenou 17625 Kč/m², a poté v lokalitě 1 s průměrnou cenou 16733 Kč/m². V procentech je cena vyšší o 5,3 %.

1.13.3 Srovnání bytů panelových a cihlových 3+1, 3+kk

Cena panelových bytů 3+1, 3+kk je nejvyšší v lokalitě 1 s průměrnou cenou 14488 Kč/m², poté v lokalitě 2 s průměrnou cenou 11203 Kč/m², hodnoty se liší o 29 %. V lokalitě 3 je cena bytů nejnižší, a to s průměrnou cenou 10801 Kč/m², v procentech se cena liší od lokality 1 a 2 o 19 %.

Ceny cihlových bytů 3+1, 3+kk jsou nejvyšší v lokalitě 1 s průměrnou cenou 20208 Kč/m², a poté v lokalitě 1 s průměrnou cenou 18956 Kč/m². V procentech je cena vyšší o 6,6 %.

Tyto data o srovnání bytů jsou pro přehlednost zaznamenána v příloze číslo 3.

Tab. 4.5 Průměrná velikost bytu v m²

Typ bytu	Velikost panelový byt	Velikost cihlový byt
1+1, 1+kk	39 m ²	43 m ²
2+1, 2+kk	49 m ²	59 m ²
3+1, 3+kk	64 m ²	100 m ²

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Jeden z rozhodujících faktorů při koupě nemovitosti je její cena. Cena panelových bytů se od cen cihlových může výrazně lišit. To nám potvrzuje srovnání cen bytů výše uvedené, kdy cena panelových bytů je zpravidla nižší, jak u bytů cihlových.

Nejčastější zmiňovaná nevýhoda bydlení v panelovém bytě je, že slyšíte i to, co nechcete např. chůzi v bytě či na chodbě a navíc samotné panely zvuk velmi dobře nesou. Co se týká soukromí, tak to v panelovém bytě určitě očekávat nemůžete. Panelové byty však nemusí být jen deseti či více patrové kolosy, ale i takové, které laik od cihlového domu nerozezná. Výhodou v těchto menších, většinou 5 ti podlažních panelových domů je, že lidé nemusí sdílet stejný vchod s dalšími třemi sty lidmi. Nevýhodou je i životnost panelových domů, která je naplánována na 30 let a tudíž většina z nich už přesluhuje.

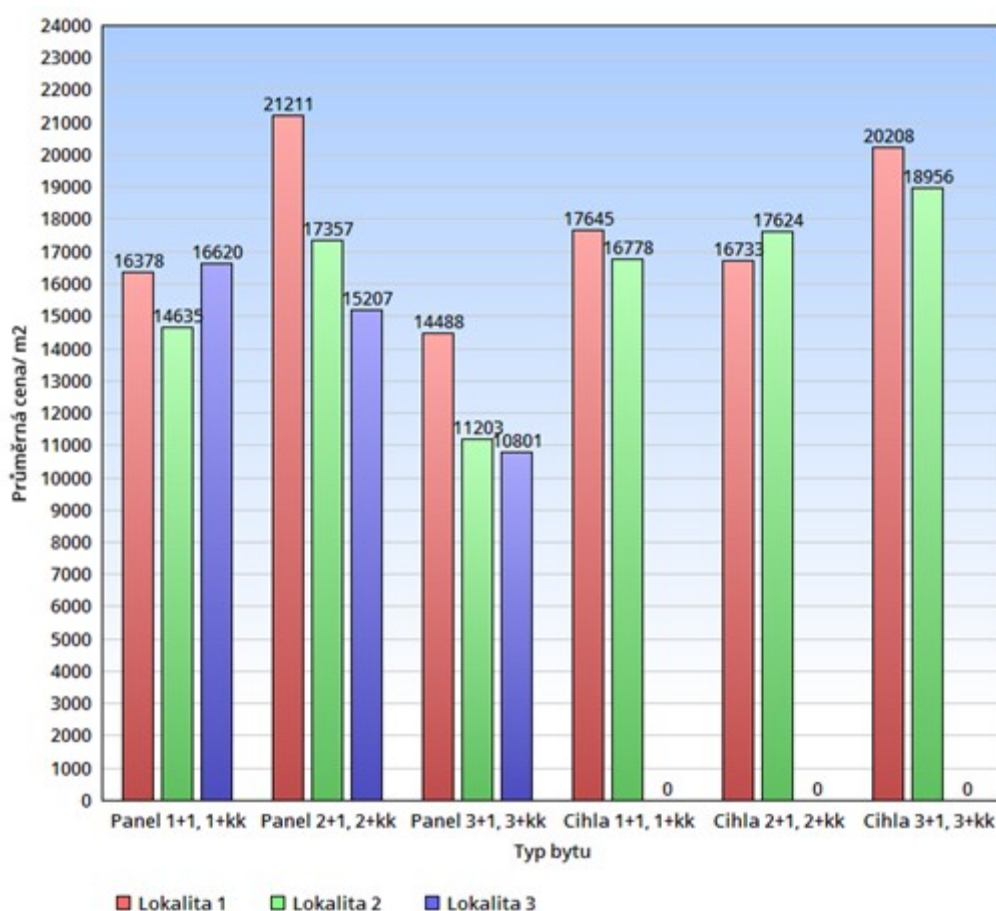
Cihlové byty naopak nabízí výhodu v lepší zvukové izolaci, zpravidla mají velmi silné zdi a nachází se v rodinných či menších cihlových domech. Nabízí většinou stejný počet místností jako u panelových bytů, ale s větší podlahovou plochou. Toto tvrzení nám dokazuje tabulka číslo 4.5, kdy malé panelové byty (1+1, 2+1) jsou o 10 m² menší, jak byty cihlové a velké panelové byty (3+1) mají až o 36m² menší rozlohu než byty cihlové. Nevýhodou u cihlových bytů mohou být vysoké stropy, které jsou pro tyto byty typické, a to hlavně kvůli vytápění, které je finančně náročnější, jak u bytů panelových. Vysoké stropy nemusí být však nutně nevýhodou, nabízí totiž několikero využití, jako např. patro na spaní či úložný prostor. Po shrnutí výhod a nevýhod bydlení v panelovém či cihlovém bytě je dále bezpochyby pro mnohé rozhodující lokalita, ve které se byt nachází, v tomto srovnání je patrné, že nejdražší ceny bytů jsou v lokalitě **centra města a jeho blízkého okolí**, je tak dáno kvůli jeho dostupnosti do centra, většinou se jedná o malá sídliště, jak menších panelových domů tak cihlových, která nejsou příliš zalidněná a jsou ideální pro rodiny s dětmi, hlavně kvůli dostupnosti do mateřských a základních škol, občanské vybavenosti a dalších výhod. Proto jsou také ceny bytů v tomto místě nejdražší a hlavně nejvyhledávanější.

Jižní část města má nejmenší rozlohu a její negativum je hlavně v tom, že ji od veškeré občanské vybavenosti dělí hlavní silnice a železniční trať. Na většině území

se nachází průmyslová zóna, a proto není tato lokalita pro kupující příliš atraktivní i díky vzdálenosti do centra města.

V lokalitě **Horní a Dolní Temenice** je zástavba pouze panelových bytů, které tvoří širokou zástavbu panelových domů a jsou přelidněné. Nachází se hlavně kolem cesty se špatnou možností parkování a prostředí zde není příliš vzhledově upravené. Vzdálenost do centra je asi 2 km, sice je tam mateřská a základní škola, ale kupující o tyto byty nemají zájem.

Graf 4.1 Ceny bytů ve vybraných lokalitách



Zdroj: Sreality, vlastní zpracování

Jak ukazuje graf 4.1 celkově nejdražší byty, jsou byty 3+1, 3+kk v cihlové zástavbě a to v lokalitě číslo 1 poté v lokalitě číslo 2. V panelových bytech 2+1,2+kk jsou ceny nejvyšší v lokalitě číslo 1, 2 a 3. Byty 1+1, 1+kk mají vyšší cenu v cihlové zástavbě, než v panelové a to od lokality 1, 2. Shrnutím jsou ceny panelových bytů

v lokalitě 1, průměrně o 22% dražší jak byty v lokalitě číslo 2 a rozdíl cen 2% je mezi lokalitou 2 a 3, kdy v lokalitě 2 jsou byty dražší. Cihlové byty jsou o cca 3% dražší v lokalitě 1 než ve druhé lokalitě.

Následná doporučení jsou shrnuta na modelových situacích jednotlivých fází života. Například bydlení pro **mladý pár či jednotlivce**. Jedná se především o bydlení startovací, kde lokalita není příliš důležitá, dostupnost do centra není velký problém, rozhodující je spíše cena nemovitosti. Tato skupina obyvatel preferuje spíše menší byty za co nejnižší cenu. Proto je pro tuto skupinu vhodné bydlení v panelových bytech, většinou 1+1 nebo 2+1.

Rodiny s dětmi jsou náročnější, jak na lokalitu, tak velikost bytu. Rozhodující je lokalita, kdy je důležitá dostupnost do mateřských a základních škol, do práce a veškerá občanská vybavenost. Dále je pro tuto skupinu důležitá forma vlastnictví, protože většina obyvatel si pořizuje bydlení na úvěr a potřebují svoji nemovitost zastavit. Rodinám s dětmi lze doporučit větší byty 3+1, 4+1 nejlépe v cihlových nebo menších panelových domech v lokalitě centra a jeho blízkého okolí, kde je několik malých sídlišť s parkovou úpravou, dětskými hřišti a s menším počtem obyvatel, tudíž je tu i bezpečněji.

Poslední skupinou osob jsou **starší páry důchodového věku**, které preferují menší byty, zpravidla byty 2+1, které jsou méně finančně náročné na provoz a nachází se v přízemních patrech nebo v panelových bytech s výtahem. Důležitá je pro tuto skupinu osob dopravní dostupnost např. k lékaři, na nákupy atd. Nezáleží jim na dostupnosti školství, proto je doporučení pro bydlení lokalita jižní části města, která je klidná a tvoří zástavbu menších cihlových domů.

Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na analýzu trhu s byty ve vybrané lokalitě. Vybranou lokalitou se stalo město Šumperk. Území města je v práci dále rozděleno na tři odhadcem doporučené lokality, jedná se o lokalitu centrum města a jeho blízké okolí, jižní část města tzv. Česká čtvrť a severní část Horní a Dolní Temenice.

Cílem bakalářské práce bylo porovnat ceny bytů ve vybraných lokalitách města Šumperk. Porovnání bylo zpracováno z hlediska dispozice, typu bytu a průměrné ceny za m² v jednotlivých lokalitách města. Celý trh byl dále zhodnocen podle počtu inzerce, které byly rozděleny následovně. Počet inzerce v lokalitách podle typu bytu (panelové a cihlové), podle typu vlastnictví a průměrných cen bytů dle vlastnictví a průměrné velikosti bytu (panelové, cihlové).

Všechny tyto cíle byly splněny. Pro splnění těchto cílů jsem použila metody porovnávání, indukce, dedukce a statistické zpracování dat.

Z celkového zpracování dat na inzerce byla největší část nabízených bytů, a to 45% na lokalitu Horní a Dolní Temenice, dalších 38% připadá centru města a jeho blízkému okolí a zbývající procenta zaujímá nejmenší oblast jižní části města. Nejvíce inzerce je pak jednotlivě na byty 2+1 a 3+1 z celkového počtu 82% spadá do této kategorie. Cihlové byty tvoří na celém území Šumperka velký podíl a inzerce, právě na nabídku těchto bytů tvoří 42%, ostatních 58% je na byty panelové, které se nachází hlavně v severní části města. Podle typu vlastnictví největší podíl inzerce zaujímají byty v osobním vlastnictví (83%), 13% družstevní byty a 3% byty obecní/státní.

Dle průměrných cen vlastnictví jsou byty v osobním vlastnictví nejdražší, a to o 10 až 15% oproti bytům družstevním a obecním/státním, dále se ceny liší podle jednotlivé dispozice bytu v kategorii 1+1, 1+kk jsou byty v osobním vlastnictví o 17,8% dražší jak byty družstevní a v průměru jsou obecní byty levnější o 18,6% oproti ostatním dvěma typům vlastnictví. U bytů 2+1, 2+kk bylo zjištěno, že jsou o 25% dražší než byty družstevní oproti bytům v osobním vlastnictví. Kategorie bytů 3+1, 3+kk je nejdražší byt městský o 46% jak byt v osobním vlastnictví. Nejlevnější je pak byt v družstevním vlastnictví, a to o 31% jak byt v osobním vlastnictví.

Poslední zpracování dat je poměr cen v jednotlivých lokalitách za panelové a cihlové byty a jejich cena za m². Celkově lze shrnout, že v lokalitě centra města jsou panelové byty v průměru o 22% dražší jak byty v jižní části města a rozdíl cen 2% je mezi jižní částí města a Horní a Dolní Temenicí, kdy v jižní části města jsou byty dražší. Cihlové byty jsou zhruba o 3% dražší v lokalitě centra města než v jižní části města.

Trh s byty má za sebou v Šumperku již více jak dvacetiletý vývoj. S určitou pravděpodobností lze odvodit i další pokračování, na které bude mít vliv vývoj počtu obyvatel. Od roku 2000 sice klesl počet obyvatel o více jak 10%, ale zájem o byty je především vyvolán nástupem nové generace a její potřebou bydlení. Dá se předpokládat, že trh s byty bude nadále mírně aktivní a ceny budou nepatrně stoupat v závislosti na vývoji ekonomiky a inflaci.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

Poláková, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress. s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SLAVATA, David. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury*. VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2010. 185 s.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-872-12-77-9.

HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.

HEŘMAN, J.: *Oceňování nemovitostí*. Praha: VŠE 2005 ISBN 80-245-0947-4

SLAVATA, David: *Oceňování majetku*, VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006. 132 s.

b) Elektronické dokumenty

MĚSTO ŠUMPERK. Ročenka města. Šumperk, 2015. 94 s.

Faktory ovlivňující ceny nemovitostí, *Oceňování Znojemska* [online]. © 2015 [23. 3. 2015] Dostupné z:<http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitost>

Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu, *www.ekonomika.idnes.cz* [online]. © 2015 [23. 3. 2015] Dostupné z:http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009_153225_cbclanky_web

Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitostí, *www.rubico.cz* [online]. © 2015 [23. 3. 2015] Dostupné z:<http://www.rubiko.cz/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>

Hrubý domácí produkt, www.mesec.cz [online]. © 2015 [30. 3. 2015]

Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/ekonomika/pruvodce/hruby-domaci-produkt/>

Hypotéky v Česku zůstanou na svých historických minimech i v roce 2015, www.svobodnymonitor.cz [online]. © 2015 [23. 5. 2015]

Dostupné z: <http://www.svobodnymonitor.cz/ekonomika/hypoteky-v-cesku-zustanou-na-svych-historickyh-minimech-i-v-roce-2015/>

Hypindex vývoj úrokových sazeb, www.hypindex.cz [online]. © 2015 [30. 4. 2015]

Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

Byt v osobním vlastnictví, www.jaknabydleni.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html

Družstevní byt, www.jaknabydleni.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html

Obecní byty, www.jaknabydleni.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/obecni_byty.html

Veřejná databáze, www.czso.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jspvoa=tabulka&cislotab=STA1010CU&&kapitola_id=3

Katastr nemovitostí, www.cuzk.cz [online]. © 2015 [20. 4. 2015]

www.sreality.cz

www.mapy.cz

BAČÍKOVÁ, Tereza. *Analýza realitního trhu v dané lokalitě*. Brno, 2014. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.

POREDSKÝ, Miroslav. *Vývoj trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice*. Brno, 2012. Diplomová práce. Mendelova univerzita v Brně, Fakulta provozně ekonomická.

Seznam zkratk

HPD hrubý domácí produkt

m² metr čtverečný

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 Ostravě dne ...⁴ 7. 5. 2015



jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

Příloha č.1 Nabídka prodeje obecních/státních bytů za rok 2013

Příloha č.2 Průměrná cena obecního/státního bytu za m²

Příloha č.3 Přehled cen bytů podle lokalit

Přílohy

Příloha č. 1

Nabídka prodeje obecních/státních bytů za rok 2013

Bytová jednotka	rozloha	adresa	velikost bytu	vyvolávací cena
č. 40/2	121,16 m ²	Gen. Svobody 10, Šumperk	3+1 situovaný ve 2. NP	1.025.885,- Kč
č.40/3	128,53 m ² ,	Gen. Svobody 10, Šumperk	3+1 ve 3.NP	1.074.816,- Kč

Zdroj: Město Šumperk, vlastní zpracování

Příloha č. 2

Průměrná cena obecního/státního bytu za m²

Byt. Jednotka č. 40/2	8467 m ²
Byt. Jednotka č. 40/3	8288 m ²

Zdroj: Město Šumperk, vlastní zpracování

Příloha č. 3

Přehled cen bytů podle lokalit

Typ bytu	Lokalita 1	Lokalita 2	Lokalita 3
Panel 1+1, 1+kk	16378 Kč/m ²	14635 Kč/m ²	16620 Kč/m ²
Cihla 1+1, 1+kk	17645 Kč/m ²	16778 Kč/m ²	-
Panel 2+1, 2+kk	21211 Kč/m ²	17624 Kč/m ²	15207 Kč/m ²
Cihla 2+1, 2+kk	16733 Kč/m ²	17625 Kč/m ²	-
Panel 3+1, 3+kk	14488 Kč/m ²	11203 Kč/m ²	10801 Kč/m ²
Cihla 3+1, 3+kk	20208 Kč/m ²	18956 Kč/m ²	-

Zdroj: Sreality, vlastní zpracování