

Univerzita Palackého v Olomouci
Fakulta tělesné kultury

**VLIV VOLNOČASOVÝCH ZAŘÍZENÍ NA ROZHODOVACÍ
PROCES PŘI VÝBĚRU NEMOVITOSTI**

Diplomová práce
(magisterská)

Autor: Michal Pich, rekreologie

Vedoucí práce: Ing. Halina Kotíková, Ph. D.

Olomouc 2013

Jméno a příjmení autora: Michal Pich

Název diplomové práce: Vliv volnočasových zařízení na rozhodovací proces při výběru nemovitosti

Pracoviště: Katedra rekreologie

Vedoucí práce: Ing. Halina Kotíková, Ph. D.

Rok obhajoby diplomové práce: 2013

Abstrakt: Předkládaná práce se zabývá poptávkou po volnočasových zařízeních při výběru nemovitosti. Zpracovává teoretické poznatky a návrhy následné aplikace v praxi. Dotazníkové šetření odpovídá na otázku, zda je při výběru nemovitosti možnost trávení volného času pro zájemce důležitá. Z výsledků šetření je patrné, že 23 % respondentů považuje volnočasová zařízení v okolí nemovitosti za důležitá při hledání bydlení.

Klíčová slova: bydlení, internetový vyhledávač, realitní trh, volný čas, výstavba rodinných domů a bytů

Souhlasím s půjčováním diplomové práce v rámci knihovních služeb

Author's first name and surname: Michal Pich

Title of the master thesis: The Role of Leisure Facilities in the Decision-Making Process When Buying a Home

Department: Department of Recreationology

Supervisor: Ing. Halina Kotíková, Ph. D.

The year of presentation: 2013

Abstract: The thesis deals with the demand for leisure facilities in the process of buying a home. It presents necessary theoretical background and makes suggestions for applications in practice. Questionnaire survey answers the question of whether the locally available options for spending leisure time are important for those buying a new home. The survey results show that 23 % of respondents considered presence of leisure facilities in the area important when looking for a home.

Keywords: housing, Internet search engine, real estate market, leisure time, housing construction and development

I agree the thesis paper to be lent within the library service.

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně pod vedením Ing. Haliny Kotíkové, Ph. D., uvedl všechny použité literární a odborné zdroje a dodržoval zásady vědecké etiky.

V Olomouci dne 26. dubna 2013

.....

Děkuji Ing. Halině Kotíkové, Ph. D., za odbornou pomoc, sdělené informace a čas, který mi při zpracování této práce věnovala. Současně děkuji všem, kteří mi byli nejen oporou, ale i motivací, bez které by tato práce nevznikla.

OBSAH

1	ÚVOD	7
2	PŘEHLED POZNATKŮ	8
2. 1	Volnočasové aktivity	8
2. 2	Volný čas	9
2. 3	Kvalita života ve vztahu k bydlení	15
2. 4	Bydlení a volný čas	19
2. 5	Územní plán	21
2. 6	Charakteristika internetového vyhledávače	25
3	CÍL PRÁCE	31
4	METODIKA	32
5	VÝSEDKY ŠETŘENÍ	34
5. 1	Realizované projekty nové výstavby	34
5. 1. 1	Realizované projekty nové výstavby Olomouc	34
5. 1. 2	Realizované projekty nové výstavby Plzeň	39
5. 2	Výsledky dotazníkového šetření	44
6	DISKUSE	55
7	ZÁVĚRY	59
8	SOUHRN	60
9	SUMMARY	62
10	REFERENČNÍ SEZNAM	65
11	PŘÍLOHY	68

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá zodpovědním otázkou, do jaké míry je pro zájemce hledající nemovitosti důležité, zdali se v okolí nachází volnočasová zařízení.

Výsledky šetření uveřejněné v této práci mohou být důležitou informací pro stavební a developerské společnosti, architekty i realitních kanceláře. Sloužit mohou ovšem také magistrátům měst a obcí při územním plánování a stavebních řízeních.

Z mého pohledu není bydlení pouze o prostoru vně dané nemovitosti, ale zejména o jejím okolí. Samotná nemovitost je především přístřeším využitelným pro spánek, práci, popřípadě pro trávení volného času za nepříznivého počasí. Okolní prostředí v dosahu bydlení nám může pomyslně zvětšit rozměr našeho bytu či rodinného domu. Většina zájemců, kteří poptávají nemovitosti, se nejčastěji ptají realitních makléřů na lokalitu (město, obec, městská část), velikost (dle dispozice 1+1, 2+1... nebo dle velikosti v m²) a samozřejmě také na cenu. Otázka směřující k volnočasovým zařízením poblíž vybrané nemovitosti bývá v realitních kancelářích pokládána jen sporadicky. Naopak realitní makléři o možnostech trávení volného času v okolí nemovitosti často potenciální zájemce informují. Ovšem pouze za předpokladu, že se jsou tato místa v dosahu. Jde totiž o poměrně velkou konkurenční výhodu. Možnost trávení volného času může být totiž důležitým faktorem zejména pro rodiny s malými dětmi a mládež, jenž mohou trávit volný čas i jinak než např. sledováním televize, internetu či hraním počítačových her.

2 PŘEHLED POZNATKŮ

2.1 Volnočasové aktivity

Aktivním trávením volného času se stále více zabývají nejen lékaři, ale také politici a úředníci měst a obcí.

Současnou otázkou je způsob trávení volného času. Pro jedny může být ideálem trávení volného času polehávání před televizí. Pro druhé pak jízda na kole či procházka v přírodě. Do značné míry je rozhodující, jaké možnosti máme. Pokud budeme bydlet u lesa, tak se může stát sběr hub naprosto všední záležitostí na rozdíl od lidí žijících na městských sídlištích. Obdobná situace je také u pohybových a sportovních aktivit. Pokud je možnost trávit volný čas pohybem na hřištích v dosahu našeho bydliště, tak bude jejich využití pravděpodobnější než kdyby v dosahu nebyla.

V minulosti jsme byli svědky mnoha megalomanských projektů spojených s novou výstavbou, aniž by bylo realizováno sebemenší pískoviště nebo dětské hřiště. Např. v olomoucké městské části Neředín, cca. 300 metrů vzdušnou čarou od budov Univerzity Palackého v Olomouci, bylo postaveno v posledních patnácti letech přes 100 rodinných domů a ani jedno dětské hřiště. Přičemž prostor pro realizaci volnočasového zařízení v této lokalitě má Magistrát města Olomouce k dispozici.

Možná by jen stačilo při vytváření územního plánu dát podmínku realizace dětského hřiště či volnočasové zóny a vše mohlo vypadat jinak. Můžeme se ovšem setkat také s tvrzením, že nebyla vznesena poptávka ze strany obyvatel. A proč tedy vynakládat nemalé finanční prostředky na budování něčeho, co obyvatelé nejspíš ani nechtějí? Tato práce má nalézt odpověď také na tuto otázku.

2.2 Volný čas

Volný čas je definován mnoha odborníky, jejichž názory se určitým způsobem shodují a překrývají. Stejně jako u jiných odvětví i zde najdeme ovšem několik různých výkladů volného času. Poprvé jsme se mohli setkat s tímto pojmem v období starověkého Řecka. Filosof Aristoteles chápal volný čas jako čas na rozumování, čtení veršů, setkávání se s přáteli a poslouchání hudby, nemá nic společného s lenošením a nicneděláním.

„Aristoteles vždy úzce vztahuje čas k pohybu a k jeho měření, pohyb a prostor (pohyb probíhá v prostoru přemísťováním pohybujícího se) jsou kategoriemi, od nichž se čas odvozuje a je tudíž něčím nesamostatným.“ (Jirásek 185)

„Ve středověku byl „volný čas“ vnímán jako časový úsek, který je věnován rozjímání a modlitbám, ale také různým zábavám, hrám a tancům.“ (Hodaň, Dohnal, 2005, 53).

V době renesance bylo množství volného času minimalizováno, byla preferována práce a zahálka (volný čas) neměla v tehdejší společnosti svůj význam.

„Jako závažný aktuální problém se volný čas dostal do centra pozornosti od 2. poloviny 20. století, kdy také vznikla nová odvětvová sociologická disciplína – sociologie volného času.“ (Hofbauer, 2004, 47)

Aktuální definice volného času se ovšem často mění.

Pod pojmem volný čas se běžně zahrnují odpočinek, rekreace, zábava, zájmové činnosti, zájmové vzdělání, dobrovolná společensky prospěšná činnost i časové ztráty s těmito činnosti spojené. Z hlediska dětí a mládeže do volného času nepatří vyučování a činnosti s ním související, sebeobsluha, základní péče o zevnějšek a osobní věci, povinnosti spojené s provozem rodiny, domácností, výchovného zařízení i další uložené

vzdělávání a další časové ztráty (Pávková, Hájek, Hofbauer, Hrdličková, Pavlíková, 2002, 13).

Je také mnoho lidí, kteří si pod pojmem volný čas představují „pouze“ sport, konkrétně sport, který není vrcholový. Ačkoliv není toto tvrzení přesné, tak jej můžeme brát jako pozitivní sdělení. Ještě jako dospívající jsem se totiž setkával s tímto pojmem hlavně ve spojení se zahálkou. A pokud by společnost dospěla do fáze, kdy je pojem volný čas spojován se sportem, tak se v žádném případě zlobit nebudu.

Svět kolem nás se mění velmi rychle - nová zaměstnání, noví přátelé, nové životní cíle. Mnozí z nás v tomto „rychlém“ světě nemají čas sami na sebe, natož pak na své děti. Ale přitom právě ony budou jednou těmi, kdo předá naše životní zkušenosti a moudra dalším generacím. A možná právě letmý pohled do minulosti nám může otevřít oči a pomoci nalézt řešení jak vést nejen nás, ale i naše děti ke sportu, hře a koníčkům v budoucnosti. (Pich, 2010)

Mnozí z nás považují úvahy o volném čase za ryze teoretické hlavně proto, že mají pocit, jako by oni sami i všichni kolem nich tonuli v nedostatku času. Avšak pocit, že člověk po většinu dne a týdne „nemá čas“, ještě neznamená, že bychom volný čas opravdu neměli. Není problém dokázat pravý stav věcí. Vždyť večer co večer mnoho z nás zasedne k televizi, najde si čas zajít do kina, do divadla nebo na fotbal, čas od času zajdeme ke známým, do kavárny, ba mnozí občas i do hospody ke kartám. To všechno je volný čas. Statistikové říkají, že ve všední den máme v průměru 3-4 hodiny volného času. (Daněk, Teplý, 1974, 18).

Pokud chápeme trávení volného času jako všechno čas mimo zaměstnání, tak můžeme zaznamenávat velké mezigenerační změny zejména v oblasti věkových skupin. Před rokem 1989 byl kladen velký důraz na aktivní trávení volného času zejména u dětí a mládeže. Zájmové kroužky typu Jiskra a Pionýr byly tak samozřejmě jako pravidelné tréninky fotbalu či tancování. „Kladný“ vztah ke sportu byl dokonce velkým mottem doby 70. a 80. let.

Vždyť není asi nikdo, z řad našich rodičů, kdo by neznal tehdejší „vrchol“ volnočasových aktivit - Spartakiádu. Spartakiáda, jakožto hromadné, veřejné a tělovýchovné vystoupení, navazovala na, v komunistickém Československu nevítané, Sokolské slety. Stejně jako poslední Sokolské slety, odehrávaly se i Spartakiády na velkém strahovském stadionu v Praze. První celostátní Spartakiáda v roce 1955 byla pojata jako vyvrcholení oslav desátého výročí osvobození Československa Rudou armádou. Její součástí měly původně být také lyžařské závody, štafetové přebory a přebory v zimních sportech. (Pich, 2010)

Spartakiády jako nejdůležitější rituál komunistického režimu (Macura 1992) neměly být podle představ svých organizátorů pouhou nápodobou sokolských sletů. „To nebyl žádný slet v jiné podobě,“ napsal o Spartakiádě 1955 Norbert Frýd, „to byl zcela nový druh velkolepé demonstrace, před očima světa vystoupil na strahovský stadion, na tribuny, do pražských ulic sám lid, aby řekl, co má rád, co umí, a kam patří“ (Mucha, 1956, 166). (Koukal, 2005, 12)

Nejednalo se ovšem pouze o Spartakiádu. Náš „vzor“ v tehdejší SSSR přiměl mnohé státníky k propagaci zájmových kroužků již na základních a posléze i středních školách. Původní myšlenkou bylo sice „probudit“ ideové smýšlení u dětí a dorostu, ale forma her a sportu měla mnohem důležitější efekt, který si ovšem mnozí neuvědomovali. Dalo by se říci, že bylo o volnočasové aktivity dětí postaráno tak, že si s nimi rodiče nemuseli dělat těžkou hlavu. (Pich, 2010)

K podstatnému společenskému převratu došlo u nás po pádu totalitarismu a s obnovou tržního hospodářství. Místo institucí státem řízeného naplňování volného času osvědčenými kulturními činnostmi, které byly člověku tradičně k dispozici se objevila lákavá, nepřeborná a matoucí nabídka kulturního průmyslu, provázená rafinovanou reklamou, sugestivním vlivem masových komunikačních prostředků, záplavou líbivých i laciných vzorů, podnětů a možností, jak volného času užívat, množství protichůdných způsobů života, mezi nimiž musí člověk volit, bez opory

tradice v nejistotě, zda zvolí správně, v nebezpečí, že jeho volby bude využito a zneužito, aby byl tak či onak manipulován. Takto se dnes otvírá téma volného času nejen jako problém sociologický, ekonomický a politický, ale z hlediska výchovného působení i jako problém autentického lidského života, tedy jako problém axiologický, mravní a pedagogický. Naší otázkou není, co je volný čas a jaká je jeho úloha ve společnosti, nýbrž co s ním má člověk dělat? (Spousta, 1994, 15)

Po roce 1989 se situace dramaticky změnila a někteří rodiče od volnočasových aktivit svých dětí upustili úplně, chápajíc zájmové kroužky jako přežitek doby minulé. Neuplynulo mnoho let a v odborných člancích se začaly objevovat první zprávy informující např. o nezdravé nadváze dětí či civilizačních chorobách. Jako bychom byli najednou ke svým dětem benevolentnější, jako bychom nepovažovali sportování za něco zdravého. Samotná 90. léta se zrovna nedají nazvat roky zaměřených na sport a volnočasové aktivity, spíše naopak. Postupný zlom jsem zaznamenal u mnoha přátel v okolí až po roce 2000, kdy si začali mnozí dospělí uvědomovat, že celodenní sezení v kanceláři nebo v automobilu potřebuje adekvátní protiváhu formou pohybových aktivit. Pomalu se začala otevírat velká fitcentra, dospělí se více orientovali na aktivní trávení volného času, ale u dětí se razantní zlom stále neodehrával. Položme si ruku na srdce, vždyť kdo z nás či našich blízkých vedl v 90. letech své děti ke sportu či k zájmovým kroužkům? Lidé jako by se smířili s každoroční týdenní dovolenou u moře v domnění, že „to stačí.“ Dospělí mají svobodnou vůli „zacházet“ se svým tělem jak uznají za vhodné, ale děti bez důkladného vedení si samy zahrát tenis, fotbal či házenou nespíš nepůjdou. (Pich, 2010)

Hlavní zaměření aktivního trávení volného času shledávám právě v zacílení na děti a mládež. Pokud se podaří vyměnit počítačovou klávesnici v dětských rukou např. za tenisovou raketu, tak dáme svým dětem mnohem více než si nyní samy uvědomují. Jenže pokud chceme, aby se naše děti věnovaly sportu, musíme začít především u sebe.

„Prevence obezity na celém světě dramaticky stoupá, přičemž vzestup se týká nejen rozvinutých, ale i rozvojových zemí. Podle posledních údajů Světové zdravotnické organizace (2006) trpí nadváhou 1,6 miliardy lidí starších patnácti let, z toho 400 milionů lidí obezitou“. (Kalman, Hamřík, Pavelka, 2009, 70).

V USA se stalo po roce 2000 wellness jedním z nejdynamičtějších oborů podnikání. Tak rychlý vznik nových fitcenter, tenisových kurtů a hřišť USA do té doby nezaznamenaly. Kde jinde bychom měli hledat inspiraci, než v zemi hamburgerů, sendvičů a stejků. Základním kamenem změny pohledu na aktivní trávení volného času, je potřeba naučit se brát volnočasové aktivity jako věc tak samozřejmou jakou je pro nás práce samotná. Vždyť práce a volný čas k sobě patří stejně jako hřiště k fotbalu. Trávení volného času ovšem není jen tvrdá dřina v posilovně, ale také relaxace spojená s hrou. (Pich, 2010)

Samotná prevence je totiž jedním ze základních stavebních kamenů pomyslné obrany nejen proti nadváze, ale také proti nejrůznějším nemocem.

Prognózy říkají, že v roce 2015 by mohlo být na světě 2,3 miliardy dospělých s nadváhou a více než 700 milionů lidí trpících obezitou. Situace začíná být vážná i u dětí – s nadváhou se potýká přinejmenším 20 milionů dětí starších pěti let. Česká republika v tomto ohledu bohužel není výjimkou a nadváha společně s obezitou se stává vážným problémem v dospělé i dětské populaci. (Kalman, Hamřík, Pavelka, 2009, 70).

Pravděpodobně se v brzké době nedočkáme aktivnějších podnětů z Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy či Ministerstva zdravotnictví, směřujících ke zvýšení a naplnění kapacit zájmových kroužků, stejně jako větší motivace rodičů k propagaci sportu ve svých rodinách. Zaměřit se tedy musíme sami na sebe. Jestli chceme, aby jednou měly naše děti kladný vztah ke sportu a volnočasovým aktivitám, musíme se sami naučit netrávit volný čas u televize nebo počítače, ale věnovat ho více pohybu. Pokud nedojde k razantní změně přístupu, budou nás i nadále zavalovat články týkající se dětské obezity, bolestí zad, nespavosti apod. (Pich, 2010)

Osobně shledávám největší výzvu v nalezení vlastní sebemotivace, která by nás měla ještě více směřovat k volnočasovým aktivitám než doposud. A až uvidí naše děti nás, rodiče, brát volnočasové aktivity jako věc naprosto samozřejmou, tak až poté je můžeme vést stejným směrem. Přemlouvát nebo dokonce nutit děti ke sportu, pokud sami vysedáváme den co den u televize, by asi nemělo moc velký účinek.

Nejtypičtějšími aktivitami volného času bývají aktivity zájmové. Obvykle zahrnují nepřeberné množství různorodých zájmů z řady oblastí. Můžeme mít zájmy sběratelské, pěstitelské či chovatelské, zabývat se ručními pracemi a kutilství všeho druhu. Někdo se věnuje hudbě, zpívá nebo hraje na nějaký hudební nástroj, jiní tančí, hrají ochotnické divadlo, malují či působí jako dobrovolní hasiči, angažují se v mysliveckých sdruženích, v rybářských spolcích apod. nebo se věnují turistice či nejrůznějším aktivitám sportovním. Výhodné bývají zejména kolektivní sporty, protože nám navíc umožňují trávit čas s přáteli. (Bednářová, 2009, 324)

Aktivní trávení volného času může být jednou z našich nejdůležitějších aktivit po dobu dalších desítek let. Mnozí dosáhli svých životních cílů, pracovních úspěchů a nyní si uvědomují, že zdraví je opravdu jen jedno, a že peníze nejsou vše. Pokud chceme pro sebe nebo naše děti opravdu něco udělat, zaměřme se více na sport a aktivní trávení volného času. Prodej herních konzolí v západních zemích klesá a zájem o sport je na vzestupu, nečekejme tedy na silné fráze a gesta našich politiků a začněme se věnovat aktivnímu trávení volného času ještě dnes. (Pich, 2010)

Nejvyhledávanějším způsobem trávení volného času je hra spojená s pohybem. Pohyb a hra jsou si dva velmi blízké pojmy, v zásadě jsou však rozdílné. V mnoha publikacích nalezneme velkou spoustu přesných definic těchto pojmů. Většina z nich se však od sebe liší jen málo a jejich základ zůstává vždy stejný. „Pohyb je mnohem širší, obecnější a obsáhlejší pojem,

který může být z fyzikálního hlediska popsán jako změna polohy tělesa k prostoru a času. Z hlediska pohybujícího však pohyb samozřejmě znamená ještě mnohem více. Je základem lidského bytí, prostředníkem mezi člověkem a jeho světem, je médiem vyjádření a zkušenosti současně.“ „Hra je typická samoučelnost, nejistota výsledků, přítomnost a otevřenost. Je prožívána jako zábavná činnost, pro kterou se člověk rozhodl z vlastní vůle. Půvab hry spočívá v její ambivalentnosti, ve stálém střádání napětí.“ (Zimmerová, 2001, 42)

Nejde ovšem jen o trávení volného času jako takového, ale i o místo, kde lze volný čas smysluplně trávit.

Užívané prostředí, prostory a zařízení umožňují jednorázové a vícedenní, pravidelné nebo dlouhodobé činnosti spojovat s geniem loci příslušného místa. Nabídky v současnosti rozšiřují obsah a dosah rekreačních, zájmových, výchovně-vzdělávacích i veřejně prospěšných volnočasových činností. Účastník jde jejich prostřednictvím za novým zážitkem a poznáním, individuálním rozvojem a sebeuplatněním (Pávková, Hájek, Hofbauer, 2008, 21).

2. 3 Kvalita života ve vztahu k bydlení

Pojem kvalita života se zabydlel v mnoha oblastech lidské činnosti a v mnoha vědeckých oborech. Kromě ekonomie, politologie a sociologie, kde začínal, ho dnes nalezneme ve filosofii, teologii, sociální práci, psychologii. Setkáváme se s ním ve většině medicínských oborů v ošetrovatelství, biologických oborech, v ekonomii, tedy v oborech, které se zajímají o živé organismy. Pojem kvalita života se však objevuje také v technických oborech, např. v architektuře, stavebnictví, dopravě atd. tj. v oborech, které ovlivňují prostředí pro život. (Mareš, 2006, 11).

Možnost trávení volného času je jedním z hledisek určujícím kvalitu života nejen u nás, ale i ve světě. Nejen lokalita a nemovitost samotná, ale také šíře

možností využití ploch v jejím okolí je pro mnoho zájemců o bydlení v posledních letech velmi rozhodující. Aktuální celosvětový trend směřuje k přibližování se zeleni na úkor dalších výhod (dostupnost obchodních center, zastávky MHD apod.). Nejen u nás, ale i ve světě nalezneme v nabídkách realitních kanceláří právě nejdražší nemovitosti poblíž parků či řek. Například nejdražší byt na světě se nachází v těsné blízkosti Central park v New Yorku.

Podle zdrojů New York Post se katarský premiér rozhodl luxusní byt na vrcholu One57 koupit poté, co se mu nepodařilo pořídit si dva apartmány po nedávno zemřelé excentrické milionářce Huguette Clarkové. Její dědicové odmítli Sáního nabídku 31,5 milionu dolarů za oba byty. Mrakodrap One57 by měl být dokončen příští rok a jeho celková výška by měla být 306 metrů. Podle developerů se v květnu 2012 prodala už polovina ze všech 135 bytů v budově. Po dokončení půjde o jednu z nejvyšších budov ve městě. Součástí bude i hotel Park Hyatt s 210 pokoji. Práce na stavbě byly zahájeny v roce 2010. (Weberová, 2012)

Samotná kvalita bydlení a kontakt s přírodou je v rámci světové industrializace stále více vyhledávaná. Poptávka roste nejen po bydlení v dosahu městských parků, ale také lesů, řek a pláží. Stěží bychom našli mezi luxusními a cenově téměř nedosažitelnými nemovitostmi v nabídkách realitních kanceláří nemovitosti v místech s nedostatkem zeleně. A pokud se již takové nemovitosti najdou, tak zpravidla nabízí jiné využití, např. vlastní bazén na terase, posilovnu, saunu apod.

V některých kulturních prostředích (anglosaských zemích jako Velká Británie, Austrálie, USA nebo Kanada) tvoří stratifikace podle kvality a typu bydlení nedílnou součást obecné sociální stratifikace - například Osborn, Morris (1979), Mack (1951). Conley (2001) vytvořil model spojující podmínky bydlení s ostatními dimenzemi sociálního statusu a na základě analýzy empirických dat potvrdil, že podmínky bydlení významně ovlivňují sociální stratifikaci z hlediska stupně ukončeného vzdělání. Podmínky bydlení jsou tak, zejména v anglosaském prostředí, často analyzovány jako součást sociální stratifikace společnosti, tedy rozdělení společnosti

do vzájemné odlišných, uvnitř homogenních skupin – hlavní diferencující podmínkou přitom zůstává právní vztah k bydlení (tj. skutečnost, zdali se jedná o vlastní či nájemní bydlení). (Sunega, P., Lux, M., 2010, 6)

Snaha o návrat lidí k přírodě je také patrná z akce Česká příroda Ministerstva životního prostředí, které láká lidi do přírody na úkor trávení sobot a nedělí v nákupních centrech.

"Jsem velký obdivovatel české přírody. Proto mě mrzí, že destinace za našimi hranicemi budí velký zájem, jsme ochotni do jejich poznávání značně investovat, a přitom často neznáme ani krásy naší krajiny za obzorem. Celý rok se proto budeme snažit upozorňovat na krásu a cenu české přírody, objevovat ji společně," říká ministr Tomáš Chalupa z Ministerstva životního prostředí. (Vitík, 2013)

Ovšem stěhování více k zeleni nepřináší jen samé výhody. V posledních dvaceti letech se u nás rozšířila výstavba satelitních vesnic, které sice nabízí bližší kontakt s přírodou, ale co do kvality života na tom příliš dobře obyvatelé těchto lokalit nejsou.

Prudké zvýšení objemu individuální automobilové dopravy negativně ovlivňuje kvalitu životního prostředí (zácpy, zhoršování kvality ovzduší, hlukové zatížení). Kvalita života se tak v těchto oblastech, do kterých se lidé stěhují především za klidem a čistým prostředím, paradoxně snižuje. Oblasti s nízkou hustotou osídlení však není možné efektivně obsloužit veřejnou hromadnou dopravou. Většina obyvatel pak nemá jinou alternativu než použít osobní automobil (Sýkora, 2002, 15).

Zájemci o vlastní bydlení vyžadující přírodu v těsné blízkosti nemovitosti se tak opět dívají po starších zemědělských staveních. Tyto objekty jsou sice velmi často ve špatném technickém stavu, ale disponují rozsáhlými pozemky, popřípadě sousedí s lesy. Zpravidla u těchto objektů dochází k celkovým rekonstrukcím s důrazem na zachování původního rázu budovy. A pokud se již

někdo rozhodne pro výstavbu nového objektu v těsné blízkosti lesa, tak zpravidla volí takový styl architektury, aby nijak „nerušil.“

Rozdíl ovšem sledávám také v rozdělení bydlení na vlastní a pronajaté. Jinak se totiž můžeme zabírat kvalitou života ve vlastní nemovitosti a jinak v pronajaté.

Vlastnické bydlení má oproti nájmu celou řadu výhod, ale i nemalých nevýhod. Jednou z velkých výhod je ochrana proti inflaci. A co víc, inflace je pro vlastnické bydlení naopak značným přínosem, zejména je-li financované hypotékou. Nevýhod vlastnického bydlení je celá řada. Hlavní z nich je nízká flexibilita. V případě potřeby změny bydlení (ať již z důvodu stěhování do jiné lokality či potřeby většího/menšího bytu) podstupuje majitel nemovitosti riziko, že byt či dům neprodá včas či za odpovídající cenu. (Zámečnick, P., 2013)

Dalším neméně důležitým pohledem na kvalitu života ve vztahu k nemovitosti je způsob pořízení, respektive druh financování bydlení. Lidé, kteří bydlí ve své nemovitosti ji buď zdědili, dostali darem, byla jim přiřazena zaměstnavatelem či obcí nebo si ji koupili. V dnešní době je většina koupených nemovitostí financována hypotečním úvěrem popřípadě úvěrem ze stavebního spoření. Pokud se ovšem zájemce rozhodne pro financování úvěrem, tak se zpravidla „zaváže“ finanční instituci splácet úvěr i několik desítek let. Finance spojené se splátkami na bydlení mohou následně chybět při financování volnočasových aktivit. Další skupinou, která si kupuje nemovitosti jsou investoři. Např. ti, kteří dávají přednost pořízením nemovitosti před penzijním spořením.

Porovnání aktuálních cen nemovitostí a hypoték s předpokládanou penzí z důchodových pilířů ukázalo jednoznačné doporučení. Měsíční spoření částky 2 000 Kč po dobu 20 let může zajistit důchod z II. pilíře 2 104 Kč a z III. pilíře 2 700 Kč, uvádějí odborníci. V případě měsíčního investování stejné částky do vlastní nemovitosti by však člověk v důchodu pobíral zhruba jednou tolik. (Skolek, 2013)

Samostatnou sekci je pak cena nemovitosti. Čím vyšší cena, tím větší zátěž pro rodinný rozpočet. Podle dat vývoje cen bytů portálu realitycechy.cz byl za posledních 5 let tlak na cenu nemovitostí tak silný, že např. byty v České republice poklesly o více než 30 %. I přesto je financování nemovitosti jednou z největších položek na seznamu měsíčních výdajů tisíců českých rodin. Mnoho zájemců o bydlení tak velmi pečlivě volí poměr mezi cenou a užitnou hodnotou. Předražené nemovitosti se v dnešní době jen velmi těžko prodávají.

Již více než 600 respondentů, kteří během posledních dvou let skutečně zakoupili nový byt, se zúčastnilo dlouhodobého kontinuálního průzkumu přední české developerské společnosti EKOSPOL a.s. Jeho cílem je zjistit a monitorovat, jaké faktory hrají při kupním rozhodování Čechů největší roli. Závěry nepřekvapují – klíčovým kritériem rozhodování je výsledný poměr konečné ceny bytu a celkového počtu pokojů. (Johánek, 2011)

2. 4 Bydlení a volný čas

S kombinací slov bydlení a volný čas se v českých realitních kancelářích příliš často prodejci nemovitostí neseťkávají. Nicméně jedním z důvodů, proč se mnoho rodin stěhuje např. z měst do vesnic, je bližší kontakt s přírodou. Při výběru lokality je pro ně totiž důležité nejen kde přesně se daná nemovitost nachází, ale také co vše je možné v okolí využívat. Stejně tak je důležitá občanská vybavenost (školy, školky, obchody, služby) a dopravní dostupnost. Jedním z podstatných vlivů jsou při výběru nemovitosti reference lidí, kteří v dané lokalitě již bydlí nebo bydleli. Což potvrzuje i Sýkora (2003), který považuje za hlavní faktory při výběru rezidenční lokality dopravní dostupnost, kvalitu životního prostředí a postupem času více i sociální a estetickou kvalitou nově urbanizovaného prostředí.

Jako nejdůležitější ovšem považuji spojení vše uvedeného: bydlení, volný čas a způsob jeho trávení a z nich vycházející kvalita života. Jen stěží by se ovšem dalo realizovat vše výše popsané bez potřebného plánování využití ploch v městech a obcích. Pokud bychom neměli možnost mít kde realizovat

volnočasová zařízení, tak by šlo jen velmi těžko hovořit o kvalitním trávení života v lokalitě bydlení.

V posledních letech se začínáme setkávat s pojmem komunální rekreace. Tento výraz sice není mezi širokou veřejností zatím příliš zažitý, ale odborníci na oblast trávení volného času jej používají velmi často.

„Cílem komunální rekreace je vytvořit podmínky pro soustavné a dlouhodobé formování zdravého a pozitivně orientovaného životního stylu různých věkových a sociálních skupin populace v daném regionu.“ (Dohnal, 2002, 64)

Úroveň systému komunální rekreace je ovlivňována politickými (poměrně časté střídání vedoucích politických stran narušuje rozvoj komunální rekreace), sociálními (životní styl vs. společnost), ekonomickými (financování komunální rekreace ze stran obcí, státu, EU) a historickými faktory (poučení se z předchozích chyb, rozvoj úspěšně realizovaných projektů).

Existuje mnoho odborných studií, které se zabývají změnou chování obyvatel ve vztahu k daným lokalitám, ovšem ve většině případů jde o pohybové aktivity v závislosti na zdravotním stavu, nikoliv zohledňující kvalitu bydlení. S těmito články se setkáváme převážně v zahraniční literatuře či studiích.

Tato studie naznačuje, že změna chování pomohla s nadváhou. Lidé žijící v méně schůdných čtvrtích překonávají překážky prostředí nejčastěji chůzí. Mezi ženami s nadváhou, bez ohledu na zdravotní stav, které vnímají velmi citlivě bezpečnost silničního provozu, bylo více pravděpodobné, že zvýší svoji chůzi až za období delší jednoho roku. Dosavadní výsledky podporují potřebu rozvíjet a hodnotit fyzické aktivity, které se zaměřují na změny jednotlivců, sociální prostředí a místo bydlení. Ovšem muži a ženy mohou reagovat odlišně na určité součásti. (Kerra, Normana, Adamsa, Ryanb, Frankc, Sallisb, Calfasa & Patricka, 2010, 908)

Mezi českými periodiky, literaturou a časopisy jsem články věnované výběru bydlení v závislosti vztahu k volnočasovým aktivitám bohužel nenašel.

2. 5 Územní plán

Územním plán je nejčastěji definován jako dokument, který řeší funkční vymezení a uspořádání ploch a stanoví zásady organizace území, postup při jeho využití a podmínky výstavby. Ve vztahu k České republice se jedná o jeden ze zásadních podkladů pro plánování dlouhodobě udržitelného rozvoje. Vedle územního plánu musí v ČR obce podle novely stavebního zákona vypracovat také regulační plán.

Nejzávažnější úkol územního plánu a s ním souvisejícího plánovacího systému spočívá v harmonickém uspořádání základních funkcí a v cílevědomé a prospěšné úpravě krajiny. Její přírodní ráz se specifickými charakteristickými rysy by měl být zachován a umělé zásahy do jejího prostoru by se měly řešit citlivě a po pečlivém zvážení, zda je může území absorbovat beze škod nebo dokonce z nich i získat; investiční výstavba má krajíně prospět a ne ji ničit (Havránek, Potůček, 1974, 67).

V České Republice je aktuálně územní plán vyhotovován na základě stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Schválený územní plán se vyhláší (zveřejní) formou opatření obecné povahy (OOP) a vydává ho vyvěšením zastupitelstvo obce. Účinným se stává po uplynutí zákonné lhůty, kdy se OOP zároveň sejme. Ve většině případů se u územního plánu a jeho schválených změn jedná u krátkého OOP s textem uvádějícím legislativní podklady a předmět schváleného plánu či jeho změn. Samotný územní plán je tvořen textovou částí, která obsahuje podrobný popis (výrok, odůvodnění, přílohy, apod) a z grafické části, kterou tvoří výkresová dokumentace, v současné době zhotovovaná v měřítku 1:10 000. Textová a výkresová část bývá přílohou předmětného OOP. Územní plán je vyhotoven na základě vlastních podkladů a rozborů daného území.

Stavební zákon označuje krajské a obecní územní plány termínem územně plánovací dokumentace (ÚPD). Nejedná se jen o akademický termín, nýbrž má to svůj praktický význam v dalších procesech. Označení ÚPD je stěžejní zejména pro územní řízení, ve kterém stavební úřad zkoumá soulad

záměru (supermarketu, továrny, silnice) s ÚPD. Pokud projekt neodpovídá územním plánům, nemůže být vydáno rozhodnutí a záměr se tak nemůže vůbec realizovat (Záhumenská, Jarmič, 2010, 7).

Územní plán je zpravidla složen z následujících částí:

- Plochy smíšené obytné (B)
- Plochy smíšené výrobní (V)
- Plochy veřejné rekreace (R)
- Plochy individuální rekreace (Z)
- Plochy veřejného vybavení (O)
- Plochy veřejných prostranství (P)
- Plochy dopravní infrastruktury (D)
- Plochy technické infrastruktury (T)
- Plochy zemědělské (N)
- Plochy lesní (I)
- Plochy vodní hospodářské (W)

Zdroj: Nový územní plán města Olomouce

Pro účely trávení volného času jsou nejdůležitější plochy veřejné a individuální rekreace. Územní plán se ovšem dívá na danou oblast vždy jako celek, proto není možné do něj zakomponovat malé plochy do 1 000 m². Dětská hřiště či menší sportovní areály tedy nejsou v územním plánu předem definovány. Najdeme je velmi často jako plochy smíšené obytné.

V praxi se nejčastěji jedná o realizaci např. dětského hřiště na ploše určené pro výstavbu rodinných či bytových domů. Stavebník v tomto případě zahrnuje volnočasové plochy do žádosti o stavební povolení. Dle oslovených stavebních úřadů (Olomouc, Plzeň) nebývá s povolením takového využití ploch ze strany magistrátů problém.

Územní plánování se ovšem netýká pouze České republiky. Příkladem nám může být např. Velká Británie, kde v roce 1998 vznikla skupina odborníků pro řešení specifických urbanistických úkolů (Urban Task Force), která měla vypracovat analýzu příčin úpadku anglických měst a formulovat návrhy,

jak je znovu zalidnit včetně městských zázemí. Výsledkem bylo 5 základních problémů, které mají kořeny v době vlády Margaret Thatcherové. Jsou to: město s udržitelným vývojem, řízení požadovaných a nutných opatření, optimální využití kvality měst, veřejné a soukromé investice a dlouhodobé zajištění navrhované obnovy. Zachování udržitelného vývoje měst na počátku 21. století je koncentrace lidí, bydlení a pracovišť do center měst, což snižuje energetickou spotřebu a brání dalšímu zabírání půdy. (Newman, Thornley, 2007, 111)

Současně platný stavební zákon a zejména jeho část týkající se územního plánování, klade důraz zejména na ochranu krajiny a přírody, její rozmanitosti a hodnoty. Do ochrany krajiny spadá také ochrana krajinného rázu t.j. ochrana typické skladby určitého území s mozaikou přírodních i člověkem vytvořených prvků, která podporuje trvale udržitelný rozvoj území.

Trvale udržitelný rozvoj území je takový způsob využívání krajiny, při kterém nedochází k nevratné devastaci a změnám této krajiny, nedochází k drancování neobnovitelných přírodních zdrojů a obnovitelné zdroje jsou využívány ekologickým způsobem. Podstatou udržitelnosti je zajištění souladu mezi třemi základními pilíři: sociální rozvoj, stabilita ekonomického růstu a zaměstnanosti a účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů. (Čablová, Koutný, Šilhánová, 2002, 101)

I přes výše uvedené je ovšem důležité umožňovat lidem realizovat své volnočasové aktivity bez velkých komplikací. Např. bezpečná jízda na kole by měla být dostupná všem obyvatelům měst a ne jen těm, kteří mají to štěstí a bydlí u cyklostezky. Možná by ovšem jen stačilo oddělit automobilovou dopravu od cyklistů, tak jako je tomu např. ve Vídni. Hlavní město Rakouska nabízí přes 1 200 km cyklostezek, jízdních pruhů pro kola a cyklotras vedoucích oblastmi s nízkým dopravním značením.

Nejsou to ovšem jen cyklisté, ale také lidé, kterým uchvátíla jízda na kolečkových bruslích (in-line). Cenová dostupnost kolečkových bruslí

se podepisuje na stále větším zájmu o tento způsob trávení volného času. Mnozí dokonce podstupují riziko jen proto, aby mohli vyzkoušet nové stezky, které se teprve zatím staví.

Nemohl jsem vydržet a přes zákaz vstupu na stavbu jsem byl vyzkoušet novou in-line stezku v Olomouci ještě před jejím dokončením. Mám tu pro vás pár záběrů z telefonního fotoaparátu pro představu. Na stezku se bude dát najet přes most z Řepčína směrem na jezero Poděbrady a hlavní parkoviště je kousek od výpadevky na Chomoutov, na spojení do Řepčína vedle betonárky. A myslím, že se již brzy dočkáme jejího otevření pro veřejnost. (Nohejl, 2011)

Pokud se bavíme o trávení volného času poblíž rodinných domů a bytů, tak se mnohým vybaví zejména plochy určené těm nejmenším. Někdy ovšem i dobrá myšlenka nemusí skončit ideální realizací. Pro mnoho developerských společností je volnočasová dětská zóna jen obyčejné pískoviště. Nepochybně rozvíjí v dětech tvořivost a kreativitu, ale není lepší zapracovat na možnosti širšího uplatnění volnočasových ploch?

Dětský herní areál je svým významem pro výchovu mladé generace často srovnatelný s drahým objektem, po jehož výstavbě na sídlišti právem voláme. I když patří k těm investičně nejméně náročným zařízením (a je dobrým nápadem pro volební programy), může se stát oblíbeným centrem zábavy dětí, podporovat rozvoj jejich duševní i fyzické zdatnosti, soutěživosti, poskytovat náměty a přímo vybízet k různým hrám (Jarkovský, 1987, 44).

Nicméně aktuálně platný stavební zákon ČR žádným způsobem nestanoví žádnou normu, která by stavebníkovi nařizovala při budování nových domů, aby realizoval jakákoliv volnočasová zařízení. Existuje pouze určité doporučení. To ovšem není ve většině případů bráno v potaz.

2. 6 Charakteristika internetového vyhledávače

K představení společnosti byl použit jako zdroj výňatek z mé bakalářské práce Internetový vyhledávač: Inovace produktů na základě zpětné vazby klientů.

Základní informace

Obchodní jméno společnosti:	EuroNet Media s.r.o.
Právní forma podnikání:	společnost s ručením omezeným
Sídlo společnosti:	Olomouc, Slavonín, Samota 197, PSČ 783 01
Bankovní spojení:	ČSOB a.s., č.ú.: 199947380/0300
IČO:	26878003
DIČ:	CZ26878003
Rok založení společnosti	2005
Provozované servery v ČR	www.realitycechy.cz , www.realitymorava.cz
Provozované servery mimo ČR	www.realityslovensko.sk

Důvod vzniku

Internet se stává novou dimenzí ekonomiky, a proto je nutné se na něj zaměřit a uvědomit si širší souvislosti i vše, co tomu předcházelo. V druhé polovině a hlavně ke konci 20. století dochází k celé řadě změn v oblasti světové ekonomiky. Tyto změny jsou logicky provázány s celkovým vývojem ve společnosti a promítají se i do oblasti podnikání. (Vaculka, 2008, 10)

Podobných definic existuje mnoho. Samotný internet se ovšem stává každodenní součástí našich životů a dokonce i státní instituce přenáší většinu informací do elektronické podoby tak, aby do nich mohli obyvatelé kdykoliv nahlédnout. K internetu se postupně dostává i generace našich babiček a dědečků, nemluvě o našich dětech. Právě velký rozmach tohoto segmentu stál i za vznikem společnosti EuroNet Media s.r.o.

Reality jsou rychle se pohybujícím byznysem, proto dělám průzkumy v podstatě neustále. Cokoliv, co vidím, co by se mohlo týkat trhů, na které se v současné době nezaměřuji, tak archivuji a pečlivě uschovávám. Nikdy totiž nevíte, kdy se taková spící komunita, jako je Litchfield Park v Arizoně, objeví na radaru a stane se rostoucím městem, pokud ji nebudete sledovat. Potom můžete vidět, co přichází, ještě než to uvidí všichni ostatní. (McElroy, 2004, 86)

Hlavní myšlenkou nesoucí se veškerými aktivitami společnosti bylo, co nejvíce usnadnit cestu potenciálních klientů, poptávajících nemovitosti, k realitním kancelářím a zvýšit tím výtěžnost z prezentace jednotlivých realitních kanceláří na internetu. Na českém trhu nebyl do roku 2005 realitní vyhledávač, který by skloubil přehlednost, rychlost a intuitivní vyhledávání. Nedílnou součástí byla také představa o sestavení týmu redaktorů a vytvoření samostatné zpravodajské sekce.

Stejně tak byl při přípravách kladem velký důraz na osobní schůzky s jednotlivými klienty. Do té doby byla totiž většina realitních vyhledávačů s klienty v kontaktu pouze přes internetové rozhraní či email. A v neposlední řadě bylo cílem vytvořit takový realitní vyhledávač, který bude zdrojem mnoha informací, např. o kontaktech na katastrální a finanční úřady, o cenových mapách, apod.

Prodej zboží zákazníkům se v dnešní době stává zvláště sledovanou oblastí. Nebývalý rozsah konkurence a intenzivní boj o zákazníka mezi dodavateli vede jednak k neustálému rozvoji výrobků, k dalším, promyšlenějším reklamním kampaním, ale také ke zvyšování důrazu na správné chování prodejců a na jejich výcvik. (Bělohlávek, 2003, 63)

V neposlední řadě jde také o jedinečnost informací. Již v roce 2008 došlo k prezentaci zcela unikátního projektu, který do té doby v České republice neexistoval. Šlo o projekt Statistiky cen bytů, který monitoruje vývoj cen bytů v ČR. Právě tento projekt přilákal na internetové stránky nejen mnoho návštěvníků ze stran široké veřejnosti, ale také ze světa médií. Stejně tak došlo k postupnému rozšiřování zpravodajské sekce, která v lednu 2013 čítala celkem pět kategorií

(Realitní zpravodaj, Ekonomické noviny, Dostupnost bydlení, Statistiky cen bytů a Cesty úspěšných).

A právě výše uvedená unikátnost obsahu internetových stránek se v březnu 2013 projevila také navázáním velmi úzké spolupráce mezi společnostmi EuroNet Media s.r.o. a Economia a.s. (vydavatel deníku Hospodářské noviny). Spojení s tak silným partnerem se projevilo nejen na zvýšení návštěvnosti internetových stránek, ale také na ještě větším posílení prezentovaného obsahu díky novému projektu Dostupnost bydlení. Tento projekt je ojedinělý stejně jako Statistiky cen bytů, a proto lze i v dalších letech očekávat další nárůst návštěvnosti.

Dlouho se poznávali, aby spolu započali novou životní etapu. Tak by se dala přirovnat spolupráce serverů společnosti EuroNet Media a Economia, vydavatelstvím Hospodářských novin. Informace společnosti EuroNet Media, provozovatele sítě realitních a zpravodajských portálů realitycechy.cz, realitymorava.cz a realityslovensko.sk, budou nově prezentovány na internetových stránkách Hospodářských novin v nově vznikající sekci o realitách s názvem HNREALITY. (Trnková, 2013)

Americká marketingová asociace (American marketing association) marketing definuje: Marketing je funkcí organizace a souborem procesů k vytváření, sdělování a poskytování hodnoty zákazníkům a k rozvíjení vztahů se zákazníky takovým způsobem, aby z nich měla prospěch firma a držitelé jejich akcií. Společnost EuroNet Media s.r.o. ovšem hodně pracuje se Vztahovým marketingem.

Vztahový marketing (relationship marketing) má za cíl vybudování vzájemně výhodných dlouhodobých vztahů s klíčově důležitými stranami – zákazníky, dodavateli, distributory a dalšími marketingovými partnery – aby získal a udržel si s nimi obchodní vztahy. Vztahový marketing buduje silné ekonomické, technické a společenské svazky mezi stranami. (Kotler, Keller, 2007, 56)

Veškerá jednání zástupců společnosti EuroNet Media s.r.o. jsou tedy vedena osobně na úkor jednání po telefonu, popřípadě řešení situací pomocí mailové komunikace.

Mnoho společností vynakládá každý rok nemalé finanční prostředky na marketing, ale společnost EuroNet Media s.r.o. je důkazem, že jednou z cest, jak zvětšovat svůj podíl na trhu, je cesta pomocí inovací a unikátnosti obsahu.

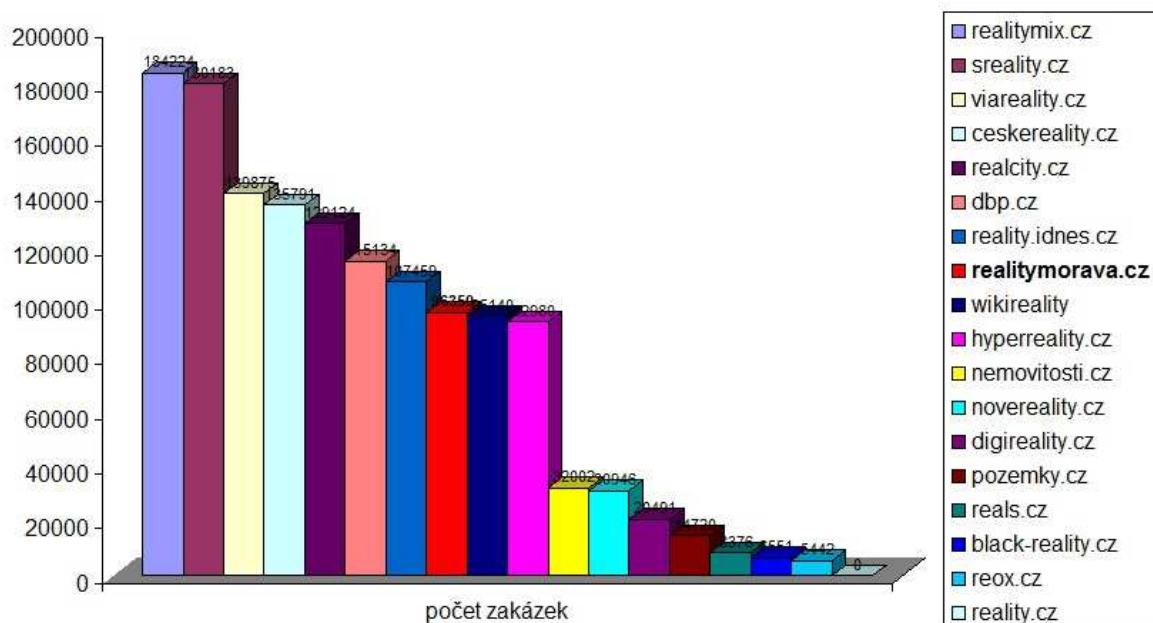
Srovnání s konkurencí

S rovnání s konkurencí můžeme rozdělit na dvě části:

- a) porovnání realitních serverů
- b) porovnání realitních a zpravodajských serverů

V ČR bylo k 1.3. 2013 celkem 35 realitních serverů (zdroj: firmy.cz). V rámci dobré přehlednosti jsem zvolil dva parametry pro jejich porovnání. První vychází z celkového počtu prezentovaných nemovitostí a druhý z počtu inzerentů.

Dle grafu je patrné, že se nyní nachází realitní portál realitymorava.cz, který společnost EuroNet Media s.r.o. provozuje na 8 pozici. Nutno ovšem podotknout, že za ním majetkově nestojí žádná nadnárodní společnost ani žádný server typu idnes.cz, Seznam.cz, Centrum.cz a další.



Graf č. 1. Počet zakázek jednotlivých realitních serverů k 1. 3. 2013

Zdroj: firmy.cz, zpracování vlastní

Od roku 2005 až do druhé poloviny roku 2009 byl portál realitymorava.cz jediný realitní a zpravodajský server v České republice. Na podzim roku 2009 začal oslovovat potenciální klienty z řad realitních kanceláří, také portál reality.idnes.cz, který kromě nabídky nemovitostí přinášel aktuality ze světa realit. A právě tato skutečnost byla důkazem, že „sázka“ společnosti EuroNet Media s.r.o. na spojení realitního vyhledávače a zpravodajského serveru nebyla lichá. Stejně tak se investice do zpravodajství vyplatila v případě navázání spolupráce se společností Economia a.s. v březnu 2013.

Statistická data

Počet nemovitostí na serveru k 1. 3. 2013: 96.350

Počet realitních kanceláří (klientů) na serveru k 1. 3. 2013: 595

Osobní jednání

Narozdíl od většiny konkurence stále zlepšuje společnost EuroNet Media s.r.o. komunikaci s klienty formou osobních jednání. V odborné terminologii je tento způsob komunikace označován jako jednání Business to Business.

Business to Business (B2B) – se užívá při obchodním styku mezi dvěma firmami, který je realizován prostřednictvím komunikace přes internet. Může mít řadu podob: firmy se rámcově dohodly na příslušné období dodávky, podmínek dodávky a prostřednictvím internetu jsou konkretizovány objednávky (dispozice) pro jednotlivé dodávky, jinou modifikací je internetové ošetření dodávek pro obchodní organizace někdy označované jako B2D (Business to Distributors), zpravidla velké firmy ve snaze snížit své pořizovací náklady používají k výběru dodavatelů a následného nákupu internetové akce či tržiště (Veber, 2008, 229).

3 CÍL PRÁCE

Cílem práce bylo zjistit, jak moc jsou pro zájemce plánující pořízení nemovitosti za účelem bydlení (a to jak koupě, tak pronájmu) důležitá volnočasová zařízení v jejich okolí.

Pro splnění cíle byly definovány tyto výzkumné otázky:

Jak přistupují developerské společnosti k řešení volnočasových ploch a zařízení v rámci svých projektů?

Jaká kritéria jsou rozhodující pro zájem o nákup nebo pronájem nemovitosti za účelem bydlení a jaké místo mezi těmito kritérii zaujímá možnost využití volnočasových zařízení a ploch?

Jaká volnočasová zařízení jsou důležitá pro zájemce o nákup či pronájem nemovitosti?

4 METODIKA

V práci byly použity následující metody.

Pro zjištění, jak developerské společnosti realizovaly volnočasová zařízení při výstavbě nových bytů, byla použita metoda analýzy sekundárních dat. Z dostupných zdrojů byla vybrána místa s novou výstavbou a následně došlo k prověření, zda byla či nebyla řešena při výstavbě volnočasová zařízení. K vyhodnocení developerských projektů v závislosti k volnočasovým zařízením byla zvolena města Olomouc a Plzeň. Obě města spojuje obdobný počet obyvatel a téměř shodná míra výstavby v letech 2002 – 2012.

Zjišťování kritérií, které faktory jsou důležité pro výběr dané nemovitosti, probíhalo s využitím dotazníku, který byl umístěn na internetových stránkách realitního portálu. Během šetření bylo osloveno více než 80 000 návštěvníků realitních a zpravodajských portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které jsou provozovány společností EuroNet Media s.r.o..

Vytýčení otázek

Pro potřeby práce byl vypracován nestandardizovaný dotazník. Jednotlivé otázky byly rozděleny do tří částí:

- nemovitosti (jakou nemovitost respondent vyhledává)
- volnočasové aktivity (zaměření na trávení volného času v okolí nemovitosti)
- osobní (zjištění bližších informací o respondentech)

Výběr a počet respondentů

Výběr respondentů sestával ze všech návštěvníků serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz. Celkem se podařilo získat vyplněné dotazníky od 1 043 respondentů

Výběr způsobu sběru dat

Šetření probíhalo pomocí nestandardizovaného dotazníku, na který byli návštěvníci nasměrováni pomocí animovaného banneru. Tento banner byl umístěn na stránkách realitních a zpravodajských portálů, vždy v sekci výběru nemovitostí. Pomocí speciálního skriptu bylo zamezeno vyplnění dotazníku vícekrát z jednoho počítače. Zamezilo se tak možnosti zneužití šetření. Ochranná lhůta byla stanovena na 48 hodin. Tento termín ovšem nebyl návštěvníkům sdělen. Samotné grafické ztvárnění banneru bylo před svým zveřejněním mnohokrát optimalizováno, tak aby došlo k co možná největšímu počtu kliků ze stran návštěvníků.

Termín výzkumu

18. 3. 2013 - 31. 3. 2013

Vyhodnocení výsledků

Při vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření bylo využito třídění i podle dalších znaků: podle věku respondentů, počtu dětí v domácnosti a jejich věku.

5 VÝSLEDKY ŠETŘENÍ

5.1 Realizované projekty nové výstavby

Na příkladu dvou měst Olomouc a Plzeň jsem se snažil monitorovat, jak přistupovaly developerské společnosti k řešení volnočasových ploch. Město Olomouc jsem zvolil záměrně z důvodu blízkého kontaktu. Město Plzeň pak jako protiváhu stotisícového města na druhém konci republiky.

Níže uvedené projekty byly realizovány v období 2002 – 2012. Veškeré informace byly čerpány z internetových stránek projektů.

5.1.1 Realizované projekty nové výstavby Olomouc

„K 31. 12. 2011 žilo v Olomouci 99 499 obyvatel, což představuje 43 % obyvatel okresu Olomouc. Počet obyvatel ve městě v posledních letech stále klesal, v roce 2007 byl zaznamenán mírný nárůst a ke konci roku 2008 setrval na stejné hodnotě z roku 2007.“ (Snášel, 2012)

Z pohledu výstavby nových bytů a rodinných domů nevybočuje Olomouc z průměru České republiky. Po roce 1990 se postupně začaly realizovat projekty s novými byty. Základní rozdíly oproti domům z dob socialismu je dvojnásobek. Panely se vyměnily za cihly a některá architektura se mohla začít rovnat se západní Evropou. Mnoho nových projektů začalo postupně zaplňovat volná místa území určeného pro tento typ nemovitostí. Na přelomu roku 2000 došlo ovšem k postupnému zastavění většiny vhodných ploch a tak město Olomouc přistoupilo k postupným změnám územního plánu určující, kde všude se mohou nové byty či domy stavět. Nejvýznamnější změnu z pohledu urbanistiky čeká město Olomouc v letech 2013-14, kdy má dojít ke schválení nového územního plánu.

O pořízení nového územního plánu z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Olomouce dne 15. 9. 2008, zastupitelem pověřeným ke spolupráci na pořízení územního plánu byl v souladu s požadavky

stavebního zákona určen primátor města Olomouce Martin Novotný. Zadání územního plánu bylo schváleno dne 23. 2. 2009. Následně byl ve výběrovém řízení vybrán zpracovatel, kterým je brněnský Atelier Knesl+Kynčl. (Snášel, P., 2013)

Spolu s realizací nového územního plánu se začalo město Olomouc zabývat také volnočasovými plochami. Výstavba do roku 2013 byla ovšem realizována podle územního plánu, který volnočasové plochy sice vymezoval, ale při schvalování stavebních povolení nových domů s byty nijak nenařizoval, jaká volnočasová zařízení mají být v rámci výstavby vybudována.

Projekt Rezidence Rokycanova

Počet bytů: 73

Cena: 32 500 Kč vč. DPH za m²

Dokončení: IV. kv. 2011

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: objekt zatím není zcela vyprodán

Internetové stránky prodejce: www.novostavby-olomouc.cz

Rezidenční komplex Rokycanova se nachází nedaleko centra Olomouce, v těsném sousedství parků. Jedná se o objekt v uzavřeném areálu s chráněným vstupem, k dispozici celkem 73 bytů a 2 500 m² nebytových prostor, dostatečný počet garáží a parkovacích míst pro vlastníky bytových jednotek i návštěvníky komplexu. Přímo v areálu projektu ani v jeho blízkosti se nenachází volnočasové plochy. (Fišara, 2010)

Projekt Pražská

Počet bytů: 300

Cena: 28 500 Kč vč. DPH za m²

Dokončení: 2011

Zajímavost: součástí projektu bylo řešení volnočasových ploch

Stav: objekt zatím není zcela vyprodán

Internetové stránky prodejce: www.dachi.cz

Velkou expanzi výstavby nových bytů v Olomouci do značné míry doplnil v roce 2008 budovaný bytový komplex čítající cca. 300 nových bytových jednotek v lokalitě Olomouc, Neředín. Projekt určený k dlouhodobě soustředěné výstavbě předměstského komplexu bytových domů s názvem "Pražská" se nachází podél místní obslužné komunikace ul. gen. Píky v Olomouci. Tato lokalita, poblíž hypermarketu Globus, má dobré umístění, velikost i vzdálenost k centru. Jedná se o část města, kde je o byty poblíž již realizované kvalitní starší zástavbě kolem ulice Norská a Rumunská velký zájem. Severovýchodní strana budoucího bytového komplexu o počtu 4 bytových domů směřuje na stranu hlavního dopravního tahu směr Hradec Králové. Lokalita je v dosahu městské hromadné dopravy - v docházkové vzdálenosti je zastávka autobusu se spojením do centra města, snadno dostupná je i tramvajová doprava. Výstavba prvního bytového domu započala koncem roku 2008 a dokončení celého domu bylo o rok později. Jednou z výhod projektu byl výběr bytů se zajímavým dispozičním řešením a to jak bytů s lodžii nebo s terasou, přičemž každý byt má obývací pokoj orientován na teplejší západní k jihu se stáčejší stranu. Ke každému bytu byla přidělena komora - převážně na stejném podlaží jako je byt.

Předměstský komplex bytových domů s názvem "Pražská" se nachází podél místní obslužné komunikace C2 - ul. gen. Píky v Olomouci, část Řepčín v severní části města na rozhraní městských částí Neředín a Řepčín. Severní okraj zmiňovaného prostoru určeného územním plánem města k využití jako plocha čistě obytná je chráněna terénní bariérou ve výšce 3-5 m, která odděluje řešené území od parkoviště hypermarketu Globus a z části tato bariéra tlumí hluk z přilehlé dopravy. (Skyvová, 2007)

Projekt Horní lán

Počet bytů: 84

Cena: 30 000 vč. DPH za m²

Dokončení: IV. kv. 2011

Zajímavost: součástí projektu bylo řešení volnočasových ploch

Stav: objekt je vyprodán

Internetové stránky prodejce: www.gemo.cz

V říjnu 2004 byla zahájena 4. etapa výstavby bytových domů na Horním Lánu v Olomouci, ve které je 41 bytů. Dokončení a předání bytů majitelům bylo naplánováno na konec roku 2005. Bytový komplex reprezentuje nový a moderní trend výstavby a bydlení, počínaje příjemným architektonickým ztvárněním, přes profesionálně a kvalitně odvedené stavební práce až po komplexní služby pro bydlicí klienty vč. zajištění správy a údržby. Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji města Olomouce, na výjezdu směrem na Prostějov a Brno. Celý bytový dům se skládá ze čtyř na sebe navazujících sekcí. Každá sekce má samostatný vchod a své příslušenství v suterénu. Byty v poslední 4. etapě jsou všech kategorií, tj. od 1+KK po 4+KK. Tomu odpovídají i velikosti bytů, od cca 36 m² po cca 116 m². Každý byt má balkon, lodžii nebo u podkrovních bytů je terasa. Byty v přízemí mají svou vlastní předzahrádku o velikosti cca 75-110 m² s kompletní sadovou úpravou a oplocením. Jedním z hlavních cílů tohoto projektu byla a je maximální variabilita bytů. Znamená to, že každý klient má během výstavby do určitého okamžiku ještě možnost upravit si vnitřní dispozici bytu podle svých představ a požadavků. V areálu tohoto bytového komplexu bylo vybudováno i malé dětské hřiště.

Projekt Balbínova

Počet bytů: 39

Cena: nájemní byty

Dokončení: 2002

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: objekt je kompletně obydlen

Internetové stránky prodejce: www.gemo.cz

Realizovaný bytový dům má dvě samostatné sekce a čtyři obytná nadzemní podlaží s plochou střechou. Poslední obytné podlaží je řešeno jako ustupující a všechny byty zde mají možnost vstupu na prostornou terasu. Toto podlaží je zvýrazněno nepřehlédnutelným prvkem hliníkového opláštění se slunolamy po celém obvodu budovy. Objekt je celý podsklepen. V suterénu jsou umístěna parkovací stání a zázemí bytů. Bytový dům má jednoduchý obdélníkový půdorys o rozměrech 49,70 x 16,45 m, je založen na vrtaných pilotách a je kompletně proveden z cihelného systému Porotherm je v konstrukční kombinaci

s železobetonovým skeletem. Stavba obsahuje jedno, dvou a třípokojové bytové jednotky. V areálu tohoto bytového komplexu bylo vybudováno malé dětské hřiště. Nedaleko objektu se nachází cyklostezka spojující Olomouc s přírodním koupalištěm Poděbrady.

Projekt Kaskády Hejčín

Počet bytů: 39

Cena: 28 000 Kč / m²

Dokončení: 2012

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.artera.cz

Projekt výstavby kaskádových domů v olomoucké městské části Hejčín se nachází v klidné lokalitě s dopravní dostupností centra města. Bytové domy jsou umístěny v prostorném parku v sousedství volné krajiny kolem řeky Moravy. Svým umístěním jde o unikátní projekt, který oslovuje zejména zájemce vyhledávající klidné bydlení. Přímo kolem projektu vede cyklostezka z Olomouce na přírodní koupaliště Poděbrady. Celý projekt byl poměrně rychle vyprodán a je důkazem, že ani horší dopravní dostupnost do centra města není překážkou, pokud se v okolí nachází dostatek míst k relaxaci.

„Jedná se o výstavbu kaskádových domů, v klidné lokalitě v Hejčíně s dopravní dostupností centra města. Bytové domy jsou umístěny v prostorném parku v sousedství volné krajiny kolem řeky Moravy.“ (Opletal, 2013)

Projekt Mošnerova

Počet bytů: 207

Cena: 27 000 Kč / m²

Dokončení: 2012

Zajímavost: součástí projektu bylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.developbuilding.cz

V prosinci 2007 byla zahájena výstavba pěti bytových domů o čtyřech a pěti podlažích uprostřed zeleně v rezidenčním bydlení U pevnůstky na Tabulovém vrchu v Olomouci. Lokalita bezprostředně hraničí z jedné strany s pevnůstkou, z bočních stran se zástavbou rodinných domů, z přední strany s místní komunikací Mošnerova. Součástí projektu je parčík s dětskými hřišti pro relaxaci. Charakteristickým rysem projektu je respektování individuality každého klienta. K dispozici je celkem 207 bytů různých dispozic od 1+kk až po luxusní 3+1. Celá výstavba je řešena klasickou, dlouhodobě osvědčenou technologií, zděním. Všechny byty mají balkon nebo terasu, k přízemním bytům jsou předzahrádky. Ke každému bytu je garážové stání v podzemních garážích. Všechny byty jsou ve třech typech standardů. Výstavba se nachází v klidné a atraktivní lokalitě bezprostředně sousedící s památkově chráněnou pevnůstkou Fort Tabulový vrch, která je unikátní v evropském měřítku. V blízkosti se nachází obchodní a nákupní centra, škola, školka, nemocnice a zastávka MHD.

Projekt je umístěn v lokalitě na exklusivním místě, uprostřed zeleně s nádherným výhledem na Olomouc a okolí a bezprostředně sousedí s památkově chráněnou pevnůstkou „Fort Tabulový vrch“, která je unikátní v evropském měřítku. Toto umístění zaručuje, že i v budoucnu lokalita zůstane klidovou zónou ve vztahu k další zástavbě okolí, která by mohla působit rušivě, například výstavba supermarketu, frekventované silnice, průmyslové zóny atp. (Šimek, 2013)

Ze šesti výše uvedených projektů došlo pouze ve třech případech k realizaci volnočasových zón a to ve formě dětského hřiště. Nutno ovšem podotknout, že jsou všechny projekty realizovány tak, že se v jejich okolí nachází mnoho zatravněných ploch. Bohužel důraz na počet parkovacích míst v okolí staveb z ploch zeleně značně ubírá.

5. 1. 2 Realizované projekty nové výstavby Plzeň

Největší rozmach prodeje nových projektů byl v Plzni, stejně jako i v jiných částech České republiky, mezi lety 2002–2008. Po roce 2008 se ovšem situace

změnila a poptávka začala razantně klesat, na což trh reagoval postupným poklesem cen nemovitostí. Největší zásluhu na této, do té doby vzestupné, tendenci měl propad cen bytů v panelových domech. Ty byly dlouhodobě nadhodnoceny a bylo jen otázkou času, kdy se sníží poptávka po tomto druhu bydlení. Protipólem byly novostavby bytů, které si svou cenu dlouhodobě držely. Vzhledem k malému počtu developerských projektů v Plzni je vlastnictví těchto nemovitostí dlouhodobě považováno za jednu z bezpečnějších investic. Obdobně lze hovořit také o novostavbách rodinných domů a stavebních pozemcích, které si svou cenu stále drží.

Nepodařilo se najít projekt, který by nebyl v letech 2002-2008 dokončen. Velkou měrou se na této skutečnosti podepsal relativně malý počet realizovaných projektů např. proti městům Brno či Ostrava, které se mohou Plzni rovnat počtem obyvatel a kupní silou. Plzeň patří dlouhodobě k lokalitám České republiky, která si nemůže stěžovat na počet poptávajících klientů v oblasti nemovitostí. A to nejen díky dobré dostupnosti do hlavního města České republiky, které je vzdáleno cca. 1 hodinu jízdy po dálnici D5, ale také díky dobré dostupnosti do Německé spolkové republiky. Poptávku po bydlení v Plzni netvoří totiž pouze obyvatelé Plzně a okolí, ale také zájemci ze zahraničí.

Díky širokému spektru poptávajících došlo v minulých letech k realizaci jak projektů v nízkých cenových relacích do 25 000 Kč za m², tak i projektů velmi exkluzivních, jejíž cena převyšovala částku 50 000 Kč za m².

Ze soupisu realizovaných projektů v Plzni v období posledních deseti let vybírám následujících pět, které velmi dobře vykreslují vztah k volnočasovým plochám

Projekt Borský Park

Počet bytů: 57

Cena: 38 500 Kč vč. DPH za m²

Dokončení: II. kv. 2010

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.lapietra.cz

Základní popis projektu: Bytový dům Borský park je situován v atraktivní a klidné lokalitě Plzeň - Bory. Tato lokalita splňuje všechny požadavky kvalitního a příjemného bydlení s jedinečnou strategickou polohou a dobrým dopravním spojením pro individuální i městskou hromadnou dopravu. Kvalitu lokality násobí blízkost Borského parku, lehce dostupné sportoviště v těsné blízkosti i snadno dosažitelná nákupní a zábavní centra (Borská pole, centrum města). V těsném sousedství se nachází: tramvajová zastávka přímo u domu, mateřská škola Dvořákova ul. 100 m, Mulačova nemocnice 100 m, základní škola 300 m, pošta je přes ulici a další obchody a služby v bezprostřední blízkosti. Vybavení a dispozice jednotlivých bytů odpovídá vyššímu standardu bydlení v dané lokalitě. Součástí standardu jsou dřevěná EURO okna, dýhované interiérové dveře rakouské výroby, kvalitní podlahy, obklady, dlažby a zařizovací předměty. Vysokou úroveň zabezpečení zajišťuje kamerový systém monitorující halovou garáž v suterénu objektu, venkovní parkovací stání a okolí domu. Byty jsou vybaveny strukturovanou datovou sítí v každé obytné místnosti.

„Atraktivní klidná lokalita splňuje všechny požadavky kvalitního a příjemného bydlení s jedinečnou strategickou polohou a výborným dopravním spojením pro individuální (D5 i centrum města) i městskou hromadnou dopravu.“
(Klapáč, 2012)

Projekt Černická

Počet bytů: 44

Cena: 28 500 Kč vč. DPH za m²

Cena venkovní stání: 130 000 Kč bez DPH

Cena garáže: 310 000 Kč bez DPH

Dokončení: II. kv. 2010

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.optimareality.cz

Základní popis projektu: Bytový dům Černická je situován v širším centru Plzně na rohu ulic Černická a Presslova. Výstavba byla započata v listopadu 2007, hrubá stavba byla dokončena v lednu 2009 a kolaudace proběhla v červenci 2009. Jedná se o pětipodlažní bytový dům s výtahem s 44 bytovými jednotkami s balkony o velikosti 1+1, 2+1 2+kk, 3+1, čtrnácti garážemi umístěnými v přízemí bytového domu a sedmnácti parkovacími stáními, z toho třinácti krytými. Bytový dům je o třech vchodech, v přízemí jsou umístěné sklepní kóje, nebytový prostor a ze zadní strany pět garáží. Vjezd na oplocený pozemek je zabezpečen závorou na automatické ovládání.

Projekt Slovanská

Počet bytů: 11

Cena: 39 500 Kč vč. DPH za m² (vč. sklepa, balkonu, garáže)

Cena garážového stání: v ceně bytu

Dokončení: III. kv. 2010

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.riva-reality.cz

Základní popis projektu: Bytový dům se nachází v proluce na Slovanské třídě, mezi ulicemi Plzenecká a Sladkovského. Ke všem bytům (mimo 1+kk) náleží balkon o velikosti 4,5 m². Byty jsou orientovány na severovýchod a jihozápad. Součástí ceny je standardní vybavení, které tvoří keramické obklady, keramické dlažby, plovoucí podlahy a kuchyňská linka. Jedná se o pětipodlažní bytový dům s výtahem o 11 bytových jednotkách. Zahájení stavby 9/2009, dokončení 11/2010.

Projekt Panorama Slovanské údolí

Počet bytů: 76

Cena: 36 500 Kč vč. DPH za m² (vč. sklepa a balkonu)

Cena garážového stání: 43 600 Kč bez DPH

Cena garáže: 218 000 Kč bez DPH

Dokončení: III. kv. 2011

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.riva-reality.cz

Základní popis projektu: Novostavba bytového domu se 76 nadstandardními byty - Panorama Slovanské údolí se nachází v Plzni, části Skvrňany, z jižní strany je ulice Vejprnická, ze severní, kde jsou vstupy do domu je ulice Waltrova. Vybavené bytové jednotky budou mít dispoziční uspořádání 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk, rozdělenými do 4 sekcí se samostatnými vstupy. Byty jsou o rozměrech 48 - 128 m² s balkony nebo lodžiiemi v jižním průčelí. K jednotlivým bytům náleží buď garáže, krytá garážová stání, nebo vyhrazená parkoviště před domem. Vlastní objekt je navržen jako 1 objekt sestávající ze 4 sekcí se samostatnými vstupy.

Projekt Zahrada Sylván I. Etapa

Počet bytů: 84

Cena: 18 500 Kč vč. DPH za m²

Dokončení: II. kv. 2006

Zajímavost: součástí projektu nebylo řešení volnočasových ploch

Stav: vyprodáno

Internetové stránky prodejce: www.hochtiefreality.cz

Základní popis projektu: rezidenční lokalita Sylván se nachází v klidné části města směrem na Karlovy Vary v blízkosti zoologické a botanické zahrady a Lochotínského parku. V okolí je dostatek ploch pro rekreaci a sport, veškerá občanská vybavenost v dosahu (cca 5 minut chůze) na sídlišti Vinice: mateřská škola, základní škola, poliklinika, pošta, supermarkety, obchody a služby, sportovní areál, letní kino a přírodní divadlo. Bytový dům je kompaktní budova provedená v šedé a stříbrné barvě. Ustupující nejvyšší páté patro bylo určeno zájemcům o luxusní bydlení s výhledem na město. Čtyři byty zde umístěné jsou vybaveny rohovými francouzskými okny a terasami téměř po celé své délce. Balkóny mají i všechny ostatní byty. Jejich předností je dostatek světla a prostorné místnosti. Přízemí bylo využito pro umístění garážových stání pro polovinu bytů, sklepů a technických místností. Dům je obklopen privátní zahradou, jejíž část je využita pro venkovní parkovací stání pod uzavřením.

Stejně jako v Olomouci i v Plzni nebyly u zmapovaných projektů výrazně řešeny plochy pro volnočasové aktivity. Plochy kolem nových staveb byly sice zatravněny a někde bylo vybudováno i dětské pískoviště, ale to pro aktivní trávení volného času z mého pohledu rozhodně nestačí.

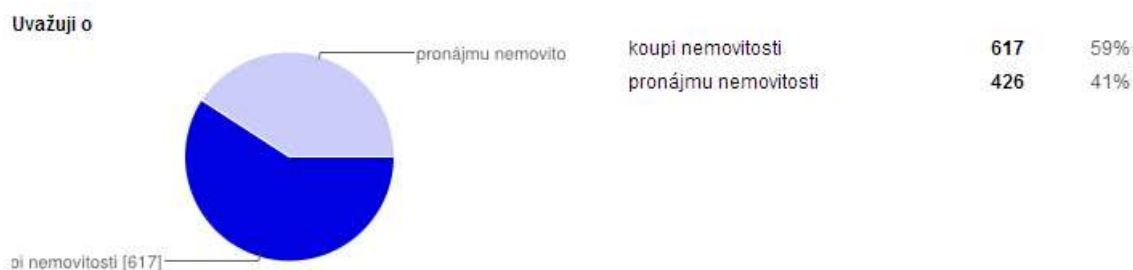
5.2 Výsledky dotazníkového šetření

Otázka č. 1 „Uvažuji o (koupě, pronájem nemovitosti)“

První otázka směřuje k rozdělení poptávajících na ty, kteří hledají nové bydlení vlastní a na ty, kteří shání pronájem. Rozdělení je pro nás velmi důležité. Otázky spojené s trávením volného času se tak mohou u obou skupin značně lišit. Mnoho těch, kteří shání pronájem jej potřebují zpravidla na kratší dobu. Mezi nejčastější důvody patří:

- stěhování za zaměstnáním a s ním spojená nejistota s délkou zaměstnání
- mladé páry, které takto řeší své první společné bydlení
- studenti, kteří touží po větším soukromí, než mají na kolejích

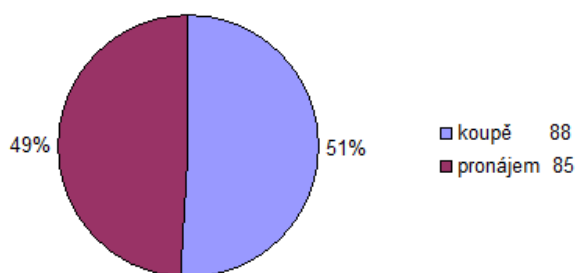
Z grafu níže je patrné, že méně než polovina (41 %) respondentů hledalo nemovitost za účelem pronájmu. Tito lidé zpravidla uvažují o krátkodobém bydlení v dané lokalitě, a proto pro ně není zpravidla otázka volnočasových aktivit prioritou.



Obrázek 1. Graf – Uvažuji o (koupě, pronájem nemovitosti)

Z pohledu trávení volného času se obě skupiny respondentů, jak ti co zvolili bydlení vlastní, tak ti, kteří hledali pronájem, přistupují k otázce volnočasových

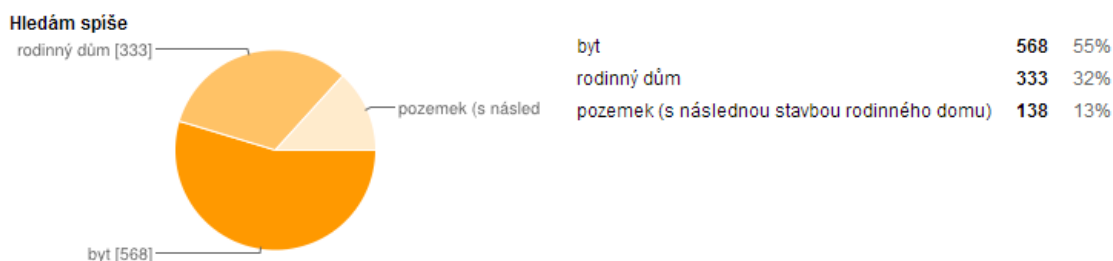
aktivit téměř shodně. Otázka trávení volného času ve vztahu k bydlení je důležitá pro 51% respondentů hledající vlastní bydlení a 49 % respondentů hledající pronájem. Obrázek č. 2 ukazuje kolik procent žen a mužů volilo volnočasové aktivity jako jednu ze tří možností ovlivňující jejich rozhodnutí při výběru nemovitosti.



Obrázek 2. Graf – Volnočasové aktivity vs. koupě, pronájem nemovitosti

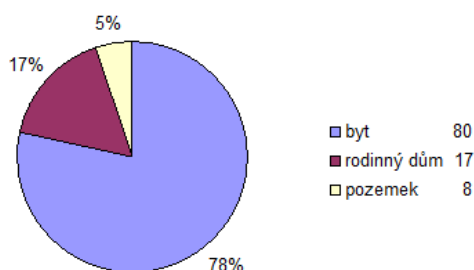
Otázka č. 2 „**Hledám spíše** (byt, rodinný dům, pozemek)“

Rodinný dům, byt nebo pozemek? U respondentů může mít právě uvedené rozdělení velký vliv na trávení volného času. V případě bytů se předpokládá, že většina zájemců tento typ bydlení volí ve městech. Rodinné domy a stavební pozemky mohou být sice také ve městě, ale v mnoha případech zájemci volí spíše lokality s menší dopravní zátěží, popřípadě přímo okraje měst či vesnice a to z důvodu bližšího kontaktu s přírodou. Více než polovina (55 %) respondentů zvolila byt jako typ nemovitosti, kterou aktuálně poptává. Méně než třetina (32 %) respondentů inklinuje k rodinnému domu a 13 % respondentů zvolilo možnost „pozemek.“



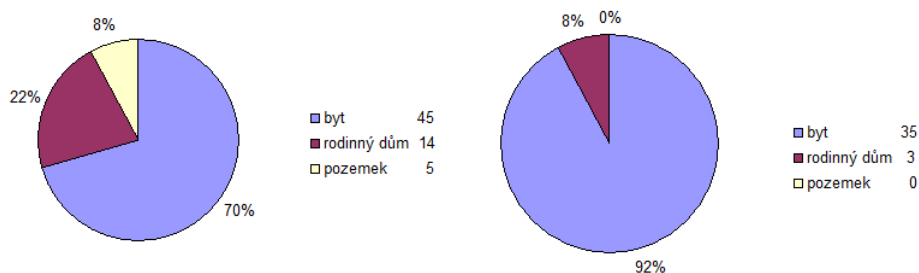
Obrázek 3. Graf - Hledám spíše (byt, rodinný dům, pozemek)

Z pohledu trávení volného času se pro volnočasové aktivity rozhodlo nejvíce těch, kteří preferují bydlení v bytech (78 % respondentů). Pro ty je otázka volnočasových aktivit mnohem důležitější než pro zájemce o rodinné domy (17 %) či pozemky (5 %). Jedním z vysvětlení může být právě absence volnočasových zařízení ve městech a právě proto tuto otázku zájemci o bydlení řeší více než ti, kteří uvažují o bydlení na vesnici.



Obrázek 4. Graf - Hledám spíše (byt, rodinný dům, pozemek) vs. volnočasové aktivity

Velmi zajímavé je i rozdělení respondentů na zájemce o koupi nemovitosti vs. pronájem. V případě koupě nemovitosti (obr. 4) zvolilo volnočasové aktivity 70 % zájemců hledající byt, 22 % zájemců hledající rodinný dům a 8 % zájemců hledající pozemek. U pronájmu šlo téměř výhradně o zájemce hledající byt (92 %). U pronájmů rodinných domů šlo o 3 % respondentů volící tuto kategorii a ani jeden respondent neuvedl poptávku pozemku a spojení s volnočasovými aktivitami.



Obrázek 5. Graf - koupě vs. VČ aktivity Obrázek 6. Graf – pronájem vs. VČ aktivity

Otázka č. 3 „Za účelem (bydlení, investice)“

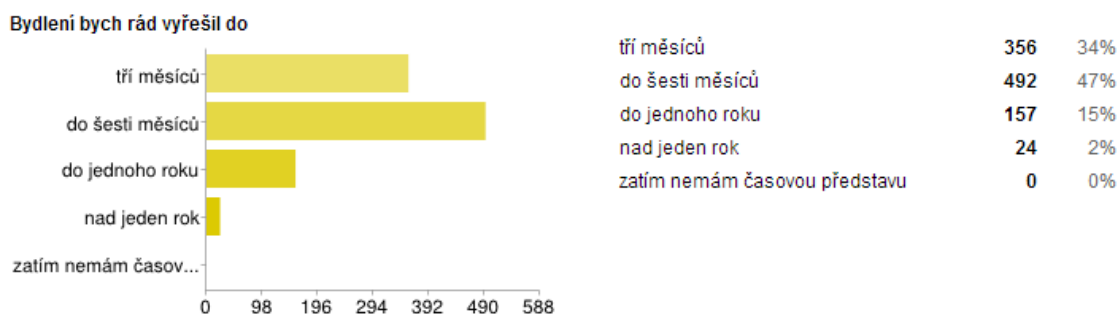
Bydlení nebo investice? Mnohými velmi opomíjené dělení má velký vliv nejen na cenu nemovitosti a její lokalitu, ale také na otázku spojenou s trávením volného času. Lidé, kteří hledají bydlení za účelem investice (nejčastěji za účelem koupě bytu a jeho následného pronájmu) otázky volnočasových aktivit příliš neřeší. Prioritou je pro ně cena a lokalita popřípadě dopravní dostupnost. Ovšem ti, kteří plánují pořízení nemovitosti za účelem bydlení, by měli mít k trávení volného času mnohem blíž. Poměrně velkým překvapením bylo zjištění, že více než ¼ respondentů (26 %) zvolila pořízení nemovitosti za účelem investice. Velký díl na této skutečnosti má bezesporu aktuální obava obyvatel vztahující se k chystané důchodové reformě. Stále více lidí v posledních několika letech volí spíše než důchodové spoření právě investici do nemovitosti.



Obrázek 7. Graf - Za účelem (bydlení, investice)

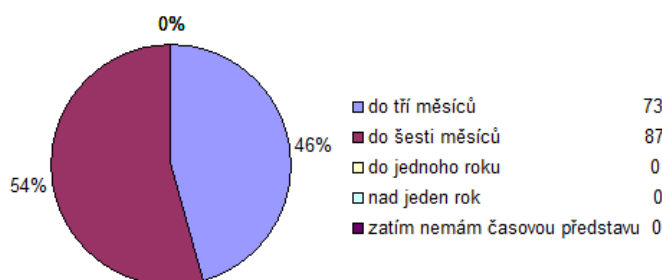
Otázka č. 4 „Bydlení bych rád vyřešil do“

I zde došlo k dalšímu rozdělení respondentů. Tentokrát podle termínu do kdy chtějí své bydlení realizovat. Zpravidla platí, že lidé, kteří hledají bydlení v časové tísní, nepříliš často řeší, pro někoho jiného důležité věci jakými je např. dostupnost lékařské péče, volnočasové aktivity atd. Pokud musí řešit své bydlení zájemce o nemovitost rychle, tak mnohdy neřeší ani cenu. Proto došlo k rozdělení termínů do pěti kategorií: tři měsíce, šest měsíců, jeden rok, nad jeden rok a jednou z možných odpovědí bylo také uvedení, že zájemce zatím nemá konkrétní představu o datu pořízení či pronájmu nemovitosti.



Obrázek 8. Graf - Bydlení bych rád vyřešil do

Otázka rychlosti realizace koupě či pronájmu nemovitosti se poměrně značně odráží také ve vztahu k volnočasovým aktivitám. Žádný z respondentů nevedl zájem o volnočasové aktivity v případě, kdy zvolil varianty pro řešení otázky bydlení nad 6 měsíců. Z výsledků lze vyvodit, že se tito zájemci o bydlení teprve „rozhlíží“ po nemovitostech, ale zájem není tak silný, aby došlo také k řešení trávení volného času v okolí dané nemovitosti.



Obrázek 9. Graf – Volba volnočasové aktivity vs. termín koupě či pronájmu

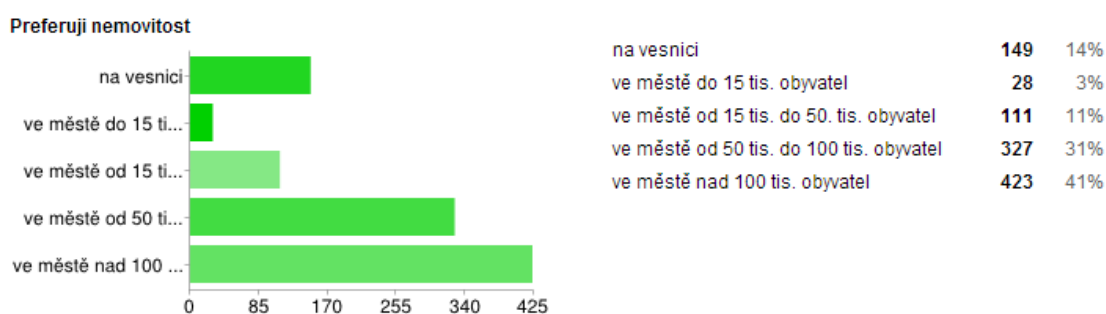
Z uvedeného obrázku č. 9 vyplývá, že je řešení volnočasových aktivit nejvíce důležité pro zájemce, kteří plánují pořízení bydlení v horizontu do šesti měsíců (54 %). Téměř polovinu (46 %) tvoří také zájemci, kteří uvažují o změně bydlení v krátké době, do tří měsíců.

Otázka č. 5 „Preferuji nemovitost“

Pátá otázka nám rozděluje respondenty do pěti kategorií dle velikosti obce / města, ve kterém plánují pořízení či pronájem nemovitosti. Základní rozdělení je

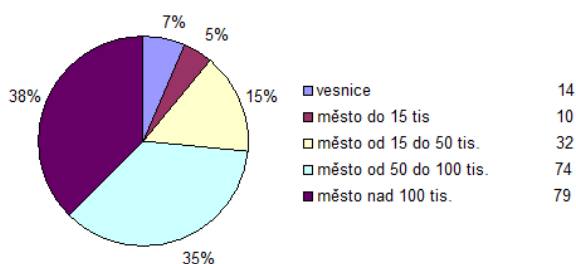
na zájemce preferující: vesnici, město do 15 tis. obyvatel, město od 15 tis. do 50 tis. obyvatel, město od 50 tis. do 100 tis. a město nad 100 tis. obyvatel.

Z níže uvedeného grafu č. 10 je patrné, že většina respondentů preferuje bydlení ve městech (86 %) na úkor bydlení na vesnici. Nejvíce zájemců o bydlení zvolilo města nad 100 tis. obyvatel (41 %), nejméně pak bydlení ve městech do 15 tis. obyvatel (3 %). Nutno podotknout, že jde o data zahrnující jak zájemce o vlastní bydlení tak i pronájmy. A právě pronájmy jsou nejvíce zastoupeny právě ve velkých městech.



Obrázek 10. Graf – Preferuji nemovitosti

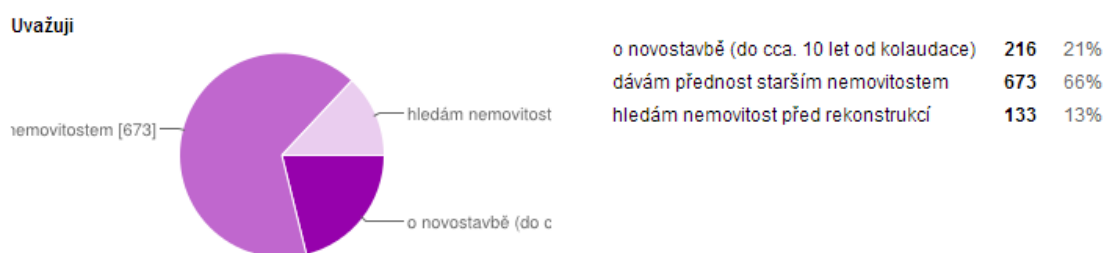
Z pohledu trávení volného času je otázka volnočasových aktivit nejdůležitější pro zájemce o bydlení ve městech. Nejvíce v těch nad 100 tis. obyvatel (38 %). Obdobná situace je u zájemců o bydlení ve městech od 50 do 100 tis. obyvatel (35 %). Naopak zájemci o bydlení na vesnici (5 %) a v malých městech (7 %) otázku volnočasových aktivit volí jen v menšině.



Obrázek 11. Graf – Volba volnočasové aktivity vs. lokalita

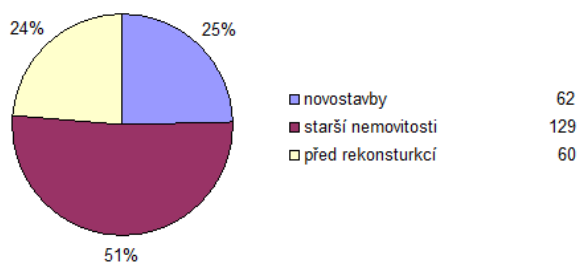
Otázka č. 6 „Uvažuji o“

Tato otázka vzešla ze současného tlaku na nízkou kupní cenu nemovitostí. Čím dál více lidí vyhledává starší nemovitosti a to i ve velmi špatném technickém stavu s tím, že si je následně svépomocí opraví. Např. cena cihlového bytu v Olomouci se může lišit až o 30 % v závislosti na stavu. Byty před rekonstrukcí se proto v nabídkách realitních kanceláří dlouho neohřejí. Rozhodující je cena a proto i mnoho prodávajících raději do svých nemovitostí před prodejem neinvestuje a raději o náklady spojené s rekonstrukcí sníží nabídkovou cenu. I dobře provedená rekonstrukce se totiž nemusí každému líbit. Nejčastěji jde o podlahové krytiny a keramické obklady. Např. růžová dlažba v koupelně popřípadě tmavá plovoucí podlaha v obývacím pokoji se nemusí líbit všem.



Obrázek 12. Graf – Uvažuji o

Všechny tři skupiny jsou také zastoupeny u zájemců o bydlení. Nejvíce zájemců, kteří se zajímají o volnočasové aktivity, jsou ti, kteří hledají starší nemovitosti (51 %). Následně velmi obdobné hodnoty jsou jak mezi těmi, kteří hledají novostavby (25 %) tak i nemovitosti před rekonstrukcí (24 %). Právě u této kategorie se předpokládalo, že bude zájem o volnočasové aktivity malý.



Obrázek 13. Graf – Volba volnočasové aktivity vs. typ nemovitosti

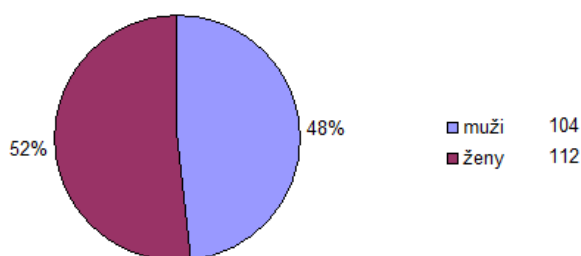
Otázka č. 7 „Při výběru nemovitosti mě zajímá“

Tato otázka je velmi důležitá, protože stanovuje poměr lidí, kteří se o volnočasové aktivity zajímají na úkor těch, kteří se touto otázkou vůbec nezabývají. Nejdůležitějším parametrem je při výběru nemovitosti cena, kterou zvolilo 97 % respondentů. Na druhém místě byla lokalita (68 % respondentů) a dopravní dostupnost, která zajímala více než polovinu zájemců o bydlení (51 % respondentů). Nejméně se zájemci o bydlení zajímají o dostupnost lékařské péče (4 %), dosah obchodů (4 %) a školy / školky (15 %). Volnočasové aktivity uvedla téměř ¼ respondentů (23 %).



Obrázek 14. Graf – Při výběru nemovitosti mě zajímá

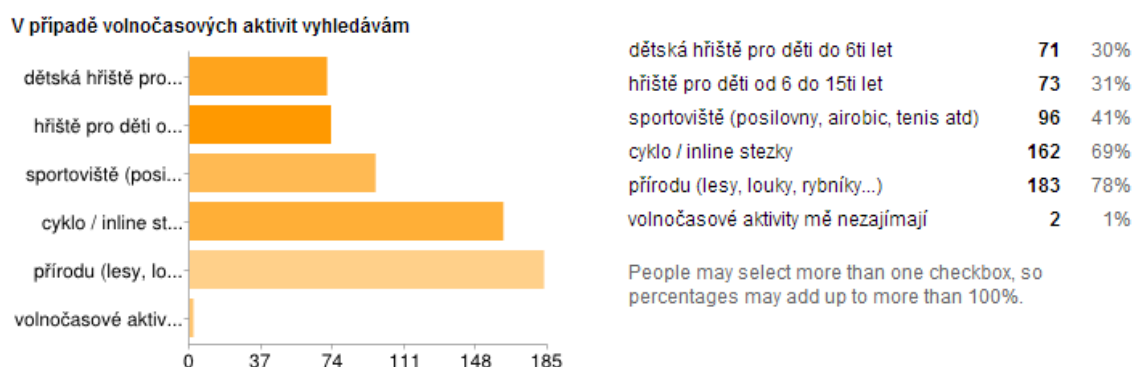
Více než polovina respondentů, kteří zvolili jako jeden z parametrů výběru nemovitosti volnočasové aktivity byly ženy (52 %). Ty ovšem nejsou v praxi častějšími zájemci o nemovitosti než muži.



Obrázek 15. Graf – Volba volnočasové aktivity vs. pohlaví

Otázka č. 8 „V případě volnočasových aktivit vyhledávám“

Pokud respondent označil v otázce č. 7 možnost „volnočasové aktivity,“ tak se mu následně zobrazila možnost jejich výběru. Nejpreferovanější byly aktivity spojené s trávením volného času v přírodě, které zvolilo 78 % respondentů. V posledních letech velmi oblíbené cyklo a in-line stezky byly zastoupeny u 69 % respondentů a sportoviště (posilovny, aerobic, tenis atd.) zvolilo 41 % zájemců hledající bydlení. Naopak nejméně poptávaná byla dětská hřiště, což ovšem nijak neubírá na jejich důležitosti. Dětská hřiště jsou totiž u bytů, zejména na sídlištích považována za samozřejmost. Proto nebyla respondenty příliš volena.



Obrázek 16. Graf - V případě volnočasových aktivit vyhledávám

Otázka č. 9 „Jsem“

Touto prací bych rád zjistil, jak se k trávení volného času staví muži vs. ženy. Mezi těmi, kdo řeší otázku bydlení, patří většinou muži, ale jsou to právě oni, kdo se zajímají např. o dosah lékařské péče či volnočasových aktivit nebo jde spíše o ženy, které nad těmito otázkami více přemýšlí? Celkem odeslalo vyplněný dotazník 572 mužů (56 %) a 446 žen (44 %).

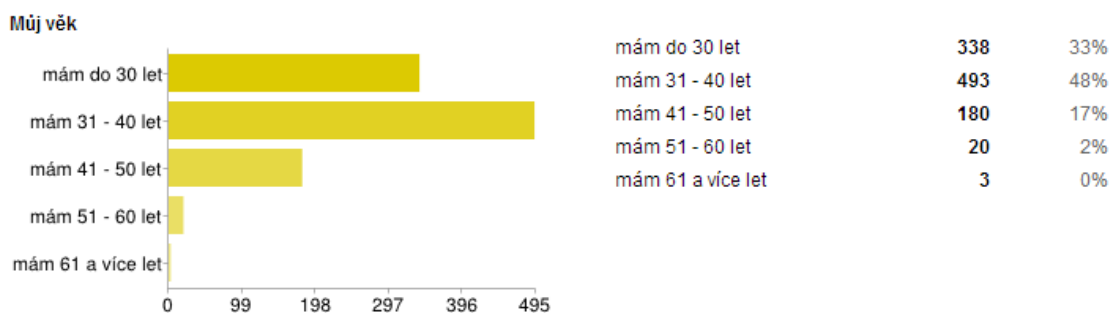
Jak bylo již uvedeno v otázce č. 7, o volnočasové aktivity se více zajímaly, v případě našeho dotazníkového šetření, ženy (52 %).



Obrázek 17. – Jsem

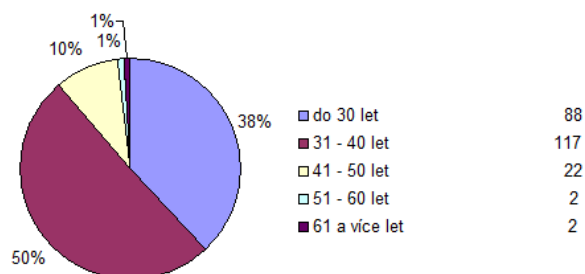
Otázka č. 10 „Můj věk“

Je věk důležitý při výběru nemovitosti? Nepochybně ano. Nejpočetnější skupinou byli lidé ve věku do 40 let, kteří tvořili 81 % všech respondentů. Naopak nejméně hledali bydlení lidé nad 50 let (2 %).



Obrázek 18. Graf – Můj věk

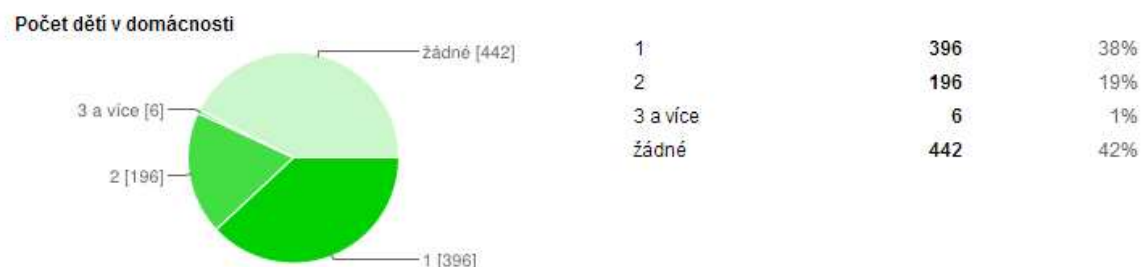
Jak ukazuje obrázek č. 20, o volnočasové aktivity se nejvíce zajímají lidé ve věku do 40 let (88 %), kde je největší podíl v kategorii 31 – 40 let (50 %). Naopak nejméně se zajímají o volnočasové aktivity při výběru nemovitosti lidé nad 50 let (2 %).



Obrázek 19. Graf – Volba volnočasové aktivity vs. pohlaví

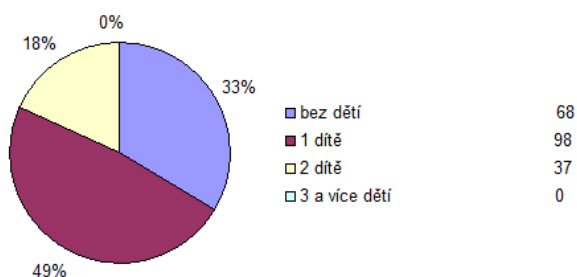
Otázka č. 11 „Počet dětí v domácnosti“

Poslední otázkou šetření bylo zjištění, zdali mají zájemci o koupi či pronájem nemovitosti děti. Žádné dítě uvedlo 42 % respondentů. Jedno dítě pak uvedlo 38 % respondentů, dvě děti 19 % a tři a více dětí 1 % respondentů.



Obrázek 20. Graf – Počet dětí v domácnosti

Z pohledu volnočasových aktivit se o bydlení zajímala nejvíce skupina s jedním nebo dvěma dětmi (67 %). Zájemci o bydlení bez dětí tvořili třetinu respondentů (33 %). Naopak lidé se třemi a více dětmi se o volnočasové aktivity nezajímali.



Obrázek 21. Graf – Volba volnočasové aktivity vs. počet dětí v domácnosti

6 DISKUSE

Tato diplomová práce vznikla na základě zjištění poptávky po volnočasových aktivitách u lidí, kteří aktuálně řeší svou bytovou otázku. Zaměřila se přímo na osoby, které hledají nové bydlení a to jak za účelem koupě tak i pronájmu. Oslovena byla široká veřejnost vyhledávající nemovitosti na internetu, konkrétně pak na realitních a zpravodajských portálech www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz. Výsledky šetření byly nepochybně ovlivněny aktuální ekonomickou situací obyvatel. V době, kdy je nejdůležitějším parametrem pro výběr nemovitosti cena, nelze předpokládat, že bude u většiny obyvatel kladena také velká důležitost na kvalitu volnočasových míst v okolí vybrané nemovitosti. Stejně tak nelze přesně určit, zda by byly výsledky šetření stejné v případě, kdy by došlo k dotazování osobně, např. při prohlídkách nemovitostí.

Z výsledků šetření je patrné, že nebyly developerské společnosti v minulosti volnočasovým zařízením příliš nakloněny. Poptávka po nemovitostech byla v letech 2002 – 2008 enormně vysoká a proto se trávení volného času poblíž nemovitostí neřešilo jak ze strany stavebních firem, tak ve většině případů i z pohledu budoucích obyvatel. Jak v Olomouci, tak i v Plzni se přistupovalo ve výše uvedeném období spíše k zatravňování ploch a výsadbě rostlin a stromů v okolí staveb. Pokud již došlo k řešení volnočasových ploch, tak se ve většině případů jednalo pouze o realizaci dětských pískovišť.

První otázka dotazníkového šetření rozdělovala zájemce o bydlení do dvou základních kategorií: vlastní bydlení vs. bydlení v pronájmu. Výsledky vztahující se k volnočasovým aktivitám byly nepochybně tímto rozdělením ovlivněny. U nájemního, zpravidla krátkodobého bydlení, nejsou většinou pro obyvatele volnočasová zařízení příliš důležitá. Hlavními faktory, které ovlivňují výběr dané nemovitosti určené k pronájmu, jsou lokalita a cena.

Ve druhé otázce jsem se zaměřil na rozdělení zájemců o bydlení podle typu hledané nemovitosti (byt, rodinný dům, pozemek). Zde již došlo k poměrně značnému propojení s volnočasovými aktivitami. Zejména u zájemců hledající

pozemky je patrná inklinace k přírodě. Výsledek šetření ovšem mohl být ovlivněn respondenty, kteří hledali rodinný dům ve větších městech. U těch jde následně o velmi podobné priority jako u lidí poptávající byt. Větší důraz je kladen např. na dětská hřiště než na lesy a louky, které nelze u bydlení v rodinných domech ve městech příliš předpokládat.

Třetí otázka odkrývá úhel pohledu na volnočasové aktivity z investorského pohledu. Investice do nemovitostí jsou oblíbené zejména u lidí, kteří vyhledávají bezpečné uložení úspor. Takový investor pak preferuje lokalitu, cenu a technický stav nemovitosti. Otázka trávení volného času pro něj není ve většině případů důležitá. Nebude to totiž on, kdo bude danou nemovitost využívat. Nicméně možnost trávení volného času může mít vliv při následném prodeji dané nemovitosti. Potencionální zájemci totiž mohou inklinovat k aktivnímu trávení volného času a volnočasová zařízení v dosahu nemovitosti se tak mohou stát pomyslnou střelkou na mířkách, jestli nemovitost koupit či nikoliv.

Jak moc se odráží poptávka po volnočasových zařízeních ve vztahu k rychlosti vyřešení bytové situace, odpověděla čtvrtá otázka. Čím více se spěchá, tím méně se zájemci o bydlení zajímají o volnočasová zařízení. Nejčastěji jde o zájemce, kteří poptávají pronájem. Vše potřebují realizovat zpravidla v krátkém čase a prioritami bývá lokalita, dopravní dostupnost a cena. Naopak ti, kteří hledají vlastní bydlení a mají dostatek času, se o volnočasová zařízení v dosahu nemovitosti zajímají. Bohužel je jich dle zjištění stále poměrně málo.

Účelem páté otázky bylo zjistit, v jak velké obci či městě plánují zájemci realizovat své nové bydlení. Následně došlo k porovnání se zvolenými volnočasovými zařízeními. O trávení volného času se nejvíce zajímají lidé z velkých měst. Z výsledků lze také vyvodit, že lidé z vesnic nevyhledávají volnočasová zařízení, protože jsou v mnoha případech jeho součástí. V okolí vesnic je mnoho luk, lesů a dalších možností jak trávit volný čas v přírodě. Není již potřeba vyhledávat další místa. Naopak lidé bydlící ve městech nemají tolik možností pohybu v přírodě a tak se snaží vyhledávat alespoň uměle vytvořená zařízení (posilovny, cyklostezky, tenisové kurty atd.).

Čím větším množstvím peněz disponuji, tím více se zajímám nejen o nemovitost samotnou, ale také o trávení volného času v jejím okolí. I tak by se dal definovat závěr šesté otázky, ve které byli respondenti dotázáni, zda preferují novostavbu, starší nemovitost nebo nemovitost před celkovou rekonstrukcí. U zájemců o nové bydlení, je poptávka po volnočasových plochám zejména v oblasti dětských hřišť a cyklostezek. Naopak lidé poptávající nemovitosti před rekonstrukcí volnočasová zařízení téměř neřeší. Jednou z možností může být nedostatek finančních prostředků a času. Pokud někdo hledá nemovitosti ke kompletní rekonstrukci, tak je to zpravidla z finančních důvodů. Pro něj je důležitá hlavně cena, popřípadě lokalita. V žebříčku aktuálních hodnot nemusí s trávením volného času v okolí dané nemovitosti vůbec počítat.

Nejdůležitější odpověď této práce jsem našel v otázce č. 7, ve které byli respondenti dotázáni na tři priority, které jsou pro ně při výběru nemovitosti nejdůležitější. Téměř jedna čtvrtina respondentů uvedla volnočasová zařízení jako jednu z priorit. Nutno ovšem podotknout, že respondenti mohli označit pouze tři možnosti. Šetření se ovšem dalo také provést také tak, že by respondenti označili jednotlivé možnosti podle aktuální důležitosti. K tomu ovšem nedošlo z důvodu velkého počtu možných odpovědí.

I osmá otázka byla směřována k volnočasovým aktivitám. Nutno ovšem uvést, že odpovídali na tuto otázku pouze respondenti, kteří zvolili volnočasová zařízení jako jednu ze tří priorit při výběru nemovitosti. Jako nejvyhledávanější místo pro trávení volného času byla označena příroda (louky, lesy apod.). Na druhém místě se umístily cyklo a in-line stezky.

Výsledky deváté otázky poskytly informace o poměru žen a mužů. Jak muži, tak i ženy měly totiž dle následného porovnání odlišný přístup k řešení volnočasových aktivit. Nemovitosti častěji pořizují muži, ovšem o volnočasové aktivity se více zajímaly ženy.

Předposlední otázkou byli respondenti tázáni na věk. Volnočasové aktivity byly mnohem více označovány mladými lidmi. Pro možnost volnočasových aktivit se rozhodla většina dotázaných ve věku do čtyřiceti let.

V poslední otázce jsem se snažil rozdělit zájem respondentů o volnočasové aktivity ve vztahu k aktuálnímu počtu dětí žijících ve společné domácnosti. Předpoklad, že budou volnočasové aktivity vyhledávat zejména respondenti s dětmi, se potvrdil. Trávení volného času v okolí nemovitosti je velmi důležité zejména pro ženy s dětmi.

Osobně shledávám výsledky této práce za velmi prospěšné zejména pro developerské společnosti a magistráty měst a obcí. Předpokládám, že zájem o trávení volného času v dosahu nemovitosti bude v dalších letech na vzestupu.

V zahraničí, zejména v USA, je mnoho developerských projektů nedílně spjata s volnočasovými aktivitami. Asi nejtýpější byl trend výstavby rodinných domů přímo u golfových hřišť, který přibrzdila až ekonomická recese po roce 2008. Podobné projekty se ovšem již začínají realizovat i na území České republiky.

7 ZÁVĚRY

Výsledky šetření ukazují na aktuální trend poptávky po volnočasových zařízeních u lidí hledající nemovitost. O volnočasové aktivity se nejvíce zajímají lidé ve věku do 40 let (88 %), nejvíce pak v kategorii 31–40 let (50 %). Naopak nejméně se zajímají o volnočasové aktivity při výběru nemovitosti lidé nad 50 let (2 %). Možnost trávení volného času je více vyhledáváno ženami (52 %) na úkor mužů (48 %). Jak osoby hledající vlastní bydlení, tak i zájemci o pronájem projevili zájem o volnočasové zařízení obdobně (51 % vs. 49 %). Pro volnočasové aktivity se rozhodlo nejvíce těch, kteří preferují bydlení v bytech (78 %). Pro ty je otázka volnočasových aktivit mnohem důležitější, než pro zájemce o rodinné domy (17 %) a pozemky (5 %).

Z pohledu času jsou volnočasová zařízení nejdůležitější pro ty, kteří plánují bydlení v horizontu do šesti měsíců (54 %). O volnočasových zařízeních nejčastěji uvažují zájemci poptávající bydlení ve velkých městech. Nejvíce pak v těch nad 100 tis. obyvatel (38 %). Obdobná situace je také u zájemců o bydlení ve městech od 50 do 100 tis. obyvatel (35 %). Naopak zájemci o bydlení na vesnici (5 %) a v malých městech (7 %) otázku volnočasových aktivit volí jen výjimečně. Z pohledu stáří nemovitosti jsou volnočasová zařízení nejdůležitější pro osoby hledající starší nemovitosti (51 %).

Více než polovina respondentů, kteří zvolili jako jeden z parametrů výběru nemovitosti volnočasové aktivity, byly ženy (52 %).

Nejčastěji vyhledávané byly volnočasové aktivity spojené s trávením volného času v přírodě, které zvolilo 78 % respondentů. V posledních letech velmi oblíbené cyklo a in-line stezky byly zastoupeny u 69 % respondentů a sportoviště (posilovny, aerobic, tenis atd.) zvolilo 41 % zájemců hledající bydlení.

Z pohledu volnočasových aktivit se o bydlení zajímala nejvíce skupina lidí s jedním nebo dvěma dětmi (67 %). Zájemci o bydlení bez dětí tvořili třetinu respondentů (33 %). Většinu zájemců bez dětí tvořili investoři.

8 SOUHRN

Každý rok mění v České republice desetitisíce lidí své bydliště. Někteří z důvodu změny zaměstnání, jiní se stěhují např. za studiem či za svou rodinou nebo jen blíže k přírodě. Hlavním cílem této práce bylo zjistit, jestli se lidé, kteří řeší otázku bydlení, zajímají také o následné trávení volného času v lokalitě spjaté s danou nemovitostí.

V přehledu poznatků byly definovány základní pojmy. Význam volnočasových aktivit poukazuje na důležitost zařízení pro trávení volného času poblíž nemovitostí. Stejně tak bylo poukázáno na malé zakomponování návrhů na volnočasové zařízení při vytváření územních plánů měst a obcí. Detailně se pak této problematice věnuje samostatná kapitola Územní plán.

Kapitola Volný čas popisuje nejen současný pohled na volný čas, ale také přístup k volnému času v minulosti. S volným časem a jeho efektivním trávením souvisí také kapitola Kvalita života, která snoubí vše výše uvedené ve spojení s bydlením. Na názorných příkladech byl demonstrován aktuální trend stěhování obyvatel blíže k přírodě. Drahé nemovitosti se bez dostatku zeleně v okolí prodávají jen velmi těžko. Naopak velmi drahé byty či rodinné domy v atraktivní lokalitě naleznou kupujícího mnohem snáze.

Zakomponování volnočasových ploch ve městech se věnuje kapitola Územní plán, která ukazuje na současné velmi slabé řešení zón pro trávení volného času z pohledu magistrátů měst a obcí.

Poslední část přehledu poznatků popisuje realitní servery realitycechy.cz a realitomorava.cz, pomocí kterých bylo realizováno dotazníkové šetření.

V kapitole Cíl práce došlo k definování výzkumných otázek zaměřených na: přístup developerských společností k realizaci volnočasových zařízení, význam volnočasových zařízení při výběru nemovitosti a důležitost jednotlivých volnočasových zařízení pro zájemce hledající nemovitosti.

Další kapitola popisuje použité metody. Pro zjištění rozsahu realizace volnočasových zařízení u nových domů a bytů ve městech Olomouc a Plzeň byla použita metoda analýzy sekundárních dat. Názory klientů byly

zjišťovány prostřednictvím dotazníkového šetření, které probíhalo od 18. 3. 2013 do 31. 3. 2013 a zúčastnilo se ho celkem 1 043 respondentů.

V části Výsledky byla podrobně popsána získaná data, která byla rozdělena do dvou částí: realizace volnočasových zařízení u developerských projektů a výsledky šetření u návštěvníků realitních portálů. Téměř ¼ respondentů (23 %) uvedla, že jsou pro ně volnočasové aktivity důležité již při výběru nemovitosti.

Právě na tuto nemalou skupinu lidí by se měly zaměřit nejen stavební firmy, ale také osoby rozhodující o územním plánu měst či obcí. Již při přípravě výstavby nových bytů či domů by se mělo počítat s tím, že je otázka trávení volného času pro budoucí obyvatele velmi důležitá. Zejména pak pro ty, kteří plánují bydlení ve velkých městech.

Téma této diplomové práce je tedy velmi aktuální. Kombinace bydlení a trávení volného času se totiž bude s největší pravděpodobností v dalších letech stále více opakovat. Nejde totiž jen o daný byt, rodinný dům či pozemek, ale také o možnost využití nejbližšího okolí. Tak jak je aktuálně moderní bydlet v novostavbách, tak se postupně mění i pohled kupujících na volnočasové aktivity. Spolu s další výstavbou nových rodinných domů a bytů bude sílit i konkurence jednotlivých developerských projektů a ti, kteří nabídnou atraktivní volnočasové vyžití (nikoliv jen malé pískoviště), budou mít značnou konkurenční výhodu.

9 SUMMARY

Every year tens of thousands of people in the Czech Republic change their place of residence. Some do because of changing a job, others move to live closer to their school, family members, or they just want to live in the countryside. The main objective of this study was to find out whether people looking for a new home take interest in availability of local leisure options in the area.

In the literature review basic concepts were defined. The general importance of leisure activities implies the importance of leisure facilities located in the area of the prospective new home. The thesis also points out a unsatisfactory situation as regards incorporating recreational facilities in the long-term developing plans of municipalities. This issue of municipal planning is dealt with more extensively in a separate chapter.

A separate chapter is devoted to the topic of leisure time. It presents not only the current perspective, but also probes the attitudes to passing free time in the past. Chapter entitled Life Quality puts the above mentioned aspects into the perspective of housing. Presented examples demonstrated the current trend of changing the place of residence and moving "closer to the nature". Expensive homes in the areas without enough of "green spots" are very difficult to sell. On the other hand, very expensive apartments or houses in an attractive "green" location will find a buyer much more easily.

The chapter devoted to municipal planning shows that there is a very weak incorporation of leisure zones in the long-term development plans laid out by the municipalities.

The last part of the review chapter describes the real estate web portals realitycechy.cz and realitymorava.cz, which were used to carry out the questionnaire survey.

The chapter devoted to Thesis Objectives defines the research questions as regards the following: attitudes of developer companies to building leisure facilities, the general importance of leisure facilities when purchasing a property, and the importance of particular leisure facilities for those looking for a new home.

Next chapter describes the methodology. In order to obtain data concerning the development of leisure facilities for new homes and apartments in the cities of Olomouc and Plzeň the method of secondary data analysis was used. The opinions of potential buyers were collected by the means of a questionnaire survey, which took place from March 18 to March 31, 2013, with the total of 1,043 respondents.

In the Results chapter the acquired data were described in detail and divided into two parts: the realization of leisure facilities in development projects and the results of the survey of visitors of the real estate web portals. Almost $\frac{1}{4}$ of respondents (23 %) stated that they consider the leisure time activities an important factor when buying a new home.

It is this particular group of people that the developers should focus on, but also decision-makers at the level of municipalities, who lay out long-term development plans. The apparent importance of leisure activities for the prospective residents should be considered already in the preparation phase of housing projects. This is especially true for residents living in big cities.

These circumstances make the topic of this thesis very relevant. The complex perspective combining the aspects of housing and leisure time activities will most likely become even more relevant in the coming years. The housing issue is not just about finding the right apartment, house or property, but also about the possibilities in the local area. Presently there is a trend of buying newly built homes. A new trend gradually arises, which redefines the attitude of prospective buyers towards local availability of leisure time activities. As more and more new houses and apartments are being built, the competition among developers will grow tighter. Those who will be able to offer attractive leisure activities (not just a tiny playground for kids) will have a significant competitive advantage.

10 REFERENČNÍ SEZNAM

- Bednářová, E. a kol., (2009). *Management osobního rozvoje. Duševní hygiena, sebeřízení a efektivní životní styl*. Praha: Management Press.
- Bělohávek, F., (2003) *Desatero manažera*. Brno, Computer Press.
- Čablová, M., Koutný, J., Šilhánová, V., (2002) *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice, Univerzita Pardubice.
- Daněk, K., Teplý, Z., (1974) *Neodpočívajte v pokoji aneb umění rekreace*. Praha: Olympia.
- Dohnal, T. (2002) *Koncepce a metodika systému komunální rekreace a úrovně obce*, Olomouc, Univerzita Palackého.
- Fišara, L. Dostupné z WWW: <http://www.novostavby-olomouc.cz/nabidka/142-rezidence-rokycanova.html> [cit. 2010].
- Hájek, B., Hofbauer, B., Pávková, J. (2008) *Pedagogika ovlivňování volného času*. Praha: Portál.
- Havránek, J., Potůček, F., (1974) *Hygiena výstavby a bydlení*. Praha: Avicenum.
- Hodaň, B., Dohnal, T., (2005) *Rekreologie*. Olomouc: HANEX.
- Hofbauer, B., (2004), *Děti, mládež a volný čas*. Praha: Portál.
- Jarkovský, V., (1987), *Nápady sídliště*. Praha, Olympia.
- Jirásek, I., (2005), *Filosofická kinantropologie: setkání filosofie, těla a pohybu*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci
- Johánek, T. Dostupné z WWW: <http://www.realit.cz/aktualita/lide-si-vybiraji-byty-podle-pomeru-konecne-ceny-a-poctu-pokoju> [cit. 2011-09-15].
- Kalman, M., Hamřík, Z., Pavelka, J., (2009) *Podpora pohybové aktivity pro odbornou veřejnost*. Olomouc, ORE-institut.
- Kerra, J., Normana, G. J., Adamsa, M. A., Ryanb, S., Frankc, L., Sallisb, J. F., Calfasa, K. J., Patricka, K. (2010). Do neighborhood environments moderate the effect of physical activity lifestyle interventions in adults?. *Health & Place*, 16, 5, Elsevier Ltd.
- Klapáč, F. Dostupné z WWW: <http://www.lapietra.cz/menu.do?key=bdbp> [cit. 2012].
- Kotler, P., Keller, K. L, (2007). *Marketing management*. Praha: GRADA Publishing.
- Koukal, P. (2005). Krása a síla - genderový aspekt Československých spartakiád. *Gender*, 6, 2.

- Mareš, J. a kol. (2006). *Kvalita života u dětí a dospívajících I*. Brno: MSD.
- Mazáčová, L. (2013). Více než čtvrtinu zájemců o nemovitosti tvoří investoři. *REALITYČECHY - realitní magazín pro náročné*, 2, 4, Olomouc: EuroNet Media s.r.o., [cit. 2013-04-19].
- McElroy, K. (2008). *ABC investován do realit*. Praha: Pragma.
- Newman, P, Thornley, A. (1996) *Urban Planning in Europe*. London: International Thomson Publishing Company.
- Nohejl., T. Dostupné z WWW: <http://www.vemeste.cz/2011/08/nova-inline-stezka-v-olomouci/> [cit. 2011-08-05].
- Opletal, L. Dostupné z WWW: <http://kaskadyhejcin.arterareal.cz/Home.aspx> [cit. 2013].
- Pávková, J., Hájek, B., Hofbauer, B., Hrdličková, V. (2002) *Pedagogika volného času*. Praha: Portál.
- Pich, M. Dostupné z WWW: <http://www.vemeste.cz/2010/12/bez-nas-to-nepujde/> [cit. 2010-12-26].
- Pich, M., (2011) *Internetový vyhledávač: Inovace produktů na základě zpětné vazby klientů*. Diplomová práce, Univerzita Palackého, Fakulta tělesné kultury, Olomouc
- Skolek, T. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/381052-pilire-vs-chytra-investice/> [cit. 2013-02-24].
- Snášel., P. Dostupné z WWW: <http://www.olomouc.eu/o-meste> [cit. 2012].
- Snášel., P. Dostupné z WWW: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan> [cit. 2013].
- Spousta, V., (1994), *Teoretické základy výchovy ve volném čase*. Brno: Vydavatelství Masarykovy Univerzity.
- Sunega, P., Lux, M., (2010) *Segmentace českých domácností a orientační prognóza počtu domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby do roku 2020*, Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Sýkora, L. (2002). *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku.
- Sýkora, L. (2003). Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*, 39 (2), 217.

Syvová, T. Dostupné z WWW:

<http://www.bytyprazska.cz/lokalita.do;jsessionid=B28256F077F57B1527F952867A62BBBCD> [cit. 2007].

Šimek, M. Dostupné z WWW: <http://www.developbuilding.cz/u-pevnustky-olomouc/> [cit. 2013].

Vaculka, J. (2008). *E-Podnikání pro cestovní ruchu*. Praha: WGW Group..

Veber, J. (2008). *Podnikání malé a střední firmy*. Praha: GRADA publishing.

Weberová, L. *Nejdražší byt v New Yorku našel svého kupce. Je jím premiér Kataru* [online]. Dostupné z WWW: http://bydleni.idnes.cz/nejdrazsi-byt-v-new-yorku-0yv-/architektura.aspx?c=A120703_131149_architektura_web [cit. 2012-7-9].

Vitík, M. Dostupné z WWW: http://www.mzp.cz/cz/news_130402_ceskapriroda [cit. 2013-04-02].

Vrbová, J. *RealityČechy.cz a iHned.cz zahajují spolupráci* [online]. Dostupné z WWW: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/802-realitycechycz-a-ihnedcz-zahajuji-spolupraci> [cit. 2013-03-27].

Záhumenská, V., Jarmič, L., (2010) *O územním plánování stručně a jasně aneb kdy a jak se efektivně zapojit*. Brno: Ekologický právní servis.

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

Zámečník, P. *Vlastnické bydlení, nebo nájem? Co na to inflace* [online]. Dostupné z WWW: <http://www.hypoindex.cz/vlastnicke-bydleni-nebo-najem-co-na-to-inflace/> [cit. 2013-02-14].

z WWW: <http://byznys.ihned.cz/reality/c1-59722920-pruzkum-vice-nez-ctvrtina-zajemcu-o-nemovitosti-jsou-investori> [cit. 2013-04-19].

Zimmerová, R. (2001) *Netradiční sportovní činnosti*. Praha: Portál.

11 PŘÍLOHY

Seznam příloh:

- č. 1.: Ukázka: Hlavní strana portálu realitymorava.cz
- č. 2.: Banner
- č. 3.: Nestandardizovaný dotazník
- č. 4.: Citace v médiích – Hospodářské noviny
- č. 5.: Citace v médiích – Realitní magazín REALITY ČECHY

Příloha č. 1.: Ukázka: Hlavní strana portálu realitymorava.cz

realitymorava.cz
reálna a zpravodajský server

72.738 nemovitostí | Aktuálně na portálu: 591 reálních kanceláří

klasický vyhledávač | podrobné hledání | hypoteční vyhledávač | informace

reálna - převzetí - náhradek - důl - náměstek - realita - cena od - třeba

VYŠEL NOVÝ REALITNÍ MAGAZÍN
Stáhněte si jej zdarma ještě dnes.

Realitní a zpravodajský server s tradicí od roku 2005
nabízející realty z celé České republiky.

Novostavby Praha: Koncentrace trhu bude pokračovat
21.3.2013 - Trh nových bytů v Praze se nadále koncentruje a postupně směřuje k dominanci tří hlavních firem. V letošním roce lze počítat prodaných bytů od tří největších tuřenských developerů prodávaných přibližně třetinu 50 %. Vychází to z nejnovější analýzy přední české developerké společnosti Ekospot, která se systematickým monitoringem rezidenčního trhu zabývá již sedmým rokem.
Přehlední tabulka podku na celkovou počtu prodaných bytů v Praze

Hypotéku raději bez poplatku, nebo vyšší sazby?
18.3.2013 - Banky reagují na tlak klientů ohledně zrušení poplatku za vedení účetního účtu různé. Část bank od účtování poplatku upouští úplně. Část bank se snaží zrušit poplatku proměnit v navýšené úrokové sazby. Kde je hranice, kdy se klientům vyplatí?

Realty Slovensko: Objem poskytnutých hypoték v lednu vzrostl o 55 %
12.3.2013 - Slovenský hypoteční trh těží z nízkých úrokových sazeb, které jsou však s tímto českými jen těžko porovnatelné. Podle nedávno zveřejněných dat slovenské centrální banky (NBS) objem poskytnutých hypoték v lednu meziročně vzrostl o 55 %. Podíl hypoték v zahraničí vzrostl o 55 %.

Investice do horských apartmánů jsou stále žádanější
11.3.2013 - Investice do nemovitosti není jen koupě bytu, rodinného domu, chaty či pozemku. V posledních letech se začali reálně makléři čím dál častěji setkávat také s dotazy na koupě horských apartmánů. Ty totiž mohou sloužit nejen k rekreaci, ale i jako investice.

Nejlepší dostupnost bydlení vykazuje Ústecký kraj
7.3.2013 - Na celorepublikové úrovni došlo v únoru k mírnému zhoršení dostupnosti bydlení. Příčinou je jednak nárůst průměrných cen bytů a v druhé řadě stagnace úrokových sazeb hypoték. Různorodé však indexy vykazují nabyvatelů ambivalentní. Zlatíček v Ústeckém kraji.

Niskoenergetické byty jdou na obdiv
6.3.2013 - Už potřetí za všech bytů se začínajícím niskoenergetickým rezidenčním komplexem 25aevna Letňany má své majitele. Tito mají se tedy developerká společnost Trigema podařilo dosáhnout ještě před tím, než bude dokončena hrubá stavba prvního etapu.

Levné hypotéky pomáhají dosáhnout na lepší bydlení
4.3.2013 - Z aktuálních statistik společnosti GOLEM FINANCE vyplývá, že nabídkové úrokové sazby hypoték dosahují svého historického dna a zde zatím zakotvily. Výjimkou jsou hypotéky do 100% zápisání hodnoty nemovitosti, které v průměru meziročně již vzrostly o 100%.

V Praze vznikne nový šňavčíkový hotel za 2 miliardy
27.2.2013 - Společnost Akvestion, člen skupiny Loyd's Property Investments, zahájila přípravu pro výstavbu nového pátvázdčkového hotelu v historickém centru Prahy. Budoucí hotel se nachází mezi ulicemi Železná, Celetná a Kamzíkova a nabídne na přibližně 100 pokojů.

Nemusíte rozumět všemu... Komplikované věci přenechte odborníkům.

GOLEMFINANCE
www.golemfinance.cz

Nemovitosti přímo od reálních kanceláří

Nabízíme široké spektrum nemovitostí od předních českých reálních kanceláří. Rychle a přehledně si můžete vybrat nejen vzhlední rodinné domy, byty, chaty či pozemky, ale také komerční nemovitosti, obchody a kancelářské prostory k pronájmu. K vyhledání nemovitosti můžete využít unikátní hypoteční vyhledávač. Tímto vám naše redakce pravidelně přináší reální zpravodajské monitorující nejen Česko, ale i světový trh s realitami. V jednotlivých rubrikách se dočtete informace o dostupnosti bydlení, vývoj cen bytů, nových zájmech, unikátních developerství projektech a řadě dalších novinek ze světa nemovitostí. Přecházet si můžete i exkluzivní rozhovory s odborníky na realty.

<p>O Inzerce</p> <ul style="list-style-type: none"> Objednávání inzercí Přihlášení PR Články inzercí Media o my Referencie 	<p>Zpravodajství</p> <ul style="list-style-type: none"> Realitní zpravodaj Ekonomické noviny Dostupnost bydlení Statistiky cen bytů Ceny úrokových sazeb Realitní magazín 	<p>Užitečné informace</p> <ul style="list-style-type: none"> Realitní kanceláře Články mapy Hypoteční kalkulačka Stavba a spotřební Kapitálové investice Stavba a údržba Finanční úspory Přehled energií Užitečné formuláře Obchodní nemovitosti Realitní stánky 	<p>Správa serveru</p> <ul style="list-style-type: none"> Barikády ke stránce Mapa stránek RSS Populární 	<p>Zastoupení serveru</p> <ul style="list-style-type: none"> Kontakty Váše pracovní pozice 	<p>mobilitní verze</p> <p>klasická verze</p> <p>facebook</p>
--	--	--	--	---	--

Copyright © 2005 - 2013 EuroReal Media s.r.o. Všechna práva vyhrazena. Přijímá realty a nemovitosti. www.realitymorava.cz | www.realitymorava.cz | www.realitymorava.cz

Zdroj: <http://www.realitymorava.cz>

Příloha č. 2.: Banner

realitymorava.cz
reální a zpravodajský server

72.789 nemovitostí Aktuálně na portálu: 581 reálních kanceláží


Klasický vyhledávač podrobné hledání hypoteční vyhledávač Informace

poloha: prodej okres: Olomouc město: druh nemovitosti: byt střední cena od: hledat: OK

Prodej středních bytů Olomouc
realitymorava.cz > prodej > Olomoucký kraj > nemovitosti Olomouc > prodej bytů > byty střední


Všechny nabídky Nalezeno 581 nemovitostí Řazeno: od nejnovější Zobrazit: velké fotografie seznam

Prodej cihlového bytu 2+1, 57m² po rekonstrukci 0 přes 1.550.000 Kč
Město: Olomouc Ulice: Rooseveltova




DUKAL 14 zobrazit nabídky

Prodej panelového bytu 2+1, balkon 0 přes 990.000 Kč
Město: Přerov Ulice: U Terasu




DUKAL 11 zobrazit nabídky

Prodej cihlového bytu 3+1 v Olomouci u centra 0 přes 2.790.000 Kč
Město: Olomouc Ulice: Palackého




DUKAL 14 zobrazit nabídky

Prodej panelového bytu 3+1 s balkonem a garáží 0 přes 870.000 Kč
Město: Hlubočky Ulice: Na Orate




DUKAL 10 zobrazit nabídky

Prodej 3+kk + terasa, 190 m², novostavba Horní lán 0 přes 3.999.000 Kč
Město: Horní Ulice Ulice: Horní lán



RE/MAX MONARCHA 1/15 zobrazit nabídky

Byt č. 2.702: 2+kk Projekt Holandská čtvrť, Olomouc 0 přes 2.419.700 Kč
Město: Olomouc



realitymorava.cz DACH 15 zobrazit nabídky

Reality Olomouc
- prodej
- prodej bytů
1+0
1+kk
1+1
byt střední
2+kk
2+1
3+kk
3+1
bytové
4+kk
4+1
5+kk
5+1 nebo větší

prodej domů
prodej kanceláře
prodej pozemků
prodej sídla
prodej chaty
prodej garáže
prodej zálehových nemovitostí
prodej komerčních prostor
prodej investičních projektů

pronájem
správa
právní
škola

JAKÉ HLEDÁTE BYDLENÍ?

Rádi bychom znali váš názor, co vás nejvíce zajímá

?
více zde

Zdroj: <http://www.realitymorava.cz>

Příloha č. 3.: Nestandardizovaný dotazník

Jaké hledáte bydlení?

Otázka bydlení patří k nejdůležitějším životním rozhodnutím. Velmi rádi bychom znali váš názor co vás při hledání nemovitosti nejvíce zajímá a přizpůsobili němu náš realitní portál. Anketa je anonymní.

Předem děkujeme za pár minut, které nám věnujete.

Uvažují o

- koupí nemovitosti
- pronájmu nemovitosti

Hledám spíše

- byt
- rodinný dům
- pozemek (s následnou stavbou rodinného domu)

Za účelem

- bydlení
- investice

Bydlení bych rád vyřešil do

- tři měsíců
- do šesti měsíců
- do jednoho roku
- nad jeden rok
- zatím nemám časovou představu

Preferuji nemovitost

- na vesnici
- ve městě do 15 tis. obyvatel
- ve městě nad 15 tis. do 50 tis. obyvatel
- ve městě nad 50 tis. do 100 tis. obyvatel
- ve městě nad 100 tis. obyvatel

Uvažují

- o novostavbě (do cca. 10 let od kolaudace)
- dávám přednost starším nemovitostem
- hledám nemovitost před rekonstrukcí

Při výběru nemovitosti mě zajímá

(uveďte prosím 3 možnosti)

- lokalita
- cena
- dostupnost lékařské péče
- dopravní dostupnost
- dostupnost obchodů
- škola / školka
- volnočasové aktivity (hřiště, sportoviště, cyklostezky atd.)

V případě volnočasových aktivit vyhledávám

(uveďte prosím 3 možnosti)

- dětská hřiště pro děti do 6ti let
- hřiště pro děti od 6 do 15ti let
- sportoviště (posilovny, aerobic, tenis atd.)
- cyklo / in-line stezky
- přírodu (lesy, louky, rybníky...)
- volnočasové aktivity mě nezajímají

Jsem

- muž
- žena

Můj věk

- mám do 30 let
- mám 31 - 40 let
- mám 41 - 50 let
- mám 51 - 60 let
- mám 61 a více let

Počet dětí v domácnosti

- 1
- 2
- 3 a více
- žádné

Věk prvního dítěte

0 - 3 roky

Věk druhého dítěte

0 - 3 roky

Odeslat

Zdroj: <http://www.realitymorava.cz>

Příloha č. 4.: Ukázka: Prezence v médiích – Hospodářské noviny

The image shows a screenshot of the HNByznys website. At the top, there are banners for '25 žen' and 'Máte ve svém okolí ženu podnikatelku nebo manažerku? Pomozte nám ji ocenit.' Below this is the HNByznys logo and navigation menu. The main article is titled 'PRŮZKUM: Více než čtvrtina zájemců o nemovitosti jsou investoři'. The article text discusses the results of a survey conducted by Realitní portál, showing that 26% of respondents are interested in buying real estate for investment purposes. It also mentions that 59% of respondents are interested in buying real estate for their own use. The article includes a photo of hands holding a small house model and a 'TABUŘKA NEMOVITOSTI' section with a search form. On the right side, there are advertisements for ALBION, DOKONALÁ povrchová úprava, and a 'Poznejte špičkové Cinema 3D' advertisement.

Zdroj: <http://byznys.ihned.cz/reality/c1-59722920-pruzkum-vice-nez-ctvrtina-zajemcu-o-nemovitosti-jsou-investori>

recalityčechy realitní magazín pro náročné realitní magazín pro náročné recalityčechy

Více než čtvrtinu zájemců o nemovitosti tvoří investoři

Koupit nemovitost z důležitých bytů nebo investic? A investovat raději do bytů, rodinných domů nebo podniků? Tak nejen na tyto otázky se zapeřaly svých návštěvníků portál www.realitycechy.cz a www.realitymagazin.cz firmou dotazníkového šetření, kterého se v termínu od 1.8. do 31. 3. 2013 zúčastnilo 1.043 respondentů.

Ukolem se běhají příběhy lidí, kteří budou zřejmě mít zájem o bydlení nebo investici. Ukolem se běhají příběhy lidí, kteří budou zřejmě mít zájem o bydlení nebo investici. Ukolem se běhají příběhy lidí, kteří budou zřejmě mít zájem o bydlení nebo investici.

téma měsíce

„Stejně jak se vrací zájemci o bydlení k myšlence vlastního bydlení, tak mnoho investorů postupně ztrácí zájem o investici.“

Ukolem se běhají příběhy lidí, kteří budou zřejmě mít zájem o bydlení nebo investici. Ukolem se běhají příběhy lidí, kteří budou zřejmě mít zájem o bydlení nebo investici. Ukolem se běhají příběhy lidí, kteří budou zřejmě mít zájem o bydlení nebo investici.

Zájemci o bydlení nejčastěji hledají státní nemovitosti, které uvedlo 66% respondentů. Po novostavbách se dává 21%, a největší podíl realitních kanceláří byly zajímavé pro 13% respondentů.

Zájemci o bydlení nejčastěji hledají státní nemovitosti, které uvedlo 66% respondentů. Po novostavbách se dává 21%, a největší podíl realitních kanceláří byly zajímavé pro 13% respondentů.

