



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ANALÝZA CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH

PRICE ANALYSIS OF RESIDENTIAL UNITS IN DEVELOPMENT PROJECTS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Filip Grábl

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

BRNO 2024



Zadání bakalářské práce

Ústav:	Ústav stavební ekonomiky a řízení
Student:	Filip Grábl Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Vedoucí práce:	2023/24
Akademický rok:	B0732A260005 Stavební inženýrství
Studijní program:	
Studijní obor:	Management stavebnictví

Děkan Fakulty Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma bakalářské práce:

Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Práce bude zahrnovat:

- 1) výběr vhodných lokalit s developerskými projekty,
- 2) kvalitativní analýzu developerských projektů,
- 3) cenovou analýzu bytových jednotek v analyzovaných developerských projektech,
- 4) vyhodnocení závislosti kvality a průměrné jednotkové ceny.

Cíle a výstupy bakalářské práce:

Cílem práce je analyzovat developerské projekty ve vybraných lokalitách a vytvořit cenovou analýzu bytových jednotek v těchto developerských projektech.

Seznam doporučené literatury a podklady:

Bradáč, A.; Polák, P.; Úřední oceňování majetku, CERM, 2021, ISBN 978-80-7623-051-4

Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí, CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0

Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění

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

Schneiderová-Heralová, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1

Fakulta stavební, Vysoké učení technické v Brně / Veveří 331/95 / 602 00 / Brno

Blažek, J., Uhlíř, D.: Teorie regionálního rozvoje, Univerzita Karlova, Praha, 2002. ISBN 80-246-0384-5

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 27. 9. 2023

L. S.

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
vedoucí ústavu

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
vedoucí práce

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan

ABSTRAKT

Cílem této bakalářské práce je zmapovat cenovou úroveň bytových jednotek v developerských projektech na území ČR v regionu hl. m. Prahy a Středočeského kraje. Pro analýzu bude potřeba získat informace o developerských projektech a o lokalitách, ve kterých se budují. Hodnocení ukáže vliv všech faktorů mající na ceny vliv. Výstupem bude stanovení obvyklé ceny bytu za 1 m² a porovnání s daty od Deloitte.

KLÍČOVÁ SLOVA

Druhy cen, metody oceňování, bytový fond, development, nabídková cena, bytová jednotka, užitná plocha, analýza, databáze

ABSTRACT

The aim of this bachelor thesis is to map the price level of housing units in development projects within the capitol city of Prague and the Central Bohemia Region in the Czech Republic. This analysis will require gathering information about the development projects and their respective locations. The evaluation will show the influence of all factors affecting prices. The output will be a determination of the usual price per 1 m² of an apartment and a comparison with data from Deloitte.

KEYWORDS

Types of prices, valuation methods, housing stock, development, offer price, housing unit, usable area, carpet area, analysis, database

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

GRÁBL, Filip. *Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech*. Brno, 2024. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 5. 2024

Filip Grábl
autor

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych rád upřímně poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Zdeňkovi Krejzovi, Phd. za cenné poznatky,, vstřícnost při konzultacích a odborné vedení při vypracování bakalářské práce.

V Brně dne 23. 5. 2024

Filip Grábl
autor

Obsah

1	Úvod	10
2	Základní pojmy	11
2.1	Nemovité věci	11
2.2	Technologické provádění objektů	15
3	Cenotvorba	16
3.1	Faktory ovlivňující tvorbu cen.....	16
3.1.1	Interní faktory	16
3.1.2	Externí faktory	18
3.2	Metody tvorby cen.....	19
3.2.1	Nákladově orientovaná tvorba cen.....	19
3.2.2	Hodnotově orientovaná tvorba cen.....	20
3.2.3	Stanovení cen podle konkurence.....	20
3.2.4	Poptávkově orientovaná tvorba cen.....	21
3.2.5	Konkurzní a smluvní cena.....	21
3.3	Druhy cen nemovitých věcí.....	21
3.4	Kalkulace nákladů.....	24
4	Development nemovitostí.....	28
4.1	Developer	28
4.2	Komerční výstavba	29
4.3	Rezidenční výstavba	30
4.4	Fáze rezidenčního developerského procesu.....	33
4.4.1	Předakviziční fáze	34
4.4.2	Akviziční fáze.....	35
4.4.3	Přípravná fáze	35
4.4.4	Fáze realizace.....	38
4.4.5	Dokončovací fáze.....	38
4.4.6	Fáze exitu	39
4.5	Typy „fields“.....	39
4.5.1	Brownfield.....	39
4.5.2	Greenfield.....	42
4.5.3	Blackfield.....	43

4.5.4	Bluefield	44
4.5.5	Greyfield	44
4.6	Urbanizace X suburbanizace	45
5	Bytový fond.....	48
5.1	Vlastnická struktura domů.....	49
5.2	Právní důvody užívání bytů.....	50
5.3	Kvantitativní charakteristika	52
5.4	Kvalitativní charakteristika.....	54
	PRAKTICKÁ ČÁST.....	56
6	Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech	56
6.1	Popis zkoumaných oblastí	56
6.2	Popis hodnocených kritérií lokalit.....	58
6.3	Databáze bytových jednotek	58
6.4	Třídění dat.....	60
7	Vyhodnocení.....	61
7.1	Vyhodnocení lokalit	61
7.2	Vyhodnocení bytových jednotek	66
8	Závěr.....	72
9	Seznam použité literatury	74
10	Seznam použitých zkratk a symbolů.....	78
11	Seznam obrázků	79
12	Seznam tabulek	80
13	Seznam grafů	81
14	Seznam příloh	82

1 Úvod

Byt je snem mnoha lidí, ale jeho pořízení není levná záležitost. Ceny nemovitostí neustále rostou, což činí vlastnictví bytu pro mnoho lidí finančně náročné. Navzdory tomu je touha mít vlastní domov silná – poskytuje pocit jistoty, soukromí a nezávislosti. Navíc investice do bytu je považována za stabilní a dlouhodobou hodnotu, což z ní činí atraktivní cíl pro ty, kteří si mohou dovolit udělat takový krok. Kolik by průměrně stál zcela nový byt třeba v Praze nebo v její dojezdové vzdálenosti? Odpověď nejen na tuhle otázku lze najít v téhle práci.

Toto téma bylo vybráno ze dvou důvodů. Prvním je nejistota na realitním trhu mezi lety 2020 až 2022. Druhým motivem je to, že jedním z klíčových indikátorů na rezidenčním trhu ukazující systém hodnot ve společnosti a hodnotovou orientaci člověka je právě úroveň cen bytů, která reflektuje současný vztah mezi nabídkou a poptávkou.

Práce se dělí na část teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy z dané problematiky, jimiž jsou cenotvorba, bytový fond, developing ... Teoretická část má za úkol nabídnout širší porozumění trhu s byty jako takovému. Práce se bude také zabývat faktory mající vliv na cenu.

Praktická část se věnuje samotné analýze bytů dle kritérií, mezi něž byla vybrána dispozice, velikost, cena, lokalita a jiné. Do databáze bytů byly vybrány pouze nové developerské projekty daných regionů, díky nimž se dostanou aktuální hodnoty novostaveb. Výstupem případové studie jsou tabulky porovnání obvyklých cen z Excelu.

Cílem mé bakalářské práce je zmapovat cenovou úroveň bytových jednotek v developerských projektech na území ČR v regionu hl. m. Prahy a Středočeského kraje. Výstupem bude stanovení obvyklé ceny bytu za 1 m².

2 Základní pojmy

Na začátek je potřeba si definovat několik pojmů, které se budou v práci objevovat. Je popsán i rozdíl mezi plochami, které se uvádějí v inzercích nemovitých věcí. Zájemce o koupi nemovitosti bude mimo jiné jistě zajímat také to, co všechno se řadí do příslušenství bytu.

Technologický postup při provádění projektu má vliv nejen na finanční stránku, ale i na časovou. Vybraná konstrukce musí odpovídat statickým požadavkům. V dnešní době se klade velký důraz také na požadavky estetické. Srovnání jednotlivých postupů se nachází v podkapitole 2.2.

2.1 Nemovité věci

Nemovité věci definuje Zákon č. 89/2012: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ [1] [2]

- **Bytový dům**

Za bytový dům se považuje stavba, jejímž hlavním smyslem je vytvoření kvalitních podmínek pro bydlení. Aby se dům dal považovat za bytový, musí být z více než poloviny podlahové plochy místností a prostorů určen pro bydlení a musí mít alespoň 4 byty. Počet pater není specifikován. [3]

- **Byt**

Bytem se rozumí místnost nebo skupina místností vyhrazených k bydlení včetně jeho vybavení a příslušenství. Příslušenství bytu zahrnuje vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny pro užívání společně s bytem. [4]

- **Bytová jednotka**

Termínem bytová jednotka se označuje byt, nebytový prostor a spoluvlastnický podíl na společných částech domu. S domem je možné používat také zařízení, které se nachází na jiných pozemcích. Mimo zařízení mohou být využívány i vedlejší stavby stojící na rozdílné parcele a samostatné pozemky se svou nezávislou povahou. Bytová jednotka se pokládá za nemovitou věc. [5]

- **Dispozice**

Dispozice se popisuje jako 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, ... Číslice na prvním místě udává počet obytných místností v nemovitosti, druhá číslice (za znakem +) označuje kuchyň jako samostatnou místnost a zkratka „kk“ znamená kuchyňský kout. Kuchyňský kout netvoří samostatnou místnost, ale je místn

do obytné místnosti, obvykle do obývacího pokoje. Příslušenství (např. koupelna, chodba a předsíň) se do označení dispozice neuvádí.

Je možné se zde setkat i s pojmem „garsonka“, což je dle zákona byt o velikosti alespoň 16 m². Běžně se byt skládá z jedné hlavní místnosti, která slouží jako obývací pokoje a zároveň i jako ložnice, s kuchyňských koutem a z příslušenství. Garsonka se tedy typicky označuje 1+kk. [6]

- **Nebytový prostor**

Nebytový prostor lze dle Zákona č.72/1992 Sb. chápat jako místnost či soubor místností, které nejsou stanoveny k bydlení na základě rozhodnutí stavebního úřadu, ale k jiné k činnosti. [7] [8]

- **Příslušenství bytu**

Vedlejší věci, které trvale doplňují hlavní věc (funkce bydlení), se nazývají příslušenstvím bytu. Příslušenství sdílí právní osud společně s hlavní věcí, což znamená, že stejná práva a povinnosti se přenáší z hlavní věci i na příslušenství. Jako příklady téhle kategorie lze uvést komory, sklepy a klimatizační jednotky. Příslušenství se dají obchodovat jako samostatně obchodovatelné věci. [5] [7]

- **Součást bytu**

Jedná se všechny komponenty, s jejichž absencí by došlo k poklesu funkčnosti, celistvosti a hodnoty bytu. Řadí se sem prvky pevně spojené s bytem a jeho infrastrukturou, což jsou veškeré instalace (voda, plyn, topení, ...). Jakou součástí bytu se označují i vstupní dveře a WC mimo byt. Sklep vně bytu se do téhle skupiny nezačleňuje, protože nesnižuje cenu bytu. Komora umístěná uvnitř do součástí náleží, je zde chápána jako vedlejší věc, kdežto její umístění vně bytu ji vyřazuje ze součástí (chápána jako nebytový prostor). Od příslušenství se tahle skupina věcí odlišuje také tím, že se nepovažuje izolovaný objekt práv. [5]

- **Lodžie**

Lodžie je zapuštěná konstrukce do budovy, kterou lze nalézt vně bytové jednotky. Půdorysnou plochou nepřesahuje obvodové stěny. Existují i výjimky, jenž díky částečnému předsazení před objekt zvětšují její plochu. Od okolních bytů či lodžií ji dělí stěny, po jejím společném obvodovém plášti s budovou je umístěno zábradlí a může být zasklena. Z vrchní části ji poskytuje ochranu stropní konstrukce. [9]

- **Balkon**

Výrazný konstrukční prvek na obvodě objektu se nazývá balkon. Jeho hlavní odlišností reprezentuje kompletní přečínání přes obvodové stěny. Z důvodu

bezpečnosti se opatřuje zábradlím. Jeho strany nejsou tvořeny stěnami. Balkon typicky není zastřešený, jeho krytí poskytuje z vrchní strany balkon umístěný nad. V případě, že se balkon nachází v nejvyšším patře, jedinou možností krytí poskytuje vlastní přístřešek (markýza). [9]

- **Terasa**

Je možné setkat se se dvěma typy teras: klasické a střešní. Klasické tvoří zpevněnou část stavby v 1. nebo 2. nadzemním podlaží. Na druhou stranu střešní se dají vyzorovat v nejvyšším podlaží anebo u netradičních kaskádových domů. Kaskádový dům je charakteristická stavba s ustupujícím podlažím, které se využívá právě pro konstrukce teras. Všechny terasy musejí stát vně nemovitosti a nad úrovní terénu.

Když se vezme kategorie teras, balkonů a lodžii, terasy vycházejí jako části bytu s nejrozlehlejší plochou, a tudíž i použitím. [9]

- **Podlahová plocha**

Podlahovou plochou, jenž se vyčíslí v metrech čtverečních, se rozumí součet půdorysných ploch jednotlivých místností bytu včetně půdorysných ploch vnitřních nosných a nenosných konstrukcí. Plocha je ohraničená vnitřním lícem obvodové nosné konstrukce, do něhož se počítá i povrchová úprava. Do celkové sumy podlahové plochy se nezahrnují arkýře, lodžie, terasy a pavlače. Plocha pod zabudovanými předměty (typicky skříně zabudované ve zdech bytu), zařizovacími předměty a také plocha zabraná vnitřním schodištěm se do podlahové plochy počítá. [4] [10] [11]



Obr. č. 1 Podlahová plocha [11]

- **Užitná plocha**

Užitná plocha se stanovuje pro místnosti, na něž bylo uděleno stavební povolení. Obdobně jako podlahová plocha se sečte plocha místností uvnitř vnějších stěn, ovšem bez půdorysné plochy vnitřních svislých konstrukcí. Dále se sem nezahrnují plochy sklepů, kójí, lodžii, teras a balkonů. [11]



Obr. č. 2 Užitná plocha [11]

- **Obytná plocha**

Sečtením ploch obytných místností se dostane obytná plocha. Do obytných místností se řadí pokoje, které vyhovují požadavkům předepsané Vyhláškou č.137/1998 Sb., mají plochu alespoň 8 m², jsou trvale obydleny. Výjimka je nastavena pro hodnotu 16 m² za podmínky, že se byt skládá pouze z jediné obytné místnosti. Běžně zde tvoří převážnou většinu plochy obývacích pokojů, ložnic, jídelen atp. [11]



Obr. č. 3 Obytná plocha [11]

2.2 Technologické provádění objektů

Pro výstavbu stavebních objektů existují 4 technologické postupy, mezi něž se řadí konstrukce zděné, monolitické, prefabrikované a prefa-monolitické. Systémy se mohou používat jako samostatné řešení, ale často se i kombinují, neboť všechny mají jak své výhody, tak i nevýhody. Volba postupu závisí na typu objektu, předpokládané délce výstavby, cenové náročnosti projektu, ... [12]

- **Zděné konstrukce**

Tento typ je z historického měřítka nejdéle používán. Vedle přírodního kamene, jenž se začal používat jako první kusový stavební materiál, se postupně začala čím dál více uplatňovat cihla. V dnešní době se nejčastěji volí tvárnice, s ohledem na její lepší vlastnosti (např. účinnější tepelná izolace). Jedná se tedy o konstrukce ze zdících kusových prvků. Největší nevýhodu jednoznačně představuje časová náročnost výstavby. [12]

- **Monolitické konstrukce**

Monolitické konstrukce vznikají přímo na stavbě. Do předem nachystaného bednění se (ve většině případů) vloží betonářská výztuž a následně je do něj nalije beton. Bednění slouží jako forma, díky které se dokáže vymodelovat téměř jakýkoliv tvar. Použitím betonu vzniká tzv. mokrá proces, vyžadující technologickou přestávku, aby beton mohl dosáhnout požadovaných vlastností a mohlo se pokračovat ve stavbě dál. [12]

- **Prefabrikované konstrukce**

Betonové prvky se nejprve vyrobí ve výrobních halách, následně jsou převezeny na stavbu, kde probíhá jejich montáž pomocí a osazení do konstrukce pomocí jeřábů. Prefabrikované konstrukce představují investora největší finanční zátěž v oblasti dopravy z technologických postupů. Prvky neboli prefabrikáty, se vyznačují velmi přesnými rozměry a danou kvalitou. Minimalizuje se díky tomu mokrá proces, a tím pádem i čas výstavby. [12]

- **Prefa-monolitické konstrukce**

Poslední základní technologický postup vzešel z kombinace monolitické a prefabrikované konstrukce. Vyroběné prefabrikáty jsou dovezeny z výroby, na jejich výrobu je použito několik forem, a tak se rodí opakující se podoba komponentů. Neobvyklé tvary jsou zhotoveny monoliticky. [12]

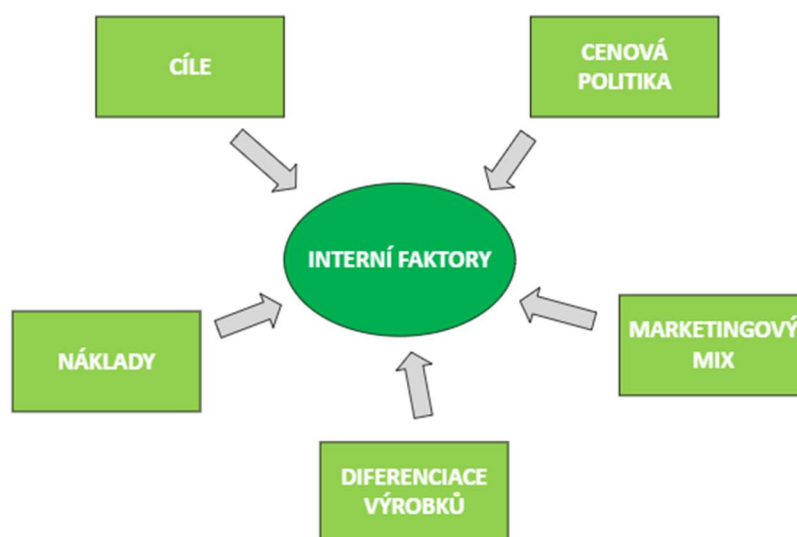
3 Cenotvorba

Pro každou firmu je zásadní si stanovit ceny za své produkty tak, aby jí to vyhovovalo, a přitom se snažila dosahovat zisku. Co všechno bude cena zahrnovat, jakým způsobem se bude počítat a do jakého druhu ceny bude spadat, je popsáno v téhle kapitole.

3.1 Faktory ovlivňující tvorbu cen

Určení ceny výrobku je podmíněno mnoha faktory, které ovlivňují nejen samotnou cenu, ale i celý marketingový mix, a to jak přímo, tak nepřímo. Tyto faktory lze rozdělit do dvou hlavních skupin: vnitřních a vnějších. [13]

3.1.1 Interní faktory



Obr. č. 4 Interní faktory [13] [vlastní]

Mezi interní faktory spadají strategické cíle firmy, organizace politiky cen, marketingový mix, unikátnost výrobků a náklady.

Firmy mohou ve své cenové strategii směřovat k různým cílům, například k dosažení zisku (maximálního či předem definovaného), určitého prodejního objemu (snaha dosažení maximálního počtu nových kupujících, zvýšení obratu nebo podílu na trhu) nebo udržení současného stavu (podílu, image, stabilních cen, ...). Tyto cíle jsou klíčové pro formulaci úspěšného obchodního plánu a dosažení dlouhodobého úspěchu na trhu.

Při organizaci cenové politiky hraje klíčovou roli rozhodování o centralizaci nebo decentralizaci. Firmy mohou mít různé přístupy k tvorbě cen, od přísně centralizovaných až po decentralizované, které poskytují větší pravomoci při stanovování cen.

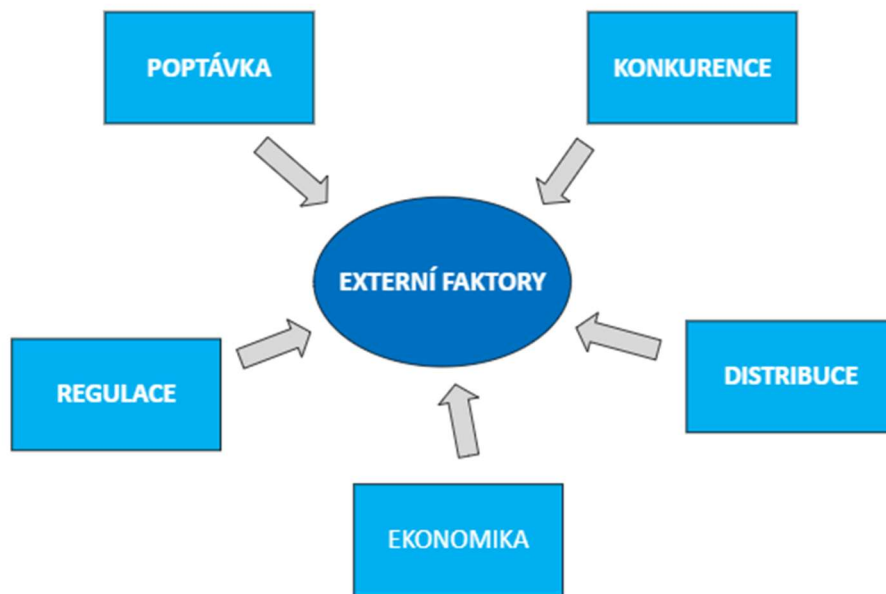
Díky marketingovému mixu může firma ovlivňovat poptávku. Některé společnosti se za určitých okolností rozhodnou snižovat ceny, zatímco jiné preferují vysoké ceny jako prostředek k posílení prestiže svých produktů. Existuje široká škála metod pro stanovení cen a jejich úpravu. Ku příkladu zvýšení cen výrobků nejspíše nepřinese úspěch, pokud není doplněno promyšlenou propagací, novým balením, rozšířením záruk nebo změnou platebních podmínek. Cena je provázána s ostatními prvky marketingového mixu. Pokud změnu cen nedoprovází úpravami v ostatních oblastech, nedosáhne společnost očekávaných výsledků.

Diferenciace výrobků hraje klíčovou roli při stanovení cen. Čím více se výrobek odlišuje od konkurenční nabídky, tím více prostoru existuje pro nastavení cenové strategie. Pokud je obtížné dosáhnout vizuálního rozlišení výrobků, je třeba zaměřit se na jiné formy diferenciace, jako je poskytování vysoce kvalitního servisu, flexibilní platební podmínky nebo rozšířené poradenské služby. Takové prvky mohou vytvořit jedinečnou hodnotu pro zákazníka a pomoci firmě úspěšně konkurovat na trhu.

Náklady jsou často považovány za klíčový faktor při stanovování cen a toto paradigma je zde podporováno tradičními metodami cenotvorby, které se často zaměřují na výpočet individuálních nákladů výrobce. Tento přístup k cenotvorbě zahrnuje zohlednění nákladů spojených s výrobou, distribucí a prodejem produktu a je jedním z hlavních aspektů při strategickém plánování cenové politiky firmy.

V marketingovém přístupu k cenám se náklady berou v úvahu ve flexibilnějším časovém rámci. Zatímco tradiční pohled klade důraz na pokrytí všech výrobních nákladů, marketingové hledisko bere v úvahu i jiné faktory, které mohou krátkodobě ovlivnit cenu. To znamená, že v některých případech může být akceptováno, že cena nepokryje všechny náklady. Někdy se také postupuje od ceny k nákladům: výrobce odhaduje cenu, kterou očekává na trhu, a na základě toho stanovuje náklady. Marketingoví manažeři se musí zabývat analýzou vlivu vnějších faktorů na ceny a také se snažit aktivně ovlivňovat vnější prostředí tak, aby pro firmu bylo příznivé. [13]

3.1.2 Externí faktory



Obr. č. 5 Externí faktory [13] [vlastní]

Vnější faktory, ovlivňující podnikání, jsou poptávka zákazníků, konkurenční prostředí, struktura distribuce, stav ekonomiky a regulace stanovené centrálními orgány. Tyto faktory mají zásadní dopad na formování cenových politik a obchodních strategií společností, neboť určují prostředí, ve kterém firmy působí a konkuruje. Změny v těchto vnějších podmínkách vyžadují pružné a adaptabilní přístupy ze strany firem, aby mohly úspěšně reagovat na nové výzvy a zachovat si konkurenční výhodu na trhu.

Tržní poptávka po výrobku má mimořádný vliv na výši ceny. Tuto poptávku ovlivňuje existence a dostupnost substitučních výrobků, snadnost uspokojení potřeby, životnost výrobku, nálehavost potřeby, cena, příjmy zákazníků (kupní síla), intenzita marketingové komunikace mezi výrobcem a prodejci, preference zákazníků a jejich nákupní chování, tlak konkurence apod. Jakákoli podstatná změna v těchto faktorech pak může vyvolat výraznou změnu v poptávce.

Konkurenční prostředí zahrnuje zkoumání cenových strategií konkurentů a předvídání jejich reakcí na jakékoliv změny, jako je nový vstup na trh nebo úpravy cen. Dále je třeba odhadnout pravděpodobnost dalších konkurentů vstupujících na trh a posoudit náklady spojené s jejich vstupem.

Při stanovování cen musí výrobce brát v úvahu zájmy všech aktérů distribučního řetězce. Čím větší je počet prostředníků ve daném segmentu

trhu, tím méně má výrobce kontrolu nad cenovou politikou a tím složitější je pro něj ovlivnit ceny svých produktů.

Ekonomické podmínky se odrážejí v cyklu, který dané odvětví prochází. Když poptávka roste, může se zdát lákavé zvýšit ceny výrobků, ale to zase může přilákat nové konkurenty. To může nakonec vést k vyšší konkurenci a omezení cenové nezávislosti. V méně příznivých ekonomických obdobích, jako je recese, se společnosti často snaží zbavit přebytečných zásob a udržet výrobu na minimální úrovni pomocí cenových slev. Avšak snížení cen může vyvolat podobnou reakci u konkurence, což může vést k cenové válce v době stagnace poptávky.

Zásahy ze strany státních orgánů mají vliv na cenovou politiku i v ekonomikách s vysokým stupněm volného trhu. Typicky vládní instituce stanovují ceny produktů, které jsou pod přímým dozorem státu, jako je např. energie nebo doprava. Kromě toho regulují ceny i opatření zákonů o ochraně hospodářské soutěže. [10] [13]

3.2 Metody tvorby cen

Cena hraje klíčovou roli v marketingovém mixu, jelikož představuje zdroj příjmů pro podnik a zároveň je jedním z nejflexibilnějších prvků, který lze rychle měnit podle potřeb trhu.

Stanovení ceny je však často náročnou fází marketingové strategie, protože má vliv nejen na poptávku po produktu, ale také na vnímání značky zákazníky a může vyvolat různé reakce uvnitř samotného podniku. Při tvorbě ceny je klíčové provést analýzu okolí, která zahrnuje znalost nákladů na výrobu jednoho výrobku, stanovující nejnižší možnou cenu. Dále je důležité zkoumat ceny konkurenčních výrobků stejné kvality a ceny substitutů, které vytvářejí rozmezí, ve kterém by se cena mohla pohybovat. Kromě toho je nutné zohlednit poptávku, která stanoví maximální cenu, nad kterou nelze jít. Metody tvorby cen se pak odlišují v tom, jak tato kritéria využívají. [13]

3.2.1 Nákladově orientovaná tvorba cen

Metoda je jednou z nejběžnějších a často používaných při stanovení cen. Spočívá v použití různých kalkulačních postupů, které obvykle zahrnují výpočet nákladů na výrobu jednoho produktu a přidání ziskové marže. Je oblíbená pro svoji jednoduchost a snadnou dostupnost dat potřebných pro výpočet.

Avšak kritici poukazují na to, že použití této metody může vést k ignorování vlivu tržní poptávky a strategie konkurentů na konečnou cenu. Například podnik, který se řídí pouze těmito kalkulacemi, by mohl nastavit vyšší cenu,

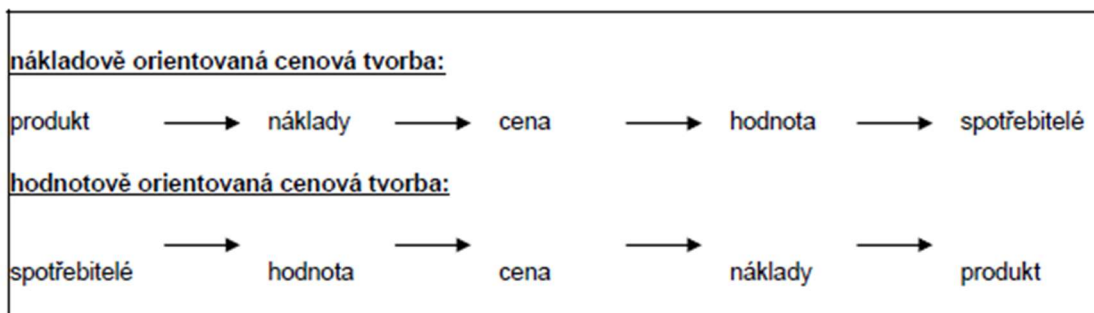
a tudíž dosáhnout vyššího zisku, kdyby zohlednil i faktory jako je tržní poptávka. [13]

3.2.2 Hodnotově orientovaná tvorba cen

Stále více firem přistupuje k cenové tvorbě založené na vnímané hodnotě, kde se důraz klade na to, jak zákazníci hodnotí produkt, spíše než na vlastní náklady výrobce. Tento přístup představuje odchylku od tradičního modelu, který se zaměřuje převážně na náklady a ziskovost. V hodnotově orientovaném přístupu není cena pouhým důsledkem produktového plánování a marketingových strategií; stává se klíčovým aspektem již od počátečních fází vývoje produktu.

Hodnotově orientovaná cenová strategie zásadně mění postup. Firma začíná identifikací hodnoty, kterou zákazníci přisuzují danému produktu či službě, a na základě této poznámky určuje cílovou cenu. Tato cílová cena pak ovlivňuje celý proces rozhodování od konceptualizace produktu až po řízení nákladů. Cenová politika je tedy navrhována s ohledem na analýzu zákaznických potřeb a jejich vnímanou hodnotu, což vede k stanovení ceny, která odpovídá této hodnotě.

Tento přístup přináší hlubší pochopení hodnoty, kterou produkt nebo služba nabízí zákazníkovi, a integruje ji do každého aspektu marketingové strategie. Zároveň umožňuje firmám lépe pochopit své zákazníky a efektivněji jim poskytovat produkty a cenové modely, které lépe vyhovují jejich potřebám a očekáváním. [14]



Obr. č. 6 Srovnání nákladově orientované a hodnotově orientované tvorby cen [14]

3.2.3 Stanovení cen podle konkurence

V situacích, kdy podnik musí předložit svou nabídku, jež bude později porovnávána s nabídkami konkurence, se často uplatňuje metoda tvorby cen podle cen konkurence. Podnik odvozuje svou cenu od předpokládané ceny konkurenta, která pro něj stanovuje určitý rámec. Tato stanovená cena slouží jako základ pro určení přijatelné výše nákladů, což umožní dosáhnout plánovaného zisku.

Zvolené stanovení cen je také užitečné při vstupu podniku na nové trhy, kde se setkává s konkurencí a ceny jsou ovlivňovány různými výrobky podobných technickoekonomických parametrů (např. způsob výroby energie). [13]

3.2.4 Poptávkově orientovaná tvorba cen

Tvorba cen podle poptávky spočívá ve zhodnocení, kolik produktu se pravděpodobně prodá při různých cenách. Tento přístup zdůrazňuje, že vysoká cena bude nastavena, když je poptávka vysoká, a naopak nízká cena při malé poptávce, i když náklady na výrobu zůstávají stejné. Principem je respektovat hodnotu, kterou zákazníci danému produktu přisuzují. Až když zákazníci vnímají produkt jako málo hodnotný, začínají náklady hrát důležitější roli při stanovení ceny, díky které by podnik mohl nadále generovat odpovídající zisk. [13]

3.2.5 Konkurzní a smluvní cena

V případě konkurzní ceny má kupující možnost iniciovat konkurz na stavbu a vybírat ze seznamu nabídek stavebních firem podle svých preferencí.

Smluvní cena rovněž odráží dohodu mezi kupujícím a prodávajícím ohledně stanovení ceny, což může zahrnovat prodej uměleckého díla v aukci, nemovitostí a podobně. Tato metodika nabízí flexibilní přístup k určení ceny s důrazem na dosažení maximálního zisku. Často přináší výhody především kupujícímu, který má možnost vybírat z různých nabídek a posuzovat jejich ceny a další benefity. Prodejci jsou schopni přizpůsobit svoje nabídky podle individuálních potřeb a preferencí zákazníků. [15]

3.3 Druhy cen nemovitých věcí

„S cenou jako ekonomickou kategorií, která může a nemusí vyjadřovat hodnotu věci nebo služby, se setkáváme v každodenním životě neustále. Hodnota určité věci nebo služby může být pro různé subjekty velmi rozdílná, a proto ani cena, na kterou má zpravidla hodnota věci vliv, není jednou pro vždy dána, není jednoznačná ani stálá. Používá se zde kolem dvou desítek různých druhů cen, a to v závislosti na jednotlivých fázích výstavby nebo účelu, pro který se cena využívá. Všechny tyto ceny se přitom s časem více či méně rychle mění a na každou z nich mají vliv jiné okolnosti.

Cena stavby jako věci má klíčový význam v mnoha občanskoprávních a obchodních vztazích. Je rozhodujícím činitelem při uzavírání smluv a dohod. Jde například o koupi a prodej nemovitostí, jednání investora s dodavatelem o stavebních dodávkách v průběhu přípravy nebo realizace výstavby, stanovení

zástav za poskytnuté úvěry, daňové účely, restituční řízení, vyvlastňovací řízení a mnoho dalších případů.

V praxi jsou často různé druhy cen vzájemně zaměňovány a směřovány. Tato skutečnost vede nejen k nedorozumění mezi obchodními partnery a zbytečným sporům, ale i k sankcím ze strany orgánů státní správy. Jde například o chybné použití ceny při účtování a z toho plynoucí nedostatky při plnění daňových povinností.

Ceny určované cenovými předpisy, rozpočty, kalkulacemi, nebo různými jinými metodami se potom snaží co nejvíce se přiblížit cenám, které určuje trh, tedy nabídka a poptávka. Existují však i takové druhy cen, jejichž cílem není kopírovat ceny dané trhem, ale jsou záměrně stanoveny na základě určitých pravidel poplatných účelu, pro který tyto ceny slouží.

Aby nedocházelo v praxi k nedorozuměním a omylům, musí vždy každý z účastníků investiční výstavby nebo obchodního jednání přesně vědět, o jakém druhu ceny je právě jednáno a pro jaký účel lze právě tuto cenu použít.“ [16]

- **Obvyklá cena**

Cena obvyklá se zjišťuje porovnáním při prodeji stejného či podobného majetku při běžném obchodním styku ke dni ocenění, čímž zobrazuje hodnotu věci. Pro porovnání obvykle poslouží realizované projekty a hodnoty obdobných nemovitostí, které se nacházejí v dané lokalitě. V případě nevyhovujících dat z dané lokality se využije jiná metodika. [4] [7] [17]

Popisovaná cena není skutečnou tržní cenou konkrétní stavby, ale spíše průměrnou cenou z mnoha dohodnutých kupních a prodejních cen podobných staveb v určeném místě a čase. Je to odhadová hodnota vycházející z informací o cenách, které byly dosaženy při transakcích s podobnými nemovitostmi v daných podmínkách.

Legislativa ji definuje jako "obvyklou cenu", která vychází z analýzy trhu a srovnání s cenami skutečných obchodů s podobnými nemovitostmi. Tento odhad bere v úvahu různé faktory ovlivňující cenu, ale nezapočítává výjimečné situace na trhu, osobní vztahy mezi účastníky obchodu ani subjektivní hodnoty.

Pokud není k dispozici dostatek relevantních obchodů pro porovnání ceny, není možné stanovit obvyklou cenu, protože není dostatek dat k jejímu určení. Jinými slovy, absence relevantních obchodů znamená, že nemůže být určena obvyklá cena pro dané místo a čas.

Důležité je rozlišovat mezi cenou obvyklou a cenou tržní, neboť každá z nich reflektuje jiný aspekt hodnoty nemovitosti na trhu. [16] [18] [25]

- **Tržní cena**

Není jednoznačně určený způsob, jakým lze stanovit tržní cenu. Konečná tržní cena se může dokonce i velmi lišit od zjištěné hodnoty. Vyměřuje se až přímo u prodeje prodávající stranou. [4]

Tržní cena je skutečná cena, za kterou byla daná stavba v konkrétním čase a místě skutečně prodána na trhu s nemovitostmi. Tato cena se zjišťuje pouze prostřednictvím reálných obchodů a může se velmi lišit. Její hodnota může být ovlivněna různými faktory, jako je například stav trhu, poptávka, nabídka nebo osobní preference. Existuje několik metod, jak odhadnout tržní cenu, ale není možné ji zjistit přesně. Lze spíše odhadnout rozpětí cen, ve kterém by se cena mohla pohybovat. Při pokusu o odhad tržní ceny se obvykle odhaduje maximální reálná cena, kterou by bylo možné získat při běžném prodeji. Tržní cena nemovitosti může vykazovat extrémní rozpětí z důvodu toho, že stavba může být prodána pouze za symbolickou cenu, možno i za 1 Kč, nebo naopak za výrazně vyšší cenu z důvodu zvláštní obliby, historického významu aj. Tato variabilita v ceně je důsledkem komplexních podmínek na trhu a individuálních preferencí prodávajících a kupujících. Skutečnou tržní cenu stavby však zjistíme až v případě skutečného prodeje. [16] [19]

- **Nabídková cena**

V rámci stavebního procesu se všichni účastníci setkají s cenou stanovenou pro nabídková řízení. Nabídkovou cenu mohou odlišně vnímat dodavatelé a jinak investoři, neboť jejich pohledy na ni a způsob výpočtu mohou být odlišné. Investorovi nejde pouze o přiměřenost cen jednotlivých dodavatelů, ale také o efektivnost vynaložených finančních prostředků. Cena stanovená investorem by měla respektovat horní hranici rozpočtu objednavatele. Pro dodavatele znamená nabídková cena pokrytí všech vlastních nákladů, část z nich je zahrnuta v celkové ceně, a rovněž zisk. Nabídková cena představuje předběžné určení skutečné ceny. Konečná cena je pak stanovena v průběhu jednání o ceně ve smlouvě o dílo. [20]

- **Dohodnutá cena**

Jde o dohodnutou cenu, kterou si prodávající a kupující navzájem určili jako platbu za přenos vlastnických práv k dané stavbě. Tato cena je stanovena v kupní smlouvě. [16]

- **Reprodukční cena**

Tato cena je určena tak, aby odpovídala nákladům na postavení či pořízení dané stavby v současné době a na stejném místě. Často se nazývá reprodukční pořizovací cena, protože reflektuje náklady na reprodukci

stavby. Je-li tato cena přiměřeně stanovena, měla by umožnit znovu postavit stavbu za stejných podmínek, i když není důležité, kdy byla stavba původně postavena nebo za jakou pořizovací cenu. Existuje několik metod pro stanovení této ceny, jako je například analýza nákladů pomocí položkového rozpočtu stavby, srovnání s podobnými stavbami nebo použití technickohospodářských ukazatelů (využití např. ÚRS.) [7] [16]

- **Reprodukční časová cena**

Tržní cena nemovitosti je také označována jako věcná hodnota, kterou vlastně vyjadřuje. Odvozuje se z reprodukční ceny stavby, ale je upravena o amortizaci stavby a náklady na opravy, které jsou nezbytné pro zachování jejího řádného užívání.

Amortizace stavby se počítá různými způsoby, z nichž nejběžnější jsou metody lineární a analytická. Lineární metoda se aplikuje v případě, pokud jsou všechny konstrukční části stavby opotřebeny srovnatelně. Tato metoda vychází ze skutečného stáří stavby a odhaduje dobu její fyzické životnosti. Naopak analytická metoda spočívá v detailním rozboru opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí stavby. Používá se v situacích, kdy jsou jednotlivé části stavby opotřebeny různou měrou, například po rekonstrukcích či přístavbách.

Uvažuje se, že opotřebení stavby postupuje rovnoměrně po celou dobu existence stavby, a amortizace je vyjádřena jako procentuální podíl skutečného stáří stavby na odhadnuté celkové fyzické životnosti. [16]

3.4 Kalkulace nákladů

„Kalkulace je nejstarší a nejrozšířeněji používaný nástroj hodnotového řízení. Nejobecněji lze kalkulaci vysvětlit jako propočet nákladů, zisku, ceny, marže či jiné další hodnotové veličiny na výrobek, na činnost nebo operaci, práci nebo službu, kterou je třeba v souvislosti s jejich provedením na podnikovou nebo investiční akci nebo jinak naturálně vyjádřenou jednotku výkonu provést. Kalkulace zobrazují ve vzájemné souvislosti oba základní póly podnikatelského procesu. Naturálně vyjádřený výkon a jeho hodnotové parametry z kalkulace činí nejvýznamnější nástroj, zobrazující vztah věcné a hodnotové stránky podnikání. S ekonomy by se měli sejit ostatní pracovníci (konstruktéři, technologové, obchodníci i manažeři), jelikož každý z nich vychází z konkrétní kalkulační informace, ale bez komunikace s ostatními odborníky nejsou informováni o všech podstatných souvislostech.“ [21]

Metodiky a principy vycházejí z podobných základů, ale liší se výpočtovými postupy a procentuálními složkami. Pro účely oceňování stavebních prací se používají tzv. "jednotkové ceny", které stanovuje zhotovitel. Hovoří se tak

o ceně jednice za stavební konstrukce a práce, zahrnující veškeré náklady a zisk spojený se stavbou daného prvku. [22]

Jednotková cena stavební práce						
Přímé náklady				Nepřímé náklady		zisk
materiál	mzdy	stroje	ostatní přímé náklady	režie výrobní	režie správní	
	Zpracovací náklady					
	Přímé zpracovací náklady			Hrubé rozpětí		

Obr. č. 7 Kalkulační vzorec používaný ve stavebnictví [22]

Ocenění stavebních prací probíhá v různých fázích investičního procesu – od koncepce a projektování přes přípravu stavby až po samotnou realizaci, užívání a likvidaci oceněných objektů. Rozhodujícím faktorem je úroveň technického vyjasnění řešení a účel samotného oceňování. [22]

- **Kalkulační vzorec**

Každý podnik má individuální strukturu pro stanovení a zjišťování nákladů výkonů, která se projevuje formou tzv. kalkulačního vzorce. Tento vzorec není pevně definovaným formátem pro vykazování nákladů, ale spíše flexibilním nástrojem. Způsob, jakým jsou náklady řazeny, podrobně členěny a jaký mají vztah k ceně a dalším hodnotovým veličinám, stejně jako struktura mezisoučtů, se mění v souladu s konkrétními rozhodovacími úlohami a potřebami uživatelů. Tento přístup je významným rysem kalkulačního systému pro moderní podniky.

Nicméně tato variabilita klade vysoké nároky na kvalitu zpracování, protože musí být navržena tak, aby splňovala požadavky všech rozhodovacích úkolů. To zahrnuje nejen členění nákladů v rámci manažerského účetnictví, ale i ostatních nástrojích, které poskytují data pro kalkulace. [22]

Standardní kalkulační vzorec

H	hmoty (materiál)
M	mzdy
S	stroje
O	ostatní přímé náklady + odvody z mezd
SUB	subdodávky
RV	režie výrobní
RS	režie správní
Z	zisk
RI	riziko
PN	přímé náklady = H+M+S+O+SUB
PZN	přímé zpracovací náklady = H+S+O

Obr. č. 8 Standardní kalkulační vzorec [22]

Konečná cena se pak vypočte následovně:

Výsledná kalkulovaná cena=PN+RV+RS+Z+RI

Materiálem jsou myšleny suroviny nebo komponenty, které se používají při výrobě výsledného produktu. Materiál je považován za přímý náklad, protože je přímo spotřebován při výrobním procesu. Cena materiálu se určí prodejní cenou a k ní přičtené náklady na pořízení materiálu, nebo plánovací pořizovací cenou, která v sobě zahrnuje jak pořízení, tak také pořizovací náklady.

Mzdy zaměstnanců zahrnují platy a odměny pro zaměstnance, kteří se podílejí na výrobě. Výpočet mezd obvykle závisí na pracovních normativách dané profese (normohodinách) a mzdových tarifech. Tarify mohou zahrnovat i případné bonusy nebo prémie podle individuálního hodnocení nebo výkonu.

Mezi přímé náklady na stroje patří náklady spojené s pořízením, montáží, provozem a demontáží strojů používaných přímo při výrobě. Doba práce těchto strojů se měří ve „strojohodinách“ a je oceněna hodinovou sazbou nájmu, pokud jsou stroje pronajaty, nebo vlastní kalkulací, pokud jsou stroje ve vlastnictví společnosti.

Výrobní a správní režie představují náklady, které nelze přímo přiřadit k jednotlivým výrobkům nebo výrobním procesům, a proto nejsou součástí kalkulační jednotice. Výrobní režie zahrnuje všechny náklady spojené s realizací

výroby, jako jsou mzdy mistrů, stavbyvedoucích a nakupované služby související s výrobou. Tyto náklady se obvykle násobí s přímými náklady nebo s přímými zpracovacími náklady na základě předem stanovené sazby. Na druhou stranu, správní režie zahrnuje náklady na správu a řízení firmy, jako jsou mzdy, sociální a zdravotní pojištění správních pracovníků. Předem stanovená sazba může být přičtena ke správní režii spolu s přímými zpracovacími náklady.

Při kalkulaci zisku se využívají zpracovací náklady, ze kterých jsou odečteny náklady na přímý materiál. K tomuto výsledku se přičte předem stanovená přírážka, která je následně rozdělena do jednotlivých částí kalkulační jednice pomocí přírážek nebo absolutních hodnot.

Riziko může být počítáno samostatně nebo jako součást položky „zisk“. [7]
[23]

- **Různé dělení kalkulace**

Existuje několik metod kalkulace, které se běžně používají. Metodou se rozumí způsob výpočtu nákladů na kalkulační jednici. Oblíbené jsou zejména kalkulace prostým dělením, kalkulace dělením s poměrovými ukazateli a kalkulace přírážková.

Firma si také může vybrat kalkulační vzorec, který ji bude nejvíce vyhovovat.
[24]

4 Development nemovitostí

S pojmem development se jistě setkal už každý. Málokdo ovšem ví, co si pod tím má představit. Bakalářská práce je ohraničena právě tímhle typem vývoje, jelikož se do praktické části vybírají pouze projekty pouze developerské.

V téhle kapitole se také nahlédne pod pokličku developerskému procesu, rozdílem mezi komerční a rezidenční výstavbou a jednotlivým typům pozemků, na kterých developeři staví své projekty.

Development nemovitostí je strategie obchodního rozvoje zaměřená na zvyšování hodnoty nemovitosti s cílem jejího ziskového prodeje. Tato strategie může zahrnovat širokou škálu postupů a aktivit, které vedou k transformaci nebo optimalizaci nemovitostí pro dosažení lepších ekonomických výsledků.

V menším měřítku může realitní development zahrnovat renovaci a vylepšení stávajících nemovitostí, jako jsou byty, domy nebo komerční prostory, s následným prodejem za vyšší cenu. To může zahrnovat opravy, modernizace, rekonstrukce nebo úpravy infrastruktury s cílem zvýšit atraktivitu a funkčnost nemovitosti.

Ve větším měřítku se realitní development může zabývat přeměnou rozsáhlejších oblastí brownfieldů a greenfieldů. To může zahrnovat demoliční práce, urbanistické plánování, výstavbu nových staveb, infrastruktury a veřejných prostranství.

Celkový proces realitního developmentu vyžaduje nejen finanční investice, ale také odborné znalosti z oblastí architektury, urbanismu, stavebnictví, práva, financování a obchodu s nemovitostmi. Efektivní řízení projektu zahrnuje také správu rizik, řízení dodavatelského řetězce a koordinaci s místními úřady a komunitami. [26]

4.1 Developer

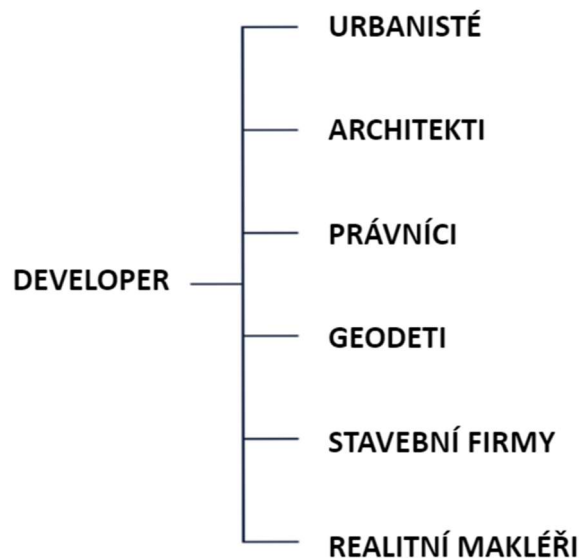
Developer je klíčovým hráčem v realitním odvětví, který investuje do výstavby a renovace různých typů nemovitostí, včetně bytových, komerčních a průmyslových objektů. Investory mohou být buď fyzické nebo právnické osoby, které mají zájem o využití pozemků k ziskovým účelům.

Pracovní postup developera obvykle začíná akvizicí vhodného pozemku nebo nemovitosti, která je potenciálně atraktivní pro další vývoj. Poté následuje fáze plánování, kdy se rozhoduje o vhodném typu budovy, architektonických a inženýrských požadavcích a dalších parametrech projektu.

Samotná výstavba nebo renovace nemovitosti je pak řízena a koordinována developerem, který má na starosti sestavení týmu dodavatelů, architektů, stavebních firem a dalších odborníků. Jejich úkolem je zajistit, aby všechny práce byly provedeny v souladu s plány a specifikacemi a včas dodány.

Během celého procesu developer také zajišťuje dodržování příslušných stavebních předpisů a získávání potřebných povolení a licencí. Tento aspekt je klíčový, protože porušení předpisů může vést k právním komplikacím a zpožděním ve výstavbě.

Po dokončení výstavby nebo renovace developer obvykle rozhoduje, zda nemovitost prodat nebo ji pronajmout. Jeho cílem je maximalizovat návratnost investice a minimalizovat rizika spojená s provozem a správou nemovitosti v budoucnosti. [26]



Obr. č. 9 Developerovi podřízení specialisté [26] [vlastní]

4.2 Komerční výstavba

Do komerčních spadají nemovité prostředky určené pro komerční využití, jako jsou obchodní budovy, nájemní domy, kancelářské komplexy, hotely, penziony, restaurace, sklady a další. Oproti rezidenčním nemovitostem jsou tyto objekty primárně určeny k obchodním či investičním účelům (pronájem nebo provozování podnikání). Výnos z komerčních objektů obvykle bývá vyšší než u rezidenčních nemovitostí, avšak s tím často souvisí vyšší riziko spojené s nepronajmutím, nevhodnou lokalitou nebo nižší likviditou při prodeji. [27]

Rostoucí zájem o komerční nemovitosti v posledních letech přináší jak příležitosti, tak i výzvy. Bez ohledu na to, zda se investor zabývá prodejem

nebo pronájmem, existuje několik podstatných faktorů, které je dobré vzít několik v úvahu:

- investice do komerčních nemovitostí mohou generovat stabilní měsíční příjmy z pronájmu a růst ceny nemovitosti,
- vstup do tohoto sektoru vyžaduje obvykle významný počáteční kapitál,
- správa komerčních nemovitostí může být náročná a složitá, zejména u větších nebo komplexnějších objektů,
- citlivost na ekonomické výkyvy, které ovlivňují hodnotu investice,
- dlouhodobá investice, jenž vyžaduje trpělivost a pečlivé plánování,
- provedení analýzy rizik a zvážení všech možných scénářů vývoje investice.

Úspěch v oblasti komerčních nemovitostí vyžaduje pečlivý průzkum trhu a výběr správné lokality. Investice do komerčních nemovitostí umožňuje diverzifikaci portfolia a využití různých příležitostí. [28]

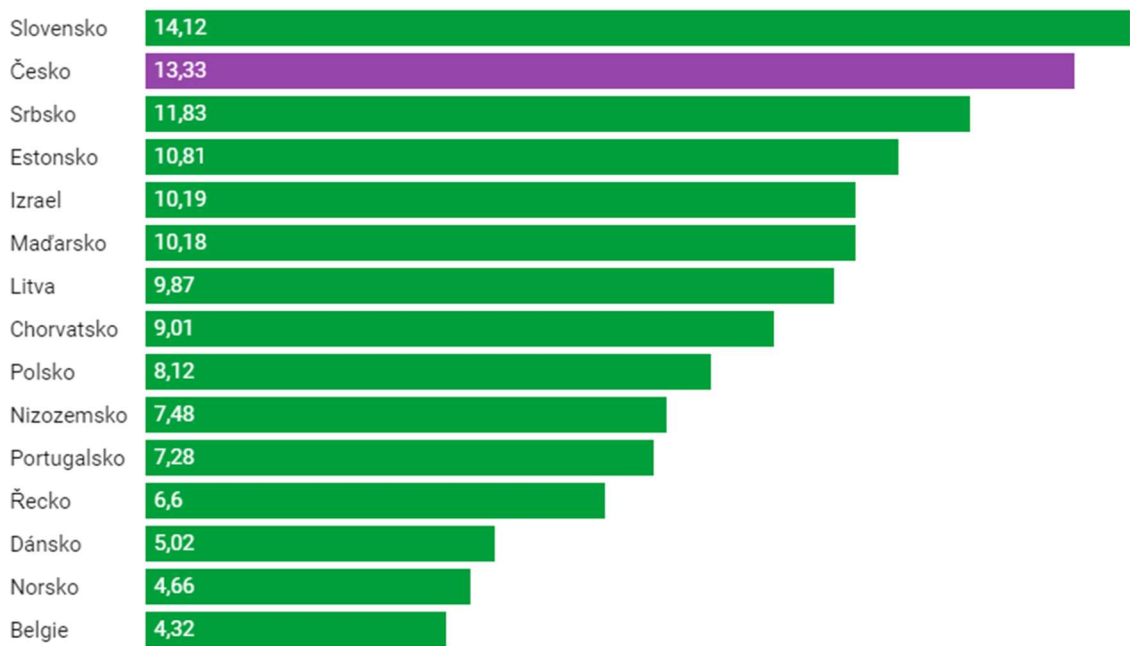
4.3 Rezidenční výstavba

Rezidenční development se zabývá výstavbou nemovitostí určených k bydlení.

Na rozdíl od komerčního trhu nemovitostí, který má tendenci být homogenní v Evropské unii, trh rezidenčních nemovitostí vykazuje rozmanitost ve formě a kvalitě produktů mezi jednotlivými státy a regiony. Tato variabilita často omezuje mezinárodní účast rezidenčních developerů v porovnání s komerčními. Pro investory do nájemního bydlení představuje trh rezidenčních nemovitostí specifika, nájemné se inkasuje v domácí měně, na rozdíl od komerčních nemovitostí, které často fungují v eurech, bez ohledu na členství v eurozóně. Koncept rezidenčního developmentu se liší mezi zeměmi; zatímco v České republice se nové byty obvykle prodávají jako kompletně dokončené jednotky, v Polsku je běžné předávání bytů kupujícím ve stavu "shell & core", který si kupující dokončí podle svých preferencí. [29]

- **Dostupnost vlastního bydlení**

Dostupnost vlastního bydlení není jen otázkou dostupnosti vhodných nemovitostí na trhu, ale také závisí na poměru mezi cenou bytu a příjmem jedince a nepochybně také dostupnosti hypotečního financování. Dostupnost se vyjadřuje jako počet ročních hrubých platů jedince potřebných k zakoupení bytu o určité velikosti, konkrétně o velikosti 70 m². V České republice je potřeba přibližně 13,33násobek ročního hrubého platu pro koupi nového bytu o výše uvedené rozloze. [30]



Graf č. 1 Počet ročních platů potřebných k pořízení bytu o velikosti 70 m² ve vybraných zemích [30]

- **Rezidenční trh v České republice**

Stav českého rezidenčního trhu se dá popsat několika důležitými body:

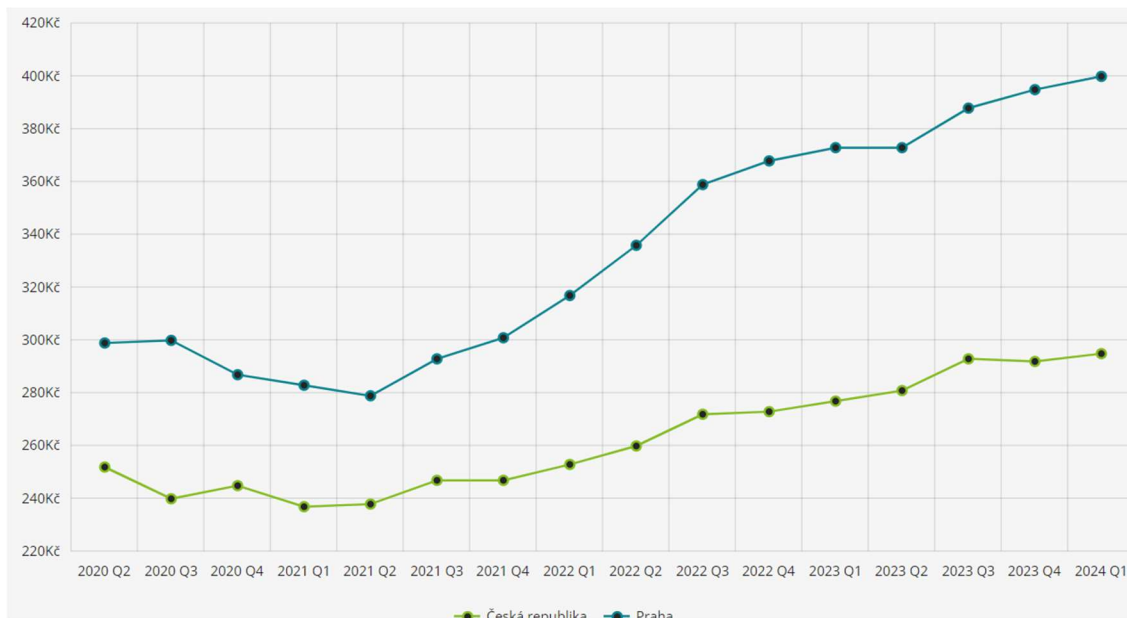
- malý počet transakcí na trhu s byty;
- zvyšující se ceny bytů a nájmu;
- růst příjmů domácností a zvýšení počtu domácností, což zvyšuje poptávku po bydlení;
- nedostatečná výstavba bytů, zejména v Praze a dalších velkých městech;
- koncentrace bytového fondu do rukou méně osob;
- absence systémového řešení pro sociální bydlení;
- nedostatečná ochrana práv pronajímatelů podle občanského zákoníku, což částečně omezuje pronájem bytů;
- nárůst sdíleného bydlení (např. Airbnb), které snižuje dostupnost dlouhodobého pronájmu. [29]

- **Bydlení v nájemním bytě**

„Trh s nájemním bydlením je logicky nejvyspělejší v Praze a velkých městech (Brno, Ostrava, České Budějovice, Olomouc, Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, Ústí n. Labem). Menší města a obce mají jen velmi malý bytový fond určený

k pronájmu, bydlení je zde v drtivé většině v rodinných domcích. Pro Českou republiku je typický velmi malý zájem o pronájem rodinných domů.“ [29]

V oblasti rezidenčních pronájmů pozorujeme trend růstu cen nájmu, doprovázený narůstajícími nároky na kvalitu dokončení a vybavení bytů. [29]



Graf č. 2 Vývoj průměrných nabídkových cen nájmu bytů v ČR a v Praze [31]

V 1. čtvrtletí roku 2024 průměrná nabídková cena nájmu v Praze ukazuje hodnotu 400 Kč/m² a celkově nejdražší průměrné nájem najdeme v Praze 1 s hodnotou 469 Kč/m². Průměr celé republiky činí 295 Kč/m², což je zvýšení o 1,0 % oproti minulému čtvrtletí. Nejnižší průměrnou cenou se pyšní Ústecký kraj se 194 Kč/m². [31]

„U výstavby by pomohlo pro případy projektů nájemního bydlení snížení nároků na plnění všech norem pro novou výstavbu.

Často se diskutují výše nájmu – rešerše o výši nájemného publikuje několik subjektů, bohužel s velkým rozptylem výsledků dle použité datové základny. Neexistuje žádná centrální statistika.

Provedli jsme vlastní analýzu ze zkušeností s vlastními nájem autora, nájem jiných spolupracujících pronajímatelů a správcovských firem. Ze zjištění vyplývá, že reportované výše nájmu se většinou vztahují k nájmu v nových projektech v zajímavých lokalitách. Rozdíly v nájmech starších bytech jsou značné v rámci lokalit, ulic i jednotlivých domů. Značné rozdíly jsou také mezi nájmy tzv. starousedlíků a nově uzavřených nájmu. U starších smluv se nájemné zvyšuje velice pomalu, občanský zákoník umožňuje navyšovat maximálně o 20 % za tři roky.“ [29]

- **Vliv Airbnb a podobných platforem na nájemní sektor**

Vliv krátkodobého pronájmu na trhu s nemovitostmi se vyskytuje převážně v centrálních částech Prahy a dalších velkých měst. Tento jev je způsoben vysokou poptávkou a nedostatečnou regulací. Často už nejde pouze o sdílené bydlení v rámci jednoho bytu nebo domu, ale o krátkodobé ubytování, které spadá do oblasti cestovního ruchu. V důsledku toho došlo k výraznému úbytku bytů určených k dlouhodobému pronájmu. Trend rovněž způsobuje zvýšení cen nájmu. [29]

- **Investice do bytových nemovitostí**

Většina expertů stále doporučuje investovat do bytových nemovitostí jako dlouhodobou a stabilní investici. Získání bytu může být zdrojem růstu hodnoty, ale také s sebou nese riziko možného poklesu hodnoty v krátkodobém horizontu. Tento pokles však obvykle není dlouhodobý a hodnota se obvykle obnoví v průběhu několika let, s obvykle stabilními pohyby cen. Investice do nemovitostí se často zaměřují na střední cenové segmenty na trhu, zatímco prémiové nemovitosti jsou často preferovány pro osobní užívání nebo dlouhodobé investice spíše než pro pronájem.

Nevýhoda investice do bytových nemovitostí se skrývá v potřebě pravidelných udržovacích prací, které vyžaduje čas a investice finančních prostředků.

Investice do bytových domů může být zajímavá, ale vyžaduje vyšší míru znalostí a zkušeností než běžné investice. V porovnání s byty nabízí větší kontrolu nad investicí a větší rozmanitost rizik spojených s nájemci a stabilitu cen. Pro úspěšný provoz je nezbytný zkušený tým pro správu nemovitosti a řešení potenciálních problémů.

Očekávají se zde stabilní výnosy kolem 5 % ročně. [29]

4.4 Fáze rezidenčního developerského procesu

Při vývoji rezidenčního projektu je klíčové pečlivě promyslet jednotlivé úkony, jejich aplikaci a načasování. Rozsáhlejší projekty často podléhají řízení podle specifických předpisů na ochranu přírody, krajiny nebo archeologických památek. Každý developerský projekt prochází předem definovanými fázemi, které jsou zakotveny v právních předpisech, praktických postupech a přístupech developerů a stavebních úřadů.

Chtěl bych upozornit, že některé postupy mohou být nedostatečně oceněny a často se potýkají s problémy, které mohou negativně ovlivnit realizaci a náklady projektu. Mým cílem je popsat vývoj developerského projektu v souvislosti s aplikací právních předpisů a praxí v rezidenčním

developmentu. Tento úvodní popis shrnuje fáze projektu a obecné problémy, se kterými se developer a úřady obvykle potýkají.

Celkový vývoj projektu lze rozčlenit do šesti fází: předakviziční, akviziční, přípravnou, realizační, dokončovací a ukončovací (exit). [32]

4.4.1 Předakviziční fáze

V první fázi rezidenčního projektu, nazvané předakviziční fáze, je klíčové důkladně zvážit jednotlivé úkoly a jejich časování a současně identifikovat možná rizika spojená s vlastnictvím pozemků.

V této první fázi se nezbytně provede detailní posouzení proveditelnosti projektu s ohledem na dostupné financování a místní podmínky. Developer si od samého začátku uvědomuje nutnost projít územním a stavebním řízením, a nakonec obdržet i kolaudační souhlas. Tento proces vyžaduje nejen rychlost, ale také schopnost adekvátně reagovat na případná rizika, která by mohla ohrozit časový harmonogram nebo úspěšné dokončení projektu.

Každý projekt nese určitá rizika, ale schopnost efektivního a rychlého jednání může ovlivnit cenu těchto rizik. Pro správná rozhodnutí je podstatné mít k dispozici veškeré nezbytné informace a dokumentaci. Jednou z klíčových právních informací je znalost právních předpisů upravujících využití pozemků, mezi něž spadá např. územní plán. Důkladné zhodnocení územní plánovací dokumentace se ukazuje nezbytné již v počátečních fázích, aby se minimalizovala rizika, jako jsou předkupní práva nebo stavební uzávěry.

V této fázi je také možné využít územně plánovací informace podle platného stavebního zákona, aby se ověřilo, zda je projekt v souladu s místními předpisy.

Velmi důležitou roli v předakviziční fázi hraje zhodnocení rizik spojených s vlastnictvím před a po akvizici. Vlastnické právo se nabývá koupí nemovitosti či akcií. Obvykle se provádí právní, technickou a v některých případech i environmentální spis o stavu nemovitostí (due diligence), které chce získat do svého vlastnictví a možno i nadále využít pro realizaci svého projektu.

Důkladná analýza přispívá k minimalizaci potenciálních právních nebo technických překážek, které by mohly vzniknout po akvizici.

Pokud během procesu due diligence nejsou identifikována žádná rizika, která by mohla ohrozit realizaci projektu nebo významně zvýšit náklady, může developer pokračovat do akviziční fáze. [32]

4.4.2 Akviziční fáze

Vstup do akviziční fáze rezidenčního projektu představuje moment, kdy se developer rozhodne aktivně angažovat v procesu získání vlastnických práv k pozemkům nebo stavbám, s cílem připravit a uskutečnit svůj plánovaný projekt. Tato fáze následuje po důkladném zvážení všech faktorů, kdy jsou váženy jak pozitivní, tak negativní aspekty projektu.

V této fázi developer obvykle uzavírá smlouvu o převodu nemovitosti, pokud se jedná o přímý převod nemovitosti (asset deal), nebo smlouvu o převodu obchodního podílu či akcií (share deal).

V některých složitějších situacích nahrazuje výše zmíněné smlouvy uzavření tzv. rámcové smlouvy, ve které se strany dohodnou na záměru uzavřít „převodní smlouvy“ po splnění stanovených podmínek. Tyto převodní smlouvy jsou pak považovány za přílohu k rámcové smlouvě a jejich podpis v den tzv. „closingu“ je pouze formálním vyvrcholením celého procesu. [32]

4.4.3 Přípravná fáze

- **Dokumentace, tendry**

„Přípravná fáze zahrnuje zejména tendrová řízení na dodavatele, jednání se správci sítí a přípravu smluvní dokumentace (smlouvy o dílo, o spolupráci se správci sítí apod.), jejíž kvalita je dalším předpokladem úspěchu projektu, a v neposlední řadě i případné rozdělování nebo slučování pozemků. Již v této fázi je také nutné řešit otázku výstavby a provozu infrastruktury, včetně vlastnických práv k infrastruktuře. Opakovaně se setkáváme s problémy souvisejícími s převodem vlastnických práv k dokončené infrastruktuře, zejména k vodním dílům a komunikacím. Jednání se správci sítí v této fázi nečiní developerovi zpravidla problémy.“ [32]

Situace se stává složitější v momentě, kdy dochází k převodu vlastnictví nebo plnění jiných dohod mezi developery a správci sítí. Ti kladou na developery řadu povinností, například provozování vodních děl. Abychom předešli nedorozuměním a komplikacím, je nezbytné již v přípravné fázi projektu uzavřít jasná a srozumitelná písemná ujednání.

Je zásadní udržovat komunikaci se správci sítí a budoucími vlastníky infrastruktury po celou dobu projektu. Ve spojitosti s budoucími územními rozhodnutími se již v této fázi zhodnotí proveditelnost podmínek stanovených správci sítí a budoucími vlastníky sítí.

Přípravná fáze zahrnuje také témata územního rozhodnutí a stavebního povolení. Pokud neexistuje důvod od projektu ustoupit z výsledků územně

plánovací dokumentace nebo územně plánovacích informací, žádá developer o vydání územního rozhodnutí. To může být o:

- a) umístění stavby nebo zařízení, tzv. rozhodnutí o umístění stavby,
- b) změně využití území,
- c) změně stavby a jejím vlivu na využití území,
- d) dělení nebo slučování pozemků,
- e) ochranném pásmu. [32]

- **Územní a stavební řízení**

Pokud pro území již byl vydán regulační plán v rozsahu, ve kterém substituuje příslušná územní rozhodnutí, územní rozhodnutí pro dané území se nevydává. [32]

„Ne každý developer si je vědom, že stavební úřad může podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (správní řád) spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán. Spojení uvedených typů řízení může mít podstatný vliv na rychlost zahájení, realizaci a dokončení projektu a ve svém důsledku může developerovi ušetřit náklady, které by jinak vynaložil v případě separátně vedených řízení. V praxi se však setkáváme i s tím, že ačkoli podmínky pro spojení řízení jsou dány, stavební úřad přesto vede řízení separátně. Negativně vnímáme neohospodárnost řízení jak na straně orgánů státní správy, tak zvýšené náklady na straně developera.“ [32]

Dalšími nevýhodami oddělených řízení představují zejména samostatné termíny, opakování připomínek, samostatná odvolání a oddělené správní žaloby. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí obsahovat kromě obecných náležitostí základní údaje o plánovaném projektu a identifikační údaje pozemků a staveb. K této žádosti je třeba připojit:

- v případě nedostatku podkladů v katastru nemovitostí se předloží doklady potvrzující vlastnická práva žadatele nebo práva plynoucí ze smlouvy k pozemkům nebo stavbám,
- rozhodnutí dotčených orgánů v souladu se specifickými právními předpisy,
- stanoviska od vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- dokumentaci související s plánovaným projektem,

Pokud žadatel nedisponuje vlastnickým právem nebo nemá právo podložené smlouvou k provedení stavebních prací na pozemku nebo stavbě, musí

předložit souhlas vlastníka nebo dohodu o parcelaci (rozdělování půdy na pozemku). Tento požadavek ovšem neplatí v případě možnosti vyvlastnění či výměny pozemku nebo stavby.

Doporučuje se mít v tomto kroku platný vlastnický titul k pozemku nebo stavbě. Developer se dokonce může setkat i s případy, kdy jsou jako doklady k provedení stavebních prací předloženy pouze souhlasy současných vlastníků. Tyto souhlasy ovšem také mohou být vlastníkem zrušeny. Důsledky takového anulování jsou pak závislé na fázi územního řízení, ve které k němu došlo. [32]

- **Projednání v režimu hlavní stavby**

Pokud je s hlavní stavbou předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, měl by stavební úřad projednat všechny stavby v režimu stavby hlavní. Tento nový přístup umožňuje developerovi urychlit přípravnou fázi projektu a snížit náklady.

Pokud situace vyžaduje potřebné posouzení vlivu na životní prostředí, musí žadatel přiložit stanovisko příslušného úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Musí vzít v úvahu i zákon o ochraně přírody a krajiny, který významně ovlivňuje využívání pozemků pro developerské účely. Podcenění tohoto režimu může vést ke sporům se sdruženími na ochranu přírody a v krajních případech k pozastavení účinnosti správních povolení. Podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí je zahájeno územní řízení. [32]

- **Vymezení účastníků řízení**

„Již v této fázi je vhodné vymežit potenciální účastníky řízení a tyto oznámit příslušnému stavebnímu úřadu. Situace, kdy je vydáno územní rozhodnutí, popřípadě již nabylo právní moci, a kdy je nečekaně podáno odvolání, popřípadě správní žaloba opominutého účastníka řízení, znamená zpravidla několikaměsíční nebo i několikaleté zpoždění celého projektu a může zásadním způsobem ovlivnit i náklady na jeho realizaci. Důvodem je skutečnost, že po určitou dobu není vydané územní rozhodnutí vůči opominutému účastníkovi pravomocné a nelze tak realizovat práva z něj pro žadatele vyplývající.

Stavební zákon podstatným způsobem, oproti předchozímu znění, rozšířil stavby, které je možné provést bez ohlášení, případně pouze na ohlášení, tedy bez nutnosti vedení stavebního řízení. Stavební zákon zavedl i nové instituty, které nejsou, podle našeho názoru, dostatečně vnímány developery (ale ani stavebními firmami), zejména institut zkráceného stavebního řízení a autorizovaného inspektora. Ve vztahu ke správnímu řádu vnímáme pozitivní přístup orgánů státní

správy k institutu veřejnoprávních smluv, které jsou aplikovány i na rozsáhlejší developerské projekty.

Aplikace institutu veřejnoprávních smluv podstatným způsobem urychluje proces získání správních aktů nezbytných pro zahájení projektu a snižuje náklady na straně developera i orgánů státní správy. Je však vždy nutné hodnotit případný přínos veřejnoprávních smluv projekt od projektu a při zvážení všech rizik. Neplatná nebo zrušená veřejnoprávní smlouva znamená zpravidla minimálně prodlení v realizační fázi a podstatné navýšení nákladů.“ [32]

- **Prodej nemovitostí**

Fáze prodeje jednotek začíná po získání stavebního povolení. Spouštějí se marketingové a prodejní aktivity zaměřené na přilákání potenciálních zájemců. V developerských projektech se tedy prodej obvykle rozjíždí před dokončením stavby, což má své výhody i nevýhody pro kupující. Zájemci o nové bydlení mohou vybírat z vizualizací a plánů projektu a obvykle mají možnost personalizace svého budoucího domova prostřednictvím klientských úprav. Naopak pro ty, kdo hledají okamžité bydlení, může být nevýhodou to, že dokončení jednotek může trvat i několik měsíců.

Pro nemovitosti vhodné k prodeji se často využívá spolupráce s realitními kanceláři. [33]

4.4.4 Fáze realizace

V průběhu realizační fáze se přistupuje ke skutečné výstavbě a následnému procesu kolaudace. Zde se developer či jeho zástupci soustředí na průběh stavby a posuzují jednotlivé fáze projektu. Většinou nedochází k závažným komplikacím, pokud nedojde k narušení stavby ze strany vnějších faktorů, v podobě soudních sporů o vlastnická práva nebo správních žalob. V případě takových sporů a případně následných vydání soudního rozhodnutí může dojít k zpoždění v dokončení projektu a vyžaduje to interakci s budoucími vlastníky jednotek ohledně financování. Popsaná rizika bývají obvykle předem zohledněna ve smlouvách, aby se mohlo pokračovat v realizaci projektu i přes případné právní komplikace. [32]

4.4.5 Dokončovací fáze

Dokončovací fáze nám oznamuje, že budova a její jednotky jsou plně dokončeny a zapsány v katastru nemovitostí. Developer připravuje jednotky na kontrolní prohlídky budoucími vlastníky a zajišťuje vydání kolaudačního souhlasu, který není předmětem správního řízení, a tudíž proti němu nelze podat žádné opravné prostředky. [32]

4.4.6 Fáze exitu

Jakmile jsou nemovitosti dokončeny a prodávající obdrží dohodnutou smluvní finanční částku od kupujícího, může se oficiálně dokončit majetkové vypořádání. Kupujícím se předá vlastnické právo a klíče k jejich novým domovům. Vzhledem k tomu, že se rezidenční nemovitosti obvykle prodávají samostatně, probíhá vypořádání pro každou nemovitost zvlášť.

V případě, že v projektu nejsou žádní investoři, celý proces zde končí. Pokud jsou investoři součástí projektu, je nyní čas jim vyplatit. Výnosy jsou vypláceny ve dvou variantách. První možností je průběžné vyplácení investorů průběžně během doby investice nebo se celá částka pošle investorovi jednorázově na konci celého procesu.

Po vyplacení všech investorů je proces dokončen. [26]

4.5 Typy „fields“

Existuje několik typů oblastí, které ve svém anglickém názvu obsahují slovo „field“, česky „pole“. Jsou to území, které developeři využívají pro realizaci svých projektů. V českých podmínkách se nejčastěji setkáme s pojmy „brownfield“ a „greenfield“.

4.5.1 Brownfield

Brownfield je označení pro nemovitost (objekt, pozemek či areál), jenž není plně využívána, často je také zanedbaná. Tyto nemovitosti jsou výsledkem předchozí průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské nebo jiné aktivity, která už na nich neprobíhá nebo je minimální.

Brownfieldy představují jednu z významných překážek pro udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů. Jsou charakterizovány nejasným vlastnictvím, opuštěnými budovami a možnými ekologickými zátěžemi. Zátěže mohou zahrnovat toxické látky kontaminující půdu a vody, stejně jako nebezpečné odpady uložené na pozemcích i v budovách.

Revitalizace brownfieldů vyžaduje systematický přístup a spolupráci na úrovni státu, regionů a obcí. Identifikace zátěží, jejich analýza, následná sanace a nové využití brownfieldů představují významné náklady pro investory. Dlouhodobě se jedná o efektivní proces v souladu s principy udržitelného rozvoje. Regenerace brownfieldů je nezbytná pro jejich efektivní využití, ať už pro nové průmyslové, obchodní, rezidenční nebo jiné účely. [34] [35]

- **Cíl**

Národní strategie regenerace brownfieldů má za cíl účinně koordinovat procesy obnovy opuštěných nebo málo využívaných brownfieldů. Tohoto cíle chce dosáhnout prostřednictvím podpory ze strany státních politik a finančních programů, které budou vytvářet podmínky pro nové ekonomické nebo veřejně prospěšné využití těchto prostorů. Revitalizace brownfieldů má sloužit jako prostředek k efektivnímu využívání zastavěného území a k podpoře rozvoje měst a obcí.

Aktualizovaná verze této strategie je pravidelně přezkoumávána a aktualizována každých pět let a předkládána vládě České republiky. Momentálně platná verze NSRB je z roku 2024. Hlavním zaměřením této strategie je institucionální zajištění podpory regenerací brownfieldů. Ministerstvo průmyslu a obchodu je odpovědné za koordinaci a implementaci této strategie, přičemž Agentura CzechInvest je na centrální úrovni hlavním aktérem v oblasti regenerací brownfieldů. Svými aktivitami přispívá jak k tvorbě, tak k naplňování cílů NSRB.

Cíle NSRB 2024:

- začlenění brownfieldů do veřejných politik a strategií;
- efektivní využití veřejných prostředků;
- zvýšení zájmu soukromých investorů;
- podpora rozvoje trhu nemovitostí;
- další rozvoj zkušeností v oblasti regenerací;
- účinné využívání územního plánování;
- snížení tlaku na zemědělskou půdu;
- estetické zlepšení měst a krajiny;
- zvýšení informovanosti veřejnosti. [34]

- **Revitalizace brownfieldu**

Při regeneraci brownfieldů čelí investor nejrůznějším výzvám, jako je sanace ekologické zátěže, vyrovnání majetkových vztahů a změna územního plánu. Prvním krokem je formulace vize, která stanoví nové funkce brownfieldu. Tato vize pak určuje další kroky, jako jsou analýzy, průzkumy a studie proveditelnosti.

Příprava a realizace rozvojového projektu na brownfieldu vyžaduje čas, finanční prostředky a zapojení týmu expertů z oblastí architektury, urbanismu, stavebnictví, práva, financování a dalších disciplín. [34]

- **Historie**

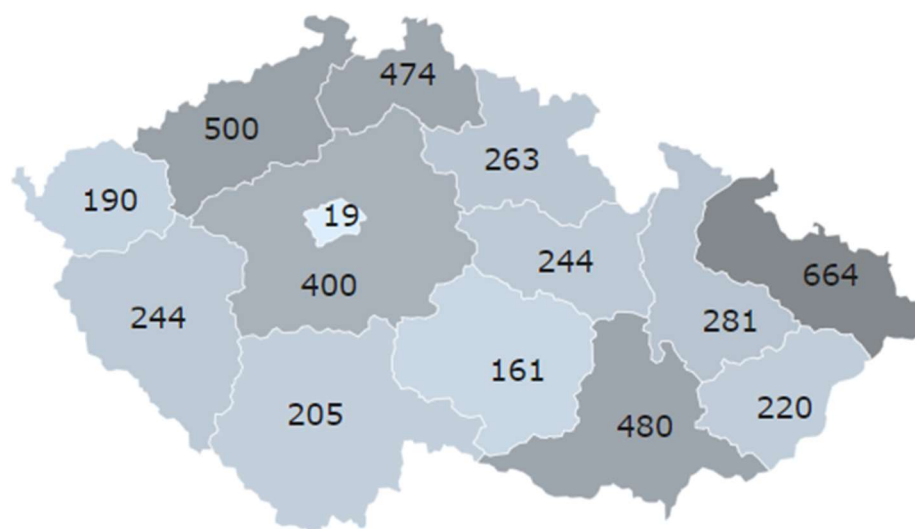
Česká republika čelí výzvám spojeným s velkým počtem opuštěných a zanedbaných území, způsobených průmyslovou minulostí, centrálním plánováním komunistického režimu a historickým odsunem obyvatelstva z oblasti Sudet. Transformace české ekonomiky na tržní v devadesátých letech vedla k nárůstu opuštěných průmyslových a zemědělských areálů, které chátrají a zatěžují okolí.

Strategie regenerace brownfieldů, zpracovaná agenturou CzechInvest v letech 2003–2004, se snažila přenést zkušenosti z Velké Británie do českého prostředí, ale narazila na problémy spojené s odlišností právního rámce a podceněním role místních samospráv. Následovala vyhledávací studie lokalizace brownfieldů v letech 2005–2007, výsledkem byla Národní databáze brownfieldů, kterou spravuje CzechInvest. Na základě dat z NDB byla vytvořena Národní strategie regenerace brownfieldů pod gescí Ministerstva průmyslu a obchodu. [34]

- **Současnost**

Tabulka 1 Současná základní data o brownfieldech [34] [vlastní]

Počet brownfieldů	4349
Celková rozloha brownfieldů (ha)	13 227,74
Průměrná rozloha 1 brownfieldu (ha)	3,04
Konzultované investiční projekty v roce 2022	84



Obr. č. 10 Počet brownfieldů v ČR dle krajů [34]

- **NPO (Národní plán obnovy)**

Program má za cíl poskytnout finanční podporu krajským, městským a obecním projektům, které směřují k obnově opuštěných nebo nedostatečně využívaných brownfieldů. Tyto projekty mají za úkol buď energeticky efektivně renovovat stávající budovy, nebo demolovat existující struktury a nahradit je novými energeticky účinnými budovami.

Důraz je kladen na revitalizaci opuštěných oblastí a přeměnu na průmyslové plochy, objekty pro podnikání a občanskou vybavenost. Občanskou vybaveností se myslí objekty sloužící ke vzdělávání, sportu, kultuře, zdravotním službám aj. Tímto způsobem se má vytvořit prostředí podporující ekonomické oživení regionů, které trpí nedostatkem investic.

Podporovány mohou být i projekty, které zahrnují částečnou rekonstrukci nebo dostavbu stávajících budov. Kraje, obce, města i městské části z celé ČR, které mají na svém území vhodné brownfieldy pro budoucí podnikatelské nebo i částečně nepodnikatelské využití (včetně obecních bytů), mohou podávat žádosti o peněžní prostředky.

V rámci programu jsou vyhlášovány samostatné výzvy, které mají za cíl podpořit realizaci projektů s konkrétními cíli. Každá výzva bude mít specifické požadavky a kritéria pro přidělení finanční podpory. Projekty, které budou v rámci těchto výzev schváleny, musí být dokončeny do konce roku 2025, aby mohly využít přidělené finanční prostředky.

Jednotlivé výzvy se dělí následovně:

- rekonstrukce staveb – projekty od 30 do 500 mil. Kč
- demolice a výstavba – projekty od 30 do 500 mil. Kč
- rekonstrukce staveb – projekty od 3 do 30 mil. Kč
- demolice a vytvoření přírodního úložiště uhlíku – pro všechny projekty vyhrazeno celkem 200 mil. Kč

Garantem programu je Ministerstvo pro místní rozvoj. Národní plán obnovy čerpá peníze z Evropské unie, z tzv. Nástroje pro oživení a odolnost. [36]

4.5.2 Greenfield

Pojem „greenfield“ se do češtiny překládá jako „zelené pole“ nebo „zelená louka“. U nás se spíše používá druhý termín, např. stavby na zelené louce. Pojem označuje nezastavěné volné plochy mimo hustě osídlené části měst,

kteře původně sloužily pro zemědělské, lesnické nebo rekreační účely, a které byly po úpravě územního plánu převedeny na nové oblasti vhodné pro bytovou, komerční nebo průmyslovou výstavbu. Tyto lokality jsou následně postupně vybavovány dopravní a technickou infrastrukturou, jejíž financování je smíšené, čerpající jak z veřejných, tak soukromých zdrojů. Tato připravená plocha je následně systematicky zastavována.

Vláda i místní komunity vyjadřují obavy z pokračující ztráty zelených ploch a spojených se znečištěním v důsledku stavebních prací a zvýšeného provozu, což činí proces získání souhlasu místní samosprávy velmi často složitým.

Investoři v současnosti preferují greenfields před brownfields, protože jim umožňuje plánovat stavbu objektů podle svých potřeb a požadavků bez nutnosti přebudování a čištění již existujících prostor. Současně se vyvíjí i nová technická a dopravní infrastruktura. Důležitou roli hraje také nižší cena pozemků na okraji města oproti jejich centrům. Vystavění nových objektů je tak ekonomicky výhodnější než přestavba stávajících. Nicméně výstavba nových průmyslových zón nese rizika, jako je nadměrné rozšíření zastavěného území a nedostatek zemědělské půdy, a zvyšuje dopravní zatížení v důsledku přibývajících zaměstnanců a přepravy materiálů. [35]



Obr. č. 11 Greenfields ve Velkých Němčicích [37]

4.5.3 Blackfield

Označení popisuje lokality s vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních vod, povrchových vod a dalších složek životního prostředí. Znečištění představuje komplexní a naléhavý problém, který brání jejich novému využití. Tato místa jsou často zatížena toxickými látkami

pocházejícími z historické těžby a zpracování nerostných surovin, průmyslové výroby, skladování a likvidace nebezpečných odpadů a aktivit spojených s vojenským využitím ploch.

Náklady na sanaci těchto starých ekologických zátěží jsou obrovské a vyžadují komplexní a důkladný přístup. Odkládání řešení těchto problémů pouze zvyšuje celkové náklady a prodlužuje dobu, po kterou jsou tyto lokality nevyužité a potenciálně škodlivé pro životní prostředí a veřejné zdraví.

Proces sanace těchto kontaminovaných oblastí vyžaduje důkladné zkoumání a mapování kontaminace, následované komplexními technologiemi čištění a rehabilitace půdy a vodních zdrojů. Rovněž je důležité zajistit monitorování a kontrolu kvality životního prostředí i po dokončení sanace, aby bylo zajištěno, že se nebezpečné látky nevrátí a že nové využití těchto oblastí bude bezpečné jak pro obyvatele, tak pro životní prostředí. [35]

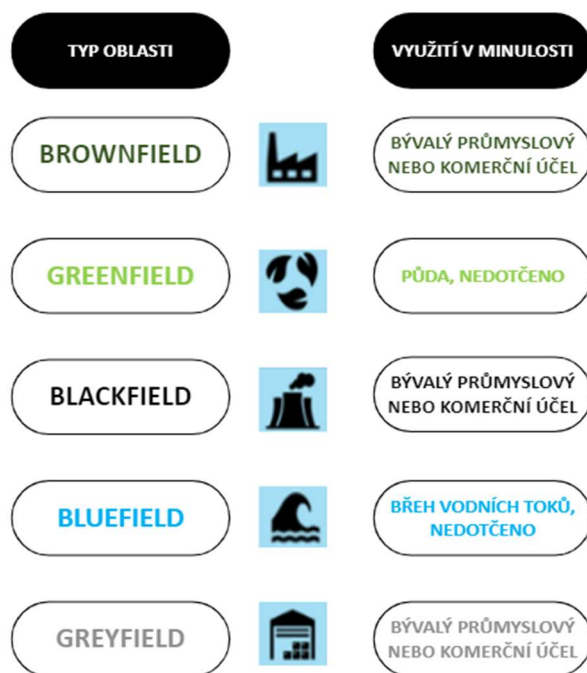
4.5.4 Bluefield

Bluefields jsou oblasti nacházející se na březích řek, oceánů nebo jezer, které jsou vystaveny vysokému riziku záplav a podléhají rozsáhlým ekologickým omezením. Jejich poloha a topografie často přináší četné výzvy spojené s ochranou před povodněmi a odtokem dešťové vody, což může vést k nestabilitě půdy a dalším ekologickým problémům.

Strategie obnovy bluefields by měly zahrnovat komplexní opatření na ochranu proti povodním, včetně stavby protipovodňových hrází, omezení zástavby v záplavových oblastech a zlepšení infrastruktury pro odvodňování. Důležitou součástí by mělo být i posílení ekologické stability prostřednictvím obnovy mokřadů a přírodních břehů, které mohou sloužit jako přírodní ochranné prvky proti povodním a zároveň podporovat biodiverzitu. [38]

4.5.5 Greyfield

V České republice téměř neznámý pojem, šedá pole jsou nedostatečně využívané oblasti, které byly vyvinuty a poté opuštěny. Oproti brownfieldu se na něm nenalézá téměř žádné znečištění. [38]



Obr. č. 12 Porovnání jednotlivých „fields“ dle původu [38] [vlastní]

4.6 Urbanizace X suburbanizace

- **Urbanizace**

„Pod pojmem urbanizace se v sociologii rozumí dva společenské procesy: zvětšování relativního počtu obyvatelstva, které bydlí ve městech, a růst počtu lidí, kteří žijí městským způsobem života, bez ohledu na to, zda bydlí či nebydlí ve městech. V prvním pojetí, ve kterém se tohoto pojmu častěji užívá, se zdůrazňuje změna v územním rozložení obyvatelstva. Je to proces, který se týká prostorově strukturální stránky společnosti. Druhý význam pojmu urbanizace označuje kulturní a sociálně psychologické změny, při kterých obyvatelé přejímají hmotné a nehmotné prvky městské kultury včetně vzorů chování, forem sociální organizace a idejí.“ [39]

Studium urbanizace se zaměřuje na tři hlavní problémy. Prvním se nabízí měření tohoto procesu, které předpokládá jednotnou definici města, avšak dosud neexistuje jednoznačná shoda v této oblasti. Existují různé definice města založené na počtu obyvatel, hustotě osídlení, geografické poloze, právním statusu nebo kombinací těchto faktorů. Dokonce i při použití nejjednoduššího kritéria, počtu obyvatel, se objevují obtíže spojené s určením územních hranic města a stanovením hranice, od které se sídla kategorizují jako města.

Druhým problémem je analýza příčin urbanizace, která se v nedávné době soustředila na zkoumání vztahu mezi urbanizací a industrializací. Zjištění

naznačují, že tento vztah není zcela jednoznačný a jednotvárný. Historické studie ukazují, že faktory ovlivňující urbanizaci, jako jsou zemědělská a průmyslová revoluce, pokrok v obchodu a dopravě, demografická změna a rozvoj zdravotního inženýrství, mají proměnlivý dopad. Každá změna v technologii, energetice, dopravě a dalších faktorech buď podporuje koncentraci obyvatelstva ve městech nebo naopak rozptyluje osídlení.

Třetím problémem je sledování úrovně a tempa urbanizace v různých částech světa a v jednotlivých zemích. To vyžaduje systematickou analýzu a porovnání urbanizačních trendů v mezinárodním kontextu, abychom lépe porozuměli různorodosti a dynamice urbanizačních procesů. Rozvojové země se v dnešní době těší nejrychlejšímu tempu urbanizace.

Urbanizace, ve svém druhém významu, označuje adaptaci městského životního stylu jednotlivci. Takovýto způsob života je charakterizován sociální různorodostí, vzájemnou závislostí, přechodností, racionalitou a anonymitou sociálních vztahů. Nicméně, výzkum ukazuje, že urbanizace nemusí nutně vést k rozkladu primárních skupin, ale spíše k jejich transformaci a přizpůsobení se novým podmínkám. [39]

- **Suburbanizace**

Proces, zahrnující přesun obyvatel, aktivit a funkcí z jádrového města do jeho okolního zázemí, zejména do předměstských oblastí, se nazývá suburbanizace. Tento jev je typický pro rozšiřování městského území a můžeme ho pozorovat jak ve vyspělých zemích, tak v historickém vývoji měst. Termín "suburbanizace" je odvozen z anglického slova "suburb", což znamená předměstí, a latinského "urbs", což znamená město, a předpony "sub", která označuje umístění vedle nebo za městem.

Kromě samotné suburbanizace dochází v obcích blízko větších měst k dalšímu suburbánnímu rozvoji, který zahrnuje procesy a aktivity nezávislé na odlivu lidí, kapitálu, daní nebo funkcí z jádrových měst. Mezi viditelné projevy suburbánního rozvoje patří stavební činnost a posílení ekonomických a společenských funkcí v předměstských oblastech. Suburbanizace je tedy jen jedním z aspektů suburbánního rozvoje, jehož zdrojem jsou jádrová města.

Suburbanizace vytváří nové oblasti zástavby, např. satelitní městečka, nákupní zóny a průmyslové parky. Zástavby se poté dělí na rezidenční a komerční. V českém kontextu můžeme pozorovat různé typy rezidenční suburbanizace, od levných domů na malých pozemcích uvnitř obce až po luxusní vily vzdálené od vesnické zástavby. Komerční suburbanizace se

projevuje zejména v lokalitách poblíž hlavních dopravních tras, kam se postupně přesouvají obchody, logistické areály a výrobní závody.

V České republice se sídla vytvořená suburbanizací na greenfieldech vyskytují jen výjimečně. Tím se vývoj osídlení v naší zemi významně odlišuje od amerických měst, kde většina suburbánních oblastí vznikla nezávisle na existujícím osídlení. Kdežto většina nových komerčních areálů se buduje na původních greenfieldech, které nebyly dříve zastavěny. [40]

5 Bytový fond

V bytovém fondu se vyhledávaly data pro analýzu cen bytových jednotek.

Bytovým fondem se rozumí celkový počet dostupných bytů. Rozvoj bytového fondu představuje klíčový cíl pro politiky státu i místní samosprávy, kteří se snaží udržovat a rozšiřovat dostupnost bydlení pro obyvatele. To zahrnuje péči o existující byty, ale také podporu výstavby nových bytových jednotek, aby se uspokojila poptávka po bydlení v dané oblasti. [41]

Bytový fond je považován za indikátor struktury osídlení určitého území. Sídelní struktura obvykle reflektuje rozložení trvale bydlících obyvatel v dané oblasti a její vývoj v čase může odrážet různou míru atraktivity regionů pro migraci. Analyzovat sídelní strukturu podle reálného počtu obyvatel a zkoumat územní mobilitu obyvatel, rozložení pracovních příležitostí a další faktory, představuje náročnější úkol, ale poskytuje komplexnější obraz.

Na rozdíl od sídelní struktury, která se vyvíjí v závislosti na změnách ve společnosti, ekonomice a demografii, je rozmístění domovního či bytového fondu statickou a pomalu se měnící strukturou. Bytový fond reflektuje historické faktory a akumuluje v sobě důsledky minulých rozhodnutí a událostí. BF je významnou součástí národního bohatství.

Pro vnější pozorovatele poskytuje rozmístění bytového fondu důležité informace o stavu regionu, jako je aktuální ekonomická prosperita, životní úroveň obyvatel, jejich hodnotové preference, kultura a tradice. Je to jakýsi zrcadlový obraz společnosti a jejího vývoje, který umožňuje porozumět jejímu kontextu a dynamice. [42]

Pro analýzu BF se využívá SLBD (Sčítání lidu, bytů a domů), které se provádí 1x za každých 10 let. Poslední sčítání proběhlo roku 2021, údaje zveřejňuje ČSÚ.

Rozmístění bytů velmi úzce souvisí s územním rozložením obyvatelstva. Největšího rozsahu se těší BF v Hl. m. Praze s 13,51 % všech dostupných bytů na našem území. Více jak 500 000 také disponují kraje Středočeský, Moravskoslezský a Jihomoravský. Poslední místo připadá na Karlovarský kraj s 2,78 % všech bytů. [43]

Tabulka 2 Počet bytů podle obydlivosti a podle krajů v ČR [43]

Území	Byty celkem	v tom	
		obydlené	neobydlené
Česká republika	5 340 033	4 480 139	859 894
Hlavní město Praha	721 332	627 705	93 627
Středočeský kraj	681 857	561 642	120 215
Jihočeský kraj	340 663	265 601	75 062
Plzeňský kraj	302 349	247 030	55 319
Karlovarský kraj	148 516	125 299	23 217
Ústecký kraj	402 467	353 285	49 182
Liberecký kraj	227 144	187 627	39 517
Královéhradecký kraj	282 400	228 569	53 831
Pardubický kraj	255 990	209 133	46 857
Kraj Vysočina	246 827	195 098	51 729
Jihomoravský kraj	572 539	490 005	82 534
Olomoucký kraj	309 906	259 885	50 021
Zlínský kraj	274 838	226 219	48 619
Moravskoslezský kraj	573 205	503 041	70 164

5.1 Vlastnická struktura domů

Struktura obydlivých bytových domů podle vlastníka domu dle SLDB 2021 rozlišuje 7 vlastníků:

- fyzickou osobu,
- obec/stát,
- bytové družstvo,
- jinou právnickou osobu,
- spoluvlastnictví vlastníků bytů,
- kombinaci vlastníků,
- vlastník nebyl zjištěn. [43]

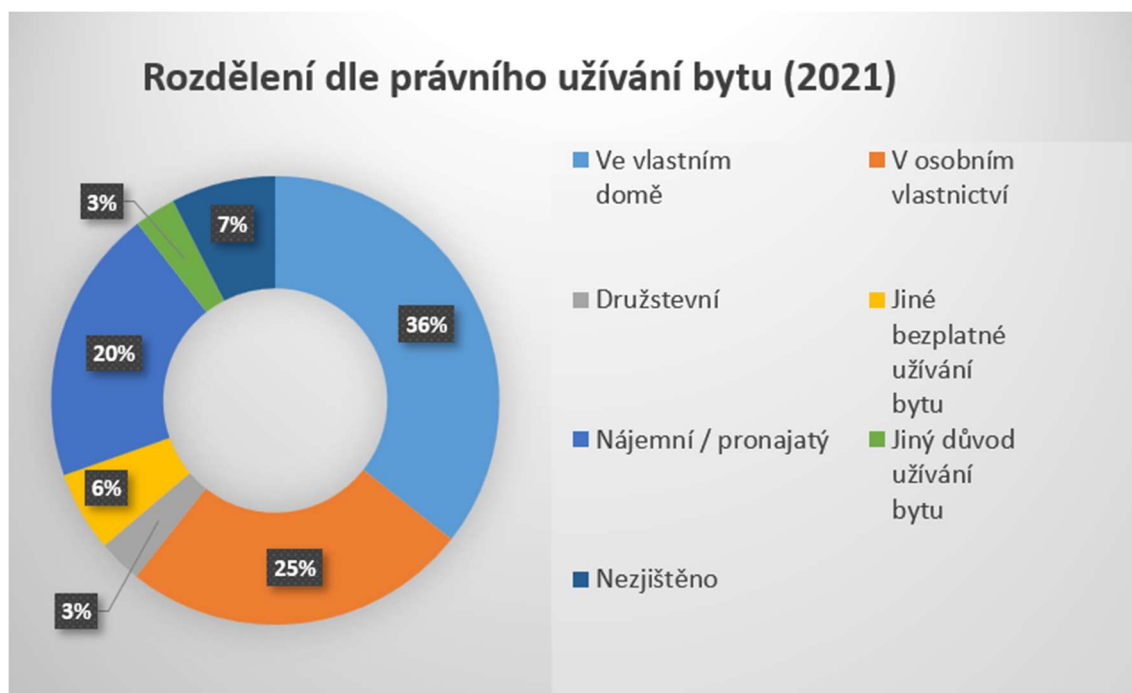
Tabulka 3 Obydlené byty podle vlastníka domu a podle krajů v ČR [43]

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle vlastníka domu						
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právnická osoba	spoluvlastnictví vlastníků bytů	kombinace vlastníků	nezjištěno
Česká republika	4 480 139	2 144 411	221 882	183 432	158 797	1 742 419	18 471	10 727
Hlavní město Praha	627 705	143 916	8 885	49 881	36 263	384 782	3 071	907
Středočeský kraj	561 642	354 172	20 085	11 231	9 787	161 494	2 497	2 376
Jihočeský kraj	265 601	140 741	18 152	10 487	4 781	88 990	1 397	1 053
Plzeňský kraj	247 030	125 333	15 522	1 790	4 874	98 178	903	430
Karlovarský kraj	125 299	44 420	7 594	493	3 155	68 709	753	175
Ústecký kraj	353 285	140 754	17 441	33 573	15 450	144 851	867	349
Liberecký kraj	187 627	93 064	10 441	4 457	7 115	70 443	1 602	505
Královéhradecký kraj	228 569	130 612	10 644	4 648	3 979	77 007	879	800
Pardubický kraj	209 133	119 809	10 652	3 655	2 812	70 343	1 295	567
Kraj Vysočina	195 098	118 773	9 492	4 766	2 449	58 405	594	619
Jihomoravský kraj	490 005	258 447	33 669	6 738	8 521	179 484	2 018	1 128
Olomoucký kraj	259 885	137 699	11 663	6 026	4 644	98 184	1 062	607
Zlínský kraj	226 219	132 246	7 529	1 601	2 761	81 084	450	548
Moravskoslezský kraj	503 041	204 425	40 113	44 086	52 206	160 465	1 083	663

Dle výsledků je patrné, že téměř polovina obydlených bytů patří fyzickým osobám a téměř 40 % náleží do spoluvlastnictví vlastníků. [43]

5.2 Právní důvody užívání bytů

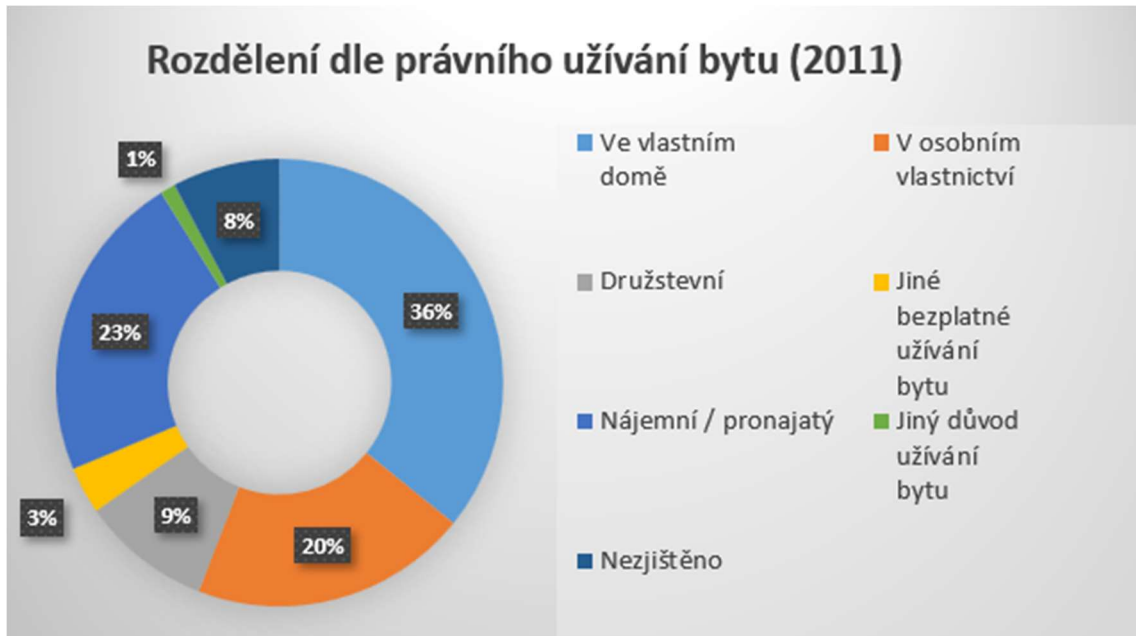
Druhé hlavní dělení, které se rozlišuje, je rozdělení podle právních důvodů užívání jednotlivých bytů. [43]



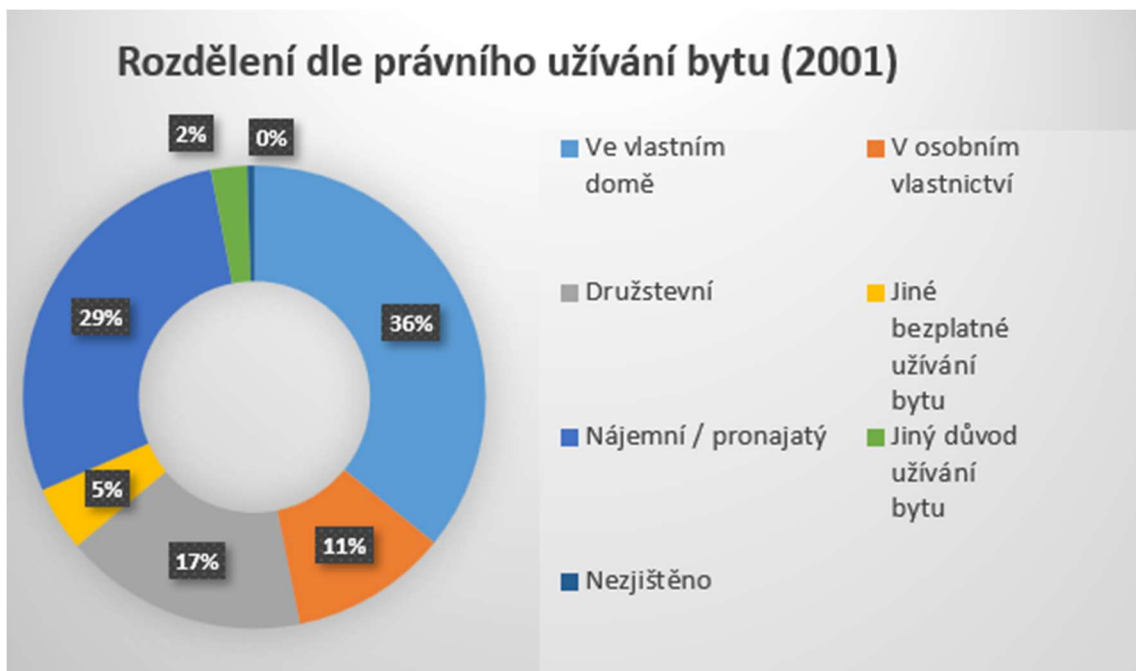
Graf č. 3 Obydlené byty dle právního užívání bytu - 2021 [43] [vlastní]

Mezi obydlenými byty se zjištěným právním důvodem užívání převažovaly ty ve vlastním domě, jež bylo skoro 1,6 milionu a jejich podíl dosáhl 36 %. Dále následovaly byty v osobním vlastnictví, kterých bylo přes 1,1 milionu a které zaujímaly 25 %. Necelých 900 tisíc obydlených, tvořících 20 % celkového „koláče“, bylo nájemních nebo pronajatých. méně obydlených bytů bylo

jiného důvodu užívání: přes 130 tisíc s podílem 3,2 %. U 7 % bytů se nezjistilo právní užívání. Jiné bezplatné užívání bytu, čímž se myslí bezplatné užívání většinou na základě rodinných vazeb či dohody uživatele bytu a vlastníka bytu, představuje 6 %. Po 3 % si shodně rozdělily kategorie družstevní a jiný důvod užívání bytu. [43]



Graf č. 4 Obydlené byty dle právního užívání bytu – 2011 [43] [vlastní]



Graf č. 5 Obydlené byty dle právního užívání bytu - 2001 [43] [vlastní]

Porovnáním hodnot ze sčítání z roku 2011 a 2001 zjistíme, že důvod právní užívání ve vlastním domě zaujímá stejná procenta napříč všemi roky.

Můžeme zaznamenat i postupné zvyšování procentuálního osobního vlastnictví a snižování nájemních a pronajatých bytů. [43]

5.3 Kvantitativní charakteristika

Do kvantitativních charakteristik jsem vybral 4 důležité ukazatele, konkrétně se jedná o průměrnou zalidněnost bytů, počet místností v bytu, obytnou plochu a stáří BF. [43]

- **Průměrná zalidněnost bytů**

Vztah mezi obyvatelstvem a bytovým fondem vyjadřuje ukazatel „průměrná zalidněnost bytů“, neboli obložnost. Jedná se o počet trvale bydlících obyvatel v bytech na jedno trvale obydlené bydlení. Ukazatel je běžně používán v územně plánovací praxi. Jeho hodnota je ovlivněna zejména složením obyvatelstva, např. rozložením věkových skupin, a charakteristikami domácností, čímž je myšlena průměrná velikost domácnosti. Také může být ovlivněna podílem bytů v rámci rodinných domů. [43]

„Z necelých 4,5 milionu obydlených bytů bylo téměř 1,6 milionu takových, v kterém žila jediná osoba, a představovaly podíl 35,7 %. Ve více než 1,3 milionu obydlených bytech pak žily dvě osoby. Obydlených bytů, ve kterých žily tři a čtyři osoby, bylo 700 tisíc a 600 tisíc. Průměrný počet osob bydlících osob v jednom bytě dosáhl hodnoty 2,3.“ [43]

- **Počet místností v bytu**

Podle výsledků SLDB 2021 je téměř 1,2 milionu obydlených bytů vybaveno pouze kuchyňským koutem, což znamená, že nemají samostatnou místnost určenou výhradně pro kuchyni. Kuchyň jako samostatnou místnost má více než 2,9 milionu bytů, což představuje přes 70 % všech obydlených bytů s uváděnými údaji.

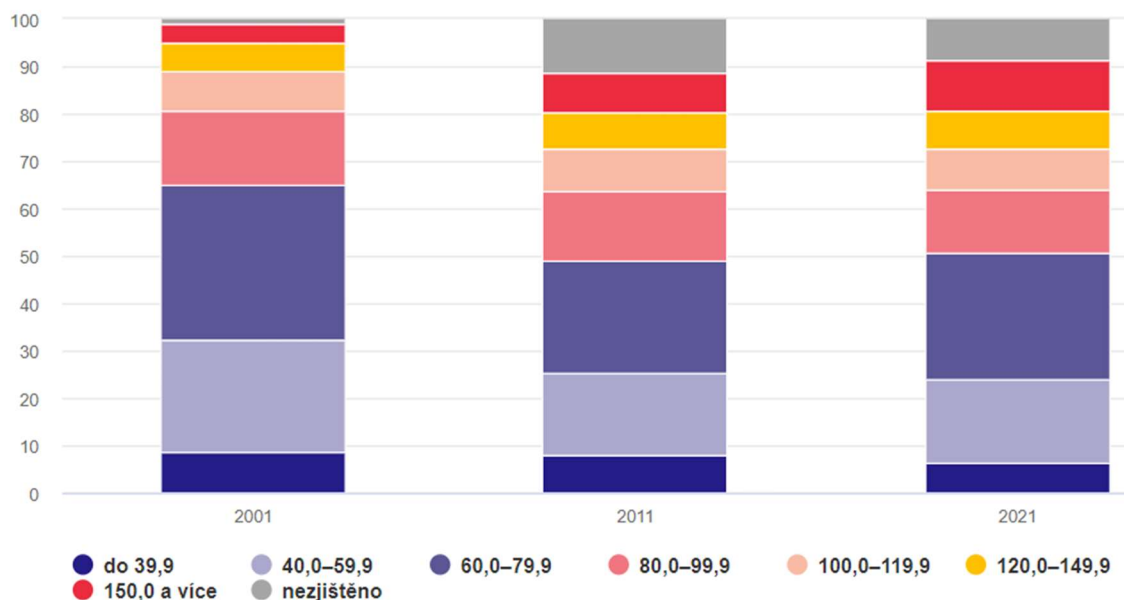
Při započtení kuchyně do celkového počtu obytných místností bytu je zjištěno, že největší část obydlených bytů, a to 1,3 milionu, má čtyři místnosti. Následují byty s pěti a více místnostmi, kterých je 1,2 milionu. Tyto dvě kategorie bytů dohromady představují tři pětiny všech obydlených bytů se zjištěným počtem místností. Méně než 1 milion bytů má tři obytné místnosti.

Průměrný počet obytných místností na jeden byt, včetně kuchyně, dosáhl hodnoty 3,9. Tato data poskytují užitečný pohled na strukturu obytných prostor v České republice a mohou být využita při plánování bytového vývoje a urbanistických strategií. [43]

Tabulka 4 Počet obytných místností v obydlených bytech v ČR - 2021 [43]

ČR a kraje	Obydlené byty celkem	1	2	3	4	5 a více	Nezjištěno
Česká republika	4 480 139	150 054	496 141	990 093	1 299 052	1 208 779	336 020

• Obytná plocha



Graf č. 6 Obydlené byty podle celkové plochy bytu v m² - 2021 [43]

Obytná plocha trvale obydlených bytů je stanovena jako podlahová plocha obytných místností (tj. ty, které mají 4 m² a více) a případně část plochy kuchyně, která dosahuje alespoň 12 m². To umožňuje získat přesnější představu o užitné ploše bytů a jejich distribuci.

Data přisuzují nejvyšší počet obydlených bytů podle celkové plochy bytu do v kategorie 60–79 m², stejně jako při minulých sčítáních. Tato kategorie zahrnovala necelých 1,2 milionu bytů, což představovalo 29,0 % všech obydlených bytů se zjištěnou celkovou plochou. Na druhém místě byly byty s celkovou plochou 40–59 m², které tvořily 19,3 %, a na třetím místě byly byty s celkovou plochou 80–99 m², představující 14,7 %. [43]

• Stáří BF

„Důležitým ukazatelem stavu bytového fondu je jeho stáří, i když prostá korelace stáří a kvality samozřejmě není. Největší podíl nejstarších bytů v trvale obydleném bytovém fondu je v krajích podél severozápadní hranice ČR, které utrpěly odsunem Němců. Ústecký kraj zde dominuje zjevně i v důsledku těžební exploatace a soustředování obyvatel do sídlišť zdejších velkých měst. Mezi kraji však celkově dominuje malý a hornatý Liberecký kraj, kde nebyl důvod

pro panelovou výstavbu v tak masovém rozsahu. Zajímavé je, že se zbytek pohraničí neprojevuje na úrovni krajů podobně – vysvětlením je odlišný charakter jejich vnitrozemských okresů.“ [43]

5.4 Kvalitativní charakteristika

Kvalitativní charakteristiky popisují zejména technickou vybavenost obydlených bytů.

Při posledním sčítání z roku 2021 se shromažďovala následující data bytů, která popisující technickou charakteristiku bytu:

- podle připojení na plyn:
 - o z veřejné sítě
 - o z domovního (lokálního) zásobníku
 - o pouze plynové tlakové lahve
 - o bez plynu
 - o nezjištěno;
- podle připojení na vodovod:
 - o v bytě – pouze z veřejné sítě
 - o v bytě – pouze ze soukromého zdroje
 - o v bytě – z veřejné sítě i soukromého zdroje
 - o mimo byt v domě
 - o bez vodovodu
 - o nezjištěno;
- podle polohy bytu v domě:
 - o suterén a sklep
 - o přízemí
 - o 1. poschodí
 - o 2. poschodí
 - o 3. poschodí
 - o 4. poschodí
 - o 5. poschodí
 - o 6. poschodí
 - o 7. poschodí
 - o 8. a vyšší poschodí
 - o nezjištěno;
- podle materiálu nosných zdí domu:
 - o kámen, cihly, tvárnice
 - o stěnové panely
 - o dřevo
 - o nepálené cihly
 - o ostatní materiály a kombinace

- nezjištěno;
- podle způsobu odvádění odpadních vod z domu:
 - přípoj na kanalizační síť
 - vlastní čistička odpadních vod
 - žumpa nebo jímka
 - bez kanalizace a jímky
 - nezjištěno;
- podle vybavení domu výtahem:
 - s výtahem
 - bez výtahu
 - nezjištěno.

Vybavenost domů přípojkami je závislá na velikosti domů.

Samostatnou kategorií zde tvoří vytápění bytu. Rozlišuje se zde způsob vytápění a hlavní zdroj, který se k vytápění používá. [43]

„Vytápěním v obydlených bytech se zjištěným způsobem vytápění bylo z jedné třetiny (35,2 %) ústřední dálkové vytápění a z jedné třetiny (34,4 %) ústřední vytápění s vlastním zdrojem v bytě. V pětině (19,9 %) obydlených bytů bylo ústřední domovní vytápění a v 8,2 % obydlených bytů vytápění lokálními topidly a kamny. Hlavní zdroj energie k vytápění byl v 37,0 % obydlených bytů se zjištěným hlavním zdrojem energie plyn, v dalších 35,9 % pocházela energie k vytápění z kotelny mimo dům. Elektřina byla hlavním zdrojem vytápění necelé desetiny bytů, stejně tak dřevo a dřevěné pelety.“ [43]

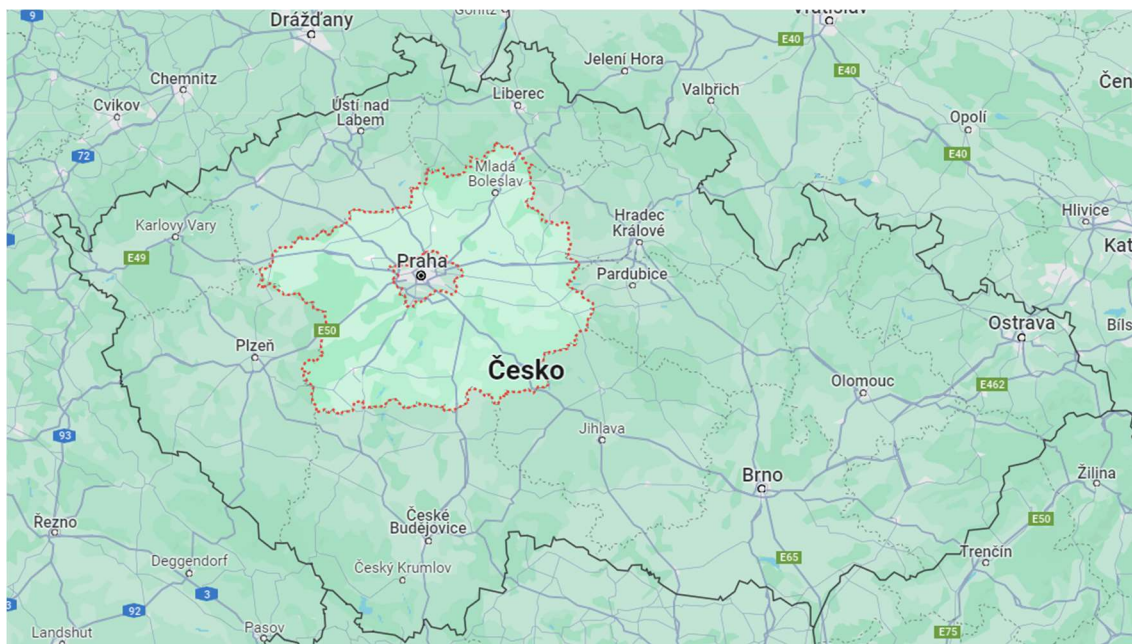
PRAKTICKÁ ČÁST

6 Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech

Práce se zabývá srovnáním cen bytů na základě průzkumu realitního trhu. Analýza se zaměřuje na developerské projekty ve 2 krajích – v Hl. m. Praze a ve Středočeském kraji.

6.1 Popis zkoumaných oblastí

Průzkum poměřuje sousedící kraje, které se vyskytují v Čechách (viz. Obr. č. 16).



Obr. č. 13 Zkoumané lokality – Středočeský kraj obklopující Hl. m. Prahu [44]

- **Hl. m. Praha**

Praha je statutární město. Pro výkon státní správy je rozdělena do 22 správních obvodů a má 57 městských částí. Kombinace druhého největšího kraje podle počtu obyvatel a zároveň nejmenšího kraje podle rozlohy dělá z Prahy nejhustěji osídlený kraj.

Praha představuje důležité dopravní vazby jak pro Středočeský kraj, tak pro celé území České republiky, ať už jde o dojíždku za prací, nákupy, kulturními akcemi nebo zdravotnickými zařízeními. Ulevit automobilové dopravě má pomoci Pražský okruh.

Praha je také důležitým mezinárodním železničním uzlem a mezinárodní Letiště Václava Havla Praha, dříve známé jako Praha-Ruzyně, zajišťuje leteckou dopravu jak pro osobní, tak pro nákladní přepravu.

Jako největší regionální trh práce v České republice metropole nabízí nadprůměrné mzdy a má dlouhodobě nejnižší míru nezaměstnanosti v zemi, pouze 2,8 %.

K prosperitě kraje přispívá cestovní ruch, práce mimopražských obyvatel, lokalizace sídel ekonomických subjektů, zahraničních poboček nadnárodních firem a koncentrace centrálních orgánů veřejného i soukromého sektoru.

Městské části Prahy představují velmi různorodé samosprávné jednotky. Tyto části se odlišují v urbanizaci, hustotě zalidnění, kvalitě technické infrastruktury atd. [45] [46]

- **Středočeský kraj**

Středočeský kraj se nachází ve středních Čechách a zcela obklopuje Prahu. Svou rozlohou (10 929 km²) a počtem obyvatel (necelých 1,5 milionu) se řadí na první příčku. Pro kraj jsou charakteristické obce s počtem obyvatel do 2 000, ve kterých žije 40,1 % obyvatel.

Středočeský kraj disponuje hustou dopravní sítí silnic a železnic, ale využívá se také Labsko-vltavská vodní cesta. Kraj hraje významnou úlohou v průmyslové i zemědělské výrobě. Klíčový průmyslový subjekt, ŠKODA AUTO, a.s. v Mladé Boleslavi, je největším zaměstnavatelem v kraji i v celé České republice. Mnoho lidí dojíždí do práce do hlavního města. Průměrná hrubá měsíční mzda v kraji je kolem 43 992 Kč, což naznačuje relativně vysokou úroveň ekonomické prosperity v porovnání s ostatními regiony v České republice.

Zemědělská výroba v kraji těží z výjimečných přírodních podmínek, což přispívá k rozvinutému zemědělskému sektoru. Středočeský kraj je také domovem několika velkoplošných chráněných území, včetně chráněných krajinných oblastí, které patří mezi nejhodnotnější a nejlépe zachované přírodní rezervace v České republice. [46] [47]

- **Shrnutí**

Nejdůležitější informace jsou shrnuté v Tabulce 5. Rozlohou se jedná o naprosto odlišné okraje, Praha je suverénně nejmenší a Středočeský kraj je největší. Počtem obyvatel oba nejobydenější kraje představují více jak čtvrtinu obyvatel celé ČR. Praha se pyšní nejnižší nezaměstnaností ze všech krajů. Nejvyšší průměrnou hrubou měsíční mzdu dostávají zaměstnanci v Praze, ale i Středočeský kraj se dostal nad hranici průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR: 43 341 Kč.

Tabulka 5 Shrnutí lokalit [vlastní]

Kraj	Rozloha	Počet obyvatel	Nezaměstnanost	Průměrná mzda
Hl. m. Praha	496 km ²	1 384 732	2,80 %	53 347 Kč
Středočeský kraj	10 929 km ²	1 455 940	3,17 %	43 992 Kč

6.2 Popis hodnocených kritérií lokalit

Klíčovou v ceně bytu bude hrát lokalita, avšak existují další faktory, které ji budou ovlivňovat. Databázi tvoří data z internetových stránek příslušných měst, městysů a také ze stránek vybraných DP, kterých bylo vybráno 12 pro každý kraj. Excel obsahuje celkem 600 bytů, které jsou rozděleny stejným dílem pro Prahu a Středočeský kraj.

Do tabulky se tedy zaznamenávaly informace o statutu (město/městys/obec), kde se DP nachází, v případě Prahy se zde psal její městský obvod. Dále se jednalo o počet obyvatel a informace o občanské vybavenosti lokalit. Do občanské vybavenosti byly zařazeny data o základní škole, mateřské škole, zdravotnickém zařízení či lékaři, bankomatu, obchodu, restauraci, úřadu, sportovním zařízení (sportovní hala, hřiště, sportovní areál), zastávce veřejné dopravy a vzdálenosti do centru Prahy/do Prahy.

Příloha č. 1 a 2 obsahují pojem „ANO“ v případě, že je dané příslušenství či vybavení zahrnuté v nabídkové ceně. V opačném případě je v tabulce zaznamenáno „Ne“. Pomlčkou se rozumí nenalezení dané informace.

Některé údaje v DP nebyly k dohledání, proto Příloha č. 3 a 4 tyto údaje označuje pomlčkou (-). Pokud se příslušné vybavení v dané lokalitě vyskytuje, tabulka obsahuje výraz „ANO“, v opačném případě „NE“.

6.3 Databáze bytových jednotek

Bakalářská práce se zabývá segmentem realitního trhu, a to bytovými jednotkami. Údaje, které se vybírali pouze z developerských projektů v daném kraji, se získaly nejen ze stránek realitních kanceláří:

<https://reality.idnes.cz/>, <https://www.sreality.cz/>, <https://novostavby.com/>, <https://developerske-projekty.cz/>, <https://www.remax-czech.cz/>.

Porovnávání DP začalo výběrem lokality, jenž je popsána v kapitole 6.1. Lokality byly charakterizovány opět statutem (Středočeský kraj) či městským obvodem (Praha) a počtem obyvatel. Následovaly informace o podlaží, ve kterém se daná bytová jednotka nachází, o dispozici bytu (1+kk, 2+kk, ...) a plochách. Mezi plochami figuruje plocha užitná, podlahová a celková.

Nabídková cena tvoří další položku v tabulce. Klíčovým údajem pro celou bakalářskou práci je průměrná cena za 1 m². Dále se zjišťovaly informace, zdali byt disponuje parkováním, balkonem, terasou nebo lodžií, předzahrádkou či zahrádkou, výtahem, kolárnou, kočárkárnou, sklepem, skladem a kójí. Napojení na přípojky zahrnují inženýrské sítě: vodovod, plynovod a kanalizaci. Pozornosti se dostalo i vybavení bytové jednotky.

Data byla zaznamenána do Přílohy č.1 a 2. Některé parametry se nepodařilo dohledat, avšak nejdůležitější údaj, průměrná cena za m², obsahují všechny DP.

- **Užitná, podlahová a celková plocha**

V kapitole 2.7 jsme se dozvěděli rozdíl mezi jednotlivými plochami. U většiny DP byly uvedeny jak plocha užitná, tak i podlahová. V některých ovšem nebylo specifikována podlahová plocha, proto v přílohách k práci u některých DP figuruje stejná hodnota u obou ploch. Přičtením plochy balkonů, teras a lodží k podlahové ploše se dostala plocha celková.

Pro výpočet jednotkové ceny za m² se využila užitná plocha, jelikož se vyskytovala u všech inzerovaných DP.

- **Součást a příslušenství bytu**

Cenu ovlivňuje dispozice bytu a také podlaží bytu. Tabulka zahrnuje informace, jestli se sklep, sklad nebo kóje a parkování zahrnují do nabídkové ceny. V případě, že nezahrnují, jsou pod tabulkou uvedeny ceny daného příslušenství, pokud se daly zjistit.

Společné prostory kolárny nebo kočárkárny uváděly DP jen zřídka. Výtahem, jenž je povinnost vybavit každý bytový dům o pěti a více nadzemních podlažích, disponuje většina projektů.

Některé byty disponují i svojí předzahrádkou nebo zahrádkou. Jedná se většinou o byty v 1.NP.

Napojení na přípojky zahrnuje inženýrské sítě: vodovod, plynovod a kanalizaci. Informace o možnosti vytápění či klimatizace bytu bakalářská práce také obsahuje.

- **Vybavení bytové jednotky**

Standartní vybavení zahrnuje zařizovací předměty, což je WC, vana, umyvadlo atd. Tímhle vybavením jsou zařízeny všechny jednotky, v dnešní době je to považované za standart. V téhle práci se vybavením uvažuje nábytek.

6.4 Třídění dat

Sběr dat probíhal od ledna do května roku 2024. V každém kraji bylo vybráno 12 DP, které poskytovaly dostatek potřebných informací pro vypracování téhle práce. V tabulce 6 jsou uvedeny počty použitých bytových jednotek u jednotlivých DP. Vzhledem k rozdílné nabídce množství bytů nebylo možné pro každý projekt sehnat stejný počet bytů, což může mít vliv na průměrné ceny. Praha a Středočeský kraj disponují každý 300 bytovými jednotkami.

Bohužel, pro analýzu cen v téhle práci, na trhu nejsou (a nebudou) k dispozici DP z historického centra Prahy, konkrétně z městské části Praha 1, protože je městskou památkovou rezervací. Byty se zde samozřejmě dají sehnat, ale nespádají do kategorie developerských projektů.

Tabulka 6 Zastoupení bytových jednotek u DP [vlastní]

Hl. m. Praha	Počet byt. jednotek (a % zastoupení)		Středočeský kraj	Počet byt. jednotek (a % zastoupení)	
Panorama Jinonice	49	16,3 %	Nové Boroviny	34	11,3 %
Rezidence Dubeč	23	7,7 %	Verde Slaný	19	6,3 %
Jateční 35	39	13,0 %	Park Nehvizdy	37	12,3 %
Jinonický dvůr	19	6,3 %	Projekt Nový Žižkov	5	1,7 %
Rezidence Blížká	12	4,0 %	Bydlení Úvaly	22	7,3 %
Nad skálou Barrandov	22	7,3 %	Královský statek	20	6,7 %
Rezidence Juliska	4	1,3 %	Strakoschova rezidence	12	4,0 %
Rezidence u Sv. Štěpána	28	9,3 %	Rezidence Dolní Roztoky	41	13,7 %
Modřanský cukrovar 2	15	5,0 %	Na Máchovně – Beroun Hills	17	5,7 %
Rezidence Parková čtvrť	30	10,0 %	Rezidence Engerth	36	12,0 %
Projekt U Hostivařské přehrady	24	8,0 %	Obora Zásmuky	14	4,7 %
Rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín	35	11,7 %	Vaníčková Dvůr	43	14,3 %
CELKEM	300	100 %	CELKEM	300	100 %

Tabulka 6 zahrnuje i procentuální zastoupení bytů u jednotlivých DP v dané lokalitě. Průměrně na každý projekt připadá 25 bytů.

7 Vyhodnocení

Hodnocení bude zahrnovat faktory uvedené v podkapitole 6.3. Hlavní roli hraje průměrná cena bytových jednotky. Dalšími klíčovými faktory byly velikost bytu a lokalita. Zohledněna byla i celková vybavenost nemovitosti, což zahrnovalo přítomnost balkonu, terasy apod. Posouzení občanské vybavenosti dostane prostor v podkapitole 7.1.

Průměrná cena za m² byla vypočtena tak, že se cena bytové jednotky vydělila užžitnou plochou dané bytové jednotky. Tímto způsobem bylo dosaženo hodnoty, která odráží skutečnou cenovou úroveň pro DP v lokalitě.

Tento komplexní přístup umožňuje získat reprezentativní přehled o cenových hladinách na trhu s byty, s ohledem na různé faktory, které ovlivňují konečnou hodnotu nemovitosti.

7.1 Vyhodnocení lokalit

Jak již bylo zmíněno, lokalita je ze všech faktorů největší měrou promítnuta v ceně nemovitosti. V Praze se dají ceny očekávat mnohem vyšší než ve Středočeském kraji.

Pro pražské projekty je lokalita uvažována jako celý městský obvod, pro projekty ve Středočeském kraji pak jako město (př. městys či obec), ve kterém je situován. Nejmenší lokalitu představuje městys Karlštejn, pojmenovaný dle stejnojmenného státního hradu, který leží v jeho katastru. I přes malý počet obyvatel (815) se zde předpokládá velmi dobrá občanská vybavenost, vzhledem k jeho turisticky atraktivní památce.

Tabulka 7 Občanská vybavenost v Hl. m. Praze – 1.část [vlastní]

Hl. m. Praha	ZŠ	MŠ	Vodovod	Plynovod	Kanalizace	Zdravotnické zařízení
Panorama Jinonice	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Dubeč	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Jateční 35	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Jinonický dvůr	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Blížká	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Nad skálou Barrandov	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Juliska	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO

Rezidence u Sv. Štěpána	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Modřanský cukrovar 2	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Parková čtvrť	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Projekt U Hostivařské přehrady	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO

Tabulka 8 Občanská vybavenost v Hl. m. Praze – 2.část [vlastní]

Hl. m. Praha	Bankomat	Obchod	Restaurace	Úřad	Sport. zařízení	Zastávka dopravy
Panorama Jinonice	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Dubeč	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Jateční 35	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Jinonický dvůr	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Blízká	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Nad skálou Barrandov	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Juliska	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence u Sv. Štěpána	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Modřanský cukrovar 2	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Parková čtvrť	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Projekt U Hostivařské přehrady	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO

Tabulka 9 Občanská vybavenost Ve Středočeském kraji – 1.část [vlastní]

Středočeský kraj	ZŠ	MŠ	Vodovod	Plynovod	Kanalizace	Zdravotnické zařízení
Nové Boroviny	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Verde Slaný	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Park Nehvizdy	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Projekt Nový Žižkov	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Bydlení Úvaly	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Královský statek	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Strakoschova rezidence	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Dolní Roztoky	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Na Máchovně – Beroun Hills	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Engerth	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Obora Zásmyky	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Vaničkova Dvůr	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO

Tabulka 10 Občanská vybavenost Ve Středočeském kraji – 2. část [vlastní]

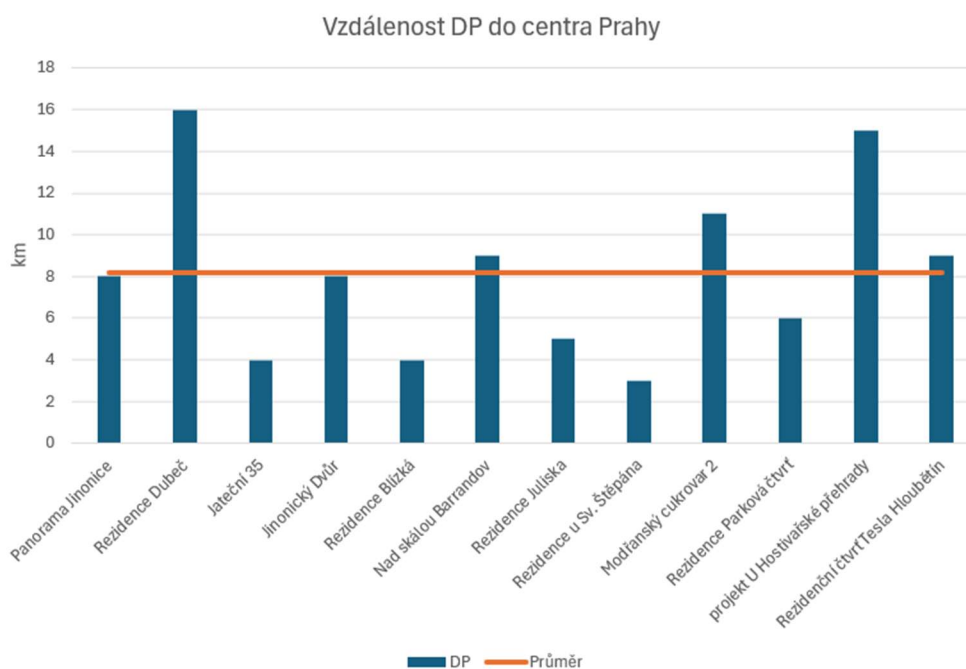
Středočeský kraj	Bankomat	Obchod	Restaurace	Úřad	Sport. zařízení	Zastávka dopravy
Nové Boroviny	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Verde Slaný	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Park Nehvizdy	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Projekt Nový Žižkov	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Bydlení Úvaly	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Královský statek	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Strakoschova rezidence	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO

Rezidence Dolní Rožtoky	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Na Máchovně – Beroun Hills	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Rezidence Engerth	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Obora Zásmuky	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO
Vaníčkova Dvůr	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO	100% ANO

Z výše uvedených tabulek vyplývá dokonalá vybavenost lokalit u všech DP. Faktem je to, že se veškeré DP nachází mimo malé obce, jejichž vybavenost by mohla být výrazně nižší než u lokalit vybraných. Druhým faktem se jeví skutečnost, že developři se snaží umisťovat své projekty do oblastí s dobrou občanskou vybaveností, aby přitáhli více kupujících. Zájemce o koupi bytových jednotek totiž zajímá, jaké služby a vybavení by jejich potenciální nové bydlení ve svém okolí nabízelo.

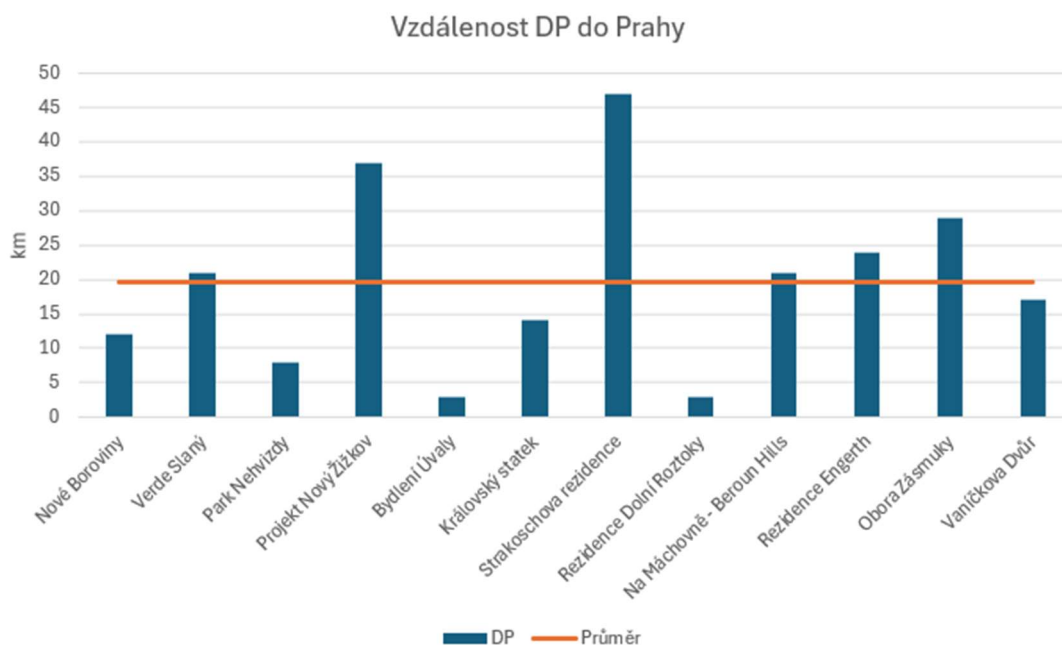
Z posouzení vlivu občanské vybavenosti na cenu se tedy relevantní srovnání nedostane, protože všechna data vyšla stejně.

Analýzovat se může vzdálenost DP od centra Prahy, v případě pražských projektů, a vzdálenost DP do Prahy pro Středočeský kraj. V prvním případě se za úplné centrum Prahy bere Staroměstské náměstí v srdci historického centra Prahy 1. Vzdálenost do Prahy se uvažuje od daného DP k hranicím Hl. m. Prahy.



Graf č. 7 Praha – vzdálenost jednotlivých DP do centra Prahy [vlastní]

Uvedený graf ukazuje, že nejdelší vzdálenost do centra se ujede z Rezidence Dubeč (16 km), naopak nejkratší délku trasy má projekt Rezidence u Sv. Štěpána (3 km). Průměrná vzdálenost, znázorněna v grafu, představuje hodnotu lehce nad 8 km.



Graf č. 8 Středočeský kraj – vzdálenost jednotlivých DP do Prahy [vlastní]

V grafu č. 8 se pohybují vzdálenosti v rozmezí 2-47 km a průměr se pohybuje těsně pod 20 km.

7.2 Vyhodnocení bytových jednotek

Vyhodnocení bytových jednotek proběhne v několika krocích. Nejprve se zjistí průměrné ceny v jednotlivých DP, následně se analyzuje vliv vzdáleností na cenu, poté vliv příslušenství a vybavení na průměrnou cenu v obou krajích, a nakonec se průměrné ceny porovnají s daty společnosti Deloitte.

- **Cenová analýza bytových jednotek v analyzovaných DP**

Následující tabulka popisuje průměrné ceny bytových jednotek za 1 m² užitné plochy v každém vybraném projektu.

Tabulka 11 Průměrné ceny za m² v jednotlivých DP [vlastní]

Hl. m. Praha	Průměrná cena za 1 m ² [Kč]	Středočeský kraj	Průměrná cena za 1 m ² [Kč]
Panorama Jinonice	166 796	Nové Boroviny	98 055
Rezidence Dubeč	151 012	Verde Slaný	115 897
Jateční 35	182 751	Park Nehvizdy	106 986
Jinonický dvůr	142 001	Projekt Nový Žižkov	98 192
Rezidence Blížká	190 107	Bydlení Úvaly	134 084
Nad skálou Barrandov	149 862	Královský statek	86 075
Rezidence Juliska	207 638	Strakoschova rezidence	119 350
Rezidence u Sv. Štěpána	250 803	Rezidence Dolní Rožtoky	174 770
Modřanský cukrovar 2	156 428	Na Máčovně – Beroun Hills	100 309
Rezidence Parková čtvrť	165 370	Rezidence Engerth	104 143
Projekt U Hostivařské přehrady	158 843	Obora Zásmyky	82 532
Rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín	155 163	Vaníčková Dvůr	113 937

Letmým srovnáním vychází ceny v Praze vyšší. Svými cenami výrazně převyšuje všechny ostatní DP Rezidence u Sv. Štěpána na Praze 2. Největší vliv zde hraje jeho lokalita, protože se nachází nejbližší historickému centru Prahy. Nejnižší ceny v Praze najdeme u projektu Jinonický dvůr s průměrnou cenou 142 001 Kč/m². Ve druhém kraji zásadním způsobem táhne cenu nahoru Rezidence Dolní Rožtoky, jenž se celkově řadí na 5. příčku dle nejdražšího m² užitné plochy.

- **Závislost průměrných cen za m² na vzdálenosti**

K analýze vlivu vzdálenosti od Prahy (nebo jejího centra) a průměrné ceně napomůže tabulka 12 a 13.

Tabulka 12 Praha – vliv vzdálenosti DP do centra na průměrnou cenu za m² [vlastní]

Hl. m. Praha	Průměrná cena za 1 m ² [Kč]	Vzdálenost do centra Prahy [km]	Pořadí dle ceny (od nejvyšší)	Pořadí dle vzdálenosti (od nejkratší)
Panorama Jinonice	166 796	8	5.	6.-7.
Rezidence Dubeč	151 012	16	10.	12.
Jateční 35	182 751	4	4.	2.-3.
Jinonický dvůr	142 001	8	12.	6.-7.
Rezidence Blízká	190 107	4	3.	2.-3.
Nad skálou Barrandov	149 862	9	11.	8.-9.
Rezidence Juliska	207 638	5	2.	4.
Rezidence u Sv. Štěpána	250 803	3	1.	1.
Modřanský cukrovar 2	156 428	11	8.	10.
Rezidence Parková čtvrť	165 370	6	6.	5.
Projekt U Hostivařské přehrady	158 843	15	7.	11.
Rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín	155 163	9	9.	8.-9.

V tabulce je každému DP pořadí podle velikosti ceny a podle vzdálenosti. Data ukazují, že pořadí u jednotlivých projektů jsou dle ceny i vzdálenosti velmi podobná a výrazněji se liší jen u Jinonického dvora a Projektu U Hostivařské přehrady. Lze tedy konstatovat, že čím blíže centru Prahy se developerský projekt nachází, tím vyšší cena se za m² bytové jednotky požaduje.

Tabulka 13 Středočeský kraj – vliv vzdálenosti DP do Prahy na průměrnou cenu za m² [vlastní]

Středočeský kraj	Průměrná cena za 1 m ² [Kč]	Vzdálenost do Prahy [km]	Pořadí dle ceny (od nejvyšší)	Pořadí dle vzdálenosti (od nejkratší)
Nové Boroviny	98 055	12	10.	4.
Verde Slaný	115 897	21	4.	7.-8.
Park Nehvizdy	106 986	8	6.	3.
Projekt Nový Žižkov	98 192	37	9.	11.
Bydlení Úvaly	134 084	3	2.	1.-2.
Královský statek	86 075	14	11.	5.
Strakoschova rezidence	119 350	47	3.	12.
Rezidence Dolní Rostoky	174 770	3	1.	1.-2.

Na Máchovně – Beroun Hills	100 309	21	8.	7.-8.
Rezidence Engerth	104 143	24	7.	9.
Obora Zásmyky	82 532	29	12.	10.
Vaníčkova Dvůr	113 937	17	5.	6.

Ve Středočeském kraji se v rámci jednotlivých projektů pořadí od sebe diferencují více, konkrétně 5 projektů (uvažuje se odlišení pořadí u vzdálenosti o +- 2 příčky oproti pořadí dle ceny). Rezidence Dolní Rožtoky a Bydlení Úvaly se nachází jen pár kilometrů od Prahy, což reflektuje i jejich cena, podle které zaujímají 1. a 2. místo. Ale například Strakoschovu rezidenci dělí od Prahy nejvyšší počet kilometrů, přičemž je dle průměrné ceny za m² na bronzové příčce. Vliv zde může hrát její lokalita v Kutné Hoře. Kutná Hora se pyšní městskou památkovou rezervací, která se zapsala do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Celkově se dá říci, že blízká vzdálenost metropole zvyšuje ceny, ale není to pravidlem.

- **Závislost průměrné ceny na příslušenství a vybavení bytových jednotek**

Vybavenost v lokalitě již byla popsána, následuje vybavenost bytových jednotek a příslušenství. Následující tabulka procentuálně shrnuje, jak velká část bytových jednotek daný cenový faktor obsahuje již v ceně nemovitosti. Doplní ji průměrná cena za všechny DP v dané lokalitě.

Tabulka 14 Průměrná cena za m² v závislosti na vybavenost bytových jednotek dle krajů [vlastní]

	Hl. m. Praha	Středočeský kraj
ANO		
Parkování	9,0 %	42,3 %
Balkon/terasa/lodžie	70,3 %	86,0 %
Zahrádka/předzahrádka	11,0 %	22,7 %
Sklep/sklad/kóje	7,3 %	50,0 %
Kolárna/kočárkárna	11,3 %	4,7 %
Výtah	83,0 %	89,3 %
Vybavení bytu	0,0 %	0,0 %
Průměrná cena za 1 m²	171 511 Kč	115 879 Kč

Tabulka nabízí zajímavé srovnání vybavenosti bytů v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji. Z hlediska parkování mají byty ve Středočeském kraji výraznou výhodu, protože až 42,3 % z nich disponuje parkovacím místem zahrnutým v ceně bytu, zatímco v Praze je to pouhých 9,0 %. Tato skutečnost může hrát významnou roli pro ty, kteří vlastní automobil a pravidelně ho využívají.

Pokud jde o balkon, terasu či lodžii, i zde vykazuje Středočeský kraj mírně lepší statistiky s 86,0 % bytů vybavených tímto prvkem oproti 70,3 % v Praze. Tento rozdíl však není tak dramatický jako u parkování, což naznačuje, že i v Praze je poměrně vysoká pravděpodobnost, že byt bude mít nějaký venkovní prostor.

Zahrádky či předzahrádky jsou v obou regionech spíše vzácností, avšak opět je zde výhoda na straně Středočeského kraje. Tento faktor může více ovlivňovat zájemce o bydlení v přírodnějším prostředí.

U skladovacích prostor, jako jsou sklepy či kóje, je rozdíl mezi regiony markantní. Ve Středočeském kraji je má k dispozici polovina bytů, zatímco v Praze pouhých 7,3 %. Tento aspekt může být rozhodující pro lidi, kteří potřebují více úložného prostoru pro své věci.

Kolárny a kočárkárny jsou součástí projektů velmi sporadicky. Výskyt výtahů v bytových domech je v obou regionech velmi podobný, přičemž v Praze je vybaveno výtahem 83,0 % bytů a ve Středočeském kraji 89,3 %. Toto malé rozdílné procento ukazuje, že moderní bytové domy jsou vybaveny výtahy v obou oblastech téměř stejnou měrou. Faktem je i to, že většina DP jsou vysokopodlažní objekty, které výtah dle předpisů musí mít.

V tabulce je také zahrnut faktor vybavení bytu, který v obou regionech vykazuje nulové hodnoty. To znamená, že žádný z bytů, ať už v Praze nebo ve Středočeském kraji, není nabízen s nábytkem v ceně nemovitosti. Tento údaj naznačuje, že kupující musí počítat s dodatečnými investicemi do zařízení interiéru. Absence vybavených bytů může být výhodná pro ty, kteří si chtějí prostor zařídit podle vlastních představ, ale zároveň to znamená vyšší počáteční náklady na nastěhování.

Všechny výše popsané aspekty ovlivnily průměrnou cenu za metr čtvereční. V Praze vyšla cena 171 511 Kč za m², ve Středočeském kraji 115 879 Kč/ m² užitné plochy.

- **Porovnání průměrných cen za m² s daty od Deloitte**

Na závěr ještě zbývá porovnání cen. Data byla použita od společnosti Deloitte vzhledem k větší aktuálnosti oproti ČSÚ.

Tabulka 15 Porovnání průměrných cen za m² v bakalářské práci s daty od Deloitte [48] [vlastní]

	Hl. m. Praha	Středočeský kraj
Průměrná cena za 1 m ² – bakalářská práce	171 511 Kč	115 879 Kč
Průměrná cena za 1 m ² – Deloitte	121 700 Kč	79 300 Kč

Data od Deloitte ve výše uvedené tabulce zahrnují pouze skutečné prodeje bytů, jenž byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. [48] Srovnání průměrných cen za metr čtvereční bytové plochy mezi různými regiony a podle různých zdrojů poskytuje zajímavý pohled na dynamiku trhu s nemovitostmi v České republice. Podle analýzy DP v této práci se průměrná cena za 1 m² v Praze pohybuje o cca 50 000 Kč výše než poskytuje společnost Deloitte, ve Středočeském kraji tento rozdíl dělá necelých 37 000 Kč, i zde opět jsou hodnoty Deloitte nižší.

Rozdíly mezi těmito údaji, primárně v Praze, mohou být způsobeny několika faktory. Za prvé, aktuální developerské projekty mohou zahrnovat vyšší ceny z důvodu teprve probíhající výstavby bytových domů. Nové projekty také často nabízejí vyšší standardy bydlení.

Za druhé, údaje od Deloitte mohou zahrnovat širší spektrum bytů, které byly postaveny i v okrajovějších částech Prahy dále od centra, což může snižovat průměrnou cenu.

Dalším důvodem rozdílu může být metoda sběru dat. Developerské projekty obvykle prezentují nabídkové ceny, které mohou být vyšší než ceny, za které se byty skutečně prodají. Naopak Deloitte ukazuje přístup k širšímu souboru dat pouze z reálných transakcí, což poskytuje přesnější obrázek o skutečných tržních cenách.

Rovněž geografické a demografické rozdíly mezi Prahou a Středočeským krajem mohou ovlivňovat ceny. Praha, jako hlavní město, nabízí více pracovních příležitostí, lepší infrastrukturu a širší kulturní a společenské možnosti, což zvyšuje poptávku po bydlení a následně i ceny nemovitostí. Na druhé straně, Středočeský kraj nabízí klidnější prostředí a může být preferovaným místem pro rodiny hledající větší bydlení za nižší ceny, přičemž stále zůstává v relativní blízkosti Prahy.

Posledním velmi důležitým faktorem je typ objektu. Deloitte zahrnuje prodeje kromě developerských projektů také prodej bytových jednotek ve stávajících bytových domech a bytových domech po rekonstrukci, což výsledné průměrné ceny snižuje. Konečné průměrné ceny za m² v této práci vychází pouze z developerských projektů, tzn. že veškeré bytové jednotky jsou zcela nové.

Hl. m. Praha naprosto dominuje žebříčku s průměrnou cenou m², protože celý tento kraj je jedno velké město. Ostatní kraje v ČR jsou kromě měst tvořeny i menšími územními samosprávnými celky (městyse a obce). Ceny v méně zalidněných lokalitách tak výrazně snižují ceny v jednotlivých krajích.

- **Shrnutí**

Jak již bylo zmíněno, lokalita je klíčovým faktorem, který se nejvíce promítá do ceny nemovitostí. V Praze jsou ceny mnohem vyšší než ve Středočeském kraji, což je patrné i z developerských projektů, kde průměrná cena za 1 m² v Praze činí 171 511 Kč oproti 115 879 Kč ve Středočeském kraji. Tento rozdíl se nedá hledat v občanské vybavenosti, neboť Praha i Středočeský kraj jsou standardně ve 100 % pokryty ve všech sledovaných projektech. Ukazuje to, že developeři umisťují své projekty do dobře vybavených oblastí, aby přilákali kupující. Potřebná infrastruktura a služby zvyšuje atraktivitu těchto lokalit.

Vliv na cenu pražských bytů má vzdálenost od centra Prahy. Čím blíže centru, tím nastavují developeři cenu vyšší. Ve Středočeském kraji se získávala nejbližší vzdálenost k okraji Prahy. Zde se pravidlo „kratší vzdálenost = vyšší cena“ vyskytovalo u méně DP. Velkou roli zde sehrála i atraktivita lokality u daného projektu.

Srovnání cen a vybavenosti bytových jednotek mezi Prahou a Středočeským krajem odhaluje výrazné rozdíly v příslušenství, vybavení a cenách nemovitostí. Byty ve Středočeském kraji jsou obecně vybavenější. Při porovnání s průměrem, který je v metropoli dle Deloitte 121 700 Kč za m², ceny v Praze dle bakalářské práce vysoce převyšují tuto hodnotu. Rozdíly mohou být způsobeny tím, že developerské projekty často uvádějí nabídkové ceny nových, moderních bytů, zatímco údaje Deloitte reflektují skutečné prodejní ceny bytů. Praha, jako hlavní město s vyššími životními náklady a většími příležitostmi, logicky vykazuje vyšší ceny nemovitostí, zatímco Středočeský kraj nabízí cenově dostupnější alternativy s dobrou vybaveností bytových jednotek a relativní blízkostí k metropoli. Středočeský kraj vykazuje průměrnou cenu 115 879 Kč/m² dle analýzy v této práci, Deloitte středočeský průměr prezentoval cenou 79 300 Kč/m².

8 Závěr

Bakalářská práce je rozdělena do dvou hlavních částí, teoretické a praktické. Teoretická část poskytuje komplexní přehled o základních pojmech týkajících se nemovitých věcí, jejich technologického provádění, a cenotvorby. V práci se zkoumají se vlivy na cenu bytových jednotek developerských projektů, proto se nahlídlo i do témata developmentu a bytového fondu. Cílem je analyzovat ceny developerských projekty ve 2 českých krajích a srovnání s daty od společnosti Deloitte.

Praktická část zahrnuje detailní analýzu cen bytových jednotek, která se provedla na základě rozsáhlých databází, obsahujících údaje o 24 developerských projektech s celkem 600 bytovými jednotkami (každá lokalita zahrnovala 12 projektů a 300 bytových jednotek). V úvodu praktické části jsou popsány charakteristiky jednotlivých lokalit, včetně jejich rozlohy, počtu obyvatel, míry nezaměstnanosti a průměrné měsíční hrubé mzdy. Následující část se zaměřuje na metodiku sběru dat a vysvětlení kritérií, která byla při analýze použita. Bytové jednotky byly rozděleny podle developerských projektů, jejichž průměrné ceny byly určeny podle nabídkové ceny a velikosti bytových jednotek. Následně se analyzovala závislost vzdálenosti pražských projektů od centra a středočeských projektů od Prahy s jejich průměrnými cenami. Průměrné ceny posléze byly přepočítány na jednotkovou cenu za metr čtvereční užité plochy, čímž vznikla průměrná cena bytové jednotky pro oba kraje. Hl. m. Praha ukazovala cenu 171 511 Kč/m² a Středočeský kraj 115 879 Kč/m². U těchto 2 průměrných cen se zkoumala závislost na vybavenosti bytových jednotek. Nakonec se vzaly nejaktuálnější informace od společnosti Deloitte a porovnávala se jejich průměrná cena v Praze (121 700 Kč/m²) a ve Středočeském kraji (79 300 Kč/m²) s cenami vypočtenými v téhle práci, čímž byl splněn cíl bakalářské práce.

V závěrečném hodnocení lze konstatovat, že pražské ceny se výrazně odlišují Středočeského. Vzhledem k vyspělosti státu poskytuje i nejmenší lokalita plnohodnotnou občanskou vybavenost. Developerské projekty se vyznačovaly použitými kvalitními materiály, avšak nákup vybavení jednotek zcela ponechaly na budoucí majitele.

Tento přístup umožnil komplexní porovnání a analýzu nabídkových tržních cen bytových jednotek, poskytující cenné poznatky pro budoucí vývoj na trhu s nemovitostmi.

Výběr tématu bakalářské práce považuji za velmi užitečný. Poskytl mi příležitost se ponořit do hloubky trhu s nemovitostmi, uvědomit si faktory mající vliv na cenu. Zjistil jsem důvody, proč si lidé často volí bydlení v okolí

Prahy než přímo v ní. A v neposlední řadě jsem získal přehled v segmentu, který mohu zúročit při případné budoucí koupi bytové jednotky.

9 Seznam použité literatury

- [1] Lewik. Nemovité a movité věci – definice [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.lewik.org/term/20500/nemovite-a-movite-veci-definice-obcansky-zakonik-498/>
- [2] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění
- [3] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/143060191/33025521_m.pdf/bc3d6fc7-18c2-447f-9c1e-764b972de6fb?version=1.1
- [4] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, 2015. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO. ISBN 978-80-86590-14-1.
- [5] JERKMAN.AS. Vysvětlení pojmu [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx>
- [6] HAVIC. Dispozice bytů: rozdíly [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/dispozice-bytu-rozdily>
- [7] BRADÁČ, Albert, 2009. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [8] Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
- [9] HAVIC. Terasa, balkón, lodžie [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/terasa-balkon-lodzie>
- [10] BLAŽEK, Jiří a David UHLÍŘ, 2002. *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, klasifikace*. Praha: Karolinum. ISBN 80-246-0384-5.
- [11] HAVIC. Definice ploch: užitná, podlahová, obytná, užitková [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- [12] MIKRAT. Technologie staveb a jejich typy [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.mikrat.cz/technologie-staveb-a-jejich-typy.php>
- [13] IS MUNI. Cena [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://is.muni.cz/el/econ/jaro2006/PHMARI/um/Cena_K11.pdf
- [14] KOTLER, Philip and Gary ARMSTRONG. c2004. *Marketing*. Praha: Grada. ISBN 80-247-0513-3.
- [15] SVĚTLÍK, Jaroslav. 1994. *Marketing: Cesta k trhu*. 2. vyd. Zlín: EKKA.
- [16] PAVLAT – ZNALEC. Druhy cen ve stavební praxi [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.pavlat-znalec.cz/nektere-vybrane-problemy-ze-stavebniho-provozu/108-druhy-cen-ve-stavebni-praxi>

- [17] BRADÁČ, A. a P. POLÁK. *Úřední oceňování majetku 2021*. Úřední oceňování majetku 2021. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 2021. s. 1-338. ISBN 978-80-7623-051-4.
- [18] Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění
- [19] ZAZVONIL, Zbyněk, 1996. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. ISBN 80-902109-0-2.
- [20] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Lucie KREMLOVÁ and Iveta STŘELCOVÁ. 2008. *Kalkulace a nabídky 2*. V Praze: České vysoké učení technické. ISBN 978-80-01-04091-1.
- [21] KRÁL, Bohumil. 2006. *Manažerské účetnictví. 2., rozš. vyd.* Praha: Management Press. ISBN isbn978-80-7261-141-6.
- [22] Stavební Klub. Základy kalkulace jednotkových cen stavebních prací [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/onccsp2/onb/33/zaklady-kalkulace-jednotkovychcen-stavebnich-praci-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EisOI9ZcVWlyUiSrgnE-yXS8FpvRiREMaw/?uid=1zRjvZFO7F9ooF0z--_gyVQ&e=14MNQcV4biWziOKFR6fWqC6iijoEQ4CvQ
- [23] Marková, L. (2006) *Ceny ve stavebnictví: průvodce studiem předmětu BV03*. CERM, Brno.
- [24] *Ekonomie-ucetnictvi. Ceny a cenová politika – maturitní otázka z ekonomie* [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://ekonomie-ucetnictvi.cz/ceny-a-cenova-politika-maturitni-otazka-z-ekonomie/>
- [25] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v aktuálním znění
- [26] Lion Property Group. What Does a Property Developer Do? [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://lionproperty.group/what-does-a-property-developer-do/>
- [27] Banky. Komerční nemovitosti [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/komercni-nemovitosti/?ref=copy>
- [28] Artem Saykin. Prodej a pronájem komerčních nemovitostí: Co byste měli vědět [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://artem-saykin.cz/financovani-nemovitosti/prodej-a-pronajem-komercni-nemovitosti-co-byste-meli-vedet/>
- [29] ARTN Group. [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ_5_Rezidencni-trh-1.pdf

- [30] Magazín Portu. Česko má druhé nejméně dostupné bydlení v Evropě [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://magazin.portu.cz/cesko-ma-druhe-nejmene-dostupne-bydleni-v-evrope/>
- [31] Deloitte. Rent Index [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.deloitte.cz/report/residential/rent-index/?lng=cs>
- [32] E15. Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/faze-developmentu-rezidencniho-projektu-z-pravniho-hlediska-979318>
- [33] Home Portal. Co je to developerské projekt a jaké jsou jeho fáze? [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.homeportal.cz/cs/co-je-to-developerske-projekt-a-jake-jsou-jeho-faze/>
- [34] Brownfieldy. O brownfieldech [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/o-brownfieldech/>
- [35] Ekopolitika. Revitalizace brownfields v ČR [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>
- [36] Brownfieldy. NPO Brownfieldy [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/financni-podpora/npo-brownfieldy/>
- [37] Nahlížení do katastru nemovitostí.[online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [38] Port Economics, Management and Policy. Greenfields, Brownfields, and Related Terms [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://porteeconomicsmanagement.org/pemp/contents/part2/ports-circular-economy/greenfields-brownfields-and-related-terms/>
- [39] Sociologická encyklopedie. Urbanizace (MSgS) [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: [https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Urbanizace_\(MSgS\)](https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Urbanizace_(MSgS))
- [40] Suburbanizace. Teorie suburbanizace [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://www.suburbanizace.cz/01_teorie_suburbanizace.htm
- [41] Banky. Bytový fond [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/bytovy-fond/?ref=copy>
- [42] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20563493/137005a7.pdf/8a3fc124-a4ef-4391-ae58-2e192f9c2cb5?version=1.0>
- [43] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=33655>

[44] GOOGLE. Google Maps [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps>

[45] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Kraj [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj>

[46] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Statistický bulletin Středočeský kraj 1. až 4. čtvrtletí 2023 [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticky-bulletin-stredocesky-kraj-1-az-4-ctvrtleti-2023>

[47] Kraj Středočeský. Informace o kraji [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://kr-stredocesky.cz/web/urad/informace-o-kraji/>

[48] Deloitte. CZE Real Index [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

10 Seznam použitých zkratek a symbolů

NSRB	Národní strategie regenerace brownfieldů
NDB	Národní databáze brownfieldů
BF	Bytový fond
ČSÚ	Český statistický úřad
SLBD	Sčítání lidu, bytů a domů
ČR	Česká republika
ZŠ	Základní škola
MŠ	Mateřská školka
DP	Developerský projekt
např.	například
popř.	popřípadě
č.	číslo
m ²	metr čtvereční
km ²	kilometr čtvereční
ha	hektar
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
př.	případně
tzv.	takzvaný, takzvaně
mil.	milion
Sb.	Sbírka
Kč	korun českých
PN	přímé náklady
RV	režie výrobní
RS	režie správní
Z	zisk
RI	riziko
a.s.	akciová společnost
%	procento

11 Seznam obrázků

Obr. č. 1 Podlahová plocha [11]	13
Obr. č. 2 Užitečná plocha [11].....	14
Obr. č. 3 Obytná plocha [11].....	14
Obr. č. 4 Interní faktory [13] [vlastní]	16
Obr. č. 5 Externí faktory [13] [vlastní].....	18
Obr. č. 6 Srovnání nákladově orientované a hodnotově orientované tvorby cen [14]	20
Obr. č. 7 Kalkulační vzorec používaný ve stavebnictví [22]	25
Obr. č. 8 Standardní kalkulační vzorec [22]	26
Obr. č. 9 Developerovi podřízení specialisté [26] [vlastní]	29
Obr. č. 10 Počet brownfieldů v ČR dle krajů [34]	41
Obr. č. 11 Greenfields ve Velkých Němčicích [37]	43
Obr. č. 12 Porovnání jednotlivých „fields“ dle původu [38] [vlastní]	45
Obr. č. 13 Zkoumané lokality – Středočeský kraj obklopující Hl. m. Prahu [44]	56

12 Seznam tabulek

<i>Tabulka 1 Současná základní data o brownfieldech [34] [vlastní].....</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka 2 Počet bytů podle obydlenosti a podle krajů v ČR [43]</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 3 Obydlené byty podle vlastníka domu a podle krajů v ČR [43]</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 4 Počet obytných místností v obydlených bytech v ČR - 2021 [43].....</i>	<i>53</i>
<i>Tabulka 5 Shrnutí lokalit [vlastní].....</i>	<i>58</i>
<i>Tabulka 6 Zastoupení bytových jednotek u DP [vlastní]</i>	<i>60</i>
<i>Tabulka 7 Občanská vybavenost v Hl. m. Praze – 1.část [vlastní]</i>	<i>61</i>
<i>Tabulka 8 Občanská vybavenost v Hl. m. Praze – 2.část [vlastní]</i>	<i>62</i>
<i>Tabulka 9 Občanská vybavenost Ve Středočeském kraji – 1.část [vlastní]</i>	<i>63</i>
<i>Tabulka 10 Občanská vybavenost Ve Středočeském kraji – 2. část [vlastní].....</i>	<i>63</i>
<i>Tabulka 11 Průměrné ceny za m² v jednotlivých DP [vlastní]</i>	<i>66</i>
<i>Tabulka 13 Praha – vliv vzdálenosti DP do centra na průměrnou cenu za m² [vlastní].....</i>	<i>67</i>
<i>Tabulka 14 Středočeský kraj – vliv vzdálenosti DP do Prahy na průměrnou cenu za m² [vlastní] 67</i>	
<i>Tabulka 15 Průměrná cena za m² v závislosti na vybavenost bytových jednotek dle krajů [vlastní]</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 16 Porovnání průměrných cen za m² v bakalářské práci s daty od Deloitte [48] [vlastní]</i>	<i>69</i>

13 Seznam grafů

<i>Graf č. 1 Počet ročních platů potřebných k pořízení bytu o velikosti 70 m² ve vybraných zemích [30].....</i>	<i>31</i>
<i>Graf č. 2 Vývoj průměrných nabídkových cen nájmu bytů v ČR a v Praze [31].....</i>	<i>32</i>
<i>Graf č. 3 Obydlené byty dle právního užívání bytu - 2021 [43] [vlastní].....</i>	<i>50</i>
<i>Graf č. 4 Obydlené byty dle právního užívání bytu - 2011 [43] [vlastní].....</i>	<i>51</i>
<i>Graf č. 5 Obydlené byty dle právního užívání bytu - 2001 [43] [vlastní].....</i>	<i>51</i>
<i>Graf č. 6 Obydlené byty podle celkové plochy bytu v m² - 2021 [43]</i>	<i>53</i>
<i>Graf č. 7 Praha - vzdálenost jednotlivých DP do centra Prahy [vlastní].....</i>	<i>65</i>
<i>Graf č. 8 Středočeský kraj - vzdálenost jednotlivých DP do Prahy [vlastní]</i>	<i>65</i>

14 Seznam příloh

Příloha č.1 - Databáze bytů v Hl. m. Praze

Příloha č.2 - Databáze bytů ve Středočeském kraji

Příloha č.3 - Databáze občanské vybavenosti v Hl. m. Praze

Příloha č.4 - Databáze občanské vybavenosti ve Středočeském kraji