



Zemědělská
fakulta
Faculty
of Agriculture

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Diplomová práce

Specifika realitního trhu v zemích Evropy

Autor práce: Bc. Tomáš Hondlík

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

České Budějovice
2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracoval pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne 21. 3. 2021

.....

Bc. Tomáš Hondlík

Abstrakt

Diplomová práce je rozdělena do části teoretické a praktické. Teoretická část rozebírá specifika druhů pozemků, nemovitostí, stanovování cen nemovitostí a způsoby ocenění nemovitosti. V praktické části aplikuji své vlastní poznatky, ale i teorii popsanou v části praktické. Téma diplomové práce Specifika realitního trhu v Evropě ve vybraných zemích zaměřuji na bytové jednotky ze států České republiky, Slovenské republiky, Polské republiky, Spolkové republiky Německo a Velké Británie s konkrétním zaměřením na města: České Budějovice, Prešov, Jaworzno, Jena a Chester. Vybrané země nejprve obecně charakterizuji s následujícím ekonomickým popisem a rozbohem. Vybraná města, zvolené reprezentativní vzorky, následně sumarizuji, kategorizuji, zkoumám a analyzuji. Jsou tak základním prvkem stanovujícím výběr nemovitostí ve zmíněných státech. Ze získaných dat vytvářím tabulky, cenové mapy a zpracovávám míru dostupnosti podle národních ekonomických ukazatelů. V závěru práce získané informace odůvodňuji a vyhodnocuji.

Klíčová slova: nemovitosti, Evropa, realitní trh, oceňování nemovitostí, rezidenční bydlení, byty, cena, ekonomické charakteristiky.

Abstract

My master's thesis is divided into two parts, theoretical part, and practical part. The theoretical part discusses the specifics of types of land, real estates, real estate's pricing and methods of real estate valuation. In the practical part I am applying both my personal knowledge and finding described in the theoretical part. The topic of the thesis Specifics of the real estate market in Europe in selected countries focuses on housing units from the Czech Republic, Slovak Republic, Poland, Federal Republic of Germany, and Great Britain with a specific focus on cities: České Budějovice, Prešov, Jaworzno, Jena and Chester. I generally characterize selected countries and then I follow up with economic description and analysis. Selected cities are representative samples, cities are then summarized, categorized, researched, and analyzed. Thus, they are essential factor when it comes to picking right real estates in selected countries. I create tables from the gathered data, price maps and availability rate with the respect of national economic indicators. At the end of my master's thesis, I justify and evaluate obtained information.

Keywords: Properties, Europe, Real Estate Market, Real Estate Valuation, Residential Housing, Apartments, Price, Economic Characteristics.

Poděkování

Rád bych poděkoval paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za její odborné vedení a cenné rady při zpracování této diplomové práce. Dále mé poděkování patří všem, kteří mi poskytli informace vedoucí k úspěšnému ukončení diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	9
1 Literární rešerše	10
1.1 Nemovité a movité věci	10
1.2 Pozemek	10
1.3 Stavba	12
1.4 Budova	12
1.5 Katastr nemovitostí	12
1.6 Vlastnictví nemovitosti	12
1.6.1 Nabytí vlastnického titulu	13
1.6.2 Pozbytí vlastnického práva	13
1.6.3 Spoluvlastnictví.....	14
1.7 Realitní trh.....	14
1.7.1 Historie realitního trhu v českých zemích.....	14
1.7.2 Realitní zprostředkovatelé.....	15
1.7.3 Typy realitních trhů.....	16
1.7.4 Příčiny ovlivňující realitní trh	16
1.7.5 Hodnototvorné faktory pozemků	17
1.7.6 Hodnototvorné faktory administrativních budov	18
1.7.7 Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů.....	19
1.8 Realitní trhy rezidenčních nemovitostí ve vybraných zemích	20
1.8.1 Realitní trh rezidenčních nemovitostí v Česku	20
1.8.2 Realitní trh rezidenčních nemovitostí na Slovensku.....	21
1.8.3 Realitní trh rezidenčních nemovitostí v Polsku	22
1.8.4 Realitní trh rezidenčních nemovitostí v Německu	22
1.8.5 Realitní trh rezidenčních nemovitostí ve Velké Británii.....	23
1.9 Oceňování nemovitostí.....	23
1.9.1 Cena vs. hodnota	24
1.9.2 Cena obvyklá a tržní hodnota.....	24
1.9.3 Cena zjištěná	25
1.9.4 Cena reprodukční	25
1.9.5 Cena pořizovací.....	25
1.9.6 Nabídková a skutečná cena	26
1.9.7 Věcná hodnota.....	26
1.9.8 Výnosová hodnota.....	26

1.9.9	Metody oceňování nemovitostí	26
1.9.10	Porovnávací způsob, přímé a nepřímé porovnání	26
1.9.11	Nákladový způsob, znehodnocení	27
1.9.12	Výnosový způsob	28
1.9.13	Oceňování ve zvláštních případech – ocenění věcných břemen	28
1.10	Oceňování nemovitostí v zahraničí	28
1.10.1	Oceňování nemovitostí na Slovensku	28
1.10.2	Oceňování nemovitostí ve Velké Británii a Irsku	29
1.10.3	Oceňování nemovitostí v Německu	30
1.11	Osoby oprávněné k oceňování nemovitostí ve vybraných zemích Evropy	30
1.11.1	Znalci a odhadci v Česku	30
1.11.2	Znalci na Slovensku	32
1.11.3	Znalci a odhadci v Polsku	32
1.11.4	Znalci v Německu	32
1.11.5	Znalci a odhadci ve Velké Británii	33
2	Cíle diplomové práce	34
2.1	Výběr pěti podobných měst	34
2.2	Zanalyzování ekonomické situace jednotlivých států	34
2.3	Zanalyzování realitního trhu dané lokality	34
3	Metodika	35
3.1	Vymezení srovnávaných nemovitostí na základě charakteristiky vybraných zemí a měst	36
3.1.1	Česká republika, České Budějovice	36
3.1.2	Slovenská republika, Prešov	38
3.1.3	Polská republika, Jaworzno	39
3.1.4	Spolková republika Německo, Jena	40
3.1.5	Velká Británie, Chester	42
3.2	Základní ekonomická terminologie	44
3.3	Ekonomický pohled do vybraných států	50
3.3.1	Ekonomický přehled České republiky	51
3.3.2	Ekonomický přehled Slovenské republiky	52
3.3.3	Ekonomický přehled Polské republiky	53
3.3.4	Ekonomický přehled Spolkové republiky Německo	54
3.3.5	Ekonomický přehled Velké Británie	56
3.4	Situace s nemovitostmi rezidenčního bydlení ve vybraných státech	57

4	Výsledky a diskuse	63
4.1	Přehled průměrných nabídkových cen bytů ve vybraných městech	64
4.1.1	Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů dispozice 1+1 a kk	65
4.1.2	Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů dispozice 2+1 a kk	67
4.1.3	Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů 3+1 a kk.....	68
4.1.4	Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů dispozice 4+1 a kk	70
4.2	Porovnání dostupnosti bydlení.....	71
4.2.1	Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu jednopokojových bytů	72
4.2.2	Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu dvoupokojových bytů	73
4.2.3	Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu třípokojových bytů.....	74
4.2.4	Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu čtyřpokojových bytů	74
4.3	Zhodnocení trhu ve vybraných zemích	75
4.4	Ověření zjištěných dat.....	77
	Závěr	79
	Přehled použité literatury a dalších použitých zdrojů	
	Seznam obrázků	
	Seznam tabulek	
	Seznam použitých zkratk	
	Přílohy	

Úvod

Diplomová práce se zabývá tématem realitního trhu v Evropě podle stanovených kritérií. Pro srovnání evropského trhu s nemovitostmi jsem vybral pět měst s podobným počtem obyvatel, rozlohou a dalšími charakteristikami, mezi které patří i turistický ruch a infrastruktura. Do diplomové práce jsem také zahrnul mé rodné město České Budějovice, podle kterého jsem vybral další srovnatelná města, kterými jsou Prešov (Slovensko), Jaworzno (Polsko), Jena (Německo) a Chester (Velká Británie).

V Evropě téměř polovina obyvatel žije v bytech, a to včetně mě. Trend bydlení v bytech je stále rostoucí, a právě proto jsem zvolil diplomovou práci s cílem srovnání kvality a dostupnosti nemovitostí bytových jednotek.

Samotná práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části se zaměřím na obecné definice pojmů, které se týkají nemovitostí, způsobů vlastnictví, přehledu cen nemovitostí včetně jejich stanovení. Budu se věnovat také pojmu oprávněné osoby oceňující nemovitosti ve vybraných státech, a nezapomenu také na podmínky získání takového oprávnění.

Praktická část naváže s metodikou, která bude obsahovat ekonomické informace vstupující do krátkodobého i dlouhodobého horizontu ceny tvorby nemovitostí. Dále obecně charakterizují státy a zmíněná města geograficky, ekonomicky, a včetně podstatných realitních informací, se kterými ve svém výzkumu pracuji. Součástí praktické části bude popis způsobu provedení výzkumu s jeho výsledky včetně grafického znázornění, zhodnocení a diskuse.

Realitní trh mě velice zajímá, rád se o něm informuji a věřím, že zjištěné údaje získané touto diplomovou prací využiji ve své pracovní činnosti.

1 Literární rešerše

1.1 Nemovité a movité věci

Nemovité a movité věci definuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nemovitosti jsou věci, mezi které patří pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením včetně věcných práv s nimi souvisejícími, a další specifikované věci podle shora citovaného zákona. Mezi nemovitosti rovněž patří věci, jež nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty (zákon č. 89/2012 Sb.).

1.2 Pozemek

Pozemek dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, je definován takto: *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo: hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem anebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“* (zákon č. 256/2013 Sb.).

Pozemek je také definován v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který je specifikován jako stavební pozemek a zastavěný stavební pozemek. Zjednodušeně lze říct, že se jedná o pozemky, na kterých stojí nebo by mohla stát určitá stavba.

Zákon č. 183/2006 Sb. v § 2 odst. 1 vymezuje stavební pozemek jako část nebo soubor pozemků určený buď územním rozhodnutím, stavebním povolením, nebo regulačním plánem k umístění stavby. Oproti tomu zastavěný stavební pozemek již podléhá předmětu stavby a je označený v evidenci katastru nemovitostí jako zastavěný stavební pozemek (zákon č. 183/2006 Sb.).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování, člení pozemky pro účely oceňování nemovitostí na:

- **stavební pozemky**, které se dále dělí na nezastavěné stavební pozemky a zastavěné stavební pozemky na základě předmětu evidence v katastru nemovitostí (dále KN),
- **zemědělské pozemky** evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost,

-
- **lesní pozemky** – evidované v KN jako lesní pozemky anebo nezalesněné lesní pozemky,
 - **vodní plochy** – evidované tak v KN jako vodní plocha,
 - **jiné pozemky** (zákon č. 151/1997 Sb.).

Přesnější rozdělení druhu pozemku přináší příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška. Katastrální vyhláška upravuje druhy pozemků následovně:

- **orná půda:** pozemek určený za účelem pěstování plodin nebo pozemek ponechaný ladem či dočasně zatravněn,
- **chmelnice:** pozemek určený k pěstování chmele včetně zařízení potřebného k pěstování chmele a manipulačního prostoru,
- **vinice:** pozemek osázený vinnou révou včetně zařízení určeného pro pěstování vinné révy a manipulačního prostoru,
- **zahrada:** je takový pozemek:
 - a) na kterém se převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné plodiny pro vlastní potřebu,
 - b) který je souvisle osázený ovocnými stromy či keři, jež zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
 - c) funkčně spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasných zahrad s převládající travnatou plochou,
- **ovocný sad:** pozemek souvisle osázený stromy či keři produkujícími ovoce tvořící s okolními pozemky souvislé celky,
- **trvalý travní porost:** pozemek určený k pěstování trav a bylinných píceň, který nebyl zahrnut v rámci střídání plodin do orné půdy,
- **lesní pozemek:** pozemky pokryté lesním porostem a pozemky dočasně bez lesního porostu za účelem obnovy, včetně lesních průseků, nezpevněných polních cest užších než 4 metry a pozemky s odstraněným lesním porostem na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů,
- **vodní plocha:** pozemek s vodním korytem, nádrží, močálem, mokřadem či bažinou,
- **zastavěná plocha a nádvoří:** „*pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který jev katastru evi-*

dován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo“ (vyhláška č. 357/2013 Sb.).

- **ostatní plocha:** pozemek neuvedený v předcházejících kategoriích, například skládka.

1.3 Stavba

Stavba je dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, § 2 odst. 3 stavební dílo, které vzniklo stavební či montážní technologií bez ohledu na typ stavebního a montážního provedení, ale i bez ohledu na účel využití a dobu trvání. Za stavbu je možné také považovat výrobek, který plní funkci stavby (zákon č. 183/2006 Sb.).

1.4 Budova

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, definuje v § 2 písm. l) budovu jako stavbu pevně spjatou se zemí pevnými základy, prostorově soustředěnou a uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (zákon č. 256/2013 Sb.).

1.5 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí v České republice je veřejně přístupný seznam evidující soubor údajů, které jsou vymezeny zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, o nemovitostech na našem území. Data obsahují soupisy, popisy, určení polohová a geometrická, případně zápisy práv k evidovaným nemovitostem (Baudyš, 2010).

Katastr nemovitostí České republiky vznikl od 1. ledna roku 1993. Informační databáze katastru nemovitostí je využívána pro ochranu práv všech vlastníků zapsaných v KN, ochranu životního prostředí, ochranu zemědělského půdního fondu, nerostného bohatství ochranu historických a kulturních památek aj. Údaje využívají soukromé subjekty i státní instituce například pro účely daní apod.

1.6 Vlastnictví nemovitosti

Vlastnictví věci lze považovat jako základní právo, které upravuje Listina základních práv a svobod, článek č. 11, ve kterém je stanoveno, že: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“ (Ústavní zákon č. 2/1993 Sb.). Dalším právním předpisem, který upravuje problematiku vlastnictví, je občanský zákoník.

Vlastnictví (lat. *dominium, proprietas*) se obecně chápe jako svrchované právního panství osoby (vlastníka) nad věcí (vlastnictvím v konkrétním smyslu). Obecně

lze vlastnictví označit jako základní právní institut obsahující určité ekonomické vztahy jedné či více osob. Osoby – vlastníci, kteří mají vlastnická práva náležící k věci, jsou oprávněni věc spotřebovat, držet, užívat a nakládat s ní libovolně podle svého uvážení v souladu se zákonem (Janků, 2003).

1.6.1 Nabytí vlastnického titulu

Již staří Římané dělili nabývání dle způsobu, jakým vlastnictví vzniklo. Pokud právo vzniklo nově, tedy nezávisle na předchozích právech někoho jiného, jednalo se o právo „originární“ (originaria adquistitio). K takovému vlastnictví dojde například při zhotovení stavby. Oproti originárnímu nabytí je vlastnictví odvozené „derivativní“, které vzniká přenosem z jednoho subjektu (vlastníka) na druhého, např. dohodou. Tento způsob je typický pro převod vlastnictví téže věci novému vlastníku. Mezi nejčastější případy můžeme zařadit předmět koupě, daru nebo dědictví.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravuje nabytí vlastnictví podle:

- a) **nabytí na základě smlouvy** – k nabytí věci movité obvykle dojde na základě fyzického předání věci, naproti tomu k nabytí vlastnictví u věci nemovité dochází na základě schváleného vkladu do KN,
- b) **na základě dědění** – přechod věcí zůstavitele podléhá dědické posloupnosti či jinému právnímu aktu (např. závěti),
- c) **na základě rozhodnutí státního orgánu** – takovéto vlastnictví nabývá platnosti dnem určeným v rozhodnutí státního orgánu (kupř. rozvod manželů),
- d) **na základě jiných skutečností** – mezi které patří zejména prisvojení, vydržení, žádost o vydání a přírůstek (Janků, 2003).

1.6.2 Pozbytí vlastnického práva

Pozbytí vlastnictví lze rozlišit na základě jeho zániku dle:

- **Absolutního zániku**, ke kterému dojde při zániku samotné věci. Typickým případem může být demolice.
- **Relativního zániku**, mezi který patří asi většina případů pozbytí vlastnického práva. Jedná se o zánik vlastnického práva věci, ke které následně získává vlastnické právo někdo jiný dle vypsanych skutečností výše,
- **Opuštění věci**, kdy opustil-li vlastník nemovitost, vlastnické právo nabývá stát.
- **Ztrátou věci**, jež patří mezi nedobrovolné pozbytí vlastnického práva. Pokud není možné zjistit, komu věc náleží, přechází věc do vlastnictví státu. Tako-

váto skutečnost u nemovitých věcí nastat nemůže, neboť nemovitosti jsou ze své podstaty nepřenositelné a jsou předmětem zápisu do KN (Janků, 2003).

1.6.3 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví je právní stav historicky známý objevující se například v císařském patentu č. 946/1811 Sb., ve kterém je uvedeno: „*Kdykoliv vlastnictví téže věci nebo jedno a totéž právo náleží nerozděleně několika osobám, jest tu společenství*“ (in Králík, 2011).

V současnosti je spoluvlastnictví definováno jako vlastnictví jedné věci více osobami, minimálně dvěma. Spoluvlastnictví dělíme podle typu na **vlastnictví podílové**, které vymezuje míru vlastnického podílu věci na základě zlomku, a společné vlastnictví manželů užívající zkratku SJM. Společné vlastnictví manželů je vlastnictví nabyté k věcem po uzavření manželství. Manželé nevlastní podíl k věci, ale jsou úplnými vlastníky věci.

1.7 Realitní trh

Realitní trh představuje široké spektrum nabízených nemovitostí a služeb spojených s realitní činností. Realitní trh je místem, ve kterém se střetává nabídka nemovitostí (realit) s jejich poptávkou, kde se obchoduje s různými nemovitostmi pro účely komerční či soukromé.

1.7.1 Historie realitního trhu v českých zemích

Realitní trh zaznamenal významnou změnu v roce 1848, ve které došlo k rozvolnění podmínek v souvislosti s obchodováním s nemovitostmi. Na trh získaly přístup další subjekty ve chvíli, kdy do této doby realitní výsadu využívaly výhradně šlechta a církve. V polovině 19. století došlo ke zrušení povinnosti roboty, která ovlivňuje migrační boom a nemovitostní volnost. V tomto období vzniká nová profese obchodníků živících se správou a nabízením nemovitostí.

Nastávající období je ve znamení realitního rozmachu. Přelom 20. a 30. let znamená mírné zbrzdění způsobené Velkou hospodářskou krizí, a i přesto pozvolný rozvoj pokračuje až do počátku 2. světové války. V období let 1945–1948 dochází v Československé socialistické republice ke znárodnování majetku. To způsobuje, že realitní trh stagnuje a neprosperuje.

S koncem 2. světové války v roce 1945 se dostává k moci Komunistická strana Československa, a to až do roku 1989. Trh s realitami v tomto období až do doby

sametové revoluce prakticky neexistuje. Vlastnictví v tomto období bylo výrazně omezené. Majetek ve vlastnictví občanů nemohl být prodán, mohl být pouze rozdělen, darován státu, anebo ho stát mohl odkoupit za netržní náhradu.

S příchodem 90. let nastává nejdynamičtější realitní rozmach. Realitní trh je ovlivňován tržním hospodářstvím, které do roku 1989 nebylo aplikováno. Na trh vstupují nově vznikající realitní kanceláře s nabídkou realitních služeb. Díky nedokonalé legislativě a malými znalostem provozovatelů realitních kanceláří vznikají v raných 90. letech problémy (Ort, 2008). V průběhu 90. let dochází k legislativním změnám, nastupuje éra hypotečních úvěrů a realitní trh se stabilizuje. Realitní trh je až do roku 2007 efektivní a dynamický. Tento růst zpomaluje celosvětová finanční krize, která trvá až do roku 2015. Po ní ceny nemovitostí opět stoupají, a tuto situaci využívá mnoho investorů jako investiční příležitost. Koncem roku 2019 přichází nový problém v podobě celosvětové pandemie Sars-Cov-2. Pandemie nekončí a její výsledný dopad je pouze předmětem budoucích predikcí.

1.7.2 Realitní zprostředkovatelé

Realitní zprostředkování je legislativně opatřeno novým zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. Makléři mohou uskutečňovat realitní činnost v souladu se získaným oprávněním uděleným živnostenským úřadem.

Realitní zprostředkovatelé (někdy nazývaní realitní makléři) zajišťují prodeje či koupě nemovitosti na základě smlouvy o realitním zprostředkování. Díky poměrně komplikovanému procesu v souvislosti s nutností zápisu změny vlastnictví do veřejného rejstříku v katastru nemovitostí, vysoké hodnotě převáděné nemovitosti, nutnosti zajištění práv všech účastníků apod., jsou na realitní makléře kladeny na stále se zvyšující nároky na vzdělání a na pojištění, které se odvíjí od ceny zprostředkování, a to v minimální výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom kalendářním roce. Nemovitost podléhá zápisu do katastru nemovitostí a je statkem, který má relativně vysokou cenu a omezené množství. Tato skutečnost přispívá k rozvoji služeb týkajících se realitního zprostředkování nemovitostí, neboť široká veřejnost není vždy dostatečně informovaná a ekonomicky či právně vzdělaná k uskutečnění koupě či k prodeji nemovitosti (zákon č. 39/2020 Sb.).

Makléři poskytují své služby za provizi (cena za realitní služby), jejíž maximální a minimální výše není zákonně opatřena. Obvykle se výše provize pohybuje v roz-

mezi jednotek procent z kupní ceny. Činnost realitního makléře jako zprostředkovatele zahrnuje:

- a) „poskytnutí inzerentní služby,
- b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,
- c) zpracování marketingu nemovité věci,
- d) zajištění prohlídky nemovité věci,
- e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,
- f) zprostředkování poskytnutí právních služeb,
- g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy“ (zákon č. 39/2020 Sb.).

V České republice se na realitním trhu pohybuje mnoho realitních kanceláří. Mezi nejvýznamnější patří např. MaM reality, Next reality, Century 21 a Re/MAX. Světoví realitní zprostředkovatelé mající vysoké objemy prodeje jsou Realogy, Keller Williams Realty, Re/MAX, Compass či HomeServices of America.

1.7.3 Typy realitních trhů

Typy realitních trhů lze specifikovat jako:

- a) **Trh kupujícího.** Existuje pouze v situaci, ve které je vyšší nabídka nemovitostí než poptávka. Na trhu se vyskytuje značné množství nemovitostí, a pouze část z nich je skutečně prodána. Vyšší nabídka nemovitostí a malá poptávka snižují ceny nemovitostí.
- b) **Trh prodávajícího.** Představuje opačný trend trhu kupujícího. Na trhu se vyskytuje velké množství poptávek, ale malé množství nabídek. Nemovitosti jsou rychle prodány. Tato skutečnost způsobuje růst cen.
- c) **Neutrální trh.** O takovém trhu hovoříme jako o vyváženém. Úroková míra je na přijatelné úrovni, počet nabídek a poptávek je vyvážený. Trh nezažívá výkyvy směrem nahoru, ani dolů, ceny se přizpůsobují přirozeně inflační míře (Kesslerová a Klein, 2009).

1.7.4 Příčiny ovlivňující realitní trh

Impulsy ke koupi nemovitosti jsou specifické a individuální. Mohou být spekulativní, investiční, řešící osobní potřeby apod.

V diplomové práci se zaměřuji na nemovitosti řešící primárně potřeby bydlení, jejichž výběr nejvýznamněji ovlivňují tyto faktory:

- a) atraktivita lokality,
- b) finance,
- c) sociální a demografický faktor,
- d) legislativní faktor (Zazvonil, 1996).

Atraktivitu lokality lze v zásadě popsat slovem občanská vybavenost, která je potřebná pro konkrétní věkovou strukturu obyvatel. Pro mladé lidi může být zajímavý ruch velkoměsta, naopak starší lidé budou mnohdy inklinovat k městské periferii. S atraktivitou lokality se pevně váže hustota obyvatel, velikost místa, dostupnost (dopravní i cenová), průměrná výše nájemného aj.

Finance vstupující do výsledného rozhodnutí pro výběr nemovitosti hrají zásadní roli. Existence nájemného a vlastnického bydlení s možností financování nemovitosti hypotečním úvěrem přispívá k rozhodnutí koupit nové nemovitosti. Faktor financí při pořizování nemovitosti je natolik významný, že je schopen ovlivnit rozhodnutí kupujících a potlačit ostatní faktory.

Sociální a demografický faktor představuje dostupnost zaměstnání, sociální vyloučení, mobilita atd.

Legislativní faktor, ekonomická a politická situace je dalším zásadním faktorem při rozhodování. Volba nájmu či osobního vlastnictví ovlivňuje stát svou fiskální a monetární politikou, která např. omezuje podmínky získání hypotečního úvěru, ruší daně z nemovitostí, reguluje nájemné apod.

1.7.5 Hodnototvorné faktory pozemků

Pozemky jsou dlouhodobé statky v omezeném množství s různou hodnotou. Hodnota lomu s ložiskem bentonitu je odlišná od hodnoty pozemku s biokoridorem. Dále je životnost pozemků ovlivněna jeho nesprávným užíváním, které vede například k ekologickým zátěžím.

Mezi základní hodnototvorné faktory pozemků řadíme:

- a) polohu,
- b) celkovou výměru,
- c) způsob využití,
- d) stupeň územního plánování,
- e) míru využití,
- f) tvar pozemku,

-
- g) inženýrské sítě,
 - h) (ekologickou) zátěž z minulosti.

Poloha je klíčovým faktorem ovlivňujícím prodejnost a hodnotu pozemku. U polohy pozemku rozlišujeme makropolohu a mikropolohu, kdy obě hodnoty mluví o poloze, ale každá jinak. Příkladem makropolohy může být pozemek v Českých Budějovicích. Mikropoloha upřesňuje makropolohu pozemku – v ulici Náměstí Přemysla Otakara II. Odlišná mikropoloha dvou pozemků stejné makropolohy může způsobit rozdílnou cenu.

Celková výměra patří mezi další významné faktory hodnoty pozemku. U výměry pozemku obvykle platí přímá úměra, kdy čím větší pozemek, tím vyšší cena. Naopak s rostoucí výměrou obvykle klesá cena za m².

Vliv způsobu využití pozemku dotváří jeho užitek. Způsob využití ovlivňuje druh pozemku, který znamená odlišný výnos. Stavební parcela má zcela určitě odlišný výnos než zahrada se stejnou výměrou.

Územní plánování definuje využití pozemku do budoucna. Budoucí výstavba umožňuje plánování v krajině a dotváří její charakter.

Míra využití pozemku hraje v hodnotě pozemku zásadní roli, a to i přesto, že v oceňování nemovitostí neexistuje výslovně vztah mezi zastavěným a nezastavěným.

Inženýrské sítě (elektřina, plyn, kanalizace či voda) jsou dalším zásadním hodnotovým faktorem. U některých pozemků by zbudování inženýrských sítí převýšilo několikanásobně jejich samotnou cenu. Existence inženýrských sítí má pozitivní vliv na hodnotovost pozemku.

Průmyslově **ekologicky zatížené pozemky** bývají kontaminovány látkami, které ohrožují zdraví lidí a zvířat. Odstranění takových zátěží je velmi nákladné a musí být prováděno v souladu se všemi legislativními pravidly. Zátěž značí vysoce nepříznivý faktor hodnoty pozemku (Dušek, 2010).

1.7.6 Hodnototvorné faktory administrativních budov

Administrativní budova je: „stavba pro správní a řídicí složky podniků a organizací, víceúčelová stavba pro administrativní účely, budova orgánu státní správy a územní samosprávy apod.“ (vyhláška č. 357/2013 Sb.).

Norma ČSN 735305 administrativní budovy a prostory definuje na stavební objekty obsahující jedno a více kancelářských pracovišť pro koncepční nebo manažerskou činnost. Stavba určená k administrativním účelům podle normy vykazuje nej-

méně 50 % svého prostoru ke kancelářským činnostem (Český normalizační institut, 2005).

Hodnototvorné faktory u administrativních budov jsou rozhodující pro:

- a) polohu,
- b) konstrukci,
- c) vybavení,
- d) dispoziční řešení,
- e) počet parkovacích stání,
- f) nájemní smlouvy a nájemce.

Poloha je zásadní aspekt všech nemovitostí. Administrativní budovy umístěné na prestižních místech, kterými jsou zejména centra měst, kde je dostatečná infrastruktura, obslužnost, vybavenost, jsou výrazně dražší než administrativní budovy, které stojí na periferii města.

Konstrukce ovlivňuje životnost nemovitostí a cenu nákladů spojených s užíváním nemovitosti.

Vybavení administrativních budov rovněž vstupuje do užitné hodnoty. V moderních kancelářských budovách jsou běžné klimatizační soustavy, intuitivní způsoby vytápění, počítačové sítě, výtahy, podzemní garáže apod. Rozsah a úroveň vybavení zásadně působí na výši nájemného.

Dispoziční řešení je základem hospodárného využití nemovitosti. Budovy s vysokým podílem špatně osvětlených a situovaných ploch jsou nehospodárné a jejich užívání je nákladné.

Množství parkovacích stání zvyšuje hodnotu administrativních nemovitostí. Rovněž ovlivňuje kvalitu užívání nemovitosti. Nedostatek parkovacích stání v centrech větších měst je problematický a zajištění parkovacích ploch je proto velice žádané.

Nájemní vztahy a podmínky nájemních smluv (délka, výpověď, výše nájmu, složení jistoty apod.) se odrazí ve výsledném zájmu nebo nezájmu si prostory pronajmout (Dušek, 2010).

1.7.7 Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů

Veliké komplexy výrobních hal a skladů mají od administrativních budov zásadně odlišné faktory. Důraz je kladen na okolní infrastrukturu, a to s ohledem na potřebu pohybu kamionové a nákladní dopravy.

Hodnototvorné faktory u výrobních hal a skladů spočívají v:

- a) poloze,
- b) konstrukci,
- c) nosnosti,
- d) kancelářské ploše,
- e) typu a využití haly.

U **polohy** je důležitá dopravní situace, která počítá se silniční dopravou a bezproblémovou dopravní dostupností, která je uzpůsobena pro kamionovou dopravu. Výhodou mají místa v blízkosti železniční dopravy, letištních terminálů a hlavních tahů silnic a dálnic.

Konstrukce haly, světlá výška v rozmezí 6–10 m, je považována za všeobecný standard. Haly a sklady rozdělené do více podlaží jsou hůře využitelné a provoz je komplikovanější. Využití má díky tomu omezená specifika (pohyb po patrech, doprava apod.).

Nosnost hraje roli nejen u vícepodlažních hal a skladů. Nosnost podlahy je dimenzována na m^2/kg . Některé provozy vyžadují vysoce odolné podlahy.

Kancelářské plochy mohou být součástí výrobních hal. Oddělení kancelářských prostor je důležité, a to proto, aby došlo ke zklidnění pracovních podmínek v kancelářích. Zároveň je vhodné ponechat kanceláře v dostupné vzdálenosti od výrobních prostor. Vysoký podíl kanceláří není hodnototvorným faktorem výrobních hal a skladů.

Určité typy hal není možné variantně využít, jelikož jsou koncipovány příliš specificky. Specifická typovost a **využití haly** omezuje poptávku koupě, např. haly ocelářské, pivovarské a mrazírenské (Dušek, 2010).

1.8 Realitní trhy rezidenčních nemovitostí ve vybraných zemích

Kapitola realitní trhy rezidenčních nemovitostí ve vybraných zemích odkazuje na vybrané státy, které v mé kvalifikační práci porovnávám. Jedná se o státy: Česká republika, Slovenská republika, Polská republika, Spolková republika Německo a Velká Británie.

1.8.1 Realitní trh rezidenčních nemovitostí v Česku

Česká republika zaznamenává dlouhodobý růst cen nemovitostí. Růst cen v České republice je ovlivňován především fiskální politikou, monetární politikou, poptávkou převyšující nabídku.

Podle Evropské centrální banky došlo k nárůstu cen bytů v České republice v průběhu roku 2018 o 8,75 %. Celkové meziroční zvýšení oproti roku předešlému indikovalo 8,06% nárůst. Nové byty zaznamenaly ještě vyšší růst, který během první poloviny roku 2018 vzrostl oproti počátku roku 13,23 %. Celkově se zvýšil o 10 % od roku 2008, ve kterém trh realit zaznamenal poslední vrchol.

Průměrná cena bytů v České republice se pohybovala ve 3. čtvrtletí roku 2018 okolo částky 56 800 Kč za m². Průměrná cena bytu v České republice je nejvíce ovlivňována hlavním městem Prahou, ve které byla ve shodném období ve výši 76 500 Kč za m². V roce 2018 bylo v hlavním městě prodáno přes 5 000 bytů v nových budovách a zrekonstruovaných objektech (Lalaine, 2019a).

Nejbližší vývoj z hlediska celosvětové pandemie je těžko odhadnutelný. Odborníci se nemohou shodnout, zda dojde či nedojde ke snížení cen. Jedním z názorů vedoucích ke snížení ceny je pokles cestovního ruchu, který bude znamenat výpadek příjmů vlastníků nemovitostí z pronájmu, kteří poskytují své bydlení pro zahraniční turisty. Nedostatek příjmů může vést k platební neschopnosti vlastníka, a tím případné neplacení závazků. To by mohlo přispět navýšení nabídky realit na trhu nemovitostí a následnému snížení cen nemovitostí (Tácha, 2020).

1.8.2 Realitní trh rezidenčních nemovitostí na Slovensku

Slovenská republika je nám z vybraných respondentů svým charakterem nejbližší. Slovenský realitní trh je v mnohých faktorech podobný trhu českému. To je způsobeno dlouhodobým společným ekonomickým vývojem od roku 1918 až do roku 1992.

Růst cen nemovitostí na slovenském realitním trhu způsobuje převis poptávky nad nabídkou nemovitostí za silné podpory nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. Vysoké tempo růstu cen potvrzují statistiky Národní banky Slovenska, které byly zveřejněny, a které zaznamenaly růst cen rezidenčních nemovitostí v 1. čtvrtletí 2020 o 8,6 %, kdy průměrná cena rezidenční nemovitosti dosahovala výše 1 671 EUR za m².

Nejdražší slovenský region pro bydlení je hlavní město Bratislava. Pro porovnání s národním průměrem 1. čtvrtletí 2020 se průměrná cena rezidenčních nemovitostí pohybuje 2 231 EUR za m². Další slovenská města oproti hlavnímu městu Bratislava vykazují nižší ceny nemovitostí, a i přesto i mají rostoucí tendenci. Například v městě Žilina došlo k meziročnímu růstu za rok 2020 o 16,5 % na průměrnou cenu 1 254 EUR za m². Nižší cenová hladina nemovitostí v ostatních slovenských městech

nezaručuje lepší dostupnost. Nejnižší cena nemovitostí v roce 2020 byla v Nitře, ve které byl meziroční růst cen o 1,9 %. Tím vzrostla průměrná cena rezidenčních nemovitostí za jeden m² na 900 Kč.

Předpokládaný vývoj slovenského realitního trhu se bude dle odhadované predikce odvíjet v krátkodobém zpomalení a ekonomickém propadu z důvodu pandemie Sars-Cov-2. Propad bude pravděpodobně vystřídaný následným návratem na úroveň cen nemovitostí v roce 2020 s ohledem na trvajícím vysokou poptávku po nemovitostech jak u místních obyvatel, tak i u zahraničních investorů. To vše se stane za předpokladu, že státy získají pandemii Sars-Cov-2 pod kontrolu (Lalaine, 2020c).

1.8.3 Realitní trh rezidenčních nemovitostí v Polsku

Realitní trh v Polsku od roku 2008 významně posílil. Tento fakt způsobil zlepšení bytové situace oproti okolním evropským státům, současně je díky tomu podporován růst polské ekonomiky, která v roce 2019 dosáhla 4% nárůstu oproti rokům předšlým.

Průměrná cena bytů v 7 největších polských městech (Varšava, Gdaňsk, Gdyně, Krakov, Lodž, Poznaň a Vratislav) vzrostla v roce 2019 o 7,8 %. Cena těchto bytů byla na základě statistických dat vypočtena ve výši 1 690 EUR za m².

Nejdražší městem v roce 2019 bylo hlavní město Varšava, ve kterém průměrná cena nemovitosti určená k bydlení činila 2 052 EUR za m² a navýšila se v průběhu roku 2019 o 6,15 %. Vratislav v meziročním srovnání roku 2019 a roku 2018 ukazuje růst cen rezidenčních nemovitostí o 18,17 %, a průměrná cena rezidenční nemovitosti se v roce 2019 pohybuje okolo 1 614 EUR za m². Nejlevnější rezidenční bydlení v roce 2019 je ve městě Lodž, ve kterém se průměrná cena rezidenční nemovitosti pohybuje ve výši 1 074 EUR za m², a to i přesto, že zde došlo k meziročnímu nárůstu cen o 9,07 %.

Zveřejněná statistika informuje o počtu prodaných nových bytů v šesti největších městech Polska, kdy data vykazují růst o 0,8 % v roce 2019 oproti roku 2018. Prodaných nových bytů bylo ve zveřejněných městech 65 400 (Lalaine, 2020b).

1.8.4 Realitní trh rezidenčních nemovitostí v Německu

V Německu probíhá trend růstu cen realit i přes skutečnost mimořádně stabilního trhu rezidenčních nemovitostí v daném státě. Důvodů vedoucích k růstu cen je celá řada. Hlavní příčiny vedou k problému spjatým s migrací, kdy v Německu je více než 1 milion běženců. Dalším faktorem na navýšení cen nemovitostí je přesun obča-

nů za práci, rekordně nízká nezaměstnanost, nedostatečná dodávka stavebních materiálů a nízké úrokové sazby.

V první polovině roku 2020 stoupaly ceny bytů o 11,81 %, ceny nových domů o 8,04 %, a ceny starších budov o rekordních 13,28 %.

Objem transakcí s rezidenčním bydlením ve Spolkové republice Německo vzrostl o 7 % v roce 2019 na výši 20 mld. EUR. Je tak druhým nejvyšším transakčním objemem. Prudce stoupá poptávka po nemovitostech. Data zveřejněná z roku 2019 německých stavebních úřadů potvrzují meziroční růst počtu vydaných povolení k výstavbě o 3,8 %. Snahou Německa je zmírnění nedostatku bytů pro obyvatele. Podle Německé národní banky je země ve střednědobém horizontu schopna postavit až 400 tisíc bytů ročně (Lalaine, 2020a).

1.8.5 Realitní trh rezidenčních nemovitostí ve Velké Británii

Z dlouhodobého pohledu ceny nemovitostí ve Velké Británii rostou, byť procentní změny oproti roku 2019 nejsou tak vysoké. Historické centrum Londýna zaznamenal v roce 2019 pokles cen nemovitostí, nicméně od roku 2007 se ceny v hlavním městě dvojnásobně zvýšily.

Průměrná cena domů se v roce 2019 zvyšuje velmi pozvolně. Za první tři čtvrtletí v roce 2019 se pohybovala cena domu ve výši 247 266 EUR, což znamená zvýšení o 0,3 %. Jedná se o nejnižší nárůst cen od roku 2013. Trend poklesu cen se objevuje ve všech částech Velké Británie, například jihovýchodní část zaznamenala pokles cen o 1,5 %. Navíc je situace v realitním trhu ovlivňována důsledky přijatého Brexitu (Lalaine, 2019b).

1.9 Oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je obor zabývající se ekonomickým vyjádřením vztahů ke konkrétní nemovitosti. Základní teorie oceňování majetku má tyto funkce:

- 1) *„Dává obecné návody, řešení a postupy aplikovatelné na konkrétní případ ocenění aktiv.*
- 2) *Umožňuje vytváření nových metod oceňování.*
- 3) *V některých případech vytváří novou skutečnost.*

Obsah první a druhé funkce je evidentní, třetí funkce, tedy vytváření nové reality, je např. vytvoření nového legislativního prostředí, které vychází z teorie oceňování nemovitostí, a ve svých důsledcích více nebo méně ovlivňuje nebo i determinuje vlastní trh“ (Ort, 2013).

1.9.1 Cena vs. hodnota

Cena skutečná je peněžní vyjádření hodnoty konkrétní věci či služby. Její stanovení se nemusí blížit hodnotě, která je často ovlivněna dalšími okolnostmi, vlastnostmi, anebo vztahy. Cena je nebo není veřejně známá, a i přesto zůstává historickým faktem (Bradáč et al., 2004).

Definici ceny upravuje zákon č. 135/1994 Sb., o cenách a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, viz text zdola:

„(2) *Cena je peněžní částka*

a) *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*

b) *určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“ (zákon č. 526/1990 Sb.).*

Hodnota je ekonomickým pojmem popisujícím odhad ceny. Tržní hodnota by měla co nejvěrněji zobrazovat stav trhu a dalších okolností v době ocenění. Kvalifikovaně zjištěná hladina hodnoty je obsahem práce znalce či odhadce. Ti nejčastěji odhadují tržní hodnotu nemovitosti. Samotná cena odhadované nemovitosti bude stanovena až na základě okamžiku střetu poptávky s nabídkou. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi statky a službami a je ovlivněna mnoha faktory omezeným množstvím, dostupností, kupní silou apod. (Heřman, 2005).

1.9.2 Cena obvyklá a tržní hodnota

Cena obvyklá nebo také cena obecná je cena, za kterou je možno koupit obdobnou nebo stejnou věc v konkrétním čase a místě. Cena obvyklá je specifikována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (Bradáč et al., 2004).

Cena obvyklá není ovlivňována mimořádnými okolnostmi trhu (např. přírodní katastrofou, kalamitou), osobními poměry mezi kupujícím nebo prodávajícím (příbuzenský, osobní, majetkový vztah) a zvláštní oblibou (přidaná hodnota majetku či službě na základě osobního vztahu) (zákon č. 151/1997 Sb.).

Tržní hodnota je odhadem budoucnosti. Lze ji zjistit pomocí nákladového, porovnávacího a výnosového způsobu. Tržní hodnota je předmětem definice mezinárodních oceňovacích organizací. Organizace TEGoVA (The European Group of Valuation Associations) uvádí tržní hodnotu jako: *„Tržní hodnotou je míněna cena k datu ocenění, za kterou lze důvodně očekávat prodej statku na základě soukromé smlouvy. Přitom se předpokládá, že se jedná o dobrovolně prodávající subjekt, uběhne vhodná doba, během které je možné obchod dohodnout, ceny zůstanou během*

daného období stabilní, majetek bude uveden na trh s vhodnou publicitou a není brána v úvahu dodatečná nabídka příležitostného nakupujícího“ (TEGoVA, 2012).

Organizace IVSC (International Valuation Standards Council) popisuje tržní hodnotu jako: „Odhadovanou částku, za kterou by měl majetek či závazek být v den ocenění při transakci mezi kupujícím a prodávajícím převeden. Zároveň částka splňuje podmínku řádného obchodu, kterou se rozumí jednání obchodujících stran s vědomím, obezřetností a bez donucení“ (IVSC, 2016).

1.9.3 Cena zjištěná

„Administrativní oceňování a cena jím stanovená má uplatnění především v případech, kdy je požadováno ocenění podle postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Obecně se dá říci, že jsou to případy, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky“ (Poláková, 2006). Cena zjištěná, kterou též označujeme jako cenu úřední nebo administrativní, je částka, která je pro předmět oceňování nemovitostí definována v zákoně o oceňování nemovitostí a prováděcí vyhlášce (vyhláška č. 488/2020 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku). Tato cena vychází z právních předpisů v podobě tabulek, ze kterých se vytvoří výsledná cena zjištěná. Dříve byla využívána pro daň z nabytí nemovitosti, která byla novou oceňovací vyhláškou zrušena v roce 2020 (vyhláška č. 488/2020 Sb.).

1.9.4 Cena reprodukční

„Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THÚ) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.“ (Bradáč a et al., 2004).

1.9.5 Cena pořizovací

Cena je historická cena vyjadřující věcnou hodnotu nemovitosti v době jejího pořízení. Pořizovací cena nevyjadřuje amortizaci (opotřebení) a nejčastěji se využívá pro potřeby účetnictví (Bradáč et al., 2004).

1.9.6 Nabídková a skutečná cena

Nabídkové ceny vyvěšené na realitních portálech jsou zpravidla vyšší než ceny skutečné. Jsou navýšené o provize realitních kanceláří a případné poplatky související s převodem (prodejem) nemovitosti (Motyčka, 2012).

Nabídková cena je oproti skutečné ceně ve většině případů odlišná, tedy nejenom při zprostředkování prodeje realitní kanceláří. Opačný efekt směrem dolů u nabídkové ceny je v okamžiku neprodejnosti nabízené nemovitosti a při malé poptávce, která vede majitele nemovitosti ke snížení ceny. Další možností je drobná úprava nabídkové ceny pro kupujícího, který si s ochotným majitelem vyjedná „lepší“ cenu. Obvykle jsou nabídkové ceny navýšené v řádu 10–15 % oproti cenám skutečně realizovaným.

1.9.7 Věcná hodnota

„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. B) jako reprodukční pořizovací cena“ (Bradáč, 2009).

1.9.8 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu můžeme definovat jako jistinu, kterou je nutno dodržet při konkrétní úrokové sazbě z důvodu rovnosti úrokové sazby s čistým výnosem plynoucím z nemovitosti.

Hodnota je zjištěna na základě nájemného z kalendářního roku poníženého o fixní i variabilní náklady spojenými s provozem budovy, do kterých vstupuje: údržba, odpisy, správa nemovitosti, režie, daně apod.

Vzorec ke stanovení výnosové hodnoty (C_v):

$C_v = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za kalendářní rok} / \text{úroková míra v \% za rok}) * 100 \%$
(Bradáč, 2009).

1.9.9 Metody oceňování nemovitostí

Metody oceňování nemovitostí rozlišujeme na metodu porovnávací (komparační), nákladovou a výnosovou.

1.9.10 Porovnávací způsob, přímé a nepřímé porovnání

Porovnávací způsob ocenění nemovitosti, jak již z jeho názvu vyplývá, je založen na principu komparace (srovnání) s vzorky podobných nemovitostí. Nemovitostí

vstupujících do porovnání by měl být dostatečný počet, a to především z důvodu eliminace extrémů a dosažení reprezentativnějšího výsledku. V současné době se v rámci porovnávacího způsobu používají internetové softwary, které obsahují inzerované prodeje nemovitostí. Princip samotného porovnání vychází z hodnoty vztažené k průměru.

Způsob komparace k zjištění ceny nemovitostí je oblíbený a často využívaný. Přesto se vyskytuje řada omezení, pro které komparační metoda není vhodná. Metodu porovnání bychom neměli použít při nedostatečném počtu reprezentativních vzorků v dané oblasti, při neveřejnosti nutných údajů, při skutečnosti jiné ceny (odlišnost od kupní smlouvy), nevyváženého množství srovnatelných realit v dané oblasti, netožitosti nemovitostí (velikost, stáří, amortizace, polohy apod.).

Stanovení hodnoty na základě porovnání provádíme **přímým, anebo nepřímým porovnáním**. Při porovnáním přímém srovnáváme nemovitosti prodávané s nemovitostí oceňovanou (napřímo), kdy se porovnávaná nemovitost řadí mezi standardní nemovitosti, a indexy pro porovnání se rovnají hodnotě jedna. U porovnání nepřímého dochází k mezikroku, kdy upravujeme nestandardní údaje nemovitosti na údaje standardní, tzv. etalon tak, aby se index rovnal jedné, kterým komparujeme oceňovanou nemovitost. Výsledné ocenění je výpočtem váženého nebo prostého aritmetického průměru upravených cen příslušným koeficientem (Fiala a Bradáč, 2006).

1.9.11 Nákladový způsob, znehodnocení

Nákladový způsob ocenění nemovitosti představuje metodu postavenou na základě výše nákladů stavby poníženu o amortizaci.

Nákladový způsob se vypracuje na podkladě popisu nemovitosti (nálezu), výpočtení obestavěného prostoru včetně základů a střešní konstrukce, výpočtu reprodukční ceny, životnosti a míry opotřebení se zohledněním funkčních a tržních vlivů stavby (Ort, 2008).

Znehodnocení obecně představuje ztrátu hodnoty zapříčiněným konkrétním důvodem. V rámci oceňování nemovitostí se znehodnocení váže především k nákladovému způsobu ocenění nemovitosti. Míra znehodnocení úměrně roste s časem (stářím staveb). Stáří budovy by nemělo být pro nákladový způsob rozhodující, nicméně se předpokládá přímá úměra starší stavby a vyšší úrovní znehodnocení.

Na ztrátě hodnoty se podílí tyto faktory:

- 1) fyzického opotřebování,
- 2) funkčního stárnutí,

-
- 3) vad a poruch staveb,
 - 4) nedokončenosti staveb (Zazvonil, 2012).

1.9.12 Výnosový způsob

Způsob výnosů je založený na principu užítku nemovitosti, která představuje určitý výnos tzv. výnosovou hodnotu. Úkol zjištění výnosové hodnoty spočívá ve stanovení předpokládaných budoucích výnosů, časové hodnoty peněz a riziku investice.

Jinými slovy: „*Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu*“ (Bradáč, 2004).

1.9.13 Oceňování ve zvláštních případech – ocenění věcných břemen

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, legislativně upravuje ocenění věcných břemen. Tímto zákonem je stanoven postup při ocenění věcného břemena pomocí výnosového způsobu. Výnosová metoda se neužívá v případech, kdy existuje relevantní dokument o konkrétním věcném břemeni, např. smlouva o věcném břemeni, dědické řízení, rozhodnutí orgánu státní správy apod., na jehož základě je možno zjistit roční užitek, který nesmí být nižší než dvě třetiny ceny obvyklé.

Do výpočtu ocenění vstupuje roční užitek, který je násoben počtem let užívacího práva (max. 5 let – neplatí pro věcné právo užívání po zbytek života, jinak 10 let). Vyskytne-li se případ, při kterém nelze ekonomický prospěch žádným způsobem zjistit, ocení se věcné břemeno paušální částkou 10 000 Kč (Ort, 2007).

1.10 Oceňování nemovitostí v zahraničí

V rámci Evropské unie je snahou dosáhnout co největšího sjednocení postupu odhadování cen nemovitostí. Mezinárodní organizace TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) vydává Evropské standardy (EVS), které se týkají oceňování nemovitostí, rovněž také koordinuje činnosti odhadců. V současnosti jsou Evropské standardy pro Českou republiku nezávazné, pouze se doporučují. Nicméně lze předpokládat budoucí implementace standardů do české legislativy. Pro zjištění hodnoty majetku v Evropě znalci nejčastěji využívají způsob porovnávací, nákladový a výnosový.

1.10.1 Oceňování nemovitostí na Slovensku

Postup stanovení hodnoty majetku upravuje vyhláška č. 492/2004 Sb., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, která specifikuje metody a postupy stanovení obecné hodnoty majetku znalcem.

Všeobecná hodnota nemovitostí a staveb se podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. stanoví:

- a) porovnávací metodou,
- b) kombinovanou metodou (užitou u staveb schopných dosažení výnosu formou nájmu),
- c) výnosovou metodou (užitou u pozemků schopných generovat výnos),
- d) metodou polohové diference.

Výběr vhodné metody je stanovený na základě znaleckého odborného posouzení. Závěr znaleckého posudku uvádí stanovenou všeobecnou hodnotu znalcem, která obsahuje: *„výslednou objektivizovanou hodnotu nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohmútkou“* (Bradáč, 2009).

1.10.2 Oceňování nemovitostí ve Velké Británii a Irsku

Oceňování nemovitostí je prováděno podle odborné publikace tzv. „the Red Book“ (červené knihy), která je vydána institutem RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), která byla vypracována v rámci korporace společností ISVA a IRRV (Incorporated Society of Valuers and Auctioneers) a (Institute of Revenues Rating and Valuation).

Červená kniha neobsahuje pouze teorie a metody vztahující se k oceňování nemovitostí. V této odborné publikaci jsou definovány termíny užívané v rámci oceňování nemovitostí, jako je např. tržní hodnota (market value), otevřená tržní nájemní hodnota (open market rental value) apod. V knize je rovněž uvedený možný způsob ocenění konkrétní nemovitosti. Zásadně se jedná pouze o doporučení, ne o závazná nařízení.

Přehled užívaných metod pro ocenění nemovitosti ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku:

- a) výnosová metoda,
- b) porovnávací metoda,
- c) nákladová metoda,
- d) diskontované peněžní toky,
- e) kombinace metod (Bradáč, 2009).

1.10.3 Oceňování nemovitostí v Německu

Oceňování nemovitostí na území Spolkové republiky Německa se provádí třemi způsoby s možností vzájemné kombinace:

- a) nákladový způsob (das Sachwertverfahren),
- b) výnosový způsob (das Ertragswertverfahren),
- c) porovnávací způsob (das Vergleichswertverfahren).

Porovnávací metoda je přednostně doporučena za předpokladu dispozice dostatečného počtu reprezentativních dat. Například při ocenění nemovitosti pomocí porovnávací metody se množství vzorků pohybuje mezi 15 až 25.

U stanovení hodnoty nemovitosti pomocí výnosového způsobu (tzv. Sammetova metoda) jsou v Německu, tak jako v České republice, využívány cenové mapy.

„Normálním obchodním stykem se rozumí takový obchod s nemovitostmi, který není ovlivněn osobními nebo mimořádnými vztahy. Obchodní hodnota (cena) se nesmí rovnat obchodním cenám při nouzovém prodeji, při nucené dražbě, při vyvlastnění nebo v důsledku zvláštní tísně (šikanování), dále ceně malých stavebních pozemků, které jsou nutně potřebné pro realizaci stavebního záměru a ceně mezi příbuznými“ (Bradáč, 2009).

1.11 Osoby oprávněné k oceňování nemovitostí ve vybraných zemích Evropy

Osoby, které jsou oprávněny k oceňování, jsou legislativně stanoveny platnými zákony daného státu. Jelikož se jedná o odbornou činnost, která se vyznačuje nároky na kvalifikační a odborné znalosti, vyžadují státy k výkonu činnosti znalců a odhadců jisté specifické požadavky, které se od sebe mohou odlišovat.

1.11.1 Znalci a odhadci v Česku

Znalcem je fyzická osoba, která splnila podmínky pro výkon znalecké činnosti podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ustanovené v § 5 daného zákona. Znalec je povinen splnit vstupní zkoušku zajištěnou Justiční akademií, a následně složit do rukou ministra spravedlnosti slib podle odstavce 2, který zní: *„Slibuji, že při své znalecké činnosti budu dodržovat právní předpisy, že znaleckou činnost budu vykonávat podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, že budu plně využívat všech svých znalostí a dbát o jejich rozvoj a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděl“ (zákon č. 254/2019 Sb.).*

Specializace znalecké činnosti je diverzifikována do několika oborů, přičemž znalci zabývající se odborným stanovením cen u nemovitostí jsou znalci oboru ekonomiky odvětví Ceny a odhady (většinou s užší specializací na nemovitosti) (Syrůček, 2018).

Odhadcem nemovitostí je osoba registrována v živnostenském rejstříku s živnostíí vázanou, ohlašovací.

Získat oprávnění vázané živnosti pro oceňování majetku věcí nemovitých lze při splnění podmínek uvedených v bodě a) až f):

- a) *„vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo*
- b) *vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu**) v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo*
- c) *minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu**) v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo*
- d) *minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo*
- e) *minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo*
- f) *osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oceňování majetku;*

**) ohlašovatel vymezí předmět podnikání podle § 45 odst. 4 věty první zákona č. 455/1991 Sb., ve znění zákona č. 130/2008 Sb., v souladu s předloženými doklady o odborné způsobilosti*

***) § 60 zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění zákona č. 147/2001 Sb.“ (zákon č. 455/1991 Sb.).*

1.11.2 Znalci na Slovensku

Zákon č. 382/2004 Sb., o znalcích, překladatelích a tlumočnících, platný pro slovenský právní řád, upravuje postup výkonu znalecké činnosti. Znalci jsou zapsáni do seznamu znalců, který vede Ministerstvo spravedlnosti. Zde mohou být zapsáni pouze za předpokladu splnění zákonem stanovených podmínek a úspěšného složení odborné zkoušky. Osoby zapsané do seznamu znalců mohou být fyzické osoby, právnické osoby (organizace znalců) a znalecké ústavy. Znalci vykonávající svou činnost, která musí být ze zákona pojištěna, a to pojistným ve výši 33 193 EUR v rámci jedné pojistné události (Vácha et al., 2013).

Zákon č. 382/2004 Sb., o znalcích, překladatelích a tlumočnících, platný pro slovenský právní řád, nepřipouští možnost provádět odhady nemovitostí jinými osobami než znalci.

1.11.3 Znalci a odhadci v Polsku

Znalcem v Polské republice se může stát osoba starší 25 let s odbornými teoretickými a praktickými znalostmi v konkrétním oboru, pro něž znalectví bude vykonávat. Znalci svou činnost vykonávají po dobu pěti let na základě jmenování předsedou oblastního soudu. Jmenování proběhne po splnění věkových, odborných, znalostních požadavků a po složení přísahy obsahující svědomité a nestranné plnění povinnosti soudního znalce (Bělohlávek a Hótová, 2011).

V Polsku, rovněž jako u nás, mohou v určitých případech oceňovat nemovitosti odhadci nemovitostí. Polští odhadci jsou povinni získat pravomoc udělenou ministerstvem pro rozvoj, práci a technologie, která je udělena osobám plnoletým, netrestaným, s vysokoškolským vzděláním, nebo na základě postgraduálních studií (podobně jako v ČR). Následně jsou odhadci zapsáni do Centrálního registru odhadců a mohou oceňovat nemovitosti ve věcech např. realitního trhu a poradenství na trhu, realitních investic, stanovení hodnoty staveb – hypotečních hodnot nemovitostí, pro případy účetnictví (Gov.pl, 2020).

1.11.4 Znalci v Německu

Na rozdíl od České republiky se v Německu znalci organizují do registrů podle profesního a oborového zaměření. Profesní a oborové svazy většinou v podobě soukromoprávního statusu udělují tzv. certifikáty jakosti, které zabezpečují akreditaci pětiletého mandátu (Bělohlávek a Hótová, 2011).

1.11.5 Znalci a odhadci ve Velké Británii

Ve Velké Británii neexistuje právní úprava registrovaných či licencovaných znalců. Znalci (expert witnesses) pro výkon znalecké činnosti jsou osoby ustanovené soudem s přihlédnutím na dosažené vzdělání, získané certifikace, praxi apod. (Bělohávek a Hótová, 2011).

Odhadcem nemovitostí ve Velké Británii se může stát osoba, jež dostane povolení od instituce Royal Institution for Chartered Surveyors (RICS). Povolení je vydáno po předložení akademického titulu nebo odborné kvalifikace. Odborná kvalifikace je podmíněna postgraduálním studiem (Ucas.com, 2021).

2 Cíle diplomové práce

Hlavním cílem diplomové práce je zhodnotit trh ve vybraných evropských státech v návaznosti na segmentaci jednotlivých trhů, a to včetně zhodnocení jejich nabídky a poptávky.

Dále jsem stanovil dílčí cíle pro vypracování praktické části diplomové práce, mezi které patří: výběr pěti podobných měst ve vybraných evropských státech, provedení výzkumu v daném časovém období, zanalyzování ekonomické situace jednotlivých států včetně jejich geografického popisu, zanalyzování realitního trhu dané lokality. Data získaná sběrem dat budou detailně sumarizována, analyzována a specifikována.

2.1 Výběr pěti podobných měst

Hlavním srovnávacím městem podmiňujícím výběr dalších měst je město České Budějovice. V Českých Budějovicích jsem se narodil a po celou dobu studia na vysoké škole se o realitní trh aktivně zajímám. Další vybraná města proto budou obdobně rozlehlá, početná a infrastrukturně vybavená.

2.2 Zanalyzování ekonomické situace jednotlivých států

Všeobecně známým faktem je skutečnost nerovnoměrného bohatství obyvatel i v suverénních evropských státech. Příjem obyvatel a následné „bohatství“ ovlivňuje stát svou fiskální a monetární politikou. Stát svou zvolenou politikou vytváří ekonomické prostředí, jehož úroveň je měřena hrubým domácím produktem, dále mírou inflace, mírou nezaměstnanosti, daněmi, a v neposlední řadě úrokovou mírou. Na tyto vyjmenované ukazatele se zaměřím také, a to včetně základního geografického popisu vybraných států a měst.

2.3 Zanalyzování realitního trhu dané lokality

Ve zvolených městech budu analyzovat nemovitosti rezidenčního bydlení se zaměřením na bytové jednotky. Data budu sbírat z nejfrekventovanějších národních portálů, které nabízejí nemovitosti. Shromážděná data zapíšu do přehledných tabulek s jejich sumarizací podle dispozic a základních vlastností bytových jednotek.

Získaná data sběrem z nabídkových cen bytů s národními ekonomickými údaji budou sloužit jako hlavní zdroj informací pro mou diplomovou práci.

3 Metodika

Téma diplomové práce je upřesnit realitní trh s cílem na specifikaci realitního trhu ve vybraných evropských státech. Pro porovnání jsem zvolil pět států v rámci Evropy, respektive konkrétněji pět charakterově obdobných měst, pouze však každé jiné země. Vybraná města mají podobnou rozlohu, počet obyvatel, infrastrukturu apod. tak, aby respondenti byli ve srovnání co nejvíce kompatibilní. Realitní trh ve vybraných zemích porovnávám na základě dostupnosti rezidenčního bydlení (bytů) pro osobu dosahující průměrného měsíčního příjmu v daném státu. Data, se kterými v praktické části pracuji, jsou pořízena po předchozím průzkumu sběrem za využití internetových portálů. Po zpracování a analýze dat jsem vypracoval mapy nabídkových cen nemovitostí kategorizované dle stanoveného klíče. Mapy vyhotovené pomocí programu ArcMap, který nám poskytuje Zemědělská fakulta Jihočeské univerzity, obsahují sumarizace dle jednotlivých kategorií s přihlédnutím na jednotlivé ekonomické vlastnosti dané země, a to včetně doplňujících tabulek s analyzovanými údaji.

Nemovitosti lze vzájemně porovnávat několika způsoby. Prvním způsobem srovnání je podle druhu nemovitosti. Je možné srovnávat pozemky, domy, byty, garáže, komerční prostory a jiné nemovitosti na základě typických faktorů charakterizující daný typ nemovitosti. Téměř polovina obyvatelstva žijící v Evropě bydlí v bytech. Tento statistický údaj byl rozhodující pro můj výběr druhu nemovitosti, kterým se stalo srovnání bytových jednotek jako rezidenčního způsobu bydlení ve vybraných státech.

Prvním vybraným respondentem byla Česká republika s mým rodným městem České Budějovice. Naši republiku jsem chtěl srovnávat s okolními státy z důvodu geografické blízkosti. Mým cílem bylo zaměřit pozornost na Rakousko, Slovensko, Polsko a Německo. Bohužel tento záměr jsem nemohl uskutečnit z důvodu nedostatečného množství zveřejněných dat ze sousedního státu Rakouska a kvůli omezené možnosti získání dat v souvislosti se stroze zveřejněnými informacemi v inzerci. Proto byl respondent Rakouska nahrazen Velkou Británií. U dalších sousedních států tento problém nenastal, a tak byla vybrána konkrétní města: Prešov (Slovensko), Jaworzno (Polsko), Jenu (Německo), Chester (Anglie).

Data pro diplomovou práci jsou čerpány z největších internetových portálů:

- www.sreality.cz (Česká republika),
- www.reality.sk (Slovensko),
- www.domiporta.pl (Polsko),
- www.immobilienscout24.de (Německo),
- www.rightmove.co.uk (Velká Británie).

Diplomové práci se věnuji od roku 2020, kdy sběr dat probíhal konkrétně od března 2020 do ledna 2021. Tato data jsou následně v práci analyzována a sumariálně kategorizována.

Výsledné tabulky jsou rozdělené podle daných měst dispozičně, a porovnání jednotlivých ekonomických indikátorů dostupnosti bydlení obyvatel v zemi je vztažené ke konkrétnímu městu jako reprezentativnímu vzorku. Tabulky obsahují další rozdělení dle dispozic (1+1/kk (kuchyňský kout), 2+1/kk, 3+1/kk a 4+1/kk) rozšířené o faktory bytů: lokalitou, stavem, užitnou plochou, podlažím, konstrukcí a typem vlastnictví.

3.1 Vymezení srovnávaných nemovitostí na základě charakteristiky vybraných zemí a měst

Vybraná města mají hlavní společný ukazatel, kterým je velikost. Jedná se o města okolo 100 tisíc obyvatel s podobnou rozlohou. Velikost měst je pro mou práci důležitým faktorem z důvodu potřeby dostatečného počtu relevantních vzorků stupujících do srovnání a jejich rovnoměrného rozložení.

3.1.1 Česká republika, České Budějovice

Rozloha: 78 868 km²

Počet obyvatel: 10,7 mil.

Hlavní město: Praha

Nejvyšší bod: Sněžka, 1 603 m n. m.

Administrativní jednotka: Kraj

Hlavní rozdělení země je na tři územní části: Čechy, Morava a Slezsko. Administrativní členění České republiky je na kraje, kterých má Česká republika celkem 14 (včetně hlavního města Prahy). Kraje jsou dále rozděleny na okresy. Hlavním městem České republiky je Praha, která má 1,3 milionu obyvatel, a která je z pohledu historického i ekonomického nejvýznamnějším místem.

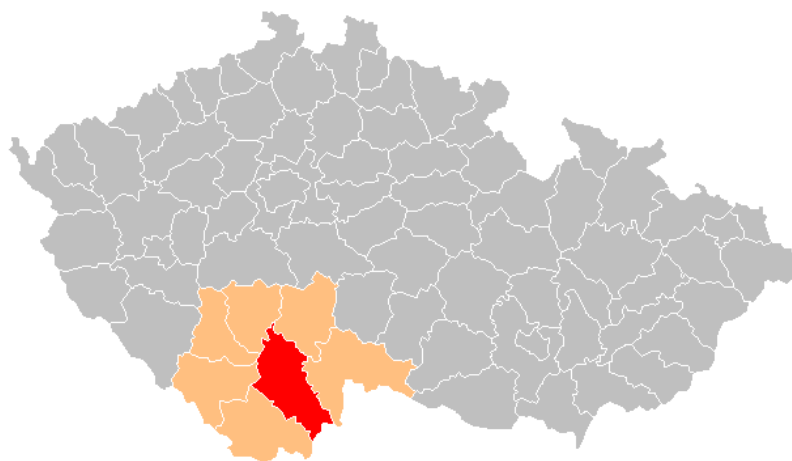
Krajina v České republice je pokryta českým masivem vyzdviženém hercynským vrásněním v prvohorách. Nadmořská výška se pohybuje do 500 m. n. m. Nejvyšší horou republiky je Sněžka ležící v pohoří Krkonoš s nadmořskou výškou 1 603 m n. m. Nejnižší část území leží při toku Labe na hranicích s Německem v okolí Hřenska, kde je nadmořská výška 115 m n. m.

Město: České Budějovice

Rozloha: 55,7 km²

Počet obyvatel: 94 tis.

Město České Budějovice bylo založeno roku 1265 panovníkem Přemyslem Otakarem II. České Budějovice jsou krajským městem a největším městem Jihočeského kraje. Velikost a poloha přisuzuje Českým Budějovicím podstatný hospodářský, správní a kulturní význam v rámci Jihočeského kraje.



Obrázek 3.1: Okres České Budějovice (Wikipedia.org, 2011)

V Českých Budějovicích má sídlo světově proslulý pivovar a současně jeden z posledních největších národních podniků Budějovický Budvar. Další známí producenti a zaměstnavatelé jsou Robert Bosch s.r.o., Madeta a.s., anebo celosvětově známá firma Koh-i-noor Hardtmuth a.s. (Statutární město České Budějovice, 2020).

Jihočeská metropole není v Jižních Čechách nejvytíženějším městem v rámci turistického ruchu. Tím městem je Český Krumlov, který je cílem především turistů ze zahraničí. České Budějovice mají přesto svou historickou a kulturní hodnotou co nabídnout. Nejvyhledávanější turistická místa v Budějovicích najdeme v historickém centru města. Hlavními dominantami jsou Černá věž, náměstí Přemysla Otakara II., gotická radnice, restaurace Masné krámy a pivovar.

3.1.2 Slovenská republika, Prešov

Rozloha: 49 035 km²

Počet obyvatel: 5,5 mil.

Hlavní město: Bratislava

Nejvyšší bod: Gerlachovský štít, 2 655 m n. m.

Administrativní jednotka: Kraj

Samostatná Slovenská republika je relativně nový stát, který vznikl roku 1993. Hlavní město Bratislava má okolo půl milionu stálých obyvatel. Slovensko má podobné administrativní členění jako Česká republika, tedy do krajů, kterých je osm (Bratislavský, Trnavský, Trenčianský, Žilinský, Nitranský, Banskobystrický, Košický a Prešovský kraj). Kraje jsou pak rozčleněny na okresy.

Slovenská republika je vnitrozemská hornatá oblast. Severu a středu republiky dominují rozsáhlé masivy Západních Karpat s nejvyšším bodem Gerlachovským štítem. V jižní části republiky se nacházejí nížiny. Největší jsou Podunajská a Východoslovenská nížina (Humphreys, 2004).

Město: Prešov

Rozloha: 70,4 km²

Počet obyvatel: 88,5 tis.

Třetí největší město Slovenska se nachází na 49. rovnoběžce severní šířky a patří s Košicemi mezi hlavní správní a historické centrum východního Slovenska. Jeho historická významnost vychází z geografické polohy, kdy město bylo na křižovatce významných obchodních cest (Prešov, oficiální stránky města, 2016).



Obrázek 3.2: Lokace města Prešov (Wikipedia.org, 2004)

V současnosti je Prešov průmyslovým centrem a důležitým komunikačním uzlem. Ve městě je možné studovat na Prešovské univerzitě s osmi fakultami. Prešov má také bohatou historii. Nejvýznamnější památkami jsou kostel sv. Mikuláše, Velká synagoga, katedrála Jana Křtitele, Rakoczyho palác, Florianská brána, Vodárenská věž (zvaná Kumšt) nebo Mariánský sloup. Město Prešov hostí několik sportovních klubů jako VK Slávia Prešov (volejbal), Tatran Prešov (fotbal) a HC 07 Prešov (hokej).

Průmysl a obchod je zastoupen například firmami Kovostroj, Elneec (elektronika), Kamax (hutní materiál), Intravena, Motor – Car Prešov (Nemec, 2015).

3.1.3 Polská republika, Jaworzno

Rozloha: 312 679 km²

Počet obyvatel: 38 mil.

Hlavní město: Varšava

Nejvyšší bod: Rysy, 2 500 m n. m.

Administrativní jednotka: Wojvodství

Polská republika je státem, který leží u Baltského moře. Ve srovnání se státy Evropy patří Polsko k větším státům. V hlavním městě Varšavě žije přibližně 1,8 milionu obyvatel, ale její aglomerace čítá téměř 3 miliony obyvatel. Varšava je hlavním městem Mazovského vojvodství. Administrativní jednotkou státu je vojvodství. Vojvodství je správní jednotka obdobná našemu kraji. Vojvodstvích je v Polsku celkem 16 (Dolnoslezské, Kujavsko-pomořské, Lodžské, Lublinské, Malopolské, Mazovské, Opolské, Podkarpatské, Podleské, Pomořské, Slezské, Svatokřížské, Varmijsko-mazurské, Velkopolské a Západopomořanské). Polské vojvodství se člení na okresy.

Polsko geograficky spadá mezi nížinaté státy. Nejrozsáhlejší jsou Polské nížiny, které střídají vrchoviny a směrem k jižním hranicím se vyskytují hory. Nejvyšším pohořím jsou Tatry. Polsko, přezdíváné zemí sedmi tisícovek jezer, je velice unikátní. Mezi nejkrásnější patří Mazurská jezera na severu Polska.

Město: Jaworzno

Rozloha: 152,9 km²

Počet obyvatel: 91 tis.

Město Jaworzno se nachází ve východní části Slezského vojvodství na hranici vojvodství Horního Slezska a Malopolska. Město je bývalým hornickým městem. V současnosti je toto místo v ekonomickém rozkvětu především pro podnikatelské záměry (Um.jaworzno.pl, 2020).



Obrázek 3.3: Přehled polských vojevodství (Martins, 2017)

V Jaworznu sídlí několik středních škol s převážně průmyslovým zaměřením. Několik vysokých škol má ve městě své fakulty, např. Hornoslezská ekonomická škola v Katovicích a Vysoká škola bezpečnosti v Poznani.

Město klade důraz na kulturu. Velkým svátkem je městský festival, který se koná první červnovou sobotou. Město každoročně pořádá mnoho koncertů, kde vystupují polští umělci. Významné historické a kulturní památky jsou Muzeum města Jaworzno, divadlo umění v Jaworzni a galerie umění.

Mezi velké společnosti sídlící v Jaworznu patří firma Epam, která se zabývá softwarovým inženýrstvím, a společnost PwC podnikající v oblasti účetnictví (Glassdoor.sg, 2020).

3.1.4 Spolková republika Německo, Jena

Rozloha: 357 tis. km²

Počet obyvatel: 83 mil.

Hlavní město: Berlín

Nejvyšší bod: Zugspitze, 2 962 m n. m.

Administrativní jednotka: Spolek

Spolková republika Německo leží ve střední Evropě. Jedná se o federativní parlamentní republikou sestávající se z šestnácti spolků. Největším spolkem je Bavorsko, které se svou rozlohou dosahuje téměř velikosti České republiky. Nejlidnatějším spolkem Německa s necelými 18 miliony obyvateli je Severní Porýní-Vestfálsko. Německo vzniklo roku 1871 na základě sjednocení ve Versailles. Hlavní město spolkové republiky je evropská metropole Berlín. Město Berlín má přes 3,5 milionu stálých obyvatel.

Hlavní geomorfologické prvky Německé spolkové republiky jsou Severoněmecká nížina, Středoněmecká vysočina, alpské předhůří a samotné Alpy. Právě v Alpách má Spolková republika Německa nejdelší státní hranici, která je dlouhá více než 800 kilometrů (jedná se o hranici s Rakouskem). Nejvyšší horou Spolkové republiky Německo je Zugspitze (Ivory, 2007).

Město: Jena

Rozloha: 114,3 km²

Počet obyvatel: 110 tis.

První zmínka o městě sahá do roku 1182. Město Jena bylo až do 19. století opomíjeným městem. S rozmachem průmyslu se město Jena dočkalo ohromného růstu. V Jeně například fungovaly společnosti Carl Zeiss, Schott a Jenoptik. Od 19. století se Jena stala celosvětově známým městem. To bylo způsobeno rozmachem průmyslu, a dále díky nebývalému úspěchu studentů Univerzity Friedrich Schillera, která byla alma mater šesti vítězů Nobelovy ceny (Wikipedia.org, 2021e).

Největšími zaměstnavateli v Jeně jsou Robert Bosch nebo Zeiss Group, které se zabývají zpracováním kovů a minerálů.



Obrázek 3.4: Město Jena (Wikipedia.org, 2021e)

Historické a kulturní památky města Jena jsou například muzea Optiky, Romantiky či Schillerovo muzeum. V centru města to je městská brána, stará radnice, planetárium nebo kostel sv. Michaela (Wikipedia.org, 2021e).

3.1.5 Velká Británie, Chester

Rozloha: 243 tis. km²

Počet obyvatel: 66 mil.

Hlavní město: Londýn

Nejvyšší bod: Ben Nevis, 1 344 m n. m.

Administrativní jednotka: Region

Spojené království Velké Británie a Severního Irska leží na ostrovech obklopeném Lamanšským průlivem, Severním mořem, Keltským mořem, Irským mořem a Průlivem svatého Jiří. Podnebí Velké Británie ovlivňuje Atlantský oceán větvi Golfského proudu zmírňující zimní období v západní Evropě. Terén se postupně od severu největšího ostrova k jihu snižuje. V Británii nalezneme Skotskou vysočinu s nejvyšší horou Spojeného království Ben Nevis, ale také rozsáhlá jezera Loch. V okolí řeky Clyde dochází ke snížení nadmořské výšky. Místo je známé jako Středoskotská nížina, která se vyznačuje vysoce kvalitní zemědělskou půdou. Převážnou většinu britského pobřeží lemují vysoké útesy, které naopak střídají oblázkové pláže. Velká Británie je spojená s vnitrozemskou částí Evropy leteckou a lodní dopravou. Velkou výhodou je propojení ostrova s pevninou vybudovaným Eurotunelem pro

osobní a nákladní dopravu pod kanálem La Manche, který je dlouhý 50 km (Sopouch a Hedánek, 1990).

Spojené království Velké Británie a Severního Irska značně ovlivňoval historický vývoj. Spojené království se skládá ze Severního Irska, Skotska, Anglie a Walesu. Spojené království se dělí na samostatnou Velkou Británii, jejíž součástí je Skotsko, Anglie a Wales. Samotné Skotsko, Wales i Anglie tvoří samostatné regiony. Město Chester leží v regionu West Midlands. Anglie má celkem devět regionů (East Midlands, Východní Anglie, Velký Londýn, Severovýchodní Anglie, Severozápadní Anglie, Jihovýchodní Anglie, Jihozápadní Anglie, West Midlands, Yorkshire a Humber) (Wikipedia.org, 2021d).

Město: Chester

Rozloha: 450 km²

Počet obyvatel: 80 tis.

Chester je hlavní městem anglického hrabství Cheshire. Město leží u hranice s Walesem na řece Dee. Historie města Chester sahá do prvního století našeho letopočtu, kdy byla v území Chestru vybudována římská tvrz. V současnosti město prosperuje ekonomicky i průmyslově. Mezi hlavní zdroje města patří maloobchod a turistika.

Chester leží na západním pobřeží Velké Británie se vzdáleností necelých 20 kilometrů vzdušnou čarou od moře a 40 km od velkoměsta Liverpool.



Obrázek 3.5: Mapa Spojeného království (Postcodearea.co.uk, 2019)

Léto je pro Chester obdobím festivalů. Jedná se například o festivaly Chester Music Festival, Chester Midsummer Watch Parade a Chester Mystery Plays. Ve městě je velmi historických budov, jako například Gateway Theatre, Odeon Theatre, Grosvenor Museum, Chester Heritage Centre a Cheshire Military Museum.

Významným zaměstnavatelem je společnost MBNA Europe působící v oblasti bankovníctví, především úvěrových půjček, anebo HBOS a M&S Money. Poblíž anglického města Chester sídlí společnost Shell, která vlastní v přibližně 30 kilometrech vzdáleném městečku Ellsemere ropnou rafinérii (Wikipedia.org, 2018).

3.2 Základní ekonomická terminologie

Ekonomické faktory jednotlivých států se zásadně liší. Odlišnosti ovlivňují historické, demografické, geografické a kulturní podmínky jednotlivých území a legislativní úprava. V této kapitole popisují základní ekonomické indikátory vybraných států pro diplomovou práci.

Průměrná mzda je statický údaj sdělující průměrný výdělek občanů pracujících v daném státě. Zveřejněný údaj průměrné mzdy je obvykle uveden ve výši průměrné mzdy za jeden měsíc, anebo průměrné mzdy za jeden rok. Přestože se jedná o průměr, realitou je, že většina pracujících osob tuto mzdu nepobírá, naopak pobírá

mzdu výrazně nižší. Průměrná mzda zahrnuje mzdy vysoce ohodnocených zaměstnanců, které tak hladinu zkreslují směrem nahoru. Přesnějším mzdovým indikátorem je proto medián neboli střední hodnota.

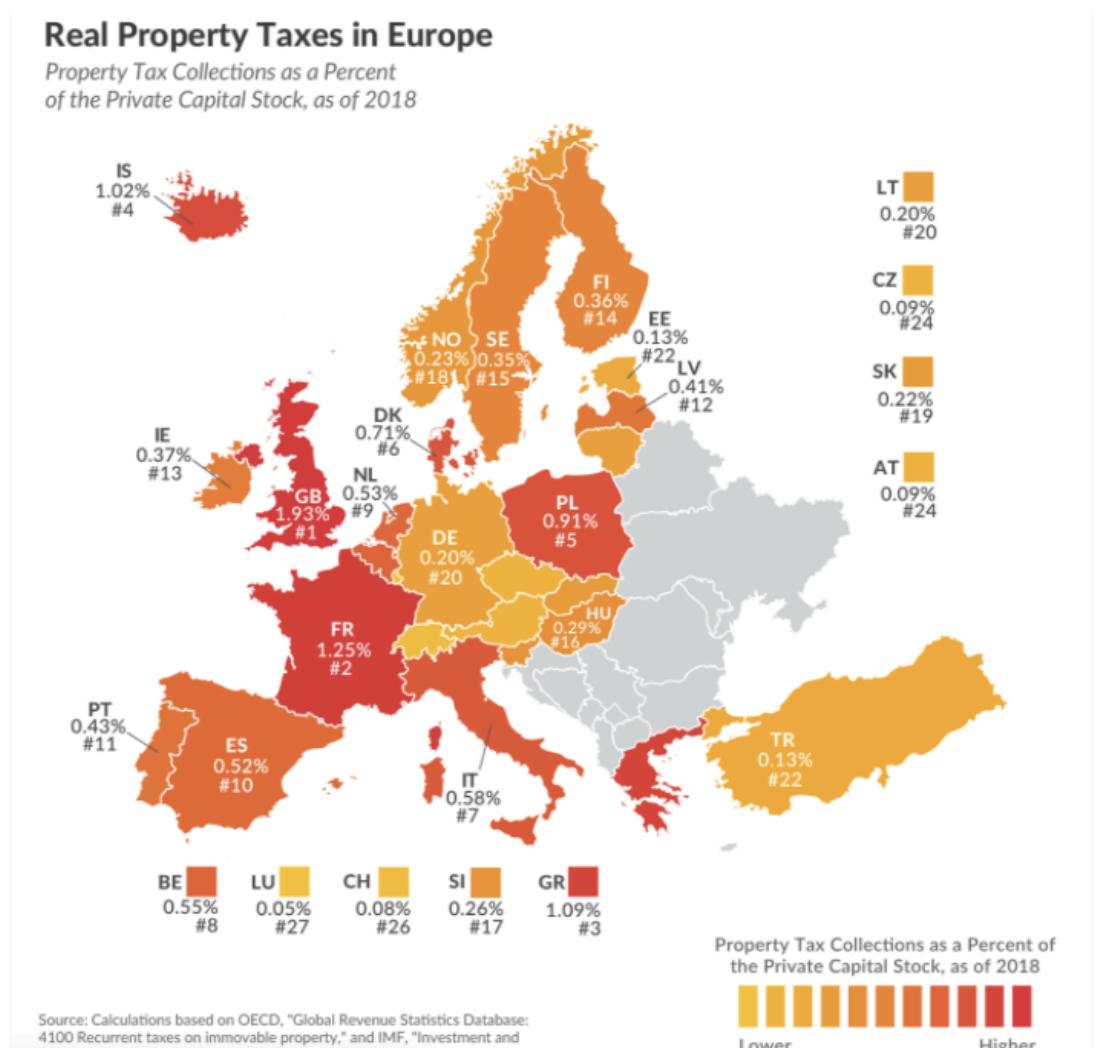
Minimální hodinová mzda je výše mzdy regulovaná legislativou zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Zákoník práce stanovuje nejnižší přípustnou výši odměny za práci v pracovněprávním vztahu. S minimální hodinovou mzdou se pracuje na základě ekonomické situace státu. Ta je podle ekonomického vývoje regulována. Některé státy mají minimální hranici mzdy pohyblivou s ohledem na věk pracujícího, případně je zdaněna nižší sazbou, anebo od daně osvobozena.

Míra nezaměstnanosti zobrazuje podíl počtu nezaměstnaných (kteří by mohli být zaměstnáni – starší 15 let, hledají pracovní pozici, jsou registrováni na úřadech práce) vůči celkovému počtu pracujících. Míra nezaměstnanosti je důležitým ekonomickým ukazatelem prosperity státu.

Inflace je růst cenové hladiny zboží a služeb v určitém časovém intervalu. Průměrná míra inflace se vyjadřuje v procentech. Rovněž způsobuje snížení kupní síly peněz. V případě poklesu cen se jedná o deflaci.

Daň z příjmu je povinný odvod státu z příjmů poplatníka, a to ať fyzickým či právnickým osobám. Je součinem daňové sazby a příjmu ke zdanění. Daň z příjmu může být stanovena progresivně, anebo může mít pevnou sazbu. V České republice máme aktuálně sazbu 15 % pro fyzické osoby a 19 % pro osoby právnické. Slovensko je na tom obdobně, kde je sazba pro právnické osoby ve výši 21 %. S progresivní daní se setkáváme v Německu, Polsku a Velké Británii. V těchto zemích je sazba daně ve výši 50 % u příjmu nad 150 000 liber.

Daň z nemovitosti je majetková daň odváděná vlastníkem nemovitosti. Je odvislá typem, velikostí a lokalitou nemovitosti. Příjemci daní z nemovitosti se v jednotlivých státech liší. V České republice správu daní z nemovitosti řeší finanční úřad. Příjemcem daně z nemovitosti jsou obce.

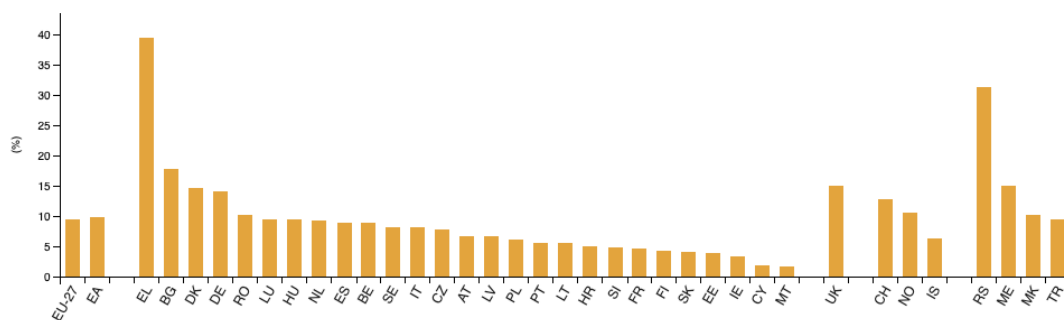


Obrázek 3.6: Mapa nemovitých daní v podobě procentuálního příjmu ze soukromého sektoru v Evropě roku 2018 (Zvinys, 2020)

Hrubý domácí produkt (zkr. HDP) je celkový součet hodnoty statků a služeb na konkrétním území vyjádřený v penězích, a to za určité období. Jedná se o důležitý ukazatel výkonnosti ekonomiky. HDP je možno stanovit produkční metodou, výdajovou metodou a důchodovou metodou. Produkční metoda je vypočtena součtem míry produkce a daně z produktů ponížená o mezispotřebu a dotace na produkty. Výdajová metoda se stanoví na základě součtu výdajů za konečnou spotřebu, tvorby hrubého kapitálu, vývozu výrobků a služeb, od kterých se odečte import výrobků a služeb. Důchodová metoda je součtem náhrad zaměstnanců, daní z výroby a dovozu, čistého provozního přebytku, čistého smíšeného důchodu a spotřeby fixního kapitálu, následně je ponížena o dotace. Procentuální vyjádření HDP se sumarizuje nejčastěji ročně nebo čtvrtletně (fiskální období). Procenta zobrazují vývoj ekonomiky (růst, pokles) daného území ve specifikovaném časovém intervalu.

Mezi další vybraný ekonomický ukazatel pro srovnání realitního trhu a celkové situace v Evropě patří tzv. **míra zatížení náklady na bydlení**. Jedná se o statistický údaj statistického úřadu EU – Eurostatu, který data zpracovává v daných časových intervalech. Indikuje podíl obyvatel se spotřebou minimálně 40 % svého disponibilního příjmu k vlastnímu bydlení.

Míra nadměrného zatížení náklady na bydlení: podíl obyvatel žijících v domácnostech, jež vynakládají 40 % či více svého disponibilního příjmu na bydlení, 2018



Island (IS): 2016. Černá Hora (ME) a Turecko (TR): 2017.
Zdroj: Eurostat (on-line datový kód: ilc_lvho07c)

eurostat

Obrázek 3.7: Míra nadměrného zatížení náklady na bydlení vypočteného pro rok 2018 (Island 2016, Turecko 2017) (Eurostat, 2018b)

Tržní situaci s nemovitostmi posuzuje také ukazatel **dostupnosti vlastního bydlení**. Ukazatel dostupnosti vlastního bydlení statisticky zobrazuje podíl obvyklého výdělku osob k průměrné ceně určitého typu nemovitostí. Společnost Deloitte v červenci roku 2020 provedla studii, kolik ročních platů (hrubá mzda/plat) potřebuje běžný občan pracující v daném státě na byt o velikosti 70 m².

Tabulka 3.1: Počet ročních platů potřebných ke koupi průměrného bytu 70 m² (ČTK, 2020)

Země	Počet ročních platů
Česko	11,4
Srbsko	11,3
Rakousko	10,0
Slovensko	9,9
Lotyšsko	8,9
Izrael	8,7
Chorvatsko	8,2
Polsko	7,7
Maďarsko	7,6
Bosna a Hercegovina	6,8
Velká Británie	6,5
Itálie	6,2
Nizozemsko	5,6
Německo	5,4
Bulharsko	5,0
Norsko	5,0
Belgie	4,1
Portugalsko	4,0

Hypotéka je druh úvěru podléhající závazkovému právu, kdy věřitel půjčí dlužníku finance. Hypotéka se uzavírá na určité časové období s konkrétní výší úvěru. Dlužník věřiteli obvykle ručí svou nemovitostí, která je zatížena zástavním právem zapsaným do katastru nemovitostí až do doby splacení sjednané ceny navýšené o sjednaný hypoteční úrok. Hypotečních úvěrů je více druhů, které jsou rozlišeny dle účelu pevně svázaného s konkrétní nemovitostí. Za zmínku stojí neúčelový hypoteční úvěr nazvaný jako americká hypotéka, který nemá stanovený účel, a dlužník může financovat i věci nesouvisející s konkrétní nemovitostí, dokonce i věci movité. Výše úroku se liší podle typu věřitele podle délky časového období, na které dlužník hypotéku žádá, podle míry rizika, ale i na základě ekonomické situace a vývoje. Statisticky se vypočítávají průměrné hypoteční sazby pro jednotlivé země, viz obrázek.

TABLE 5A | MORTGAGE INTEREST RATES (% , WEIGHTED AVERAGE)

	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	I 2019	II 2019	III 2019	IV 2019
BE	2.00	2.00	2.11	2.16	2.13	2.03	2.01	2.01	1.95	1.95	1.91	1.79	1.68	1.56
CZ*	2.17	2.01	2.17	2.22	2.17	2.25	2.41	2.49	2.58	2.81	2.89	2.91	2.71	n/a
DE	1.68	1.63	1.80	1.83	1.85	1.83	1.85	1.90	1.87	1.86	1.79	1.63	1.39	1.28
DK**	1.20	1.09	1.11	1.09	0.94	0.87	0.87	0.84	0.79	0.76	0.78	0.73	0.56	0.56
ES	2.02	1.97	1.97	1.92	1.99	1.91	1.96	1.94	1.96	2.01	2.11	2.12	1.95	1.76
FI	1.16	1.16	1.13	1.07	1.02	0.95	0.92	0.87	0.88	0.86	0.81	0.76	0.72	0.73
FR***	1.46	1.32	1.45	1.54	1.55	1.52	1.48	1.45	1.43	1.41	1.42	1.29	1.19	n/a
HU	4.34	4.06	3.91	3.59	3.43	3.01	4.31	4.31	4.87	5.45	5.17	5.04	4.86	4.39
IE	3.26	3.22	3.16	3.22	3.20	3.07	3.02	3.06	2.97	2.95	2.96	2.95	2.93	2.87
IT	2.02	2.02	2.11	2.10	2.02	1.90	1.88	1.80	1.80	1.89	1.85	1.77	1.44	1.44
NL**	2.60	2.41	2.39	2.42	2.42	2.41	2.39	2.41	2.40	2.40	2.41	2.31	2.16	2.09
PL	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.30	4.30	4.40	4.40	4.30	4.30	4.40	4.30
PT	1.76	1.77	1.70	1.61	1.48	1.52	1.51	1.41	1.33	1.63	1.31	1.32	1.02	1.09
RO****	3.56	3.52	3.72	3.34	3.61	4.42	4.77	4.99	5.48	5.70	5.85	5.17	5.38	5.41
SE	1.59	1.57	1.65	1.52	1.53	1.56	1.52	1.51	1.48	1.47	1.57	1.53	1.52	1.46
UK	2.30	2.16	2.09	2.05	1.98	1.98	2.03	2.09	2.10	2.10	2.11	2.08	2.05	n/a

* For Czech Republic from Q1 2015 the data source is the Czech national Bank

Source: European Mortgage Federation

** This data series has been revised and it depicts the variable interest rate, which is the most common one.

*** Data from Q2 2012 has been revised for France due to a new source. Further data break in Q1 2014

**** Recalculation of the interest rate as a weighted average of interest rates in local currency and euro (previously weighted average only of euro denominated mortgages). Data break from Q1 2014.

NOTE:

Data refers to quarter averages.

For Czech Republic the weighted average for the whole market is likely biased towards the short-term loans. This is due to the available weighting scheme: the loan volumes include prolongations, but prolongations tend to have shorter interest rate periods.

For Hungary the representative interest rate on new loans in Q1 2018 is not any more the variable rate, but the short-term fixed one (1y-5y)

The series has been revised for at least two figures in:

- Romania

Obrázek 3.8: Úroková sazba vybraných států podle fiskálního období od 3. kvartálu roku 2016 do 4. kvartálu roku 2019 (European Mortgage Federation, 2019)

Zajímavým statistickým údajem pro zobrazení ekonomické situace je **odhadovaný průměrný věk mladistvých opouštějící rodičovské bydlení v Evropě z roku 2019** statistickým úřadem Eurostat. Údaje jsou pouze odhadované a často ovlivněné kulturními, náboženskými a jinými skutečnostmi. Přesto tento statistickým průzkum poskytuje specifický ekonomický odraz společnosti v daném státě.

Ekonomika je schopna velmi citlivě reagovat na světové dění. **S ohledem na přetrvávající pandemii SARS-CoV-2, která trvá a graduje po celou dobu zpracování mé diplomové práce, jsme aktuálně schopni s jistotou predikovat propad HDP oproti předešlému období. Proto se této oblasti nebudu v diplomové práci více věnovat.**

3.3.1 Ekonomický přehled České republiky

Hlavní město: Praha

Průměrná mzda (měsíc/hrubá/celkem): 34 125 Kč (2019) (Clark, 2020)

Minimální hodinová mzda: 79,80 Kč (rok 2019)

Inflace % r/r průměr: 2,8 (rok 2019)

Sazba daně z příjmu (rok 2019): 15 %

Měna: koruna česká (Kč)

Tabulka 3.2: HDP tabulka (Kurzy.cz, 2021)

Období	2016	2017	2018	2019
HDP [%]	2,5	5,2	3,2	2,3

Tabulka 3.3: Nezaměstnanost tabulka (ČSÚ, 2021)

Období	2016	2017	2018	2019
Míra nezaměstnanosti [%]	5,19	3,77	3,07	2,87

Dostupnost vlastního bydlení:

V násobcích průměrných hrubých ročních příjmů potřeboval **český občan 11,4násobku svého ročního platu ke koupi bytu o obytné ploše 70 m²**. Vztaženo k období 07/2020 (ČTK, 2020).

Průměrná výše hypoték:

2,71 % (3. kvartál/2019) (European Mortgage Federation, 2019)

Míra zatížení náklady na bydlení, podíl domácností, jež vynakládají více než 40 % svých příjmů na bydlení (rok 2018):

8 % (odhad) (Eurostat, 2018b)

Průměrný odchod lidí z rodičovského bydlení (rok 2017):

26,4 let (Eurostat, 2018b)

Popis ekonomické situace:

Rok 2019 přesně naplnil budoucí očekávání. Světová ekonomika dokázala zrychlit tempo růstu na 4,1 % z 3,7 v roce 2017, tj. zvýšení o 0,4 %. Česká ekonomika byla rovněž úspěšná, kdy se podařilo posílit domácí poptávku. Míra nezaměstnanosti byla historicky nejnižší, a tento trend do období nástupu pandemie trval. Z toho důvodu zaměstnavatelé nemohli najít dostatek kvalitní pracovní síly. Skutečnost s nedostatkem pracovních sil vyvolala tlak na stupňování průměrných mezd a přísnější měnovou politiku. Česká národní banka v roce 2018 zvýšila svou základní úrokovou sazbu z 0,5 % na 1,75 %, tj. zvýšení o 1,25 % (Deloitte ČR, 2020).

3.3.2 Ekonomický přehled Slovenské republiky

Hlavní město: Bratislava

Průměrná mzda: 1 101 EUR (27 710 Kč) (Clark, 2020)

Minimální hodinová mzda: 2,989 EUR (Pohorelá, 2018)

Inflace % (roční průměr): 2,7 % (rok 2019) (Zastupitelský úřad ČR v Bratislavě, 2019)

Sazba daně z příjmu (rok 2019): fyzické osoby 19 %, 25 % (nad 176,8násobek životního minima); právnické osoby 22 % (Gola, 2014)

Měna: 1 EUR = 27,31 Kč (15. 10. 2020 ČNB)

Tabulka 3.4: HDP tabulka (Zastupitelský úřad ČR v Bratislavě, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
HDP [%]	2,1	3,0	3,9	2,4

Tabulka 3.5: Nezaměstnanost tabulka (Zastupitelský úřad ČR v Bratislavě, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
Míra nezaměstnanosti [%]	9,7	8,1	6,6	5,8

Dostupnost vlastního bydlení:

V násobcích průměrných hrubých ročních příjmů potřeboval **slovenský občan 9,9násobku svého ročního platu ke koupi bytu o obytné ploše 70 m²**. Vztaženo k období 07/2020 (ČTK, 2020).

Průměrná výše hypoték:

1,6 % (průměr roku 2019) (Volf, 2019)

Míra zatížení náklady na bydlení, podíl domácností, jež vynakládají více než 40 % svých příjmů na bydlení (rok 2018):

6 % (odhad) (Eurostat, 2018b)

Průměrný odchod lidí z rodičovského bydlení (rok 2017):

30,8 let (Eurostat, 2018b)

Popis ekonomické situace:

Slovenská republika je na ekonomickém vzestupu. Největší podíl zahraničního obchodu probíhá se SRN a tvoří téměř 20 % z celkového objemu. Slovensko, podobně jako Česká republika, není soběstačné ve výrobě energetických surovin (ropy, zemního plynu, uranu) a musí tyto komodity dovážet. V průmyslu pracuje zhruba 30 % Slováků. Slovensko patří mezi největšího automobilového producenta v přepočtu na počet obyvatel. Až 85 % slovenského exportu míří do zemí Evropské unie (Zastupitelský úřad ČR v Bratislavě, 2019).

3.3.3 Ekonomický přehled Polské republiky

Hlavní město: Varšava

Průměrná mzda: 4 918 PLN (29 360 Kč v roce 2019) (Clark, 2020)

Minimální hodinová mzda: 17 PLN (Zawadzka, 2020)

Inflace % (roční průměr): 2,23 % (rok 2019)

Sazba daně z příjmu (rok 2019): 17 % a 32 %; hranice (85 528 PLN)

Měna: 1 zlotý = 6 Kč (15. 10. 2020 ČNB)

Tabulka 3.6: HDP tabulka (Zastupitelský úřad ČR ve Varšavě, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
HDP [%]	3,1	4,9	5,3	4,1

Tabulka 3.7: Nezaměstnanost tabulka (Zastupitelský úřad ČR ve Varšavě, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
Míra nezaměstnanosti [%]	8,2	6,6	5,8	5,2

Dostupnost vlastního bydlení:

V násobcích průměrných hrubých ročních příjmů potřeboval **polský občan 7,7násobku svého ročního platu ke koupi bytu o obytné ploše 70 m²**. Vztaheno k období 07/2020 (ČTK, 2020).

Průměrná výše hypoték:

4,4 % (3. kvartál/2019) (European Mortgage Federation, 2019)

Míra zatížení náklady na bydlení, podíl domácností, jež vynakládají více než 40 % svých příjmů na bydlení (rok 2018):

7 % (odhad) (Eurostat, 2018b)

Průměrný odchod lidí z rodičovského bydlení (rok 2017):

27,7 let (Eurostat, 2018b)

Popis ekonomické situace:

Od roku 1988 se Polsko dočkalo ekonomické liberalizace a stabilně se více než 30 let rozvíjí. To potvrzuje i růst hrubého domácího produktu, který vzrostl o 6 %.

Největší podíl na ekonomice tvoří služby, které zahrnují přes 62 % veškeré ekonomické produkce Polska. Následuje průmysl, který je v objemu poloviční 34 %. Zemědělství se podílí na HDP 3,5 %. Polsko je velkým vývozcem v oblasti strojírenství, potravin a živých zvířat. Export státu směřuje v objemu 27 % do Německa, dále 6,4 % do Česka a Velké Británie, Francie, Itálie a Nizozemí. Ve výrobě Polsko zastává zejména ve výrobě paliv, chemikálií, které patří mezi hlavní dovozní položky. Největším dovozcem do Polska je Německo, následuje Čína, Rusko, Nizozemsko, Itálie, Francie a Česká republika (Wikipedia.org, 2021c).

3.3.4 Ekonomický přehled Spolkové republiky Německo

Hlavní město: Berlín

Průměrná mzda: 3 535 EUR (90 752,7 Kč v roce 2019) (Clark, 2020)

Minimální hodinová mzda: 9,19 EUR

Inflace % (roční průměr): 1,4 % (rok 2019) (Zastupitelský úřad ČR v Berlíně, 2019)

Sazba daně z příjmu (rok 2019): 0 % (do výše 9 169 EUR/rok); 14 % (do výše 55 960 Eur/rok); vyšší roční příjem zdaněný 42 % (How To Germany, 2020)

Měna: 1 EUR = 27,31 Kč (15. 10. 2020 ČNB)

Tabulka 3.8: HDP tabulka (Zastupitelský úřad ČR v Berlíně, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
HDP [%]	2,2	2,5	1,5	0,6

Tabulka 3.9: Nezaměstnanost tabulka (Zastupitelský úřad ČR v Berlíně, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
Míra nezaměstnanosti [%]	N/A	3,5	3,2	3,0

Dostupnost vlastního bydlení:

V násobcích průměrných hrubých ročních příjmů potřeboval **německý občan 5,4násobku svého ročního platu ke koupi bytu o obytné ploše 70 m²**. Vztaženo k období 07/2020 (ČTK, 2020).

Průměrná výše hypoték:

1,39 % (3. kvartál/2019) (European Mortgage Federation, 2019)

Míra zatížení náklady na bydlení, podíl domácností, jež vynakládají více než 40 % svých příjmů na bydlení (rok 2018):

14 % (odhad) (Eurostat, 2018b)

Průměrný odchod lidí z rodičovského bydlení (rok 2017):

23,7 let (Eurostat, 2018b)

Popis ekonomické situace:

Spolková republika Německa se řadí se svým HDP mezi nejsilnější lídry Evropy. V celosvětovém měřítku Německo obsadilo čtvrtou příčku. Německo je bohaté na zásoby uhlí, soli, a nachází se zde i několik ložisek ropy. Hlavní obchody Německa probíhají v rámci Evropské unie. Německo je světovou velmocí v produkci automobilů, jednak luxusních značek BMW, Mercedes – Benz, Audi, ale i lidových vozů Volkswagen. Největší exportní komoditou Spolkové republiky jsou počítače, automobily, farmaceutika, kovy, oblečení a elektronika. Mimo unijními odběrateli jsou hlavně USA, Velká Británie, Čína, Švýcarsko a Turecko. Do Německa se importují součástky pro výrobu automobilů, chemikálie pro výrobu farmaceutik, potraviny a zemědělské produkty. Hlavní dovozci představují stejné státy jako u vývozu (Wikipedia.org, 2021b).

3.3.5 Ekonomický přehled Velké Británie

Hlavní město: Londýn

Průměrná mzda: 2351,5 GBP (74 061,6 Kč v roce 2019) (Clark, 2020)

Minimální hodinová mzda: 8,21 GBP pro starší osoby 25 let (2019) (Gov.uk, 2021)

Inflace % (roční průměr): 1,7 % (rok 2019)

Sazba daně z příjmu (rok 2019): 0 % (0–12 500 GBP/rok); 20 % (12 501–50 050 GBP/rok); 40 % (50 051–50 000 GBP/rok); 45 % (+ 150 001 GBP/rok) (Zastupitelský úřad ČR v Londýně, 2019)

Měna: 1 libra = 29,999 Kč (15. 10. 2020 ČNB)

Tabulka 3.10: HDP tabulka (Zastupitelský úřad ČR v Londýně, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
HDP [%]	1,8	1,5	1,3	1,4

Tabulka 3.11: Nezaměstnanost tabulka (Zastupitelský úřad ČR v Londýně, 2019)

Období	2016	2017	2018	2019
Míra nezaměstnanosti [%]	4,9	4,4	4,1	3,8

Dostupnost vlastního bydlení:

V násobcích průměrných hrubých ročních příjmů potřeboval **britský občan 6,5násobku svého ročního platu ke koupi bytu o obytné ploše 70 m²**. Vztaženo k období 07/2020 (ČTK, 2020).

Průměrná výše hypoték:

2,05 % (3. kvartál/2019) (European Mortgage Federation, 2019)

Míra zatížení náklady na bydlení, podíl domácností, jež vynakládají více než 40 % svých příjmů na bydlení (rok 2018):

16 % (odhad) (Eurostat, 2018b)

Průměrný odchod lidí z rodičovského bydlení (rok 2017):

24,4 let (Eurostat, 2018b)

Popis ekonomické situace:

Úroveň ekonomiky Spojeného království je nejlepší po SRN, tzn. druhá v Evropě a šestá na celém světě. Od roku 1992 každoročně vykazuje čtvrtletní růst, a je prá-

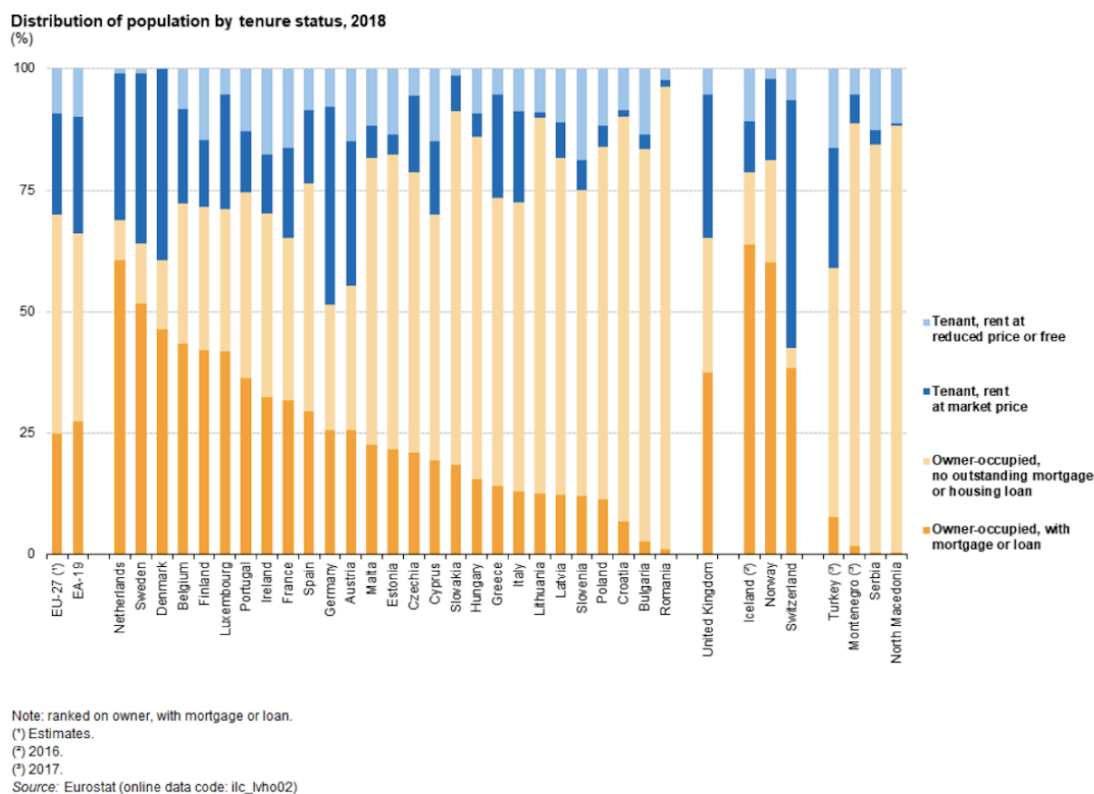
vem označována jako jedna z nejstabilnějších ekonomik na celém světě. Nejvýznamnější sektor ve Velké Británii je oblast finanční. Londýn je druhým největším finančním centrem na světě. Britskou ekonomiku vysoce podporují ložiska ropy a plynu v Severním moři. Hlavní britský export je ropa, chemikálie, potraviny, nápoje a tabák. Hlavní odběratelé jsou unijní státy, USA, Čína a Švýcarsko. Do Británie se importují zejména stroje, potraviny a elektronika. Zásadními importéry jsou státy, do kterých Británie vyváží, když je dominantním dovozcem Evropská unie (Wikipedia.org, 2021a).

3.4 Situace s nemovitostmi rezidenčního bydlení ve vybraných státech

Nemovitosti a jejich výstavba je rozlišná místně a časově. Historicky byly nemovitosti stavěny z dostupných surovin a s ohledem na geografickou polohu místa. Státy s bohatou produkcí dřeva používají jako základní stavební materiál dřevo. V jiných lokalitách to je kámen nebo hlína. S rozvojem nových stavebních technologií nastává stavební boom a nebývalý rozmach. Objevují se nové stavební příležitosti, využívají se lokality, kde by dříve výstavba nebyla možná, stavby jsou hospodárnější, kvalitnější a jejich životnost se prodlužuje.

V novodobé historii o konečném vzhledu nemovitostí rozhodují v zásadě faktory ekonomické, demografické a kulturně-náboženské. Ekonomická situace je základnou pro rozhodování ve výběru velikosti pozemku, zastavěnosti plochy a použitého materiálu, technologiemi. S ekonomickou stránkou věci se prolíná i demografická podstatu. Ve velkých přelidněných městech jsou pozemky méně dostupné, množství je omezenější, než je tomu v periferiích a odlehlých místech. Kulturně-náboženský faktor ovlivňuje nemovitosti v použitých materiálech a samotném vzhledu.

Podstatnou informací je údaj o osobách žijících v Evropě v nájmu, anebo v nemovitosti, kterou mají ve vlastnictví. Rozdělení vlastníků a nájemníků doplňuje údaj o vlastníky, jejichž nemovitost je předmětem závazkového práva v podobě hypotéky či jiného dluhového zatížení. Nájemci bytů jsou sumarizováni do dvou skupin. První skupina hradí tržní nájemné, druhá skupina užívá předmět nájmu zdarma, případně hradí snížené nájemné. Obrázek na straně č. 58 zobrazuje distribuci společnosti v Evropě podle bydlícího statusu.



Překlad: Světle modrá barva – nájemce se sníženou cenou nájemného nebo zdarma; tmavě modrá barva – nájemce s cenou odpovídající trhu; světle oranžová barva – vlastník neoplývající hypotékou či jiným dluhem vztahujícím se k bydlení; tmavě oranžová barva – vlastník – oplyvající hypotékou či jiným dluhem vztahujícím se k bydlení.

Obrázek 3.10: Zobrazení distribuce společnosti podle bydličního statusu z roku (2018) (Eurostat, 2018b)

Statisticky zpracovaná data společnosti Eurostat uvádí, že v **České republice** 21,0 % osob vlastní nemovitost s hypotékou či jiným dluhem, 57,8 % vlastníků nemá svou nemovitost zatíženou dluhem ani hypotékou, 15,7 % nájemců platí tržní a zbylých 5,6 % nájemců bydlí se sníženou cenou či zdarma.

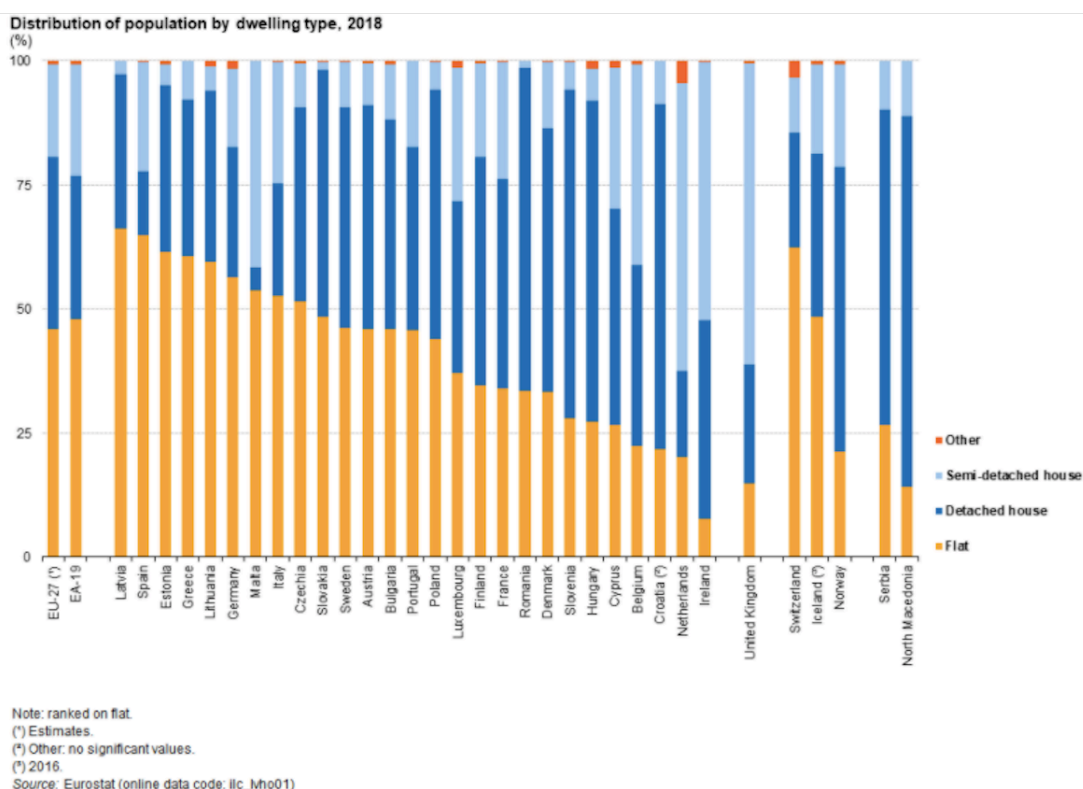
U východních sousedů, **na Slovensku**, má 18,6 % vlastníků hypotéku či jiný dluh, 72,7 % vlastníků je bez dluhu vztahujícímu se k nemovitosti. 7,4 % nájemců na Slovensku platí tržní nájemné a zbylých 1,2 % osob v nájemním vztahu platí nájemné snížené nebo neplatí vůbec žádné.

V **Polské republice** je zadluženo pouhých 11,3 % vlastníků, 72,7 % vlastníků je bez dluhu vztahujícímu se k nemovitosti. 4,3 % nájemců platí tržní nájemné a zbylých 11,7 % nájemců neplatí nájemné vůbec, nebo mají sníženou cenu nájemného.

V **Německu** 25,6 % vlastníků nemovitostí je zadlužených vůči své nemovitosti, 25,8 % vlastníků nemá žádný dluh vůči své nemovitosti. Nájemců platících tržní nájemné je 40,8 %, 7,7 % nájemců platí v Německu sníženou cenu či bydlí zdarma.

Ve Velké Británii je zadluženo 37,5 % vlastníků, 27,6 % vlastníků je bez dluhu vůči své nemovitosti, 29,7 % nájemců platících tržní nájemné, 5,1 % nájemců platí sníženou sazbu nájemného nebo bydlí zdarma.

Shrnu-li nájemné a vlastnické vztahy na základě statistických údajů společnosti Eurostat, největší procento zadlužených vlastníků nemovitostí hypotékou či jiným dluhem vázané k nemovitosti mezi vybranými státy je ve Velké Británii (37,5 %). Největší zastoupení vlastníků je na Slovensku, kdy 91,3 % bydlících osob žije ve vlastní nemovitosti. Dále následuje Polsko (84 %), Česká republika (78,8 %), Velká Británie (65,1 %), a nejmenší podíl vlastníků je v Německu (51,4 %).



eurostat

Překlad: červená barva – jiné, světle modrá barva – dvojdomek, tmavě modrá barva – rodinný dům, oranžová barva – byt.

Obrázek 3.11: Rozdělení společnosti podle typu obydli z roku 2018 (Eurostat, 2018b)

Statistika společnosti Eurostat vytvořená v roce 2018 popisuje, že 51,5 % **populace České republiky** žije v bytě. Procento osob žijících v rodinném domě v České republice je 39,1 %. 8,9 % Čechů žije v dvojdomku a zbylých 0,5 % jinde.

Na Slovensku v bytech žije 48,3 % osob. Téměř polovina (49,9 %) osob žije v rodinných domech, 1,6 % Slováků bydlí v dvojdomcích a zbylých 0,2 % jinde.

V Polsku je podíl lidí žijících v bytě 40,1 %, 50,1 % v rodinném domě, 5,6 % Poláků v dvojdomku a 0,2 % je nezařazeno.

V Německu je situace odlišná. Jak by mohla předchozí statistika nájemců napovědět, 56,3 % obyvatel v Německu žije v bytě. Pouhých 26,4 % osob na německém území bydlí v rodinném domě a naopak 15,8 % ve dvojdomku, zbylých 1,5 % bydlí v nspecifikované kategorii.

Ve Velké Británii je rozvrstvení následující: 14,8 % osob žijících ve Velké Británii bydlí v bytě. Přesně 24 % osob na Britském ostrově bydlí v rodinném domě. Nárůst ve Velké Británii je patrný u osob žijících ve dvojdomku, který činí 60,8 %. Zbylých 0,4 % osob žijících na území Velké Británie bydlí v jiném obydlí, než které bylo uvedeno.

Poslední nemovitostní ukazatel odkazuje na stáří budov v jednotlivých státech Evropy, mezi kterými jsou i mnou vybrané státy. Jedná se o statistiku společnosti Eurostat, která byla vytvořena ze statistických dat založená na hlavních regionech NUTS 3. Statistika zobrazuje poměr budov postavených před rokem 1946, mezi lety 1946–1980, 1981–2000 a 2001 a novějšími. Tato statistika je jedním z ukazatelů stáří nemovitostí a jisté kvality bydlení. Statistika zobrazuje národní průměr a průměr hlavního regionu (NUTS 3). Jelikož není jediné z mnou vybraných měst vstupujících do porovnání městem hlavním, dovolím si popsat pouze národní průměry.

Capital region		Period of construction							
		Before 1946		1946-1980		1981-2000		2001 onwards	
		National average	Capital region	National average	Capital region	National average	Capital region	National average	Capital region
EU-28	-	22.3	-	44.1	-	22.1	-	9.8	-
Belgium	Arr. de Bruxelles-Capitale / Arr. van Brussel-Hoofdstad	37.1	51.7	38.2	37.0	16.5	7.1	8.2	4.1
Bulgaria	Sofia (stolitsa)	10.5	5.6	55.4	45.8	25.5	33.2	8.6	15.4
Czech Republic	Hlavní město Praha	19.0	29.4	37.1	30.4	20.5	20.7	7.7	7.4
Denmark	Byen København	34.1	68.1	44.6	21.8	14.0	5.7	7.2	4.4
Germany	Berlin	24.3	42.3	46.5	36.3	23.1	19.2	6.1	2.1
Estonia (*)	Põhja-Eesti	17.0	12.0	47.1	47.3	22.8	23.2	9.4	15.2
Ireland	Dublin	13.3	13.9	22.9	30.8	20.7	20.2	22.0	18.0
Greece	Attiki	7.6	2.4	47.8	55.1	29.1	27.1	15.5	15.3
Spain	Madrid	11.1	8.0	43.0	50.3	24.7	24.2	18.5	14.9
France	Paris	28.7	59.7	37.0	26.0	23.9	11.7	10.4	2.5
Croatia	Grad Zagreb	13.6	13.7	42.5	43.3	23.6	22.3	11.0	17.0
Italy	Roma	20.7	12.3	51.4	60.1	19.8	20.4	7.9	7.1
Cyprus	Kýpros	3.0	-	24.6	-	36.1	-	34.1	-
Latvia	Rīga	22.7	23.5	46.6	48.4	24.3	21.7	5.1	6.1
Lithuania	Vilniaus apskritis	13.5	12.7	49.6	43.3	28.9	30.2	6.2	12.6
Luxembourg	Luxembourg	21.8	-	31.5	-	21.6	-	14.0	-
Hungary	Budapest	20.3	33.2	48.3	38.0	21.7	17.3	9.7	11.6
Malta	Malta	13.0	13.5	23.2	24.3	23.4	24.1	8.7	9.1
Netherlands	Groot-Amsterdam	18.9	32.7	41.9	29.7	26.4	25.0	9.5	10.1
Austria (*)	Wien	25.5	42.4	40.1	35.4	22.7	14.6	11.7	7.6
Poland	Miasto Warszawa	19.1	10.3	43.0	49.1	22.7	16.1	11.4	17.8
Portugal	Grande Lisboa	10.7	9.8	37.1	46.0	36.0	31.4	16.3	12.8
Romania	București	11.2	7.7	59.1	60.3	19.0	23.3	8.0	5.5
Slovenia	Osrednjeslovenska	21.3	16.6	45.0	47.9	25.0	23.7	8.7	11.8
Slovakia	Bratislavský kraj	8.2	8.7	52.6	48.0	21.5	23.5	5.8	11.3
Finland	Helsinki-Uusimaa	9.6	12.1	48.7	44.3	29.7	29.8	10.7	12.8
Sweden	Stockholms län	24.3	23.8	47.7	44.1	12.3	12.4	4.6	6.8
United Kingdom (*)	Inner London (*)	37.8	57.7	39.7	26.6	15.6	10.4	6.9	5.3
Iceland	Höfuðborgarsvæði	11.5	10.3	44.5	42.9	25.1	27.1	18.9	19.6
Liechtenstein	Liechtenstein	9.7	-	38.0	-	33.1	-	16.0	-
Norway	Oslo	16.8	31.0	41.3	38.7	23.2	20.0	12.7	10.0
Switzerland	Bern	26.6	32.3	41.1	41.2	21.5	18.3	10.8	8.2

Note: data for capital regions is based on NUTS level 3 regions.

(*) Also comprises dwellings in uncompleted buildings, in cases where a residential building is under construction.

(*) Before 1945 instead of before 1946. 1945-1980 instead of 1946-1980.

(*) Low reliability.

(*) Average of Inner London - West (NUTS UKI11) and of Inner London - East (UKI12).

Source: Eurostat (Census hub HC53)

Překlad: Capital region – hlavní region, Period of construction – období výstavby, National average – národní průměr

Obrázek 3.12: Stáří budov v Evropě (Eurostat, 2018a)

Procentuální rozvrstvení stáří nemovitostí v **České republice** zobrazuje národní průměr budov postavených před rokem 1946. Tento průměr je 19 %. Podíl budov vystavených v letech 1946–1980 činí 37,1 %. Mladší budovy vystavené v okolí období sametové revoluce činí podíl 20,5 %. Nejmladší budovy jsou v České republice zastoupeny s podílem 7,7 %.

Národnostní průměr stáří nemovitostí **na Slovensku** před rokem 1946 činí pouhých 8,2 %. Nejvyšší podíl výstavby budov ve Slovenské republice připadá v období let 1946–1980, ve kterých bylo postaveno 52,6 % budov. Mezi lety 1981 a 2001 bylo postaveno 21,5 % budov, a po roce 2001 jich bylo zbudováno 5,8 %.

V Polské republice období před rokem 1946 připadá 19,1 % budov. Mezi lety 1946 a 1980 bylo odhadem vystaveno 43 % budov. Následovalo období mezi rokem 1981 a 2000, ve kterém národní průměr odhaduje 22,7 % vystavených budov. Nakonec mezi nejmladší budovy v Polsku se řadí zbylých 11,4 % staveb.

Naproti tomu ve **Spolkové republice Německo** došlo k výstavbě v průměru 24,3 % veškerých stojících budov. V mezi období let 1946 a 1980 průměr činí 46,5 % budov. Následující časové periodě připadá 23,1 % budov, a po roce 2001 bylo vystavěno 6,1 % staveb.

V poslední zvolené zemi, ve **Velké Británii**, byl národní průměr stojících budov před rokem 1946 dohromady 37,8 %. V tabulce následuje období let 1946–1980, kterému společnost Eurostat pro Velkou Británii přiřazuje 39,7 % staveb. Období let 1981 a 2000 přineslo Británii 15,6 % staveb národního průměru. Tabulku uzavírá perioda po roce 2001, ve které došlo k výstavbě 6,9 % národního průměru staveb ve Velké Británii.

Zajímavé je porovnat národní průměr vybraných států s národním průměrem 28 států Evropské Unie. Statistika pro celou **EU-28** vypovídá o 22,3 % podílu budov postavených před rokem 1948. Největší část (44,1 %) současně stojících budov v EU byla postavena v období let 1946 a 1980. Poté podíl budov postavených v novějších letech kontinuálně klesá. V období 1981 a 2000 činí podíl 22,1 %, a od roku 2001 do současnosti podíl staveb dle výzkumu Eurostat činí 9,8 %.

4 Výsledky a diskuse

Sběr dat proběhl od začátku měsíce března roku 2020 do konce ledna roku 2021.

Nabídkové inzeráty jsem čerpal z webových stránek:

- českých (www.sreality.cz),
- slovenských (www.reality.sk),
- polských (www.domiporta.pl),
- německých (www.immobilienscout24.de),
- britských (www.rightmove.co.uk).

Zahraniční inzerentní stránky byly vybrány s ohledem na objem přístupných dat, validnost údajů, četnost uživatelských návštěv, recenzní oblíbenost.

Veškerá data byla průběžně zapisována do excelovských tabulek, které jsou k dispozici v příloze diplomové práce. Tabulky se sebranými daty byly hlavním podkladem, a s uvedenými údaji pracuji v celé diplomové práci. Sběrem dat bylo celkem pořízeno 456 reprezentativních vzorků.

Výsledná data jsou rozčleněna podle zvolených států a měst:

- České Budějovice,
- Prešov,
- Jaworzno,
- Jena,
- Chester.

Segmentem výstupu jednotlivých míst jsou nabídkové ceny bytů kategorizovaných do dispozic:

- jednopokojových (1+1 a kk),
- dvoupokojových (2+1 a kk),
- třípokojových (3+1 a kk),
- čtyřpokojových (4+1 a kk).

U jednotlivých bytů jsou stanovena tato kritéria:

- lokalita (čtvrť),
- cena nemovitosti,
- stav nemovitosti,
- užitná plocha,
- podlaží,

-
- typ vlastnictví,
 - konstrukční řešení.

Předmětem interpretace výsledných dat a informací je zpracovaný grafický výstup pomocí programu ArcMap v podobě cenových map. Cenové mapy pro konkrétní bytové segmenty jsou vloženy do samostatného mapového listu obsahující cenový údaj a měřítko mapy.

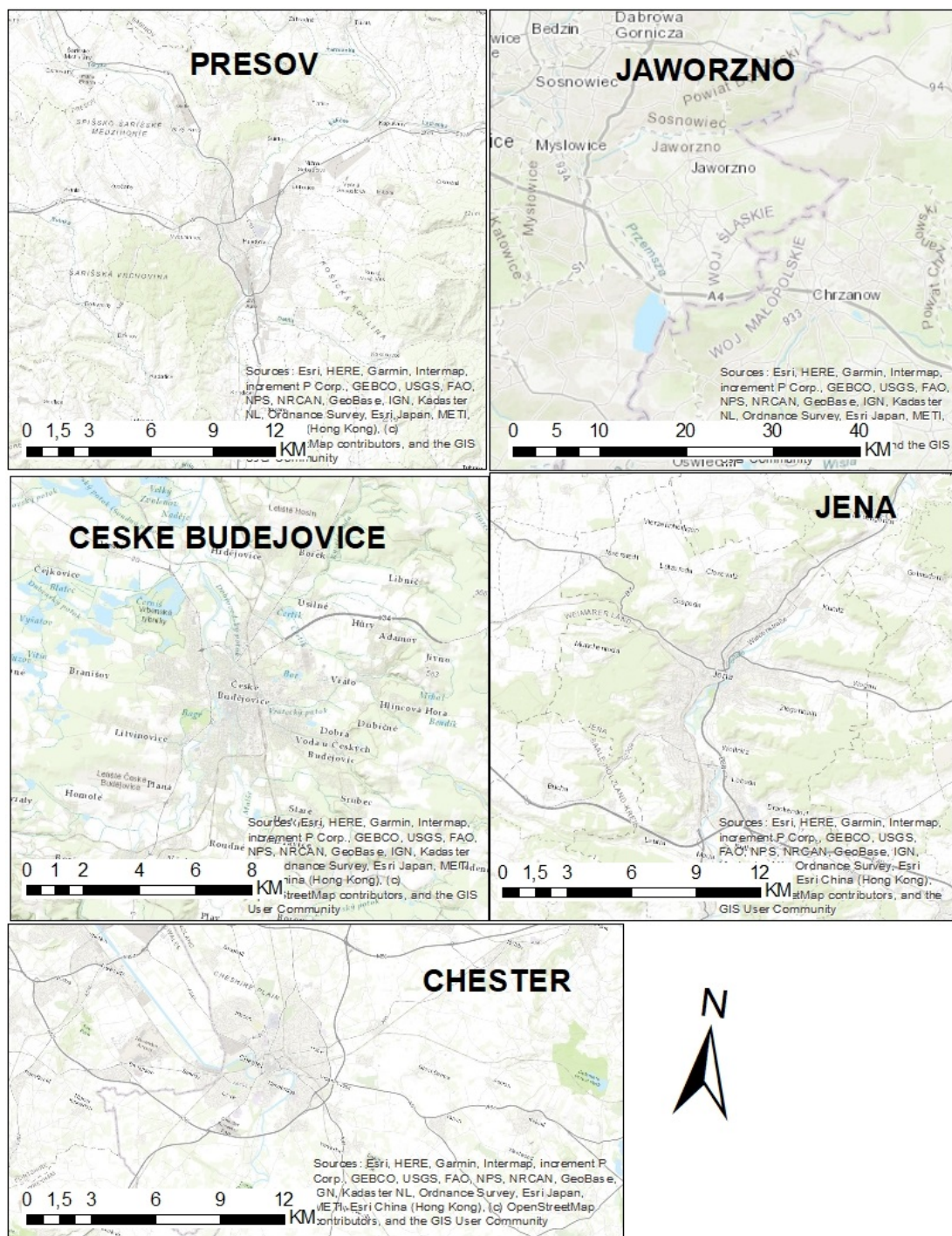
Analýza dále postupovala zhodnocením dat ve vybraných městech, kterým bylo srovnání průměrné ceny za m² užitné plochy bytu každé kategorizované dispozice s národním průměrem hrubé měsíční mzdy. Tento faktor indikuje míru dostupnosti bydlení a je doplněn podrobnějším popisem bytové situace na základě nabízených nemovitostí v jednotlivých městech.

V samotném závěru kapitoly jsou srovnány další vlastnosti specifikující realitní trh ve vybraných státech, které jsou porovnávány a interpretovány.

4.1 Přehled průměrných nabídkových cen bytů ve vybraných městech

Pro grafické zobrazení a jednodušší interpretaci výsledků jsem použil software ArcMap 10 poskytnutý Zemědělskou fakultou Jihočeské univerzity. Srovnání výsledných údajů jsem provedl na základě dostupných inzerátů a vypočtení průměrných cen za m² užitné plochy, které jsou uváděny v české měně. Takto získaná data jsou sumarizována do tabulek s barevným vyznačením.

První grafický snímek zobrazuje vybraná města a jejich polohopisné informace. U jednotlivých měst je doplněno grafické měřítko velikosti zobrazení.

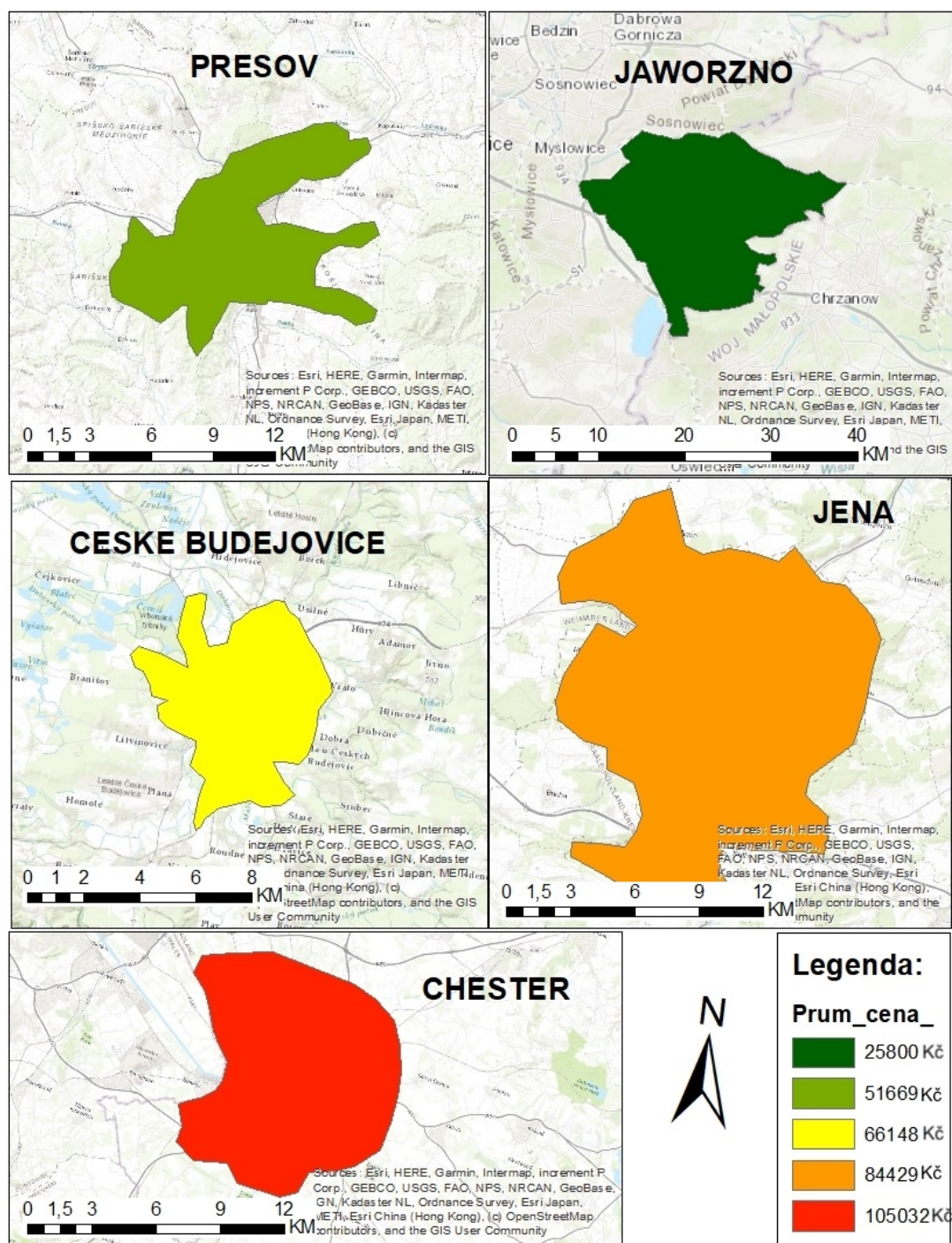


Obrázek 4.1: Zobrazení situace vybraných měst (Zpracování vlastní v programu ArcMap, 2021)

4.1.1 Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů dispozice 1+1 a kk

V období června do konce října roku 2020 jsem našel na inzertních portálech celkem validních 51 vzorků vstupujících do výsledné cenové mapy. Nejdražší byt se nacházel v lokalitě The Cobbles v městě Chester, jehož cena užitné plochy přepočtena na m² činí 139 768,07 Kč. V polském městě Jaworzno, v ulici Ogródowa, byl nabízen byt řešené dispozice s nejnižší cenou 23 076,92 Kč.

Celkové absolutní srovnání průměrné ceny za m² přepočtenou na českou měnu stanovilo nejnižší průměrnou cenu za m² v polském Jaworznu 25 800 Kč/m²), následně pak: v Prešově 51 669 Kč/m², v Českých Budějovicích 66 148 Kč/m², v Jeně 84 429 Kč/m². Naopak nejvyšší průměrná cena za m² užitné plochy bytu dispozice 1+1 a kk byla v Chesteru, která se pohybuje okolo částky 105 032 Kč/m².

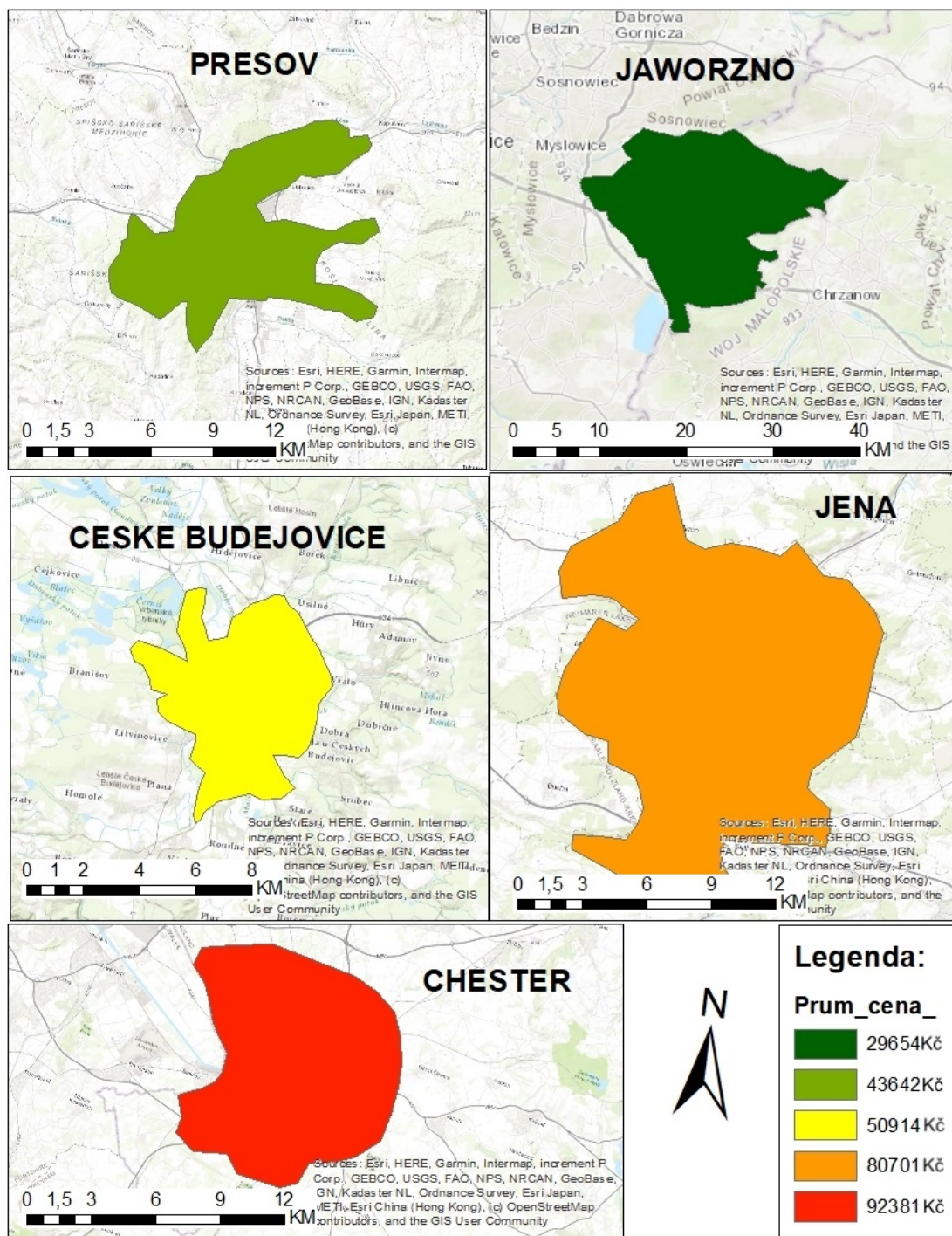


Obrázek 4.2: Zobrazení průměrné ceny za m² užitné plochy v korunách ve vybraných městech dispozice 1+1 a kk (Zpracování vlastní v programu ArcMap, 2021)

4.1.2 Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů dispozice 2+1 a kk

Ve sledovaném období bylo vybráno 179 reprezentativních validních dat zpracovaných do výsledných informací. Nejvyšší cena v přepočtu na českou měnu podle kurzu ČNB ve vztahu podílu ceny a užitné plochy je ve městě Chester, konkrétně v lokalitě Boughton Hall s cenou 194 311,70 Kč/m². Nejnižší cena byla v polském městě Jaworzno v lokalitě ulice Szczakova ve výši 18 000,00 Kč/m².

Na základě absolutního srovnání vybraných měst je nejnižší průměrná cena za m² užitné plochy přepočtena na Kč ve městě Jaworzno (29 654 Kč/m²), následně: Prešov (43 642 Kč/m²), České Budějovice (50 914 Kč/m²), Jena (80 701 Kč/m²), a nejvyšší průměrná cena přepočtena na jeden m² byla v Chesteru, jejíž výše činila 92 381 Kč/m².



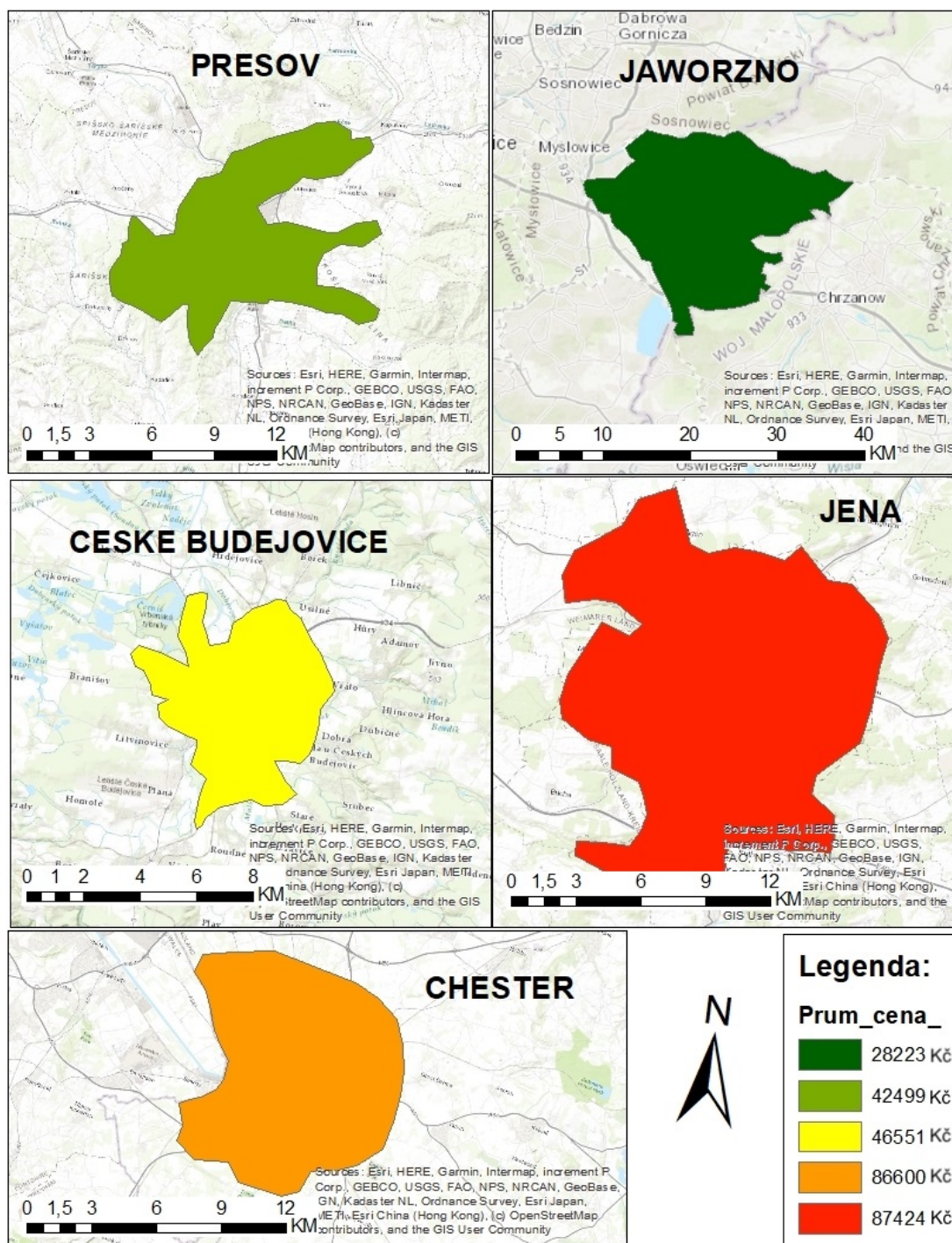
Obrázek 4.3: Zobrazení průměrné ceny za m² užité plochy v české měně ve vybraných městech dispozice 2+1 a kk (Zpracování vlastní v programu ArcMap, 2021)

4.1.3 Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů 3+1 a kk

Celkový počet vstupujících reprezentativních vzorků do srovnání meziměstského srovnání cen pěti měst čítá 173 nemovitostí. Nejlevnější nemovitostí zjištěnou ve sledovaném období se nachází v ulici Nauczycielska v polském městě Jaworzno, a to s cenou ve výši 15 714,23Kč/m². Nejdražší byt v přepočtu na užitnou plochu byl

nalezen ve městě Chester, konkrétně v lokalitě Volunteer street. Cena tohoto bytu za m² po převodu na Kč je 187 491,41 Kč/m².

Meziměstské srovnání na základě průměrné ceny za m² bytu určilo pořadí uvedeného sestupně od nejdražšího po nejlevnější takto: Jena (87 424 Kč/m²), Chester (86 600 Kč/m²), České Budějovice (46 551 Kč/m²), Prešov (42 499 Kč/m²) a Jaworzno (28 223 Kč/m²).

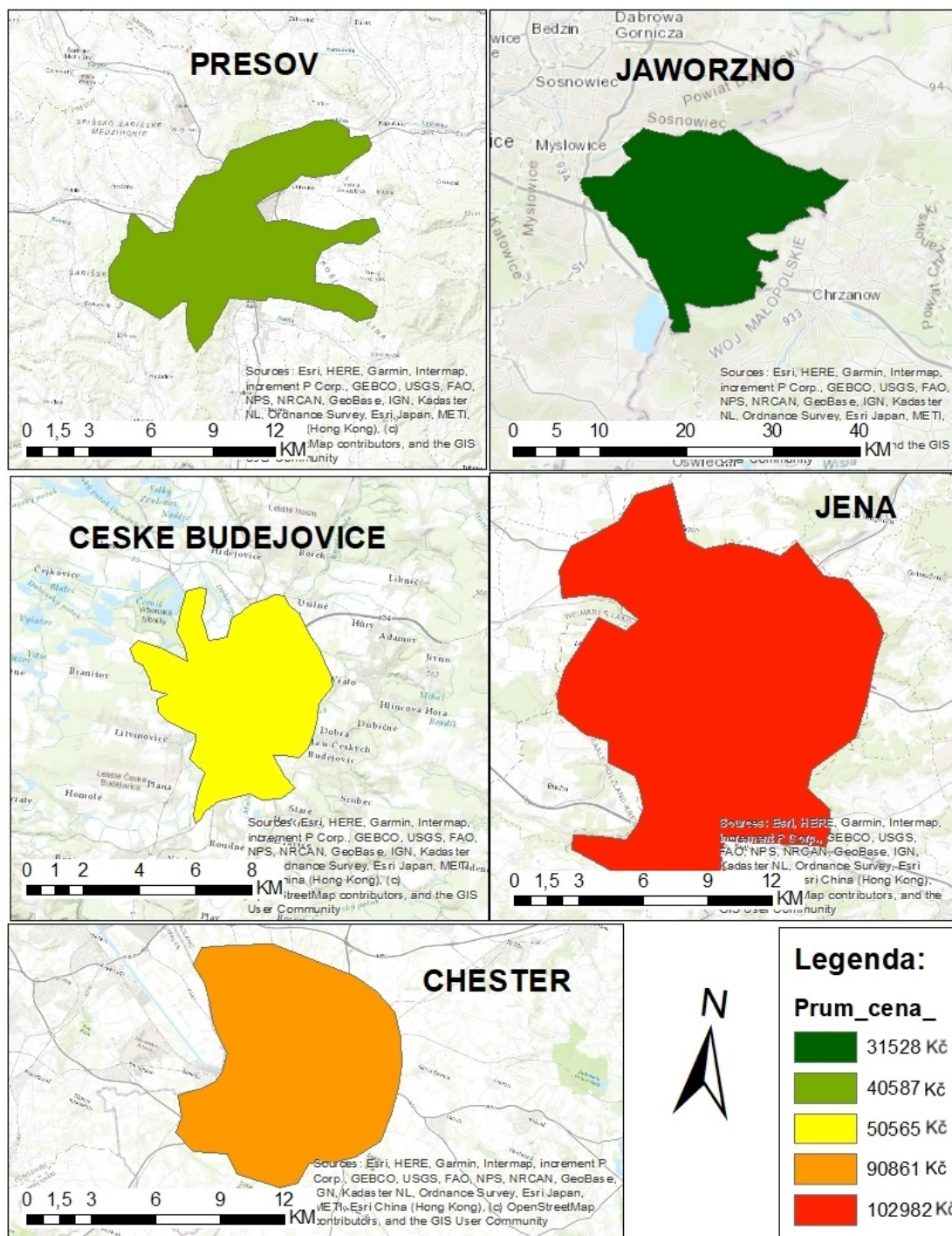


Obrázek 4.4: Zobrazení průměrné ceny za m² užité plochy v korunách ve vybraných městech dispozice 3+1 a kk (Zpracování vlastní v programu ArcMap, 2021)

4.1.4 Meziměstské srovnání nabídkových cen bytů dispozice 4+1 a kk

Ve sledovaném období bylo vybráno celkem 53 reprezentativních vzorků vstupujících do celkového výpočtu a grafického přehledu. Nejlevnější byt se opět nachází v polském městě v lokalitě užšího centra. Cena bytu za průměrnou cenu za m² byla zjištěna ve výši 28 094,12 Kč. Naopak nejvyšší cena bytu byla opět ve Velké Británii ve městě Chester v lokalitě Mount Place s cenou 143 830,82 Kč/m².

Absolutní průměrná cena pro jednotlivá města seřazena sestupně od nejvyšší po nejnižší byla ve městě Jena 102 982 Kč/m², ve městě Chester 90 861 Kč/m², v Českých Budějovicích 50 565 Kč/m², v Prešově 40 587 Kč/m² a nakonec v Jaworznu 31 528 Kč/m².



Obrázek 4.5: Zobrazení průměrné ceny za m² užité plochy v korunách ve vybraných městech dispozice 4+1 a kk (Zpracování vlastní v programu ArcMap, 2021)

4.2 Porovnání dostupnosti bydlení

Jedná se o výsledek navazující na průzkum nabízených bytů v řešených městech a porovnání vypočtené průměrné ceny bytu za m² jednopokojových, dvoupokojových, třípokojových a čtyřpokojových s národním průměrem hrubé měsíční mzdy

jednotlivých států za rok 2019, přepočtený na českou měnu za použití zveřejněného průměrného kurzu ČNB v roce 2019.

Hrubá měsíční mzda je přepočtena na českou měnu za použití zveřejněného průměrného kurzu ČNB v roce 2019 s těmito výslednými hodnotami:

- Česká republika – 34 125 Kč,
- Slovenská republika – 27 710 Kč,
- Polská republika – 29 360 Kč,
- Spolková republika Německo – 90 753 Kč,
- Velká Británie – 74 062 Kč.

Výsledek porovnání průměrného státního hrubého příjmu zobrazuje dostupnost bydlení obyvatel dané země ve vybraném městě. Vypočtená data informují o tom, kolik průměrného hrubého měsíčního příjmu bude potřebovat občan například pracující v České republice na koupi m² bytu o konkrétní dispozici v Českých Budějovicích. Zároveň je důležité podotknout, že se jedná o průměrný hrubý měsíční národní příjem, který velice často většina občanů nepobírá, viz vysvětlení v předchozích kapitolách této diplomové práce.

4.2.1 Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu jednopokojových bytů

Z analyzovaných dat je možné získat informaci, že nejméně dostupné bydlení kategorie jednopokojového bytu je ve městě České Budějovice. V Českých Budějovicích je potřeba ke koupi 1 m² jednopokojového bytu 1,94násobku průměrného hrubého měsíčního platu. Následuje slovenské město Prešov v 1,87násobku průměrného hrubého měsíčního platu, Chester v 1,42násobku, Jena v 0,93násobku. Nejdostupnější je jednopokojový byt pro obyvatele Polska v Jaworznu pobírající průměrnou hrubou polskou mzdu, kde výše průměrné ceny m² je 0,88násobku.

Tabulka 4.1: Porovnání dostupnosti jednopokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu (Zpracování vlastní, 2021)

Město (počet vzorků)	Průměrný hrubý měsíční příjem v zemi [Kč zaokr.]	Průměrná cena za m ² [Kč zaokr.]	Průměrná užitná plocha [m ² zaokr.]	Počet násobku průměrných měsíčních platů ke koupi 1 m ²
České Budějovice (20)	34 125	66 148	33	1,94
Prešov (15)	27 710	51 669	37	1,87
Jaworzno (3)	29 360	25 800	36	0,88
Jena (8)	90 753	84 429	38	0,93
Chester (5)	74 062	105 032	29	1,42

4.2.2 Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu dvou-pokojových bytů

Zásadní změna nastává u dostupnosti bydlení u dvoupokojových bytů. Analyzovaná data ukazují, že při srovnání hrubého měsíčního příjmu vybraného státu a průměrných cen za m² vybraných měst můžeme řadit města dle násobku od nejméně dostupných:

- Prešov 1,58násobku, České Budějovice 1,49násobku, Chester 1,25násobku, Jaworzno 1,01násobku. Nejdostupnější pro občany Spolkové republiky Německa je koupě dvoupokojového bytu v Jeně – 0,89násobku hrubého měsíčního příjmu za m².

Tabulka 4.2: Porovnání dostupnosti dvoupokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu (Zpracování vlastní, 2021)

Město (počet vzorků)	Průměrný hrubý měsíční příjem v zemi [Kč zaokr.]	Průměrná cena za m ² [Kč zaokr.]	Průměrná užitná plocha [m ²]	Počet násobku měsíčních platů ke koupi 1 m ²
České Budějovice (43)	34 125	50 914	60	1,49
Prešov (37)	27 710	43 642	58	1,58
Jaworzno (27)	29 360	29 654	53	1,01
Jena (29)	90 753	80 701	45	0,89
Chester (43)	74 062	92 381	45	1,25

4.2.3 Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu třípokojových bytů

Třípokojové byty podle dostupnosti pro jednotlivé občany konkrétních zemí jsou seřazeny na základě výpočtu od nejméně dostupného města následovně:

- Prešov 1,53násobku hrubého měsíčního příjmu za m², České Budějovice 1,36násobku, Chester 1,17násobku, Jena 0,963násobku. Nejdostupnější bydlení je pro Poláky v Prešově 0,961násobku.

Tabulka 4.3: Porovnání dostupnosti třípokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu (Zpracování vlastní, 2021)

Město (počet vzorků):	Průměrný hrubý měsíční příjem v zemi [Kč zaokr.]	Průměrná cena za m ² [Kč zaokr.]	Průměrná užitná plocha [m ²]	Počet násobku měsíčních platů ke koupi 1 m ²
České Budějovice (56)	34 125	46 551	76	1,36
Prešov (40)	27 710	42 499	75	1,53
Jaworzno (21)	29 360	28 223	62	0,961
Jena (15)	90 753	87 424	85	0,963
Chester (41)	74 062	86 600	63	1,17

4.2.4 Dostupnost bydlení vůči národnímu měsíčnímu hrubému příjmu čtyřpokojových bytů

Výsledná dostupnost čtyřpokojových bytů pro občany rezidentních států ukazuje, že nejméně dostupné čtyřpokojové byty jsou v Českých Budějovicích za 1,48násobku průměrného hrubého měsíčního národního příjmu vůči průměrné ceně za m². Následuje Prešov v rovině 1,47násobku, Chester 1,23násobku, Jena 1,14násobku. Nejdostupnější bydlení je pro občany Polska v Jaworznu v cenové hladině 1,07násobku.

Tabulka 4.4: Porovnání dostupnost čtyřpokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu (Zpracování vlastní, 2021)

Město (počet vzorků):	Průměrný hrubý měsíční příjem v zemi [Kč zaokr.]	Průměrná cena za m ² [Kč zaokr.]	Průměrná užitná plocha [m ²]	Počet násobku měsíčních platů ke koupi 1 m ²
České Budějovice (12)	34 125	50 565	113	1,48
Prešov (15)	27 710	40 587	102	1,47
Jaworzno (5)	29 360	31 528	74	1,07
Jena (7)	90 753	102 982	113	1,14
Chester (14)	74 062	90 861	102	1,23

4.3 Zhodnocení trhu ve vybraných zemích

Tabulka 4.5: Přehled průměrných cen dle dispozice v podobě vybraných měst reprezentujících svou zemi (Zpracování vlastní, 2021)

Dispozice a průměrná cena za m ²	Jednopokojové	Dvoupokojové	Třípokojové	Čtyřpokojové
České Budějovice	66 148Kč	50 914Kč	46 551Kč	50 565Kč
Prešov	51 669Kč	43 642Kč	42 499Kč	40 587Kč
Jaworzno	25 800Kč	29 654Kč	28 223Kč	31 528Kč
Jena	84 429Kč	80 701Kč	87 424Kč	102 982Kč
Chester	105 032Kč	92 381Kč	86 600Kč	90 861Kč

Skutečný příjem zásadně ovlivňuje rozhodnutí o pořízení nemovitosti, o tom, v jaké cenové hladině, kvalitě apod. se pohybujeme. Na základě dat poskytnutých společností Statista byl zjištěn průměrný hrubý měsíční příjem osob pracujících v Čechách (34 125 Kč), na Slovensku (27 710 Kč), v Polsku (29 360 Kč), v Německu (90 753 Kč) a ve Velké Británii (74 062 Kč). Údaje pocházejí z roku 2019. Porovnáním průměrného hrubého příjmu pracujících osob s průměrnou výší ceny m² bytu jednotlivých dispozic získám informaci o míře dostupnosti získání bytů.

Pokud hodnoty označím pětiškálovou stupnicí, zjišťuji tyto výsledky: Česká a Slovenská republika (nedostatečná dostupnost), Velká Británie (dostatečná až dobrá dostupnost), Německo a Polsko (dobrá až chvalitebná dostupnost).

Dalším zásadním vlivem na vývoj realitního trhu jednotlivých států je výše hypoteční sazby. Málokdo je schopný zaplatit nemovitost pouze ze svých úspor, a proto je řešení koupě hypotečním úvěrem velmi časté. Průměrná hypoteční sazba v jednotlivých státech ve 3. kvartálu roku 2019 byla taková: Česká republika 2,71 %, Polská republika 4,4 %, Německá republika 1,39 %, Velká Británie 2,05 % a Slovenská republika 1,62 %.

Dalších vlivů, které vstupují do ceny nemovitosti, je celá řada. Střet nabídky a poptávky je jasným indikačním prvkem. Nedostatek nemovitostí přímo úměrně působí na cenu bytů a na celý realitní trh. Následující procentuální vyjádření ukazuje, že kromě Velké Británie je o bydlení v bytech velký zájem a poptávka není uspokojena. Například v České republice žije 51,5 % osob v bytech, na Slovensku 48,3 % osob, v Polsku 40,1 %, v Německu 56,3 % a ve Velké Británii 14,8 %.

Tabulka 4.6: Parametry vstupující do zhodnocení realitního trhu bytů ve vybraných státech (Zpracování vlastní, 2021)

	Průměrný hrubý příjem [Měs./Kč]	Průměrná cena za m²	Průměrná výše úroku hypotéky* [%]	Podíl osob žijících v bytech [%]
Česko	34 125Kč	53 545 Kč	2,71 %	51,5 %
Slovensko	27 710Kč	44 599 Kč	1,62 %	48,3 %
Polsko	29 960Kč	28 801 Kč	4,4 %	40,1 %
Německo	90 753Kč	88 884 Kč	1,39 %	56,3 %
Velká Británie	74 062Kč	93 782 Kč	2,05 %	14,8 %

* Jedná se o průměrnou výši hypoteční sazby za 3. kvartál roku 2019 u průměru Slovenska za 2019.

V tabulce č. 4.6 jsou uvedené další faktory, které realitní trh ovlivňují. Jsou jimi: průměrný hrubý příjem, průměrná cena za m², průměrná výše úroku hypotéky a podíl osob žijících v bytech. V České republice jsou ceny bytů vyšší než na Slovensku. Vezmu-li v potaz nižší příjem osob pracujících na Slovensku, dostáváme se na podobné hodnoty. Výše úroků hypotéky jsou v Čechách vyšší. Na druhou stranu v po-

rovnání se zbytkem Evropy jsou obě míry podprůměrné. Poptávka po bytech v bývalé federaci je vysoká, v bytech žije téměř polovina lidí obou států.

Ve Velké Británii je situace rozdílná. Byty nejsou pro Brity určitě levné, ale osoby pracující v Británii mají vyšší příjem, a cena není tak vysoká v porovnání příjmu a ceny bytu jako v bývalé federaci. To může být způsobeno nižší poptávkou osob, které chtějí v bytech bydlet. Hypoteční sazba je pouze o téměř 7 desetiny procenta nižší než v našich končinách. Celkově jsou byty rozhodně dostupnější pro Brity pracující v Británii než pro Čechy a Slováky.

V Polsku jsou byty pro nás rozhodně nejlevnější. Poptávka po bytech v Polsku je dle počtu Poláků žijící v bytě docela vysoká. Srovnám-li cenu průměrného měsíčního výdělku a ceny bytu, může se zdát cenová politika na polském realitním trhu výborná. Kámen úrazu shledávám ve výši ceny hypotéky. Poláci v evropském měřítku patří mezi zákazníky, kteří bance nejvíce přeplatí. Tato skutečnost zásadně ovlivní občany při rozhodování o koupi nemovitosti.

Podle mého úsudku nejlépe prosperuje na realitním trhu Spolková republika Německo. Dostupností bydlení v bytě se řadí z pěti vybraných států mezi nejlepší, jelikož je poptávka po bytech vysoká. Němci mají veliký měsíční příjem a hypoteční sazby ze všech vybraných zemí nejmenší.

4.4 Ověření zjištěných dat

Data jsem čerpal ze zmíněných internetových portálů. V případě výsledku průměrné ceny užitné plochy za metr čtvereční u jednopokojových bytů v Českých Budějovicích jsem byl překvapený její poměrně značnou výší.

Správnost výsledku jsem si ověřil na portálu www.reas.cz, který nabízí bezplatný atlas cen nemovitostí pro Českou republiku. Atlas čerpá data přímo z katastru nemovitostí.

Pro ověření výsledků jsem vybral v atlasu cen jednopokojové byty v Českých Budějovicích vložené do katastru nemovitostí v posledních devíti měsících. Výsledná průměrná cena potvrdila správnost mnou zjištěných cen jednopokojových bytů v Českých Budějovicích. V porovnání se ceny se lišily o zhruba pět set korun českých za metr čtvereční, kdy mnou zjištěná cena činila 66 148 Kč/m² užitné plochy jednopokojových bytů, a na portálu Reas byla cena 66 671 Kč/m².

Tabulka 4.7: Ověření dat jednopokojových bytů přes data portálu Reas (Zpracování vlastní, 2021)

Reas	Lokalita	Užitná plocha [m ²]	[Kč/m ²]	Měsíc prodeje
1	Č. Budějovice 2	30–35	80 906,00 Kč	únor 2021
2	Č. Budějovice 3	30–35	89 068,00 Kč	únor 2021
3	Č. Budějovice 3	25–30	72 917,00 Kč	leden 2021
4	Č. Budějovice 3	30–35	60 856,00 Kč	prosinec 2020
5	Č. Budějovice 3	35–40	45 714,00 Kč	listopad 2020
6	Č. Budějovice 3	25–30	50 000,00 Kč	listopad 2020
7	Č. Budějovice 2	30–35	51 563,00 Kč	listopad 2020
8	Č. Budějovice 3	30–35	75 563,00 Kč	listopad 2020
9	Č. Budějovice 2	30–35	54 463,00 Kč	říjen 2020
10	Č. Budějovice 3	25–30	85 971,00 Kč	říjen 2020
11	Č. Budějovice 2	25–30	90 993,00 Kč	říjen 2020
12	Č. Budějovice 2	30–35	62 008,00 Kč	září 2020
13	Č. Budějovice 3	30–35	55 938,00 Kč	září 2020
14	Č. Budějovice 2	30–35	55 122,00 Kč	září 2020
15	Č. Budějovice 7	20–25	66 700,00 Kč	září 2020
16	Č. Budějovice 5	30–35	60 636,00 Kč	září 2020
17	Č. Budějovice 3	35–40	68 543,00 Kč	srpen 2020
18	Č. Budějovice 2	25–30	77 104,00 Kč	srpen 2020
19	Č. Budějovice 2	25–30	79 125,00 Kč	srpen 2020
20	Č. Budějovice 3	20–25	72 603,00 Kč	červenec 2020
21	Č. Budějovice 2	25–30	44 314,00 Kč	červenec 2020
		Průměrná cena:	66 671,76 Kč	

Závěr

Diplomová práce, která se zabývala specifikem realitního trhu v různých zemích Evropy, je rozdělena do dvou základních částí, a to na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část je popisná a obsahuje základní definice týkající se nemovitostí a trhu.

V praktické části probíhal průzkum nemovitostí v období od března roku 2020 do ledna roku 2021. Metoda výzkumu, sběru, analýzy a vyhodnocení dat je popsána v kapitole Metodika. Cílem diplomové práce je specifikace realitního trhu ve vybraných zemích Evropské unie. Vybrány byly státy Česká republika, Slovenská republika, Polská republika, Spolková republika Německo a Velká Británie. Kritéria pro výběr byla limitována velikostí, počtem obyvatel, geografickou polohou a dostupností statistických údajů. Průměrné ceny jednotlivých dispozic jsou kategorizovány a zpracovány do map a tabulek. S daty je matematicky pracováno, výsledné výpočty jsou sumarizovány a slovně vyhodnoceny.

V diplomové práci bylo zpracováno 500 validních vzorků, a interpretace našich výsledků je sumarizována v tabulkách.

Kdybych měl popsat typický obchodovatelný byt, tak jeho specifikaci v rámci analyzovaných států nelze zobecnit. Byty jsou dispozičně značně různorodé. Nejvíce podobné byty ve sledovaných státech jsou byty v Čechách a na Slovensku, což je pochopitelné z důvodu společné historie, a tím i z důvodu typově společné socialistické výstavby. Většina nabízených bytových jednotek jsou panelové byty, konkrétně nejčastěji dvou a třípokojové. Řešení bytů jsou standardizovaná, typická úzká dlouhá kuchyň s kuchyňským koutem či bez, a malé chodby spojující jednotlivé místnosti.

Obdobné byty jsou dále v Polsku. Analyzované vzorky jsou více zastoupeny bytovými jednotkami ve zděných domech z druhé poloviny minulého století. Činžovní domy v Polsku jsou většinou čtyřpatrové, převážně s dvou a třípokojovými byty, s malými balkony. Pozitivní je, že i přes pro nás nízkou cenu byly ve velice slušném stavu.

V Německu v Jeně jsem očekával větší množství panelových domů s ohledem na geografii města, která spadá do bývalého východního Německa. Mé očekávání výzkumem nebylo potvrzeno, výsledkem jsem byl překvapen. Skutečnost potvrzuje sběr dat nejčastěji nabízených bytů z období roku 2000. Typicky nejčastěji inzerovaný byl byt dvou a třípokojový v čtyřpatrovém bytovém domě, ve tvaru „kostky“

s velkými vestavěnými balkony (lodžiemi). Byty byly velice prostorné, často zmodernizované, s klimatizací a s rezervací parkovacího stání před domem.

Posledním analyzovaným státem byla Velká Británie, kde byly v nabídce nejčastěji dvoupokojové byty. Byty nabízené na ostrovech byly převážně zděné a výrazně malometrážní, které působily velmi stísněné. Překvapilo mě i množství jednopokojových bytů, kterých nebylo úplně málo. Bytové domy byly obvykle vystavěny do výše pěti podlaží, a mnohdy rovnou navazovaly na další bytový dům se stejnou nosnou stěnou, tzv. že zde vznikl řadový bytový dům.

Přehled použité literatury a dalších použitých zdrojů

Odborná literatura

- 1) Baudyš, P. (2010). *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. C.H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-304-2.
 - 2) Bělohávek, A. a Hótová, R. (2011). *Znalci v mezinárodním prostředí*. C.H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-395-0.
 - 3) Bradáč, A. (2009). *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Akademické nakladatelství CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-630-0.
 - 4) Bradáč, A. et al. (2004). *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. vydání. Linde, Praha. ISBN 978-80-7201-679-2.
 - 5) ČSN 73 5305. (2005). *Administrativní budovy a prostory*. Český normalizační institut, Praha. Katalogové číslo 72329.
 - 6) Dušek, D. (2010). *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vydání. Oeconomica, Praha. ISBN 978-80-245-1639-4.
 - 7) Fiala, J. a Bradáč, A. (2006). *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vydání. Linde, Praha. ISBN 80-7201-582-6.
 - 8) Heřman, J. (2005). *Oceňování nemovitostí*. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0947-4.
 - 9) Humphreys, R. (2004). *Slovensko: Turistický průvodce*. 2. vydání. Jota, Brno. ISBN 978-80-7217-703-5.
 - 10) Ivory, M. (2007). *Německo: National Geographic*. Computer press, Brno. ISBN 978-80-251-1678-4.
 - 11) Janků, M. (2003). *Nemovitosti – koupě a prodej*. CP Books, Praha. ISBN 80-7226-899-6.
 - 12) Kesslerová, P. a Klein, Š. (2009). *Jak prodat nemovitost v době krize*. Grada, Praha. ISBN 978-80-247-3200-8.
 - 13) Králík, M. (2011). *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. C.H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-400-1.
 - 14) Motyčka, R. (2012). *Posouzení skutečných a nabídkových cen rezidenčních nemovitostí*. FinEco, Praha. ISBN 978-80-86590-11-0.
-

-
- 15) Ort, P. (2007). *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Bankovní institut vysoká škola, Praha. ISBN 978-80-7265-101-6.
 - 16) Ort, P. (2008). *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Dashöfer, Praha. ISSN 1803-5159.
 - 17) Ort, P. (2013). *Oceňování nemovitostí: Moderní přístupy a metody*. Leges, Praha. ISBN 978-80-87576-77-9.
 - 18) Poláková, O. (2006). *Bydlení a bytová politika*. Ekopress Praha. ISBN 80-86929-03-5.
 - 19) Sopouch, J. a Hedánek, J. (1990). *Velká Británie a Irsko*. Olympia, Praha. ISBN 80-7033-039-2.
 - 20) Syruček, V. (2018). *Realitní právo – nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-701-9.
 - 21) TEGoVA 1997. (2012). *European Property Valuation Standards*. Redwood Books, Wiltshire. ISBN 9789081906005.
 - 22) Vácha, V. et al. (2013). *Znalecká činnost v prostředí EU a dalších vybraných státech včetně Ruska*. ČVUT, Praha. ISBN 978-80-01-05326-3.
 - 23) Zazvonil, Z. (1996). *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. CEDUK, Praha. ISBN 80-902109-0-2.
 - 24) Zazvonil, Z. (2012). *Odhad hodnoty nemovitosti*. Ekopress, Praha. ISBN 978-80-86929-88-0.

Internetové zdroje

- 1) Clark, D. (2020). *Average yearly salary of full – time employees in European countries 2019* [online]. statista.com [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/557777/average-annual-salaries-in-europe/>
 - 2) ČSÚ. (2021). *Podíl nezaměstnaných osob v ČR a krajích, 2005–2020* [online] czso.cz [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cr_od_roku_1989_podil_nezamestnanych
 - 3) ČTK. (2020). *Sen bydlet ve vlastním se Čechům stále víc vzdaluje* [online]. iDNES.cz [cit. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.idnes.cz/ekonomika/>
-

domaci/bydleni-reality-hypoteky-byty-cena-prumerny-
plat.A200702_113257_ekonomika_rts

- 4) Deloitte ČR. (2020). *Prognózy* [online]. deloitte.com [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/deloitte-analytics/articles/vyhled-ceske-ekonomiky-na-rok-2019.html>
 - 5) European Mortgage Federation. (2019). *Quartely Review Of European Mortgage Markets: Q4-2019* [online]. hypo.org [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://hypo.org/ecbc/publications/quarterly-reviews/>
 - 6) Eurostat. (2018a). *Dwellings by period of construction, national averages and capital regions, 2011* [online]. ec.europa.eu [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Dwellings_by_period_of_construction,_national_averages_and_capital_regions,_2011_\(%25_share_of_all_dwellings\)_PITEU17.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Dwellings_by_period_of_construction,_national_averages_and_capital_regions,_2011_(%25_share_of_all_dwellings)_PITEU17.png)
 - 7) Eurostat. (2018b). *Housing statistics* [online]. ec.europa.eu [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics
 - 8) Eurostat. (2020). *Estimated average age of young people leaving the parental household, 2019* [online] ec.europa.eu [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Map-1596623900947_.png
 - 9) Glassdoor.sg. (2020). *Top Companies in Jaworzno, Silesia (Poland)* [online]. [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: https://www.glassdoor.sg/Explore/top-companies-jaworzno_IL.14,22_IC3125048.htm
 - 10) Gola, P. (2014). *Daně na Slovensku* [online]. DůmFinanci.cz [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://dumfinanci.cz/clanky/4924-dane-na-slovensku/>
 - 11) Gov.pl, (2020). *Jak zostać rzeczoznawca majątkowym* [online]. [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/jak-zostac-rzeczoznawca-majatkowym>
 - 12) Gov.uk, (2021). *National Minimum Wage and National Living Wage rates* [online]. [cit. 2021-02-18]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rates>
-

-
- 13) How to Germany. (2020). *Paying Taxes in Germany* [online]. [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.howtogermy.com/pages/germantaxes.html>
 - 14) IVSC. (2016). *IVS 104: Bases of Value: Exposure draft* [online]. [cit. 2021-01-11]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>
 - 15) Kurzy.cz. (2021). *HDP 2021, vývoj HDP v ČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/?G=3&A=2&page=2>
 - 16) Lalaine, C. D. (2019a). *Czech Republic Overview: Strong house price rises continue in Czech Republic* [online]. GlobalPropertyGuide [cit. 2021-02-19]. Dostupné z: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Czech-Republic>
 - 17) Lalaine, C. D. (2019b). *United Kingdom Overview: UK's housing market remains subdued, amidst uncertainty surrounding Brexit* [online]. GlobalPropertyGuide [cit. 2021-02-19]. Dostupné z: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/United-Kingdom>
 - 18) Lalaine, C. D. (2020a). *Germany Overview: Germany's great house price boom continues!* [online]. GlobalPropertyGuide [cit. 2021-02-19]. Dostupné z: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany>
 - 19) Lalaine, C. D. (2020b). *Poland Overview: Polish housing market remains robust, but outlook is clouded* [online]. GlobalPropertyGuide [cit. 2021-02-19]. Dostupné z: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Poland>
 - 20) Lalaine, C. D. (2020c). *Slovak Republic Overview: House price rises continue to accelerate in Slovak Republic* [online]. GlobalPropertyGuide [cit. 2021-02-19]. Dostupné z: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Slovak-Republic>
 - 21) Martins, A. (2017). *Clickable map of Poland* [online]. crwflags.com [2021-03-07]. Dostupné z: [https://www.crwflags.com/fotw/flags/pl\(.html](https://www.crwflags.com/fotw/flags/pl(.html)
 - 22) Nemeč, M. (2015). *Slovensko pozná TOP firmy Prešovského kraja* [online] Finweb [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://finweb.hnonline.sk/ekonomika/572383-slovensko-pozna-top-firmy-presovskeho-kraja>
 - 23) Pohorelá, P. (2018). *Minimálna mzda* [online]. podnikajte.sk [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://www.podnikajte.sk/zakonne-povinnosti-podnikatela/minimalna-mzda-2019>
-

-
- 24) Postcodearea.co.uk. (2019). *Chester Outward Postcode (CH)* [online] [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.postcodearea.co.uk/postaltowns/chester/>
 - 25) Prešov, Oficiálne stránky mesta. (2016). *Město* [online]. presov.sk [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: https://www.presov.sk/mesto-0.html?original_idm=115224
 - 26) Statutární město České Budějovice. (2020). *O městě* [online]. c-budejovice.cz [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://www.c-budejovice.cz/o-meste>
 - 27) Tácha, D. (2020). *Srazí krize covid-19 ceny nemovitostí v Česku? Lze to očekávat* [online]. iDNES.cz [cit. 2021-02-20]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/investovani/nemovitosti-krize-koronavirus-covid-19-ceny-hypotecni-trh-vyvoj-cen-nalada-na-trhu.A200422_073620_inv_sov
 - 28) Ucas.com. (2021). *Valuers and auctioneers give professional advice to those who buy, sell and rent land and property* [online]. [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://www.ucas.com/ucas/after-gcses/find-career-ideas/explore-jobs/job-profile/land-and-property-valuer-and-auctioneer>
 - 29) Um.jaworzno.pl. (2020). *Portret Jaworzna* [online]. [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: https://www.um.jaworzno.pl/pl/nasze_miasto
 - 30) Volf, T. (2019). *Úroky hypoték padají. I tak ale můžeme Slovákům stále závidět* [online]. Novinky.cz [cit. 2021-03-12]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/uroky-hypotek-zamiri-ke-dvema-procentum-na-slovensku-jsou-jeste-niz-40300121>
 - 31) Wikipedia.org. (2004). *Soubor: Map Slovakia presov.png* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Map_slovakia_presov.png
 - 32) Wikipedia.org. (2011). *Okres České Budějovice* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_České_Budějovice#/media/Soubor:Okres_ceske_budejovice.PNG
 - 33) Wikipedia.org. (2018). *Chester* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Chester>
-

-
- 34) Wikipedia.org. (2021a). *Administrativní dělení Anglie* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Administrativn%C3%AD_d%C4%9Blen%C3%AD_Anglie
- 35) Wikipedia.org. (2021b). *Economy of Germany* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: https://en.wikipedia.org/wiki/Economy_of_Germany
- 36) Wikipedia.org. (2021c). *Economy of Poland* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-02-18]. Dostupné z: https://en.wikipedia.org/wiki/Economy_of_Poland
- 37) Wikipedia.org. (2021d). *Economy of the United Kingdom* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-02-22]. Dostupné z: https://en.wikipedia.org/wiki/Economy_of_the_United_Kingdom
- 38) Wikipedia.org. (2021e). *Jena* [online]. cs.wikipedia.org [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://de.wikipedia.org/wiki/Jena>
- 39) Zastupitelský úřad ČR v Berlíně. (2019). *Německo: Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled* [online]. businessinfo.cz [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemecko-zakladni-charakteristika-teritoria-ekonomicky-prehled/>
- 40) Zastupitelský úřad ČR v Bratislavě. (2019). *Slovensko: Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled* [online]. businessinfo.cz [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/slovensko-zakladni-charakteristika-teritoria-ekonomicky-prehled/>
- 41) Zastupitelský úřad ČR v Londýně. (2019). *Velká Británie: Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled* [online]. businessinfo.cz [cit. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/velka-britanie-zakladni-charakteristika-teritoria-ekonomicky-prehled/>
- 42) Zastupitelský úřad ČR ve Varšavě. (2019). *Polsko: Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled* [online]. businessifno.cz [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/polsko-zakladni-charakteristika-teritoria-ekonomicky-prehled/>
- 43) Zawadzka, D. (2020). *Salaries in Poland – all you need to know* [online]. The Migration Bureau [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://themigrationbureau.com/2020/08/27/salaries-in-poland-all-you-need-to-know/>
-

-
- 44) Zvinys, A. K. (2020). *Real property taxes in Europe* [online]. taxfoundation.org [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-in-europe-2020/>

Právní předpisy

- 1) Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod [Listina základních práv a svobod].
- 2) Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí [Katastrální vyhláška].
- 3) Vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů [Oceňovací vyhláška].
- 4) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů [Zákon o oceňování majetku].
- 5) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu [Stavební zákon].
- 6) Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech [Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech].
- 7) Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí [Katastrální zákon].
- 8) Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů [Zákon o realitním zprostředkování].
- 9) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání [Živnostenský zákon].
- 10) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách [Zákon o cenách].
- 11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [Občanský zákoník].

Seznam zdrojů dat

Zdroje nabídkových cen bytů

- 1) *Sreality.cz* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: www.sreality.cz
 - 2) *Reality.sk* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: www.reality.sk
 - 3) *Rightmove.co.uk* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: www.rightmove.co.uk
-

-
- 4) *ImmobilienScout24.de* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: www.immobilienscout24.de
 - 5) *Domiporta.pl* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: www.domiporta.pl

Kurzy valut

- 1) ČNB – Česká Národní Banka

Software pro zpracování cenových map

- 1) ArcMap – Poskytnutý zemědělskou fakultou JU

Ověření cen jednopokojových bytů v Českých Budějovicích

- 1) Reas.cz. (2021). *Cenová mapa nemovitostí celé ČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: www.reas.cz/cenova-mapa

Seznam obrázků

Obrázek 3.1: Okres České Budějovice.....	37
Obrázek 3.2: Lokace města Prešov	38
Obrázek 3.3: Přehled polských vojvodství.....	40
Obrázek 3.4: Město Jena	42
Obrázek 3.5: Mapa Spojeného království	44
Obrázek 3.6: Mapa nemovitých daní v podobě procentuálního příjmu ze soukromého sektoru v Evropě roku 2018	46
Obrázek 3.7: Míra nadměrného zatížení náklady na bydlení vypočteného pro rok 2018 (Island 2016, Turecko 2017).....	47
Obrázek 3.8: Úroková sazba vybraných států podle fiskálního období od 3. kvartálu roku 2016 do 4. kvartálu roku 2019	49
Obrázek 3.9: Odhadovaný průměrný věk mladistvých opouštějící rodičovské bydlení v Evropě, 2019	50
Obrázek 3.10: Zobrazení distribuce společnosti podle bydlicího statusu (2018)	58
Obrázek 3.11: Rozdělení společnosti podle typu obydlí z roku 2018.....	59
Obrázek 3.12: Stáří budov v Evropě	61
Obrázek 4.1: Zobrazení situace vybraných měst	65
Obrázek 4.2: Zobrazení průměrné ceny za m ² užitné plochy v korunách ve vybraných městech dispozice 1+1 a kk	66
Obrázek 4.3: Zobrazení průměrné ceny za m ² užitné plochy v české měně ve vybraných městech dispozice 2+1 a kk.....	68
Obrázek 4.4: Zobrazení průměrné ceny za m ² užitné plochy v korunách ve vybraných městech dispozice 3+1 a kk	69
Obrázek 4.5: Zobrazení průměrné ceny za m ² užitné plochy v korunách ve vybraných městech dispozice 4+1 a kk	71

Seznam tabulek

Tabulka 3.1: Počet ročních platů potřebných ke koupi průměrného bytu 70 m ²	48
Tabulka 3.2: HDP tabulka	51
Tabulka 3.3: Nezaměstnanost tabulka.....	51
Tabulka 3.4: HDP tabulka.....	52
Tabulka 3.5: Nezaměstnanost tabulka.....	52
Tabulka 3.6: HDP tabulka.....	53
Tabulka 3.7: Nezaměstnanost tabulka.....	53
Tabulka 3.8: HDP tabulka.....	55
Tabulka 3.9: Nezaměstnanost tabulka.....	55
Tabulka 3.10: HDP tabulka.....	56
Tabulka 3.11: Nezaměstnanost tabulka.....	56
Tabulka 4.1: Porovnání dostupnosti jednopokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu.....	73
Tabulka 4.2: Porovnání dostupnost dvoupokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu.....	73
Tabulka 4.3: Porovnání dostupnost třípokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu.....	74
Tabulka 4.4: Porovnání dostupnost čtyřpokojových bytů na základě průměrného měsíčního příjmu.....	75
Tabulka 4.5: Přehled průměrných cen dle dispozice v podobě vybraných měst reprezentujících svou zemi.....	75
Tabulka 4.6: Parametry vstupující do zhodnocení realitního trhu bytů ve vybraných státech.....	76
Tabulka 4.7: Ověření dat jednopokojových bytů přes data portálu Reas	78

Seznam použitých zkratek

- 1) KN – Katastr nemovitostí,
 - 2) EU – Evropská unie,
 - 3) TEGOVA – The European Group of Valuers Associations (Evropské sdružení odhadců),
 - 4) EVS – European Valuation Standards (Evropské oceňovací standardy),
 - 5) RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce autorizovaných inspektorů),
 - 6) ISVA – Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (Společnost odhadců a dražitelů),
 - 7) IRRV – Institute of Revenues Rating and Valuation (Institut příjmů hodnocení a ocenění),
 - 8) kk – kuchyňský kout,
 - 9) HDP – hrubý domácí produkt,
 - 10) EUR – měna euro,
 - 11) PLN – polská měna (zlotý),
 - 12) GBP – britská měna (libra),
 - 13) N/A – not/available (nedostupné),
 - 14) NUTS 3 – The Nomenclature of territorial units for statistics (Nomenklatura územních statistických jednotek),
 - 15) 1+1 – jednopokojový byt,
 - 16) 2+1 – dvoupokojový byt,
 - 17) 3+1 – třípokojový byt,
 - 18) 4+1 – čtyřpokojový byt,
 - 19) N – novostavba,
 - 20) PR – před rekonstrukcí,
 - 21) ZR – zrekonstruováno,
 - 22) V – výborný,
 - 23) VD – velmi dobrý,
 - 24) D – dobrý,
 - 25) Dr. – družstevní vlastnictví,
 - 26) Os. – osobní vlastnictví.
-

Přílohy

Nabídka bytů 1+1 a kk v Českých Budějovicích

Vysvětlivky: Jedná se o byty dispozice 1+1/kk (kuchyňský kout) až 4+1/kk, které byly inzerovány v období 3/20 a 1/21 na portálu www.sreality.cz. Stav nemovitosti je psán zkráceně, kdy písmena znamenají: N-novostavba, PR-před rekonstrukcí, V-výborný, VD-velmi dobrý, D-dobrý. Cena za m² byla vypočtena na základě podílu ceny nemovitosti a užitné plochy uvedené v inzerátu. Dispozice 1 popisuje byt dispozice 1+1, dispozice KK popisuje byt 1+kk. Červeně označené částky v položce „Cena za m² v Kč“ značí nejdražší cenu za m², zeleně nejlevnější cenu za m² v tabulce.

Pozn.: Zkratky u vlastnictví znamenají osobní vlastnictví výlučné (zkr. Os.) a vlastnictví družstevní neboli vlastnictví podílu vůči bytovému družstvu (zkr. Dr.).

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Českých Budějovicích (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Branišovská	VD	1 990 000,00 Kč	40	2	49 750,00 Kč	KK/Dr.	Cihla
Dubenská	VD	1 800 000,00 Kč	35	5	51 428,57 Kč	1/Dr.	Cihla
Fr. Ondříčka	VD	1 790 000,00 Kč	25	5	71 600,00 Kč	KK/Dr.	Panel
J. Bandy	PR	1 790 000,00 Kč	34	2	52 647,06 Kč	1/Os.	Panel
Jírovcova	V	2 390 000,00 Kč	31	5	77 096,77 Kč	KK/Os.	Panel
Jírovcova	N	2 200 000,00 Kč	25	2	88 000,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Krčínova	N	2 600 000,00 Kč	39	4	66 666,67 Kč	KK/Os.	Cihla
M. Horákové	PR	1 785 000,00 Kč	30	5	59 500,00 Kč	1/Dr.	Panel
Mánesova	VD	1 887 000,00 Kč	21	1	89 857,14 Kč	KK/Os.	Panel
Oskara Ne-dbala	N	3 108 643,00 Kč	40	2	77 716,08 Kč	KK/Os.	Cihla
Pekárenská	PR	1 990 000,00 Kč	21	6	94 761,90 Kč	KK/Os.	Panel
Plzeňská	V	1 990 000,00 Kč	21	3	94 761,90 Kč	KK/Os.	Panel
Prachatická	V	1 990 000,00 Kč	31	7	64 193,55 Kč	1/Dr.	Panel
Puklicova	D	2 200 000,00 Kč	38	2	57 894,74 Kč	1/Os.	Cihla
Puklicova	PR	1 850 000,00 Kč	38	2	48 684,21 Kč	1/Os.	Panel
Puklicova	D	1 770 000,00 Kč	21	4	84 285,71 Kč	KK/Os.	Panel
Skuherského	N	2 490 000,00 Kč	46	1	54 130,43 Kč	KK/Os.	Cihla
V. Volfa	PR	1 790 000,00 Kč	46	6	38 913,04 Kč	1/Os.	Panel
V. Volfa	VD	1 690 000,00 Kč	39	7	43 333,33 Kč	1/Os.	Panel
V. Volfa	V	1 790 000,00 Kč	31	5	57 741,94 Kč	KK/Os.	Panel

Nabídka bytů 2+1 a kk v Českých Budějovicích

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Českých Budějovicích (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Žižkova tř.	D	2 700 000,00 Kč	74	3	36 486,49 Kč	1/Os.	Cihla
Nová	V	3 600 000,00 Kč	64	3	56 250,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Nová	N	4 695 000,00 Kč	72	1	65 208,33 Kč	KK/Os.	Cihla
Oskara Nedbala	N	3 705 884,00 Kč	63	6	58 823,56 Kč	KK/Os.	Železobeton
Oskara Nedbala	N	4 347 549,00 Kč	60	4	72 459,15 Kč	KK/Os.	Železobeton
Polní	D	2 750 000,00 Kč	52	3	52 884,62 Kč	1/Os.	Cihla
K. Štěcha	V	1 950 000,00 Kč	63	1	30 952,38 Kč	KK/Dr.	Panel
V. Volfa	PR	1 695 000,00 Kč	40	6	42 375,00 Kč	KK/Dr.	Panel
Loucká	VD	3 090 000,00 Kč	63	3	49 047,62 Kč	1/Dr.	Cihla
N. Frýda	V	2 800 000,00 Kč	57	0	49 122,81 Kč	1/Os.	Panel
J. Bendy	V	2 360 000,00 Kč	43	2	54 883,72 Kč	KK/Dr.	Panel
nám. Švabinského	N	4 590 000,00 Kč	68	1	67 500,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Lipenská	PR	2 250 000,00 Kč	67	1	33 582,09 Kč	1/Dr.	Panel
Fr. Šrámka	D	2 750 000,00 Kč	80	2	34 375,00 Kč	1/Os.	Panel
Pekárenská	D	2 590 000,00 Kč	66	3	39 242,42 Kč	1/Dr.	Panel
Otakarova	VD	3 450 000,00 Kč	75	1	46 000,00 Kč	KK/Os.	Panel
Jírovceva	VD	2 599 000,00 Kč	55	9	47 254,55 Kč	1/Os.	Panel
Puklicova	V	3 290 000,00 Kč	55	2	59 818,18 Kč	KK/Os.	Cihla
Pekárenská	V	3 290 000,00 Kč	54	1	60 925,93 Kč	KK/Os.	Cihla
Plzeňská	D	2 450 000,00 Kč	55	4	44 545,45 Kč	1/Dr.	Panel
Pražská tř.	PR	2 970 000,00 Kč	64	7	46 406,25 Kč	1/Os.	Panel
Plzeňská	VD	2 950 000,00 Kč	63	5	46 825,40 Kč	1/Os.	Panel
Pražská tř.	PR	3 200 000,00 Kč	66	3	48 484,85 Kč	1/Os.	Panel
Čečova	VD	2 990 000,00 Kč	58	1	51 551,72 Kč	1/Os.	Cihla
Plzeňská	V	2 490 000,00 Kč	48	3	51 875,00 Kč	1/Dr.	Panel
Nerudova	D	3 120 000,00 Kč	60	2	52 000,00 Kč	1/Dr.	Cihla
A. Tragera	V	2 690 000,00 Kč	51	1	52 745,10 Kč	1/Os.	Cihla
U Trojice	VD	3 750 000,00 Kč	70	3	53 571,43 Kč	KK/Os.	Cihla
Nerudova	ZR	3 720 000,00 Kč	60	2	62 000,00 Kč	1/Dr.	Cihla
Papírenská	V	3 550 000,00 Kč	88	2	40 340,91 Kč	1/Os.	Panel
Papírenská	ZR	3 750 000,00 Kč	88	2	42 613,64 Kč	1/Os.	Panel
Slunečná	V	2 800 000,00 Kč	62	4	45 161,29 Kč	1/Dr.	Panel
Roudenská	D	2 596 000,00 Kč	50	3	51 920,00 Kč	1/Os.	Panel
Grunwaldova	VD	3 750 000,00 Kč	58	1	64 655,17 Kč	1/Os.	Cihla

Vrbenská	V	3 750 000,00 Kč	56	3	66 964,29 Kč	KK/Os.	Železobeton
I. Olbrachta	ZR	2 490 000,00 Kč	37	1	67 297,30 Kč	KK/Os.	Cihla
Otavská	N	3 100 000,00 Kč	68	7	45 588,24 Kč	KK/Os.	Železobeton
Bezdrevská	D	2 650 000,00 Kč	58	2	45 689,66 Kč	1/Dr.	Panel
Krčínova	PR	2 150 000,00 Kč	47	7	45 744,68 Kč	KK/Dr.	Panel
Bezdrevská	VD	2 790 000,00 Kč	60	2	46 500,00 Kč	1/Dr.	Panel
Otavská	N	3 290 000,00 Kč	68	8	48 382,35 Kč	KK/Os.	Železobeton
Jizerská	VD	2 360 000,00 Kč	43	7	54 883,72 Kč	KK/Dr.	Panel
Krčínova	V	2 650 000,00 Kč	47	3	56 382,98 Kč	KK/Dr.	Panel

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Českých Budějovicích

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Českých Budějovicích (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Mánesova	VD	4 190 000,00 Kč	123	2	34 065,04 Kč	1/Os.	Cihla
Žižkova tř.	D	3 450 000,00 Kč	89	3	38 764,04 Kč	1/Os.	Cihla
Na Sádkách	N	4 126 000,00 Kč	73	0	56 520,55 Kč	KK/Os.	Cihla
Na Sádkách	N	4 126 000,00 Kč	72	2	57 305,56 Kč	KK/Os.	Cihla
Na Sádkách	N	4 286 500,00 Kč	74	4	57 925,68 Kč	KK/Os.	Cihla
Na Sádkách	N	4 421 500,00 Kč	74	7	59 750,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Oskara Ne- dbala	N	5 948 798,00 Kč	84	6	70 819,02 Kč	KK/Os.	Železobeton
Na Zlaté stoce	N	4 875 000,00 Kč	67	2	72 761,19 Kč	KK/Os.	Žel.b./cihl.
Brožikova	PR	3 490 000,00 Kč	68	4	51 323,53 Kč	1/Os.	Cihla
Čechova	V	4 800 000,00 Kč	79	1	60 759,49 Kč	1/Os.	Cihla
V. Volfa	VD	1 990 000,00 Kč	74	6	26 891,89 Kč	1/Dr.	Panel
M. Chlajna	VD	2 390 000,00 Kč	82	9	29 146,34 Kč	1/Dr.	Panel
K. Štěcha	D	2 100 000,00 Kč	72	6	29 166,67 Kč	1/Dr.	Panel
Větrná	D	2 800 000,00 Kč	85	7	32 941,18 Kč	1/Os.	Panel
V. Volfa	PR	2 595 000,00 Kč	78	8	33 269,23 Kč	1/Dr.	Panel
J. Bendy	ZR	2 800 000,00 Kč	78	12	35 897,44 Kč	1/Dr.	Panel
K. Štěcha	PR	2 450 000,00 Kč	67	4	36 567,16 Kč	1/Dr.	Panel
V. Volfa	VD	2 499 000,00 Kč	67	8	37 298,51 Kč	1/Os.	Panel
Netolická	PR	2 670 000,00 Kč	71	2	37 605,63 Kč	1/Dr.	Panel
K. Chocholy	PR	3 200 000,00 Kč	84	6	38 095,24 Kč	1/Dr.	Panel
J. Bendy	V	2 630 000,00 Kč	67	6	39 253,73 Kč	1/Os.	Panel
J. Bendy	PR	2 700 000,00 Kč	67	8	40 298,51 Kč	1/Dr.	Panel
K. Chocholy	PR	2 600 000,00 Kč	64	5	40 625,00 Kč	1/Dr.	Panel
Netolická	PR	3 090 000,00 Kč	76	8	40 657,89 Kč	1/Os.	Panel
Větrná	D	2 890 000,00 Kč	66	5	43 787,88 Kč	1/Os.	Panel
Větrná	VD	3 490 000,00 Kč	78	2	44 743,59 Kč	1/Os.	Panel
Větrná	V	3 350 000,00 Kč	68	8	49 264,71 Kč	1/Os.	Panel
K. Chocholy	ZR	3 200 000,00 Kč	64	3	50 000,00 Kč	1/Os.	Panel
Platanová	N	5 940 540,00 Kč	98	2	60 617,76 Kč	KK/Os.	Cihla
Nová	VD	2 890 000,00 Kč	70	0	41 285,71 Kč	1/Os.	Cihla
Jírovцова	D	2 990 000,00 Kč	72	4	41 527,78 Kč	1/Os.	Panel
Pekárenská	N	6 990 000,00 Kč	133	3	52 556,39 Kč	KK/Os.	Cihla
Pekárenská	N	4 190 000,00 Kč	76	2	55 131,58 Kč	KK/Os.	Cihla
Nová	N	5 695 000,00 Kč	96	2	59 322,92 Kč	KK/Os.	Cihla
Pražská tř.	D	1 850 000,00 Kč	84	2	22 023,81 Kč	1/Dr.	Panel
Plzeňská	PR	3 490 000,00 Kč	70	1	49 857,14 Kč	1/Os.	Panel

Průběžná	V	3 499 000,00 Kč	65	1	53 830,77 Kč	1/Os.	Panel
Plzeňská	VD	3 600 000,00 Kč	61	5	59 016,39 Kč	1/Os.	Panel
L.M. Pařízka	PR	2 800 000,00 Kč	70	4	40 000,00 Kč	1/Os.	Panel
Stradonická	N	4 249 000,00 Kč	87	2	48 839,08 Kč	KK/Os.	Cihla
Stradonická	N	3 999 000,00 Kč	80	2	49 987,50 Kč	KK/Os.	Cihla
Lidická tř.	ZR	3 558 000,00 Kč	70	2	50 828,57 Kč	1/Os.	Panel
Stradonická	N	4 149 000,00 Kč	81	3	51 222,22 Kč	KK/Os.	Cihla
Stradonická	N	3 900 000,00 Kč	76	4	51 315,79 Kč	KK/Os.	Cihla
Stradonická	N	3 996 000,00 Kč	76	4	52 578,95 Kč	KK/Os.	Cihla
Lidická tř.	ZR	2 800 000,00 Kč	43	2	65 116,28 Kč	KK/Os.	Cihla
tř. Čs. Legií	D	3 600 000,00 Kč	79	1	45 569,62 Kč	1/Os.	Panel
Suchovrbenské nám.	D	3 280 000,00 Kč	64	2	51 250,00 Kč	1/Os.	Cihla
Krčínova	PR	2 290 000,00 Kč	65	5	35 230,77 Kč	1/Dr.	Panel
Dlouhá	V	2 900 000,00 Kč	82	2	35 365,85 Kč	1/Dr.	Panel
Krčínova	PR	2 580 000,00 Kč	62	2	41 612,90 Kč	KK/Dr.	Panel
Otavská	N	3 990 000,00 Kč	85	7	46 941,18 Kč	1/Os.	Železobeton
Krčínova	VD	3 591 000,00 Kč	76	7	47 250,00 Kč	1/Os.	Panel
Fr. Ondříčka	VD	3 120 000,00 Kč	62	9	50 322,58 Kč	1/Dr.	Panel
Otavská	V	3 350 000,00 Kč	66	2	50 757,58 Kč	1/Os.	Panel
Otavská	N	4 160 000,00 Kč	80	8	52 000,00 Kč	KK/Os.	Železobeton

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Českých Budějovicích

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Českých Budějovicích (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Karla IV	PR	6 900 000,00 Kč	176	5	39 204,55 Kč	KK/Os.	Cihla
Oskara Nedbala	N	8 654 633,00 Kč	120	8	72 121,94 Kč	KK/Os.	Železobeton
A. Barcala	VD	6 500 000,00 Kč	183	2	35 519,13 Kč	KK/Os.	Cihla
Branišovská	PR	3 300 000,00 Kč	85	7	38 823,53 Kč	1/Os.	Panel
M. Horáko- vé	D	3 120 000,00 Kč	79	1	39 493,67 Kč	1/Dr.	Panel
M. Horáko- vé	PR	3 675 000,00 Kč	76	5	48 355,26 Kč	1/Dr.	Panel
Nám. Šva- binského	N	5 680 000,00 Kč	97	3	58 556,70 Kč	KK/Os.	Cihla
Nám. Šva- binského	N	5 700 000,00 Kč	97	2	58 762,89 Kč	KK/Os.	Cihla
Skuherského	N	6 680 000,00 Kč	151	6	44 238,41 Kč	KK/Os.	Cihla
Nová	N	6 880 000,00 Kč	122	5	56 393,44 Kč	KK/Os.	Cihla
Kostelní	ZR	3 850 000,00 Kč	67	5	57 462,69 Kč	1/Os.	Panel
Gen. Svobo- dy	ZR	5 900 000,00 Kč	102	4	57 843,14 Kč	1/Dr.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Prešově

Vysvětlivky: Jedná se o byty dispozice 1+1/kk (kuchyňský kout) až 4+1/kk, které byly inzerovány v období 3/20 a 1/21 na portálu www.reality.sk. Stav nemovitosti je psán zkráceně, kdy písmena znamenají: N-novostavba, PR-před rekonstrukcí, V-výborný, VD-velmi dobrý, D-dobrá. Cena za m² byla vypočtena na základě podílu ceny nemovitosti a užitné plochy uvedené v inzerátu. Dispozice 1 popisuje byt dispozice 1+1, dispozice KK popisuje byt 1+kk. Červeně označené částky v položce „Cena za m² v Kč“ značí nejdražší cenu za m², zeleně nejlevnější cenu za m² v tabulce.

Pozn.: Vlastnictví nemovitostí zapsané v tabulce jsou dva typy Os. a Dr. Zkratka Os. značí osobní vlastnictví neboli vlastnictví výlučné. Družstevní vlastnictví (Dr.) omezuje vlastníka ve vlastnictví podílu vůči družstvu.

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Prešově (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Mukačevská – Sídl. III	PR	1 583 980,00 Kč	32	2	49 499,38 Kč	1/Os.	Panel
Marka Čulena – Sídl. II	D	1 611 262,69 Kč	35	3	46 036,08 Kč	1/Os.	Cihla
N/A	V	2 321 350,00 Kč	51	6	45 516,67 Kč	1/Os.	Cihla
Vihorlatská – Sekčov	ZR	2 100 139,00 Kč	43	2	48 840,44 Kč	1/Os.	Cihla
Sekčov	N	1 898 045,00 Kč	40	3	47 451,13 Kč	1/Os.	Panel
Centrum	D	2 321 350,00 Kč	31	3	74 882,26 Kč	1/Dr.	Cihla
Baštová – Centrum	N	2 310 972,20 Kč	42	4	55 023,15 Kč	1/Os.	Cihla
Sídlisko III	N	1 745 109,00 Kč	34	2	51 326,74 Kč	KK/Os.	Cihla
Veselá – Sídl. Mier	VD	2 184 772,69 Kč	36	1	60 688,13 Kč	1/Os.	Cihla
Sídlisko II	PR	1 556 396,90 Kč	35	3	44 468,48 Kč	1/Os.	Panel
Sídlisko III	ZR	1 603 097,00 Kč	28	6	57 253,46 Kč	KK/Os.	Panel
Marka Čulena – Sídl. II	PR	1 581 249,00 Kč	39	2	40 544,85 Kč	1/Dr.	Panel
Námestie 1.mája – Centrum	PR	1 747 840,00 Kč	36	1	48 551,11 Kč	1/Os.	Cihla
17.Novembra – Sídl. Mier	VD	1 638 600,00 Kč	28	2	58 521,43 Kč	1/Os.	Cihla
Sídlisko III	D	1 857 080,00 Kč	40	3	46 427,00 Kč	1/Os.	Panel

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Prešově

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Prešově (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Zápotockého – centrum	PR	1 908 969,00 Kč	55	2	34 708,53 Kč	KK/Os.	Cihla
Centrum	N	2 703 690,00 Kč	56	1	48 280,18 Kč	KK/Os.	Cihla
Zápotockého – centrum	PR	2 184 772,69 Kč	49	2	44 587,20 Kč	1/Os.	Cihla
Obrancov mieru – Sídl. II	PR	2 211 836,90 Kč	49	2	45 139,53 Kč	1/Os.	Panel
Sídlisko III	D	2 253 075,00 Kč	52	3	43 328,37 Kč	1/Os.	Panel
Hrušková – Mier	N	2 539 283,80 Kč	64	1	39 676,31 Kč	KK/Os.	Cihla
Sekčov	VD	2 690 035,00 Kč	65	6	41 385,15 Kč	1/Os.	Panel
Hviezdna – Centrum	VD	3 031 410,00 Kč	71	1	42 695,92 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídlisko II	N	2 957 673,00 Kč	62	2	47 704,40 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídlisko III	N	3 188 442,50 Kč	65	4	49 052,96 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídlisko III	N	3 423 308,50 Kč	69	4	49 613,17 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídlisko III	N	2 183 434,50 Kč	41	2	53 254,50 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídlisko III	N	2 175 241,50 Kč	53	1	41 042,29 Kč	KK/Os.	Cihla
Čapajevova – Mier	D	2 100 139,00 Kč	55	3	38 184,35 Kč	1/Os.	Cihla
Sídlisko III	ZR	2 512 520,00 Kč	55	5	45 682,18 Kč	1/Os.	Cihla
Hviezdna – Centrum	N	3 031 410,00 Kč	85	3	35 663,65 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídlisko II	PR	2 059 174,00 Kč	52	4	39 599,50 Kč	1/Os.	Panel
Sídlisko III	ZR	2 171 145,00 Kč	42	6	51 693,93 Kč	1/Os.	Panel
Sekčov	D	1 979 975,00 Kč	58	7	34 137,50 Kč	1/Os.	Cihla
Čsl. Armady – Sídl. II	VD	2 034 595,00 Kč	49	3	41 522,35 Kč	1/Os.	Panel
Višňová – Sekčov	D	2 455 169,00 Kč	62	3	39 599,50 Kč	1/Os.	Cihla
Wolkerova – Mier	VD	2 580 795,00 Kč	52	5	49 630,67 Kč	1/Os.	Cihla
17. Novembra – Mier	V	2 594 450,00 Kč	56	0	46 329,46 Kč	KK/Dr.	Cihla
Karpatská – Sekčov	D	2 130 180,00 Kč	52	6	40 965,00 Kč	1/Os.	Cihla
Baštová – Centrum	N	3 397 910,20 Kč	61	4	55 703,45 Kč	KK	Cihla

Matice Slo- venskej – Sídliisko III	ZR	2 594 450,00 Kč	54	11	48 045,37 Kč	1/Os.	Cihla
Sídliisko II	V	2 594 450,00 Kč	58	3	44 731,90 Kč	1/Os.	Panel
Karpatská – Sekčov	D	2 318 619,00 Kč	65	6	35 671,06 Kč	1/Os.	Panel
Exnárova – Sekčov	PR	2 348 386,90 Kč	62	7	37 877,21 Kč	1/Os.	Panel
Sídliisko II	D	2 621 760,00 Kč	59	1	44 436,61 Kč	1/Os.	Panel
Jurkovičova – Sekčov	ZR	2 662 725,00 Kč	65	6	40 965,00 Kč	1/Os.	Panel
Sekčov	D	2 348 660,00 Kč	60	4	39 144,33 Kč	1/Dr.	Panel
Soľnobanská – Šváby	N	2 837 509,00 Kč	61	1	46 516,54 Kč	KK/Os.	Cihla
Duklianskych hrdinov – Centrum	D	2 375 970,00 Kč	49	4	48 489,18 Kč	1/Os.	Panel
Janouškova – Mier	PR	2 072 829,00 Kč	55	3	37 687,80 Kč	1/Os.	Panel
Hapakova – Sekčov	N	2 839 966,90 Kč	61	2	46 556,83 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídliisko III	VD	2 455 169,00 Kč	54	2	45 466,09 Kč	1/Dr.	Panel

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Prešově

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Prešově (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Hlavná – centrum	V	3 359 130,00 Kč	85	3	39 519,18 Kč	KK/Os.	Cihla
Vihortalská – Sekčov	V	3 058 720,00 Kč	72	8	42 482,22 Kč	1/Os.	Cihla
Magurská – Sekčov	D	2 730 726,90 Kč	72	8	37 926,76 Kč	1/Os.	Cihla
Hrušková – Mier	N	3 686 303,80 Kč	88	0	41 889,82 Kč	KK/Os.	Cihla
Čergovská – Sekčov	D	2 676 380,00 Kč	78	8	34 312,56 Kč	1/Os.	Panel
Prostějovská – Sídliisko III	VD	3 004 100,00 Kč	67	2	44 837,31 Kč	1/Os.	Panel
Teriakovská – Sekčov	N	4 093 769,00 Kč	125	4	32 750,15 Kč	1/Os.	Cihla
Hviezdna – Centrum	VD	3 031 410,00 Kč	71	0	42 695,92 Kč	1/Dr.	Cihla
Sídliisko III	N	3 890 309,50 Kč	73	1	53 291,91 Kč	KK/Os.	Panel
Horska – Mier	N	4 405 103,00 Kč	94	2	46 862,80 Kč	1/Os.	Cihla
Pod Skalkou – Mier	PR	2 949 480,00 Kč	77	1	38 304,94 Kč	1/Os.	Cihla
Sekčov	VD	2 728 269,00 Kč	67	4	40 720,43 Kč	1/Os.	Cihla
Karpatská – Sekčov	PR	2 373 239,00 Kč	67	12	35 421,48 Kč	1/Os.	Cihla
Šváby	ZR	3 236 235,00 Kč	76	6	42 582,04 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	N	4 009 108,00 Kč	58	2	69 122,55 Kč	KK/Os.	Cihla
Jurkovičova – Sekčov	ZR	3 085 756,90 Kč	76	2	40 602,06 Kč	1/Os.	Cihla
Zahradná – Centrum	PR	2 649 070,00 Kč	76	3	34 856,18 Kč	1/Os.	Cihla
Ďumbierska – Sekčov	D	2 867 550,00 Kč	78	7	36 763,46 Kč	1/Dr.	Panel
Sekčov	VD	2 673 649,00 Kč	64	7	41 775,77 Kč	1/Os.	Panel
Sídliisko III	PR	2 318 619,00 Kč	60	7	38 643,65 Kč	1/Dr.	Panel
Lomnická – Šváby	V	3 236 235,00 Kč	75	6	43 149,80 Kč	1/Os.	Panel
Centrum	D	3 058 720,00 Kč	67	3	45 652,54 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	D	2 676 380,00 Kč	63	2	42 482,22 Kč	1/Os.	Cihla

Horska – Mier	N	4 180 341,70 Kč	85	3	49 180,49 Kč	1/Os.	Cihla
17. Novembra – Mier	PR	2 731 000,00 Kč	75	2	36 413,33 Kč	1/Os.	Cihla
Hapáková – Sekčov	V	3 083 299,00 Kč	61	4	50 545,89 Kč	KK/Os.	Cihla
Sekčov	V	3 004 100,00 Kč	73	3	41 152,05 Kč	1/Os.	Panel
Sekčov	PR	2 867 550,00 Kč	72	6	39 827,08 Kč	1/Os.	Panel
Sekčov	PR	2 403 252,69 Kč	62	7	38 762,14 Kč	1/Os.	Panel
Lomnická – Šváby	VD	2 594 450,00 Kč	65	5	39 914,62 Kč	1/Os.	Panel
Solivar – Šváby	VD	3 094 223,00 Kč	74	8	41 813,82 Kč	1/Os.	Panel
Vážecká – Šváby	ZR	3 004 100,00 Kč	74	8	40 595,95 Kč	1/Os.	Panel
Plzenská – Centrum	PR	3 411 019,00 Kč	90	3	37 900,21 Kč	1/Os.	Panel
17. Novembra – Mier	PR	2 703 690,00 Kč	62	1	43 607,90 Kč	1/Os.	Cihla
Lomnická – Šváby	V	3 140 650,00 Kč	76	2	41 324,34 Kč	1/Os.	Panel
Sídliisko II	VD	3 055 989,00 Kč	67	7	45 611,78 Kč	1/Os.	Panel
Sídliisko III	PR	3 001 369,00 Kč	72	3	41 685,68 Kč	1/Os.	Panel
Horská – Mier	N	4 260 360,00 Kč	95	2	44 845,89 Kč	KK/Os.	Cihla
Janouškova – Mier	V	4 615 390,00 Kč	78	1	59 171,67 Kč	1/Os.	Cihla
Solivar – Šváby	V	3 277 200,00 Kč	80	5	40 965,00 Kč	1/Os.	Panel

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Prešově

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Prešově (Zpracování vlastní, 2021).

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Exnárová – Sekčov	VD	3 522 990,00 Kč	90	8	39 144,33 Kč	KK/Os.	Cihla
Bajkalská – Sídliště III	VD	3 383 709,00 Kč	80	2	42 296,36 Kč	KK/Os.	Panel
Lomnická – Šváby	V	2 580 795,00 Kč	82	5	31 473,11 Kč	KK/Os.	Panel
Sídliště III	V	3 686 850,00 Kč	99	4	37 240,91 Kč	1/Os.	Cihla
Horská – Mier	N	6 144 750,00 Kč	119	1	51 636,55 Kč	KK/Os.	Cihla
Urxová – Šváby	PR	2 321 076,90 Kč	76	8	30 540,49 Kč	1/Dr.	Cihla
Švábská – Šváby	D	2 867 550,00 Kč	76	3	37 730,92 Kč	KK/Os.	Panel
Sibířská – Sekčov	ZR	2 867 276,90 Kč	77	1	37 237,36 Kč	1/Os.	Panel
Sídliště III	VD	3 222 580,00 Kč	73	4	44 144,93 Kč	1/Os.	Panel
Pod Táborom – Centrum	N	6 527 090,00 Kč	160	2	40 794,31 Kč	KK/Os.	Cihla
Pod Táborom – Centrum	N	6 800 190,00 Kč	168	3	40 477,32 Kč	KK/Os.	Cihla
Plzeňská – Centrum	PR	4 069 190,00 Kč	88	4	46 240,80 Kč	1/Os.	Cihla
Solivar – Šváby	N	5 295 409,00 Kč	126	1	42 027,06 Kč	KK/Os.	Cihla
Sídliště III	VD	3 495 680,00 Kč	93	3	37 587,96 Kč	KK/Os.	Panel
Horská – Mier	PR	5 776 065,00 Kč	115	2	50 226,65 Kč	KK/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Jaworznu

Vysvětlivky: Jedná se o byty dispozice 1+1/kk (kuchyňský kout) až 4+1/kk, které byly inzerovány v období 3/20 a 1/21 na portálu www.domiporta.pl. Stav nemovitosti je psán zkráceně, kdy písmena znamenají: N-novostavba, PR-před rekonstrukcí, V-výborný, VD-velmi dobrý, D-dobrá. Cena za m² byla vypočtena na základě podílu ceny nemovitosti a užité plochy uvedené v inzerátu. Dispozice 1 popisuje byt dispozice 1+1, dispozice kk popisuje byt 1+kk. Červeně označené částky v položce „Cena za m² v Kč“ značí nejdražší cenu za m², zeleně nejlevnější cenu za m² v tabulce.

Pozn.: V Polsku, stejně jako u nás existuje vlastnictví výlučné – osobní (v tabulkách Os.) a vlastnictví družstevní (v tabulkách Dr.). Družstevní vlastnictví je označeno podílem majitele vůči bytovému družstvu.

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Klonowa – Fortuna	V	1 050 000,00 Kč	39	4	26 923,08 Kč	KK/Os.	Cihla
Ogrodowa – Dobra	D	900 000,00 Kč	39	2	23 076,92 Kč	1/Os.	Cihla
Skalka – Dlugoszyn	PR	822 000,00 Kč	30	4	27 400,00 Kč	1/Os.	Cihla

Vysvětlivky: Jedná se o byty dispozice 1+1 a 1+kk (kuchyňský kout), které byly inzerovány v období 6/20 a 10/20 na portálu www.domiporta.pl. Stav nemovitosti je psán zkráceně, kdy písmena znamenají: N-novostavba, PR-před rekonstrukcí, V-výborný, VD-velmi dobrý, D-dobrá. Cena za m² byla vypočtena na základě podílu ceny nemovitosti a užité plochy uvedené v inzerátu. Dispozice 1 popisuje byt dispozice 1+1, dispozice kk popisuje byt 1+kk. Červeně označené částky v položce „Cena za m² v Kč“ značí nejdražší cenu za m², zeleně nejlevnější cenu za m² v tabulce.

Pozn.: V Polsku, stejně jako u nás existuje vlastnictví výlučné – osobní (v tabulkách Os.) a vlastnictví družstevní (v tabulkách Dr.). Družstevní vlastnictví je označeno podílem majitele vůči bytovému družstvu.

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Jaworznu

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Kosciuszki – Centrum	D	1 194 000,00 Kč	56	2	21 321,43 Kč	1/Os.	Cihla
Warpie – Centrum	N	2 220 000,00 Kč	44	5	50 454,55 Kč	KK/Os.	Cihla
Centrum	ZR	1 524 000,00 Kč	51	4	29 882,35 Kč	1/Os.	Cihla
Kosciuszki – Centrum	PR	984 000,00 Kč	34	3	28 941,18 Kč	1/Dr.	Cihla
Armii Kra- jowej – Fortu- na	ZR	1 122 000,00 Kč	36	4	31 166,67 Kč	KK/Os.	Cihla
Jozef Pilsudski – Podleze	D	1 614 000,00 Kč	50	0	32 280,00 Kč	1/Os.	Cihla
Grunwaldzka – Dlugoszyn	V	1 230 000,00 Kč	38	4	32 368,42 Kč	KK/Os.	Cihla
Cinnamon housing – Centrum	N	2 220 000,00 Kč	44	5	50 454,55 Kč	1/Os.	Cihla
Stefan Dwor- nicki – Cen- trum	V	1 434 000,00 Kč	44	1	32 590,91 Kč	1/Os.	Cihla
Fortuna	V	1 014 000,00 Kč	35	4	28 971,43 Kč	KK/Os.	Cihla
Straskie – Podleze	VD	1 079 400,00 Kč	38	1	28 405,26 Kč	KK/Os.	Cihla
Bursztynowa – Dlugoszyn	N	1 139 790,00 Kč	44	0	25 904,32 Kč	KK/Os.	Cihla
Bursztynowa – Dlugoszyn	N	1 424 736,00 Kč	44	3	32 380,36 Kč	KK/Os.	Cihla
Radosna – Fortuna	PR	1 200 000,00 Kč	46	2	26 086,96 Kč	KK/Os.	Železobeton
Klonowa – Fortuna	D	1 194 000,00 Kč	45	3	26 533,33 Kč	KK/Os.	Cihla
Ignacy Kra- sicki – Cen- trum	PR	1 230 000,00 Kč	51	2	24 117,65 Kč	1/Os.	Cihla
Podwale – Dlugoszyn	D	1 050 000,00 Kč	38	0	27 631,58 Kč	1/Dr.	Cihla
Szczakowa – Dobra	PR	900 000,00 Kč	50	0	18 000,00 Kč	1/Os.	Cihla

Centrum	N	1 279 080,00 Kč	37	1	34 569,73 Kč	1/Os.	Cihla
Srodmiescie – Stara Huta	VD	1 680 000,00 Kč	51	1	32 941,18 Kč	1/Os.	Cihla
Podleze	V	1 674 000,00 Kč	56	3	29 892,86 Kč	1/Os.	Panel
Szczakova – Dobra	VD	1 194 000,00 Kč	56	2	21 321,43 Kč	1/Os.	Cihla
Granitowa – Dlugoszyn	D	1 320 000,00 Kč	51	4	25 882,35 Kč	1/Os.	Cihla
Kolejarzy – Dobra	PR	780 000,00 Kč	37	2	21 081,08 Kč	KK/Dr.	Cihla
Kalinowa – Fortuna	V	1 440 000,00 Kč	49	3	29 387,76 Kč	1/Os.	Železobeton
Jasminowa – Fortuna	V	1 176 000,00 Kč	44	3	26 727,27 Kč	KK/Os.	Panel
N/A	D	1 380 000,00 Kč	44	1	31 363,64 Kč	1/Dr.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Jaworznu

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Starowiejska – Fortuna	D	1 194 000,00 Kč	49	5	24 367,35 Kč	1/Dr.	Panel
Szczakowa – Dobra	VD	1 379 994,00 Kč	59	0	23 389,73 Kč	1/Os.	Panel
Piekarska – Długoszyn	VD	1 638 000,00 Kč	60	4	27 300,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Jozef Pilsud- ski – Podleze	VD	1 734 000,00 Kč	58	1	29 896,55 Kč	KK/Os.	Cihla
Wilcza – Podleze	VD	2 130 000,00 Kč	71	3	30 000,00 Kč	1/Dr.	Panel
Bursztynowa – Długoszyn	N	1 494 156,00 Kč	51	0	29 297,18 Kč	1/Os.	Cihla
Bursztynowa – Długoszyn	N	2 024 646,00 Kč	67	2	30 218,60 Kč	1/Os.	Cihla
Bursztynowa – Długoszyn	N	1 846 602,00 Kč	64	2	28 853,16 Kč	KK/Os.	Cihla
Bursztynowa – Długoszyn	N	2 080 572,00 Kč	66	4	31 523,82 Kč	KK/Os.	Cihla
Ludwik Wa- rynski – Centrum	PR	1 374 000,00 Kč	76	1	18 078,95 Kč	1/Os.	Cihla
Grunwaldzka – Długoszyn	V	1 434 000,00 Kč	55	4	26 072,73 Kč	KK/Os.	Cihla
Nauczycielska – Bory	PR	990 000,00 Kč	63	1	15 714,29 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	N	1 993 860,00 Kč	58	1	34 376,90 Kč	KK/Os.	Cihla
Centrum	N	2 281 140,00 Kč	67	1	34 046,87 Kč	KK/Os.	Cihla
Podleze	PR	1 589 400,00 Kč	63	1	25 228,57 Kč	1/Os.	Panel
Przemysłowa – Dobra	V	1 290 000,00 Kč	55	1	23 454,55 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	N	2 281 140,00 Kč	66	1	34 562,73 Kč	KK/Os.	Cihla
Podleze	D	1 530 000,00 Kč	58	4	26 379,31 Kč	1/Os.	Cihla
Cynamonowe Osiedle – Centrum	V	2 152 800,00 Kč	55	5	39 141,82 Kč	1/Os.	Cihla
Gliniana – Centrum	PR	1 560 000,00 Kč	60	3	26 000,00 Kč	1/Os.	Panel
Centrum	V	3 060 000,00 Kč	88	3	34 772,73 Kč	1/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Jaworznu

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021).

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Olszewski	D	2 190 000,00 Kč	68	0	32 205,88 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	V	2 388 000,00 Kč	85	0	28 094,12 Kč	KK/Os.	Panel
Bursztynowa – Długoszyn	N	2 877 060,00 Kč	85	4	33 847,76 Kč	KK/Os.	Cihla
Centrum	N	2 199 606,00 Kč	69	2	31 878,35 Kč	KK/Os.	Cihla
Centrum	N	1 928 352,00 Kč	61	1	31 612,33 Kč	KK/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Jeně

Vysvětlivky: Jedná se o byty dispozice 1+1/kk (kuchyňský kout) až 4+1/kk, které byly inzerovány v období 3/20 a 1/21 na portálu www.immobilienscout24.de. Stav nemovitosti je psán zkráceně, kdy písmena znamenají: N-novostavba, PR-před rekonstrukcí, V-výborný, VD-velmi dobrý, D-dobrá. Cena za m² byla vypočtena na základě podílu ceny nemovitosti a užitné plochy uvedené v inzerátu. Dispozice 1 popisuje byt dispozice 1+1, dispozice kk popisuje byt 1+kk. Červeně označené částky v položce „Cena za m² v Kč“ značí nejdražší cenu za m², zeleně nejlevnější cenu za m² v tabulce.

Pozn.: V Německu existují tři typy vlastnictví. Vlastnictví výlučné (pro samostatné budovy), vlastnictví bytových jednotek (Wohnungseigentum) a tzv. dědičné právo, které zahrnují právo postavit a udržovat budovy a jsou zřizovány obvykle na 99 let. Všechny tři typy vlastnictví podléhají zápisu do KN.

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Jeně (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Mittelstrasse - West	V	6 363 230,00 Kč	114	1	55 817,81 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	N	12 835 700,00 Kč	94	1	136 550,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Leutrapark - West	N	14 883 950,00 Kč	133	2	111 909,40 Kč	KK/Os.	Cihla
Cospeda - West	VD	5 462 000,00 Kč	85	1	64 258,82 Kč	1/Os.	Cihla
Otto Wag- ner st. - Ost	N	11 838 885,00 Kč	103	3	114 940,63 Kč	1/Os.	Cihla
Muhlen st. - West	N	13 600 380,00 Kč	119	2	114 288,91 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	V	17 481 813,75 Kč	142	3	123 111,36 Kč	1/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Jeně

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Ammerbach	V	4 159 176,45 Kč	50	1	83 183,53 Kč	KK/Os.	Cihla
Ammerbach	VD	4 007 933,67 Kč	48	2	83 498,62 Kč	KK/Os.	Cihla
Ammerbach	VD	4 038 329,70 Kč	48	2	84 131,87 Kč	KK/Os.	Cihla
Geraer st. - Burgau	N	5 175 245,00 Kč	56	0	92 415,09 Kč	KK/Os.	Cihla
Centrum	VD	4 369 600,00 Kč	59	1	74 061,02 Kč	1/Os.	Cihla
Geraer st. - Burgau	N	8 520 720,00 Kč	81	3	105 194,07 Kč	KK/Os.	Cihla
Spitzweidenweg - Löbstedt	VD	2 856 626,00 Kč	44	3	64 923,32 Kč	KK/Os.	Cihla
Ammerbach	V	4 068 725,73 Kč	49	2	83 035,22 Kč	KK/Os.	Cihla
Beutenberg - Ammerbach	VD	4 410 319,21 Kč	53	2	83 213,57 Kč	1/Os.	Cihla
Ammerbach	D	4 859 732,57 Kč	59	4	82 368,35 Kč	KK/Os.	Cihla
Westviertel - West	D	3 550 300,00 Kč	48	2	73 964,58 Kč	KK/Os.	Cihla
Spitzweidenweg - Löbstedt	VD	3 367 323,00 Kč	48	4	70 152,56 Kč	1/Os.	Cihla
Saale/Kuno Fischer Ring - Zwätzen	N	7 141 565,00 Kč	67	1	106 590,52 Kč	KK/Os.	Železobeton
Lobeda	V	3 140 650,00 Kč	50	7	62 813,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Ammerbach	VD	3 031 410,00 Kč	46	6	65 900,22 Kč	1/Os.	Cihla
Westviertel - West	D	5 735 100,00 Kč	68	4	84 339,71 Kč	1/Os.	Cihla
Saale/Kuno Fischer Ring - Zwätzen	N	8 520 720,00 Kč	81	2	105 194,07 Kč	KK/Os.	Cihla
Ammerbach	VD	4 055 535,00 Kč	54	4	75 102,50 Kč	KK/Os.	Cihla
Winzerla - Burgau	VD	4 642 700,00 Kč	50	0	92 854,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Lobeda	V	4 314 980,00 Kč	61	0	70 737,38 Kč	1/Os.	Cihla
West	VD	4 342 290,00 Kč	41	4	105 909,51 Kč	KK/Os.	Cihla
Camburger St. - Löbstedt	VD	3 279 931,00 Kč	48	2	68 331,90 Kč	1/Os.	Cihla
Spitzweidenweg - Löbstedt	VD	3 372 785,00 Kč	48	1	70 266,35 Kč	1/Os.	Cihla

Centrum	D	3 823 400,00 Kč	44	3	86 895,45 Kč	1/Os.	Cihla
Jena - West	D	3 004 100,00 Kč	57	2	52 703,51 Kč	1/Os.	Cihla
Marktstrasse - Lobeda	VD	2 703 690,00 Kč	33	2	81 930,00 Kč	KK/Os.	Cihla
Lobeda	VD	5 142 473,00 Kč	64	0	80 351,14 Kč	KK/Os.	Cihla
Lobeda	D	4 009 108,00 Kč	48	1	83 523,08 Kč	KK/Os.	Cihla
Spitzweidenweg - Löbstedt	PR	3 003 007,60 Kč	45	2	66 733,50 Kč	1/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Jeně

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Zwätzen	V	3 550 300,00 Kč	60	2	59 171,67 Kč	KK/Os.	Cihla
Wenigenjena - Ost	D	7 646 800,00 Kč	74	2	103 335,14 Kč	KK/Os.	Cihla
Wenigenjena - Ost	V	14 446 990,00 Kč	133	6	108 623,98 Kč	1/Os.	Cihla
Lobeda	D	2 430 590,00 Kč	60	2	40 509,83 Kč	1/Os.	Cihla
Center	N	12 262 190,00 Kč	89	1	137 777,42 Kč	KK/Os.	Cihla
Löbstedt	N	8 187 538,00 Kč	93	1	88 038,04 Kč	1/Os.	Cihla
Leutrapark - West	N	10 650 900,00 Kč	95	1	112 114,74 Kč	KK/Os.	Cihla
Leutra - West	N	9 066 920,00 Kč	79	4	114 771,14 Kč	KK/Os.	Cihla
Center	VD	10 896 690,00 Kč	121	1	90 055,29 Kč	1/Os.	Cihla
Fuchslocher - Ost	V	5 735 100,00 Kč	74	1	77 501,35 Kč	KK/Os.	Cihla
Beutenberg - Burgau	VD	5 914 909,04 Kč	74	2	79 931,20 Kč	1/Os.	Cihla
Beutenberg - Burgau	VD	6 719 680,12 Kč	85	0	79 055,06 Kč	1/Os.	Cihla
Center	V	9 421 950,00 Kč	103	1	91 475,24 Kč	KK/Os.	Cihla
Beutenberg - Burgau	VD	5 571 922,75 Kč	74	2	75 296,25 Kč	1/Os.	Cihla
Winzerla - Burgau	VD	3 222 580,00 Kč	60	1	53 709,67 Kč	1/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Jeně

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Jaworznu (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ²	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Mittelstrasse - West	V	6 363 230,00 Kč	114	1	55 817,81 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	N	12 835 700,00 Kč	94	1	136 550,00 Kč	KK/Os	Cihla
Leutrapark - West	N	14 883 950,00 Kč	133	2	111 909,40 Kč	KK/Os.	Cihla
Cospeda - West	VD	5 462 000,00 Kč	85	1	64 258,82 Kč	1/Os.	Cihla
Otto Wagner st. - Ost	N	11 838 885,00 Kč	103	3	114 940,63 Kč	1/Os.	Cihla
Muhlen st. - West	N	13 600 380,00 Kč	119	2	114 288,91 Kč	1/Os.	Cihla
Centrum	V	17 481 813,75 Kč	142	3	123 111,36 Kč	1/Os.	Cihla

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Chesteru

Vysvětlivky: Jedná se o byty dispozice 1+1/kk (kuchyňský kout) až 4+1/kk, které byly inzerovány v období 3/20 a 1/21 na portálu www.rightmove.co.uk. Stav nemovitosti je psán zkráceně, kdy písmena znamenají: N-novostavba, PR-před rekonstrukcí, V-výborný, VD-velmi dobrý, D-dobrý. Cena za m² byla vypočtena na základě podílu ceny nemovitosti a užitné plochy uvedené v inzerátu. Dispozice 1 popisuje byt dispozice 1+1, dispozice kk popisuje byt 1+kk. Červeně a zeleně označené částky v položce „Cena za m² v Kč“ značí nejdražší cenu za m², zeleně nejlevnější cenu za m² v tabulce (zeleně).

Pozn.: Ve Velké Británii existují dva typy vlastnictví k nemovitostem. První typ je tzv. Freehold (v tabulkách FR), který je absolutním vlastnictvím. Druhý typ je tzv. Leasehold (v tabulkách LS). Leasehold přiznává dočasná práva k nemovitostem až na 999 let. Jedná se o obdobnou formu nájmu s možností převoditelnosti a děděním.

Nabídkové ceny bytů 1+1 a kk v Chesteru (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Bridge St. - Centrum	V	4 199 860,00 Kč	46	2	91 301,30 Kč	KK/LS	Cihla
Trafford St. - Newton	N	1 949 935,00 Kč	23	1	84 779,78 Kč	KK/LS	Cihla
Trafford St. - Newton	N	2 549 915,00 Kč	20	1	127 495,75 Kč	1/LS	Cihla
Bluebell Close - Boughton	D	2 699 910,00 Kč	33	1	81 815,45 Kč	1/LS	Cihla
The Cob- bles - Handbridge	V	3 074 897,50 Kč	22	0	139 768,07 Kč	1/LS	Cihla

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Chesteru

Nabídkové ceny bytů 2+1 a kk v Chesteru (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Queens Road - Hoole	V	2 999 900,00 Kč	42	2	71 426,19 Kč	KK/LS	Cihla
Boughton Hall - Boughton	V	8 549 715,00 Kč	44	1	194 311,70 Kč	1/LS	Cihla
Nuns Road - Centrum	N	7 349 755,00 Kč	66	0	111 359,92 Kč	KK/LS	Cihla
Volunteer St. - Centrum	V	7 049 765,00 Kč	54	1	130 551,20 Kč	1/LS	Cihla
King St. - Centrum	V	7 049 765,00 Kč	75,5	1	93 374,37 Kč	1/LS	Cihla
Lower Bridge St. - Centrum	V	6 899 770,00 Kč	53	0	130 184,34 Kč	1/LS	Cihla
City Walls R. - Centrum	V	6 299 790,00 Kč	56	1	112 496,25 Kč	1/LS	Cihla
George St. - Centrum	N	5 849 805,00 Kč	50	4	116 996,10 Kč	KK/LS	Cihla
Bridge St. - Centrum	ZR	5 099 830,00 Kč	47	2	108 507,02 Kč	KK/LS	Cihla
Saddlery Way - Centrum	VD	4 799 840,00 Kč	50	0	95 996,80 Kč	KK/LS	Cihla
Lower Bridge St. - Centrum	V	4 649 845,00 Kč	45	3	103 329,89 Kč	KK/LS	Cihla
Heritage Court - Centrum	V	4 649 845,00 Kč	35	0	132 852,71 Kč	KK/LS	Cihla
City R. - Hoole	VD	4 649 845,00 Kč	68	2	68 380,07 Kč	KK/LS	Cihla
Canal St. - Centrum	V	4 049 865,00 Kč	50	2	80 997,30 Kč	KK/LS	Cihla
Seller St. - Hoole	VD	4 498 350,05 Kč	62	0	72 554,03 Kč	KK/LS	Cihla
Union St. - Centrum	V	4 199 860,00 Kč	49	1	85 711,43 Kč	1/LS	Cihla
Watergate St. - Centrum	VD	4 049 865,00 Kč	52	2	77 882,02 Kč	1/LS	Cihla
Faulkner St. - Hoole	D	4 049 865,00 Kč	42	1	96 425,36 Kč	1/LS	Cihla
Handbridge Sq. - Hand- bridge	N	4 049 865,00 Kč	35	1	115 710,43 Kč	KK/LS	Cihla

Fortes Court - Centrum	V	3 974 867,50 Kč	46	1	86 410,16 Kč	1/LS	Cihla
Egerton St. - Hoole	V	3 899 870,00 Kč	31	2	125 802,26 Kč	1/LS	Cihla
Saddlery Way - Centrum	VD	3 899 870,00 Kč	71	0	54 927,75 Kč	1LS	Cihla
Fortes Court - Centrum	V	3 749 875,00 Kč	30	2	124 995,83 Kč	1/LS	Cihla
Shot Tower - Hoole	VD	3 749 875,00 Kč	50	1	74 997,50 Kč	KK/LS	Cihla
The Quarter - Hoole	N	3 599 880,00 Kč	51	2	70 585,88 Kč	KK/LS	Cihla
Back Queen St. - Centrum	D	3 599 880,00 Kč	53	1	67 922,26 Kč	1/LS	Cihla
Forest Court - Centrum	V	3 599 880,00 Kč	46	3	78 258,26 Kč	1/LS	Cihla
Alexander Court - Bough- ton	N	3 599 880,00 Kč	32	1	112 496,25 Kč	KK/LS	Cihla
Powells Or- chard - Hand- bridge	VD	3 599 880,00 Kč	29	2	124 133,79 Kč	KK/LS	Cihla
City R. - Hoole	D	3 449 885,00 Kč	46	1	74 997,50 Kč	1/LS	Cihla
Saddlery Way - Centrum	VD	3 449 885,00 Kč	46	3	74 997,50 Kč	KK/LS	Cihla
Black Dia- mond Park - Newton	VD	3 299 890,00 Kč	26	0	126 918,85 Kč	KK/LS	Cihla
Round Hill Meadow - Boughton	VD	3 299 860,00 Kč	38	0	86 838,42 Kč	1/LS	Cihla
Black Dia- mond Park - Newton	V	2 999 900,00 Kč	38	1	78 944,74 Kč	1/FR	Cihla
Queens Road - Hoole	V	2 999 900,00 Kč	42	1	71 426,19 Kč	KK/LS	Cihla
Waterside View - Cen- trum	D	2 849 905,00 Kč	25	1	113 996,20 Kč	1/LS	Cihla
High St. - Lache	VD	2 699 910,00 Kč	35	0	77 140,29 Kč	1/FR	Cihla
Wetherby Close - Blacon	PR	2 699 910,00 Kč	37	2	72 970,54 Kč	1/LS	Cihla
New Crane St.	D	2 549 915,00 Kč	33	1	77 270,15 Kč	KK/LS	Cihla

- Centrum							
Mallard Court - Newton	D	2 249 925,00 Kč	40	0	56 248,13 Kč	1/LS	Cihla
Western Ave- nue - Blacon	PR	2 249 925,00 Kč	34	0	66 174,26 Kč	1/LS	Cihla
Saddlery Way - Centrum	VD	1 799 940,00 Kč	45	2	39 998,67 Kč	1/LS	Cihla
Bouverie St. - Centrum	D	1 499 950,00 Kč	43	0	34 882,56 Kč	1/FR	Cihla

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Chesteru

Nabídkové ceny bytů 3+1 a kk v Chesteru (Zpracování vlastní, 2021)

Lokalita	Stav	Cena v Kč	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/ Vlastnictví	Konstrukce
Coniston R. - Newton	V	3 359 888,00 Kč	40	2	83 997,20 Kč	KK/LS	Cihla
Abbots Wood - Newton	VD	4 949 835,00 Kč	63	1	78 568,81 Kč	KK/LS	Cihla
The Beeches - Newton	V	6 899 770,00 Kč	97	1	71 131,65 Kč	KK/FR	Cihla
Abbots Court - Blacon	V	4 499 850,00 Kč	66	1	68 179,55 Kč	KK/FR	Cihla
Towergate - Lache	V	5 249 825,00 Kč	75	2	69 997,67 Kč	1/LS	Cihla
Canal St. - Cen- trum	N	7 649 745,00 Kč	55	2	139 086,27 Kč	1/LS	Cihla
City R. - Hoole	VD	4 199 860,00 Kč	62	1	67 739,68 Kč	1/LS	Cihla
Alexander Hou- se - Boughton	N	12 299 590,00 Kč	81	2	151 846,79 Kč	KK/LS	Cihla
Heathcote Close - Newton	V	4 349 855,00 Kč	47	0	92 550,11 Kč	1/LS	Cihla
Saddlery Way - Centrum	V	4 949 835,00 Kč	51	0	97 055,59 Kč	1/LS	Cihla
Hoole Lane - Hoole	D	5 249 825,00 Kč	50	1	104 996,50 Kč	1/LS	Cihla
Seller St. - Hoole	VD	5 849 805,00 Kč	74	1	79 051,42 Kč	1/LS	Cihla
Rhudlan Court - Lache	V	4 049 865,00 Kč	60	1	67 497,75 Kč	1/LS	Cihla
Forest Court - Centrum	VD	6 749 775,00 Kč	76	4	88 812,83 Kč	1/LS	Cihla
Wycliffe Court - Hoole	D	4 498 350,05 Kč	56	2	80 327,68 Kč	1/LS	Cihla
Browns Lane - Handbridge	V	4 499 850,00 Kč	52	1	86 535,58 Kč	1/FR	Cihla
Sens Close - Centrum	VD	5 399 820,00 Kč	61	0	88 521,64 Kč	1/LS	Cihla
Ormonde R. - Newton	PR	4 349 855,00 Kč	65	0	66 920,85 Kč	1/FR	Cihla
Shot Tower Close - Hoole	N	6 599 780,00 Kč	72	2	91 663,61 Kč	1/LS	Cihla
Lock Court - Lache	V	5 999 800,00 Kč	63	3	95 234,92 Kč	KK/LS	Cihla

Wharton Court - Hoole	VD	4 498 350,05 Kč	57	3	78 918,42 Kč	KK/LS	Cihla
The Square - Centrum	V	5 939 802,00 Kč	86	0	69 067,47 Kč	1/LS	Cihla
Mallard Court - Newton	D	1 949 935,00 Kč	68	1	28 675,51 Kč	1/LS	Cihla
Black Diamond Park - Newton	V	4 499 850,00 Kč	40	1	112 496,25 Kč	KK/LS	Cihla
Egerton St. - Hoole	N	5 099 830,00 Kč	68	3	74 997,50 Kč	KK/LS	Cihla
Ethos Court - Hoole	V	5 398 320,05 Kč	87	4	62 049,66 Kč	KK/LS	Cihla
Upper Cambrian Road - Blacon	V	5 998 300,05 Kč	75	1	79 977,33 Kč	KK/LS	Cihla
Rhuddlan Court - Lache	V	4 049 865,00 Kč	70	1	57 855,21 Kč	1/LS	Cihla
Saddlery Way - Centrum	V	4 948 335,05 Kč	48	2	103 090,31 Kč	1/LS	Cihla
Queens R. - Hoole	V	4 949 835,00 Kč	53	2	93 393,11 Kč	1/LS	Cihla
Upton Grange - Blacon	V	4 949 835,00 Kč	67	1	73 878,13 Kč	KK/LS	Cihla
George St. - Centrum	N	6 299 640,01 Kč	65	3	96 917,54 Kč	KK/LS	Cihla
N/A	D	3 599 880,00 Kč	58	1	62 066,90 Kč	1/LS	Cihla
New Crane St. - Centrum	VD	4 889 837,00 Kč	76	2	64 339,96 Kč	1/LS	Cihla
Heritage Court - Centrum	ZR	8 399 720,00 Kč	74	1	113 509,73 Kč	KK/LS	Cihla
Duchess Place - Newton	VD	4 349 855,00 Kč	45	0	96 663,44 Kč	1/LS	Cihla
Heathcote Close - Newton	VD	3 899 870,00 Kč	40	0	97 496,75 Kč	1/LS	Cihla
Abbots Court - Blacon	V	4 499 850,00 Kč	55	1	81 815,45 Kč	KK/LS	Cihla
New Crane St. - Centrum	V	5 399 820,00 Kč	73	0	73 970,14 Kč	KK/LS	Cihla
Queens R. - Hoole	D	3 899 870,00 Kč	54	1	72 219,81 Kč	1/LS	Cihla
Volunteer St. - Centrum	N	11 999 450,01 Kč	64	1	187 491,41 Kč	KK/LS	Cihla

Nabídkové ceny bytů v Chesteru 4+1 a kk

Nabídkové ceny bytů 4+1 a kk v Chesteru (Zpracování vlastní, 2021)

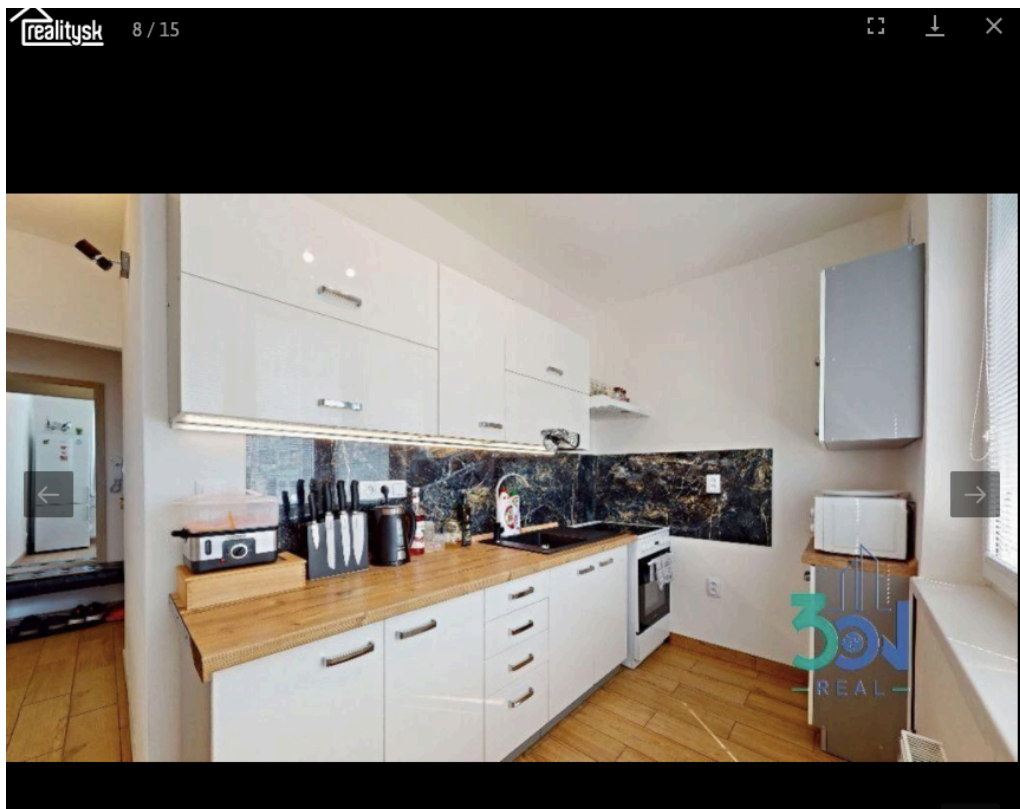
Lokalita	Stav	Cena	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice/Vlastnictví	Konstrukce
Hole Lane - Hoole	VD	4 799 840,00 Kč	77	1	62 335,58 Kč	1/LS	Cihla
Seller St. - Hoole	V	5 399 820,00 Kč	55	1	98 178,55 Kč	1/LS	Cihla
Watergate Row - Centrum	VD	5 849 805,00 Kč	53	1	110 373,68 Kč	1/LS	Cihla
Grosvenor Park R. - Centrum	V	5 999 800,00 Kč	90	0	66 664,44 Kč	1/LS	Cihla
City Way Apartments - Hoole	N	6 449 785,00 Kč	92	3	70 106,36 Kč	1/LS	Cihla
The Quarter - Hoole	VD	6 599 780,00 Kč	93	1	70 965,38 Kč	KK/LS	Cihla
Bakers Court - Hoole	VD	7 499 750,00 Kč	110	0	68 179,55 Kč	KK/LS	Cihla
Goldsmith House - Centrum	VD	8 249 725,00 Kč	101	0	81 680,45 Kč	1/LS	Cihla
Mount Place - Hoole	V	10 499 650,00 Kč	73	1	143 830,82 Kč	1/LS	Cihla
The Square - Centrum	V	11 249 625,00 Kč	114	4	98 680,92 Kč	1/LS	Cihla
Within The City Walls - Centrum	N	11 249 625,00 Kč	108	2	104 163,19 Kč	1/LS	Cihla
Foregate St. - Centrum	V	11 698 110,05 Kč	125	1	93 584,88 Kč	1/LS	Cihla
Grosvenor Place - Centrum	N	11 849 605,00 Kč	133	0	89 094,77 Kč	1/LS	Cihla
Curzon Park North - Lache	V	22 499 250,00 Kč	197	0	114 209,39 Kč	1/LS	Cihla



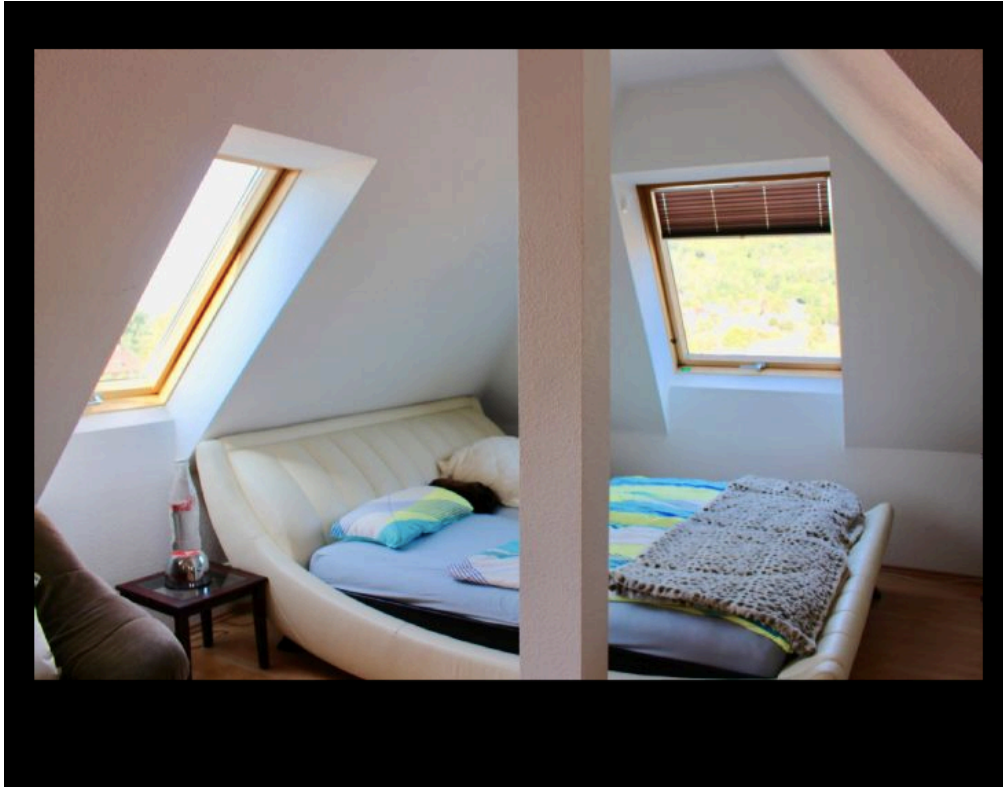
**Byt 3+1 (133 m²), novostavba v Českých Budějovicích, inzerovaná za cenu 6 990 000Kč
(www.sreality.cz, 2020)**



**Byt 2+1 (51 m²) po rekonstrukci v Jaworznu, inzerovaný za cenu 254 000 PLN (1 524 000 Kč)
(www.domiporta.pl, 2020)**



**Byt 2+1 (55 m²), po rekonstrukci v Prešovĕ, inzerovaný za cenu 92 000 EUR (2 512 520KĚ)
(www.reality.sk, 2020).**



**Byt 3+1 (93 m²), stav novostavba v Jeně, inzerovaný za cenu 299 800 EUR (8 187 538 Kč)
(www.immobilienscout24.de, 2020).**



Byt 4+1 (114 m²), ve výborném stavu v Chesteru, inzerovaný za cenu 375 000 GBP (11 249 625 Kč) (www.rightmove.co.uk, 2020).
