



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PŘÍHRANIČNÍM REGIONU

DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE BORDER REGION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Tomáš Pazour

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.

BRNO 2022



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	NPC-SIE Stavební inženýrství – management stavebnictví
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Specializace	bez specializace
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Tomáš Pazour
Název	Rozvoj bytové výstavby v příhraničním regionu
Vedoucí práce	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2021
Datum odevzdání	14. 1. 2022

V Brně dne 31. 3. 2021

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

- Bradáč, A.; Polák, P.; Úřední oceňování majetku, CERM, 2021, ISBN 978-80-7623-051-4
- Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí, CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630- 0
- Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění
- Schneiderová-Heralová, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1
- Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů, Grada Publishing a.s., 2010. ISBN 9788024774336
- Scholleová, H.: Investiční controlling, Grada Publishing a.s., 2009. ISBN 9788024729527
- Blažek, J., Uhlíř, D.: Teorie regionálního rozvoje, Univerzita Karlova, Praha, 2002. ISBN 80-246-0384-5
- Collegium; Mostecko – regionální vlastivěda, Hněvín, 2005.
- Wokoun, E.; Přímé zahraniční investice a regionální rozvoj, Nakladatelství Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1735-0
- Wokoun, E.; Regionální rozvoj, Linde, 2008. ISBN 80-7201-699-0
- Stejskal, J., Kovárník, J.; Regionální politika a její nástroje, Portál, 2009. ISBN 978-80-7367-588-2

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní příhraniční lokalitě. Analyzovat vlivy na rozvoj realitního trhu se zaměřením na bytovou výstavbu v kontextu regionálního rozvoje.

1. Definice základních pojmů nemovitost, realitní trh, stavba, cena, cena obvyklá, rodinný dům, byt, bytová jednotka, trh, region, příhraniční region, faktor, segment, regionální politika, rozvoj atd.
2. Stanovit metody oceňování nemovitostí s akcentem na cenu obvyklou.
3. Definovat faktory mající vliv na cenu obvyklou.
4. Definovat faktory mající vliv na regionální rozvoj.
5. Analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní příhraniční lokalitě (Česká republika – Německo - Polsko) s akcentem na politiku regionálního rozvoje.

Výstupem práce bude analýza vybraného segmentu realitního trhu v příhraničním regionu s meziregionálním srovnáním z pohledu ceny a regionálního rozvoje.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce pojednává o analýze vybraného segmentu realitního trhu v konkrétní příhraniční lokalitě (CZ-DE-PL). Dále o vlivech a rozvoji, které působí na realitní trh se zaměřením na bytovou výstavbu v kontextu regionálního rozvoje. Na základě shromážděných dat o dostupných nemovitostech a lokalitách jsou vytvořeny databáze, kde se nemovitosti dělí podle typu, dispozice a velikosti. Z těchto databází jsou následně vypočteny průměrné tržní ceny nemovitostí, které jsou následně srovnány v rámci příhraničních regionů. V cenách se promítají veškeré kladné i záporné vlastnosti objektů a lokalit, které mohou mít dopad na jednotkovou cenu bytů ve zkoumaných lokalitách. V poslední části je pak srovnán regionální rozvoj bytových jednotek v příhraničních regionech.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, realitní trh, stavba, cena, obvyklá cena, bytový dům, bytová jednotka, trh, region, příhraniční region, vliv, segment, regionální politika, regionální rozvoj, Česká republika, Německo, Polsko

ABSTRACT

The diploma thesis deals with the analysis of a selected segment of the real estate market in a specific border locality (CZ-DE-PL). Furthermore, the influences and development that affects the real estate market with a focus on housing construction in the context of regional development. Based on the collected data about available properties and locations, databases are created where properties are divided by type, layout and size. From these databases, the average market prices of real estate are then calculated, that are then compared within the border regions. The prices reflect all the positive and negative properties of buildings and localities that may have an impact on the price of real estates in the surveyed localities. The last part compares the regional development of housing units in border regions.

KEY WORDS

Real estate, real estate market, construction, price, usual price, apartment house, apartment unit, market, region, border region, influence, segment, regional policy, regional development, Czech Republic, Germany, Poland

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Tomáš Pazour *Rozvoj bytové výstavby v příhraničním regionu*. Brno, 2021. 90 s., 19 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Rozvoj bytové výstavby v příhraničním regionu* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 22. 11. 2021

Bc. Tomáš Pazour
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Rozvoj bytové výstavby v příhraničním regionu* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 22. 11. 2021

Bc. Tomáš Pazour
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych rád poděkoval svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Zdeňkovi Krejzovi, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování celé diplomové práce. Dále bych rád poděkoval své rodině, přítelkyni a přátelům za podporu v průběhu celého mého studia.

OBSAH

1. ÚVOD	11
2. ZÁKLADNÍ POJMY.....	13
NEMOVITÁ VĚC.....	13
OBEC.....	16
3. GEOGRAFIE VYBRANÝCH LOKALIT	19
3.1 ČESKÁ REPUBLIKA.....	19
3.2 NĚMECKO.....	21
3.3 POLSKO.....	22
4. REGIONÁLNÍ ROZVOJ	24
4.1 EKONOMICKÁ ÚROVEŇ REGIONŮ.....	24
4.2 VYBAVENOST REGIONŮ.....	26
5. OCEŇOVÁNÍ.....	28
5.1 DRUHY CEN	28
5.2 METODY OCEŇOVÁNÍ.....	31
6. TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI	33
6.1 TRH S NEMOVITOSTMI VE ZKOUMANÝCH STÁTECH.....	33
6.2 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ V EU.....	37
6.3 DOPAD COVIDU NA STAVEBNICVÍ.....	39
7. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NA REALITNÍM TRHU.....	42
7.1 VLIVY FAKTORŮ OBECNĚ.....	42
PRAKTICKÁ ČÁST.....	46
8. ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PŘÍHRANIČNÍM REGIONU (CZ – PL – DE).....	46
8.1 ÚVOD.....	46
8.2 POPIS PŘÍHRANIČNÍCH OBLASTÍ.....	47

9.	ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE LOKALIT	52
10.	ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE BYTOVÝCH JEDNOTEK	53
10.1	OBEČNÝ POPIS A SBĚR DAT	53
10.2	BYTOVÉ JEDNOTKY.....	55
10.3	TŘÍDĚNÍ DAT	56
11.	VYHODNOCENÍ.....	58
11.1	VYHODNOCENÍ LOKALIT	58
11.2	VYHODNOCENÍ CEN BYTOVÝCH JEDNOTEK	59
11.3	VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO PRŮZKUMU.....	66
12.	ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY	71
12.1	LIBERECKÝ KRAJ.....	71
12.2	SPOLKOVÁ ZEMĚ SASKO.....	72
12.3	DOLNOSLEZSKÉ VOJVODSTVÍ.....	74
12.4	MEZIREGIONÁLNÍ SROVNÁNÍ.....	76
13.	ZÁVĚR.....	79
14.	POUŽITÉ ZDROJE.....	82
15.	SEZNAM OBRÁZKŮ	86
16.	SEZNAM GRAFŮ	87
17.	SEZNAM TABULEK.....	88
18.	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	89
19.	SEZNAM PŘÍLOH	90

1. ÚVOD

Koupě nemovité věci je jedním z životních cílů každého mladého člověka. Nicméně dosažení takového cíle v dnešní době není vůbec jednoduché. V první řadě by si měl každý rozmyslet, jestli je vůbec schopný zafinancovat koupi nemovité věci, jelikož v aktuální situaci je pro většinu mladých lidí nedosažitelná možnost vzít si hypoteční úvěr. K vyřešení tohoto problému existuje mnoho variant, lze využít dotačních programů, vzít si hypoteční úvěr nebo se přímo poradit s finančním poradcem o financování nemovité věci. Avšak zajištěním dostatečného množství finančních prostředků to v žádném případě nekončí. Dotyčná osoba se musí rozhodnout, jaký typ nemovitosti chce pomocí svých finančních prostředků vůbec realizovat, jestli bytovou jednotku nebo rodinný dům, jak dispozičně velkou nemovitost chce dotyčný vlastnit, v jaké lokalitě se bude nemovitá věc nacházet a mnohé další.

Cílem této diplomové práce bylo analyzovat rozvoj bytové výstavby v jednotlivých příhraničních oblastech České republiky, Polska a Německa. Pro vyhodnocení je potřeba shromáždit a zpracovat velké množství informací o jednotlivých lokalitách a nemovitostech. K tomuto účelu byly vytvořeny databáze lokalit a databáze inzercí cen bytových jednotek od příslušných realitních kanceláří v daném státě, veškeré databáze jsou přílohami diplomové práce (příloha č. 1–6). V pomyslném okruhu cca 70-80 km od trojmezí (místo, kde se setkávají státní hranice všech tří zkoumaných států) byly dohledány obce, o kterých byla zaznamenána data jako počet obyvatel, rozloha a občanská vybavenost. Dále následovaly inzerce realitních kanceláří, kde byly dohledány potřebné klíčové informace o bytových jednotkách, které se vyskytují v příslušné lokalitě. Bytové jednotky byly členěny dle velikosti dispozice, celkové vybavenosti bytů a vnitřního vybavení. Na základě tohoto rozdělení byly vypočteny průměrné ceny za 1 m² plochy bytové jednotky. Dohledané inzeráty bytů se v průzkumu i vyhodnocení dělily do tří základních kategorií podle velikosti dispozice (malý, střední a velký byt). Jelikož počet kategorií bytových jednotek nebyl ve všech třech státech stejný, tak toto kritérium nebylo pro konečné vyhodnocení až tak podstatné. Jelikož by data nebyla dostatečně transparentní a srovnatelná, tak byla cena za 1 m² plochy určena průměrem všech dohledaných bytových jednotek. Tudíž byla v každém státu vytvořena typová bytová jednotka, která zahrnuje všechna dohledaná kritéria nemovitosti v

příslušném státu. V neposlední řadě bylo provedeno srovnání jednotlivých států v rámci regionálního rozvoje. Na základě tohoto kritéria budou porovnány lokality v přírůstku počtu nových bytových domů, příbytku a úbytku obyvatel a celkového rozvoje dané lokality. Dále jsou podrobně popsány jednotlivé okresy, postupy při sběru a zpracování dat, hodnotící kritéria a třídění bytových jednotek dle velikosti dispozice. Na závěr je analýza vyhodnocena, jsou odůvodněny a popsány faktory, které do ceny vstupují. V úvahu jsou brány i další vnější faktory a v neposlední řadě je rozebrán, popsán a vyhodnocen rozvoj bytové výstavby v jednotlivých státech.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

Ze začátku je velmi důležité dostat do podvědomí základní pojmy, se kterými se neustále bude v diplomové práci pracovat. Zejména přiblížit a definovat ty nejdůležitější pojmy, které se týkají jak nemovitostí, tak samotných bytových jednotek a bytových domů. Veškeré shromážděné informace jsou z aktuálních zákonů, vyhlášek, dodatků k vyhláškám a nařízení vlády.

NEMOVITÁ VĚC

Jeden z nejdůležitějších pojmů je samozřejmě nemovitá věc. Definici je možné nalézt v Novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., kde podle § 498 odst. 1: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* [1]

STAVEBNÍ POZEMEK A ZASTVĚNÝ STAVEBNÍ POZEMEK

Definované v § 2, odst. 1(b) a 1(c) zákona č. 183/2006 Sb. – Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jako: *„stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem“* a *„zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“.* [2]

BYTOVÝ DŮM

Definice bytového domu vyplývá ze zákona č. 283/2021 Sb. – Stavební zákon a je zde definován jako: *„bytovým domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení“.* [3] Výhodou bytových domů může být ve většině případů jejich lokalita blíže k centru města, jelikož rodinné domy se pouze zřídka staví v blízkosti center. Avšak nevýhodou může být omezené množství soukromí nebo neohleduplnost jiných nájemníků.

BYTOVÁ JEDNOTKA

Pojem je přesně definován v zákoně č. 283/2021 Sb. – Stavební zákon v plnohodnotném znění jako: „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na bydlení a je k tomuto účelu určen*“. [3] Diplomová práce se bude zaměřovat výhradně na bytové jednotky.

OBYTNÁ MÍSTNOST

Definice je převzata z vyhlášky č. 268/2009 – vyhláška o technických požadavcích na stavby. Obytná místnost je zde popsána jako: „*část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m*“. [4]

PODLAHOVÁ PLOCHA

Definice byla převzata ze zákona č. 151/1997 Sb. – Zákon o oceňování majetku, kde je v platném znění podlahová plocha definována jako: „*Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška*“. [5] V diplomové práci jeden z nejpoužívanějších základních pojmů.

UŽITNÁ PLOCHA

Definice je převzata z nařízení komise (ES) č. 1053/2006: „*U užitné plochy se započítávají výměry všech místností včetně plochy pod zabudovanými předměty (vestavěné skříně, kuchyňské linky, vany apod.). Do užitné plochy rovněž započítáváme i rozměry balkonů/terasy a sklepů (v případě bytů musíte být výhradním vlastníkem bytové jednotky, ke které balkon či sklep náleží). Co není užitná plocha? Do užitné plochy se na rozdíl od podlahové plochy nezapočítávají vnitřní svislé konstrukce (příčky, stěny, sloupy*

apod.), komíny, výtahy, šachty a dále plochy, kde je umístěna např. klimatizace, elektrické generátory či zařízení k vytápění“. [6]

V teoretické části bude kladen důraz na rozlišení užité a podlahové plochy při vyhodnocování cen bytových jednotek.

DISPOZICE

Dispozicí bytu nebo rodinného domu se určuje počet místností v jednotce. První číslo v označení dispozice znamená počet místností v bytové jednotce. Druhé číslo nebo písmeno značí, jestli je bytová jednotka vybavena samostatnou kuchyní či kuchyňským koutem (kk), který je zpravidla součástí obytné místnosti.

- 1+kk – byt sdružený jedou místností a kuchyňským koutem
- 1+1 – bytová jednotka s jednou obytnou místností a samostatnou kuchyní
- 2+kk – byt o dvou místnostech, kde v jedné je kuchyňský kout
- 2+1 – byt o dvou samostatných místností a oddělenou kuchyní
- 3+kk – byt o třech místností, kde v jedné se nachází kuchyňský kout
- 3+1 – byt o třech samostatných místností a oddělenou kuchyní

V dnešní době velmi běžná dispozice bytové jednotky je tzn garsoniéra, což je označení bytové jednotky s dispozicí 1+kk nebo 1+0. V jedné místnosti je veškeré technické vybavení potřebné k životu (kuchyň, sprcha, WC).

TECHNICKÝ STAV OBJEKTU

Technickým stavem objektu je nejčastěji vyjádřeno opotřebení a míra způsobilosti k užívání nemovité věci. V diplomové práci se bude rozlišovat několik technických stavů bytových jednotek:

- Velmi dobrý – ve většině případů se bude jednat o novostavby nebo bytové jednotky, které prošly kompletní rekonstrukcí
- Dobrý – v tomto případě půjde o bytové jednotky, které už budou starší nebo po částečné rekonstrukci

- Špatný – tento technický stav bude přidělen bytovým jednotkám, které nebudou odpovídat standardům nebo vyžadují částečnou rekonstrukci
- Velmi špatný – tento stav bude u objektů, které jsou již značně zchátralé a byla by zapotřebí celková rekonstrukce

SOUČÁST, PŘÍSLUŠENSTVÍ A VYBAVENÍ

Jednou z posledních částí, která je zkoumána u bytových jednotek bude jejich příslušenství, vybavení nebo součást.

- Součást – je vše to, co k nemovité věci patří a nemůže být odděleno bez toho, aby došlo k znehodnocení nemovitosti (kotel, vnitřní instalace atd.)
- Příslušenství – jsou to veškeré části, které jsou funkčně spjaty s nemovitou věcí (sklep, parkovací místo, kolárna, garáž atd.), jsou to všechny prostory, které mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem
- Vybavení – v tomto případě jde o věci, které nejsou nijak spjaty s nemovitou věcí a žádným způsobem by neznehodnotili nemovitost při její prodeji (televize, postel, atd...)

OBEC

Je přesně definována v Zákonu o obcích č. 128/2000 Sb., kde je definována jako: *„základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem“.* [7]

Dále se pak mohou rozlišovat dva základní typy obcí:

- Vesnice – může být označována i jako ves nebo víska je, sídlo venkovského typu, zpravidla je vesnice intravilánem venkovské obce (některé vesnice mohou být místními částmi města).

- Městys – obec je městysem, pokud tak na návrh obce stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády.
- Město – obec, která má alespoň 3 000 obyvatel, je městem, pokud tak na návrh obce stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády. [7]

OBČANSKÁ VYBAVENOST

K občanské vybavenosti se řadí především budovy, které jsou určitým způsobem ku prospěchu obyvatel v dané lokalitě. Mezi občanskou vybavenost se řadí zejména vzdělávací zařízení, správní a administrativní objekty, nemocnice, obchodní a nákupní centra. Dále se do občanské vybavenosti také počítá s kulturními domy, restaurace, sportovní centra a v neposlední řadě městská hromadná doprava. Čím více může lokalita nabídnout z občanské vybavenosti, tím lepší jsou zde podmínky pro život.

V diplomové práci bude občanská vybavenost hrát nemalou roli při zkoumání a vyhodnocení lokalit s bytovou výstavbou.

REGION

Region je definován podle Českého statistického úřadu jako: „*Území s přesně vyznačenými hranicemi, které slouží jako správní jednotka nižší, než je úroveň národního státu. Regiony mají svou identitu, tvořenou specifickými rysy, jako je jejich krajina (hory, pobřeží, lesy), podnebí (suché, s velkými vodními srážkami), jazyk, etnický původ (např. Wales, severní Švédsko a Finsko, Baskicko) či společně sdílená historie.*“ [8]

Hranice regionu jsou určovány na základě přírodních hranic, historických hranic a správních hranic. Na Evropské úrovni jsou členěny veškeré regiony členských států do kategorie NUTS I – NUTS III.

KRAJ

Je územní samosprávná jednotka zpravidla menší, než je stát nebo země a obvykle větší, správní obvod obce s rozšířenou působností. V České republice se nachází celkem 13 samosprávných krajů a Hlavní město Praha, které je samostatným celkem. [9]

OKRES

Je to územně-správní jednotka, která má většinou větší nebo střední úroveň, bývá větší než kraj. Okres je na úrovni NUTS 4 a má platnost pouze na území České republiky. Představuje územní členění státu na okresy s výjimkou území Prahy, kde je uplatněno statistické členění na 15 správních obvodů. Statistická územní jednotka na úrovni NUTS 4 byla zavedena s účinností od 1.9.1999. [9]

REGIONÁLNÍ POLITIKA

Je nástroj k ovlivnění rozmístění socioekonomických zdrojů a aktivit za účelem harmonického rozvoje regionů. Regionální politika je zaměřena na snížení meziregionálních rozdílů a vytváření srovnatelných životních podmínek ve všech regionech. Za regionální politiku odpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), podle zákona č. 2/1969 Sb., a ve znění jeho pozdějších předpisů. Hlavním úkolem regionální politiky je sledovat faktory jako HDP, nezaměstnanost, průměrné mzdy, ekonomická úroveň regionu, atd..., které značně prohlubují odlišnosti a životní úroveň mezi regiony a snaží se tyto faktory regulovat. [8]

REGIONÁLNÍ ROZVOJ

Je chápán jako růst socioekonomického a environmentálního potenciálu a konkurenceschopnosti regionů vedoucí ke zvyšování životní úrovně a kvality života jejich obyvatel. V tomto ohledu jde o dynamický a vyvážený rozvoj regionální struktury příslušného územního celku a jeho částí (regionů, mikroregionů) a odstraňování, popřípadě zmírňování regionálních disparit (rozdílů). [9], [8]

3. GEOGRAFIE VYBRANÝCH LOKALIT

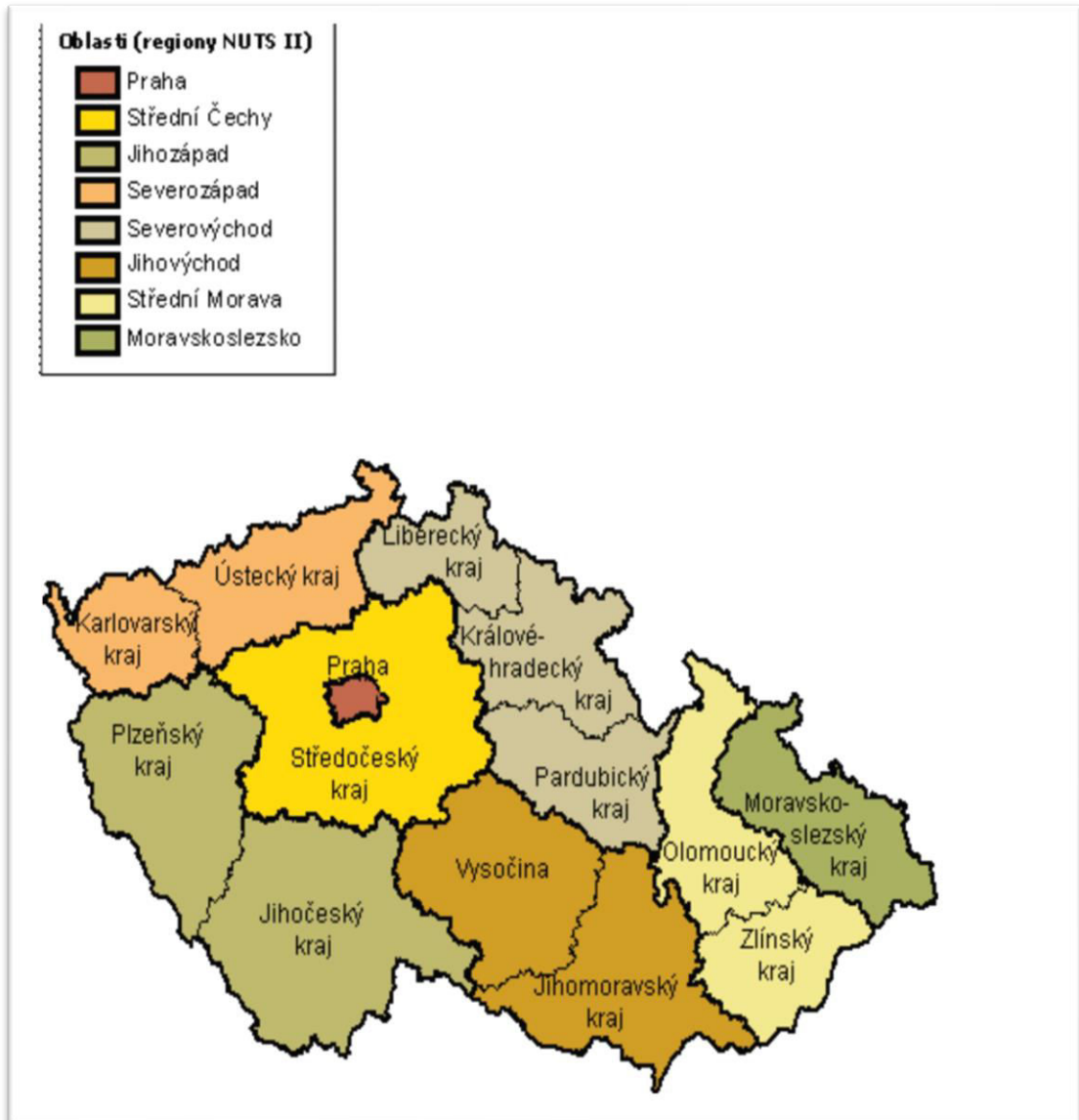
V této kapitole bude podrobně rozebrána problematika územního členění jednotlivých států, která slouží jako podklad pro celou diplomovou práci a zpracované databáze. Obecnou strukturou každého státu jsou zpravidla kraje, které jsou tvořeny z okresů a v okresech se nachází obce a města. Avšak každý stát toto členění může mít definováno jiným způsobem. Proto bude co nejvíce přiblížena problematika každého státu v rámci členění infrastruktury, rozlohy, počtu obyvatel a v neposlední řadě segmentace v rámci Evropské unie na kategorie NUTS.

3.1 ČESKÁ REPUBLIKA

Česká republika je jako samostatný stát brána od 1.ledna 1993 rozdělením Československé federativní republiky. Podle své ústavy se Česko řadí mezi parlamentní, demokraticky právní stát s liberálním státním režimem a politickým systémem, který zastává pravidla svobodné soutěže politických stran a hnutí. Hlavou státu je prezident. Rozloha České republiky je 78 870 km², počet obyvatel dle ČSÚ k 1.1.2021 byl stanoven na 10 701 777. Z toho vyplývá, že hustota zalidnění je 136 osob na km². [8]

Česká republika je jako celek rozdělena do 8 regionů (Praha, Střední Čechy, Jihozápad, Severozápad, Severovýchod, Jihovýchod, Střední Morava a Moravskoslezsko), které se pak dále dělí podle územní veřejné správy na dva druhy. Základní územní samosprávné celky, kterými jsou obce a vyšší územní samosprávné celky, což jsou kraje (Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Jihočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecká kraj, Královehradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj, Zlínský kraj, Olomoucký kraj a Moravskoslezský kraj). Podle dat ČSÚ je evidováno 14 samosprávných krajů, které jsou složeny z celkem 78 okresů, dále pak bylo zjištěno, že na území ČR se nachází 6 258 obcí. Od 1.ledna 2000 vstoupila v platnost klasifikace územních statistických jednotek CZ-NUTS a podchytila nově vzniklé územně správní uspořádání České republiky. V současné době popisuje klasifikace CZ-NUTS územní struktury pouze do úrovně krajů (viz. Obrázek č. 1). [9]

V diplomové práci bude podrobně rozebrán pouze kraj Liberecký, jelikož v této lokalitě se nachází tzn. trojmezí České republiky, Německa a Polska. Liberecký kraj bude blíže popsán v kapitole 7.1.



Obrázek č. 1 Mapa České republiky [10]

3.2 NĚMECKO

Celým názvem Spolková republika Německo vznikla 3.října 1990 sjednocením Západního a Východního Berlína. Podle Německé ústavy je stát federativní parlamentní republika v čele s hlavou státu prezidentem. Rozloha republiky je 357 023 km² s počtem obyvatel 84 138 300 vztažených k 30.červnu 2021. Hustota zalidnění pak činí 240 osob na km².

Německo je složeno s celkem 16 spolkových zemí, které jsou řazeny podle Evropských standardů do kategorie NUTS I. Tyto spolkové země se pak samostatně každá dělí na menší dílčí části. V diplomové práci bude největší pozornost věnována Sasku, a to konkrétně její jihovýchodní části viz Obrázek č. 2. [11]



Obrázek č. 2 Mapa Německa [12]

3.3 POLSKO

Polská republika vznikla před 2. světovou válkou v roce 1918. Hlavou tohoto státu je prezident a jeho parlament je tvořen vládou. Celá rozloha Polska zabírá cca 306 203 km² a počet obyvatel byl zjištěn k datu 27.10.2021 na 37 792 000. Z toho vyplývá, že ze všech zkoumaných zemí má právě Polsko nejmenší hustotu zalidnění a to přesně 124 osob na km². [13]

Celkem je Polsko složeno z 16 vojvodství, které se pak dále dělí na okresy, kterých je celkem v Polské republice 379. Vojvodství jsou dle Evropských standardů zařazeny do kategorie NUTS II. V diplomové práci bude nejpodrobněji rozebrané Dolnoslezské vojvodství v kapitole 7.3.



Obrázek č. 3 Mapa Polské republiky [14]

SHRNUTÍ

Česká republika je v rámci rozlohy ze všech tří zkoumaných států nejmenší, Německo pak největší, avšak Polsko je rozlohou jen o kousek menší než již zmiňované Německo. Co se týče počtu obyvatel, zde opět dominuje Německo, stejně tak zalidněností. Z pohledu geografického rozdělení je Česká republika složena ze 14 krajů, které se pak dále dělí na menší samosprávné celky. Německo na 16 spolkových zemí, které se také dále dělí na menší samosprávné celky a Polsko, které je děleno na 16 vojvodství. Pro přehlednost byla vytvořena Tabulka č. 1, ve které jsou zmíněny veškeré základní informace o zkoumaných státech.

	Česká republika	Německo	Polsko
Rozloha	78 870 km ²	357 023 km ²	306 203 km ²
Počet obyvatel	10 701 777	84 138 300	37 792 000
Zalidněnost	136 osob/km ²	240 osob/km ²	124 osob/km ²
Počet krajů/zemí/vojvodství	14	16	16

Tabulka č. 1 Sumarizační tabulka států [vlastní]

4. REGIONÁLNÍ ROZVOJ

Definice regionu není nikde jednoznačně daná, obecně však lze říct, že se jedná o geografickou oblast vytvořenou určitým procesem regionalizace. Regionalizace může být dvojího charakteru, buď vytvoření regionu na základě jednoho nebo více společných znaků (tomuto se říká homogenní region), anebo vytvoření regionu na základě intenzity vazeb mezi aktéry v prostoru (funkční region). Avšak vytyčení regionu musí vždy odpovídat účelu, za kterým byl region vytvořen.

V rámci regionů lze sledovat mnoho věcí, jednou z nich mohou být regionální trhy nebo horizontální a vertikální vazby mezi jednotlivými aktéry příslušného území. Vertikální vazby jsou zpravidla odběratelské nebo dodavatelské, přičemž ty se týkají návazné výroby a mají vliv zejména na multiplikaci výroby a spotřeby v regionu na regionální růst. U horizontálních vazeb lze sledovat vztahy mezi konkurenčními aktivitami, které mají vliv na územní rozdělení regionálního trhu.

4.1 EKONOMICKÁ ÚROVEŇ REGIONŮ

Je v nezákladnějším pojetí vyjadřována prostřednictvím hrubého domácího produktu (HDP), a to buď v přepočtu na jednoho obyvatele nebo v absolutním vyjádření. Avšak nemusí se vždy jednat pouze o HDP, lze porovnávat i jiné ukazatele jako například nezaměstnanost, příjmy na obyvatele, a další. Ekonomická úroveň regionů není pouze statickou veličinou, jednotlivé regiony prochází v průběhu časových období jistým ekonomickým vývojem. Změny mohou zahrnovat růst a rozvoj nebo naopak stagnaci a úpadek. [15]

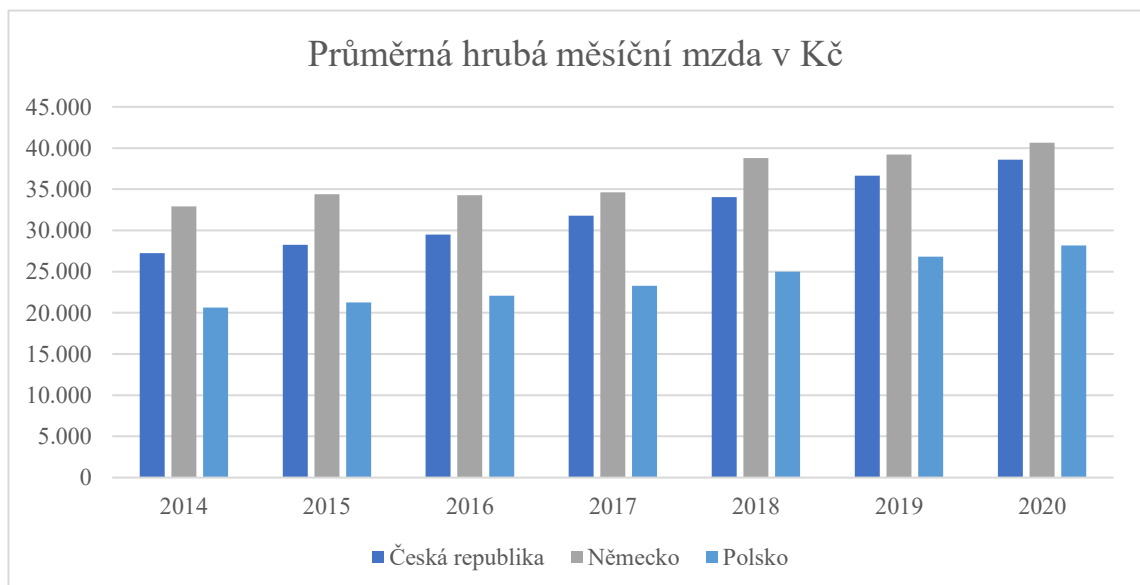
Ekonomický růst je spojen především se změnami kvantitativních charakteristik (zvýšením zaměstnanosti, příjmová úroveň regionu apod.). Naopak ekonomický rozvoj je spojen s kvalitativními charakteristikami (zvýšení kvalifikační úrovně pracujících, zlepšení dopravních situací v regionu apod.). Ekonomický rozvoj i růst představují pro region velmi příznivou situaci, naopak méně příznivou situací je stagnace, která je charakterizována téměř stabilní ekonomickou úrovní a nesmí se za žádnou cenu zapomenout na negativní změny v ekonomice, které mohou vyústit až v ekonomický úpadek. Tento úpadek je nejvíce charakterizovaný tím, že zkrachovalé firmy nejsou

nahrazovány přílivem nových firem, z toho jasně vyplývá i zhoršení všech ekonomických charakteristik. Jeden z přínosů v takovéto situaci může být zlepšení životního prostředí, ale to jen za předpokladu, že zkrachovalé firmy představovali hlavní zdroj znečištění v dané oblasti. [15]

Základní faktory, které mohou ovlivňovat ekonomickou úroveň regionů:

- Lokalizace firem
- Demografická úroveň
- Intenzita vnitro-regionálních ekonomických vazeb
- Typ převažující organizační formy firem
- Přímé a nepřímé vlivy státní hospodářské politiky
- Přírodní zdroje (těžba přírodního bohatství)
- Infrastruktura

Vlivy těchto faktorů na ekonomickou úroveň regionu je možné sledovat pouze odděleně, ve skutečném ekonomickém světě je jednoznačné oddělení a dochází z většiny případů k jejich spolupůsobení. [15]

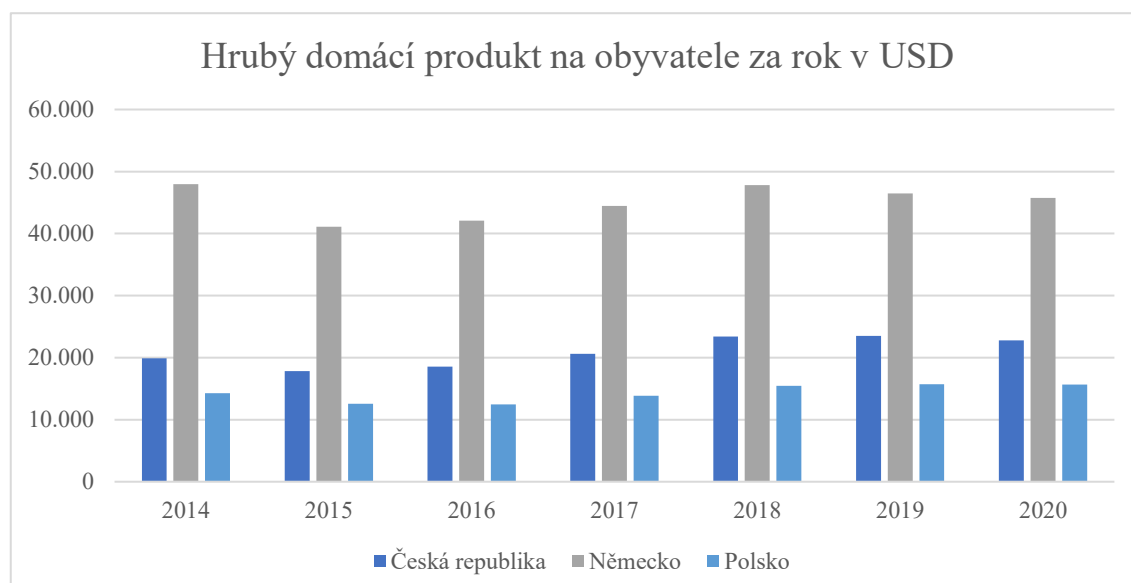


Graf č. 1 Průměrná hrubá měsíční mzda v Kč [8]

V diplomové práci budou hlavními představiteli již zmiňované oblasti, kde probíhal průzkum trhu, proto byl zvolen jako ukazatel ekonomické úrovně právě průměr hrubých měsíčních mezd, viz. Graf č. 1. Nejlepší platové ohodnocení je podle průměrných

měsíčních mezd v Německu, nejhorší pak v Polsku. Česká republika se drží na úrovni těsně pod Německem.

Jako další ukazatel zkoumaných oblastí byl zvolen hrubý domácí produkt, viz. Graf č. 2. Veškeré potřebné materiály k sestavení grafu, byly brány z příslušných statistických úřadů nebo dat Eurostaru.



Graf č. 2 Hrubý domácí produkt na obyvatele [16]

Hrubý domácí produkt na jednoho obyvatele je výrazně větší v Německu než v druhých dvou zkoumaných státech. Na druhém místě je pak Česká republika a na posledním místě je Polsko. Nicméně toto srovnání je jen orientační a pro diplomovou práci nebude nijak směrodatné. Více o faktorech ovlivňující ekonomickou úroveň v kapitole 7.

4.2 VYBAVENOST REGIONŮ

V této kapitole bude věnována pozornost právě vybavení obce, a to z toho důvodu, že má poměrně velký vliv na cenu nemovitých věcí. Blíže budou popsány oblasti vybavení obce, které se objevují v průzkumu trhu. Do vybavení regionů se řadí veškerá občanská vybavenost v dané lokalitě, která má nějakým způsobem užitek pro zdejší obyvatele.

V diplomové práci bude věnována pozornost především těmto ukazatelům občanské vybavenosti, a to z toho důvodu, že jsou měřitelné ve všech třech státech.

Mateřská a základní škola – Pro každou rodinu s dětmi jsou tato zařízení nezbytná. Povinná školní docházka je ve všech zkoumaných lokalitách stejná a dojíždět každý den několik kilometrů mimo místo bydliště může mít na konečnou cenu nemovitosti dopad.

Obchod, služby a jiné vybavení – Další z měřitelných ukazatelů jsou obchod a služby. Stejně jak se musí děti vzdělávat, tak každý člověk má své potřeby, které jsou zapotřebí uspokojit. Mít obchodní centrum hned u domu nebo bytu nemusí být vždy výhodou. Nicméně je určitě lepší, když v místě bydliště tato možnost je než trávit hodiny na cestách při cestě do obchodu. Mezi jiné vybavení jsou řazeny zařízení jako pošta, městské úřady, sportovní nebo kulturní zařízení, banky a zdravotnické zařízení. Většina z jmenovaných se řadí do státního sektoru. Vybavení obce těmito službami je taktéž důležité zmínit, jelikož jsou nezbytnou součástí všedního života.

Zastávka MHD, železniční nebo autobusová zastávka – Jelikož ne každý v dnešní době má auto, další z ukazatelů se bude týkat právě dopravy. Zastávka městské hromadné dopravy je ve většině větších měst již samozřejmostí. Stejně tak železniční nebo mimo městská autobusová doprava.

Inženýrské sítě – Zajišťují přívod a odvod vody, energií a plynu na pozemek. Zejména se jedná o elektrickou energii, internet, vodu, teplo a kanalizaci. Veškeré tyto inženýrské sítě patří k dobře a kvalitně vybavené domácnosti a zajišťují bezproblémové fungování stavby. Zpravidla jsou sítě vedeny v zemi a jejich přípojky by měly být zhotoveny ještě před zahájením samotné stavební činnosti na pozemku.

V rámci diplomové práce bude kladen důraz na to, jestli jsou ve zkoumané lokalitě vůbec inženýrské sítě zavedeny, pokud ne, tak jestli tato skutečnost má vliv na cenu a atraktivitu zkoumané lokality. Blíže bude popsána a vyhodnocena vybavenost regionů v kapitole č. 10.

5. OCEŇOVÁNÍ

V této části bude věnována pozornost převážně cenotvorbě a samotným způsobům ocenění nemovitých věcí. V mnoha případech se bude s největší pravděpodobností cenotvorba zakládat na ceně obvyklé, která se přímo opírá o aktuální situaci na daném realitním trhu.

V České republice se oceňuje buď podle cenového předpisu nebo pomocí ceny obvyklé, která vychází z aktuálního tržního prostředí. Mezi oběma těmito typy cen je velký rozdíl. Cena určená podle cenového předpisu může být výrazně jiná než cena obvyklá, jelikož do ní nejsou vždy promítnuty všechny regionální vlivy a aktuální situace na realitním trhu. Kdežto cena obvyklá se přímo opírá o tržní principy. Tedy jednou z hlavních potřeb pro určení ceny obvyklé je důkladná analýza realitního trhu.

ROZDÍL MEZI CENOU A HODNOTOU

Cena je jeden z nejvýraznějších faktorů každé ekonomiky, ovlivňuje její fungování a odráží situaci na trhu. Díky tomu je možné zhodnotit, jak moc se vůči sobě mění nabídka a poptávka. Cena je tedy konkrétní částka, která je nabízena za konkrétní službu či zboží na trhu mezi prodávajícím a kupujícím. Cena je často označována jako historický fakt.

Hodnota vyjadřuje finanční vazbu mezi zbožím, které je možno na trhu koupit. Je to ekonomický pojem, který není skutečností, ale odhadem ohodnocení určitého druhu aktiva v daném čase. Hodnota věci vyjadřuje míru užitku, který z věci vyplývá ve prospěch jejího uživatele. [17]

5.1 DRUHY CEN

Kromě ceny obvyklé a ceny určené cenovým předpisem, je zde mnoho dalších druhů cen, s kterými se lze v praxi setkat. Tato kapitola jim bude vyhrazena. Avšak při sestavování databází a samotném vyhodnocení, bylo pracováno pouze s cenou obvyklou ve všech třech státech.

CENA REPRODUKČNÍ

Je to cena, za kterou by bylo možné v současné době a na stávajícím místě stavbu znovu postavit. Není přitom vůbec důležité, kdy a za jakou pořizovací cenu byla stavba skutečně

postavena a do jaké míry je opotřebena. Pro stanovení této ceny existuje několik metod, lze jí zjistit například položkovým rozpočtem stavby, rozpočtováním pomocí agregovaných položek, nebo porovnáním s obdobnými realizovanými stavbami pomocí technickohospodářských ukazatelů. [17]

CENA ADMINISTRATIVNÍ

Cena, která se určuje výpočtem podle cenového předpisu. Má několik způsobů využití, z nichž k nejčastějšímu patří určování výše daňové povinnosti při převodu vlastnického práva k nemovitostem. V případě zjišťování administrativní ceny ke starším datům se používají dříve platné cenové předpisy. [17]

CENA TRŽNÍ

Je to konkrétní cena, za kterou byla předmětná nemovitost v daném místě a čase skutečně obchodována na trhu s nemovitostmi. Tuto cenu tedy nelze zjistit jinak nežli skutečným prodejem a může nabývat velmi odlišných hodnot. Nemovitost totiž může být z různých důvodů prodána také za symbolickou cenu (např. 1 Kč), nebo naopak, např. v případě zvláštní obliby, nebo z jakýchkoliv jiných důvodů, za cenu mnohonásobně přesahující hodnotu stavby. Proto může mít tato cena prakticky neomezené rozpětí. Existuje mnoho metod, kterými lze tržní cenu určit, nikdy jí však nelze zjistit přesně, ale pouze odhadnout cenové rozpětí v jakém by se mohla tato cena pohybovat. Odhadujeme vždy maximální reálnou tržní cenu, tedy částku peněz, kterou by v daném čase a místě bylo možné maximálně utřít při běžném prodeji. Skutečná tržní cena stavby je však zjištěna až při jejím opravdovém prodeji. [17]

CENA DOHODNUTÁ

Jedná se o cenu, kdy se prodávající a kupující mezi sebou dohodnou o finančním vyrovnání za převod vlastnického práva ke stavbě. Cena dohodnutá musí být vždy podložena i kupní smlouvou. [17]

CENA OBECNÁ

Tato cena byla mnoho let uvedena v §175 Občanského soudního řádu – zákon číslo 99/1963 Sb. Nikdy však nebyla právně definována, což způsobovalo řadu problémů. Její definice byla uvedena pouze jako vysvětlivka, nikoliv přímo v zákoně a Ústavní soud proto tuto definici neuznal za právoplatnou. Proto byla novelou OSŘ v roce 2000 z OSŘ obecná cena vyřazena a byla nahrazena cenou obvyklou, která je přesně definována zákonem číslo 151/1997 Sb. [17]

V dnešní době se cena obecná již v zákoně neobjevuje, byla totiž nahrazena cenou obvyklou.

OBVYKLÁ CENA

Její definice je převzata ze zákona 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, kde je definována podle nového předpisu §2 odst. 2 jako: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby*“. [5]

CENA VÝNOSOVÁ

Jde o cenu, která je určena ve stejné výši, kterou by bylo nutné uložit do peněžního ústavu, abychom při stanovené úrokové sazbě získali stejný výnos, jaký bychom měli z předmětné nemovitosti při jejím optimálním využití. Tato cena má dvě formy, a to buď kapitalizovaná, ve které se promítá i vliv kapitalizace jistiny nebo nekapitalizovaná. Jinými slovy, je cena výnosová určená výnosovou hodnotou stavby. [17]

STOPCENA

V minulosti se jednalo především o vládní nařízení, které touto cenou zakázalo zvyšování cen. Se stopceny je možno se setkat i dnes, například při zjištění administrativní ceny stavby k datu platnosti stopcen. [17]

DALŠÍ CENY

S cenami staveb jsou ještě spojeny dva pojmy, a to cena výchozí a goodwill. Cena výchozí, je cena určená pro soudní znalce, kteří z této ceny vychází při svých výpočtech, který oceňuje nemovitosti. Jedná se zpravidla o cenu, která není upravena jakýmkoli korekcemi (amortizace, atd...). Pojem goodwill se používá při oceňování podniků, a to z toho důvodu, jelikož se v podniku neoceňují pouze budovy, ale i vybavení podniku, aktiva, pasiva, jmění a jiné vlivy, které mohou hodnotu a tím i cenu mnohonásobně zvýšit či snížit. Goodwill tedy zahrnuje dobrou pověst podniku, která také musí být vyjádřena a ohodnocena cenově. Jestliže u podniku převažují pasiva nad aktivy, tak se používá označení badwill. [17]

5.2 METODY OCEŇOVÁNÍ

Jak již bylo zmíněno v úvodu kapitoly, v České republice je mnoho způsobů, jak ocenit jednu konkrétní nemovitou věc, ať už podle vyhlášky, zákona nebo určení obvyklé ceny (odhad tržní hodnoty). Pro každý účel ocenění nemovité věci, se dá použít odlišný způsob. V této podkapitole bude věnována pozornost převážně jakými postupy a metodami se dá konečná cena odhadnout.

METODA VÝNOSOVÁ

Pomocí této metody se odhaduje roční výnosnost nemovité věci nebo případně výnosnost po celou dobu délky životnosti stavebního objektu. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s čistým výnosem, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí mírou kapitalizace výnosů. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmu). [17]

METODA NÁKLADOVÁ

Vychází z nákladů, které by byly za potřebí k pořízení obdobné nebo stejné nemovité věci v určitém čase. Jinak řečeno, tento způsob ocenění se opírá o každou jednotlivou položku, která byla za potřebí k postavení nemovité věci a podle její délky životnosti se započítá

přírodní amortizace. Výslednou cenu však neovlivňuje pouze amortizace jednotlivých položek, ale záleží i na lokalitě, velikosti obestavěného prostoru (m³), míře vybavení atd.... [17]

METODA POROVNÁVACÍ

Při určení tržní hodnoty je tato metoda nejpoužívanější. Její princip se zakládá na přímém porovnání nemovitých věcí v dané lokalitě mezi sebou. Tyto nemovitosti by měly být co nejvíce podobné, ať nedochází ke zkreslení dat. Nejpřesnějšího výsledku je možné dosáhnout při porovnání s výslednými kupními cenami, což je i nejvíce pracné a velmi náročně pro zjištění takto zrealizovaných prodejů a zjištění technického stavu jednotlivých konstrukcí, opotřebení a příslušného vybavení nemovitostí. Většinou se proto vychází z aktuálních nabídek nemovitostí a ceny se upravují o případné nadhodnocení nebo podhodnocení (pomocí koeficientů). Veškeré tyto parametry musí odhadce nebo znalec ve svém posudku odůvodnit a finální cenu musí být schopen obhájit. [17]

V poslední řadě je důležité zmínit daň z přidané hodnoty, která také vstupuje určitým způsobem do cen nemovitých věcí. Každý stát má jiná pravidla pro placení daní, avšak mají společné to, že placení daní se žádný občan daného státu určitě nevyhne. V České republice určuje veškeré povinnosti okolo daní zákon č. 235/2004 Sb. (Zákon o dani z přidané hodnoty), v Německu Umsatzsteuergesetz In der Fassung der Bekanntmachung z 21.02.2005 (BGBl. I S. 386) a v Polsku Dz.U. z 2021 poz. 685. Více viz. Tabulka č.1. [18], [13]

Stát	Snížená sazba (v %)	Zvýšená sazba (v %)	Zkratka pro DPH
ČR	10 a 15	21	DPH
Německo	7	19	MwSt
Polsko	5 a 8	23	PTU/VAT

Tabulka č. 2 Sazby DPH ve zkoumaných státech [19]

Z tabulky lze na první pohled jednoznačně určit, že každý stát má svoji sazbu daně z přidané hodnoty. Stejně tak se jinak platí i daň z nemovitých věcí. Například v Německu se platí 3,5 % daň z nabytí nemovité věci (Grunderwerbsteuer). [13], [8]

6. TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI

V této tržní oblasti se střetávají především zájmy prodávajících a kupujících. Hlavním cílem prodávajícího je prodat za co nejvyšší cenu, aby na daném zboží nebo produktu měl co největší zisk. Zatímco kupující chce vždy nakoupit za co nejvýhodnější cenu. Ke společnému střetu zájmu dochází ve chvíli, kdy se prodávající a kupující shodnou na konečné ceně, za kterou je pak obchod uzavřen (vždy musí jít o dobrovolnou směnu). Jestliže se jedná o dlouhodobé obchodní partnery, je velice důležité mezi prodávajícím a kupujícím mít dobré vztahy, aby nedocházelo k různým nepříjemnostem (nezaplacení nebo zpoždění splátky, vystavení fiktivních právních dokumentů, nespolehlivost, atd...).

REALITNÍ TRH A JEHO SUBJEKTY

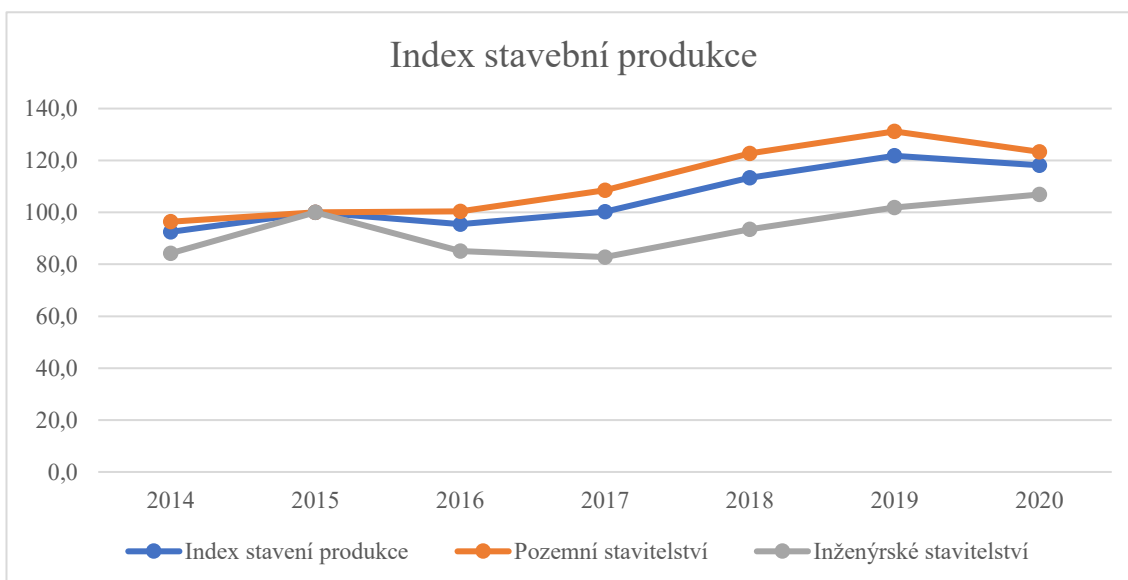
Jak již bylo zmíněno v samotném úvodu této kapitoly, tak hlavními subjekty jakéhokoliv trhu jsou prodávající a kupující. V konkrétním případě vztaženém k realitnímu trhu, je kupující zpravidla fyzická osoba, která svou poptávkou tvoří na trhu prostor pro nabídky. Čím větší je poptávka, tím menší je nabídka a zpravidla tak roste cena po poptávané věci. Ke společnému střetu zájmu dojde tedy v případě, kdy prodávající a kupující se shodnou na ceně a dojde k obchodu. Na realitním trhu dochází zpravidla k obchodům přes realitní kanceláře, které si berou za sjednaný obchod provizi (většinou 4 % z prodejní ceny). Nebo může docházet k obchodu přes developerské kanceláře, které prodávají nemovitost již jako hotový produkt, ale se svojí marží. V dnešní době je velice populární i tzn. peer to peer (klient klientovi) obchod, kdy se tímto způsobem uzavře přímo mezi prodávajícím a kupujícím bez zásahů realitních kanceláří, tudíž jde větší zisk prodávajícímu. [17]

6.1 TRH S NEMOVITOSTMI VE ZKOUMANÝCH STÁTECH

Tato kapitola bude věnovat pozornost výhradně státům, kde probíhal průzkum realitního trhu. Jelikož každá ze zkoumaných zemí má celý trh přizpůsobený na míru místním standardům, tak se dá předpokládat, že i realitní trhy jednotlivých států se budou lehce lišit. Veškerá data byla brána z příslušných statistických úřadů jednotlivých států.

ČESKÁ REPUBLIKA

Zažila velký rozkvět stavebnictví během posledních 6 let. Útlum nastal až na začátku roku 2020 a to z důvodů korona virové krize, která bude mít na stavebnictví ještě určitě velké dopady. Graf č. 3 znázorňuje průběh indexu stavební produkce za časové období v letech 2014-2020.

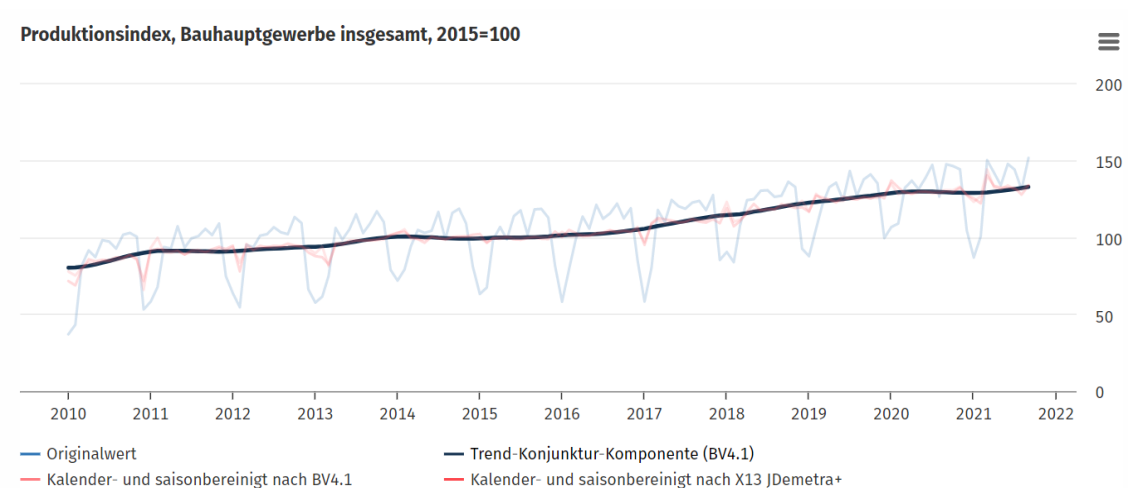


Graf č. 3 Index stavební produkce v České republice [8]

Na grafu je možné pozorovat, že snížení produkce v roce 2020 zasáhla téměř všechny segmenty stavebního trhu. Nejméně postiženým bylo Inženýrské stavitelství, které konstantně roste od roku 2017. Index stavební produkce je základní ukazatel konjunkturální statistiky stavebnictví. Při jeho výpočtu se vychází z vývoje prací ZSV přeceněných do stálých cen. Index je primárně počítán jako měsíční bazický index (podíl tržeb daného sledovaného období a průměr tržeb zkoumaných let). [8]

NĚMECKO

Stejně jak Česká republika, tak i Německo zažívá v posledních 10 letech velký rozkvět stavebnictví. Na grafu č. 4 je znázorněna celková stavební produkce v Německu za období posledních 10 let. Černá čára znázorňuje trendovou hodnotu vývoje stavební produkce za zkoumané období. U Německa na rozdíl od České republiky lze pozorovat menší volatilitu v jednotlivých letech. [18]

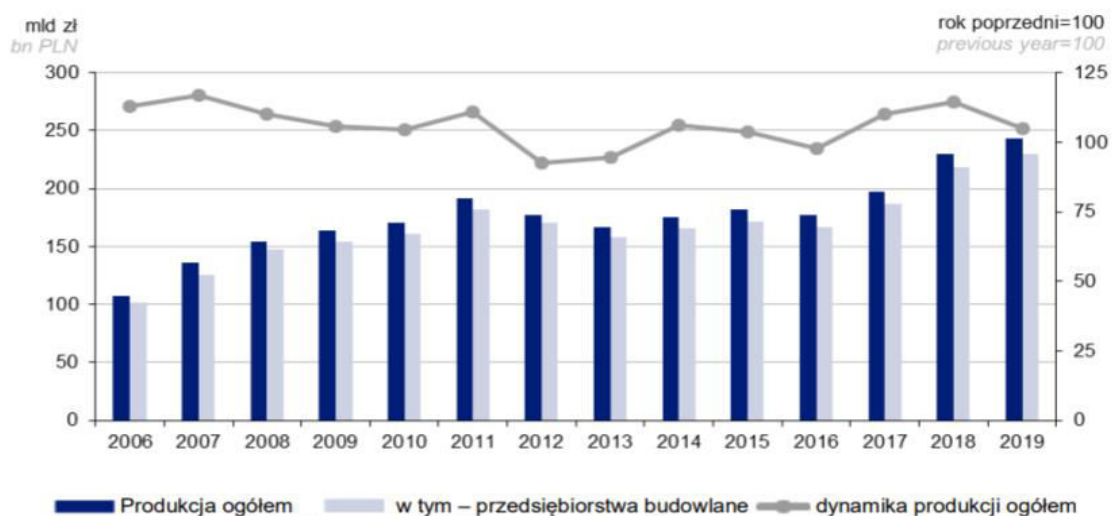


Graf č. 4 Index stavební produkce v Německu [18]

Avšak navzdory menší volatilitě, tak začátek pandemie v roce 2020 se podepsala i na Německou produkci a je možné pozorovat mírný pokles.

POLSKO

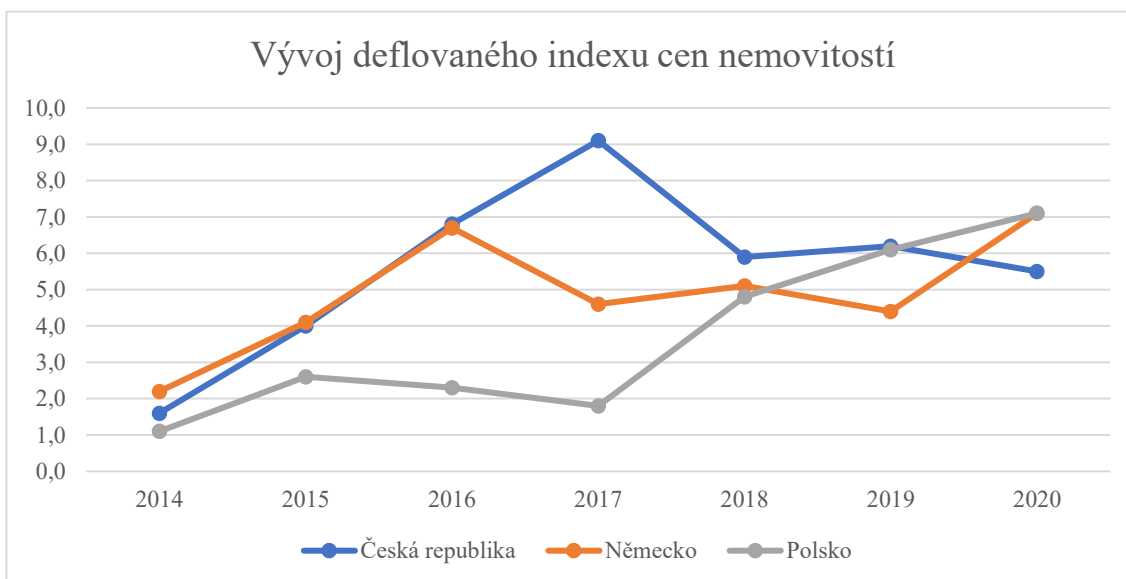
Polsko je za zkoumané období nejvíce volatilní. Avšak z celkového hlediska se situace v Polsku má stejně jak v České republice a Německu, celkový index stavební produkce za posledních 10 let neustále roste. Nejvýraznější výkyvy byly v Polsku mezi lety 2011-2013 kdy Polsko nejspíše zažívalo horší časy, jelikož index prudce klesl. Stejně tomu tak bylo i mezi lety 2015-2016. Jak již zmiňované dvě země, tak i Polsko začátkem roku 2020 zastihla koronavirová krize. Na grafu č. 5 je znázorněna celková stavební produkce ve sloupcovém grafu modrou barvou. [13]



Graf č. 5 Index stavební produkce v Polsku [13]

SROVNÁNÍ ZKOUMANÝCH STÁTŮ

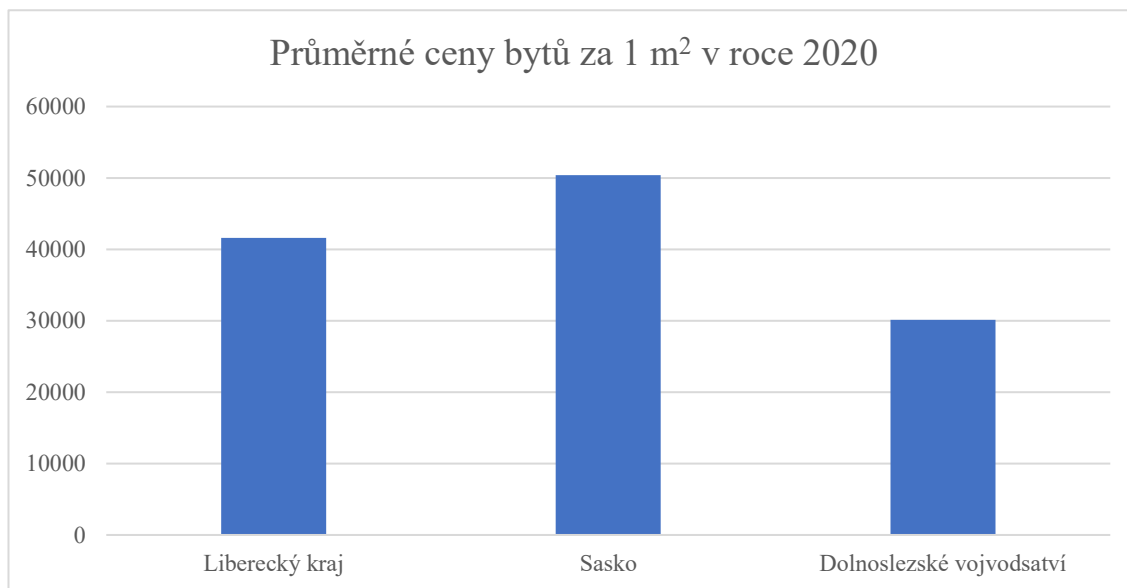
Podle zkoumaných indexů je stavební produkce nejvyšší v Německu, může to být zapříčiněno několika již zmiňovanými faktory jako jsou různé ekonomické ukazatele (HDP atd...). Na grafu č. 6 je pak znázorněn deflovaný index cen nemovitostí ve zkoumaných státech. Deflovaným indexem se rozumí meziroční pokles cenových hladin nemovitostí. V České republice byl velký nárůst od roku 2014 do roku 2017, kde se pak zaznamenává spíše postupné snižování až do roku 2020. Naopak Polsko po dobu celého zkoumaného období konstantně roste pouze s malými výkyvy, a to v roce 2015-2017 kdy pomalu klesalo. V Německu je zaznamenán stejně jak v ČR velký nárůst od roku 2014, nicméně v roce 2016 došlo k výraznému poklesu. Menší pokles je viditelný i mezi roky 2018-2019. Avšak již ve zmiňovaném roce 2019 dojde k poměrně velkému otočení indexu cen nemovitostí a je viditelný značný nárůst. [16]



Graf č. 6 Vývoj deflovaného indexu cen nemovitostí [16]

Poslední srovnání bude v rámci samotných cen. Z příslušných dat statistických úřadů byl vytvořen graf č. 7, který znázorňuje průměrnou cenu plochy 1 m² v příslušném regionu v roce 2020. Paradoxně nejdražší cena byla zjištěna v Německu v Saském regionu, kde bylo dohledáno, že cena za 1 m² plochy bytu stojí 50 396 Kč. Další v pořadí je Liberecký kraj, kde se cena pohybuje kolem 41 621 Kč/m². Jako nejlevnější kraj ze zkoumaných vyšlo Dolnoslezské vojvodství, kde byla zjištěna cena 30 124 Kč/m². [20], [21], [22]

Podrobněji budou ceny a lokality popsány v kapitole 8 kde budou i přímo vyhodnoceny jednotkové ceny ve zkoumaných lokalitách.



Graf č. 7 Průměrné ceny bytů v roce 2020 [8], [13], [18]

6.2 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ V EU

Existuje mnoho zdrojů financování nemovitostí. Granty, finanční nástroje (půjčky, záruky a vlastní kapitál), dotace, svěřenské fondy, ceny a veřejné zakázky. Prováděcí pravidla pro všechny druhy financování se odvíjejí od finančního nařízení příslušného státního orgánu.

GRANTY

jsou přímé finanční příspěvky z rozpočtu EU poskytované formou daru třetí straně (většinou neziskové organizaci) zapojené do činností, které slouží unijním politikám. Tyto výdaje zpravidla podléhají centralizovanému řízení ze strany Evropské komise a jsou spravovány buď přímo komisními útvary nebo nepřímo prostřednictvím agentur EU, výkonných nebo národních agentur. Granty se dělí do dvou základních kategorií. V první řadě jsou to granty, z nichž se financují činnosti určené k dosažení cíle, jež je součástí politiky EU. Za druhé jsou to granty na provozní náklady subjektu sledujícího cíl obecného evropského zájmu nebo cíl, který je součástí politiky EU. Granty se odvíjejí od skutečně vynaložených nákladů příjemců, jež vznikly v souvislosti s prováděním

daných činností, přičemž výsledek těchto činností zůstává vlastnictvím příjemce grantu. Typicky je grant prostředkem na podporu vědy, výzkumu a kultury, viz také např. zákon o podpoře výzkumu, vývoje a inovací. [23]

FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční nástroje jsou opatření finanční podpory EU, která je poskytována z rozpočtu na doplňkovém základě a zaměřená na plnění konkrétních politických cílů. Tyto nástroje mají zpravidla formu kapitálových či kvazikapitálových investic, půjček, záruk nebo jiných nástrojů ke sdílení rizik a v patřičných případech mohou být kombinovány s granty. Prostřednictvím finančních nástrojů lze dosáhnout:

- Finančního pákového efektu – znásobení omezených rozpočtových zdrojů přilákáním soukromých a veřejných investic na podporu cílů EU
- Pákového efektu v politické oblasti – motivace pověřených subjektů a finančních zprostředkovatelů k tomu, aby na základě sladění zájmů sledovali určité cíle politiky EU
- Pákového efektu v institucionální oblasti – využití odborných znalostí subjektů zapojených do provádění projektu

Tyto nástroje jsou prováděny ve spolupráci s veřejnými a soukromými institucemi, řeší selhání trhu při poskytování vnějšího financování a brání tomu, aby byly vytěsňovány soukromé investice. [23]

SVĚŘENECKÉ FONDY

Jsou mechanismem společného financování, kdy několik poskytovatelů finančních prostředků financuje dohromady akci na základě společně dohodnutých cílů a formátů pro podávání zakázek. Každý svěřenský fond EU má vlastní správní radu, která rozhoduje o použití sdružených zdrojů. Svěřenský fond EU jedná společně jménem EU a všech subjektů, které do něho přispěly. [23]

DOTACE

Dotace tvoří velkou část financování poskytovaného prostřednictvím Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EZFRV), který mimo jiné nabízí přímé platby zemědělcům za účelem zvýšení jejich příjmu. Dotacemi se mají rovněž snížit hospodářské a sociální rozdíly v nejchudších regionech EU. Prostřednictvím Fondu soudržnosti poskytuje Unie dotace na financování infrastrukturních projektů a projektů na ochranu životního prostředí. [23]

Rozdíl mezi dotací a grantem je takový, že grant na rozdíl od dotace, o kterou žádá potenciální příjemce s konkrétním záměrem, je u grantu účel stanoven poskytovatelem dotace, o kterou soutěží uchazeči o grant.

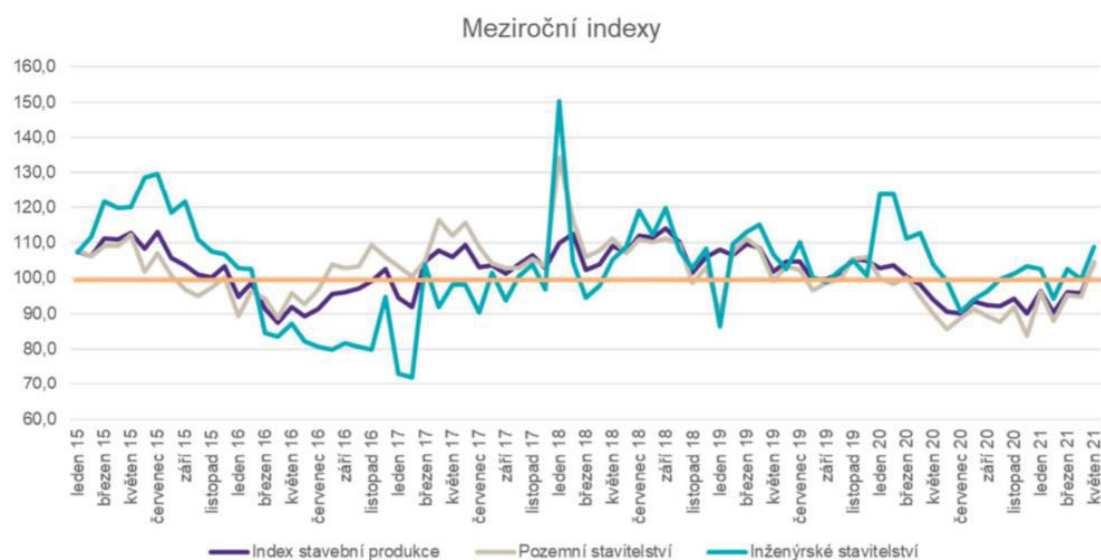
DOTACE NA BYDLENÍ V EU

Jelikož se práce zaměřuje především na byty a bytové domy, tak všechny níže zmíněné dotace jsou pro účely bytových domů nebo bytových jednotek. Dotace jsou vždy určeny na prostory určené pro bydlení a společné prostory. Zpravidla se jedná o dotaci ve formě nízkouročeného úvěru, který je maximálně na 30 let a garantuje fixní sazbu po celou dobu splácení. Nebo se může jednat o dotaci, která nese název „Nová zelená úsporám“ (NZÚ), jedná se o program Evropské unie na snižování energetických náročností budov. Zde je možné žádat například o zateplení obálky budovy, zateplení podlah, stropu a střechy nebo výměnu oken (oblast podpory A). Do oblasti podpory kategorie C se řadí takové dotace, které jsou zaměřeny na efektivní využití zdrojů energie. Zde je možné zařadit i výměnu starého neekologického zdroje tepla za zdroj s efektivním využitím energie, což může být výměna kotle na tuhá paliva s horší než 3. emisní třídou, dále výměna elektrického vytápění sloužící jako hlavní zdroj tepla nebo výměna plynového vytápění používaného jako hlavní zdroj tepla. Podporované typy zdroje jsou i například tepelná nebo plynová čerpadla, zdroje na biomasu, plynové kondenzační kotle nebo napojení na soustavu zásobování teplem nebo kombinovaná výroba elektřiny a tepla. [24]

6.3 DOPAD COVIDU NA STAVEBNICTVÍ

Světová pandemie Covidu-19 má negativní vliv na celou světovou ekonomiku. Velké množství firem (nejen stavebních) čelí snížené poptávce, poklesu tržeb a zhoršení cash-flow. Dopady se nevyhnuly ani odvětví stavebnictví. Za základní ukazatele konjunkturální statistiky stavebnictví je možné považovat již výše zmíněný index stavební produkce

(ISP). Jeho vývoj je podrobně zaznamenán na grafu č. 8. Z grafu je patrné, že stavebnictví v období před covidem rostlo, i když se růst postupně zpomaloval (výjimkou je pouze rok 2016, kdy stavebnictví zaznamenalo pokles). V roce 2019 se dostalo stavebnictví zhruba o 14 % výš oproti roku 2014, další růst však zastavila pandemie a od března 2020 stavebnictví klesalo. V současné době se trend otočil a stavebnictví od března roku 2021 roste. [25]



Graf č. 8 Meziroční index ISP [25]

Mezi hlavní dopady pandemie na stavebnictví můžeme zařadit zejména nedostatek kvalifikované pracovní síly, výrazně zhoršenou dostupnost některých materiálů a s tím i související nárůst cen a v neposlední řadě i snížení poptávky.

ANALÝZA CEN STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ

Betonářská ocel – ceny ocelářských výrobků stoupají po celém světě a jsou v mnoha případech dnes dvakrát vyšší než před rokem. Hlavním důvodem je růst cen vstupních surovin, které se řídí zejména poptávkou v Číně. Cena železné rudy se v květnu letošního roku dostala nad 210 USD za tunu (z cca 85 USD v květnu 2020). Na evropském růstu cen se podepsala pandemie, protože prudký propad poptávky spolu s vynucenými proti pandemickými opatřeními v první polovině loňského roku vedl evropské oceláře k utlumení výroby nebo snížení kapacit. Tím se koncem roku 2020 vyčerpaly zásoby, jelikož se očekával propad cen. Jejich předpovědi se však nenaplnily. A jelikož náběh

provozní schopnosti ocelářů je pomalý, není možné uspokojit rostoucí poptávku, což žene ceny rapidním tempem vzhůru. [25]

Řezivo a deskový materiál – ceny dřevěných materiálů zaznamenaly razantní nárůst především v posledním půlroce. Z porovnání, které je uvedené v následující tabulce, je zřejmé, že ceny výrazně vzrostly v průběhu prvního pololetí 2021. U cen OSB desek došlo k nárůstu dokonce až na více než dvojnásobek cen z června 2020. [25]

	6/2020	1/2021	6/2021	Změna za rok v %	Změna za půlrok v %
OSB tl. 10mm 1250/2500	70 Kč	77 Kč	154 Kč	120,0 %	100,0 %
OSB tl. 15mm 1250/2500	101 Kč	105 Kč	312 Kč	208,9 %	197,1 %
OSB PD tl. 15mm 625/2500	107 Kč	112 Kč	321 Kč	200,0 %	186,6 %
OSB tl. 22mm 1250/2500	147 Kč	162 Kč	466 Kč	217,0 %	187,7 %
OSB PD tl. 22mm 1250/2500	178 Kč	183 Kč	480 Kč	169,7 %	162,3 %

Tabulka č. 3 Vývoj cen OSB desek [25]

Tepelné izolace – stejně jak všeho ostatního i u tepelné izolace je viditelný nárůst ceny, a to zejména od března 2021. Ceny EPS vzrostly za poslední půlrok na téměř dvojnásobek. Aktuální termíny dodání jsou 4-8 týdnů. XPS je v tuto chvíli téměř nedostupné u všech dodavatelů. U minerálních vat se ceny tento rok zvyšovali několikrát. Momentálně jsou výrobky téměř nedostupné. Na střešní vaty jsou čekací doby až od začátku roku 2022. Podlahová a podhledová minerální vata nejsou dostupné od září 2021. Stejná situace se očekává u všech typů minerálních vat i v 1. polovině roku 2022. [25]

Polystyren		
	EPS 100	XPS 300
05/2020	830 Kč	1 882 Kč
06/2020	795 Kč	1 882 Kč
07/2020	768 Kč	1 882 Kč
08/2020	786 Kč	1 882 Kč
09/2020	850 Kč	1 882 Kč
10/2020	816 Kč	1 882 Kč
11/2020	802 Kč	1 882 Kč
12/2020	806 Kč	1 882 Kč
01/2021	870 Kč	1 882 Kč
02/2021	902 Kč	1 882 Kč
03/2021	1 200 Kč	1 960 Kč
04/2021	1 522 Kč	2 550 Kč
05/2021	1 555 Kč	2 660 Kč
Změna za rok v %	87,3 %	41,3 %
Změna za půlrok v %	93,9 %	41,3 %

Tabulka č. 4 Vývoj cen polystyrenu [25]

7. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NA REALITNÍM TRHU

Při určení obvyklé ceny nemovitosti se promítá velké množství faktorů, které mohou kladně či záporně ovlivnit konečnou cenu nemovité věci. Tyto faktory mohou být rozděleny do velkého množství kategorií. V této kapitole budou vymezeny nejvýznamnější faktory a jejich dopady na konečnou cenu nemovité věci.

7.1 VLIVY FAKTORŮ OBECNĚ

V této kapitole je zaměřena pozornost především na přímé vlivy, které by mohli nejvíce ovlivnit cenu nemovité věci.

POLITICKÉ A SPRÁVNÍ VLIVY

Politika státu – každý ze států má svoji vlastní vnitřní politiku, podle které se řídí. Politická sféra je důležitá hlavně v prosazování nových zákonů, které mohou sloužit jako nástroj vytváření nových podmínek pro bytovou výstavbu (poskytování finančních dotací atd.).

Územní plánování – je jeden z nejdůležitějších faktorů, které hrají roli ještě před samotnou výstavbou. Je to komplexní činnost orgánů a stavebního úřadu, které řeší využití území a zásady jeho uspořádání. Územní plánování by mělo usilovat o dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy. Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování je zpravidla každoročně rozšiřováno nebo je s ním nějakým způsobem manipulováno, až na výjimky, jakými jsou centra velkých měst (Praha, Brno) v těchto případech se územní plánování již nerozšiřuje. Zpravidla platí, že je ÚP spravováno legislativou.

Mzdy a zaměstnanost – Na tyto faktory lze pohlížet dvěma způsoby. Zaměstnanost i mzda mohou být zkoumány na úrovni celého státu anebo pouze na úrovni jednotlivých regionů. Pokud je zaměstnanost příliš nízká a platy taktéž, je jasné, že zájem o koupi nemovité věci bude upadat. Zpravidla je nejmenší nezaměstnanost ve velkých městech a tomu odpovídají i nastavené normály platových ohodnocení. V odlehlejších regionech tomu může být přesně naopak. Pokud je jasné, že ve vybraném regionu je obtížné najít si

práci, tak nebude pravděpodobně o takový region zájem, jelikož se lidé raději odstěhují někam, kde jsou lepší pracovní příležitosti a to bude mít dopad i na ceny nemovitých věcí.

Financování – v dnešní ekonomické situaci je poměrně těžké ufinancovat koupi nemovité věci za hotové peníze. Proto se mnoho lidí obrací právě na banky nebo komerční banky, které nabízí velké množství hypotečních úvěrů na bydlení. V tuto chvíli klienti téměř jakékoli banky, u které chtějí mít hypoteční úvěr musí mít již 20 % z ceny nemovitosti naspořených (ve výjimečných případech 10 %). A zároveň v současné chvíli je diskontní sazba ČNB nastavena na 2,75 %, tudíž není možné jít s úroky hypoték níže, než je toto procento.

REGIONÁLNÍ VLIVY

Lokalita – jeden z nejdůležitějších vlivů, který působí na cenu nemovité věci. Nejvíce se samozřejmě zohledňuje velikost, lukrativnost a občanská vybavenost vybrané lokality. Lokalita je klíčová jak pro pracovní příležitosti, tak pro vybavenost dané lokality a také pro platové ohodnocení. Mezi hlavní znaky vybavenosti jsou řazeny například školy, obchody, nákupní centra, nemocnice, kulturní nebo sportovní zařízení.

Inženýrské sítě – ty mají hlavní vliv při koupi pozemků. A to z toho důvodu, že pozemek, na kterém již budou zhotoveny sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina a internet) bude mít větší cenu než pozemek, na kterém žádná z těchto přípojek nebude.

Dopravní dostupnost – v tomto ohledu je důležité si uvědomit, jaký typ dopravy lze v dané lokalitě využít (vlaky, autobusy, MHD). Důležitá je však i vzdálenost, kterou daným dopravním prostředkem musí lidé ujet a s tím se pojí i čas, který je v daném dopravním prostředku každodenně tráven.

JINÉ VLIVY

Dispozice – hlavní faktor, podle kterého si většina lidí vybírá nemovitost. Vztaheno k bytovým jednotkám, tak je jasné, že mladý pár bez dětí si bude vybírat bytové jednotky, které budou menší dispozice než rodina se třemi dětmi. Podstatné je i to, jestli je v bytu oddělená kuchyň od zbytku místností (např. 2+1, 1+1 atd.) nebo je součástí obytné plochy bytové jednotky (např. 2+kk, 1+kk atd.).

Technický stav objektu – další z velmi důležitých faktorů, které se u nemovitých věcí hodnotí a je na ně kladen velký zřetel. Je jasné, že pokud je bytová jednotka po kompletní rekonstrukci nebo nově postavená bude mít výrazně vyšší cenu než bytová jednotka, která je před rekonstrukcí nebo ve velmi špatném stavu (velmi zastaralá, poničená, stará okna atd.). Dalo by se říct, že podle technického stavu lze určit kolik je potřeba ještě vložit peněz do bytové jednotky, aby byla podle představ kupujícího. Základní úvaha je taková, že kupující, který kupuje novostavbu, tak zaplatí za nemovitost více peněz než kupující, který kupuje starý byt. Tento starý může být však v mnohem horším stavu a kupující takového bytu bude muset vynaložit určitý obnos peněžních prostředků, aby dosáhl podobné úrovně bytové jednotky jak první kupující. V poslední řadě pak závisí i na celkovém technickém stavu bytového domu, ve kterém se bytová jednotka nachází.

Poschodí – na první pohled ne až tak důležitý aspekt bytových jednotek. Nicméně poschodí se může odrážet v konečné ceně bytové jednotky. Většinou čím výše je bytová jednotka umístěna v bytovém domě, tím větší má cenu (vztaženo k novostavbám bytových domů). Zvyšující cenu zajišťuje především výhled z bytu a větší míra soukromí. Není tomu však vždy, jelikož mnoho starých bytovek nemusí být vybaveno výtahem, tak bydlet v posledním patře v tomto případě může být spíše nevýhodou.

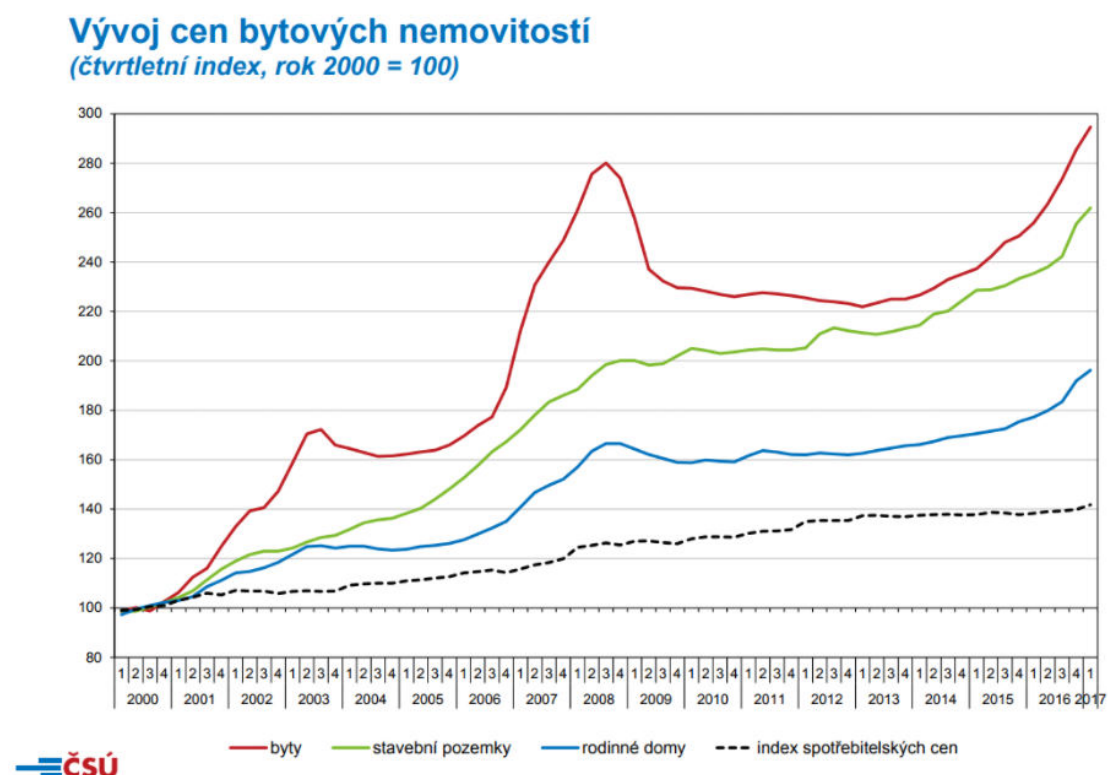
Parkovací stání – v dnešní době je již standart, že ke každé nově stavěné bytové jednotce náleží alespoň jedno parkovací místo. Jelikož vlastnictví automobilu je v dnešní době naprostý standart, tak je velmi výhodné, když k bytové jednotce náleží i parkovací stání, které je nejlépe garážové. Garážové stání zajišťuje ochranu automobilu před přírodními vlivy a zajišťuje větší pohodlí nájemníka nebo majitele bytové jednotky.

Sklep – jedna z mnoha výhod, které mohou zvyšovat cenu nemovité věci. Mít navíc prostor k bytové jednotce, kde mohou být odkládány věci, je velice pozitivní pro majitele bytu. Navíc když k bytové jednotce náleží sklep nebo sklepní kóje, tak je i navyšována užitná plocha nemovité věci, která může mít také na finální cenu vliv.

Terasa nebo balkon – faktor, který určitě navyšuje cenu bytové jednotky. Jestliže k bytu náleží terasa nebo balkon, tak zpravidla automaticky stoupá na hodnotě. Terasa nebo balkon by se dali srovnat se zahradou u rodinného domu. Je to určitým způsobem oplocené místo, které je venku a jestliže je dost velké, tak se tam dá vykonávat řada

aktivit. Stejně jak sklep, tak i balkon nebo terasa navyšují užitnou plochu bytové jednotky, tudíž určitým způsobem i konečnou cenu.

Poptávka po nemovitých věcech – v neposlední řadě je důležité zmínit i to, že jelikož je celosvětová poptávka po nemovitostech vyšší než nabídka, tak již několik let ceny nemovitých věcí konstantně rostou (až na výjimky – krize atd.). Tento aspekt však ovlivňuje větší množství faktorů jako například inflace, větší množství peněz v oběhu ekonomik států atd. Na grafu č. 9 je zaznamenán růst cenových indexů nemovitých věcí od roku 2000.



Graf č. 9 Vývoj cen bytových nemovitostí v ČR [8]

SHRNUTÍ

Dle získaných informací může být tvrzeno, že faktorů, které mohou ovlivňovat konečnou cenu nemovité věci je několik a nelze jednoznačně všechny určit a definovat. Každý posuzovaný objekt je určitým způsobem jedinečný a jeho cena je posuzována individuálně. Na základě zmíněných faktorů byl sestaven anonymní dotazníkový průzkum, který zkoumal důležitost zmíněných faktorů u 60 respondentů. Vyhodnocení tohoto dotazníkového šetření bude v kapitole 10.

PRAKTICKÁ ČÁST

8. ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PŘÍHRANIČNÍM REGIONU (CZ – PL – DE)

V diplomové práci je věnována pozornost třem oblastem, a to České republice, Polsku a Německu, které se sbíhají v jednom bodě tzn. trojmezí. V této oblasti byl proveden průzkum trhu cen bytových jednotek. Průzkum byl stanoven podle stejných kritérií ve všech třech státech. V analýze jsou zahrnuty faktory, které mají vliv na konečnou cenu nemovitých věcí, ale i faktory, které přispívají k rozvoji bytové výstavby.

8.1 ÚVOD

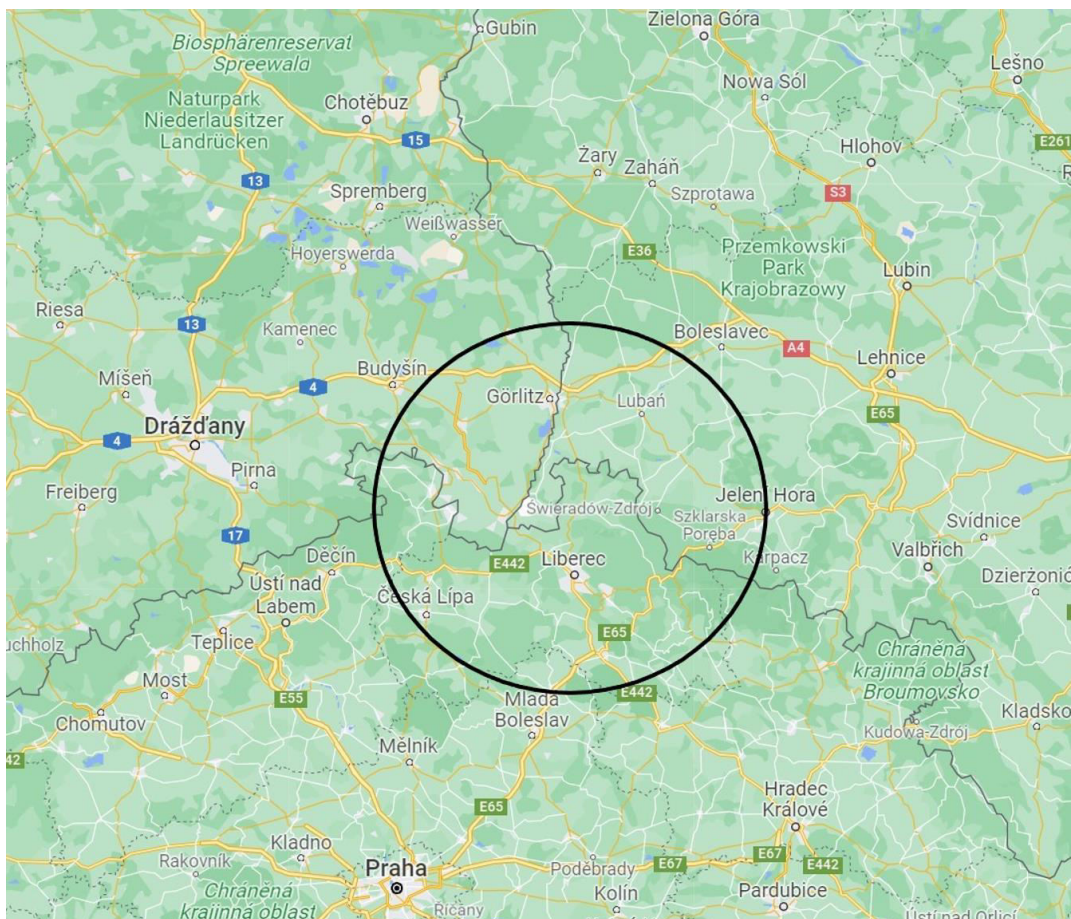
Cílem této diplomové práce bylo analyzovat rozvoj bytové výstavby v jednotlivých příhraničních oblastech České republiky, Polska a Německa. Pro vyhodnocení je potřeba shromáždit a zpracovat velké množství informací o jednotlivých lokalitách a nemovitostech. K tomuto účelu byly vytvořeny databáze lokalit a databáze inzercí cen bytových jednotek od příslušných realitních kanceláří v daném státě, veškeré databáze jsou přílohami diplomové práce (příloha č. 1–6). V pomyslném okruhu cca 70-80 km od trojmezí (místo, kde se setkávají státní hranice všech tří zkoumaných států) byly dohledány obce, o kterých byla zaznamenána data jako počet obyvatel, rozloha a celková občanská vybavenost. Dále následovaly inzerce realitních kanceláří, kde byly dohledány potřebné klíčové informace o bytových jednotkách, které se vyskytují v příslušné lokalitě. Bytové jednotky byly členěny dle velikosti obce, ve které se nachází, dispozice a vybavenosti. Na základě tohoto rozdělení byly vypočteny průměrné ceny za 1 m² plochy bytové jednotky. Bytové jednotky se v průzkumu i vyhodnocení dělily do třech základních kategorií podle dispozice (malá, střední a velký byt). Jelikož dohledaný počet jednotlivých kategorií bytových jednotek nebyl ve všech třech státech stejný, tak toto kritérium nebylo pro konečné vyhodnocení až tak podstatné. Jelikož data nebyla dostatečně transparentní a srovnatelná, tak byla cena za 1 m² plochy určena průměrem všech dohledaných bytových jednotek. Jinak řečeno v každém státě byla vytvořena typová bytová jednotka, která zahrnuje všechna dohledaná kritéria nemovitosti v příslušném státu. Dále bylo provedeno srovnání jednotlivých států v rámci regionálního

rozvoje. V rámci tohoto kritéria budou porovnány lokality v přírůstku počtu nových bytových domů, obyvatel a celkového rozvoje dané lokality.

Dále jsou podrobně popsány jednotlivé okresy, postupy při sběru a zpracování dat, hodnotící kritéria a třídění bytových jednotek dle velikosti lokality a dispozice. V závěru je analýza vyhodnocena a je odůvodněno a popsáno, které faktory do ceny vstupují, v úvahu jsou brány i další vnější faktory a v neposlední řadě je rozebrán a popsán regionální rozvoj jednotlivých lokalit.

8.2 POPIS PŘÍHRANIČNÍCH OBLASTÍ

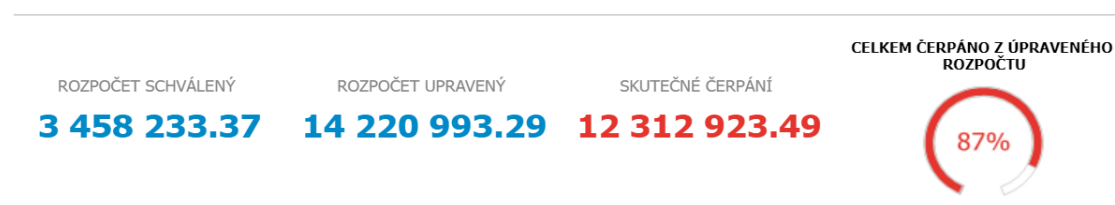
Jak již bylo zmíněno mnohokrát, průzkum byl tvořen v rozmezí cca 70–80 km od trojmezí všech tří států. Do této oblasti spadají celkem 3 nejhlavnější regiony v kterých byl analyzován realitní trh a lokality. V České republice to je Liberecký kraj, v Německu je to území spolkové země Saska a v Polsku je to Dolnoslezské vojvodství.



Obrázek č. 4 Okruh zkoumaných lokalit [26]

LIBERECKÝ KRAJ

Je kraj v severních Čechách o rozloze 3 163 km² a skládá se ze 4 okresů (Česká Lípa, Liberec, Jablonec nad Nisou a Semily), do kterých spadá 215 samostatných obcí. K datu 1.1.2020 je zaznamenáno 443 398 osob žijících v Libereckém kraji, hustota zalidnění je pak 140 osob/km². HDP na jednoho obyvatele je 386 788 Kč (za rok 2020). Největší krajské město, které se zde nachází je Liberec, ve kterém žije zhruba jedna třetina obyvatel z celého kraje. Nezaměstnanost v kraji činila za rok 2020 2,95 %, což je méně, než je průměr za celou Českou republiku. Průměrná hrubá měsíční mzda v Libereckém kraji je 35 567 Kč, což je 1 932 méně, než je průměr České republiky. Na území Libereckého kraje leží nejstarší národní park Krkonoše a nejstarší chráněná krajinná oblast Český ráj a je to nejlesnatější kraj v ČR. Liberecký kraj je nejméně lidnatý v Česku, tvoří 4 % celého území ČR.



Čerpání výdajů v oblastech (v tisících Kč)

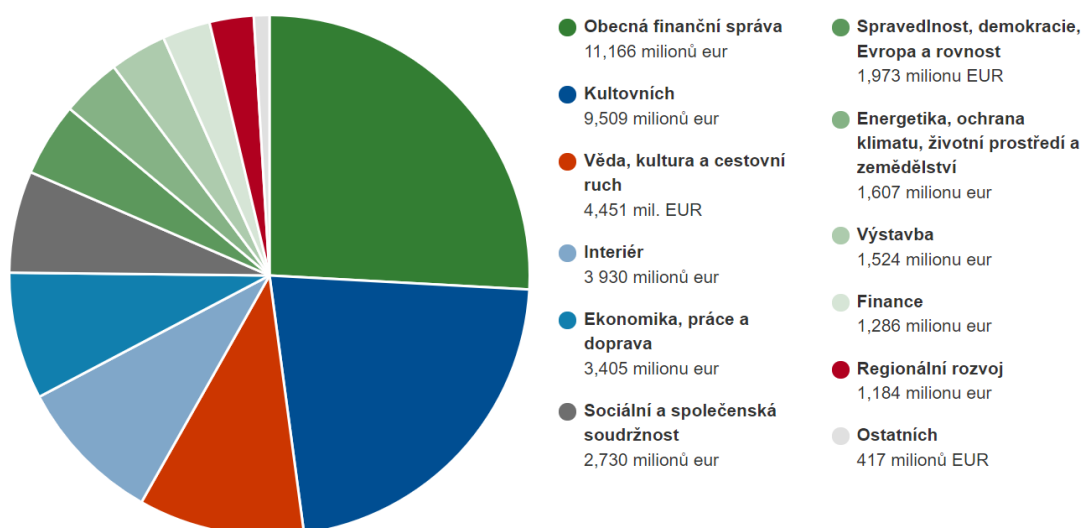
ODVĚTVÍ	ROZPOČET SCHVÁLENÝ	ROZPOČET UPRAVENÝ	SKUTEČNÉ ČERPÁNÍ	SK K RU %
Školství	371 159.41	7 272 851.24	6 953 995.06	95.62
Doprava	1 343 601.50	3 014 552.17	2 375 789.65	78.81
Sociální služby	214 082.25	1 184 782.41	1 001 545.12	84.53
Veřejná správa	595 305.98	879 595.19	424 690.92	48.28
Zdravotnictví	428 740.66	474 881.23	432 461.98	91.07
Kultura	207 665.17	349 410.57	301 056.58	86.16
Bezpečnost a veřejný pořádek	30 171.00	324 673.66	301 417.94	92.84
Komunální služby	132 916.50	298 043.13	274 331.86	92.04
Životní prostředí	24 550.83	232 884.86	128 113.62	55.01
Průmysl a stavebnictví	53 188.07	102 221.08	56 611.87	55.38
Tělovýchova a zájmová činnost	36 400.00	64 121.66	49 183.32	76.70
Ostatní	14 132.00	12 351.33	7 019.86	56.83
Zemědělství	6 320.00	10 624.76	6 705.71	63.11
CELKEM	3 458 233.37	14 220 993.29	12 312 923.49	86.58

Obrázek č. 5 Rozpočet v Libereckém kraji v roce 2020 [27]

Na obrázku č. 5 je znázorněno čerpání finančních prostředků v Libereckém kraji za rok 2020. Uvedené částky jsou v tisícikorunách. V horní části obrázku jde hezky vidět, jak markantní rozdíl je mezi schváleným rozpočtem a upraveným rozpočtem v roce 2020. Oproti schválenému rozpočtu je pak skutečné čerpání finančních prostředků zhruba třikrát větší (87 % z upraveného rozpočtu). Nicméně z rozpočtu také vyplývá, že Liberecký kraj nejvíce peněz investuje do dopravy, veřejné správy, zdravotnictví a školství, což může potenciálně zvyšovat životní úroveň v kraji. [28] [27]

SASKO

Jedna ze spolkových Německých zemí, která se rozkládá na úplném jihovýchodu území o rozloze 18 416 km². Skládá se z 10 zemských okresů a 3 městských okresů. V Sasku žilo k roku 2020 přibližně 4 078 000 obyvatel, průměrná hustota zalidnění pak činí ke stejnému datu 220,7 osob na km². Hlavním městem této spolkové země jsou Drážďany, které zabírají rozlohu 328,8 km² s 554 649 obyvateli (vztaženo k roku 2020), což je zhruba 14 % celkové populace Saska. Hrubý domácí produkt v Sasku byl v roce 2020 cca 30 780 euro (784 890 Kč) za rok na jednoho obyvatele, což je 2x více než v České republice v téže roce. Nezaměstnanost byla v roce 2020 na poměrně vysoké úrovni a to 4,9 %, což je téměř jednou tolik co v České republice. Nicméně ve srovnání s celým Německem je to lehce podprůměrné. Průměrná nezaměstnanost v Německu je v roce 2020 zhruba 6,2 %. Průměrný měsíční plat je v Sasku 2 673 euro (67 105 Kč), což je o 589 euro (14 780 Kč) více než průměr za celé Německo. [29], [33]

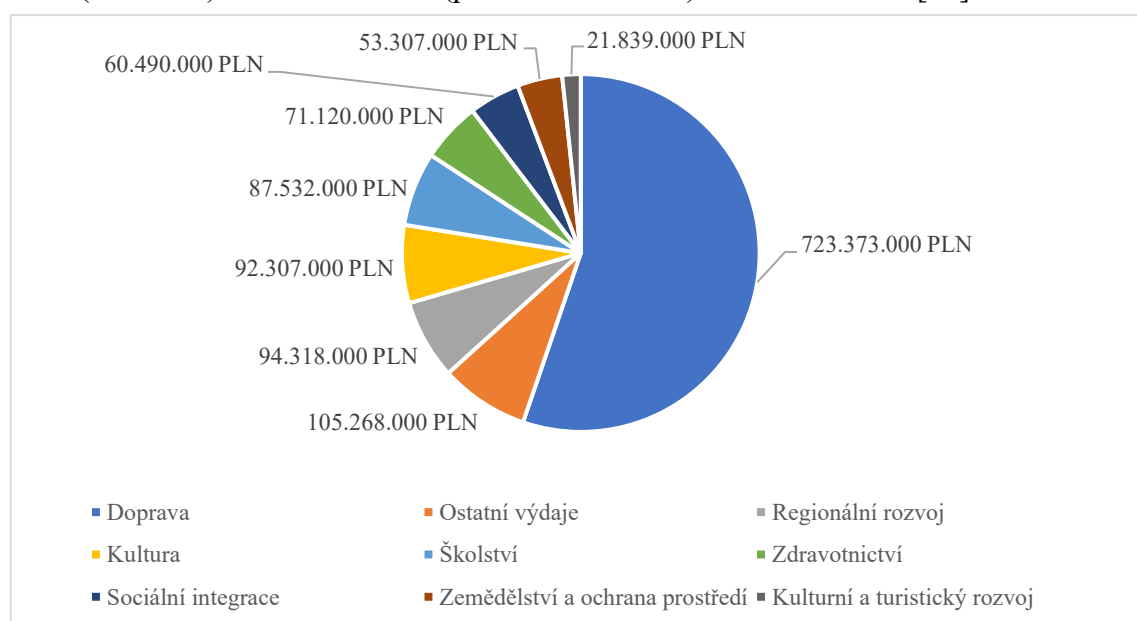


Obrázek č. 6 Státní rozpočet spolkové země Sasko v roce 2020 [29]

Na obrázku č. 6 jsou zaznamenána data rozpočtu Saska v roce 2020. Nejvíce peněz je použito do tzn. obecné finanční správy, což je veřejná správa, která je zodpovědná za výběr daní a vše s tím spojené (platy státních zaměstnanců atd.). Na druhém místě je vzdělání. Stejně jak v České republice, tak v Německu kladou velký důraz na školství, což pro daný region je určitě příznivé, jelikož by se mohlo přestěhovávat více mladých lidí, právě z důvodu atraktivity studia. Na třetím místě je věda, kultura a cestovní ruch. Tento faktor by určitě mohl kladným způsobem ovlivnit rozvoj v daném regionu. Samotné prostředky pro regionální rozvoj jsou však až na předposledním místě.

DOLNOSLEZSKÉ VOJVODSTVÍ

Vyšší územně samosprávný celek Polska, jedná se o jedno z 16 vojvodství na jihozápadě polského území. Rozloha vojvodství je 19 946 km² a je tvořeno 4 městskými okresy a 26 zemskými okresy. Žije zde podle statistického úřadu Dolnoslezského vojvodství 2 898 525 obyvatel (k roku 2020), hustota zalidnění je 145 osob na km². Hlavním městem vojvodství je Vratislav, které se nachází v jižní části vojvodství s rozlohou 292,8 km² a 638 659 obyvateli. Hrubý domácí produkt v roce 2020 činil 53 659 PLN (291 058 Kč), což je o cca o 11 % více než průměr v celém Polsku. Nezaměstnanost se na konci roku 2020 vyšplhala na úroveň 5,6 %, což je zhruba celostátní průměr Polska. Medián měsíčního platu v Dolnoslezském vojvodství činil 5 500 PLN (29 806 Kč), což je o 400 PLN (2 167 Kč) více než medián (průměrná hodnota) v celém Polsku. [30]



Obrázek č. 7 Státní rozpočet Dolnoslezského vojvodství [30] [vlastní]

Na obrázku č. 7 je znázorněn státní rozpočet za rok 2020 pro Dolnoslezské vojvodství. Polská strana trojmezí nejvíce ze všech tří zkoumaných států investovala do dopravy. Další v pořadí je kultura, regionální rozvoj a školství, což jistě určitým způsobem pomáhá k lepšímu a kvalitnějšímu životu v dané lokalitě. Stejně jak již u dvou zmiňovaných zemí, tak i v tomto případě rozvoj školství a kultury určitě přiláká určité množství mladých lidí. Veškerá data, která se vyskytují na obrázku č. 6 a 7 byla převzata z příslušných statistických úřadů Saské spolkové země a Dolnoslezského vojvodství. Cizí názvy byly přeloženy pomocí Google-translator a veškeré cizí měny byly přepočteny na koruny pomocí kurzu ČNB.

SOUHRN INFORMACÍ O LOKALITÁCH

Pro přehlednost a lepší porovnání dat byla vytvořena tabulka č. 5, kde jsou shrnuty veškeré důležité informace o lokalitách.

	Liberecký kraj	Sasko	Dolnoslezské vojvodství
Rozloha	3 163 km ²	18 416 km ²	19 946 Km ²
Počet obyvatel	443 398	4 078 000	2 898 525
Hl. město	Liberec	Drážďany	Vratislav
HDP (2020)	386 778 Kč	784 890 Kč	291 058 Kč
Nezaměstnanost	2,9 %	4,9 %	5,6 %
Průměrná mzda	35 567 Kč	67 105 Kč	29 806 Kč

Tabulka č. 5 Sumarizační tabulka zkoumaných lokalit [vlastní]

Nejrozsáhlejším krajem je polské Dolnoslezské vojvodství, které Liberecký kraj převyšuje téměř sedmkrát. Co se týče počtu obyvatel, tak v tomto ohledu plně vede Německé Sasko (10x více jak v Libereckém kraji). HDP na jednoho obyvatele v roce 2020 je také největší v Sasku. Nezaměstnanost je nejmenší v Libereckém kraji a největší v Dolnoslezském vojvodství. Průměrná měsíční mzda je nejvyšší v Německu a nejnižší v Polsku.

9. ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE LOKALIT

Lokalita je pro nemovité věci zcela zásadní. Proto bylo pro zpracování diplomové práce nezbytně nutné nasbírat informace o obcích a městech, které se v pomyslném okruhu (cca 70-80 km) nachází. Do databáze tedy nebyly použity veškeré obce a města, které se v daném regionu nachází, nýbrž jen jejich část v blízkém okruhu trojmezí. Data byla shromážděna ve všech třech zkoumaných státech a veškeré potřebné informace byly dohledány především na internetových stránkách a stránkách statistických úřadů příslušných států. Při sběru dat byla pozornost věnována především typu obce, velikosti, počtu obyvatel, vybavenosti obce inženýrskými sítěmi a celkové občanské vybavenosti, zda je v obci základní škola, mateřská škola, zdravotnické zařízení, restaurace, banka, sportovní nebo kulturní zařízení, obchod či obecní úřad. V neposlední řadě byla pozornost věnována dopravě, kterou se dá cestovat buď v rámci obce nebo mimo ni - MHD, autobusová, tramvajová zastávka nebo zastávka dálkových autobusů či vlaková zastávka. V některých lokalitách v Polsku a Německu bylo obtížné potřebné informace dohledat, tudíž některá data jsou v databázích nevyplněná. Databáze jsou přílohami diplomové práce (příloha č. 1, 2 ,3). Analýza bude následně vyhodnocena v kapitole 9 a 10, kde budou lokality podrobněji zkoumány. Obce a města, ve kterých se nenachází žádné inzerce bytových jednotek, budou vyřazeny, aby nedocházelo ke zkreslení dat. V konečné fázi bude ze všech nasbíraných dat vytvořena typová lokalita pro každou kategorii, která bude ukazovat, jaká občanská vybavenost je v daném státě typická. Dále budou v rámci lokalit (celku) srovnány ukazatele regionálního rozvoje (HDP, nezaměstnanost, průměrná mzda v kraji a vybavenost obce). Celkový počet dohledaných měst a obcí je 246, v tabulce č. 6 je blíže popsáno kolik lokalit se podařilo dohledat ve zkoumaném státě.

Celkový počet obcí	
Česká republika	90
Německo	70
Polsko	86

Tabulka č. 6 Celkový počet dohledaných obcí [vlastní]

10. ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE BYTOVÝCH JEDNOTEK

V této kapitole bude popsán postup při sběru dat a zpracování databáze bytových jednotek v jednotlivých státech. Byl kladen důraz na věrohodnost dat a správný postup při sběru informací u každého státu, aby nedocházelo ke zkreslení. Veškeré databáze jsou přílohami diplomové práce (příloha č. 4, 5 a 6).

10.1 OBECNÝ POPIS A SBĚR DAT

Celá diplomová práce je zaměřena na určitý segment realitního trhu, což jsou v mém případě bytové jednotky. V prvním kroku bylo nutné vytvořit databázi co nejvíce dostupných bytových jednotek inzerovaných na webových stránkách realitních kanceláří v každém státě. Při sběru informací byl kladen důraz na to, aby žádné dohledané informace v tabulce nebyly dvakrát. Jelikož se v místě průzkumu vyskytuje poměrně velké množství malých obcí nebo vesnic, kde nebyla dohledatelná žádná inzerce bytových jednotek, tak jsou data nasbírána převážně z větších měst a obcí. Jakmile byl možný dohledaný počet bytových jednotek vyčerpán, bylo možné začít s vyhodnocením. Pro sběr dat v každém státě bylo využito 2-3 webových portálů inzercí realitních kanceláří. Jelikož se v mnoha případech inzerce duplikovaly, tak bylo možné dohledat všechny potřebné informace o bytových jednotkách.

Níže jsou uvedeny použité zdroje inzercí:

Česká republika

www.sreality.cz, www.remax.cz, www.relia.cz

Německo

www.remax.de, www.immowelt.de, www.immoverkauf24.de

Polsko

www.morizon.pl, www.remax.pl, www.otodom.pl

Jak již bylo zmíněno, tak hledání nemovitostí bylo omezeno okruhem cca 70-80 km od bodu, kde se stýkají hranice všech tří států. Tudíž nešlo uvažovat se všemi obcemi

v daném kraji, jelikož se v obcích s malou rozlohou a malým počtem obyvatel bytové jednotky neinzerovaly. Lokalita, ve které se bytová jednotka nachází byla zaznamenána do databáze. V dalším kroku byla zaznamenána obytná plocha bytové jednotky v m² a dispoziční řešení (1+kk, 2+1 atd.). Jelikož v mnoha případech byla bytová jednotka inzerována s příslušenstvím, součástí či určitým druhem vybavení, tak byly zaznamenány i veškeré tyto parametry. Protože však mohou značně ovlivnit cenu nemovitosti směrem nahoru nebo dolů, tak byly v databázi vytvořeny sloupce s kladnými nebo zápornými vlastnostmi objektu, které slouží k znázornění, co cenu teoreticky zvyšuje či snižuje. Další v pořadí pak byla informace o parkovacím místě nebo garáži, která je součástí bytové jednotky a zda má bytová jednotka balkón či terasu. Pokud však v inzerci žádná z těchto informací nebyla k dohledání nebo se nevyskytovala na fotografiích k inzerované jednotce, bylo vyhodnoceno, že objekt tímto příslušenstvím nedisponuje. Dále pak byly dohledány informace o tom, jestli bytová jednotka obsahuje výtah, společnou místnost pro kočárky nebo kola (kočárkárna/kolárna). V mnoha případech se tyto informace nepodařilo dohledat, jelikož je možné, že bytová jednotka má jednu ze zmíněných předností, ale v inzerátu nebyly uvedeny. Jako poslední bylo dohledáno, jestli k bytové jednotce náleží sklep nebo sklepní kóje a míra vybavenosti. Sklepem nebo sklepní kójí disponovaly téměř všechny bytové jednotky. S mírou vybavení byl vždy zaznamenán údaj podle toho, jak moc daná bytová jednotka vybavením disponovala. Rozdělení bytových jednotek podle vybavení je uvedeno v tabulce č. 7.

Vybavení bytových jednotek
Vybaveno – bytová jednotka byla kompletně vybavena
Částečně vybaveno – základní vybavení (kuchyňská linka, koupelna, záchod, kotel)
Nevybaveno – bytová jednotka byla zcela nevybavena

Tabulka č. 7 Míra vybavení bytových jednotek [vlastní]

Konzistentnost dat pro každý stát se mírně lišila, proto se data zaznamenávala podle inzercí realitních kanceláří. Avšak byl kladen důraz především na strukturu dohledaných informací a data byla zpracována tak, aby bylo možné čerpat co nejvíce potřebných informací. Na základě všech těchto informací bylo možné stanovit průměrné ceny bytových jednotek dle lokality a velikosti objektu.

10.2 BYTOVÉ JEDNOTKY

Jak již bylo zmíněno mnohokrát, při zkoumání bytových jednotek byl kladen důraz na lokalitu, velikost, dispozici, možnost parkování, počet balkónů nebo teras a míra vybavení. Do databáze byly zařazeny pouze ty bytové jednotky, které v inzerci disponovaly balkónem/terasou nebo parkovacím stáním či podzemní garáží. Pokud bylo v inzerci zmíněno, že je možnost parkovat auto před bytovým domem, byla jednotka zařazena bez parkovacího stání.

PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁSTI BYTU

Jedna z prvních informací o bytových domech byl počet pater a konkrétní patro, ve které se bytová jednotka nachází. S tímto parametrem souvisela přítomnost výtahu v bytovém domě. Velmi často se stávalo, že u starších bytových domů nebo v panelových domech o 4 poschodích se výtah nenacházel. Další v pořadí byl sklep nebo sklepní kóje, tato data byla zařazena do příslušného sloupečku v databázi (sklep/sklepní kóje). Jako další byly zaznamenány informace o využití společných prostor v bytovém domě. V případě zvláštního příslušenství bytových jednotek se jednalo o předzahrádku nebo jiné venkovní posezení.

VYBAVENÍ BYTU

Další vybavení bylo zaznamenáno do sloupce nadstandardní nebo podstandardní vybavení. Přehled je zaznamenán v tabulce č. 8. Podařilo se dohledat i pár bytů, které disponovaly krbem, klimatizací, či byly velice luxusní a rozléhaly se přes více pater (penthouse).

Kladné vlastnosti (nadstandard)	klimatizace, krb, podlahové topení, zimní zahrada, penthouse, zimní zahrada, dvě koupelny
Záporné vlastnosti (pod standard)	špatný technický stav bytové jednotky nebo bytového domu (téměř neobyvatelný byt) – v této kategorii bylo nalezeno pouze malé množství bytových jednotek

Tabulka č. 8 Vybavení bytových jednotek [vlastní]

TECHNICKÝ STAV

Byl řazen do tří hlavních kategorií, podle kterého se následně byty budou dělit. Kategorie demolice byla v tomto případě vyřazena, jelikož taková bytová jednotka nebyla dohledána a nebyla by pro transparentnost dat nijak užitečná. Veškeré potřebné dělení podle technického stavu bytových jednotek je obsaženo v tabulce č. 9.

Velmi dobrý technický stav	Novostavba/byt po kompletní rekonstrukci
Dobrý technický stav	Byt po částečné rekonstrukci/v udržovaném stavu
Špatný technický stav	Byt je možné obývat, nicméně neproběhla žádná větší rekonstrukce

Tabulka č. 9 Technický stav bytových jednotek [vlastní]

SHRUTÍ

Veškeré výše popsané informace byly maximálně dodržovány při zpracování závěrečných výsledků, tak aby nedocházelo ke zkreslení a špatnému vyhodnocení dat. Jelikož se občas podařilo najít inzerát, který nebyl dostatečně popsán nebo definován, ale z fotografií bylo jasné, že disponuje například balkónem, tak míra vybavení takového bytu byla zařazena do příslušné kategorie. Některé informace se u pár inzercí nepodařilo dohledat vůbec, například výskyt společných bytových prostor (kolárna, kočárkárna), pak byly řazeny tak, že tímto příslušenstvím nedisponují.

10.3 TŘÍDĚNÍ DAT

Z průzkumu trhu bylo nasbíráno celkem 242 inzerátů bytových jednotek. V Tabulce č. 10 je vypsáno přesně kolik inzerátů pro danou lokalitu bylo dohledáno.

Bytové jednotky	Počet	Celkem
Česká republika	81	242
Německo	79	
Polsko	82	

Tabulka č. 10 Počet dohledaných inzercí v jednotlivých státech [vlastní]

Pro konečný výpočet cen bytových jednotek, byly nemovitosti rozděleny podle velikosti (dispozice) do tří základních skupin. Malý, střední a velký byt. Ne vždy byly všechny

dispozice zastoupeny v dané kategorii. Často se stávalo, že některé dispozice se v inzerátech vůbec nevyskytovaly. Pro přesnější popsání dispozic byla vytvořena tabulka č. 11.

Velikost bytu	Dispozice
Malý	1+kk, 1+1, 2+kk
Střední	2+1, 3+kk, 3+1
Velký	4+kk, 4+1, 5+kk, atd.

Tabulka č. 11 Třídění bytových jednotek dle velikosti [vlastní]

Pro lepší přehlednost byla vytvořena tabulka č. 12, kde je uvedeno kolik a v jaké kategorii se dohledalo inzerátů. Vždy byl kladen důraz na to, aby u každé kategorie bylo dohledáno aspoň 10 bytových jednotek. Tento parametr byl dodržen.

Česká republika	Malý	19	242
	Střední	50	
	Velký	11	
Německo	Malý	13	
	Střední	37	
	Velký	29	
Polsko	Malý	22	
	Střední	50	
	Velký	10	

Tabulka č. 12 Počet dohledaných inzerátů v každém státě [vlastní]

VÝCHOZÍ DATA PRO VYHODNOCENÍ

Jelikož byla tržní cena bytových jednotek často zaznamenávána i s provizí realitních kanceláří (cca 4 %), tak budou i konečné ceny za jednotlivé lokality včetně provize RK. Dále jelikož byl průzkum tvořen ve třech různých státech, kde každý používá svoji měnu, tak všechny přepočty z cizích měn, budou převedeny podle kurzu ČNB v příslušném měsíci. Průzkum realitního trhu probíhal především v měsíci říjen a listopad, kdy byl průměrný kurz roven (1 euro = 25,32 Kč a 1 PLN = 5,47 Kč). Všechny cizí měnové jednotky byly dále převáděny podle zmíněného kurzu.

11. VYHODNOCENÍ

Pro určení výsledné ceny za 1 m² plochy pro určitou lokalitu bude zapotřebí sečíst všechny ceny bytových jednotek v určité kategorii a vydělit tuto cenu počtem sečtených metrů čtverečních. Do vyhodnocení byly započítány i veškeré faktory, které do cen bytových jednotek vstupují (lokalita, dispozice, celkový stav nemovitosti, vybavení, občanská vybavenost atd.).

11.1 VYHODNOCENÍ LOKALIT

Jako první budou vyhodnoceny obce a města, ve kterých průzkum trhu probíhal. Jak již bylo zmíněno, u lokalit se hledaly základní informace o občanské vybavenosti (škola, školka, zdravotnické zařízení atd.). Dále pak jakými inženýrskými sítěmi daná obec disponuje (voda, elektřina, internet, kanalizace, plyn). A v neposlední řadě, jakým způsobem lze cestovat v rámci města nebo mimo město (MHD, autobusová, vlaková zastávka). V Tabulce č. 13 jsou zaznamenány veškeré nasbírané informace o lokalitách.

Vybavenost obce	Česká republika	Německo	Polsko
Škola	67 % ANO	68 % ANO	33 % ANO
Školka	77 % ANO	57 % ANO	26 % ANO
Pošta	72 % ANO	67 % ANO	27 % ANO
Zdravotnické zařízení	48 % ANO	49 % ANO	19 % ANO
Banka	26 % ANO	44 % ANO	15 % ANO
Obchod a služby	65 % ANO	98 % ANO	59 % ANO
Restaurace	88 % ANO	98 % ANO	44 % ANO
Městský úřad	100 % ANO	88 % ANO	32 % ANO
Sportovní a kulturní zařízení	88 % ANO	78 % ANO	59 % ANO
MHD	7 % ANO	3 % ANO	3 % ANO
Autobusová a železniční zastávka	93 % ANO	97 % ANO	96 % ANO
Kanalizace	68 % ANO	99 % ANO	58 % ANO
Vodovod	100 % ANO	100 % ANO	100 % ANO
Plynofikace	65 % ANO	99 % ANO	41 % ANO

Tabulka č. 13 Vyhodnocení lokalit [vlastní]

Česká republika dominuje především v zastoupení mateřských školek, pošt, městských úřadů a dostupnosti městské hromadné dopravy. Je však nutno podotknout, že právě v ČR bylo dohledáno velké zastoupení větších obcí a vesnic. Naopak Německo vede v počtu škol, zdravotnických zařízení, bank, obchodů a služeb a restaurací. Z průzkumu také vyplynulo, že ve zkoumaných lokalitách v Německu je naprosto běžné mít zavedeny všechny inženýrské sítě, stejně tak i autobusovou nebo železniční zastávku. V rámci lokalit dopadlo nejhůře Polsko. Ani v jednom ze sledovaných parametrů nedominuje. Hlavní příčina může být počet dohledaných lokalit a jejich velikost, jelikož právě malé obce a vesničky mnohdy nedisponují tak velkou občanskou vybaveností, a to se v tomto případě projevilo i v průzkumu. Pro lepší přehlednost byla vytvořena Tabulka č. 14, kde jsou celková dohledaná data rozříděna podle čtyř základních kategorií.

	Česká republika	Německo	Polsko
Občanská vybavenost	70 %	72 %	35 %
MHD	7 %	3 %	3 %
Jiné dopravní spoje	93 %	97 %	96 %
Inženýrské sítě	78 %	99 %	66 %

Tabulka č. 14 Sumarizační tabulka pro jednotlivé kategorie [vlastní]

Jak bylo zřejmé i z přechozí tabulky, tak největší občanskou vybaveností disponuje Německo a v těsné blízkosti za ním je Česká republika. Co se týče MHD, tak zde je na tom nejlépe ČR, Německo s Polskem jsou na stejné úrovni, jiné dopravní spojení je zde myšleno jako dálkový autobus či železniční doprava. Jako poslední je zde kategorie inženýrské sítě, kde v Německu byly dohledány téměř v každé obci a městě, které vstupovaly do průzkumu. Nejhůře je na tom Polsko, kde vybaveností veškerými inženýrskými sítěmi disponuje pouze 66 % obcí a měst. Celková občanská vybavenost všemi zkoumanými parametry pak vychází takto: v ČR 69 % lokalit, v Německu 75 % lokalit a v Polsku 44 % lokalit disponuje všemi zmiňovanými parametry.

11.2 VYHODNOCENÍ CEN BYTOVÝCH JEDNOTEK

Bytové jednotky budou vyhodnocovány podle kategorií, které jsou uvedeny v kapitole 10 a následně až poté bude stanovena celková cena za 1 m² pro danou lokalitu. Na základě této ceny bylo provedeno meziregionální srovnání včetně všech faktorů, které do ceny

bytových jednotek vstupují. Jak již bylo řečeno, veškeré cizí měny byly přepočítány kurzem ČNB vztaženého k datu realitního průzkumu (měsíc říjen, listopad).

V první řadě bude na bytové jednotky pohlíženo z hlediska jejich velikosti, jelikož ne v každém regionu bylo dohledáno stejné množství velikostně stejných bytů. Procentuální zastoupení velikosti bytových jednotek je uvedeno v tabulce č. 15.

Česká republika	Malý	23 %
	Střední	63 %
	Velký	14 %
Německo	Malý	16 %
	Střední	47 %
	Velký	37 %
Polsko	Malý	27 %
	Střední	61 %
	Velký	12 %

Tabulka č. 15 Procentuální zastoupení velikosti bytových jednotek [vlastní]

V každém zkoumaném státu bylo největší procentuální zastoupení bytových jednotek, které byly řazeny do kategorie střední (dispozičně řešené byty jako 2+1, 3+kk a 3+1). V České republice pak bylo nejméně dohledaných malých bytů (1+kk, 1+1 a 2+kk) a v Polsku velkých bytových jednotek (4+kk a více).

V dalším kroku budou vyhodnoceny v každém státě průměrné ceny za 1 m² v příslušné kategorii (malý, střední a velký). Do ceny budou zahrnuty i faktory, které by mohly cenu bytové jednotky ovlivnit (parkovací stání, balkón, terasa, sklep atd.). Veškerá data a vyhodnocení pro malé, střední a velké byty jsou uvedeny v tabulkách č. 16-18.

A v posledním kroku budou vyhodnoceny bytové jednotky ve všech kategoriích a následně budou porovnány jejich jednotkové ceny mezi sebou. Stejně jak budou porovnány ceny, tak bude věnována pozornost i dalším faktorům, které ovlivňují jak cenu nemovitostí, tak i regionální rozvoj. Vyhodnocení regionálního rozvoje bude více popsáno v kapitole č. 11.

Malý byt	Česká republika	Německo	Polsko
Počet objektů	19	13	22
Celková plocha	745 m ²	612 m ²	971 m ²
Celková cena včetně provize RK	50 763 999 Kč	48 493 642 Kč	35 868 452 Kč
Cena za 1 m²	68 139 Kč	79 173 Kč	36 939 Kč
Parkovací stání/garáž	79 % ANO	77 % ANO	64 % ANO
Technický stav	32 % Velmi dobrý	69 % Velmi dobrý	58 % Velmi dobrý
Terasa/balkón	58 % ANO	69 % ANO	62 % ANO
Zvláštní příslušenství	26 % ANO	54 % ANO	13 % ANO
Sklep	100 % ANO	100 % ANO	91 % ANO
Kolárna/kočárkárna	47 % ANO	38 % ANO	36 % ANO
Výtah	37 % ANO	46 % ANO	18 % ANO
Vybavení	Vybaveno: 32 %	Vybaveno: 15 %	Vybaveno: 18 %
	Částečně vybaveno: 0 %	Částečně vybaveno: 23 %	Částečně vybaveno: 45 %
	Nevybaveno: 68 %	Nevybaveno: 62 %	Nevybaveno: 37 %
Četnost novostaveb	11 %	62 %	35 %

Tabulka č. 16 Vyhodnocení malých bytových jednotek [vlastní]

Největší počet nalezených nemovitostí byl v Polském Dolnoslezském vojvodství, kde byla i nejnižší jednotková cena za m². Zároveň se v Polsku dohledal malý počet nově postavených bytových jednotek, nejméně bytů s parkovacím stáním, zvláštním příslušenstvím, výtahem a kolárnou. Všechny tyto faktory se u dohledaných malých bytů promítly na ceně. Například v Německu, kde je jednotková cena nejvyšší, bylo dohledáno nejvíce novostaveb bytových domů a s procentuálním největším zastoupením vybavenosti nemovitostí (terasa/balkón, sklep a výtah). Nicméně v Německu může být nejvyšší cena i kvůli tomu, že byl dohledán nejmenší počet bytových jednotek, a to částečně mohlo zkreslit vyhodnocená data. V České republice byl dohledán nejmenší počet novostaveb bytových domů, avšak cena je poměrně vysoká. Jedním z faktorů, které se nejvíce odráží na ceně bytů v České republice je fakt, že téměř všechny novostavby z 11 % zmíněných byly v lokalitě Harrachov, což je velmi lukrativní město v Krkonoších, čemu odpovídala i cena nemovitostí.

Střední byt	Česká republika	Německo	Polsko
Počet objektů	50	37	50
Celková plocha	3 366 m ²	2 684 m ²	3 123 m ²
Celková cena včetně provize RK	187 357 100 Kč	149 354 831 Kč	118 273 106 Kč
Cena za 1 m²	55 662 Kč	55 646 Kč	37 872 Kč
Parkovací stání/garáž	68 % ANO	65 % ANO	58 % ANO
Technický stav	30 % Velmi dobrý	41 % Velmi dobrý	34 % Velmi dobrý
Terasa/balkón	72 % ANO	74 % ANO	58 % ANO
Zvláštní příslušenství	18 % ANO	32 % ANO	20 % ANO
Sklep	100 % ANO	95 % ANO	98 % ANO
Kolárna/kočárkárna	60 % ANO	54 % ANO	32 % ANO
Výtah	48 % ANO	11 % ANO	18 % ANO
Vybavení	Vybaveno: 14 %	Vybaveno: 3 %	Vybaveno: 40 %
	Částečně vybaveno: 20 %	Částečně vybaveno: 27 %	Částečně vybaveno: 24 %
	Nevybaveno: 66 %	Nevybaveno: 70 %	Nevybaveno: 36 %
Četnost novostaveb	8 %	38 %	24 %

Tabulka č. 17 *Vyhodnocení středních bytových jednotek [vlastní]*

V kategorii středních bytů bylo nejméně inzercí dohledáno v Německu (37), v České republice a Polsku byl nalezen stejný počet inzerovaných nemovitostí (50). Nejvyšší jednotková cena v této kategorii náleží České republice, ale pouze o pár desítek korun oproti Německu. Česká republika v této kategorii disponovala nejvíce bytovými jednotkami vybavenými parkovacím stáním nebo garáží, sklepem, kolárnou nebo kočárkárnou a výtahem. Četnost novostaveb v Libereckém kraji byl pouhých 8 %. Druhé Německo disponovalo jen nepatrně nižší jednotkovou cenou, nicméně je důležité zmínit, že počet dohledaných objektů byl o 17 bytových jednotek menší, než v případě České republiky a Polska. Je docela pravděpodobné, že kdyby se v Německu dohledal stejný počet bytových jednotek, tak by byla i jednotková cena znatelně vyšší. Německé bytové jednotky nejvíce disponovaly terasou nebo balkónem, zvláštním příslušenstvím (v tomto případě kromě předzahrádky i krbem, zimní zahradou nebo podlahovým topením). Co se týče nově postavených bytových domů, tak v této kategorii disponuje právě Německo, proto je dost možné, že tomu odpovídá i cena bytových jednotek. V Polsku je jednotková

cena opět nejmenší, a to o necelých 17 000 Kč oproti Libereckému kraji. Vybavenost a příslušenství bytových jednotek je také opět nejhorší ze tří zkoumaných států. Co se týče zvláštního příslušenství bytových jednotek v Polsku, tak disponovaly pouze předzahrádkou, ne jak v Německu krbem či podlahovým vytápěním. Četnost nově postavených bytových jednotek je větší než v České republice, ale ani tento fakt cenu neposunul výše. Stejně jak v předchozí kategorii malých bytů, tak i tady může cenu v České republice ovlivnit území kolem Krkonošských hor (Harrachov), kde byly nalezeny velmi drahé a luxusní bytové jednotky.

Velký byt	Česká republika	Německo	Polsko
Počet objektů	11	29	10
Celková plocha	1 145 m ²	4 463 m ²	864 m ²
Celková cena včetně provize RK	76 469 980 Kč	249 867 863 Kč	27 983 076 Kč
Cena za 1 m²	66 786 Kč	55 987 Kč	32 388 Kč
Parkovací stání/garáž	72 % ANO	76 % ANO	90 % ANO
Technický stav	36 % Velmi dobrý	52 % Velmi dobrý	50 % Velmi dobrý
Terasa/balkón	91 % ANO	79 % ANO	90 % ANO
Zvláštní příslušenství	36 % ANO	38 % ANO	30 % ANO
Sklep	100 % ANO	97 % ANO	100 % ANO
Kolárna/kočárkárna	72 % ANO	38 % ANO	50 % ANO
Výtah	45 % ANO	27 % ANO	10 % ANO
Vybavení	Vybaveno: 72 %	Vybaveno: 7 %	Vybaveno: 60 %
	Částečně vybaveno: 19 %	Částečně vybaveno: 17 %	Částečně vybaveno: 10 %
	Nevybaveno: 9 %	Nevybaveno: 76 %	Nevybaveno: 30 %
Četnost novostaveb	0 %	45 %	20 %

Tabulka č. 18 Vyhodnocení velkých bytových jednotek [vlastní]

Jako poslední kategorie byly velké bytové jednotky (4+kk a více). Největší počet dohledaných inzercí byl v Německu (29), nicméně v této kategorii Německo nedominovalo jako ve dvou předešlých vyhodnoceních. Jediný parametr, kterým se může Německo chlubit bylo zvláštním příslušenstvím bytových jednotek a počet dohledaných novostaveb, který činil 45 % z celkového dohledaného počtu inzercí. V kategorii velkých bytů měla Česká republika nejvyšší průměrnou cenu za 1 m², stejně tak nejvíce bytových

jednotek s balkónem nebo terasou, sklepem, kolárnou nebo kočárkárnou a vybavením. Četnost novostaveb v tomto případě byl nejmenší možný počet a to 0. Jak v předchozích případech, tak i v této kategorii se dohledal velký počet bytů z oblasti Harrachova. Jako nejlevnější lokalita podle vyhodnocení vyšlo opět Polsko, s cenou více než poloviční oproti České republice. Navzdory nízké ceně se však právě v Polsku dohledalo nejvíce bytů, které disponovaly parkovacím místem nebo garáží. Počet novostaveb byl v této lokalitě 20 % ze všech dohledaných.

Pro celkové vyhodnocení byla vytvořena Tabulka č. 19, kde jsou již průměrné ceny za 1 m² všech dohledaných bytových jednotek. Dále jsou v tabulce uvedeny i procentuální zastoupení příslušenství a vybavení bytových jednotek. V posledním řádku je uvedena četnost novostaveb, které se v inzerci vyskytovaly. Tento fakt bude mít dále váhu při vyhodnocení regionálního rozvoje.

	Česká republika	Německo	Polsko
Počet objektů	80	79	82
Celková plocha	5 256 m ²	7 759 m ²	4 958 m ²
Celková cena včetně provize RK	314 591 080 Kč	447 794 049 Kč	182 124 634 Kč
Cena za 1 m²	59 853 Kč	57 712 Kč	36 733 Kč
Parkovací stání/garáž	73 % ANO	72 % ANO	71 % ANO
Terasa/balkón	74 % ANO	75 % ANO	70 % ANO
Technický stav	33 % Velmi dobrý	52 % Velmi dobrý	47 % Velmi dobrý
Zvláštní příslušenství	27 % ANO	41 % ANO	21 % ANO
Sklep	100 % ANO	97 % ANO	96 % ANO
Kolárna/kočárkárna	59 % ANO	43 % ANO	39 % ANO
Výtah	43 % ANO	28 % ANO	15 % ANO
Vybavení	Vybaveno: 39 %	Vybaveno: 8 %	Vybaveno: 39 %
	Částečně vybaveno: 13 %	Částečně vybaveno: 22 %	Částečně vybaveno: 26 %
	Nevybaveno: 48 %	Nevybaveno: 70 %	Nevybaveno: 35 %
Četnost novostaveb	6 %	48 %	26 %

Tabulka č. 19 Celkové vyhodnocení bytových jednotek [vlastní]

Nejvíce dohledaných bytových jednotek bylo v Polsku (82), nicméně cena jednoho m² plochy byla v Polsku právě nejnižší. Tomu napovídá i fakt, že i když bylo v Polsku

dohledáno nejvíce bytových jednotek, tak celková cena byla oproti dvěma srovnávaným zemím nejmenší. Může to být zapříčiněno i tím, že ve všech zkoumaných parametrech Polsko lehce zaostává. V rámci celkové plochy bytových jednotek je Dolnoslezské vojvodství také na posledním místě. Tento faktor je zcela jistě odrazem toho, že právě v Polsku bylo dohledáno nejvíce malých bytů. V rámci lokality byly dohledány bytové jednotky především ve větších městech, protože v malých se žádné inzerce nevyskytovaly. Co se týče novostaveb bytových domů, tak v Polsku jich bylo z celkového počtu nalezeno 26 %.

Nejméně dohledaných bytových jednotek bylo v Německu (79), ale celková plocha bytů byla největší, hlavní důvod, proč plocha vyšla nejvyšší právě v Sasku je to, že velkých bytů bylo dohledáno nejvíce v tomto regionu. Celková cena je také největší v Německu, ale jelikož se cena za 1 m² počítala jako podíl celkové ceny ku celkové ploše, tak díky velké ploše nebyla konečná hodnota dostačující na vedoucí pozici. I přes to bylo dohledáno právě v Německu nejvíce bytových jednotek s terasou nebo balkónem, zvláštním příslušenstvím v bytových jednotkách (předzahrádka, podlahové vytápění, krb, klimatizace) a nejvíce bytových jednotek, které byly nově postaveny (48 %).

V České republice bylo dohledáno celkem 80 bytových jednotek o celkové ploše 5 256 m² a celkové ceně 314 591 080 Kč. Tato data dělají z České republiky nejdražší lokalitu za jeden m² užitné plochy. Hlavní podíl na této skutečnosti může mít i to, že příslušenství a vybavení bytových jednotek bylo největší právě v ČR. Dále pak za to určitě může několik dohledaných nemovitostí z oblasti Harrachova a okolí, kde je velmi vysoká poptávka po nemovitostech a značně převyšuje nabídku, tudíž ceny nemovitostí se pohybují velmi vysoko. V Libereckém kraji byla nejvyšší jednotková cena i přes to, že celkový počet dohledaných novostaveb byl pouze 6 %.

Jak již bylo několikrát předtím zmíněno, tak velice rozhodující je pro cenu nemovitosti lokalita, ve které se nachází a s tím související parametry (celková vybavenost obce, inženýrské sítě atd.). Pro lepší přehlednost byla vytvořena tabulka č. 20, ve které se nachází celkový souhrn a vyhodnocení parametrů lokalit a vyhodnocení parametrů bytových jednotek.

	Česká republika	Německo	Polsko
Počet lokalit	90	70	86
Občanská vybavenost	70 % ANO	72 % ANO	35 % ANO
MHD	7 % ANO	3 % ANO	3 % ANO
Jiné dopravní spoje	93 % ANO	97 % ANO	96 % ANO
Inženýrské sítě	78 % ANO	99 % ANO	66 % ANO
Počet objektů	80	79	82
Parkovací stání/garáž	73 % ANO	72 % ANO	71 % ANO
Technický stav	33 % Velmi dobrý	52 % Velmi dobrý	46 % Velmi dobrý
Terasa/balkón	74 % ANO	75 % ANO	70 % ANO
Sklep	100 % ANO	97 % ANO	96 % ANO
Četnost novostaveb	6 %	48 %	26 %
Cena za 1 m²	59 853 Kč	57 712 Kč	36 733 Kč

Tabulka č. 20 Vyhodnocení bytových jednotek a lokalit [vlastní]

V tabulce jde hezky vidět, že Německo disponovalo největším počtem novostaveb a nejlepší občanskou vybaveností a téměř nejlepší vybaveností bytových jednotek, nicméně i přes to cena za 1 m² nebyla nejvyšší. Polsko zaostává oproti dvěma porovnávaným jak v občanské vybavenosti lokality, tak vybaveností bytových jednotek. Sice je na tom s četností novostaveb lépe než Česká republika, ale ani tento parametr nepomohl cenu v Polsku dostat výše. V České republice bylo dohledáno sice nejméně novostaveb, ale díky dobré vybavenosti obcí a bytových jednotek se průměrná cena vyšplhala téměř k 60 000 Kč za 1 m² bytové zástavby.

11.3 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO PRŮZKUMU

V rámci své bakalářské práce jsem vyhotovil dotazníkový průzkum, který měl za úkol prozkoumat faktory, které by nejvíce mohli ovlivnit potenciálního kupujícího. Ve své diplomové práci bych na tento průzkum chtěl navázat, jelikož velké množství informací v dotazníku je právě o lokalitě, vybavenosti obce, celkové vybavenosti nemovitosti, inženýrských sítí, způsobu dopravy a na závěr o samotném respondentovi. Na základě těchto získaných informací lze usoudit, jaké ukazatele jsou pro potenciálního kupujícího nejdůležitější. Dotazník byl sestaven takovým způsobem, aby navazoval na průzkum lokalit a průzkum realitního trhu a je dělen na tři části. V první části je pozornost věnována lokalitě, ve které by se mohla nemovitost nacházet, ve druhé části jsou otázky

věnující se samotné nemovitosti a v poslední třetí části jsou pak otázky o samotném respondentovi. Každé skupině faktorů, na které musel respondent odpovědět byla přidělena určitá váha podle počtu odpovědí. Když se nějaká otázka skládala z 5 odpovědí tak byla pak vyhodnocena jako (1 – nejvíce důležité, 5 – nejméně důležité). Následně pak každé skupině faktorů byla přidělena váha (1 – nejvíce důležité, 7 – nejvíce důležité). Největší váha byla v průzkumu přidělena nemovitosti (technický stav atd.), dále pak byla cena nemovitosti, občanská vybavenost, způsob bydlení (RD, bytová jednotka atd.), technická infrastruktura obce, dopravní infrastruktura a nejmenší váha byla přidělena době dojíždění do zaměstnání. Na dotazník odpovědělo celkem 60 respondentů a byl vytvořen pomocí Google docs. [31]

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ LOKALITU

Občanská vybavenost	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Obchod/služby	34	3	102
Škola/školka	13	3	39
Sportovní/kulturní zařízení	5	3	15
Úřad	5	3	15
Pošta	3	3	9
Technická infrastruktura	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Voda	22	5	110
Elektrina	22	5	110
Internet	11	5	55
Kanalizace	4	5	20
Plyn	1	5	5
Dopravní infrastruktura	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Zastávka MHD	26	6	156
Autobusová zastávka	17	6	102
Železniční zastávka	14	6	84
Zastávka IDS	3	6	18

Tabulka č. 21 Vyhodnocení faktorů ovlivňující lokalitu [vlastní]

V rámci lokality, kde se nemovitost nachází byla podle občanské vybavenosti pro respondenty nejdůležitější vybavenost obce obchodem a službami. V rámci technické infrastruktury pak voda a elektřina a na základě dopravní infrastruktury byla pro respondenty nejdůležitější zastávka MHD.

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NEMOVITOST

Nemovitost	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Technický stav	51	1	51
Energetická náročnost	5	1	5
Výtah	3	1	3
Společné prostory	1	1	1
Bytová jednotka	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Dispozice	24	6	144
Velikost	17	6	102
Terasa/balkón	9	6	54
Sklep/komora	7	6	42
Garáž	3	6	18
Způsob bydlení	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Rodinný dům	44	4	176
Byt	9	4	36
Družstevní byt	5	4	20
Pronájem RD	1	4	4
Pronájem bytu	1	4	4
Doba dojíždění	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Do 30 minut	34	7	238
Do 1 hodiny	25	7	175
Do 2 hodin	1	7	7
Nad 2 hodiny	0	7	0
Cena nemovitosti	Počet odpovědí	Váha	Důležitost
Do 5 000 000 Kč	20	2	40
Do 3 000 000 Kč	16	2	32
Do 10 000 000 Kč	11	2	22
Do 2 000 000 Kč	10	2	20
Nad 10 000 000 Kč	2	2	4
Do 1 000 000 Kč	1	2	2

Tabulka č. 22 Vyhodnocení faktorů ovlivňující nemovitosti [vlastní]

V druhé části faktorů, které by mohli mohly ovlivnit samotnou nemovitost byl podle respondentů na prvním místě technický stav, v rámci bytové jednotky to byla dispozice. Další v pořadí pak byl způsob bydlení, který nejvíce preferovali v rodinném domě. Doba

dojíždění do práce byla pro většinu dotázaných ideální do 30 minut. A jako poslední zde byla cena nemovitosti, která je pro respondenty nejlepší do 5 000 000 Kč.

Pro lepší přehlednost a samotné konečné vyhodnocení nejdůležitějších faktorů byla vytvořena tabulka č. 23, kde je vybráno 8 nejdůležitějších faktorů, které nejvíce ovlivnily respondenty při koupi nemovitosti. Faktory jsou rozděleny podle důležitosti.

FAKTORY		Důležitost faktoru
Cena nemovitosti	Do 5 000 000 Kč	40
Nemovitost	Technický stav	51
Občanská vybavenost	Obchod/služby	102
Technická infrastruktura	Voda/elektrina	110
Bytová jednotka	Dispozice	144
Dopravní infrastruktura	Zastávka MHD	156
Způsob bydlení	Rodinný dům	176
Doba dojíždění	Do 30 minut	238

Tabulka č. 23 Vyhodnocení faktorů [vlastní]

Nejdůležitější byla pro respondenty cena nemovitosti a konkrétně do 5 000 000 Kč, dále pak informace o nemovitosti, a to konkrétně technický stav. Jako třetí v pořadí byla občanská vybavenost obchodem a službami, v rámci další kategorie technické infrastruktury to byla voda a elektrina. Na pátém místě byla dispozice bytové jednotky, dále pak dopravní infrastruktura (konkrétně MHD). Nejvíce respondentů by si zvolili jako způsob bydlení rodinný dům a dobu dojíždění do práce ne delší jak 30 minut.

INFORMACE O RESPONDENTOVI

Jak již bylo řečeno v úvodu, tak dotazníkového průzkumu se zúčastnilo 60 respondentů. Pro shrnutí informací o potenciálních kupujících byla vytvořena tabulka č. 24, kde jsou veškeré nasbírané informace o respondentech, kteří na dotazník anonymně odpověděli.

Věk	Odpovědi	Pohlaví	Odpovědi	Vzdělání	Odpovědi
Do 30 let	35	Muž	31	Základní	19
Mezi 31-50 lety	17	Žena	29	SŠ	38
Nad 50 let	8	Jiné	0	VŠ	3

Tabulka č. 24 Informace o respondentovi [vlastní]

Nejvíce odpovědí jsem zaznamenal od respondentů do 30 let a většina z nich byli muži. Nejvíce na dotazník odpovídali lidé, kteří mají dokončené středoškolské vzdělání.

SOUHRN

V prvním kroku kapitoly byly vyhodnoceny lokality, ve kterých probíhal průzkum realitního trhu (Liberecký kraj, Sasko, Dolnoslezské vojvodství). Podle ukazatelů, které byly dohledány a zkoumány v jednotlivých obcích, disponovala Polská strana nejhorším procentuálním zastoupením občanské vybavenosti lokalit. Liberecko a Sasko jsou na tom v rámci vybavenosti lokalit na podobné úrovni, v pár aspektech je lepší Sasko (restaurace, obchod a služby, kanalizace, plyn) a v pár je na tom lépe Liberecký kraj (školy, sportovní zařízení, školky, úřady), nelze tedy stoprocentně určit, která z lokalit je lepší, jelikož vybavení jednotlivých obcí mají velmi podobné.

V druhém kroku proběhlo samotné vyhodnocení bytových jednotek (jednotková cena, vybavenost jednotky a vybavenost bytového domu). I v této kategorii vyšla nejmenší průměrná cena bytových jednotek v Dolnoslezském vojvodství, kde jeden metr čtverečný odpovídal ceně 36 733 Kč. Jako druhá nejnižší cena bytových jednotek vyšla v Německu, kde cena odpovídala 57 712 Kč za m². V České republice byla cena 59 853 Kč za jeden metr čtverečný plochy, což je nejvíce ze tří zkoumaných zemí. V ČR vyšla nejvyšší jednotková cena i přes to, že v Německu a Polsku byl mnohem největší počet nově postavených bytových jednotek. Velkou roli v tomto ohledu měla lokalita dohledaných inzercí, kdy v České republice se podařilo dohledat zhruba 10 % z celkového počtu ve velmi lukrativní obci Harrachov, který způsobila velké navýšení průměrné ceny.

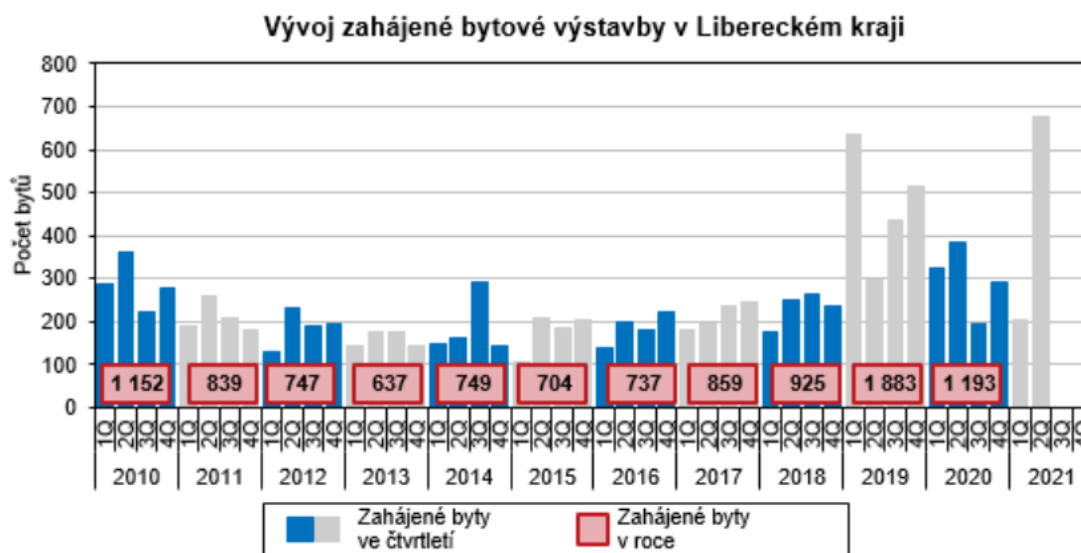
Ve třetí části byl vyhodnocen dotazníkový průzkum, kterým jsem chtěl navázat na svou bakalářskou práci a poukázat na nejhlavnější faktory, které mají na cenu nemovitostí největší vliv.

12. ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Jelikož je diplomová práce zaměřena na rozvoj bytové výstavby v příhraničních regionech (CZ-DE-PL), bude v této kapitole vyhodnocen právě regionální rozvoj tří zmíněných zemí. Něco málo je již popsáno v kapitole č. 7, nicméně v této kapitole bude věnována pozornost především regionálnímu rozvoji v bytové výstavbě ve zkoumaných státech. Kvůli transparentnosti dat budou veškeré časové údaje uváděny do roku 2020. Ve vyhodnocení regionálního rozvoje bude kladen důraz především na nově postavené bytové domy, počet nově přistěhovaných lidí, rozvoj HDP a nezaměstnanosti.

12.1 LIBERECKÝ KRAJ

V roce 2020 byla v Libereckém kraji zahájena výstavba 1 193 bytových domů. Meziročně to je o 36,6 % méně než v předchozím roce (2019) a počet dokončených bytů ve srovnání s předchozím rokem klesl o 5,5 % na 792 bytů. Pro srovnání v celé České republice bylo v roce 2020 zahájeno celkem 35 253 bytů (meziročně méně o 8,9 %), tudíž klesající trend bytové výstavby nezastihl jen Liberecký kraj, ale celou Českou republiku. Sledované období dokončené výstavby je více znázorněno na obrázku č. 8. [8]



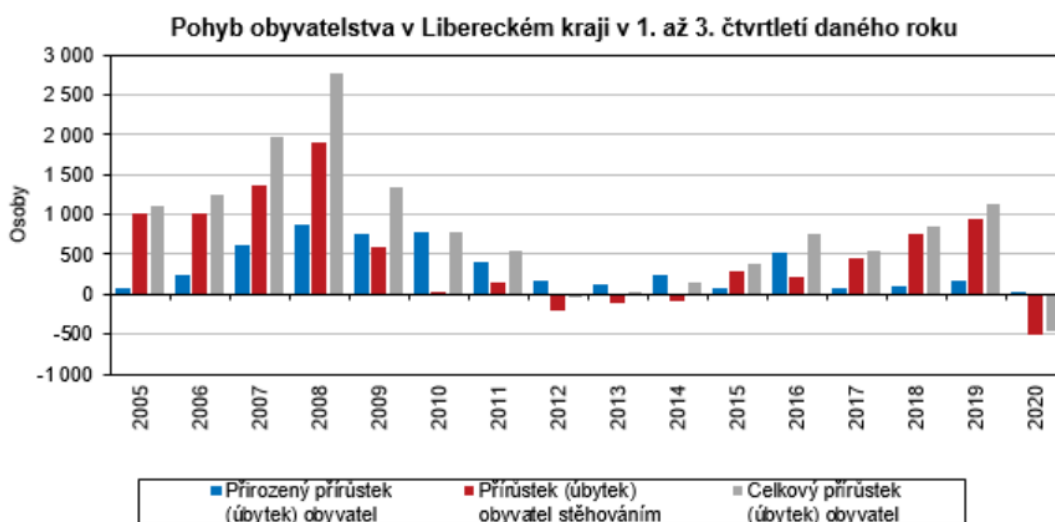
Graf č. 10 Vývoj nové bytové výstavby v ČR [8]

Na grafu č. 10 je znázorněn vývoj bytové výstavby v Libereckém kraji za posledních 10 let. Jde vidět, že stavebnictví mezi lety 2011 a 2018 nevykazovalo žádný velký růst nebo stagnaci. Naopak tomu bylo v roce 2019, kdy Liberecký kraj zaznamenal velký nárůst

nové stavební činnosti, meziročně zhruba jednou tolik, co rok předcházející. V roce 2020 se nárůst zpomalil, ale je pořád větší, než v předchozích 8 letech.

DEMOGRAFIE

Podle dat ČSÚ byl v roce 2020 meziroční pokles přírůstku obyvatel stěhováním 258 osob. Podle dat záporný úbytek ovlivnilo především záporné saldo migrace. Počet vystěhovaných z regionu převýšil počet přistěhovaných o 510 osob, a zároveň vnitřním stěhováním kraj přišel o 472 osob a zahraniční migrací ztratil 38 osob. Opačně se na vývoji podílela přirozená měna obyvatelstva, kdy počet živě narozených byl o 42 osob vyšší než počet zemřelých. [8]



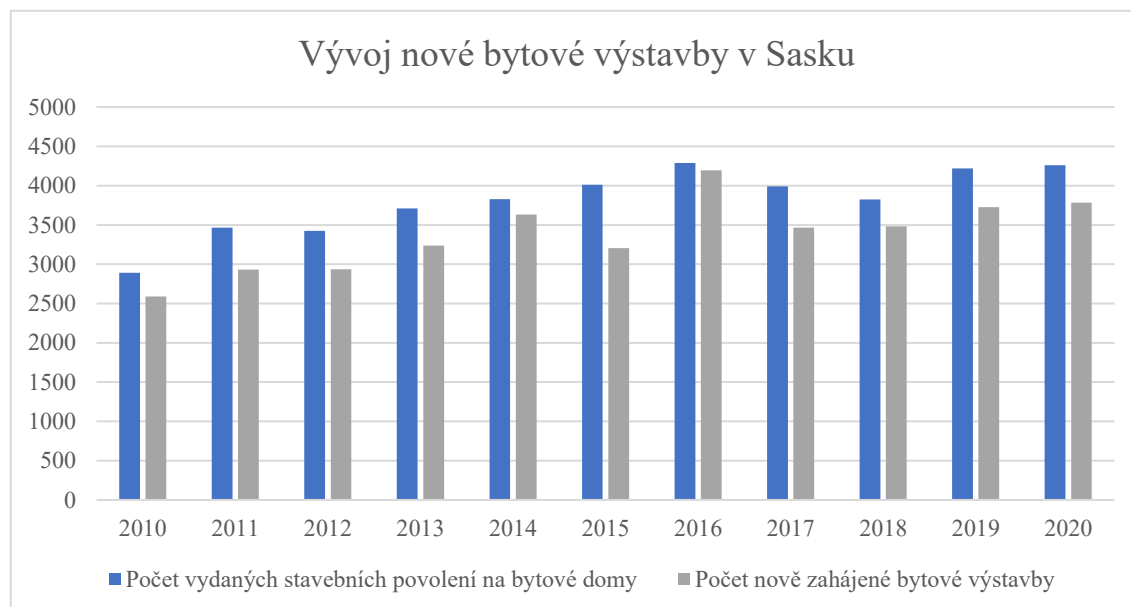
Graf č. 11 Pohyb obyvatelstva v Libereckém kraji [8]

Na grafu č. 11 je zachycený přírůstek obyvatelstva od roku 2005. Jde vidět, že největší přirozený přírůstek i přírůstek stěhováním byl v Libereckém kraji mezi lety 2005 až 2008. Od té doby počet nově přistěhovaných pomalu klesal až do roku 2013. V ten moment došlo opět k otočení situace (nárůstu) až do roku 2019.

12.2 SPOLKOVÁ ZEMĚ SASKO

V Německém Sasku byla zahájena v roce 2020 výstavba 15 056 bytových jednotek (3 782 bytových domů), což je o 3,3 % více, jak v minulém roce. Co se týče dokončených bytových jednotek, tak ve stejném sledovaném období jich bylo končeno 12 032, což je o 17,9 % více, jak v roce předcházejícím. V rámci celého Německého území bylo v roce

2020 dokončeno 306 000 bytových jednotek. V porovnání s celým Německem bylo v Sasku vystaveno pouze 5 % bytových jednotek v celé zemi. V Německu jde vidět oproti dvěma porovnávaným státům, že je rostoucí trend v dokončené výstavbě a nově zahájených prací na bytových jednotkách. [33]



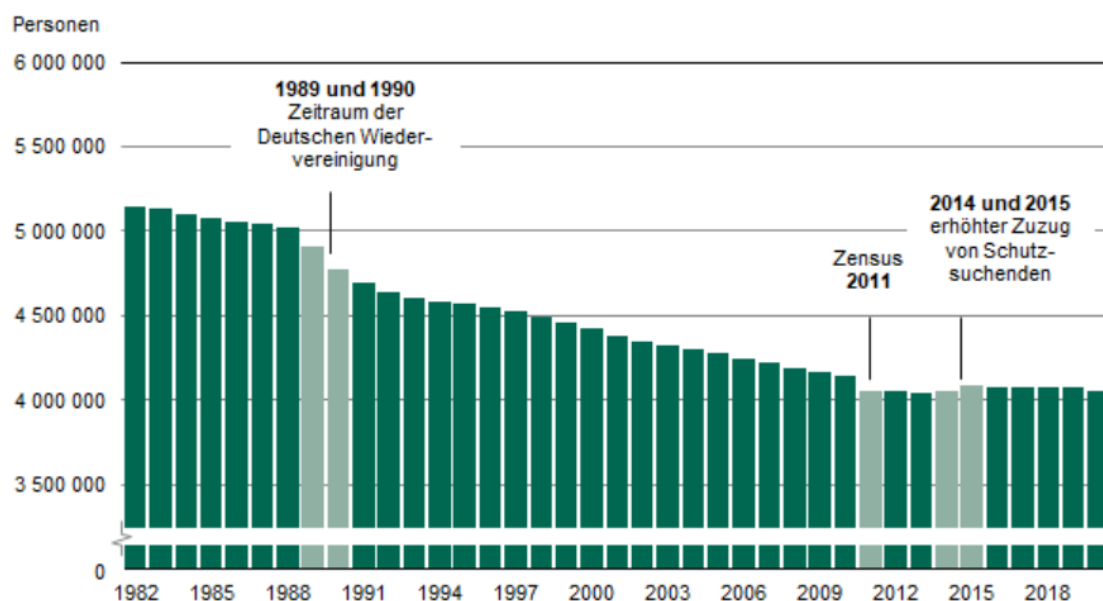
Graf č. 12 Vývoj bytové výstavby v Sasku [33], [vlastní]

Graf č. 12 znázorňuje vývoj bytové výstavby v Sasku a počet nově vydaných stavebních povolení. Z grafu je patrné, že nové stavební povolení převyšují počet nově postavených bytových domů, což je logické. Dále je hezky vidět, jak mezi lety 2010 až 2014 byl pomalý pravidelný nárůst nově postavených bytových domů. Mezi lety 2014 a 2015 zaznamenal Saský trh mírnou stagnaci a vyklesání směrem dolů. Nicméně v roce 2016 se bytová výstavba opět zvýšila, a to takovým způsobem, že v tom samém roce byl největší počet nově zahájených bytových domů z celého zkoumaného období. Od roku 2017 do roku 2020 je vidět mírný růst bytové výstavby.

DEMOGRAFIE

Podle dat Saského statistického úřadu ubylo mezi ročně v Sasku v roce 2020 zhruba 30 000 obyvatel. V tomto případě na to má velký vliv úmrtnost, která značně převyšuje porodnost, dle dat statistického úřadu jde cca o 20 000 lidí ročně ve sledovaném období posledních 38 let. Od začátku sledování populace v Sasku (od roku 1982) žilo v Sasku kolem 5 150 000 lidí. Do roku 2020 se počet obyvatel snížil na 4 078 000 lidí, což je od

začátku sledovaného období zhruba o pětinu. To znamená roční pokles o 0,6 %. Více je zobrazeno na grafu č. 13. [33]

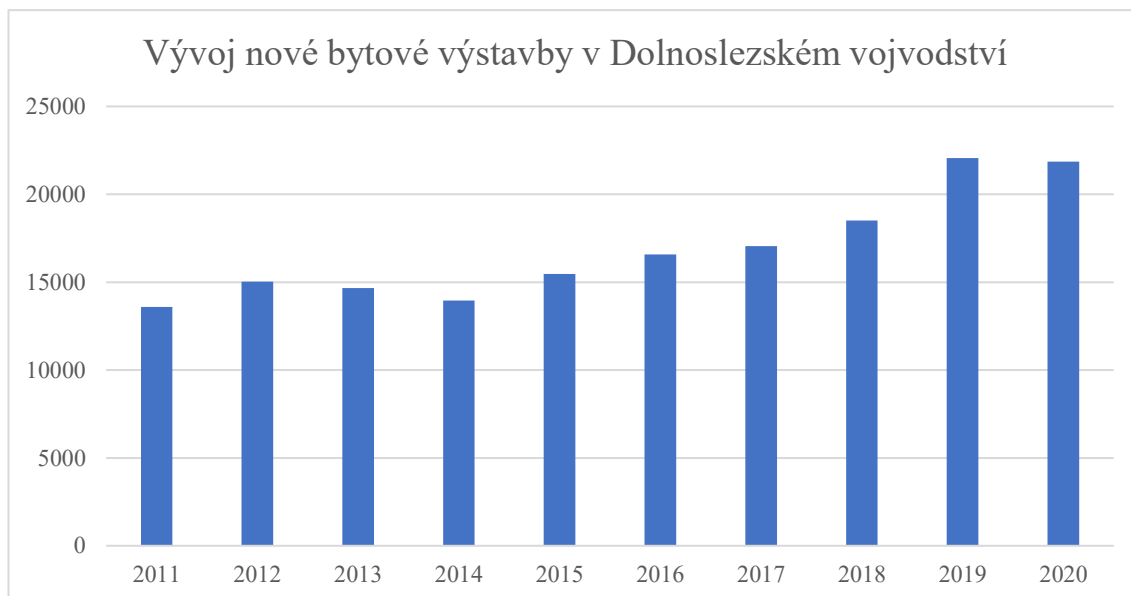


Graf č. 13 Vývoj populace v Sasku [33]

Největší úbytek obyvatelstva byl zaznamenán v roce 2011 a to o 95 000, z toho je téměř 90 % na základě korekcí provedených sčítáním lidu v tomto roce. Jedinou výjimkou nárůstu počtu obyvatel bylo mezi lety 2014 a 2015, kdy Sasko zaznamenalo celkový nárůst počtu obyvatel o 38 500 a to v důsledku přílivu žadatelů o azyl. Mezi lety 2011 až 2020 je viditelný postupný pokles počtu obyvatel i přes to, že za toto sledované období zaznamenalo Sasko nárůst o 39 900 přistěhovaných do země.

12.3 DOLNOSLEZSKÉ VOJVODSTVÍ

V Dolnoslezském vojvodství bylo v roce 2020 zahájena výstavba 21 861 nových bytových jednotek, což je o 1,7 % méně než v roce předešlém. Celková struktura bytových domů činila 62,6 % individuální výstavba, 37,3 % individuální bytový výstavba a 0,1 % družstevní a sociální výstavba. V celém Polsku bylo dokončeno 211 861 za sledované časové období (rok 2020), meziročně tedy o pouhých 0,9 % méně. Dalo by se tedy říct, že rozvoj bytové výstavby v roce 2020 neměl tak velký klesající trend jak v ČR. Nově zahájená výstavba je uvedena v grafu č. 14. [32]

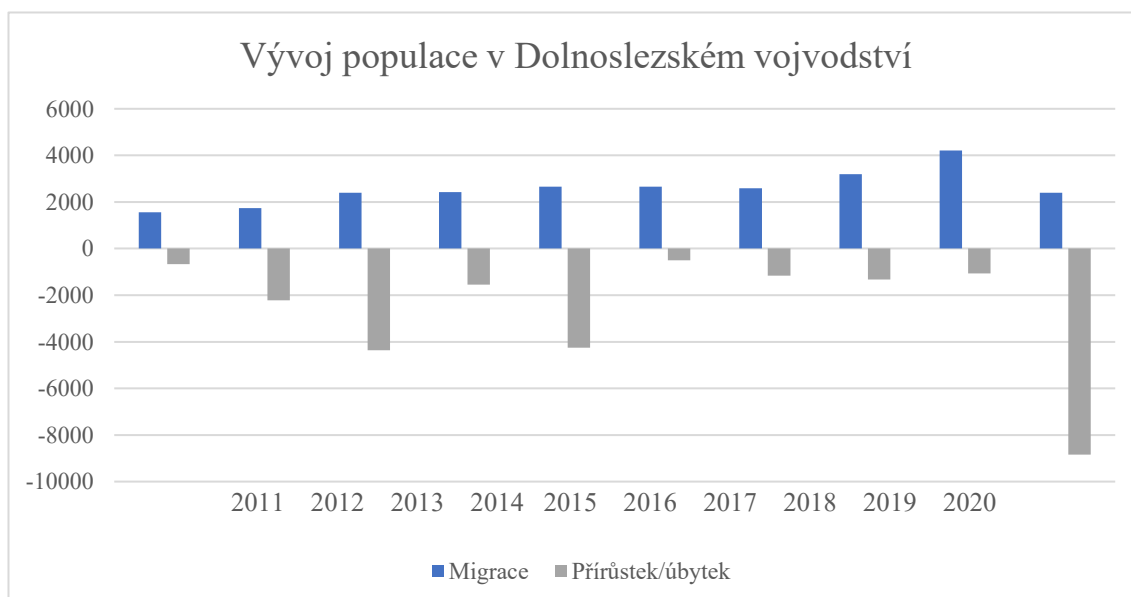


Graf č. 14 Vývoj nové bytové výstavby v Dolnoslezském vojvodství [32], [vlastní]

Na grafu č. 14 je zaznamenána nová bytová výstavba v Dolnoslezském vojvodství od roku 2011. Je možné pozorovat poměrně velký nárůst nově zahájené bytové výstavby mezi lety 2011 a 2020. Menší stagnace byla mezi lety 2012 a 2014 a mezi roky 2019 a 2020.

DEMOGRAFIE

Podle dat Polského statistického úřadu byl v roce 2020 zaznamenán v Dolnoslezském vojvodství úbytek populace o 8 842 proti předchozímu roku.



Graf č. 15 Vývoj populace v Dolnoslezském vojvodství [32], [vlastní]

Na grafu č. 15 je zaznamenán vývoj přírůstku obyvatelstva a migrace v průběhu posledních 9 let v Dolnoslezském vojvodství. Největší úbytek byl zaznamenán v roce 2012, 2015 a v roce 2020. Za úbytek obyvatelstva může především vysoká úmrtnost a malá porodnost, podobně jak v Německu. Malý podíl je zde přikládán migrací lidí pryč z Dolnoslezského vojvodství. Co se týče migrace, tak největší přírůstek byl v roce 2019 a až do tohoto roku byla poměrně pravidelná tendence růstu nově přistěhovaných lidí.

12.4 MEZIREGIONÁLNÍ SROVNÁNÍ

V této závěrečné kapitole budou srovnány zkoumané lokality v České republice, Německu a Polsku z pohledu ceny a regionálního rozvoje. Pro lepší přehlednost všech dohledaných dat byla vytvořena tabulka č. 25, kde jsou zaznamenány veškeré dohledané informace o cenách, lokalitách a ukazatelích regionálního rozvoje.

	Česká republika	Německo	Polsko
Nezaměstnanost	2,9 %	4,9 %	5,6 %
HDP (za rok 2020)	386 778 Kč	784 890 Kč	291 058 Kč
Průměrná mzda	35 576 Kč	67 105 Kč	29 806 Kč
Celková vybavenost dohledaných lokalit	69 %	75 %	44 %
Průměrná cena bytových jednotek za 1 m²	59 835 Kč	57 712 Kč	36 733 Kč
Četnost dohledaných novostaveb	6 %	48 %	26 %
Zahájená nová bytová výstavba v roce 2020	1 193	15 056	21 861
Meziroční přírůstek/úbytek obyvatelstva	-258 (-0,06 %)	-30 000 (-0,7 %)	-8 842 (-0,3 %)

Tabulka č. 25 Sumarizační tabulka jednotlivých meziregionálních parametrů [32]

Nejvyšší jednotková cena dohledaná z průzkumu trhu byla v České republice a to 59 835 Kč za 1 m² užitné plochy. Celková vybavenost dohledaných lokalit byla téměř 70 %, což je velmi dobré. Na cenu může mít mírný vliv i nezaměstnanost v kraji, která dosahuje pouhých 2,9 %. HDP a průměrná mzda za rok 2020 jsou ve srovnání s Německem poloviční, nicméně v rámci České republiky se Liberecký kraj drží mírně

pod standardem, tento fakt by mohl cenu spíše posouvat směrem dolů, ale není tomu tak. Stejně tak četnost novostaveb, které byly dohledány v průzkumu trhu, jsou na minimální hodnotě ve srovnání s ostatními státy, nicméně velká část bytových jednotek, které byly dohledány jako novostavby se nacházeli ve velmi lukrativní části Libereckého kraje v Krkonošských horách. Další aspekt, který může mít vliv na cenu nemovitosti je i to, že Liberecký kraj poměrně stagnuje s novou bytovou výstavbou a ve srovnání s úbytkem počtu obyvatel, může na realitním trhu poptávka značně převažovat nabídku, což může hnát ceny směrem nahoru. Co se týče regionálního rozvoje, tak Česká republika je na tom nejlépe ze všech tří sledovaných krajů v rámci meziročního úbytku obyvatelstva.

Druhá nejvyšší dohledaná cena byla v Německém Sasku, kde se cena bytových jednotek z průzkumu trhu průměrně pohybuje okolo 57 712 Kč za jeden metr čtverečný. Celková vybavenost dohledaných lokalit byla nejlepší právě v Německu. Pomohl tomu především fakt, že v dohledaných obcích, městech a vesnicích bylo naprosto normální mít zřízené veškeré inženýrské sítě, kdež to v České republice a v Polsku tomu tak nebylo. Německo také disponovalo největší průměrnou mzdou a HDP na jednoho obyvatele (za rok 2020), tyto dva aspekty mohou cenu také lehce zvyšovat. Nicméně pro Němce, kteří žijí ve spolkové zemi Sasko, je podle těchto zkoumaných parametrů mnohem jednodušší našetřit na nemovitost než pro obyvatele Libereckého kraje. Nezaměstnanost v Sasku je poměrně na vysoké úrovni, takže i tento fakt může v rámci Saska posunout ceny mírně dolů. Co se týče novostaveb dohledaných z průzkumu trhu, tak Německo tímto faktorem dominovalo, podařilo se dohledat 48 % nově postavených bytových domů, což je téměř každý druhý inzerát. Tak vysoký počet dohledaných novostaveb je jistě také jeden z faktorů, proč má Německo poměrně vysokou jednotkovou cenu. V rámci regionálního rozvoje je na tom Sasko hůř jak Česká republika a Polsko, alespoň v parametru úbytku obyvatelstva, nicméně podle sledovaných parametrů je v tomto kraji velká životní úroveň.

Nejnižší jednotková cena bytů byla dohledána v Polském Dolnoslezském vojvodství, kde z dohledaných 82 inzerací byla spočítána průměrná cena na 36 733 Kč za 1 m². Celková vybavenost dohledaných lokalit byla ze všech tří států nejnižší, na úrovni 44 %. Tento faktor mohl mít na konečnou cenu dohledaných nemovitostí velký vliv, stejně tak i to, že na Polské straně trojmezí se nachází velký těžební důl, který zhoršuje kvalitu ovzduší a znehodnocuje tak lokalitu. HDP je nejnižší ze všech zkoumaných lokalit právě v Polsku,

stejně tak minimální mzda. To může mít za následek i to, že v porovnání s ostatními státy je právě dohledaná cena naprostým standardem v daném kraji, jelikož by lidé žijící v Dolnoslezském vojvodství při vyšších cenách na nemovitosti nemuseli finančně dosáhnout. Nezaměstnanost je taktéž největší v Polsku, to vypovídá o úrovni kraje a může se to odrážet v cenách nemovitých věcí. Četnost nově postavených domů dohledaných z průzkumu trhu je 26 %, což je znatelně lepší jak v České republice a určitě se to projevilo kladně v průměrné ceně bytových jednotek. Docela zajímavý fakt je to, že právě Dolnoslezské vojvodství usiluje podle dohledaných dat statistického úřadu o největší bytový rozvoj. V roce 2020 byla zahájena výstavba 21 861 bytů, což je zdaleka nejvíce ze všech tří pozorovaných států. Meziroční úbytek obyvatelstva byl v Dolnoslezském vojvodství o 0,3 % nižší, než v roce 2019. V Dolnoslezském vojvodství podle dohledaných dat o obcích a dat polského SÚ je nejnižší životní úroveň ze všech tří zkoumaných států.

13.ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo analyzovat bytový rozvoj v příhraniční oblasti (CZ-DE-PL) z pohledu cen bytových jednotek s ohledem na regionální rozvoj. Diplomová práce je rozdělena na dvě základní části, teoretickou a praktickou.

V teoretické části diplomové práce byly podrobně popsány základní pojmy, metody oceňování s akcentem na cenu obvyklou a byly definovány faktory mající vliv na cenu obvyklou s ohledem na regionální rozvoj. Dále byla více popsána geografie vybraných lokalit. V rámci regionálního rozvoje byly definovány pojmy, které se srovnávaly v praktické části diplomové práce. V závěru pak bylo přiblíženo tržní prostředí všech tří zkoumaných států a byly definovány nejhlavnější faktory, které mají na konečnou cenu nemovitých věcí vliv.

V praktické části byly zpracovány přehledné databáze 246 lokalit a 242 bytových jednotek. Při sběru dat byl kladen důraz na konzistentnost a transparentnost dohledaných informací. Lokality byly dohledány v pomyslném okruhu 70-80 km od bodu, kde se sbíhají všechny tři státní hranice (CZ-DE-PL). Veškeré informace o bytových jednotkách byly shromažďovány z inzercí realitních kanceláří jednotlivých států. V úvodu praktické části jsou podrobně popsány a rozebrány regiony, ve kterých průzkum trhu probíhal a jsou shromažďovány důležité informace o zvolených regionálních ukazatelích. V dalším kroku jsou popsány metodické postupy při sběru dat, ze kterých se při konečném vyhodnocení vycházelo. Aby byla data z průzkumu co nejpřesnější a výsledky nebyly zkreslovány, byly bytové jednotky rozděleny do tří kategorií, podle velikosti dispozic. Dále byla stanovena 4 % jednotná provize realitním kancelářím. Následovalo vyhodnocení lokalit podle úrovně občanské vybavenosti. Ceny bytových jednotek byly vyhodnocovány podle kategorií (malý, střední a velký) a následně byly zprůměrovány na jednotkovou cenu za m² užitné plochy v každé lokalitě. Do ceny nemovitých věcí vstupovaly parametry jako lokalita, příslušenství, vybavení a celková vybavenost bytových domů a jednotek. V rámci diplomové práce byl vytvořený i nezávislý dotazníkový průzkum, který sledoval, jaké faktory mají na potenciálního kupujícího největší vliv. V závěrečné části diplomové práce bylo provedeno vyhodnocení rozvoje bytové výstavby v rámci cen bytových jednotek a ukazatelů regionálního rozvoje.

Závěrečným hodnocením lze říci, že dohledané lokality v Sasku byly nejvíce občansky vybaveny. I přesto, že nejlepší životní úroveň byla zjištěna v Německu, tak právě Saský region zažívá největší úbytek obyvatelstva ze všech tří zkoumaných států, a to hlavně v důsledku vnitrostátní migrací. Jeden z hlavních důvodů může být poměrně vysoká nezaměstnanost a s tím se pojící pracovní příležitosti. Zároveň lze tvrdit, že právě v Sasku mají lidé možnost nejrychleji našetřit na nemovitou věc, jelikož jejich průměrně mzdy jsou nejvyšší. Průměrná cena bytových jednotek z průzkumu realitního trhu se pak v Sasku pohybovala kolem 57 712 Kč/m². I přes to, že spolková země každoročně investuje nemalý obnos peněz do bytové výstavby, aby přilákala nové obyvatele a zvyšovala tím úroveň kraje, tak za posledních 10 zkoumaných let se to na počet obyvatel projevuje spíše negativně. Za rok 2020 byl v Sasku zaznamenán úbytek obyvatelstva o 0,7 %. V Libereckém kraji byla celková vybavenost lokalit taktéž na velmi vysoké úrovni. Úbytek obyvatelstva byl ze všech tří států nejnižší, dosahoval úrovně 0,06 % proti roku minulému a stejně tak i nezaměstnanost byla v kraji na nejnižší úrovni. Průměrná cena bytových jednotek v Libereckém kraji činila 59 835 Kč za m², což je nejvíce ze všech tří států. Jeden z hlavních faktorů, který navyšoval cenu v kraji byla lokalita kolem Krkonošských hor, kde se pohybovaly ceny nemovitostí velmi vysoko a vybavenost bytových jednotek byla nadstandardní. V rámci nové bytové výstavby Liberecký kraj mírně stagnuje, a to může mít také vliv na cenu nemovitých věcí v kraji. V Libereckém kraji je za posledních 10 let rozvoj bytové výstavby na vzestupu, milníkem bylo pouze období mezi lety 2019 a 2020, kdy bytová výstavba spíše stagnovala. Podobně tomu bylo i s přírůstkem obyvatelstva, který měl do roku 2020 také rostoucí tendenci. Nejhůř ze všech tří zkoumaných oblastí dopadlo Dolnoslezské vojvodství, kde celková vybavenost lokalit dosáhla pouhých 44 %. Stejně tak ostatní ukazatele jako průměrné mzdy, nezaměstnanost a HDP byly na nejnižší úrovni. Jeden z důvodů může být i to, že na Polské straně trojmezí se rozláhá těžební důl a velká průmyslová oblast, která znečišťuje ovzduší a může tak zhoršovat životní úroveň ve vojvodství. Průměrná cena za 1 m² činila 36 733 Kč, což je taktéž nejméně ze všech zkoumaných států. Navzdory všem zmíněným parametrům má však Polská strana trojmezí největší investice do bytového rozvoje. V souvislosti s migrací se toto sledované kritérium prolíná poměrně pozitivně, jelikož za posledních 8 let zažívá vojvodství každoroční migrační nárůst obyvatelstva.

Toto téma bylo pro mě velkým přínosem, jelikož jsem měl možnost blíže se seznámit s tržními cenami bytových jednotek v České republice, ale i mimo ni. Dalším přínosem bylo i to, že jsem blíže prozkoumal faktory, které ovlivňují ceny nemovitých věcí, ale i rozvoj bytové výstavby. Poslední přínos, který mě velice obohatil, tak souvisel s dotazníkovým průzkumem, kde jsem zjistil, jaké faktory mají vliv na potenciálního kupujícího nemovité věci.

14. POUŽITÉ ZDROJE

[1] 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). Zákony pro lidi – Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=nemovit%C3%A1+v%C4%9Bc>

[2] 183/2006 Sb. Stavební zákon. Zákony pro lidi – Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183?text=stavebn%C3%AD+pozemek#cast3>

[3] 283/2021 Sb. Zákon stavební zákon. Zákony pro lidi – Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283?text=Bytov%C3%BD+d%C5%AFm>

[4] 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby. Zákony pro lidi – Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268?text>

[5] 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. Zákony pro lidi – Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151?text=151%2F1997>

[6] Nařízení komise (ES) č. 1503/2006

[7] 128/2000 Sb. Zákon o obcích. Zákony pro lidi – Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128?text=m%C4%9Bstys>

[8] Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Copyright ©I [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>

[9] Klasifikace jednotek NUTS, Národní pedagogický institut České republiky (dříve Národní ústav pro vzdělávání). Národní pedagogický institut České republiky (dříve

Národní ústav pro vzdělávání) [online]. Copyright © [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <http://www.nuv.cz/t/klasifikace-jednotek-nuts>

[10] Klasifikace jednotek NUTS, Národní ústav odborného vzdělávání. Národní ústav odborného vzdělávání [online]. Copyright © 2008 QCM [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <http://www.nuov.cz/klasifikace-jednotek-nuts>

[11] Startseite - Statistisches Bundesamt. [online]. Copyright © [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/Home/inhalt.html>

[12] Německo (Co navštívit a vidět v Německu, zajímavá místa a památky, průvodce po Německu) [online]. Copyright © 2020 by zerve [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <http://www.cestyposvete.cz/nemecko.html>

[13] Główny Urząd Statystyczny [online]. Copyright © 1995 [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://stat.gov.pl/>

[14] Polska kontur cs.png - Wikimedia Commons. [online]. Dostupné z: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Polska_kontur_cs.png

[15] Druhy cen ve stavební praxi - Ing. Josef Pavlát – Praha. Soudní znalec, znalecký posudek - Ing. Josef Pavlát – Praha [online]. Copyright © 2010 [cit. 24.11.2021]. Dostupné z: <https://www.pavlat-znalec.cz/nekere-vybrane-problemy-ze-stavebniho-provozu/108-druhy-cen-ve-stavebni-praxi>

[16] Home - Eurostat. European Commission | Choose your language | Choisir une langue | Wählen Sie eine Sprache [online]. Copyright © Anjo Kan [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/>

[17] Metody oceňování | Oceňování realit. Tržní ocenění nemovitostí nejen v Ostravě | Oceňování realit [online]. Copyright © [cit. 26.11.2021]. Dostupné z: <https://www.ocenovani-realit.cz/metody-ocenovani/>

[18] Deutschland Umsatzsteuergesetz [online]. Copyright © [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://dejure.org/>

- [19] Sazba DPH ve státech Evropské unie – Portál POHODA. Informace pro účetní a podnikatele – Portál POHODA [online]. Copyright © 2012 STORMWARE s.r.o. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí a šíření článků a fotografií je bez souhlasu STORMWARE s.r.o. zakázáno. [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dph/sazba-dph-v-eu/sazby-dph-ve-statech-evropske-unie/>
- [20] Immobilienpreise Sachsen-Anhalt - Mietpreise & Kaufpreise. Immobilienpreise: Mietpreise & Kaufpreise bei ImmobilienScout24 [online]. Dostupné z: <https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/sachsen-anhalt#/>
- [21] Property prices in Germany in 2021 | Tranio. Overseas Property on Tranio — Property Abroad & International Property for Sale [online]. Copyright © 2010 [cit. 02.12.2021]. Dostupné z: <https://tranio.com/germany/prices/>
- [22] Statistika nemovitostí - Průměrná cena za 1m2 bytu | RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů | RealityMIX [online]. Copyright © 1999 [cit. 02.12.2021]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>
- [23] Jak postupovat před samotným podáním žádosti: Financování EU pro začátečníky | Evropská komise. European Commission | Choose your language | Choisir une langue | Wählen Sie eine Sprache [online]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/how-apply/you-apply-eu-funding-beginners_cs
- [24] Dotace pro bytové domy | ZOFI - zateplení. ZOFI - zateplení [online]. Dostupné z: https://www.zofi.cz/dotace-pro-bytove-domy?gclid=Cj0KCQiA-qGNBhD3ARIsAO_o7ykO5TPArLpq1-dgH_fRoY92_bCRmLJ_MsVvCrPnGIBzBzQJQUt41AMaAhsJEALw_wcB

- [25] Expertní posouzení dopadu COVID-19 na stavebnictví - SPS.cz - Svaz podnikatelů ve stavebnictví. SPS.cz - Svaz podnikatelů ve stavebnictví - Titulní stránka [online]. Copyright © 2021 Newlogic s.r.o. [cit. 08.12.2021]. Dostupné z: <https://www.sps.cz/expertni-posouzeni-dopadu-covid-19-na-stavebnictvi/>
- [26] Google maps [online]. Copyright © [cit. 26.11.2021]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps>
- [27] Rozklikávací rozpočet GORDIC. Rozklikávací rozpočet GORDIC [online]. Copyright © GORDIC spol. s r. o. [cit. 16.12.2021]. Dostupné z: <https://rozpocet.kraj-lbc.cz/>
- [28] Úřední deska Libereckého kraje [online]. Copyright © [cit. 16.12.2021]. Dostupné z: <https://poradenstvi.kraj-lbc.cz/o-kraji>
- [29] Startseite - sachsen.de - sachsen.de. Startseite - sachsen.de - sachsen.de [online]. Copyright © [cit. 23.12.2021]. Dostupné z: <https://www.sachsen.de/>
- [30] DOLNY ŚLĄSK. DOLNY ŚLĄSK [online]. Dostupné z: <https://umwd.dolnyslask.pl/>
- [31] DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM [online]. Dostupné z: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf9c9U0EDW19uXugfAUxMVKvFU8zLTmH4_s2UHUpnnM2E3-g/viewform
- [32] Urząd Statystyczny we Wrocławiu / Opracowania bieżące / Opracowania sygnalne / Przemysł, budownictwo / Budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim w 2020 r. [online]. Copyright © 1995 [cit. 04.01.2022]. Dostupné z: <https://wroclaw.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/przemysl-budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-wojewodztwie-dolnoslaskim-w-2020-r-1,10.html#>
- [33] Statista - das Statistik-Portal: Statistiken, Marktdaten & Studien. • Statista - das Statistik-Portal: Statistiken, Marktdaten & Studien [online]. Dostupné z: <https://de.statista.com/>

15. SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 Mapa České republiky [10]	20
Obrázek č. 2 Mapa Německa [12]	21
Obrázek č. 3 Mapa Polské republiky [14]	22
Obrázek č. 4 Okruh zkoumaných lokalit [26].....	47
Obrázek č. 5 Rozpočet v Libereckém kraji v roce 2020 [27].....	48
Obrázek č. 6 Státní rozpočet spolkové země Sasko v roce 2020 [29]	49
Obrázek č. 7 Státní rozpočet Dolnoslezského vojvodství [30] [vlastní].....	50

16. SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 Průměrná hrubá měsíční mzda v Kč [8]	25
Graf č. 2 Hrubý domácí produkt na obyvatele [16].....	26
Graf č. 3 Index stavební produkce v České republice [8].....	34
Graf č. 4 Index stavební produkce v Německu [18].....	35
Graf č. 5 Index stavební produkce v Polsku [13]	35
Graf č. 6 Vývoj deflovaného indexu cen nemovitostí [16].....	36
Graf č. 7 Průměrné ceny bytů v roce 2020 [8], [13], [18]	37
Graf č. 8 Meziroční index ISP [25].....	40
Graf č. 9 Vývoj cen bytových nemovitostí v ČR [8]	45
Graf č. 10 Vývoj nové bytové výstavby v ČR [8]	71
Graf č. 11 Pohyb obyvatelstva v Libereckém kraji [8].....	72
Graf č. 12 Vývoj bytové výstavby v Sasku [33], [vlastní]	73
Graf č. 13 Vývoj populace v Sasku [33].....	74
Graf č. 14 Vývoj nové bytové výstavby v Dolnoslezském vojvodství [32], [vlastní]....	75
Graf č. 15 Vývoj populace v Dolnoslezském vojvodství [32], [vlastní]	75

17. SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 Sumarizační tabulka států [vlastní]	23
Tabulka č. 2 Sazby DPH ve zkoumaných státech [19].....	32
Tabulka č. 3 Vývoj cen OSB desek [25]	41
Tabulka č. 4 Vývoj cen polystyrenu [25]	41
Tabulka č. 5 Sumarizační tabulka zkoumaných lokalit [vlastní].....	51
Tabulka č. 6 Celkový počet dohledaných obcí [vlastní].....	52
Tabulka č. 7 Míra vybavení bytových jednotek [vlastní]	54
Tabulka č. 8 Vybavení bytových jednotek [vlastní].....	55
Tabulka č. 9 Technický stav bytových jednotek [vlastní]	56
Tabulka č. 10 Počet dohledaných inzercí v jednotlivých státech [vlastní].....	56
Tabulka č. 11 Třídění bytových jednotek dle velikosti [vlastní]	57
Tabulka č. 12 Počet dohledaných inzerátů v každém státě [vlastní]	57
Tabulka č. 13 Vyhodnocení lokalit [vlastní]	58
Tabulka č. 14 Sumarizační tabulka pro jednotlivé kategorie [vlastní]	59
Tabulka č. 15 Procentuální zastoupení velikosti bytových jednotek [vlastní]	60
Tabulka č. 16 Vyhodnocení malých bytových jednotek [vlastní]	61
Tabulka č. 17 Vyhodnocení středních bytových jednotek [vlastní]	62
Tabulka č. 18 Vyhodnocení velkých bytových jednotek [vlastní]	63
Tabulka č. 19 Celkové vyhodnocení bytových jednotek [vlastní].....	64
Tabulka č. 20 Vyhodnocení bytových jednotek a lokalit [vlastní].....	66
Tabulka č. 21 Vyhodnocení faktorů ovlivňující lokalitu [vlastní].....	67
Tabulka č. 22 Vyhodnocení faktorů ovlivňující nemovitosti [vlastní].....	68
Tabulka č. 23 Vyhodnocení faktorů [vlastní]	69
Tabulka č. 24 Informace o respondentovi [vlastní]	70
Tabulka č. 25 Sumarizační tabulka jednotlivých meziregionálních parametrů [32]	76

18. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČR	Česká republika
PL	Polsko
JC	Jednotková cena
ČSÚ	Český statistický úřad
SÚ	Statistický úřad
HDP	Hrubý domácí produkt
NUTS	Nomenklatura územních statistických jednotek
Aj.	A jiné
Atd.	A tak dále
Např.	Například
Resp.	Respektive
Tj.	To jest
Kč	Koruna česká
ÚP	Územní plánování

19. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Databáze lokalit Česká republika

Příloha č. 2 Databáze lokalit Německo

Příloha č. 3 Databáze lokalit Polsko

Příloha č. 4 Databáze bytových jednotek Česká republika

Příloha č. 5 Databáze bytových jednotek Německo

Příloha č. 6 Databáze bytových jednotek Polsko

Příloha č. 7 Dotazníkový průzkum

Příloha č. 8 Tabulky s grafy k DP