



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁJEMNÉ BYTŮ V OLOMOUCI A FAKTORY,  
KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ**

APARTMENTS RENT IN OLOMOUC AND THE FACTORS INFLUENCING THEM

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Bc. Jaroslav Novotný

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

Ing. arch. Eva Uhlová

BRNO 2016

## Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Student: **Bc. Jaroslav Novotný**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. arch. Eva Uhlová**  
Akademický rok: 2015/16

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

### **Nájemné bytů v Olomouci a faktory, které je ovlivňují**

#### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v obci Olomouc, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, jak velký vliv mají jednotlivé faktory na výši nájemného, např. vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v mapě vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného, a to dle typu bytu.

#### **Cíle diplomové práce:**

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách Olomouce. Dále zjistit, které faktory mají vliv na výši nájemného.

#### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM,

s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kanceláří

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Diplomová práce řeší téma tržního nájemného bytů v městě Olomouci, zjišťuje stav trhu nájmu a hodnotí faktory, které cenu na lokálním trhu nejvíce ovlivňují. To je provedeno na základě dat z realizovaných nájmu zjištěných z dotazníků, doplněných nabídkovými cenami realit. Data jsou roztržiděna do jednotlivých dispozic (1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk), jsou vzájemně porovnána a dále analyzována s textovým, tabulkovým i grafickým výstupem. Výzkum je v teoretické části podepřen právními a ekonomickými pojmy, které se u bytů vyskytují; poté jsou uvedena specifika realitního trhu a jsou komentovány změny v novém občanském zákoníku ohledně nájmu. V práci je též krátký pohled do teorie bytové politiky.

### ***Abstract***

This diploma thesis examines market rents of flats in the town of Olomouc. It probes the condition of the local real-estate flat rent market and it assesses which factors affect the price the most. That is achieved on the basis of data of realized rents gathered via questionnaire and complemented with the supply real-estate prices. The data are sorted into four categories (1+1 a 1+k, 2+1 a 2+k, 3+1 a 3+k, 4+1 a 4+k) that are mutually compared and analyzed with textual, table and graphic output. In the theoretical part of this work, the research is supported with juridical and economical definitions, which appear on the real-estate flat market. The work then states the specifics of real-estate market and comments on the changes in the new civil code of law. It also gives a brief overview of the basics of the housing policy theory.

### ***Klíčová slova***

Nájemní bydlení, realitní trh, obvyklé nájemné, nájem, byt, faktory ovlivňující výši nájemného, bytová politika, analýza trhu, Olomouc

### ***Keywords***

Rental housing, real-estate market, usual rent, lease, apartment, factors affecting the rent price, housing policy, market analysis, Olomouc

***Bibliografická citace***

NOVOTNÝ, J. *Nájemné bytů v Olomouci a factory, které je ovlivňují*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 86 s. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2016

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Děkuji Ing. arch. Evě Uhlové za čas, který věnovala této práci jako její vedoucí. Děkuji své ženě za poskytnuté zázemí a veškerou pomoc. Děkuji svým rodičům, že mě pevně vychovali k řádnému plnění studia až ke kýženému magisterskému titulu a že mne ve studiu neúnavně psychicky i materiálně podporovali. Děkuji svým známým za podporu, a to i těm, kteří se mi snažili vysvětlit, že takové studium je zbytečné: mají z veliké části pravdu a třeba se alespoň podaří, že tímto poděkováním odradím čtenáře od studia této vysoké školy, která příliš lacině generuje diplomy, které dnes obecně jsou a s postupem času budou více a více zbytečné. Stejně jako u své bakalářské práce děkuji sociálnímu tlaku, že mne ze strachu před budoucností donutil mít před svým jménem nějaká ta písmena navíc.

# Obsah

1. Úvod.....	10
2. Základní pojmy.....	11
2.1. Jednotka, byt, bytový a rodinný dům.....	11
2.2. Místnost, obytná místnost.....	12
2.3. Součást bytu a příslušenství bytu.....	13
2.4. Společné části.....	14
2.5. Podlahová plocha.....	15
3. Nájemní bydlení.....	15
3.1. Nájem.....	15
3.2. Druhy nájemného.....	16
3.2.1. Obvyklé nájemné.....	16
3.2.2. Ekonomické a nákladové nájemné.....	16
3.2.3. Hrubý a čistý výnos z nájemného, hrubé a čisté nájemné.....	17
3.3. Cenotvorné faktory nájemného.....	17
3.4. Obecné právní změny v nájmu v důsledku změny občanského zákoníku.....	18
3.5. Srovnatelné nájemné.....	20
4. Bytová politika.....	21
4.1. Historie bytové politiky v ČR.....	22
4.2. Formy, cíle a nástroje bytových politik.....	23
4.3. Současná bytová politika v ČR.....	25
4.4. Do vlastního, či do nájmu?.....	27
5. Specifika a chování realitního trhu.....	28
5.1. Axiomy k dosažení dokonalé konkurence.....	28
5.2. Nedokonalost realitního trhu.....	29
5.3. FDW model realitního trhu.....	31
6. Město Olomouc.....	33
6.1. Obecné informace.....	33
6.2. Doprava a technická infrastruktura.....	34
6.3. Občanská vybavenost.....	35
6.4. Segmentace trhu.....	36
6.5. Realitní trh Olomouce jako celek.....	38
7. Průzkum a analýza porovnávaných bytů.....	39



7.1. Zvolená metodika.....	39
7.1.1 Zjišťování dat a práce s nimi.....	39
7.1.2. Obsah dotazníku.....	41
7.2. Byty 1+kk a 1+1.....	43
7.2.1. Přehled zkoumaných bytů 1+1 a 1+kk.....	43
7.2.2. Porovnání zkoumaných bytů 1+1 a 1+kk.....	48
7.2.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 1+1 a 1+kk.....	49
7.3. Byty 2+1 a 2+kk.....	52
7.3.1. Přehled zkoumaných bytů 2+1 a 2+kk.....	52
7.3.2. Porovnání zkoumaných bytů 2+1 a 2+kk.....	57
7.3.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 2+1 a 2+kk.....	58
7.4. Byty 3+kk a 3+1.....	60
7.4.1. Přehled zkoumaných bytů 3+1 a 3+kk.....	60
7.4.2. Porovnání zkoumaných bytů 3+1 a 3+kk.....	65
7.4.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 3+1 a 3+kk.....	66
7.5. Byty 4+kk a 4+1.....	68
7.4.1. Přehled zkoumaných bytů 4+1 a 4+kk.....	68
7.5.2. Porovnání zkoumaných bytů 4+1 a 4+kk.....	72
7.5.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 4+1 a 4+kk.....	73
7.6. Zhodnocení a souhrnná data průzkumu bytů.....	75
8. ZÁVĚR.....	81
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	82
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	84
SEZNAM GRAFŮ.....	85
SEZNAM TABULEK.....	85

# 1. Úvod

Bydlení jako základní lidská potřeba a podle deklarace OSN i lidské právo doznalo během tisíciletí markantních rozdílů; v posledních staletích především vývoje. Zároveň s upevňováním mocenských struktur a s tím souvisejícím technologickým a ekonomickým rozvojem se v zemích držících moc nároky na bydlení zvyšují a nejrychlejší rozvoj je viditelný především v posledních desetiletích.

Urychlený vývoj v bydlení jde ruku v ruce se zrychlováním změn u lidského plemene jako celku. To má za následek zrychlené zastarávání a nedostatek v bytovém fondu, jeho nutné rekonstrukce, větší požadavky na kvalitu a rozrůstání. Změny bytového fondu odvisí od demografických, sociálních a politicko-ekonomických změn; a podle toho, jak rychle a efektivně se jim bytový fond přizpůsobuje, vypadá i jeho úroveň.

Zjistit úroveň a začít analyzovat nutně předpokládá srovnání s okolím. Porovnávat úroveň a styl bydlení má smysl spíše se státy se srovnatelně bohatými ekonomikami i s podobným politickým uspořádáním, pro naši zeměpisnou polohu tedy demokratického a bohatého severu. Pro účely této práce byla oblast zúžena na Evropu s důrazem na západ, kde se díky užšímu kulturnímu průniku dá jednoduše pracovat se statistickými daty. Práce se snaží dokreslit obraz bydlení náčtem základních filosofí v politice, právech a sociálních otázkách bytových politik.

Je-li definován srovnávací bod, může se přejít k analýze trhu. Ta vychází především z pojmového spektra v oblasti práv. Analýzou se zabírají první kapitoly této práce a rozbor je dobarven popisem tržního fungování, jeho slabin a specifiky realitního trhu. Dále jsou pojmy zúženy na základní právní problematiku a oblast nájmu. Komentář patří i změnám v legislativě v oblasti nájmu, jelikož byl v ČR uzákoněn relativně čerstvý občanský zákoník. Nutno dodat, že se zabývá výhradně byty k bydlení, ne nebytovými prostory. Krátké ohlédnutí je též věnováno údajům o městu Olomouci.

Samotná analýza se pak snaží najít faktory, které ovlivňují cenu jednotlivých skupin a typů bytů v Olomouci, přičemž se snaží abstrahovat ze základních vyzkoumaných dat rozdělených do několika sektorů a vyčíst z nich i za pomoci veřejných statistik obecné zákonitosti a pravidla pro daný lokální trh s nájmem bydlením.

## 2. Základní pojmy

Abychom se mohli věnovat analýze trhu s nájmy bytů, prvním nutným bodem bude seznámit se se základními pojmy, které se na průzkum trhu bytů váží. Na ty lze nahlížet z mnoha úhlů; pro účely této práce je významný především vztah k bytům ze soukromoprávního občanského hlediska a dále z hlediska oceňovacích zákonů, metod a standardů. Nejedná se zde přitom o vyčerpávající přehled, ale spíše o náhled do základní problematiky k tématu.

### 2.1. Jednotka, byt, bytový a rodinný dům

Právní pojem bytu se vyskytuje hned v několika zákonech, které na sebe buď navzájem odkazují, nebo doplňují a vymezují partikulární vlastnosti podle účelu, který zákon řeší. V této podkapitole je nastíněn omezený výčet, který ale k pochopení právní formy postačuje.

V první řadě je potřeba vymezit rozdíl mezi jednotkou a bytem. Občanský zákoník v oddílu o bytovém spoluvlastnictví říká, že „jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“<sup>1</sup> Pro účely oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb. je *jednotka* pozemní stavbou, která může být bytem nebo jej zahrnovat; jednotka však může znamenat i nebytový prostor. Jednotka je tedy pojem, díky kterému může být definováno vlastnictví určitého objektu a který je bytu nadřazený a může ho obsahovat.

Občanský zákoník řeší i samotný význam *bytu*: „bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“<sup>2</sup> Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj o technických požadavcích na stavby jde vlastní, techničtější, avšak velmi podobnou cestou a vymezuje *byt* jako „soubor místností, popřípadě jednu obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“<sup>3</sup>

S pojmem bytu jako základní entitou se pak počítá v mnoha zákonech. Namátkou například ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území se vyskytují pojmy „*bytový dům*“, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé

1 § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2 § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

3 § 3, odst. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

bydlení a je k tomuto účelu určena, a *rodinný dům*, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.<sup>4</sup>

Zajímavostí oproti starému občanskému zákoníku je pokračování již citované definice bytu v občanském zákoníku: „Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“<sup>5</sup>

Pokud je tedy uzavřena nájemní smlouva k bytu, který nebyl stavebním úřadem jako byt zkolaudován, práva plynoucí z nájmu bytu stále platí. Tato skutečnost je oproti starému občanskému zákoníku novinkou. „Tím ovšem nemá být řečeno, že by stavební určení místností (bytu) bylo bez významu.“ Za takový stav odpovídá pronajímatel a již nemůže nájemci „dát výpověď z nájmu bytu s odvoláním na to, že bydlí v nezkolaudovaných, pro bydlení neurčených prostorách.“<sup>6</sup> Byt je tak stále jasně vymezen: k sankcím ze strany stavebního úřadu může dojít, jedná se pouze o oddělení veřejného a soukromého práva.

## 2.2. Místnost, obytná místnost

Vyhláška o technických požadavcích na stavby pokračuje při definici bytu dalšími body, kde specifikuje své vymezení bytu: *místností* se rozumí „prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami“ a *obytnou místností* je „část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m 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 m; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světloú výškou menší než 1,2 m.“<sup>7</sup>

Tímto zde byla představa o významu bytu notně zúžena. Ke kolaudaci bytu k bydlení

---

4 § 2, odst. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

5 § 2236/1,2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

6 KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1. s. 13.

7 § 3, odst. h),i) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

existuje samozřejmě mnoho dalších požadavků ze strany stavebního úřadu, ty však jsou již čistě technického rázu a tato práce nemá kompetenci je vysvětlovat; informace lze vyčíst ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a ve vyhláškách s ním souvisejícími.

### 2.3. Součást bytu a příslušenství bytu

Pojmy součást bytu a příslušenství bytu jsou důležité pro nájemní vztahy, kde se jedná o právech o povinnostech nájemce a nájemníka. Občanský zákoník vymezuje pojmy „součást věci“ a „příslušenství věci“, které lze přisoudit i bytu jako věci nemovité:

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“<sup>8</sup>

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“<sup>9</sup>

Příslušenství věci lze od věci hlavní oddělit bez znehodnocení, lze jej ocenit samostatně, avšak oproti staré úpravě již zpravidla sdílí právní osud věci hlavní. Například při přepisu majetku se stává součástí přepisovaného majetku, není-li výslovně řečeno jinak.

Pro oblast nemovitých věcí je nejpodstatnějším rozdílem této části nového občanského zákoníku od starého především stavba, která se stává součástí pozemku. Pro byt však tato změna nemá stěžejní význam. Pro byt se definice součásti a příslušenství věci novým občanským zákoníkem téměř nemění.

„Za součást bytu lze považovat vše, co je do něj pevně zabudováno, zejména vnitřní rozvody, lokální kotle ÚT a TUV, WAWky, vstupní dveře apod., ale též např. WC mimo byt (např. na chodbě), neboť bez těchto součástí by se byt bezesporu znehodnotil (nebylo by jej možné užívat).“<sup>10</sup> V minulosti vznikaly problémové výklady judikatury, které „vedlejší místnosti“ typu WC a koupelny vnímaly jako příslušenství bytu, i když tyto místnosti byly i uvnitř bytu a nepochybně jejich oddělení byt znehodnocuje. Tato „pochybení“ plynou z historického faktu změny komfortu bydlení, kdy až do 70. let 20. století byly běžně

---

8 § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

9 § 510/1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

10 Vysvětlení pojmů byt, nebytový prostor, jednotka, součást a příslušenství bytu a některých dalších. *Jerkman* [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx>

hygienické místnosti sdílené mimo vlastní byt.<sup>11</sup> I přes značnou nejednotnost výkladu součásti věci je dnes obecně chápáno příslušenství bytu pouze ve vymezení jako například komora, sklep apod., které vytváří jakýsi „nadstandard“, který lze odstranit bez toho, aby byl narušen hospodářský účel bytu jako místností určených k bydlení.

## 2.4. Společné části

Nový občanský zákoník zrušil pojem „společné části domu“ a ponechal pouze „společné části“:

„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“<sup>12</sup>

Pro bytové spoluvlastnictví jsou společné části domu dále v paragrafu §1222 odkázány na zvláštní právní předpis č. 366/2013 Sb., který zde vytváří srozumitelný a obsáhlý taxativní výčet. Tato úprava však oproti občanskému zákoníku není kogentní a lze se od ní odchýlit výslovným vymezením ve smlouvě; nedojde-li k vymezení, postupuje se podle tohoto předpisu.

O čem je a není přípustné z pozice nájemníka a nájemce v bytě rozhodovat a co lze upravovat tedy zůstává omezeně volné k nasmlouvání. Zákon se snaží chránit obě strany jakousi „selskou logikou“ snažící se naplnit dobré mravy. Příkladem jsou okna, nově posuzovaná již jako společná část domu (předtím byla tato část na uvážení nájemce): nájemce nebude muset hradit jejich nutnou náhradu a zároveň o jejich nepatřičné výměně nemůže svévolně rozhodovat. Navíc jsou v novém občanském zákoníku v §2259-2268 velmi podrobně ošetřeny situace, kdy nájemce musí a nemusí dát souhlas s úpravami ve svém bytě.

---

11 Byt a jeho příslušenství. *Advokátní kancelář JUDr. Luboš Chalupa* [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/byt-a-jeho-prislusenstvi>

12 § 1160/1,2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## 2.5. Podlahová plocha

Posledním z nejzákladnějších pojmů, se kterými je nutné čtenáře obeznámit, neboť se jedná o zásadní cenotvorný faktor při stanovování ceny nájmu, je podlahová plocha:

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“<sup>13</sup>

Do podlahové plochy jsou tedy podle tohoto zákona započítávány i vnitřní svislé konstrukce, což však koliduje se současnou oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb., která do podlahové plochy vnitřní svislé konstrukce nezapočítává. Pro účely oceňování dle vyhlášky proto musí být tento pojem šetřen zvlášť.

## 3. Nájemní bydlení

### 3.1. Nájem

„Nájem bytu či domu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení, kdy zpravidla vlastník nemovitosti - ‚pronajímatel‘ - přenechává jiné osobě - ‚nájemci‘ - nemovitost do dočasného užívání, a to buď na dobu určitou, či bez určení doby užívání. Podstatným a charakteristickým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, to znamená, že nájemce je za užívání nemovitosti povinen pronajímateli hradit tzn. ‚nájemné‘.“<sup>14</sup>

Nájemní vztah k bytu je podle občanského zákoníku speciálním typem nájmu věci a z důvodu ochrany sociálních práv obyvatel má svá vlastní specifika (§2235-2301). Ty mají v zákoně přednost před obecnými ustanoveními nájemních vztahů (§2201-2234) do té doby, kdy určitý problém speciální typ neupravuje. Základní, jedinou a nutnou formou nájmu bytu je písemná smlouva (s výjimkou tříleté dobré víry nájemce, že nájem je po právu). Oproti předchozímu zákonu je kladen ještě větší důraz na ochranu nájemce oproti pronajímateli

---

13 § 3/1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úprav některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

14 TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 256 s. ISBN 978-80-247-5030-9. s. 8.

(například ve věcech chování zvířete či přijímání kohokoliv do své domácnosti). Zároveň se v §2239 objevuje pojem zakázaných ujednání, především nepřiměřených povinností apod.<sup>15</sup> Dalším obecným změnám v nájemní smlouvě po změně občanského zákoníku se tato práce zabývá v podkapitole 3.5.

## 3.2. Druhy nájemného

Metodika stanovování výše nájemného si osvojila několik tržních pojmů, které ve svém aparátu běžně používá. Z pohledu pronajímatele lze rozlišovat tři základní druhy: obvyklé, ekonomické a nákladové nájemné.

### 3.2.1. Obvyklé nájemné

Tento pojem se snaží objasnit definice obvyklé ceny zákona o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby.“<sup>16</sup>

Někdy se obvyklá cena označuje jako *obecná* nebo *tržní*. Obecně i laicky vzato je pod těmito pojmy myšlena cena, která se odvíjí od trhu a řídí se jeho zákonitostmi podle teorie volného trhu. Metoda zjišťování obvyklé ceny se při oceňování zpravidla řídí porovnáním obdobných věcí. Pro stanovování výše nájemného je však při ekonomických rozvahách investic důvodně užíváno i metodiky potenciálních výnosů.

Ve terminologii nájmu se vyskytuje i pojem *smluvní nájemné*, tedy takové, které vzniklo souhlasem obou zúčastněných stran při podpisu smlouvy. Je-li při takovém podpisu jednáno podle zásad tvorby obvyklé ceny, jedná se o nájemné tržní, čili obvyklé.

### 3.2.2. Ekonomické a nákladové nájemné

„Ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovu náklady spojené s chodem nemovitosti (náklady plynoucí z vlastnictví a z pronájmu nemovitosti) a přinese mu požadovaný výnos z kapitálu, který byl vložený do obstarání nemovitosti.

---

15 TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 256 s. ISBN 978-80-247-5030-9. s. 9.

16 § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů



Ekonomické nájemné se může lišit od tržního nájmu. Není v něm například zahrnuta atraktivita lokality, kde se nemovitost nachází. Porovnáním ekonomického a tržního nájemného zjistíte, zda se vyplatí investovat do koupě nemovitosti na pronájem. Pokud je tržní nájemné nižší než ekonomické, je investice nevýhodná. Pokud je tržní nájemné vyšší, investice se vyplatí.<sup>17</sup>

K výpočtu se používají vzorce obdobné věčné rentě a vychází se z výnosové metody oceňování, která se v tomto případě pouze invertuje.<sup>18</sup> Ve chvíli, kdy od ekonomického nájemného odečítáme požadovaný výnos z kapitálu, jedná se o *nákladové nájemné*, které zahrnuje pouze provozní náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovité věci. Do nich patří veškerá správa, opravy a údržba, výpadek nájemného atp. Nákladové nájemné se užívá jako součást metod stanovování cen nájmu bytů městských bytových fondů a v prostoru volnotržní ekonomiky se jedná pouze o orientační sumu.

### 3.2.3. Hrubý a čistý výnos z nájemného, hrubé a čisté nájemné

*Hrubé nájemné* zahrnuje nájemné i s veškerými poplatky za služby a energie, *čisté nájemné* je od těchto poplatků očištěno.

*Hrubý výnos z nájemného* zahrnuje i veškeré položky nákladového nájemného, *čistý výnos z nájemného* je od těchto provozních nákladů očištěn. Čistý výnos z nájemného je blízce spojen s určováním kapitalizační míry investic do nemovitostí, respektive úrokové míry, která z vlastnictví nemovitosti plyne.

Při analýze trhů i při práci s oceňováním nemovitostí obecně se obvykle pracuje s čistými hodnotami.

## 3.3. Cenotvorné faktory nájemného

Většina makléřů při takové otázce na cenotvorné faktory nájemného odpoví: „Poloha, poloha a poloha“. Od doby po převratu, kdy přestaly být byty přidělovány na dekret a cena se odvíjela především od nákladů, a v druhé fázi po zrušení regulovaného nájemného ceny nemovitých věcí raketově vzrostly a ceny bytů se skokově rozrůznily. Důvod je prostý: poptávka po bydlení vytváří tlak na měřitelnou blízkost základních a sociálních potřeb

---

17 Výpočet ekonomického nájemného. *IDNES.CZ / Finance* [online]. [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php)

18 BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 650-651.

člověka. V rámci *polohy* jako nejzásadnějšího faktoru jde zpravidla se sestupnou důležitostí o polohu obce v rámci státu, velikost obce (resp. spádová vzdálenost k větší obci), atraktivita obce či znečištění, poloha bytu v rámci obce, dopravní dostupnost, občanská vybavenost obce, nabídka služeb v bezprostředním okolí, možnosti parkování a samotné okolí a jeho stav (hluk, výhled z oken apod.).

Druhotnými, ale nezanedbatelnými faktory jsou *specifika samotného bytu*. Namátkou například umístění bytu v domě (tím může být myšlena orientace ke světovým stranám, ale i podlaží, ve kterém se vyskytuje – především při absenci výtahu), velikost bytu, jeho dispozice a technický stav, vybavení apod. Záleží též na druhu konstrukce domu, jeho celkovém stavu a stáří (resp. stáří bytu).

V předchozích kapitolách již byla zmíněna i *forma vlastnictví* (bytové fondy obcí či státu se nechovají zcela tržně a ceny jsou zpravidla nižší oproti soukromým bytům); nepřímo pak na ceny působí i veškeré sociální a právní faktory (zejména zákony a vyhlášky).

Cenu ovlivňuje i *stav realitního trhu* a trhu obecně. Tím je myšlen stav ekonomiky státu a trhu peněz, kde se podle stavu státních dluhopisů a inflační míry mění úrokové míry a ty vytváří vůle k investicím - rizikovým či konzervativním. Investice do nemovitých věcí je v závislosti na typu nemovitosti většinou pokládána za konzervativnější. Nutno podotknout, že tento faktor ovlivňuje především oblast prodeje, ale ty sekundárně ovlivní i ceny nájmu, i když s notným zpožděním a utlumeněji. Podrobněji se tato práce bude daným fenoménem zabývat v podkapitole 5.3.

Každý z výše uvedených faktorů má svá specifika a společně vytváří spletité zákonitosti, které je vhodné ilustrovat konkrétně. To je cílem práce v rámci vlastní analýzy cen nájmu v městě Olomouci v kapitole 7.

### **3.4. Obecné právní změny v nájmu v důsledku změny občanského zákoníku**

Ve druhé kapitole již byla zmíněna problematika nového pojetí užívání bytu, který není zkolaudován jako byt v dobré víře a několik dalších změn, které ovlivnily dosavadní pojmosloví. Ve třetí kapitole jsme se dostali k některým otázkám, které s pojmem nájmu v novém občanském zákoníku souvisí. Existuje však i mnoho dalších změn v souvislosti s nájmem, které se v NOZ objevily.

„Nová úprava je na některých místech podrobnější a výslovně řeší i otázky, na které

bylo dříve nutné hledat odpověď v rozhodovací praxi soudů. Větší podrobnost vítáme jak z hlediska právní jistoty, tak právního vědomí a orientace laiků v právní úpravě, protože zákonný text je dostupnější než judikatura.

Právní úprava nájmu v NOZ sjednocuje úpravu nájmu do jednoho kodexu. (...) Vedle obecné úpravy nájmu obsahuje NOZ (obdobně jako starý občanský zákoník) i zvláštní ustanovení pro nájem některých specifických předmětů. (...) Prvním takovým specifickým typem nájmu je nájem bytu a nájem domu.<sup>19</sup>

Obecně lze podstatné změny shrnout v několika bodech:<sup>20</sup>

- „Je možné pronajmout nejen věc již existující, ale i věc, která v budoucnu teprve vznikne. (...)“
- Nájemce má právo na nerušený výkon svého práva nejen proti pronajímateli, ale nově má svůj prostředek ochrany i proti třetím osobám (stejně jako vlastník) a nemusí se tedy proti zásahům třetích osob bránit prostřednictvím pronajímatele. (...)
- K zajištění dluhu na nájmem již pronajímatel nemá zástavní právo k movitým věcem nacházejícím se na předmětu nájmu, ale pouze právo zadržovací. (...)
- Vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou s výjimkou nájmu bytu lze pouze za podmínky, kdy byly v nájemní smlouvě sjednány výpovědní důvody a výpovědní doba. (...)
- Automatickému obnovení nájmu po jeho skončení uplynutím doby v případě, že předmět nájmu nájemce nadále užívá, lze zamezit výzvou k odevzdání věci. (...)
- U nájmu bytu nebo domu nelze nadále sjednat smluvní pokutu. Naopak lze sjednat vyšší úroku z prodlení, což dosud nebylo možné.
- Nájemce bytu může dát do podnájmu část bytu, jestliže sám v bytě bydlí, a to i bez souhlasu pronajímatele.
- V případě kauce (nově jistoty) nesmí kauce být vyšší než šestinásobek nájmu a pronajímatel je povinen vydat ji i s úroky.

---

19 *Smlouvy podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Brno: Hanych, 2013, 29 s. ISBN 978-80-87934-00-5. s. 18.

20 *Smlouvy podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Brno: Hanych, 2013, 29 s. ISBN 978-80-87934-00-5. s. 19-20.

- Nájemce je oprávněn dát pronajatý byt do podnájmu i bez souhlasu majitele.“
- Pro platnost nájemní smlouvy stačí označení předmětu nájmu bytu a vyjádření úplatnosti. Nájemní smlouva musí být v písemné formě, ale pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.<sup>21</sup>

Existuje mnoho dalších vyplývajících změn, které již však jsou subtilnějšího charakteru a potřebují delší komentář; pro rozsah této práce však tento obecný výčet postačí. Obširněji se touto problematikou zabývá například Stanislav Křeček ve své knize *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*.

### 3.5. Srovnatelné nájemné

Nový občanský zákoník umožňuje uzavřít nájemní smlouvu i bez stanovení, o kolik je možné každoročně nájemné zvyšovat. Pokud ve smlouvě není zvyšování nájemného výslovně zakázáno, může jej pronajímatel písemně navrhnout. Nemůže však překročit výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Dále navržené zvýšení spolu s tím, ke kterému došlo v posledních třech letech, nemůže být vyšší než 20 % nájemného.<sup>22</sup>

Tuto situaci poté ošetřuje nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. „Ke zjištění srovnatelného nájemného (...) se pro konkrétní byt použijí následující způsoby:

a) pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,

b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.“<sup>23</sup>

Při posuzování srovnatelnosti dále nařízení vyjmenovává charakteristiky nájemného, které se nemohou zohledňovat (např. služební a družstevní byty, zvláštní obliba a subjektivní

21 Nájemní smlouva podle nového občanského zákoníku 2014. *Bezplatná právní poradna* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouva-dohoda-plna-moc-nalezitosti-noz-2014/18046-najemni-smlouva-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html>

22 Nájemné ve smlouvách o nájmu bytu a domu podle nového občanského zákoníku. *TZBinfo: stavebnictví, úspory energií, technická zařízení budov* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11613-najemne-ve-smlouvach-o-najmu-bytu-a-domu>

23 § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

hodnocení nájemce pronajímatelem, nájemné limitované v souvislosti s podporou veřejných prostředků apod.) a také varianty charakteristik, které jsou naopak podmíněny shodou: srovnatelnost *nájemních vztahů* a srovnatelnost *obytné hodnoty bytu*. Nájemní vztahy jsou například délka nájmu, platba jistoty, zvláštní práva a povinnosti nájemce, existence inflační doložky, interval placení nájemného a výpovědní doba. Obytné hodnoty bytu jsou například druh a stav stavby a bytu, velikost obytného prostoru, vybavení obytného prostoru a umístění bytu v místě. Nařízení dále konkretizuje přesný způsob výpočtu podle počtu srovnatelných vzorků.<sup>24</sup>

Při posuzování charakteristik není nařízení zcela konkrétní a nevyjmenovává nikterak taxativně. V logice pojmů však postupuje obdobně jako v legislativě teorie oceňování nemovitostí a používá podobné postupy jako například v detailnější oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. Lze se tedy domnívat, že případné nejasnosti při určování srovnatelného nájemného by mohly být souzeny v duchu oceňovací vyhlášky.

## 4. Bytová politika

„V širším slova smyslu je bytová politika definována jako koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“<sup>25</sup>

Má být bydlení posuzováno jako jakýkoliv jiný ekonomický statek? Má být trh s bydlením volný? Proč by měl stát do trhu s bydlením zasahovat a jak moc? Mám na bydlení právo? Do jaké míry a v jaké kvalitě?

U tak komplexního fenoménu, jako je vztah individuálních práv a role státu v otázce bydlení, existuje tolik informací, rozdílných úhlů a názorů, že by na takové téma bylo možné napsat dizertační práci. V ČR bylo na toto téma vydáno značné množství knih; vzhledem k faktu, že se dnes pohybujeme v kapitalistickém globálním prostředí, se většina autorů shodne na tom, že je dobré tržní mechanismy do bydlení včlenit. Problém nastává při otázce, jakou roli má zaujmout stát. Trefně to rozkrývá doktor Martin Lux ze sociologického ústavu AV ČR, který se k bytové politice vyjadřuje v jedné ze svých knih takto:

24 § 4-6 a příl. 1-2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

25 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 28.

„Bytová politika reaguje na rychlé změny ve vývoji společností a trhů, které nejsou přenositelné v čase ani prostoru. Tvůrce bytové politiky se tak nemá oč opřít; pokud to myslí upřímně a nevyužije této vágnosti k realizaci pouze svých sobeckých cílů, pak mu nezbyvá než se vžít do svého historicky, sociálně a ekonomicky daného kontextu a jako sociolog rozkrýt tenké nitky aktuálních vztahů mezi zdánlivě stejnými a zdánlivě radikálně odlišnými světy, to znamená mezi byty a trhy vlastnického a trhy nájemního bydlení.“<sup>26</sup>

## 4.1. Historie bytové politiky v ČR

Vývoj bytové politiky v ČR je protkán zásahy státu již od dob Rakouska-Uherska, kdy se nutnost intervence zостřila především masivní urbanizací ve světle pronikající průmyslové revoluce. Výstavba dělnických bytů se podporovala daňovými a úrokovými zvýhodněními, vznikl odbor bytové péče. Za první republiky se legislativa kromě regulace trhů s byty a podpory bytové výstavby více soustředila i na ochranu nájemníků. Zlom v chápání přišel v období komunismu, kdy se bydlení změnilo na základní právo zprostředkované státem, a stalo se de facto veřejným statkem. Stát se o dosažení práv snažil různými formami: přidělovou politikou, družstevními a podnikovými byty, ale i individuální výstavbou. Zvolená forma byla často ekonomicky chybná (například nájemné nedosahovalo nákladů), ale našla se i léta, kdy se Československo řadilo k evropské špičce v bytové vybavenosti, například v další vlně evropské urbanizace v 70. letech.<sup>27</sup>

Především se však chápání bydlení z komunistické éry přeneslo i do porevolučního období ve formě reziduí, kde se starý rámec - jeho problémy i výhody - používal často pouze jako ideologická zkratka na levé i pravé straně politického spektra. Vytvářela tak jakýsi „balast“, který často bránil koncepčnějšímu pojetí bytové politiky při porevolučních legislativních reformách. Příkladem takového balastu je známé a dlouho diskutované nekoncepční regulované nájemné, které zaniklo až v roce 2013. Tato rezidua ovlivňují podle Martina Luxe dodnes také myšlení běžného občana při rozvaze o vlastním bydlení, viz podkapitola 4.4.

V tomto kontextu je nasnadě připomenout, že „právo na bydlení je formulováno v řadě

---

26 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 67.

27 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 243-263.

mezinárodních dokumentů (mj. ve Všeobecné deklaraci lidských práv OSN) a v některých zemích je dokonce zahrnuto přímo do ústavy.<sup>28</sup>

## 4.2. Formy, cíle a nástroje bytových politik

Olga Poláková rozděluje ve své knize bytovou politiku na dva póly: *doplňkovou*, která více respektuje tržní mechanismy, a *komplexní*, kde stát do trhu více intervenuje. V rámci těchto pólů lze v evropských politikách vidět čtyři základní modely, jimiž je *sociálně demokratický* (bydlení je zajišťováno v převážné míře z veřejných zdrojů, snaha a vyrovnávání materiálních možností jednotlivců), *korporativistický* (spoléhání se na tržní mechanismy se značnými intervencemi a nároky na veřejné rozpočty, politika se odvíjí od pracovní aktivity jedince na trhu práce), *liberální* (trh je základem, stát pomáhá pouze nejpotřebnějším a nejchudším, důraz je kladen na aktivitu jednotlivce) a *rudimentární* (téměř bez záchranné sociální sítě, péče o bydlení je ponechána na občanech).<sup>29</sup>

Cíli bytové politiky může být kromě dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů také zvýšení objemu bytové výstavby, podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využívání, podpora vlastnického a nájemního bydlení, podpora nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností, podpora výstavby sociálního bydlení, spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení, zvýšení účinnosti a efektivnosti poskytovaných dotací do oblasti bydlení a zlepšení právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu.<sup>30</sup>

Kompetence naplňování cílů bytové politiky lze strategicky buď ponechat *centralizované* (např. Francie, Lucembursko - obce se pouze řídí nařízeními vlád), *částečně decentralizované* (např. skandinávské země - centrum vytváří právní rámec a regiony v něm definují svoji vlastní politiku), nebo *decentralizované* (např. Belgie - celá bytová politika je ponechána na jednotlivých regionech). Z analýzy MMR vyplývá, že při rozloze krajů a rozsahu jim svěřených pravomocí lze v ČR aplikovat pouze unitárnější uspořádání s dvoustupňovým systémem územní správy.<sup>31</sup>

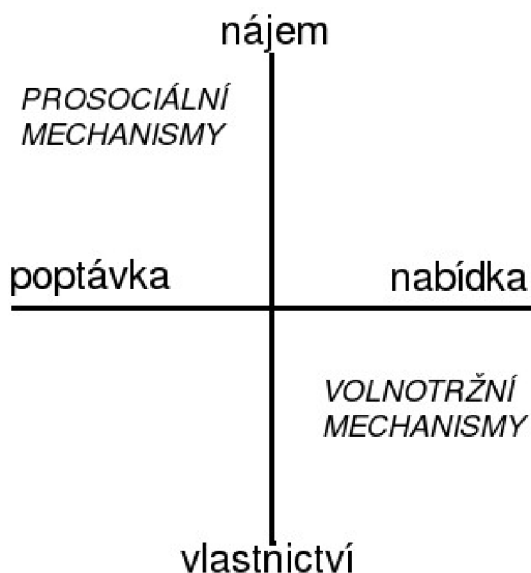
28 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 11.

29 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 29.

30 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 31.

31 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 33.

Základními nástroji bytové politiky jsou *regulace* (většinou nájemného, může se týkat i přidělování bytů v době akutní nouze), *podpora výzkumu a poskytování informací* (pro zvýšení orientace na trhu s byty apod.), *zvyšování konkurence* (obecní byty s nižším nájemným, které snižují ceny bydlení) a *subvencování* (podpora bydlení z veřejných prostředků - strany nabídky a strany poptávky).<sup>32</sup>



Graf č. 1 - subvenční mechanismy bytové politiky v politickém spektru, zdroj: autor

Obecným současným trendem v demokratickém zahraničí i v ČR je cílit bytovou politiku právě na subvencování. Stát zde může cílit jak na vlastnický, tak nájemní sektor. *Podpora nabídky* znamená především podporu investorů - například programy na podporu výstavby bytů určených nízkou a středně příjmovým skupinám obyvatel. To však často deformuje ceny bydlení a je obtížné zacílit na žádoucí skupiny obyvatel. Úskalí takového konceptu je v předpokladu „prokapávání bohatství“ (tzv. trickle-down efekt) od bohatých k chudším. To, že tato zastaralá liberální ekonomická teorie buď nefunguje vůbec, nebo velice omezeně a neefektivně, podotkl i mezinárodní měnový fond. Často se tak nerovnosti obyvatelstva ještě rozšiřují. Oproti tomu stojí *podpora poptávky* - spotřebitele, ve formě snižování výdajů na bydlení. Ta však zvýšením kupní síly domácností taktéž může deformovat trh a některé formy se také hůře adresují (např. daňové úlevy). Zásadní roli při volbě mechanismů pak hrají politicko-ekonomické teorie a názory, které si lze velmi zjednodušeně pro představu načrtnout do grafu, viz graf č.1. Prosociální a volnotržní mechanismy zde fiktivně leží proti sobě; pod pojmem *prosociální* autor rozumí takové kroky,

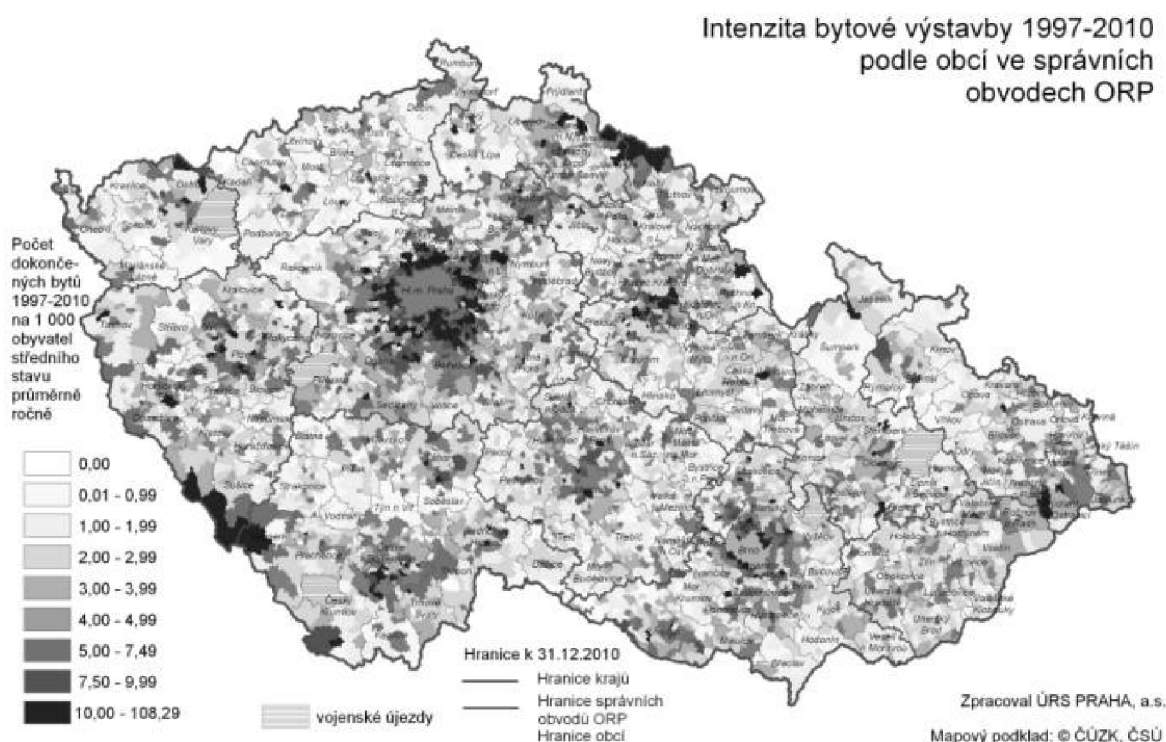
32 POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 39-40.



kteří jsou zacíleny primárně na vyrovnávání sociálních rozdílů obyvatelstva a jejich uplatnění lze často jen obtížně dosáhnout samotnými nástroji volného trhu.

### 4.3. Současná bytová politika v ČR

Z hlediska demografie se současná bytová politika ČR musí potýkat s fenoménem, který ji zastihl asi s desetiletým zpožděním oproti západní Evropě: zdejším trendem posledních patnácti let je *suburbanizace*. To je patrné z kartogramu českého statistického úřadu při pohledu na okolí největších měst, viz obrázek č. 1.



Obr. č. 1 - Intenzita bytové výstavby v ČR 1997-2010, zdroj: <http://www.czso.cz>

K současné bytové politice obecně se Martin Lux vyjadřuje takto: „Co se týká veřejné podpory bydlení v ČR po roce 1990, pak ta byla a dosud je prokazatelně vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení; podíl veřejných výdajů ve prospěch nájemního bydlení je několikanásobně nižší než podíl veřejných výdajů ve prospěch vlastnického bydlení. Mimoto se velká část nástrojů bytové politiky ukázala být jako neefektivní (neboli zbytečně drahá) a špatně cílená. Většina podpory vlastnického bydlení byla příjmově regresivní (tj. podporovala příjmově silnější domácnosti než příjmově slabší) a byla pravděpodobně zbytečně nákladná pro veřejné rozpočty (zejména pak státní příspěvek pro stavební spoření). I podpora v oblasti nájemního bydlení nebyla optimální a v některých případech vedla k posilování sociálních nerovností a neefektivnímu využití veřejných prostředků pro výstavbu

luxusních či rekreačních bytů (například podpora výstavby nájemních bytů poskytovaná v letech 1995 až 2002).<sup>33</sup>

Možnost sehrát jistou roli dostávají při deregulaci nájemného další mechanismy: „Je pravda, že díky deregulaci nájemného začal svou funkci plnit příspěvek na bydlení kombinovaný s individuálně posuzovaným doplatkem na bydlení.“<sup>34</sup> V citované knize se dále autoři snaží pro ČR načrtnout další možné funkční teorie. Je to například sociální a garantované bydlení, celoživotní bydlení pro seniory, dočasný překlenovací úvěr pro vlastníky bydlení zatížené hypotečními úvěry, vzdělávací program na prodloužení životnosti bytových fondů apod. Jejich podrobnější popis však není v kompetenci této práce.

Stručně můžeme podle statistik ministerstva pro místní rozvoj shrnout formy podpory státu v oblasti bytové politiky. Bez komentáře a zjednodušeně je zde vyjmenováno 8 nejnákladnějších programů všech zainteresovaných ministerstev, a to sestupně podle výše výdajů v roce 2015 (v mil. Kč): Příspěvek a doplatek na bydlení (13500), podpora stavebního spoření (5200), program panel – úvěry na opravy a modernizaci bytových domů (859), příspěvek na zvláštní pomůcku – osobám se zdravotním postižením (850), zelená úsporám (700), další úvěry na opravy a modernizaci bytových domů (600), podpora výstavby podporovaných bytů – myšleno sociální bydlení (426), úvěry na podporu výstavby nájemních bytů (300) atd.<sup>35</sup>

V posledních osmi letech výše těchto ročních výdajů nijak závratně nekolísala – mimo stavební spoření (v roce 2008 činila 14220, tzn. téměř třikrát více) a příspěvek a doplatek na bydlení (v roce 2008 činil 2091, tzn. téměř sedmkrát méně). Čtyřikrát se zvýšila podpora výstavby podporovaných bytů. Zjednodušeně tedy lze usoudit, že bytová politika se pomalu posunuje směrem k poptávce a ještě pomaleji se posunuje i směrem k větší podpoře nájemního bydlení, což by se dalo považovat za sledování trendů západní Evropy.

---

33 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 104.

34 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 105.

35 *Výbrané údaje o bydlení 2014*. 1. vyd. Praha: MMR ČR, odbor bytové politiky, 2015, 181 s. ISBN 978-80-7538-005-0. s. 36.

## 4.4. Do vlastního, či do nájmu?

„Už přemýšlíš o vlastním?“ Tato slova jsou nejen v postgraduálním věku slyšet velmi často a vytváří tak jakýsi nepřímý nátlak na zřízení hypotéky a starost o stabilní povolání. Opravdu je „vlastní“ vždy tou správnou volbou? Tato krátká podkapitola nemá za cíl agitovat výhodnost nájemního bydlení, ale poukázat na sociologické souvislosti, na které se při rozvahách poněkud jednostranně zapomíná.

Vysoká míra vlastnického bydlení je typická především pro postkomunistickou Evropu. V devadesátých letech se v ČR jako protiváha k bytové politice bývalého režimu rozšířil mediální příběh, že „investice do vlastního bydlení je vždy velmi bezpečnou investicí, protože se ceny bytů a domů neustále ženou vzhůru, a taky díky rozšíření hypotečních úvěrů s nízkými úrokovými sazbami a dlouhou dobou splatnosti je nájemnímu bydlení ‚odzvoneňo‘ a cílovou metou v každé kariéře bydlení by se mělo stát získání vlastnického bydlení.“<sup>36</sup>

Spolu s dalšími faktory vede tato stigmatizace k dlouhodobému poklesu nájemního bydlení (další příčinou je např. masová privatizace v 90. letech). Před deseti lety bydlelo v nájmu 27 % populace, dnes je to pouze 21 %. Byty se díky nízkým úrokovým sazbám hypoték často stávají investicí: před pěti lety byla koupě bytu jako investice okolo 10 %, dnes je to až 30 %. Počet hypoték taktéž meziročně roste a dnes se již téměř vyrovnává počtu nájemního bydlení. Tato fakta mohou přinést řadu problémů, protože trh bydlení je dnes více náchylný k nestabilitě, vlastnictví bytu snižuje migraci domácností za prací a nerovnost v přístupu k vlastnímu bydlení a hypotéce navíc zvyšuje sociální nerovnost ve společnosti. Pro ukázkou, náklady na bydlení představují problém pro 30 % obyvatel bytů s tržním nájmem, ale jen pro 8 % vlastníků bytů s hypotékou. Rozdíl mezi oběma čísly ukazuje právě na stigmatizaci nájemního bydlení. Ve zkratce: v pronájmu v Česku bydlí hlavně ti, kteří mají nižší příjmy. Jakmile se svým příjmem dosáhnou na hypotéku, obvykle si kupují vlastní byt.<sup>37</sup>

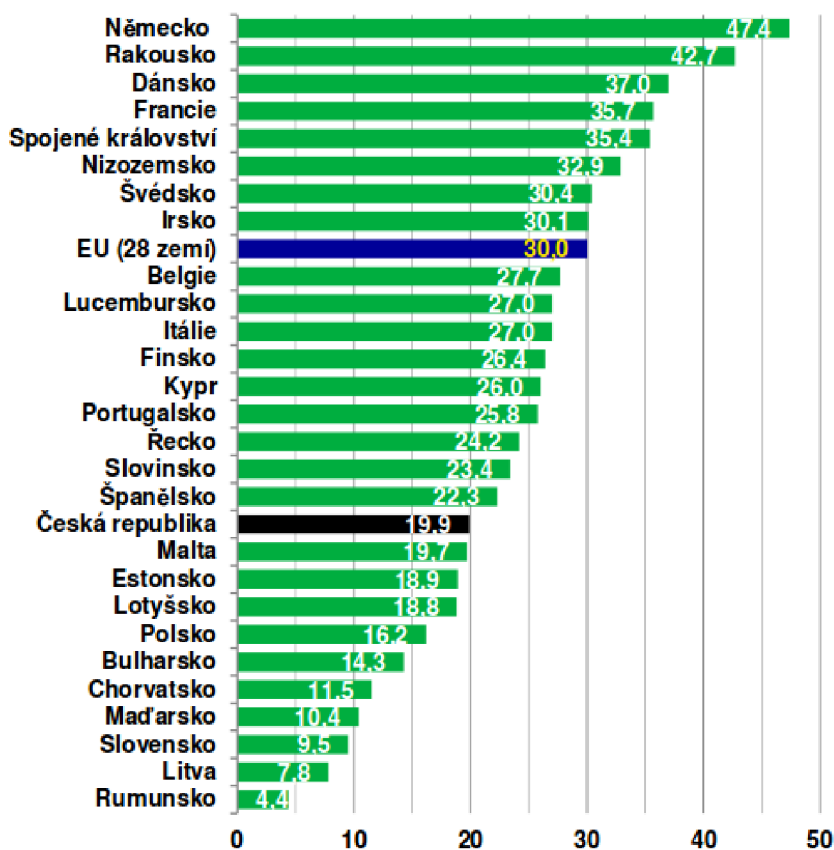
Právě nestabilita trhu s bydlením je fakt, který se při koupi bytu a vidině výhodné úrokové sazby často opomíná. Trh s byty je komplexní záležitost a je nutné brát v potaz více faktorů, namátkou například *cenové bubliny*, *vývoj hypotečních úroků* (i přes dlouhodobé

36 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 11.

37 Jen pětina Čechů bydlí v nájmu, ostatní žijí ve vlastním. Pro ekonomiku je to riskantní, tvrdí sociolog. *Český rozhlas: zprávy* [online]. [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: [http://www.rozhlas.cz/zpravy/data/\\_zprava/jen-petina-cechu-bydli-v-najmu-ostatni-ziji-ve-vlastnim-pro-ekonomiku-je-to-riskantni-tvrdi-sociolog--1588756](http://www.rozhlas.cz/zpravy/data/_zprava/jen-petina-cechu-bydli-v-najmu-ostatni-ziji-ve-vlastnim-pro-ekonomiku-je-to-riskantni-tvrdi-sociolog--1588756)

půjčky jsou většinou smlouvy sjednávány maximálně do pěti let; predikovat vývoj úrokových sazeb v dalším období je nejisté) a *transakční náklady* (ty jsou u trhu s byty vysoké – mimo daně z nabytí nemovitosti se jedná i o provizi agentuře a o cenu průzkumu trhu). S trochou smůly a nerozváženého chování se tak může stát, že člověk při investici do vlastního bydlení zbytečně ztratí velkou část svých vložených úspor.<sup>38</sup>

**Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)**



Graf č. 2 - Podíl nájemních bytů v Evropské unii, zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

## 5. Specifika a chování realitního trhu

### 5.1. Axiomy k dosažení dokonalé konkurence

Kýženým výsledkem ekonomických teorií bývá dosáhnout *rozvoje*. Ten se dá zjednodušeně popsat jako stav, kdy jednotlivcům bude poskytnuto vše k tomu, aby se jim dobře žilo, a to za pomoci společnosti – jejího uspořádání a poskytnutého prostředí, které by jim v tom mělo být ideálně nápomocno. V našich zeměpisných polohách je většinou

<sup>38</sup> LUX, Martin a Petr SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 164 s. ISBN 80-864-2956-3. s. 12-14.

společnosti přijímáno, že toho má být docíleno demokratickými cestami, v kapitalistickém teoretickém pojetí je pak rozvoje dosahováno *volnotržně*. Teorie volného trhu pro vytváření rozvojového rámce představuje ideální situaci, ke které by měl trh vždy směřovat, a nazývá ji *dokonalou konkurencí*, což je známý střet dvou křivek (poptávky a nabídky) v grafu ceny závislé na množství.

Teorie obsažená v tomto klasickém grafu nabídky a poptávky však vyžaduje značnou dávku flexibility dat, které do ní vstupují. Mezi základními předpoklady jsou homogennost produktu (zaměnitelnost s dalšími ve stejném segmentu), velké množství prodávajících a nakupujících (žádný nemá dominantní postavení, aby mohl zásadně ovlivňovat cenu nebo počet produktů na trhu), volný vstup a výstup na trh (jinými slovy bez překážek), dokonalá informovanost kupujících a nulové náklady na změnu dodavatele.<sup>39</sup>

Lze vyzorovat, že prakticky se moment dokonalé konkurence na trzích téměř nevyskytuje a reálně se s ním v ekonomii ani neoperuje. Ekonomové si proto vytvořili velké množství dalších navazujících teorií, které se snaží přiblížit reálnému fungování trhu s cílem přiblížit se věrohodným predikcím trhu na základě různých rovnic, více či méně zahrnujících komplexnost a nestálost trhu. Trh s realitami není v otázce rigidity dokonalosti žádnou výjimkou.

## 5.2. Nedokonalost realitního trhu

Z výčtu podmínek dokonalé konkurence pro realitní trh teoreticky může existovat pouze velké množství prodávajících a nakupujících a volný vstup na trh. I tyto podmínky jsou však pouze pravděpodobné, ne faktické. Trhy realit jsou ze své podstaty především lokální a na konkrétních místech mohou být deformované: příkladem budiž oligopolní až monopolní struktury firem vzrostlých na privatizačních mechanismech (viz RPG na Karvinsku) nebo dravým způsobem kapitalismu (viz CPI, působící na širší ploše). Oboje patří mezi subjekty, které jsou tak velkými hráči na trhu, že si mohou dovolit dumpingovými cenami a dalšími mechanismy kontrolovat trh tak, že omezují a ohýbají možnosti vstupujících subjektů.

V kapitole 3.3. o cenotvorných faktorech nájemného byla jasně ukázána právě *heterogenost* statků na trhu s bydlením, tedy že žádný byt nikdy nebude shodný s jiným. V již dříve citované knize *Bytová politika, teorie a inovace v praxi* autoři různé druhy rigidity realitního trhu jasně opisují. „Na rozdíl od poptávky po akciích je poptávka po bydlení

39 Dokonalá konkurence. *Businesscenter.cz: slovník pojmů* [online]. [cit. 2016-04-29]. Dostupné z:

<http://business.center.cz/business/pojmy/p948-dokonala-konkurence.aspx>

v zásadě různě váženým součtem poptávek<sup>40</sup> po jednotlivých cenotvorných faktorech. Při oceňování se operuje především s pojmem „nejblíže srovnatelného“ či „standardního“ objektu, čímž se snaží zobecnit celou *komplexnost* prodávaného zboží.

Dalším specifikem je *fixace v prostoru*, čímž je myšlena nepřenositelnost nemovitých věcí, jež vede k velké regionální segmentaci trhu a ke specifickým vazbám mezi cenami pozemků a dostupností center ekonomického rozvoje. V souvislosti s omezením výstavby (z různých důvodů, například územní plán, přírodní překážka) v určitém místě může docházet k specifickému vývoji lokálního trhu nebo tvorbě cenových bublin. Nemovitá věc je zcela závislá na okolním prostředí a i když může být luxusní, zanedbané okolí může její cenu snížit na běžnou. Trh je takto významně spojen s *externalitami*.<sup>41</sup>

Ve chvíli, kdy se spotřebitel - domácnost rozhodne pro krok ke vlastnictví bytu, vstupuje na trh zároveň jako *investor* – často však bohužel pouze „amatérský“, nepoučený, neboť se jeho spotřebitelské preference mívají s investorskými. Cena bytu při prodeji může být dle „investorské volby“ a dle zvolené údržby oproti pořizovací ceně klidně i dvojnásobná. Navíc *vyšoké transakční náklady* (viz kapitola 4.4., podle různých zdrojů běžně 8-10 %) omezují obrat na trhu a prodražují statek oproti většině trhů poměrně zásadně.<sup>42</sup>

Posledním specifikem je právě *bytová politika státu* (viz kapitola 4.), která se do trhu nutně musí vměšovat více, než je pro běžný trh typické, a deformuje jej tak jednak z důvodů ochrany slabších a spotřebitelů obecně, jednak jako odstraňovač nebezpečí z působení externalit.<sup>43</sup>

Všechna tato specifika tak vytváří trh deformovaný, nepružný, zpomalený: zvýšení poptávky po bydlení zvýší nabídku až po době běžné délky výstavby bytů, ale nabídka nemusí

---

40 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 25.

41 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 27.

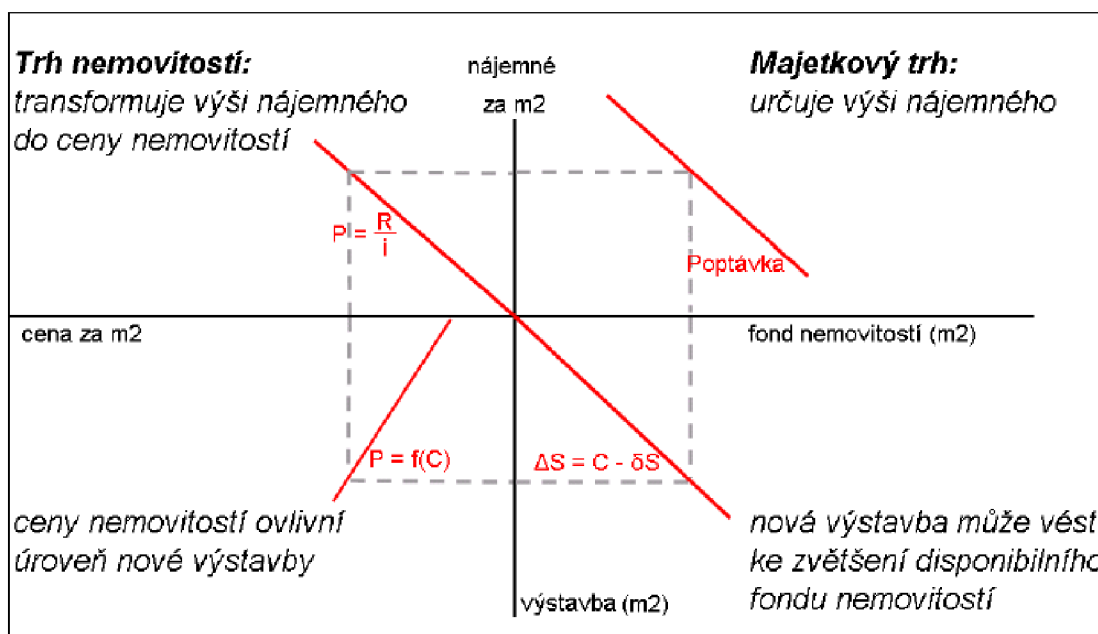
42 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 28-29.

43 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 33.

vzrůst vůbec. „Tato specifičnost stojí v pozadí skutečnosti, že ceny nemovitostí v čase v nominální i reálné hodnotě (tj. hodnotě očištěné od inflace) rostou. Tento vztah však zdaleka neplatí v každém jednotlivém úseku pro všechny lokality a pro všechny nemovitosti stejně.“<sup>44</sup> Ekonomové proto vytvořili pomocné indexy a predikční modely, které se snaží realitě přiblížit a napomoci tak investorským rozvahám. Jedním z modernějších typů, snažících se brát v potaz více vstupů najednou, je model FDW, který je stručně popsán v následující podkapitole.

### 5.3. FDW model realitního trhu

„Chování segmentů realitního trhu lze schematicky znázornit Fisher-Di Pasquale-Wheaton (FDW) modelem. Ten vychází z předpokladu, že realitní trh lze rozdělit na trh s prostorem, kde se obchoduje s plochou v nemovitostech, a na trh nemovitých aktiv, kde se



Graf č. 3 - čtyřkvadrantový FDW model, zdroj: *Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice*

obchoduje s vlastnictvím nemovitostí. Na prvním zmíněném segmentu trhu se určuje prodejní cena nových nemovitostí a na základě toho objem nové výstavby. Na trhu s prostorem se determinuje velikost prostoru, do kterého je vhodné investovat za účelem pronájmu a v této souvislosti i výše nájemného.“<sup>45</sup>

FDW model ilustruje cyklický projev realitního trhu. *Severovýchodní kvadrant* říká, že

44 LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. s. 34.

pro určení výše nájemného je rozhodující disponibilní fond nemovitostí na trhu. Poptávku ovlivňují také demografické, regionální a makroekonomické faktory. „Český realitní trh prodělal v této souvislosti několik poptávkových šoků s významným dopadem na výši nájemného. Za nejvýznamnější lze považovat zavedení maximální daňové podpory při pořízení vlastnického bydlení (možnost odečíst si úroky z úvěrů pro pořízení bydlení ze základu pro výpočet daně z příjmů), vstup silné generační vlny z počátku 70. let, panika z náhlého cenového růstu bydlení očekávaného po vstupu do EU i rostoucí zájem o trh rezidenčního bydlení ze strany zahraničních spekulativních investorů.“<sup>46</sup>

*Severozápadní kvadrant* se již odvíjí od výše nájemného, které se promítne do ceny, jež jsou investoři ochotni zaplatit za pořízení nemovitostí. Investoři se rozhodují na základě kapitalizační sazby (její princip by bylo nutné déle vysvětlovat, v této práci pro to není prostor). To se odrazí v *jihozápadním kvadrantu* na rozsahu nové výstavby; do ceny za nákup nemovitosti se přidávají i „reprodukční stavební náklady“ – tím se myslí náklady na novou výstavbu, opravy a rekonstrukce. Zde hrají roli dostupnost pozemků, ceny za stavební práce či obtížnost schvalovacího procesu. Podle míry znehodnocení (odpisů) se poté nová výstavba promítá do *jihovýchodního kvadrantu* disponibilního fondu nemovitostí, měřeného koeficientem úbytku. Ten může být zapříčiněn zastaráváním, vyřazením z pronájmu nebo živelnými pohromami. Pokud se objem nové výstavby vyrovná velikosti úbytků, trh je v rovnováze; v opačném případě dojde ke změně ve výši nájemného a cen nemovitostí.<sup>47</sup>

„FDW model může sloužit jako predikční model realitního trhu, kdy lze očekávané nájemné a cenu nemovitostí (tedy oba zdroje výnosnosti nemovitostních fondů) určit na základě analýzy jednotlivých faktorů modelu. Za tímto účelem je proto nutno analyzovat a vyhodnocovat faktory ovlivňující poptávku a preference potenciálních nájemníků, kapitalizační sazbu, stavební reprodukční náklady a míru opotřebení disponibilního fondu nemovitostí.

---

45 NÝVLTOVÁ, Romana, Tomáš KRABEC a Jiří FAJKUS. *Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice*. Mladá Boleslav: Škoda Auto Vysoká škola, 2008, 34 s. ISBN 978-808-7042-229. s. 30.

46 NÝVLTOVÁ, Romana, Tomáš KRABEC a Jiří FAJKUS. *Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice*. Mladá Boleslav: Škoda Auto Vysoká škola, 2008, 34 s. ISBN 978-808-7042-229. s. 31.

47 NÝVLTOVÁ, Romana, Tomáš KRABEC a Jiří FAJKUS. *Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice*. Mladá Boleslav: Škoda Auto Vysoká škola, 2008, 34 s. ISBN 978-808-7042-229. s. 31-32.



Růstové/stagnační/klesající fáze realitního trhu, zobrazované v rámci FDW modelu v jeho jednotlivých kvadrantech (růstem/stagnací/poklesem tržního nájemného; růstem/stagnací/poklesem tržních cen nemovitostí; růstem/stagnací/poklesem nové výstavby; velikostí celkového nemovitostního - bytového i nebytového - fondu) mají přímý vliv na tržní aktivitu, investiční optimismus a tím i aktuální výnosový potenciál realitních kanceláří, jako zprostředkovatele těchto obchodních aktivit (transakcí).<sup>48</sup>

## 6. Město Olomouc

### 6.1. Obecné informace



Obr. č. 2 - Olomoucký kraj, zdroj: risy.cz

Statutární město Olomouc je centrem Olomouckého kraje a Olomouckého okresu a bývalou historickou metropolí celé Moravy. Nachází se na severovýchodě České republiky v oblasti střední až severní Moravy, jižně pod horským masivem Jeseníků v Hornomoravském úvalu - historicky i současně strategického dopravního uzlu v ČR. Olomouc je tedy spíše

48 NÝVLTOVÁ, Romana, Tomáš KRABEC a Jiří FAJKUS. *Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice*. Mladá Boleslav: Škoda Auto Vysoká škola, 2008, 34 s. ISBN 978-808-7042-229. s. 32.

rovinatého charakteru; průměrná nadmořská výška je 219 m.n.m<sup>49</sup>. Podle malého lexikonu obcí pro rok 2014 má Olomouc 99489 obyvatel<sup>50</sup>. Řadí se tak na pozici 6. největšího města v ČR, rozkládá se na 103,36km<sup>2</sup> katastrální výměry, je rozdělena do 27 městských částí. Hustota osídlení je 968 obyvatel na km<sup>2</sup>.

Hospodářství Olomouce je historicky založené na průmyslové výrobě, dominantní jsou tradiční obory potravinářského a strojírenského průmyslu. Díky poloze v Hornomoravském úvalu má geologicky dobré složení půd a v okolí Olomouce se daří zemědělství. Zásadním je však sektor služeb; navíc je Olomouc ceněna pro zachovalé a hodnotné historické jádro i blízké okolí a cestovní ruch tak není zanedbatelný. V olomouckém kraji dle počtu obyvatel převažuje zaměstnanost ve službách (51,5 %), průmysl a stavebnictví je zastoupeno 34,8 % a zemědělský sektor činí pouze 3,4 %.<sup>51</sup>

## 6.2. Doprava a technická infrastruktura

Olomoucký okres je protkán hustou sítí silnic i železnic. Nejzásadnějším dopravním uzlem se v polovině 20. století zejména kvůli železnicím stal 20 km vzdálený Přerov, který společně s Olomoucí představuje v Olomouckém kraji nejdůležitější dopravní uzly.

Silniční síť v Olomouci je rozvinutá, dostatečná a v dobrém stavu. Kolem obce je z velké části vybudován obchvat čtyřproudovou silnicí (R35), která je jihovýchodně napojena na dálnici D1 (Ostrava - Brno). V dlouhodobém plánu je rozšíření tohoto obchvatu na chybějící severovýchodní část okolo Chválkovic, který počítá s budováním dálnice D11.

Z hlediska železniční sítě je Olomouc křižovatkou pěti důležitých dopravních cest a kromě čerstvě zrenovovaného hlavního nádraží v blízké dostupnosti k centru má síť i drobný lokální charakter mezi městskými částmi.

Hromadná doprava je zajištěna hustou sítí autobusovou a ve většině městských částí přilehlých centru i tramvajovou, kterou provozuje DPMO (Dopravní podnik města Olomouce) a ve větších vzdálenostech pak společnost Veolia. Autobusové nádraží zajišťuje

---

49 O městě. *Statutární město Olomouc: oficiální informační portál* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/o-meste>

50 Malý lexikon obcí 2014. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/cso/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>

51 *Sčítání lidí, domů a bytů 2011: analýza výsledků : [průřezové]*. Vyd. 1. Olomouc: Český statistický úřad, 2013. Lidé a společnost. ISBN 978-80-250-2368-6. s. 41.

množství dálkových tras. Město má i obstojnou síť cyklotras.

Olomouc disponuje napojením na všechny inženýrské sítě - elektřinu, plyn, vodovod, kanalizaci, telekomunikaci i internet.



Obr. č. 3 - Mapa Olomouce, zdroj: mapy.cz

### 6.3. Občanská vybavenost

Jedná se o krajské statutární město s magistrátem, proto se v Olomouci nachází veškeré úřady (stavební, finanční, matriční, úřad práce, OSSZ, katastrální, živnostenský), hygienická stanice a státní zastupitelství se soudy. Samozřejmostí tak velké obce jsou pošty (6), čističky odpadních vod, hasiči, městská policie i obvodní oddělení policie ČR. Kulturně se pak ve městě nachází veřejná knihovna (18 poboček), kina (2), divadla (2), muzea (5), galerie (14), a další množství kulturních zařízení, středisek pro volný čas, památek, hřbitovů, krematorií a navíc je jeho součástí zoologická zahrada.

V oblasti školství se v obci nachází mateřské školy (30), základní školy (27), různé typy středních škol (27), vyšší odborné školy (4), gymnázia (4) i vysoké školy (z veřejných především Palackého univerzita). Sportovně se může člověk vyžít na koupalištích (6), hřištích

(38), i stadionech (7) včetně zimního.<sup>52</sup>

Na území Olomouce se nachází množství zdravotních zařízení (nemocnic, ambulancí, soukromých lékařů atp.) i sociálních zařízení.

K Olomouci se váže ekonomická zajímavost. Přestože se Olomouc, potažmo celý Olomoucký kraj (s nejnižším HDP ze všech krajů ČR) pohybuje v rekordních číslech nezaměstnanosti a průměrné mzdy jsou obecně jedny z nejnižších v České Republice, tento negativní trend neodpovídá poměrně vysokým cenám nemovitostí ve srovnání se stejně velkými městy v ČR. Příčinu indikují různorodé zprávy z výzkumů o environmentálním i estetickém pohodlí měst, kde se Olomouc vyskytuje na předních příčkách. Řadí se též jako druhá největší památková rezervace ihned za Prahu. Přestože v žebříčku sociálně-ekonomickém Olomouc zaostává<sup>53</sup>, žít se zde lidem stále líbí a chce. Ceny na trhu nemovitostí jsou tedy v ekonomicko-sociálním kontextu dlouhodobě nadhodnocené.

## 6.4. Segmentace trhu

Jak již bylo řečeno, Olomouc se dělí do 27 částí, z nichž se některé při adresování realit slučují dohromady. Jsou to konkrétně:

1. Olomouc město (souhrn částí Olomouc střed a Olomouc západ)
2. Lazce
3. Hejčín
4. Nová Ulice
5. Neředín (souhrnně s částí Tabulový Vrch)
6. Řepčín
7. Klášterní Hradisko a Černovír
8. Pavlovičky
9. Hodolany (Souhrnně Nové Hodolany a Staré Hodolany)
10. Nové Sady a Nový Svět
11. Povel
12. Slavonín
13. Droždín
14. Holice
15. Chomoutov
16. Nemilany
17. Svatý kopeček
18. Nedvězí u Olomouce
19. Radíkov
20. Topolany

52 Olomouc. *Regionální informační servis* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=500496>

53 Kvalita života v českých městech. *Deník veřejné správy* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6466841>

## 21. Týneček

Zastavme se krátce u nejdůležitějších městských částí. Historické centrum a přilehlé okolí je včleněno do dvou městských částí “Olomouc - střed” a “Olomouc - západ” a jejich typická zástavba jsou historické řadové domy nebo samostatně stojící vily, dále od centra přecházející do činžovních několikapatrových domů s povětšinou malými obchodními centry. Další největší městské části, jako jsou Nové Sady, Nová Ulice, Neředín, Povel nebo Lazce jsou již mimo historickou zónu a mimo řadové domy a činžovní domy v těchto částech



Obr. č. 4 - městské části Olomouce (zdroj: wikipedia.cz)

nalezneme poměrně široce rozvinutou zástavbu sídlištního typu i velká obchodní centra. Hodolany jsou typické spíše řadovými rodinnými domy a bývalou tovární zástavbou, Holice jsou naopak místem aktuální průmyslové části Olomouce, ale i vysokým stavebním rozvojem a jakýmsi „předvojem“ vzdálenějších satelitních městeček. Pro další městské části, většinou již vzdálenější centru, je typičtější nižší zástavba se samostatně stojícími rodinnými domy a různými většími centry (např. sportovní část v Hejčíně, automobilové centrum ve Slavoníně apod.).

## 6.5. Realitní trh Olomouce jako celek

Olomouc je město s rozmanitou zástavbou: některé městské části jsou jednotkami samy za sebe a jsou tak specifické či odlišné od jiných, že je komplikované vytvářet z celku Olomouce ucelený soubor. O to se autor práce snažil v krátké rešerši trhu Olomouce pro předmět tržního oceňování na ústavu soudního inženýrství, kde vycházel z internetových nabídek a došel k následujícím závěrům.

Nejširší nabídka v Olomouci byla vyhodnocena dlouhodobě jako byty (nejvíce 2+1, cihlové) a kanceláře (u nich především pronájem). Rodinné domy se prodávají nejčastěji řadové na kraji Olomouce. Bytové domy se sice k prodeji nabízí, ale jsou povětšinou v horším stavu. Olomouc se v ČR řadí na předních příčkách jako město s nejvíce zastavěnou plochou komerčních objektů, nedávná výstavba areálu Šantovky je tomu dalším příkladem. Díky tomu obchodní a restaurační objekty v historickém centru pro nedostatek odbytu chřadnou. Město Olomouc také počítá s rozvojem některých městských částí a tomu odpovídá i nabídka pozemků pro komerční zástavbu i k bydlení především ve vybraných městských částech. Zemědělských pozemků je v Olomouci k prodeji málo, jsou velmi drahé a často se jedná o spekulativní ceny. Míst k parkování má Olomouc v průměru dostatek, nabídka garáží či parkovacích míst je spíše lokální záležitostí některých úseků městských částí.

## 7. Průzkum a analýza porovnávaných bytů

### 7.1. Zvolená metodika

Pro průzkum nájemního bydlení v Olomouci byla zvolena velice jednoduchá metodika. Byla vytvořena databáze a dále byly zvoleny čtyři bytové kategorie podle dispozičního řešení bytu (tedy 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1, 4+kk a 4+1), na jejichž základě byla databáze rozdělena do čtyř částí. V těchto kategoriích jsou dále analyzovány jednotlivé výsledky dat: jsou komentovány výrazné odchylky jednotlivých bytů od celku, jsou vyvozeny typické jevy a zákonitosti mezi faktory ovlivňujícími cenu a byty jsou dále zobrazeny do mapy Olomouce a barevně se odlišují podle třech zvolených cenových rozmezí, čímž se zjednodušeně může zkoumat cenotvorný faktor polohy. Statistické výsledky cen a ploch jsou nakonec shrnuty v přehledné tabulce s patřičným stručným komentářem.

V poslední části jsou tyto 4 bytové kategorie opět sloučeny a komentují se jako celek i podle jednotlivých cenotvorných faktorů s patřičnými grafy a výstupy. Touto zpětnou rekonstrukcí s oporou dat z literatury je vytvořen ucelený pohled na současný trh s nájmy v Olomouci.

#### 7.1.1 Zjišťování dat a práce s nimi

Data pro analýzu bytů v Olomouci byla zvolena primárně z autorova internetového dotazníkového šetření realizovaných pronájmů (z většiny vyplňované nájemníky, méně často se jednalo o pronajímatele). V případě nedostatku bytů u některých kategorií (zejména byty větších dispozic, 4+1 a 4+kk) byla doplněna nabídkovými cenami z internetového realitního serveru sreality.cz. Většina cen je tedy realizovaných.

Data z realizovaných pronájmů jsou upřednostňována především z důvodu důvěryhodnosti a faktického stavu; je známo, že nabídkové ceny realit nezřídka při realizaci smlouvy klesají, a to běžně až o 10 % z celkové ceny. U nabídkových cen je proto nutné snižovat cenu koeficienty, které pouze odhadují budoucí realizaci a částečně tak deformují výsledky celkového výzkumu.

Jistým problémem osobních dotazníků je nekvalifikovaná odpověď vypovídajících laických osob, které se často nevyznají v jinak jasně vymezených pojmech. Většinu nesrovnalostí však lze vyzorovat při detailnější kontrole výstupních dat a lze tak podezřelé byty z databáze vyloučit (v této práci tak bylo vyloučeno 9 dotazníků, což dělá 11 %). Každý

jednotlivý osobní dotazník navíc znamená další jednotlivé subjektivní hodnocení některých faktorů a kategorií – především kvalitativních, které se nedají jasně objektivně kvantifikovat (při běžném oceňování záleží na úvaze znalce). Příkladem může být posouzení parkování v dané ulici, kdy jeden respondent usuzuje, že možnosti parkování jsou omezené, zatímco druhý uvádí, že jsou špatné. Tato kvalitativní data tedy nemají jednotný rámec a je potřeba k nim přihlížet s obezřetností a neklást jim zásadní váhu. Částečným vysvobozením z této subjektivity by mohlo být čerpání z dat realizovaných nájmu samotných realitních kanceláří, které většinou disponují ucelenou metodikou, nebo firem spravujících větší objem nemovitostí. Autor práce však i přes množství mailů a telefonátů tato data nebyl schopen získat.

I přes jasné zdůraznění, aby respondenti vyplňovali čisté nájemné, je možné, že někdy lze tato data získat obtížně (nájemce například platí jednotnou nerozlišenou sumu) nebo jsou v ceně zahrnuty poplatky za vodné a stočné apod., což ani nájemce nemusí vědět; ojedinele se může stát, že respondent otázce jasně nerozuměl nebo četl nepozorně. Kapitolou samou pro sebe by mohly být i chyby ve výměře podlahové plochy, která bývá při profesionální práci eliminována obhlídkou odhadce. Chybně bývají podlahové plochy udávány samotnými majiteli i v nabídkových inzerátech.

Je důležité dodat, že na tak rozsáhlou oblast, jako je celá Olomouc s bytovým fondem nájmu v tisících není zcela statisticky korektní vytvářet databázi, ve které jedna kategorie obsahuje pouze 20 bytů. Celá analýza tedy může být spíše vzhledem do základních faktů, ukazatelů a trendů v cenách, než zevrubnou studií olomouckého trhu s nájmy, a to i přes to, že při práci s daty byla snaha vyřadit nebo patřičně komentovat jakékoliv podezřelé vzorky.

Aby byly porovnávané byty mezi sebou porovnatelné, byly vytvořeny tři koeficienty, které bytům upravují cenu a eliminují tak nejzásadnější cenové rozdíly, způsobené pro výzkum nežádoucími odlišnostmi bytů.

*Koeficient K1* upravuje cenu podle zařízenosti. Nezařízeným bytům cenu nijak nesnižuje. Částečně zařízeným v kombinaci se standardním nebo špatným technickým stavem snižuje cenu o 1 %, částečně zařízeným s výborným technickým stavem snižuje cenu o 2 %, zařízeným bytům se standardním technickým stavem snižuje cenu o 3 % a zařízeným bytům s výborným technickým stavem snižuje cenu o 4 %. Kombinace snižování i podle technického stavu bytu je takto zvolena, neboť odpovědi dotazníku na technický stav bytu často směřují i na stav vybavení.



*Koeficient K2* upravuje cenu podle formy jejího zjištění. Je-li cena realizovaná, koeficient cenu nesnižuje. Je-li nabídková, cenu snižuje od 5 do 10 % podle úvahy autora, přičemž nejmenší snížení patří nejaktuálnějším inzerátům a největší naopak nejstarším, na trhu dlouho stojícím nabídkám.

*Koeficient K3* upravuje cenu podle toho, zda je v ceně zahrnuta parkovací plocha. Zběžnou rešerší byly zjištěny nabízené ceny venkovního a garážového stání, které byly patřičně sníženy a zprůměrováním byla stanovena jednotná cena 900 Kč (většinou respondenti uváděli garážová stání, ne venkovní, na což byl brán zřetel). Tato cena byla ještě dále s úvahou autora lehce korigována podle polohy jednotlivých bytů ve městě. Nakonec byla cena přepočtena na procentuální vyjádření k celkové ceně bytu.

Při práci se souhrnnou statistikou jednotlivých kategorií byla navíc zvolena kontrola dat pomocí porovnání aritmetického průměru s mediánem, čímž se dá zjišťovat vyváženost vzorku a dále byly porovnány směrodatné odchylky celkové ceny bytu a podlahové plochy v součinnosti s odchylkou ceny na m<sup>2</sup>. To slouží k odhadu možných zákonitostí v tvorbě ceny, které ve vzorku figurují, čímž by se při větších vzorcích dalo odhadnout i chování a zdraví trhu. Směrodatná odchylka byla též použita v grafu jako pomocný ukazatel nadměrné výstřednosti jednotlivých bytů: k průměrné ceně za m<sup>2</sup> byla odchylka přičtena i od ní byla odečtena, čímž bylo vytvořeno širší „průměrné“ pásmo bytů. U bytů vystupujících mimo toto pásmo byly poté komentovány důvody vybočující ceny.

### **7.1.2. Obsah dotazníku**

Formát dotazníku je uveden jako příloha č.1 této práce. Pro přehlednost jsou zde uvedeny otázky, které dotazník zkoumal.

Z kvantitativních dat byly v dotazníku kladeny tyto otázky: *výše čistého nájemného* (bez poplatků a služeb), *dispozice bytu*, *podlahová plocha v m<sup>2</sup>*, *podlaží bytu z počtu podlaží v domě celkem*, *společné části domu* (sklad, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, bazén apod.), *existence výtahu a součást bytu* (balkon/lodžie, terasa, sklep, sklepní kóje, komora apod.).

Z kvalitativních dat dále otázky: *Ulice*, *materiál domu* (cihly, panely nebo jiné), *možnost parkování* (výborné znamená privátní – vlastní parkovací stání, garáže apod.; omezené znamená ne vlastní, ale zaparkovat v okolí nedělá problém; špatné znamená s nedostatkem parkovacích míst v okolí), *technický stav bytu* (výborný znamená nový nebo

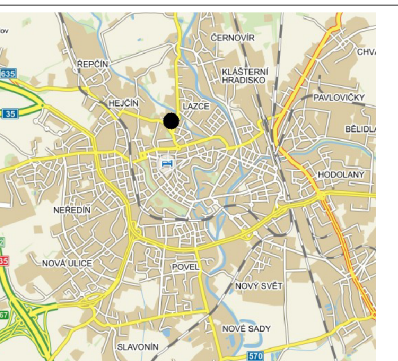
po kompletní rekonstrukci; standardní znamená udržovaný, s částečnými rekonstrukcemi nebo bez potřeby oprav v blízké budoucnosti; špatný znamená se zanedbanou údržbou, s nutnými opravami či rekonstrukcemi), *zařizenost bytu* při uzavření smlouvy (zařízený znamená pronajímaný i s nábytkem; částečně znamená nevybavený kompletně, pouze některý nábytek; nevybavený znamená bez nábytku) a *další okolnosti ovlivňující cenu nájemného* (ta byla volitelná, respondent vyplňoval dle vlastního uvážení).

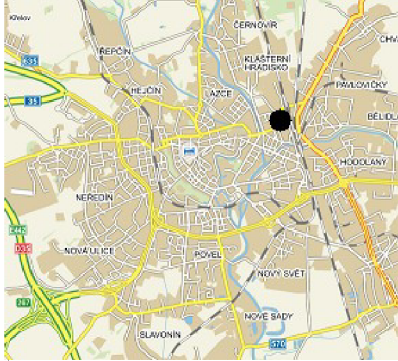
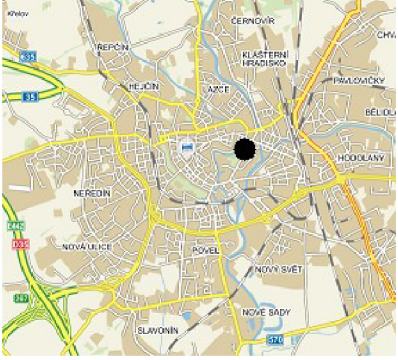
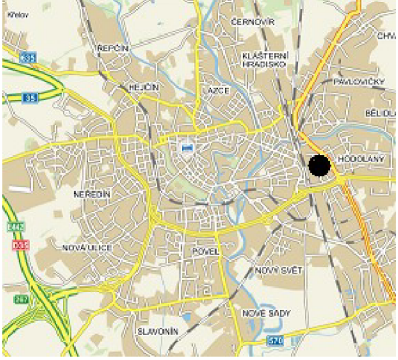
Poslední otázkou bylo ujištění, že se nejedná o byt městského bytového fondu a podobných veřejných institucí, protože takové byty mívají zpravidla nižší, netržní nájem a do databáze se tedy nedají zařadit.

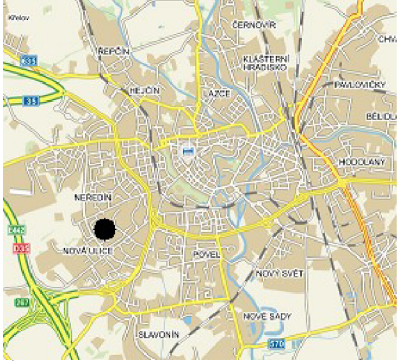
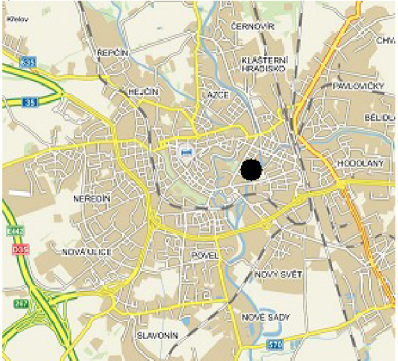
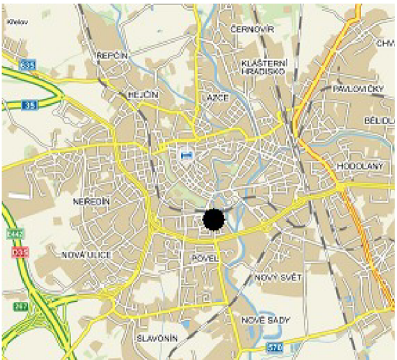
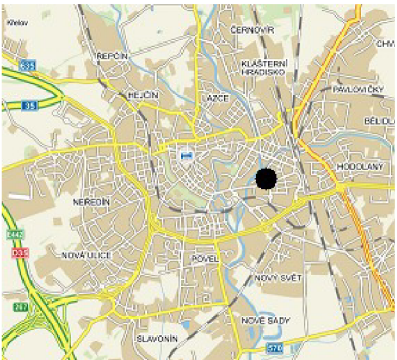
Všechny otázky byly brány v potaz při dedukci a tvorbě výstupů, u kvalitativních částí byla snaha o částečnou kvantizaci a dále především o slovní hodnocení a komentáře.

## 7.2. Byty 1+kk a 1+1

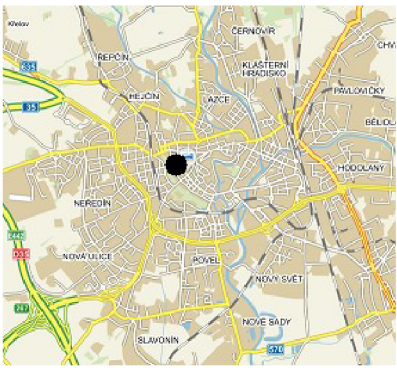
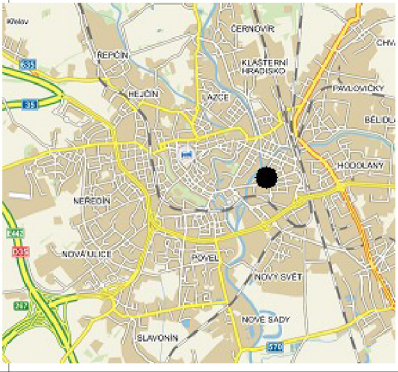
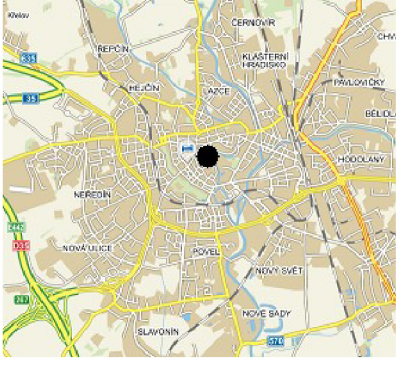
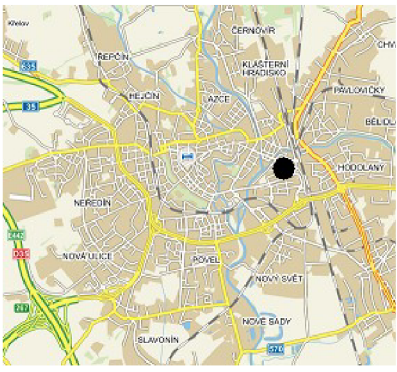
### 7.2.1. Přehled zkoumaných bytů 1+1 a 1+kk

1.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Hanáckého pluku, 4/4 NP	46	5000
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>standardní</b>, v domě je společná půda, byt je <b>nevybavený</b>, nájemce usuzuje nižší cenu nájemného vlivem osobních známostí Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>				
2.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		U Morávky, 2/2NP	48	4500
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, součástí bytu je balkon a komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>				
3.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Wolkerova, 2/5NP	40	6500
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b>, stav bytu <b>výborný</b> – kompletně zrenovovaný, součástí bytu je sklep, byt je pronajímán <b>zařízený</b> s nábytkem na zakázku Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016</p>				
4.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Foerstrova, 4/6NP	39	4500
<p>1+1, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>špatný</b>, součástí bytu je sklepní kóje, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016</p>				

<p>5.</p> 	<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Pasteurova, 4/5NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>49</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>5150</p>
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, součástí bytu je balkon, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016</p>			
<p>6.</p> 	<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Tr. 17.listopadu, 5/6NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>45</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>7000</p>
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>výborný</b>, společné části domu jsou sklad, kočárkárna a kolárna, součástí bytu je balkon, sklepní kóje a komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>, na rušné křižovatce vedle fakult a studentských kolejí Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016</p>			
<p>7.</p> 	<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Franklinova, 2/3NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>40</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>4500</p>
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>špatný</b>, společné části domu jsou sklad a dvůr se zahrádkou, součástí bytu je sklepní kóje a komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>; jedná se o starý byt bez rekonstrukcí mimo topení Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016</p>			
<p>8.</p> 	<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Purkyňova 5, 1/2NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>54</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>4400</p>
<p>1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, součástí bytu je sklep a komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>, v domě je prostorná společná zahrada a byt je pronajímán církví (farností) Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 24.3.2016</p>			

9.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Mošnerova, 3/5NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  37	<b>Cena [Kč/měs]</b>  6100
1+1, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , pronajímán studentům Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 28.3.2016				
10.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Šmeralova 5, 3/4NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  50	<b>Cena [Kč/měs]</b>  6500
1+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , součástí bytu je balkon a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 30.3.2016				
11.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Rooseveltova 15, 1/3NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  30	<b>Cena [Kč/měs]</b>  3500
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je dílna, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> , byt pronajímán osobě blízké Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
12.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Kavaleristů 10, 5/6NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  25	<b>Cena [Kč/měs]</b>  6500
1+kk, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , součástí bytu je balkon, byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> , byt je v dobré lokalitě (k zeleni, nádraží i k centru), balkon orientován k řece Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				

13.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Požárníků, 1/1NP	43	5000
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
14.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Lafayettova, 2/3NP	33	7000
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> , kvůli lokalitě v centru je ve večerních hodinách hluk ze zahrádek, byt se špatně větrá Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
15.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Denisova, 1/3NP	45	6500
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je sklep a sklad, součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> , kvůli pozici v centru je cena nájemníkem vnímána jako vyšší Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
16.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Svornosti, 1/3NP	20	4000
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je lodžie 10m <sup>2</sup> , byt je pronajímán <b>částečně zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				

17.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Kollárovo náměstí, 4/4NP	40	7000
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je dvůr a kolárna, součástí bytu je lodžie a komora, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , krásný loftový byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
18.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Kavaleristů, 3/6NP	38	5500
1+kk, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				
19.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Hrnčířská, 1/3NP	22	4000
1+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>špatný</b> , byt je pronajímán <b>nevybavený</b> , byt je v dobré lokalitě, nájemníkem vnímány dobré vztahy se sousedy Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				
20.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Nezvalova, 5/7NP	38	7800
1+kk, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je kolárna, součástí bytu je balkon a sklepní kóje, <b>částečně zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 4.4.2016				

## 7.2.2. Porovnání zkoumaných bytů 1+1 a 1+kk

č. bytu	dispozice	lokality	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	materiál domu	podlaží/celkem	výtah	parkování	tech. stav bytu	zařizenost	součást bytu	cena (Kč/měs)	K1 - koeficient zařizenosti	K2 - koeficient typu ceny	K3 - koeficient parkování	cena po úpravě (Kč/měs)	cena na m <sup>2</sup> po úpravě (Kč/měs/m <sup>2</sup> )
1	1+1	Hanáckého pluku	46	C	4/4	N	Š	S	N	P	5 000	1,00	1,00	1,00	5 000	108,7
2	1+1	U Morávky	48	C	2/2	N	O	S	N	B, K	4 500	1,00	1,00	1,00	4 500	93,8
3	1+1	Volkerova	40	C	2/5	N	V	V	Z	S	6 500	0,96	1,00	0,88	5 491	137,3
4	1+1	Foerstrova	39	C	4/6	A	O	Š	N	S	4 500	1,00	1,00	1,00	4 500	115,4
5	1+1	Pasteurova	49	C	4/5	N	O	S	N	B, K	5 150	1,00	1,00	1,00	5 150	105,1
6	1+1	Tř. 17.listopadu	45	C	5/6	N	Š	V	Č	B, S, K	7 000	0,98	1,00	1,00	6 860	152,4
7	1+1	Franklinova	40	C	2/3	N	O	Š	Č	S, K, D	4 500	0,99	1,00	1,00	4 455	111,4
8	1+1	Purkyňova	54	C	1/2	N	O	S	Č	S, K	4 400	0,99	1,00	1,00	4 356	80,7
9	1+1	Mošnerova	37	C	3/5	A	O	S	Z	B, K	6 100	0,97	1,00	1,00	5 917	159,9
10	1+1	Šmeralova	50	C	3/4	N	O	V	Č	B, S	6 500	0,98	1,00	1,00	6 370	127,4
11	1+kk	Rooseveltova	30	C	1/3	N	O	V	Č	B, S	3 500	0,98	1,00	1,00	3 430	114,3
12	1+kk	Kavaleristů	25	P	5/6	A	O	V	Č	B	6 500	0,98	1,00	1,00	6 370	254,8
13	1+kk	Požárníků	43	C	1/1	N	V	V	Č	-	5 000	0,98	1,00	0,92	4 508	104,8
14	1+kk	Lafayetteva	33	C	2/3	N	O	S	Č	K	7 000	0,99	1,00	1,00	6 930	210,0
15	1+kk	Denisova	45	C	1/3	N	Š	V	Č	K	6 500	0,98	1,00	1,00	6 370	141,6
16	1+kk	Svomosti	20	C	1/2	N	O	S	Č	B	4 000	0,99	1,00	1,00	3 960	198,0
17	1+kk	Kollárovo nám.	40	C	4/4	N	O	S	Z	B, K	7 000	0,97	1,00	1,00	6 790	169,8
18	1+kk	Kavaleristů	38	P	3/6	A	O	V	Z	B	5 500	0,96	1,00	1,00	5 280	138,9
19	1+kk	Hmčířská	22	C	1/3	N	Š	Š	N	-	4 000	1,00	1,00	1,00	4 000	181,8
20	1+kk	Nezvalova	38	C	5/7	A	Š	V	Z	B, S	7 800	0,96	1,00	1,00	7 488	197,1

Tab. č. 1 - souhrnné porovnání nájmů bytů 1+1 a 1+kk, zdroj: autor

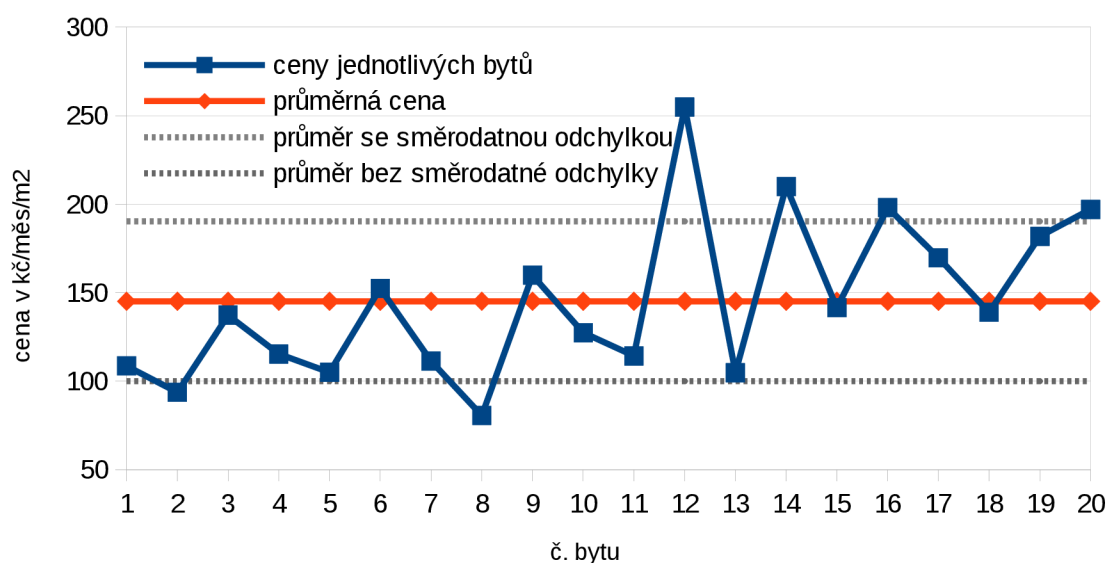
V tabulce č. 1 jsou zkoumané byty dispozice 1+1 a 1+kk, detailně rozepsané na předchozích pěti stránkách, přehledně shrnuty. Pro účely porovnávání jsou upraveny třemi koeficienty a nakonec jsou třemi barvami rozříděny podle cenového rozpětí za m<sup>2</sup>. Tato cenová rozpětí jsou souhrnně zaznačena do mapy na obrázku č. 5. Statistické údaje jsou znázorněny v tabulce č. 3. Vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám přiřazených rozpětí jsou zaznačeny v tabulce č. 2. Vzorek bytů 1+1 a 1+kk je kompletně pokryt z autorova dotazníku reálných smluv, nabídkové ceny se zde nevyskytují.

LEGENDA ZKRATEK A ZNAČENÍ SOUHRNNÉ TABULKY A MAPY					
součást bytu	P	půda	parkování	Š	špatné
	B	balkon/lodžie		O	omezené
	K	komora		V	výborné
	S	sklepní kóje		Š	špatný
výtah	D	dvůr/zahrada	technický stav bytu	S	standardní
	T	terasa		V	výborný
	N	není		N	nevybavený
materiál domu	A	ano (je)	zařizenost bytu	Č	částečně
	C	cihly		Z	zařízený
	P	panely		nabídková cena	kurzíva
rozpětí 1-120 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 121-160 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 161-255 Kč/m <sup>2</sup>	

Tab. č. 2 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor

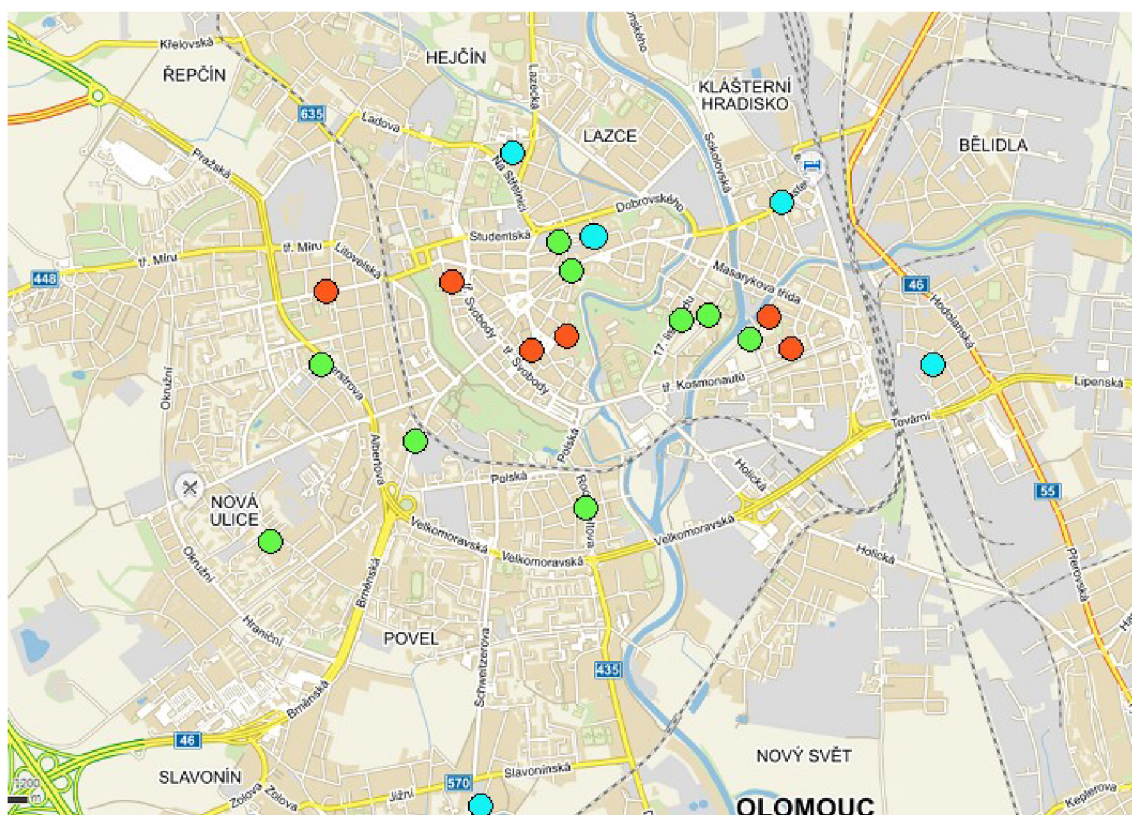


### 7.2.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 1+1 a 1+kk



Graf č. 4 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 1+1 a 1+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor

Z grafu č. 4 vybočuje více bytů významněji mimo průměr ceny za m<sup>2</sup>, což nám ukazují pomyslné hranice vymezené směrodatnými odchylkami. Z těch, které vystupují nejvýrazněji, se jedná především o byt č. 12. O něm sám nájemník píše, že vyšší cena je způsobena kromě



Obr. č. 5 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 1+1 a 1+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor

lukrativní lokality luxusnějším typem bydlení v novostavbě, navíc má malou rozlohu, je výhodně orientován ke světovým stranám a je v bezprostřední blízkosti zeleně. U bytu č. 14 lze vyšší cenu též adresovat na polohu zcela v centru a menší rozlohu. Naopak výjimečně levný byt č. 8 má nadprůměrně velkou podlahovou plochu a jedná se o dlouho nerekonstruovaný byt; v potaz je též potřeba brát komentář nájemníka, že pronajímatelem je církev a cena byla sjednána, ač tržně, se sociálním kontextem. Podprůměrné ceny často nájemníci v dotazníku komentují zhoršenou kvalitou bydlení - ať už špatným technickým stavem nebo nevýhodnou polohou bytu i domu.

V tabulce č. 1 si dále můžeme povšimnout několika typických jevů pro byty nejmenších dispozic. Jednoznačně dražší jsou byty s kuchyňským koutem, což koreluje i s lepším technickým stavem bytu: lze soudit, že kuchyňský kout je modernější výdobytek a honosit se jimi mohou spíše novější nebo zásadněji rekonstruované byty. Mimo to jsou byty +kk menších rozloh obecně. Menší podlahové plochy zapříčiňují jejich vyšší cenu na m<sup>2</sup>. To může být mimo jiné způsobeno tím, že při sjednávání ceny bývá brána v potaz jakási „minimální cena za jeden byt“, pod níž pronajímatel nechce jít – například z důvodu minimálních nákladů na údržbu apod. Tato zákonitost se nejvíce odráží právě na bytech nejmenších dispozic. Dále drtivě převládají domy cihlové, což si lze ověřit i aktuální inzerční nabídkou na internetových serverech realit. Panelové domy typicky disponují výtahem, naopak cihlovým domům i přes jejich výšku často chybí. Většina zkoumaných bytů je v dobrém až velmi dobrém stavu, částečně zařízená nebo zcela nezařízená. Z výpisu součástí bytů nelze mnohé soudit, vyjma situací, kdy respondenti zmiňovali výjimečné parametry (například prostorná lodžie, zahrada apod.).

V součinnosti s mapou na obrázku č. 5 lze z dat vyčíst, že vyšší ceny mohou být dány především bezprostřední blízkostí k centru, kde se však jedná spíše o samotné historické jádro v kombinaci s vyšším komfortem bydlení. Za komfort si nicméně nájemci očividně připlatí i dále od centra. Nižší ceny jsou naopak v blízkosti sídlišť či na kraji města a v technicky zanedbaných bytech.

Statistické výsledky shrnuté v tabulce č. 3 vykazují velmi podobné výsledky aritmetického průměru od mediánu, což značí statisticky poměrně vyrovnaný vzorek. Vysoká směrodatná odchylka ceny na m<sup>2</sup> již byla komentována v předchozích odstavcích a naopak nízká směrodatná odchylka celkové ceny bytu na měsíc je vykoupena poměrně nízkou variabilitou podlahových ploch. Průměrná cena na m<sup>2</sup> tedy činí 145 Kč a průměrná podlahová

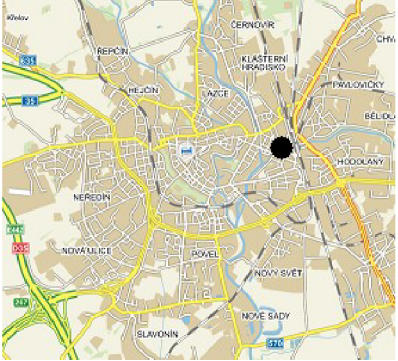
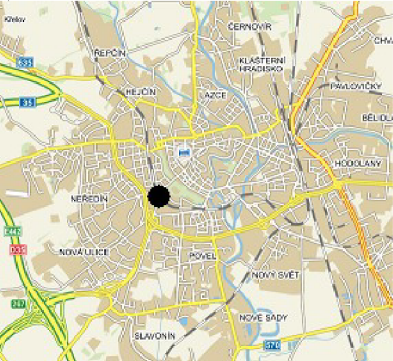
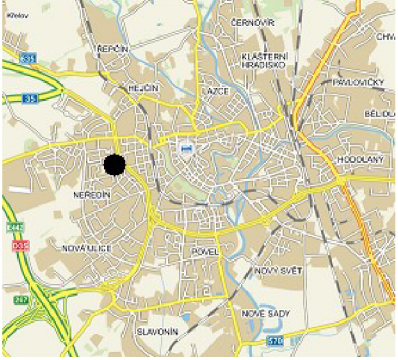
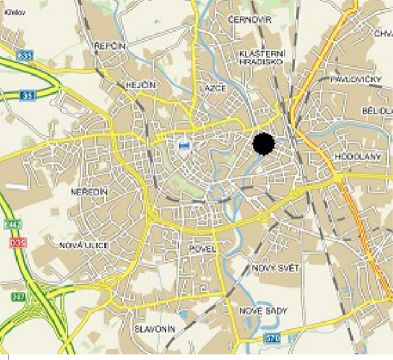
plocha je 39 m.

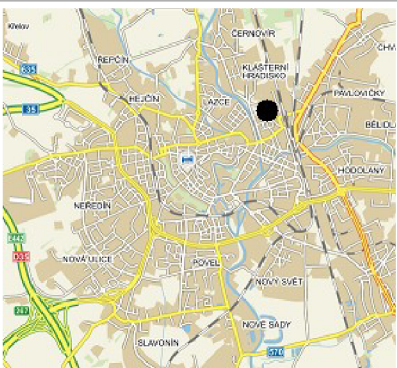
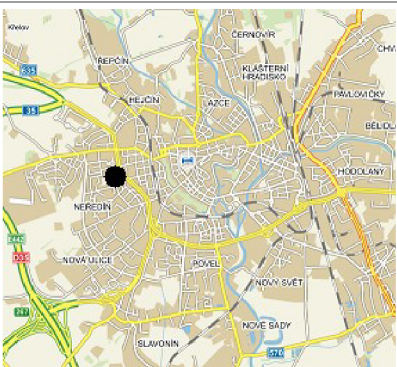
	průměrná	nejnižší	nejvyšší	medián	směrodatná odchylka
cena (Kč/měsíc)	5 386	3 430	7 488	5 215	1 179
cena (Kč/měsíc/m <sup>2</sup> )	145	81	255	138	45
podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	39	20	54	40	9

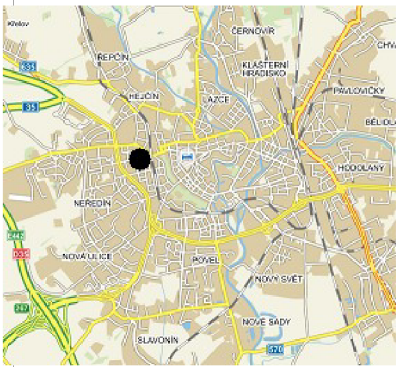
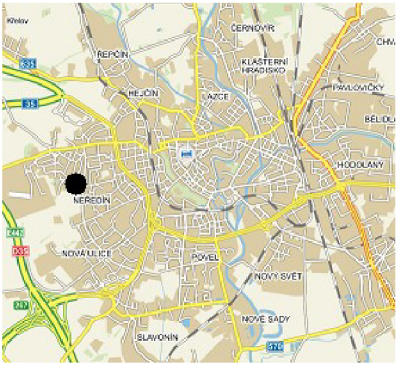
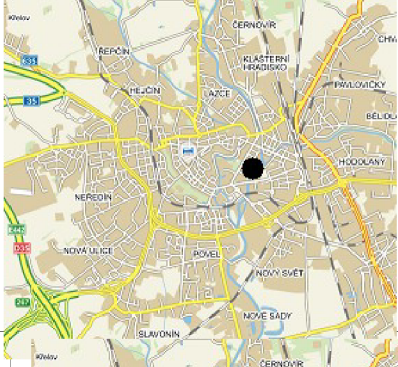
*Tab. č. 3 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 1+1 a 1+kk, zdroj: autor*

## 7.3. Byty 2+1 a 2+kk

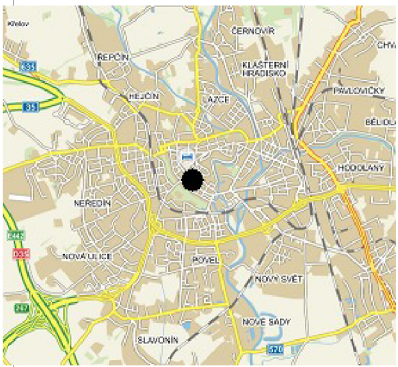
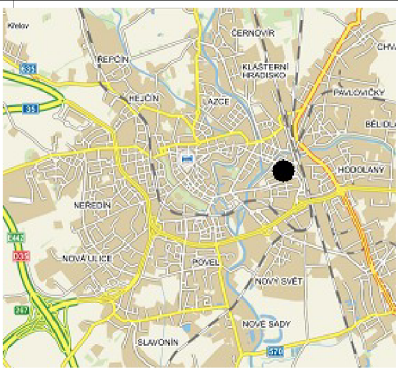
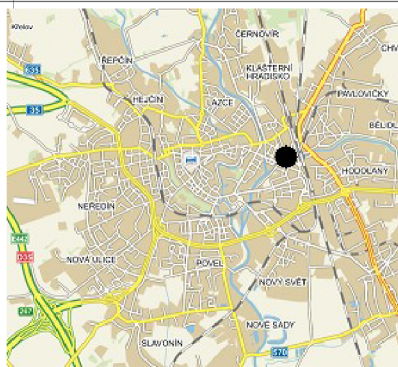
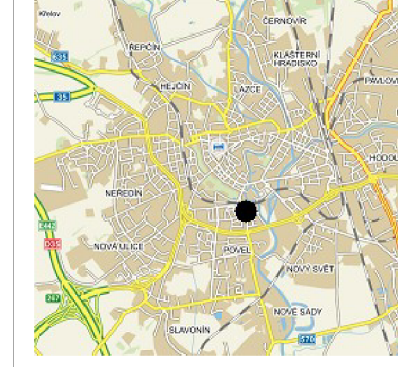
### 7.3.1. Přehled zkoumaných bytů 2+1 a 2+kk

1.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Dr. Milady Horákové, 3/5NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  89	<b>Cena [Kč/měs]</b>  11700
		2+1, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je půda a sklep, součástí bytu je komora a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , čerstvě po rekonstrukci Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
2.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Poupětova, 3/4NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  60	<b>Cena [Kč/měs]</b>  7800
		2+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je sklep a kolárna, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> , čerstvě po rekonstrukci Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
3.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Kmochova, 7/7NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  48	<b>Cena [Kč/měs]</b>  6500
		2+1, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je sušárna, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> , čerstvě po rekonstrukci Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
4.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>  Masarykova třída, 5/5NP	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>  55	<b>Cena [Kč/měs]</b>  4000
		2+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		

5.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Rooseveltova, 2/3NP	64	6000
2+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je dílna a sklep, součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
6.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Hanušova, 2/3NP	49	7900
2+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je balkon, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
7.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Černá cesta, 6/6NP	60	8000
2+1, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>špatný</b> , součástí bytu je lodžie a komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , jedná se o studentský byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				
8.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Stiborova 37, 2/7NP	45	5800
2+1, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je kočárkárna a kolárna, součástí bytu je sklepní kóje, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 24.3.2016				

9.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Resslerova, 3/3NP	60	7400
		2+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je dvůr, součástí bytu je sklep a komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 24.3.2016		
10.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Družstevní, 2/2NP	55	8000
		2+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je půda, garáž, bazén a dvorek, součástí bytu je balkon a komora, byt je pronajímán <b>zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 4.4.2016		
11.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Šmeralova, 1/4NP	40	6000
		2+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je sklep, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , studentská lokalita Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
12.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Denisova 27, 2/2NP	75	7000
		2+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je kolárna, součástí bytu je balkon, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , v přízemí je hospoda Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		

13.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Synkova, 2/2NP	60	7500
2+kk, dům z panelů, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je kočárkárna, součástí bytu je sklepní kóje, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , v klidné části Olomouce Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
14.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		I. P. Pavlova, 2/2NP	52	5500
2+kk, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>špatný</b> , společnou částí domu je kolárna, součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , jedná se o nemocniční byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
15.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Tyršova 19, 1/3NP	45	6000
2+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je půda, byt je pronajímán <b>zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
16.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Římská, 2/2NP	70	11000
2+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je zahrada, součástí bytu je terasa, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				

17.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Uhelná, 3/4NP	55	9500
<p>2+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>výborný</b>, společnou částí domu je kočárkárna, součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b>  Zdroj: vlastní dotazník  Datum zjištění: 23.3.2016</p>				
18.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Nezvalova, 5/6NP	59	10500
<p>2+kk, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>výborné</b>, stav bytu <b>výborný</b>, společnou částí domu je kočárkárna, součástí bytu je balkon a komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b>, jedná se o novostavbu  Zdroj: vlastní dotazník  Datum zjištění: 23.3.2016</p>				
19.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Kaštanová 2, 1/3NP	35	6500
<p>2+kk, dům z panelů, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>výborný</b>, společnou částí domu je kočárkárna, byt je pronajímán <b>nevybavený</b>  Zdroj: vlastní dotazník  Datum zjištění: 23.3.2016</p>				
20.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Krakovská 16, 4/4NP	40	7500
<p>2+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, společnou částí domu je prádelna a sklad, byt je pronajímán <b>zařízený</b>  Zdroj: vlastní dotazník  Datum zjištění: 22.4.2016</p>				



### 7.3.2. Porovnání zkoumaných bytů 2+1 a 2+kk

č. bytu	dispozice	lokality	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	materiál domu	podlaží/celkem	výtah	parkování	tech. stav bytu	zařízenost	součást bytu	cena (Kč/měs)	K1 - koeficient zařízenosti	K2 - koeficient typu ceny	K3 - koeficient parkování	cena po úpravě (Kč/měs)	cena na m <sup>2</sup> po úpravě (Kč/měs/m <sup>2</sup> )
1	2+1	Dr. M. Horákové	89	C	3/5	A	Š	V	Z	S, K	11 700	0,96	1,00	1,00	11 232	126,2
2	2+1	Poupětova	60	C	3/4	N	O	S	N	S	7 800	1,00	1,00	1,00	7 800	130,0
3	2+1	Kmochova	48	P	7/7	A	Š	S	N	B, S	6 500	1,00	1,00	1,00	6 500	135,4
4	2+1	Masarykova tř.	55	C	5/5	N	O	S	Č	B	4 000	0,99	1,00	1,00	3 960	72,0
5	2+1	Rooseveltova	64	C	2/3	N	O	V	Č	S	6 000	0,98	1,00	1,00	5 880	91,9
6	2+1	Hanušova	49	C	2/3	N	V	S	Č	B	7 900	0,99	1,00	0,97	7 586	154,8
7	2+1	černá cesta	60	P	6/6	A	O	Š	Č	B, K	8 000	0,99	1,00	1,00	7 920	132,0
8	2+1	Stiborova	45	P	2/7	A	Š	S	N	S	5 800	1,00	1,00	1,00	5 800	128,9
9	2+1	Resslova	60	C	3/3	N	Š	V	N	S, K	7 400	1,00	1,00	1,00	7 400	123,3
10	2+1	Družstevní	55	C	2/2	N	V	S	Z	B, K, P	8 000	0,97	1,00	0,93	7 217	131,2
11	2+kk	Šmeralova	40	C	1/4	N	Š	V	Č	S	6 000	0,98	1,00	1,00	5 880	147,0
12	2+kk	Denisova	75	C	2/2	N	Š	S	Č	B	7 000	0,99	1,00	1,00	6 930	92,4
13	2+kk	Synkova	60	P	2/4	N	O	S	Z	S	7 500	0,97	1,00	1,00	7 275	121,3
14	2+kk	I.P.Pavlova	52	P	4/5	A	Š	Š	Č	B	5 500	0,99	1,00	1,00	5 445	104,7
15	2+kk	Tyršova	45	C	1/3	N	O	V	Z	P	6 000	0,96	1,00	1,00	5 760	128,0
16	2+kk	Římská	70	C	2/2	N	O	S	Č	T	11 000	0,99	1,00	1,00	10 890	155,6
17	2+kk	Uhelná	55	C	3/4	N	Š	V	N	K	9 500	1,00	1,00	1,00	9 500	172,7
18	2+kk	Nezvalova	59	C	5/6	A	V	V	N	B, K	10 500	1,00	1,00	0,92	9 660	163,7
19	2+kk	Kaštanová	35	P	1/3	N	Š	V	N	-	6 500	1,00	1,00	1,00	6 500	185,7
20	2+kk	Krakovská	40	C	4/4	N	O	S	Z	-	7 500	0,97	1,00	1,00	7 275	181,9

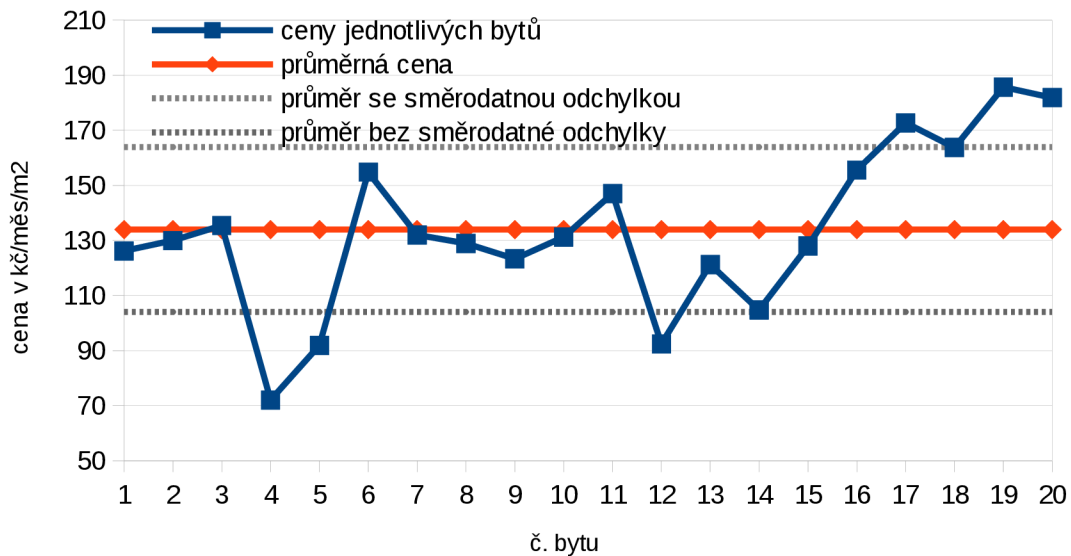
Tab. č. 4 - souhrnné porovnání nájmu bytů 2+1 a 2+kk, zdroj: autor

Obdobně jako v předchozí podkapitole, v tabulce č. 4 jsou zkoumané byty dispozice 2+1 a 2+kk, detailně rozepsané na předchozích pěti stránkách, přehledně shrnuty. Pro účely porovnávání jsou upraveny třemi koeficienty a nakonec jsou třemi barvami rozříděny podle cenového rozpětí za m<sup>2</sup>. Tato cenová rozpětí jsou souhrnně zaznačena do mapy na obrázku č. 6. Statistické údaje jsou znázorněny v tabulce č. 6. Vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám přiřazených rozpětí jsou zaznačeny v tabulce č. 5. Vzorek bytů 2+1 a 2+kk je kompletně pokryt z autorova dotazníku reálných smluv, nabídkové ceny se zde nevyskytují.

LEGENDA ZKRATEK A ZNAČENÍ SOUHRNNÉ TABULKY A MAPY					
součást bytu	P	půda	parkování	Š	špatné
	B	balkon/lodžie		O	omezené
	K	komora		V	výbomé
	S	sklepní kóje	technický stav bytu	Š	špatný
	D	dvůr/zahrada		S	standardní
výtah	T	terasa	zařízenost bytu	V	výbomý
	N	není		N	nevybavený
materiál domu	A	ano (je)		Č	částečně
	C	cihly	Z	zařízený	
	P	panely	nabídková cena <i>kurzíva</i>		
rozpětí 1-110 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 111-150 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 151-186 Kč/m <sup>2</sup>	

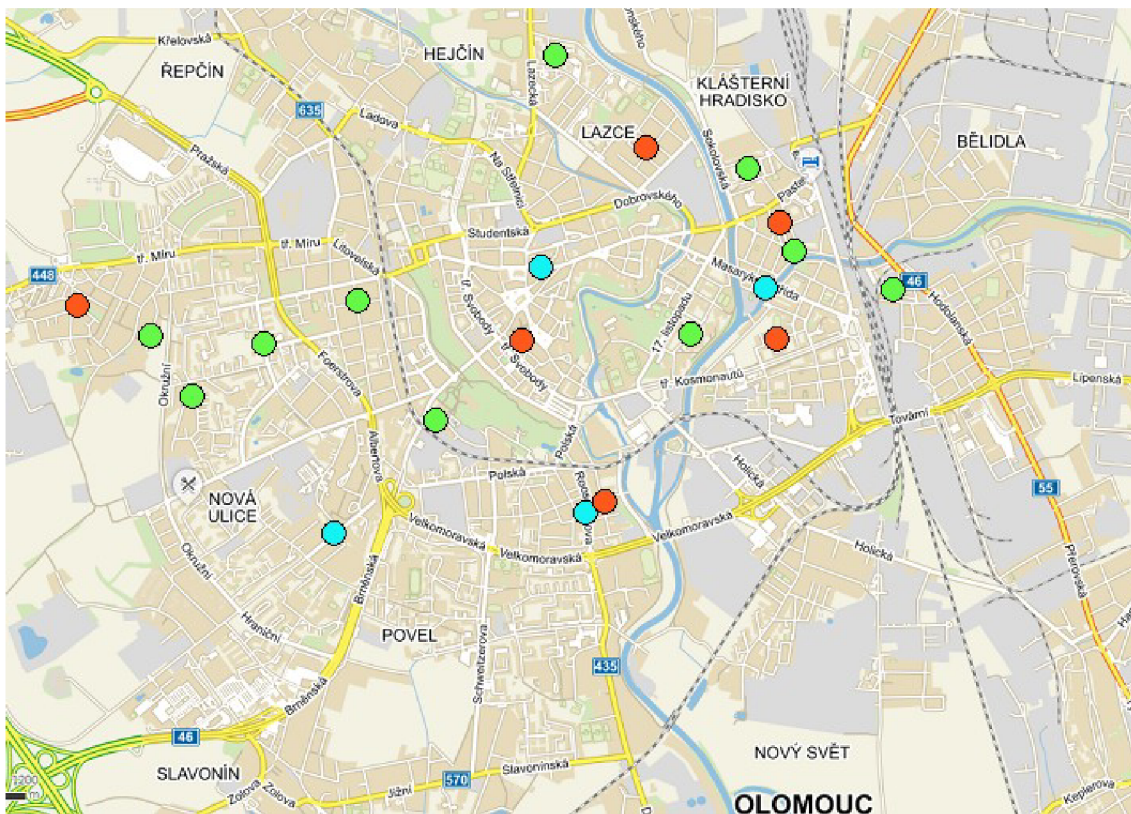
Tab. č. 5 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor

### 7.3.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 2+1 a 2+kk



Graf č. 5 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 2+1 a 2+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor

Graf č. 5 pomocí směrodatných odchylek upozorňuje na výstřednost několika bytů ve vzorku. Z výrazně vyšších cen za m<sup>2</sup> se jedná o byt č. 17. Ten se nachází v historickém jádru a zároveň je kompletněji zrenovovaný; v téže kombinaci jsou byty významněji dražší



Obr. č. 6 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 2+1 a 2+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor

i u dispozic 1+1 a 1+kk. Dále jde o byt č. 19 a č. 20, jejichž vyšší cena může být způsobena extrémně malou podlahovou plochou na danou dispozici, což tlačí cenu vzhůru z důvodu již zmiňované „minimální ceny požadované“ za danou dispozici. Z opačné strany velmi levné jsou byt č. 4, nacházející se v pátém podlaží bez výtahu v rušné ulici, a byt č. 5, kde autor vzhledem ke znalosti terénu podezřívá pronajímatele z narušení tržní ceny kvůli osobním vztahům s nájemníkem. Nízká cena bytu č. 12 může být způsobena velkou podlahovou plochou nebo hospodou, nacházející se v domě.

Z tabulky č. 4 lze vyčíst obdobné zákonitosti, jako je to mu u dispozic 1+1 a 1+kk či 3+1 a 3+kk. Dražší a v lepším stavu jsou byty s kuchyňským koutem. Převyšují byty v domech z cihel, což je v poměru k nabídce panelových bytů podobné i v aktuálních inzercích. Opět se vyskytuje značná část vícepatrových cihlových domů bez výtahu, panelové jsou z převažující většiny s výtahem. Nejčastěji jsou byty zachovalé, ale ve výborném stavu je jich také dostatek. Poměr bytů zařízených zcela, částečně nebo vůbec je vyvážený. Dražší byty jsou v novostavbách a nových čtvrtích.

Mapa č. 5 ukazuje na trend průměrných cen v čtvrtích určených především k bydlení, a to v městské části Nové Ulice a v širším okolí ulice Foerstrovy. Dražší byty se tentokrát nachází kromě historického jádra i dále od centra - v nižší a novější zástavbě.

Statistika tabulky č. 6 opět vykazuje ve všech třech případech aritmetický průměr velmi podobný mediánu: jde o poměrně vyrovnaný vzorek. Směrodatná odchylka ceny za m<sup>2</sup> je již nižší oproti dispozici 1+1 a 1+kk, ceny na plochu se tedy od sebe tolik neliší a může to značit například i menší odraz ceny v kvalitativní odlišnosti jednotlivých bytů ve vzorku. Naopak celkové ceny bytů za měsíc mají větší směrodatnou odchylku, to však přibližně koreluje i s větší odchylkou v podlahových plochách. Zároveň to může upozorňovat na větší rozpětí cen, které jsou pro danou dispozici na trhu tolerovány. Průměrná cena bytu za m<sup>2</sup> na měsíc je 134 Kč a průměrná podlahová plocha je 56 m<sup>2</sup>.

	průměrná	nejnižší	nejvyšší	medián	směrodatná odchylka
<b>cena (Kč/měsíc)</b>	7 321	3 960	11 232	7 246	1 838
<b>cena (Kč/měsíc/m<sup>2</sup>)</b>	134	72	186	131	30
<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	56	35	89	55	13

*Tab. č. 6 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 2+1 a 2+kk, zdroj: autor*

## 7.4. Byty 3+kk a 3+1

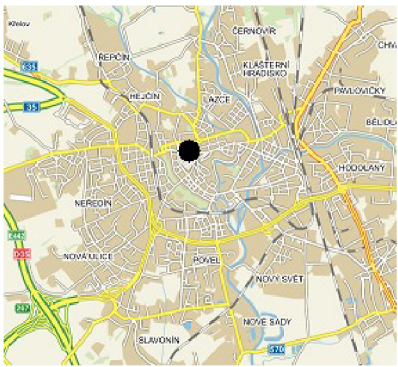
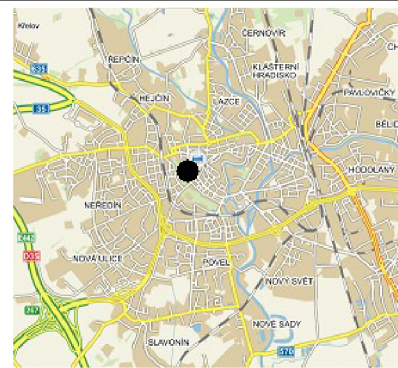
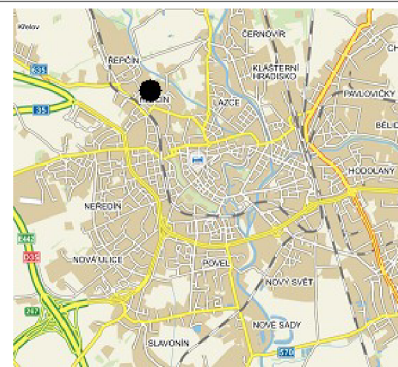
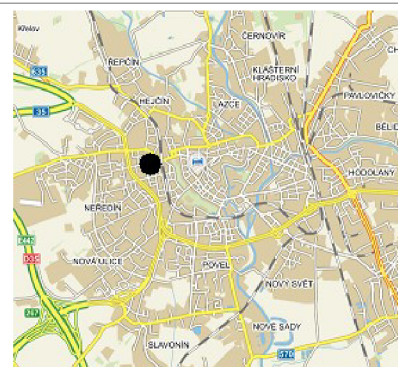
### 7.4.1. Přehled zkoumaných bytů 3+1 a 3+kk

1.		<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Krapkova, 4/4NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>130</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>9900</p>
		<p>3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>výborný</b>, společnou částí domu je sklep, součástí bytu je velká terasa, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>		
2.		<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Brněnská, 5/7NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>72</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>8100</p>
		<p>3+1, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>výborný</b>, společnou částí domu je sklep a kolárna, součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>, studentská lokalita Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>		
3.		<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Foersterova, 1/5NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>90</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>9600</p>
		<p>3+1, dům z panelů, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, společnou částí domu je sklep a kočárkárna, byt je pronajímán <b>zařízený</b>, studentská lokalita i byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016</p>		
4.		<p><b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b></p> <p>Komenského, 1/5NP</p>	<p><b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b></p> <p>90</p>	<p><b>Cena [Kč/měs]</b></p> <p>8000</p>
		<p>3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>standard</b>, společnou částí domu je kočárkárna a malá zahrada, součástí bytu je sklepní kóje a komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016</p>		

5.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Jeremenkova, 3/4NP	100	14000
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standard</b> , společnou částí domu je sklep, součástí bytu je balkon a komora, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , v bytě je krb a vyhřívaná podlaha, v centru Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
6.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Mošnerova, 1/2NP	90	12000
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standard</b> , společnou částí domu je suterén, sklep a kočárkárna, součástí bytu je balkon a komora, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , studentský byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
7.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Gorazdovo náměstí 4, 1/2NP	85	10000
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>standard</b> , společnou částí domu je sklad, součástí bytu je sklepní kóje, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , studentský byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				
8.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Bořivojova, 2/2NP	100	10000
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnou částí domu je zahrada a půda, součástí bytu je lodžie, sklepní kóje, terasa a komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				

9.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Svornosti, 2/2NP	75	8000
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>standard</b> , součástí bytu je balkon a komora, byt je pronajímán <b>zařízený</b> , studentský byt Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 31.3.2016				
10.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Dolní náměstí, 2/2NP	85	11500
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , studentský byt, v centru Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 2.4.2016				
11.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Náměstí hrdinů, 4/6NP	75	9500
3+1, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je ložnice a půdní kóje, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 12.4.2016				
12.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Krakovská 16, 3/4NP	110	10500
3+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společné části domu jsou prádelna a sklad, součástí bytu je balkon, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.4.2016				

13.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Komenského, 5/5NP	90	5000
<p>3+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>špatný</b>, společnou částí domu je kočárkárna, součástí bytu je lodžie, byt je pronajímán <b>nevybavený</b>, zanedbaný dům, rušná ulice, nevhodná dispozice ve vztahu ke světelným ziskům a vnitrobloku</p> <p>Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>				
14.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Lazecká 80, 1/2NP	81	9000
<p>3+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>výborný</b>, součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>, byt je pronajímán v části RD ze známosti</p> <p>Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>				
15.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Mozartova, 1/4NP	70	7000
<p>3+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, součástí domu je kočárkárna, kolárna a sušárna, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>zařízený</b></p> <p>Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016</p>				
16.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Hanáckého Pluku, 3/3NP	190	19000
<p>3+kk, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>výborné</b>, stav bytu <b>výborný</b>, součástí bytu je balkon, sklepní kóje, komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>, v centru, privátní místo v garážích, luxusní byt</p> <p>Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016</p>				

17.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Sokolská, 2/4NP	70	8000
3+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnou částí domu je kolárna, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 22.3.2016				
18.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Švermova, 6/6NP	90	11500
3+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , byt je pronajímán <b>nevybavený</b> , v centru Zdroj: nabídková cena - srealty.cz Datum zjištění: 6.5.2016				
19.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Nová hejčínská, 1/3NP	82	10000
3+kk, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>výborné</b> , součástí bytu je lodžie, sklepní kóje a garážové stání, stav bytu <b>výborný</b> , byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: nabídková cena - srealty.cz Datum zjištění: 27.4.2016				
20.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Palackého, 1/2NP	64	8600
3+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , v centru, v blízkosti parku Zdroj: nabídková cena - srealty.cz Datum zjištění: 2.5.2016				



## 7.4.2. Porovnání zkoumaných bytů 3+1 a 3+kk

č. bytu	dispozice	lokality	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	materiál domu	podlaží/celkem	výtah	parkování	tech. stav bytu	zařízenost	součást bytu	cena (Kč/měs)	K1 - koeficient zařízenosti	K2 - koeficient typu ceny	K3 - koeficient parkování	cena po úpravě (Kč/měs)	cena na m <sup>2</sup> po úpravě (Kč/měs/m <sup>2</sup> )
1	3+1	Krapkova	130	C	4/4	N	O	V	Č	T	9 900	0,98	1,00	1,00	9 702	74,6
2	3+1	brněnská	72	C	5/7	A	O	V	Z	B, S	8 100	0,96	1,00	1,00	7 776	108,0
3	3+1	Foersterova	90	P	1/5	N	O	S	Z	S	9 600	0,97	1,00	1,00	9 312	103,5
4	3+1	Komenského	90	C	1/5	N	Š	S	N	S, K	8 000	1,00	1,00	1,00	8 000	88,9
5	3+1	Jeremenkova	100	C	3/4	N	Š	S	Z	B, S, K	14 000	0,97	1,00	1,00	13 580	135,8
6	3+1	Mošnerova	90	C	1/2	N	Š	S	Z	B, S, K	12 000	0,97	1,00	1,00	11 640	129,3
7	3+1	Gorazdovo nám.	85	C	1/2	N	V	S	Z	S	10 000	0,97	1,00	0,92	8 924	105,0
8	3+1	Bořvojova	100	C	2/2	N	V	V	Č	B,T,S,K	10 000	0,98	1,00	0,93	9 114	91,1
9	3+1	Svomosti	75	C	2/2	N	V	S	Z	B, K	8 000	0,97	1,00	0,91	7 062	94,2
10	3+1	Dolní náměstí	85	C	2/2	N	Š	V	Č	K	11 500	0,98	1,00	1,00	11 270	132,6
11	3+1	Náměstí Hrdinů	75	C	4/6	A	O	S	Č	B, P	9 500	0,99	1,00	1,00	9 405	125,4
12	3+1	Krakovská	110	C	3/4	N	O	S	Č	B	10 500	0,99	1,00	1,00	10 395	94,5
13	3+kk	Komenského	90	C	5/5	N	Š	Š	N	B	5 000	1,00	1,00	1,00	5 000	55,6
14	3+kk	Lazecká	81	C	1/2	N	O	V	Č	K	9 000	0,98	1,00	1,00	8 820	108,9
15	3+kk	Mozartova	70	C	1/4	N	O	S	Z	B, S	7 000	0,97	1,00	1,00	6 790	97,0
16	3+kk	Hanáckého Pluku	190	C	3/3	A	V	V	Č	B, S, K	19 000	0,98	1,00	0,95	17 689	93,1
17	3+kk	Sokolská	70	C	2/4	N	Š	S	Č	-	8 000	0,99	1,00	1,00	7 920	113,1
18	3+kk	Švermova	90	C	6/6	N	O	V	N	-	11 500	1,00	0,95	1,00	10 925	121,4
19	3+kk	Nová Hejčínská	82	C	1/3	A	V	V	Č	B, S	10 000	0,98	0,92	0,93	8 385	102,3
20	3+kk	Palackého	64	C	1/2	N	V	S	Č	-	8 600	0,99	0,93	0,90	7 126	111,3

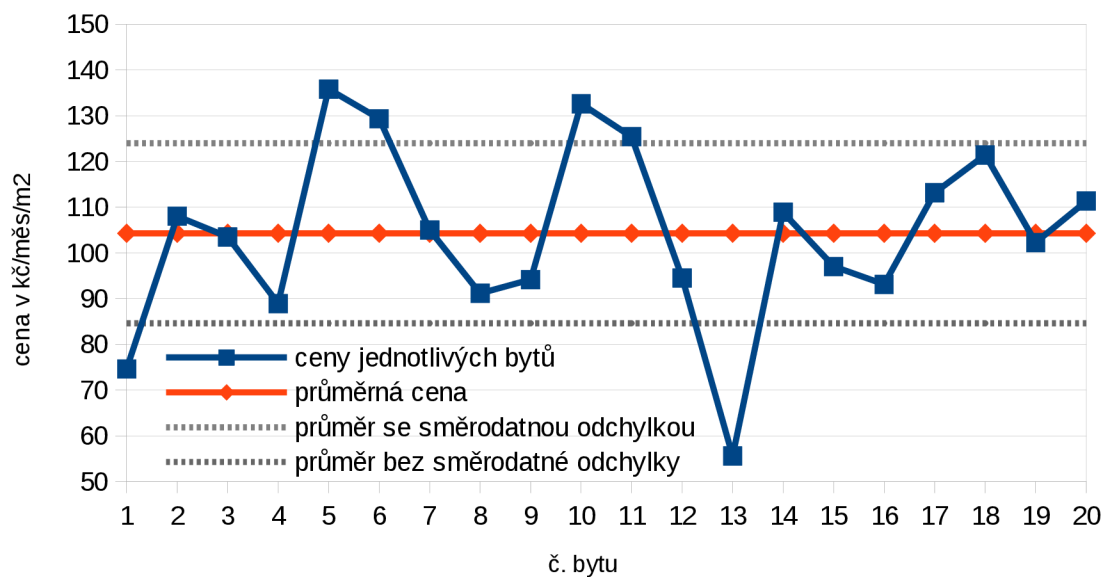
Tab. č. 7 - souhrnné porovnání nájmů bytů 3+1 a 3+kk, zdroj: autor

Tak jako u ostatních dispozic jsou v tabulce č. 7 zkoumané byty dispozice 3+1 a 3+kk, detailně rozeepsané na předchozích pěti stránkách, přehledně shrnuty. Pro účely porovnávání jsou upraveny třemi koeficienty a nakonec jsou třemi barvami rozříděny podle cenového rozpětí za m<sup>2</sup>. Tato cenová rozpětí jsou souhrnně zaznačena do mapy na obrázku č. 7. Statistické údaje jsou znázorněny v tabulce č. 9. Vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám přiřazených rozpětí jsou zaznačeny v tabulce č. 8. Vzorek bytů 3+1 a 3+kk je z větší části pokryt z autorova dotazníku reálných smluv; těch však nebylo zjištěno dostatečné množství, takže jsou doplněny třemi nabídkovými cenami z realitního serveru sreality.cz. V tabulce č.7 jsou na konci, označené kurzívou.

LEGENDA ZKRATEK A ZNAČENÍ SOUHRNNÉ TABULKY A MAPY					
součást bytu	P	půda	parkování	Š	špatné
	B	balkon/lodžie		O	omezené
	K	komora		V	výborné
	S	sklepní kóje	technický stav bytu	Š	špatný
	D	dvůr/zahrada		S	standardní
výtah	T	terasa	zařízenost bytu	V	výborný
	N	není		N	nevybavený
	A	ano (je)		Č	částečně
materiál domu	C	cihly	nabídková cena	Z	zařízený
	P	panely		kurzíva	
rozpětí 1-100 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 101-120 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 121-136 Kč/m <sup>2</sup>	

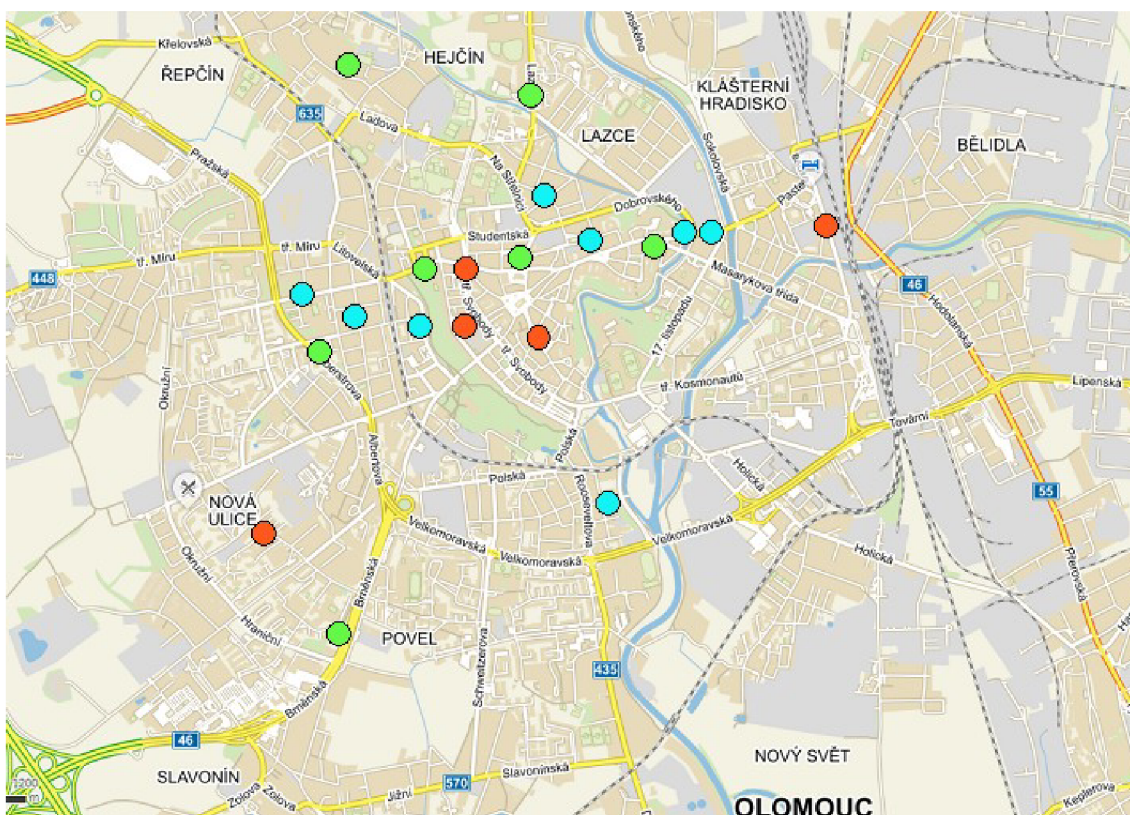
Tab. č. 8 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor

### 7.4.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 3+1 a 3+kk



Graf č. 6 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 3+1 a 3+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor

Graf č. 6 ukazuje několik bytů mimo průměrné cenové pásmo za m<sup>2</sup>. Výrazně vysokou cenu má byt č.5 (vyšší cenu může tvořit dobrá a poloha nadstandard – krb, vyhřívaná podlaha), byt č. 6 (studentský byt v novější zástavbě) a byt č. 10 (studentský zrenovovaný byt



Obr. č. 7 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 3+1 a 3+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor

v historickém jádru). Výrazně nízkou cenu má především byt č. 13 (respondent píše o zanedbaném stavu domu, rušné ulici, nevýhodné pozici ke světovým stranám a navíc je byt v pátém patře domu bez výtahu) a byt č. 1 (zde opět čtvrté patro bez výtahu, navíc velká podlahová plocha a terasa jako součást bytu).

V tabulce č. 7 znovu drtivě převyšují cihlové domy nad panelovými, ačkoliv aktuální inzerční nabídka panelových bytů nabízí čtvrtinu. Inzercí stejně jako respondentů je již méně. Ve vícepatrových (a především starších) cihlových domech opět povětšinou absentují výtahy, poloha ve vyšších patrech bez výtahu se však ne vždy jasně odráží na ceně. Převažují udržované byty (11), v těsném závěsu jsou byty ve výborném stavu (8) a ve špatném stavu je pouze 1 byt. Přitom byty ve výborném stavu často v přepočtu na m<sup>2</sup> vycházejí jako levnější, což může být dáno jejich většími podlahovými plochami. Podobně převažují částečně zařízené byty (10), dále zařízené (7), nezařízené jsou pouze 3. Zajímavý je byt č. 16, který i přes svoji extrémně vysokou cenu za luxusnější byt po roznásobení koeficienty (vlastní garážové stání) a po přepočtení na podlahovou plochu, kterou má extrémně velikou, nakonec v ceně na m<sup>2</sup> vychází jako levnější typ bytu.

Mapa na obrázku č. 7 opět ukazuje na drahé bydlení v historickém jádru a to zejména v kombinaci s dobrým technickým stavem bytů. Naopak poměrně levné byty se mohou nacházet i v relativní blízkosti centra. V odlehlejších částech sídlištního typu nebo v novější nižší zástavbě jsou ceny, podobně jako u jiných dispozic, drženy cenově v průměru.

Tabulka č. 9 se statistickým souhrnem dokládá v porovnání mediánu s aritmetickým průměrem podobná čísla, nicméně celková cena za měsíc i podlahová plocha je v mediánu o maličko nižší: více bytů je tedy spíše levnějších a menší plochy, než říká aritmetický průměr. Směrodatná odchylka ceny za m<sup>2</sup> je velmi nízká, ceny na plochu se tedy od sebe liší málo – podobně jako u dispozic 2+1 a 2+kk autor odhaduje, že se cena za m<sup>2</sup> méně odráží v kvalitativní odlišnosti nebo v poloze jednotlivých bytů ve vzorku a cenu více určuje podlahová plocha. Velmi vysoká směrodatná odchylka u celkové ceny za měsíc dobře koreluje s vysokou odchylkou podlahových ploch. Rozpětí celkových cen je tedy veliké. Průměrná cena bytu za m<sup>2</sup> na měsíc je 104 Kč a průměrná podlahová plocha je 92 m<sup>2</sup>.

	průměrná	nejnižší	nejvyšší	medián	směrodatná odchylka
cena (Kč/měsíc)	9 442	5 000	17 689	9 019	2 747
cena (Kč/měsíc/m <sup>2</sup> )	104	56	136	104	20
podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	92	64	190	88	28

Tab. č. 9 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 3+1 a 3+kk, zdroj: autor

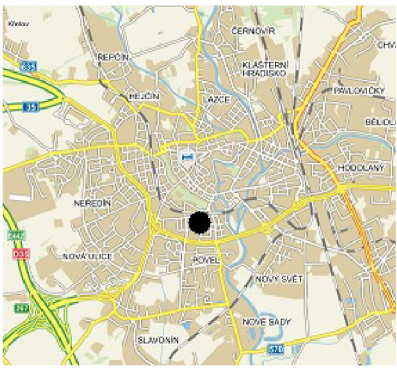
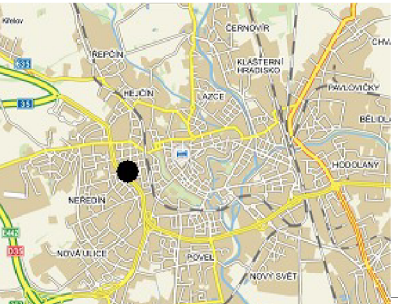
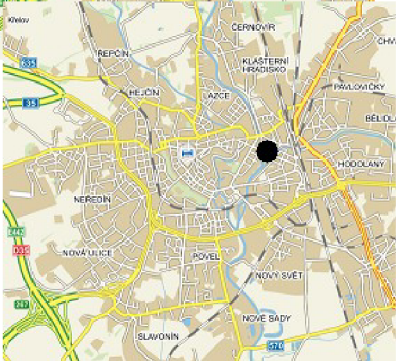
## 7.5. Byty 4+kk a 4+1

### 7.4.1. Přehled zkoumaných bytů 4+1 a 4+kk

1.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Mozartova, 1/3NP	90	9000
		4+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>špatný</b> , společnými částmi domu jsou sklep a soukromé parkoviště, součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
2.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Horní náměstí 18, 4/4NP	90	8000
		4+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je sklepní kóje, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> , v centru Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
3.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Vídeňská, 2/5NP	160	9000
		4+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b> , stav bytu <b>špatný</b> , součástí bytu je lodžie a komora, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		
4.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		U Husova sboru, 3/7NP	145	14000
		4+1, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnými částmi domu jsou sklep, kočárkárna, dílna, prádelna a sušárna, součástí bytu je lodžie a komora, byt je pronajímán <b>zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016		

5.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Kollárovo náměstí 9, 4/4NP	100	10000
4+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , společnými částmi domu jsou sklep, balkóny a vnitroblokový prostor, součástí bytu je komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 30.3.2016				
6.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Horní hejčínská, 1/1NP	85	12000
4+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>výborné</b> , stav bytu <b>výborný</b> , společnými částmi domu je zahrada, byt je pronajímán <b>zařízený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 21.3.2016				
7.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Polská, 4/6NP	95	12000
4+kk, dům z cihel, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>standardní</b> , součástí bytu je sklepní koje a komora, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				
8.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		V hlinkách, 2/5NP	110	10500
4+kk, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>omezené</b> , stav bytu <b>výborný</b> , součástí bytu je balkon, byt je pronajímán <b>nevybavený</b> Zdroj: vlastní dotazník Datum zjištění: 23.3.2016				

9.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Rožnavská, 1/7NP	82	12000
<p>4+1, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>standardní</b>, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>  Zdroj: nabídková cena - sreality.cz  Datum zjištění: 4.5.2016</p>				
10.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Moravská, 2/2NP	94	13000
<p>4+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>výborný</b>, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>nevybavený</b>  Zdroj: nabídková cena - sreality.cz  Datum zjištění: 3.5.2016</p>				
11.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Urxova, 1/8NP	96	12000
<p>4+1, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>zařízený</b>  Zdroj: nabídková cena - sreality.cz  Datum zjištění: 21.4.2016</p>				
12.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Ostružnická, 4/4NP	120	17000
<p>4+1, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>špatné</b>, stav bytu <b>výborný</b>, součástí bytu je terasa, byt je pronajímán <b>částečně vybavený</b>, v centru, s krbem  Zdroj: nabídková cena - sreality.cz  Datum zjištění: 21.4.2016</p>				

13.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Trmkova, 1/8NP	74	12000
<p>4+1, dům z panelů, s výtahem, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>špatný</b>, byt je pronajímán <b>zařízený</b>  Zdroj: nabídková cena - srealty.cz  Datum zjištění: 2.5.2016</p>				
14.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Foersterova, 1/6NP	94	16000
<p>4+1, dům z panelů, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>standardní</b>, byt je pronajímán <b>zařízený</b>  Zdroj: nabídková cena - srealty.cz  Datum zjištění: 29.4.2016</p>				
15.		<b>Ulice; podlaží/ podlaží celkem</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč/měs]</b>
		Březinova, 2/2NP	114	14950
<p>4+kk, dům z cihel, bez výtahu, parkování <b>omezené</b>, stav bytu <b>výborný</b>, součástí bytu je lodžie a sklepní kóje, byt je pronajímán <b>nevybavený</b>, podkrovní byt s klimatizací, v dobré lokalitě  Zdroj: nabídková cena - srealty.cz  Datum zjištění: 12.2.2016</p>				

## 7.5.2. Porovnání zkoumaných bytů 4+1 a 4+kk

č. bytu	dispozice	lokalita	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	materiál domu	podlaží/celkem	výtah	parkování	tech. stav bytu	zařizenost	součást bytu	cena (Kč/měs)	K1 - koeficient zařizenosti	K2 - koeficient typu ceny	K3 - koeficient parkování	cena po úpravě (Kč/měs)	cena na m <sup>2</sup> po úpravě (Kč/měs/m <sup>2</sup> )
1	4+1	mozartova	90	C	1/3	N	V	Š	N	S, K, Z	9 000	1,00	1,00	0,92	8 280	92,0
2	4+1	Homí Náměstí	90	C	4/4	N	Š	Š	Č	S	8 000	0,99	1,00	1,00	7 920	88,0
3	4+1	Vídeňská ulice	160	C	2/5	N	Š	Š	N	B, K	9 000	1,00	1,00	1,00	9 000	56,3
4	4+1	U Husova sboru	145	C	3/7	A	V	V	Z	B, S, K	14 000	0,96	1,00	0,95	12 768	88,1
5	4+1	kollárovo nám	100	C	4/4	N	O	S	Č	K	10 000	0,99	1,00	1,00	9 900	99,0
6	4+kk	Homí Hejčinská	85	C	1/1	N	V	V	Z	-	12 000	0,96	1,00	0,94	10 829	127,4
7	4+kk	Polská	95	C	4/6	N	O	S	Č	S, K	12 000	0,99	1,00	1,00	11 880	125,1
8	4+kk	V hlínkách	110	P	2/5	A	O	V	N	B	10 500	1,00	1,00	1,00	10 500	95,5
9	4+1	Rožňavská	82	P	1/7	A	Š	S	Č	B, S	12 000	0,99	0,95	1,00	11 286	137,6
10	4+kk	Moravská	94	C	2/2	N	O	V	N	-	13 000	1,00	0,95	1,00	12 350	131,4
11	4+1	Urxova	96	P	1/8	A	O	S	Z	B, S	12 000	0,97	0,90	1,00	10 476	109,1
12	4+1	Ostružnická	120	C	4/4	N	Š	V	Č	T	17 000	0,98	0,90	1,00	14 994	125,0
13	4+1	Trnkova	74	P	1/8	A	O	Š	Z	-	12 000	0,97	0,94	1,00	10 942	147,9
14	4+1	Foersterova	94	P	1/6	N	O	S	Z	-	16 000	0,97	0,93	1,00	14 434	153,5
15	4+kk	Březinova	114	C	2/2	N	O	V	N	-	14 950	1,00	0,90	1,00	13 455	118,0

Tab. č. 10 - souhrnné porovnání nájmů bytů 4+1 a 4+kk, zdroj: autor

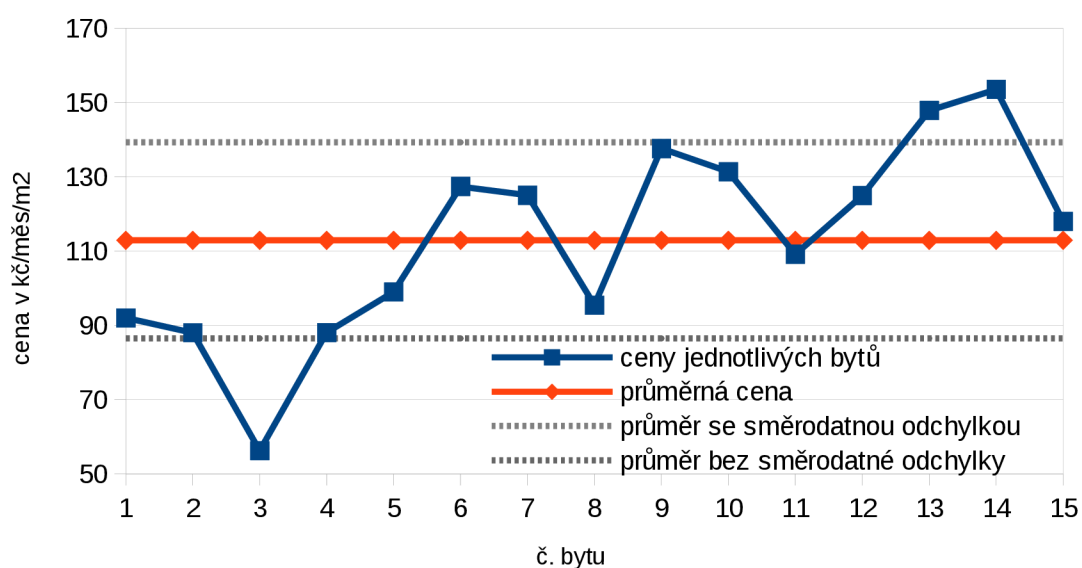
Obdobně jako u předešlých typů, u největšího zkoumaného typu dispozice jsou v tabulce č. 10 přehledně shrnuty byty dispozice 4+1 a 4+kk, detailně rozepsané na předchozích čtyřech stránkách. Pro účely porovnávání jsou upraveny třemi koeficienty a nakonec jsou třemi barvami rozříděny podle cenového rozpětí za m<sup>2</sup>. Tato cenová rozpětí jsou souhrnně zaznačena do mapy na obrázku č. 8. Statistické údaje jsou znázorněny v tabulce č. 12. Vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám přiřazených rozpětí jsou zaznačeny v tabulce č. 11. Vzorek bytů 4+1 a 4+kk, vyzkoumaný dotazníkem realizovaných cen, je z důvodu zcela nedostatečného počtu bytů na trhu realit v Olomouci téměř z poloviny dorovnán nabídkovými cenami z realitního serveru sreality.cz. Ty jsou v tabulce č.7 označeny kurzívou.

LEGENDA ZKRATEK A ZNAČENÍ SOUHRNNÉ TABULKY A MAPY					
součást bytu	P	půda	parkování	Š	špatné
	B	balkon/lodžie		O	omezené
	K	komora		V	výbomé
	S	sklepní kóje	technický stav bytu	Š	špatný
	D	dvůr/zahrada		S	standardní
T	terasa	V		výbomý	
výtah	N	není	zařizenost bytu	N	nevybavený
	A	ano (je)		Č	částečně
materiál domu	C	cihly	nabídková cena	Z	zařizený
	P	panely		kurzíva	
rozpětí 1-100 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 101-130 Kč/m <sup>2</sup>		rozpětí 131-154 Kč/m <sup>2</sup>	

Tab. č. 11 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor

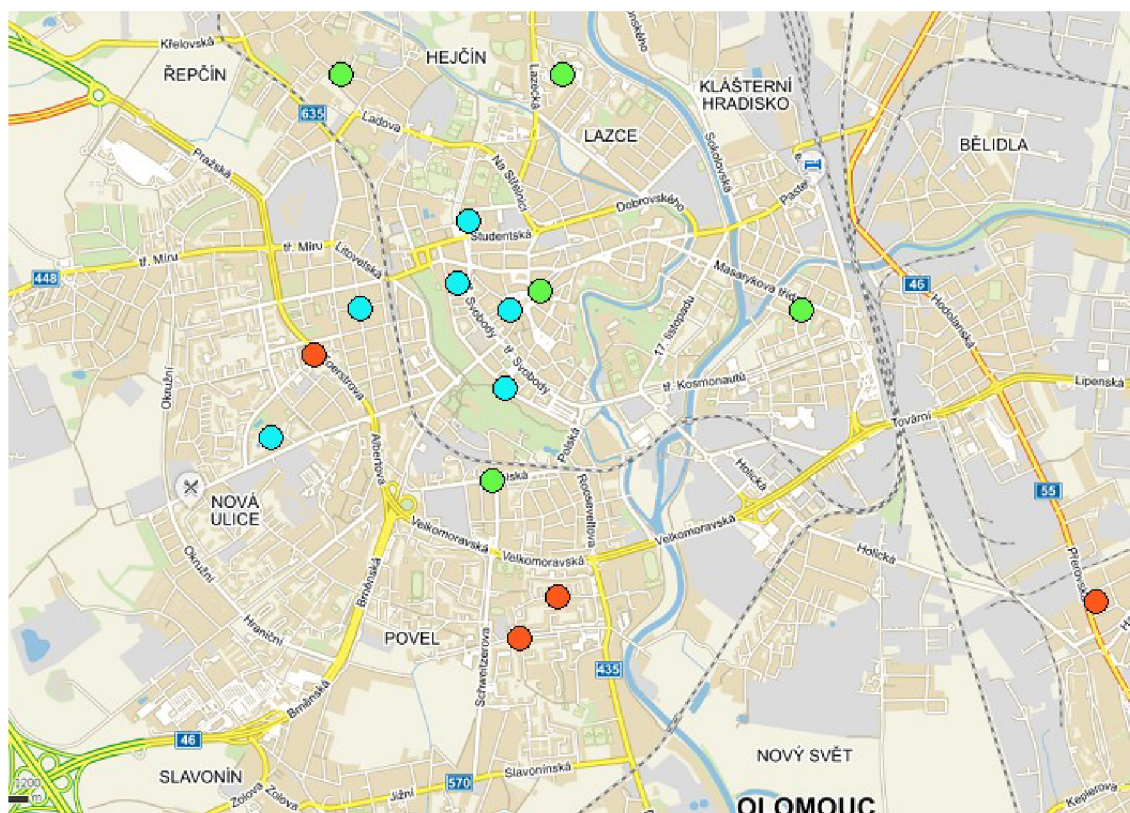


### 7.5.3. Obecný komentář k posuzovaným dispozicím 4+1 a 4+kk



Graf č. 7 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 4+1 a 4+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor

Jak již bylo naznačeno, v Olomouci je trh bytů této dispozice velmi malý, autorovi se podařilo získat s námahou pouze 15 bytů. Při porovnávání je proto nutné brát veškerá data s rezervou, minimum nabídky značně deformuje cenu i veškeré faktory, které by je mohly



Obr. č. 8 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 4+1 a 4+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor

ovlivňovat. Z toho důvodu je tato podkapitola stručnější než ostatní: jedná se spíše o ukázkou než o reprezentativní vzorek.

Cenově odlišnější byty jsou podle grafu č. 7 levný byt č. 3 (v daném vzorku má největší podlahovou plochu, a mimo jeden další levnější byt je uveden ve špatném stavu) a drahé byty č. 14 (ten nevykazuje žádnou anomálii) a č. 13 (s nejnižší podlahovou plochou, což cenu zvedá).

Tabulka č. 10 nám opět říká, že ze dvou třetin převažují domy cihlové oproti panelovým, a vícepatrovým domům z cihel převážně chybí výtahy. Poměr bytů ve výborném stavu oproti standardnímu je vyvážený, taktéž se tváří i poměr zařízenosti (zařízené, částečně a vůbec) – 5:5:5.

Pro nedostatečnou reprezentativnost vzorku nelze z mapy na obrázku č. 8 vyvozovat žádné zásadní zákonitosti.

Ve statistické tabulce č. 12 při porovnání aritmetického průměru s mediánem vyčteme, že větší počet bytů ve vzorku má oproti průměru menší podlahovou plochu a vyšší cenu za m<sup>2</sup>. Směrodatná odchylka ukazuje, že ceny na plochu se od sebe liší poměrně málo, odchylka celkové ceny za měsíc opět vyrovnaně koreluje s odchylkou podlahové plochy, rozpětí celkových cen není nijak veliké. Průměrná cena za m<sup>2</sup> je 113 Kč a průměrná podlahová plocha je 103 m<sup>2</sup>.

	průměrná	nejnižší	nejvyšší	medián	směrodatná odchylka
cena (Kč/měsíc)	11 268	7 920	14 994	10 942	2 090
cena (Kč/měsíc/m <sup>2</sup> )	113	56	154	118	26
podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	103	74	160	95	23

*Tab. č. 12 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 4+1 a 4+kk, zdroj: autor*

## 7.6. Zhodnocení a souhrnná data průzkumu bytů

Město Olomouc je metropolí olomouckého kraje s dlouhodobě minimálně kolísavým počtem obyvatel okolo sta tisíc. V počtu obyvatel je porovnatelné s městy jako je Liberec, Ústí nad Labem, Hradec Králové, České Budějovice nebo Pardubice. Při pohledu na výši cen nemovitostí však překvapí, že všechna tato města Olomouc dlouhodobě poměrně silně předčí, o něco znatelněji navíc v pronájmu než v prodeji. Má dokonce dražší nájem bytu než Ostrava (se 300 tisíci obyvatel, která je nicméně nelukrativním místem k životu) nebo Plzeň (se 160 tisíci obyvatel). Podle statistik náchylnosti na procentuální změny cen na trhu nemovitostí je navíc srovnatelné s tak velkým městem, jako je Brno.<sup>54</sup> Přitom je střední a severní Morava (respektive Olomoucký a Moravskoslezský kraj) mimo Ústecký kraj místem s nejvyšší mírou nezaměstnanosti a se zvýšenými sociálními problémy celkově. Ve městech je oproti krajům jako celku samozřejmě nezaměstnanost nižší, Olomouc však v míře nezaměstnanosti na počet pracovní síly lze srovnat se dvakrát menšími městy (zákonitě se běžně nezaměstnanost ve větších městech snižuje), nebo problémovými městy jako je právě Ostrava.<sup>55</sup>

Jak je to možné? Některé možnosti již byly předestřeny v podkapitole 6.3., jedná se především o environmentální a estetické pohodlí, které město Olomouc poskytuje. Míra nezaměstnanosti v ČR koneckonců v posledních třech letech strmě klesá a proto jako faktor ztrácí dominantní roli. Důležitou roli jistě také hraje zdejší Univerzita Palackého, kde podle statistik studuje 25 000 studentů, což je při zjednodušeném připočtení k počtu obyvatel minimálně jedna pětina. To by mohlo z části vysvětlovat vyšší ceny pronájmů obecně, vyšší ceny pronájmů v porovnání pronájmů ku prodejům s jinými městy i vyšší ceny například oproti Plzni, kde je v porovnání s Olomoucí studentů polovina.

V dalších ohledech je přesto Olomouc velmi srovnatelná s jinými městy. Klasicky je díky demografickým faktorům nabídka pronájmu bytů dlouhodobě největší sestupně u dispozic 2+1, 2+kk, v těsném závěsu 1+1, 1+kk a o něco méně je to u 3+1 s 3+kk. Nabídky 4+1 a 4+kk a větších dispozic jsou u bytů mizivé. Zákonitosti tohoto jevu potvrdil i výzkum této práce. Při pohledu na tabulku č. 13, jejíž čísla pro přehlednost zobrazují grafy č. 8 a č. 9, lze vyvodit, že průměrná celková cena na měsíc s velikostí dispozice roste, naopak průměrná

54 Průměrná cena pronájmu. *Realitymix.cz* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z:

<http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>

55 PŘEHLED: Míra nezaměstnanosti v ČR podle okresů a krajů. *Tn.cz* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z:

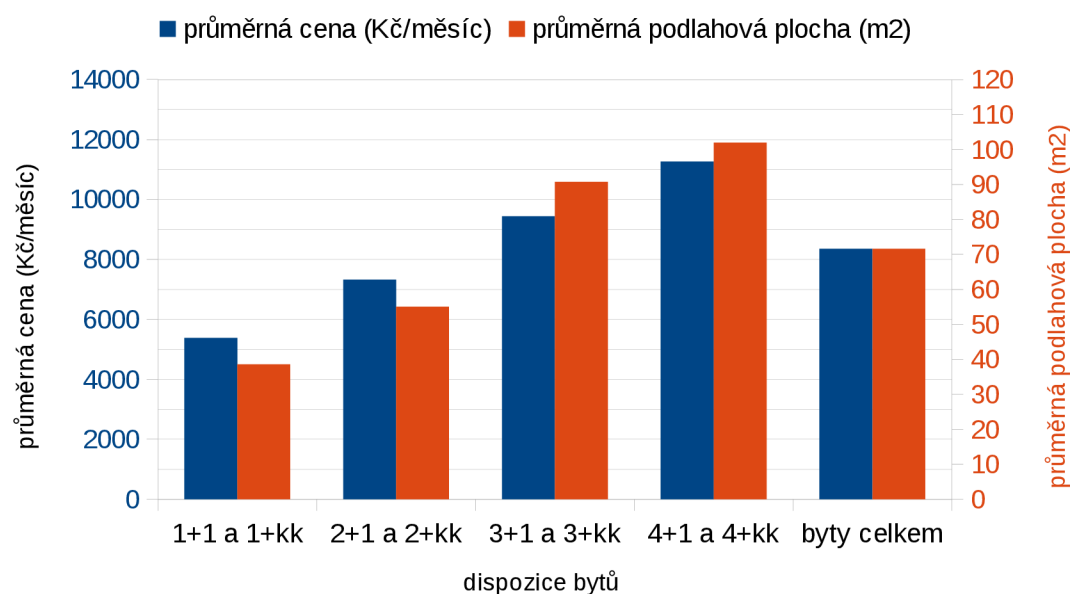
<http://tn.nova.cz/clanek/zpravy/vzdelani-a-kariera/prehled-mira-nezamestnanosti-v-cr-podle-okresu-a-kraju.html>

cena na m<sup>2</sup> s velikostí dispozice klesá a platí tedy nepřímá úměra. Tato růstově-klesající tendence se nepotvrzuje u dispozice 4+1 a 4+kk (lze to dobře vidět v grafu č.9). V podkapitole 7.5. však bylo ukázáno, že zkoumaný vzorek byl nereprezentativní – byl příliš malý a celková nabídka této dispozice je malá (a tržní ceny jsou tak nutně deformovány). Navíc může hrát roli již zmíněné studentské město: i v jiných městech se stává, že je cena „uměle“ zvýšena, protože studenti rádi vyhledávají vícepokojové bydlení ve více lidech s vidinou levnějšího bydlení.

	1+1 a 1+kk	2+1 a 2+kk	3+1 a 3+kk	4+1 a 4+kk	byty celkem
<b>průměrná cena (Kč/měsíc)</b>	5386	7321	9442	11268	8354
<b>průměrná cena (Kč/měsíc/m<sup>2</sup>)</b>	145	134	104	113	124
<b>průměrná podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	39	56	92	103	73

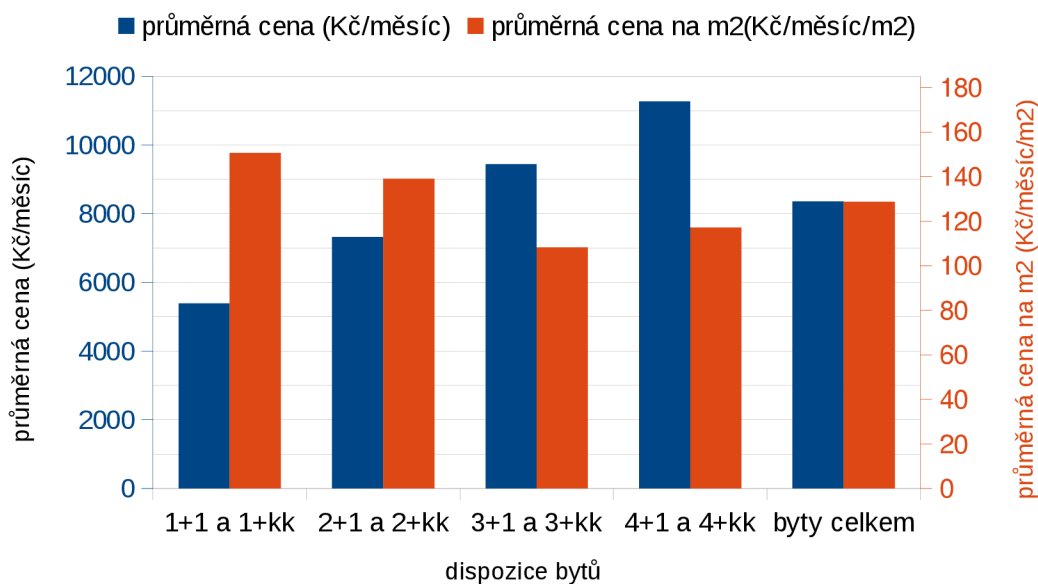
Tab. č. 13 - souhrnné průměrné ceny a podlahové plochy dle jednotlivých dispozic, zdroj: autor

V grafu č. 8 si mimo jiné lze povšimnout i ne zcela souměrného zvyšování podlahové plochy s cenou bytu. Není-li to chyba nepoměru v příliš malém zkoumaném vzorku, znamená to, že cena s plochou neroste lineárně a nájemník si u dispozic 1+1/kk a 2+1/kk v průměru připlatí za m<sup>2</sup> ještě více.



Graf č. 8 - průměrná celková cena bytu v porovnání s průměrnou podlahovou plochou jednotlivých dispozic, zdroj: autor

Z poznatků předchozích podkapitol jednotlivých dispozic lze shrnout několik dalších jevů, ze statistik ČR nijak nevybočujících. Převyšují cihlové domy nad panelovými v poměru 61:14, tzn. přes čtyři pětiny domů jsou cihlové. V porovnání průměrné ceny za m<sup>2</sup> se panelové byty nijak neliší od cihlových.



*Graf č. 9 - průměrná celková cena bytu v porovnání s průměrnou cenou na m<sup>2</sup> jednotlivých dispozic, zdroj: autor*

U vícepatrových cihlových domů však oproti panelovým v drtivé většině absentuje výtah, čímž bytům ve vyšších patrech klesá cena. To ovšem nebylo výzkumem potvrzeno jako zásadní cenotvorný faktor a možným vysvětlením je větší množství studentských bytů ve vzorcích - studentům absence výtahu nemusí vadit. Mimo chybějící výtah často respondenti uváděli zanedbaný stav domu (občas však takový stav domu nevyklučoval rozdílný stav bytu), což potvrzují i souhrnné statistiky ze sčítání lidu v roce 2011 Olomouckého kraje.<sup>56</sup> Ty říkají, že Olomouc má sice rozsáhlou mladou bytovou výstavbu (tu po roce 1991, která se soustřeďuje na okraji města), zároveň má ale veliký podíl bytů a domů se sníženou kvalitou - tedy těch starších a neudržovaných. Ty se naopak nacházejí blíže k centru, což odpovídá výzkumu při pohledu na souhrnné mapy jednotlivých dispozic.

Co do parkování má Olomouc například oproti kritickému Brnu poměrný dostatek. Nedostatek parkovacích míst se soustřeďuje především v historickém jádru, jeho okolí a poté ve čtvrtích k bydlení starší činžovní zástavby, většinou v relativní blízkosti k centru. V dotazníku označila možnost parkování jako špatnou (tedy s nedostatkem parkovacích míst v okolí) třetina respondentů a to právě ve zmíněných lokalitách. Vlastní parkovací stání nebo garáž vlastní šestina respondentů, a to především ve čtvrtích zástavby nižší a novější, mimo výjimky dále od centra.

<sup>56</sup> Sčítání lidu, domů a bytů 2011: analýza výsledků : [průřezové]. Vyd. 1. Olomouc: Český statistický úřad, 2013. Lidé a společnost. ISBN 978-80-250-2368-6. s. 71-83.

Poměr technického stavu bytů výborného, standardního a špatného je ve výzkumu 30:37:8. Nejvíce bytů je tedy udržovaných, bytů kompletně zrekonstruovaných a nových však není o tolik méně. Polohově však technický stav bytu nijak signifikantně nekorrespondoval se vzdáleností od centra, s výjimkou faktu, že o něco více bytů v „lepší“ stavu bylo právě v nižší a novější zástavbě. Byty v lepší stavu byly opakovaně u všech dispozic z větší části s kuchyňským koutem, což lze připsat kuchyňskému koutu jako „modernějšímu“ trendu. Byty +kk byly zároveň častěji v kombinaci s lehce menší podlahovou plochou při srovnání k průměru a vykazovaly i mírně vyšší cenu za m<sup>2</sup>.

Poměr zařízených, částečně zařízených a nezařízených bytů je ve výzkumu 22:33:20. Počet těch zařízených je v porovnání s celorepublikovými statistikami překvapivě vyšší číslo. Možné vysvětlení tohoto výsledku je větší počet respondentů – pronajímatelů, kteří vlastní pouze jeden nebo dva byty, které pronajímají jako osobní „přivýdělek“; nejsou však klasickými rentiéry a byt začali pronajímát již zařízený, protože v něm předtím bydleli.

Téměř polovina bytů má jako součást balkon nebo lodžii, třetina bytů má jako součást komoru a více než třetina má sklepní kóji nebo část sklepa. U některých bytů jsou sklepní prostory řešeny jako společná součást domu. Nejčastější společnou součástí domu (asi u jedné čtvrtiny bytů) je kočárkárna a kolárna. Dále byly častěji uváděny prádelny, sušárny a dvory nebo zahrady.

Četnost výskytu jednotlivých dispozic podle polohy nelze mimo jiné kvůli příliš malým vzorkům nikterak hodnotit. Při zasazení všech zkoumaných bytů do mapy však můžeme usuzovat, že největší koncentrace nejdražších bytů se vyskytuje v historickém jádru Olomouce. To však platí především v kombinaci s dobrým technickým stavem bytu; ve chvíli, kdy má byt snížený technický stav, může se vyskytovat i v blízkosti historického jádra nebo v širším okruhu olomouckého centra, ale má již cenu průměrnou. Nejčastěji se průměrné ceny drží ve čtvrtích určených k bydlení (Neředín, Lazce, částečně také Nová Ulice a Hejčín). Částečně se tak děje i mezi nádražím a historickým centrem (okolí Masarykovy třídy a Kosmonautů), kde však jsou již průměrné ceny častěji smíchány i s těmi nízkými a vysokými. Vůbec nejčastěji se levné byty nacházejí v širším okolí historického jádra a jsou to ve velké míře byty ve špatném technickém stavu.

Nelze tak tedy říci, že by v rámci Olomouce poloha hrála vždy jasnou a rozhodující roli. To je však z hlediska jeho velikosti pochopitelné. S většími metropolemi, kde je role polohy zásadní, Olomouc nelze srovnávat. Olomouc jako menší město má navíc

bezproblémovou dopravní infrastrukturu a velmi dobrou a hustou městskou hromadnou dopravu. Faktor polohy je tedy vždy potřeba zkoumat v součinnosti s technickým stavem bytu. Ani tyto dva faktory však občas nevytvářejí jasnou linii vyšší ceny, třetím důležitým faktorem je podlahová plocha; ta u větších bytů velmi výrazně táhne cenu za m<sup>2</sup> níže (podstatnost faktoru velikosti podlahové plochy byl částečně vysledován ze směrodatných odchylek u podkapitol jednotlivých dispozic). Faktory jako výtah či součásti bytu jsou již spíše podružné. Aby nebylo zapomenuto, byty zařízené jsou samozřejmě poměrně draží, stejně jako ty s vlastním parkovacím místem; tyto jevy byly však před porovnáním eliminovány koeficienty úpravy cen.

Zajímavostí spíše k pobavení, vyplývající z výzkumu, je relativita jakéhosi „pocitu“ nájemníků. Mnoho z nich v dotazníku uvádělo věty typu „cena je velmi nízká / vysoká, neboť je byt ve špatném stavu / v lukrativní poloze“ atp. Jejich vyjádření však při porovnání s průměrnou cenou za danou dispozici velmi málokdy korespondovala s cenou za m<sup>2</sup> i s celkovou cenou za měsíc. Skoro to až vypadá, že mnoho nájemníků, kteří bydlí v bytě s vysokou cenou nájmu si mylně myslí, že žijí v levném. Řada respondentů také vyjadřuje neprokazatelnou obavu, že nájemné se v Olomouci v posledních letech rychleji zvyšuje, možná proto mají pocit, že jsou na tom „ještě dobře“.

Graf č. 10 vedle sebe zobrazuje celkové ceny za měsíc jednotlivých dispozic vyplývajících z dotazníku, a dále nalezené statistiky pro Olomouc z oficiálního informačního portálu<sup>57</sup> a pro celý kraj<sup>58</sup> (zde byla data upravena přibližným koeficientem růstu ceny, protože údaje jsou z roku 2010). Data z Olomouckého portálu s dotazníkem víceméně souhlasí, a dotazník je tak částečně verifikován. V porovnání s krajem ceny v Olomouci s dispozicí rostou mnohem rychleji a jsou průměrně o 3000 Kč vyšší. V kraji se nenachází srovnatelné město (nejblíže Přerov a Prostějov s polovinou obyvatel), i proto jsou vyšší čísla pochopitelné.

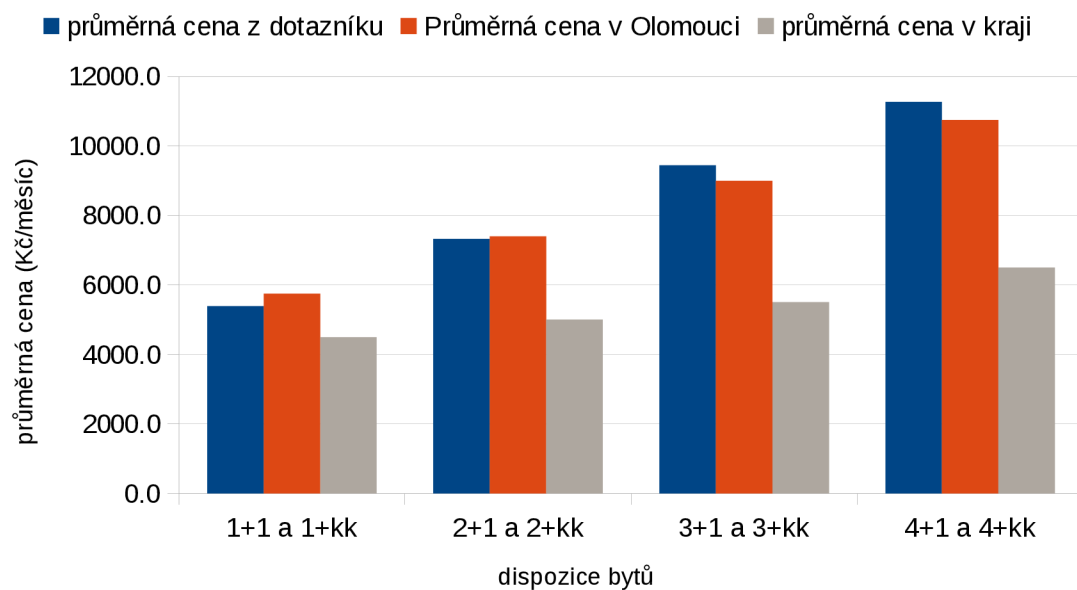
---

57 Trh s nemovitostmi. *Statutární město Olomouc: oficiální informační portál* [online]. [cit. 2016-05-12].

Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/profil-mesta/trh-s-nemovitostmi>

58 Cenové mapy České Republiky. *Verlag Dashöfer* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z:

[http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2\\_ukazka\\_cenovych\\_map.pdf](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2_ukazka_cenovych_map.pdf)



*Graf č. 10 - srovnání průměrných cen z dotazníku, v Olomouci a v kraji, zdroj: autor*

Za zmínku též stojí, že v dotazníku se vyskytlo několik městských bytů. Při srovnání před vyřazením byla jejich cena v porovnání s tržními byty minimálně o třetinu nižší.



## 8. ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo posoudit nájemné v Olomouci a popsat faktory, které mají na jeho cenu vliv. Tomu předcházelo vymezení základních teoretických pojmů a problematik, které se nájemného obecně týkají.

Byly vymezeny základní právní pojmy ohledně bytu a nájmu, zmíněny byly cenotvorné faktory a změny v novém občanském zákoníku týkající se nájmu. Dále byla provedena krátká exkurze do bytové politiky a byla vysvětlena specifika a chování realitního trhu. Poté byl čtenář seznámen s Olomoucí. Posouzení nájemného bylo provedeno na základě dotazníkového výzkumu doplněného inzerovanými nabídkami. Data byla upravena cenovými koeficienty a byty byly rozříděny podle dispozic, ve kterých byly porovnávány a na konci byly sloučeny a okomentovány jako celek.

Výsledky mohou být nápomocny poptávajícím po bytech v Olomouci, zároveň se můžou hodit i nabízejícím a realitním kancelářím či dalším subjektům, které na lokálním trhu s realitami působí.

Město Olomouc je v České Republice dlouhodobě velmi atraktivní místo k bydlení, čímž cenově vybočuje se srovnatelně velikými městy. To potvrdily i výsledky analýzy. Ty mimo jiné ukázaly, že z hlediska velikosti je Olomouc příliš malá na to, aby byl faktor polohy jasně viditelný jako dominantní. Ukázalo se, že se tento faktor musí vždy kombinovat s technickým stavem bytu a velikostí podlahové plochy. Takové výsledky tedy kromě výsledných cen nijak nevybočují z podobných analýz jiných menších měst. Z hlediska stavu bytového fondu i jeho dalším charakteristikám se Olomouc jeví statisticky velmi podobný s městy v ČR.

Z hlediska rozsahu výzkumu je tato práce velmi malá a statistický soubor mohl být náchylnější k chybám, které se autor snažil co nejlépe ošetřit. Trh s nájmy bytů je navíc velmi proměnlivý a výstup práce (především ten cenový) je tedy časově omezený.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## Knižní díla

- (1) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1.
- (3) LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- (4) LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 164 s. ISBN 80-864-2956-3.
- (5) NÝVLTOVÁ, Romana, Tomáš KRABEC a Jiří FAJKUS. *Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice*. Mladá Boleslav: Škoda Auto Vysoká škola, 2008, 34 s. ISBN 978-808-7042-229.
- (6) POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- (7) *Sčítání lidu, domů a bytů 2011: analýza výsledků : [průřezové]*. Vyd. 1. Olomouc: Český statistický úřad, 2013. Lidé a společnost. ISBN 978-80-250-2368-6.
- (8) *Smlouvy podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Brno: Hanych, 2013, 29 s. ISBN 978-80-87934-00-5.
- (9) TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 256 s. ISBN 978-80-247-5030-9.
- (10) *Výbrané údaje o bydlení 2014*. 1. vyd. Praha: MMR ČR, odbor bytové politiky, 2015, 181 s. ISBN 978-80-7538-005-0.

## Právní předpisy

- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (2) Zákon č. 151/1997 Sb., o ocenování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- (3) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- (4) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- (5) Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- (6) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úprav některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

## **Elektronické zdroje**

- (1) Byt a jeho příslušenství. *Advokátní kancelář JUDr. Luboš Chalupa* [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/byt-a-jeho-prislusenstvi>
- (2) Cenové mapy České Republiky. *Verlag Dashofer* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z: [http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2\\_ukazka\\_cenovych\\_map.pdf](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2_ukazka_cenovych_map.pdf)
- (3) Dokonalá konkurence. *Businesscenter.cz: slovník pojmů* [online]. [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p948-dokonala-konkurence.aspx>
- (4) Jen pětina Čechů bydlí v nájmu, ostatní žijí ve vlastním. Pro ekonomiku je to riskantní, tvrdí sociolog. *Český rozhlas: zprávy* [online]. [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: [http://www.rozhlas.cz/zpravy/data/\\_zprava/jen-petina-cechu-bydli-v-najmu-ostatni-ziji-ve-vlastnim-pro-ekonomiku-je-to-riskantni-tvrdi-sociolog--1588756](http://www.rozhlas.cz/zpravy/data/_zprava/jen-petina-cechu-bydli-v-najmu-ostatni-ziji-ve-vlastnim-pro-ekonomiku-je-to-riskantni-tvrdi-sociolog--1588756)
- (5) Kvalita života v českých městech. *Deník veřejné správy* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6466841>
- (6) Nájemné ve smlouvách o nájmu bytu a domu podle nového občanského zákoníku. *TZBinfo: stavebnictví, úspory energií, technická zařízení budov* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11613-najemne-ve-smlouvach-o-najmu-bytu-a-domu>
- (7) Nájemní smlouva podle nového občanského zákoníku 2014. *Bezplatná právní poradna* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouva-dohoda-plna-moc-nalezitosti-noz-2014/18046-najemni-smlouva-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html>
- (8) O městě. *Statutární město Olomouc: oficiální informační portál* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/o-meste>

- (9) Olomouc. *Regionální informační servis* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=500496>
- (10) Průměrná cena pronájmu. *Realitymix.cz* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>
- (11) PŘEHLED: Míra nezaměstnanosti v ČR podle okresů a krajů. *Tn.cz* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z: <http://tn.nova.cz/clanek/zpravy/vzdelani-a-kariera/prehled-mira-nezamestnanosti-v-cr-podle-okresu-a-kraju.html>
- (12) Trh s nemovitostmi. *Statutární město Olomouc: oficiální informační portál* [online]. [cit. 2016-05-12]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/profil-mesta/trh-s-nemovitostmi>
- (13) Výpočet ekonomického nájemného. *IDNES.CZ / Finance* [online]. [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php)
- (14) Vysvětlení pojmů byt, nebytový prostor, jednotka, součást a příslušenství bytu a některých dalších. *Jerkman* [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx>

## SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. č. 1 - Intenzita bytové výstavby v ČR 1997-2010, zdroj: <https://www.czso.cz>
- Obr. č. 2 - Olomoucký kraj, zdroj: [risy.cz](http://www.risy.cz)
- Obr. č. 3 - Mapa Olomouce, zdroj: [mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- Obr. č. 4 - městské části Olomouce, zdroj: [wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz)
- Obr. č. 5 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 1+1 a 1+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor
- Obr. č. 6 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 2+1 a 2+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor
- Obr. č. 7 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 3+1 a 3+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor
- Obr. č. 8 - mapa Olomouce s barevně vyznačenými zkoumanými byty 4+1 a 4+kk podle cenových rozpětí za m<sup>2</sup>, zdroj: autor

## SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1 - subvenční mechanismy bytové politiky v politickém spektru, zdroj: autor
- Graf č. 2 - Podíl nájemních bytů v evropské unii, zdroj: Bydlení v České republice v číslech (září 2015), MMR. ISBN 978-80-7538-029-6. s. 10
- Graf č. 3 - čtyřkvadrantový FDW model, zdroj: NÝVLTOVÁ, Romana, Tomáš KRABEC a Jiří FAJKUS. Výchozí úvahy o problematice ocenění nekotovaných společností v České republice. Mladá Boleslav: Škoda Auto Vysoká škola, 2008, 34 s. ISBN 978-808-7042-229
- Graf č. 4 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 1+1 a 1+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor
- Graf č. 5 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 2+1 a 2+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor
- Graf č. 6 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 3+1 a 3+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor
- Graf č. 7 - cena za m<sup>2</sup> jednotlivých bytů dispozice 4+1 a 4+kk vzhledem k průměru a ke směrodatné odchylce, zdroj: autor
- Graf č. 8 - průměrná celková cena bytu v porovnání s průměrnou podlahovou plochou jednotlivých dispozic, zdroj: autor
- Graf č. 9 - průměrná celková cena bytu v porovnání s průměrnou cenou na m<sup>2</sup> jednotlivých dispozic, zdroj: autor
- Graf č. 10 - srovnání průměrných cen z dotazníku, v Olomouci a v kraji, zdroj: autor

## SEZNAM TABULEK

- Tab. č. 1 - souhrnné porovnání nájmů bytů 1+1 a 1+kk, zdroj: autor
- Tab. č. 2 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor
- Tab. č. 3 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 1+1 a 1+kk, zdroj: autor
- Tab. č. 4 - souhrnné porovnání nájmů bytů 2+1 a 2+kk, zdroj: autor
- Tab. č. 5 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor
- Tab. č. 6 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 2+1 a 2+kk, zdroj: autor
- Tab. č. 7 - souhrnné porovnání nájmů bytů 3+1 a 3+kk, zdroj: autor
- Tab. č. 8 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor
- Tab. č. 9 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 3+1 a 3+kk, zdroj: autor

Tab. č. 10 - souhrnné porovnání nájmů bytů 4+1 a 4+kk, zdroj: autor

Tab. č. 11 - vysvětlivky k použitým zkratkám a barvám, zdroj: autor

Tab. č. 12 - Statistický souhrn zkoumané dispozice 4+1 a 4+kk, zdroj: autor

Tab. č. 13 - souhrnné průměrné ceny a podlahové plochy dle jednotlivých dispozic, zdroj:  
autor