



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ANALÝZA CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH

PRICE ANALYSIS OF RESIDENTIAL UNITS IN DEVELOPMENT PROJECTS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Sára Čtveráková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

BRNO 2024

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Studentka: **Sára Čtveráková**
Vedoucí práce: **Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.**
Akademický rok: 2023/24
Studijní program: B3607 Stavební inženýrství
Studijní obor: Management stavebnictví

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

Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Práce bude zahrnovat:

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

Cíle a výstupy bakalářské práce:

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

Seznam doporučené literatury a podklady:

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

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

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

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

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

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

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

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 27. 9. 2023

L. S.

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

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
vedoucí práce

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

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou cen bytových jednotek v developerských projektech v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji. Cílem práce je identifikovat hlavní faktory ovlivňující ceny nově postavených bytů a zjistit, zda tyto ceny odpovídají kvalitě bytových projektů nebo zda jsou některé z nich nadhodnocené. Práce také zkoumá vliv těchto cen na kvalitu života obyvatel v uvedených lokalitách. V rámci analýzy byl proveden podrobný rozbor faktorů jako jsou okolí nemovitosti, stav dokončení, dostupnost parkování, občanská vybavenost a dopravní obslužnost. Výsledky práce poskytují komplexní přehled o aktuálním stavu trhu s bytovými jednotkami v developerských projektech v těchto krajích a mohou sloužit jako základ pro další výzkum v oblasti cenotvorby bytových jednotek a realitního trhu.

KLÍČOVÁ SLOVA

analýza cen, bytové jednotky, developerské projekty, cenotvorba, realitní trh, kritéria

ABSTRACT

This bachelor's thesis focuses on the analysis of residential unit prices in development projects in the Pardubice, Hradec Králové, and South Moravian regions. The aim of the thesis is to identify the main factors influencing the prices of newly built apartments and to determine whether these prices correspond to the quality of the housing projects or if some of them are overpriced. The thesis also examines the impact of these prices on the quality of life of residents in the specified localities. The analysis includes a detailed examination of factors such as the property's surroundings, completion status, parking availability, civic amenities, and transport accessibility. The results of the thesis provide a comprehensive overview of the current state of the residential unit market in development projects in these regions and can serve as a basis for further research in the field of residential unit pricing and the real estate market.

KEYWORDS

price analysis, residential units, development projects, pricing, real estate market, criteria

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

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

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

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

V Brně dne 24.05.2024

Sára Čtveráková
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za jejich podporu a pochopení během mého studia. Vaše povzbuzení a trpělivost mi pomáhaly překonat náročné chvíle a dodávaly mi motivaci pokračovat.

Děkuji svému vedoucímu práce, panu Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D., za jeho cenné rady, trpělivost a odborné vedení, které mi poskytl během celého procesu zpracování této práce. Jeho podpora a ochota konzultovat se mnou jednotlivé kroky a nejasnosti byly pro mě neocenitelné.

Všem zmíněným ještě jednou srdečně děkuji.

V Brně dne 24.05.2024

Sára Čtveráková
autor práce

Obsah

1. ÚVOD	9
2. ZÁKLADNÍ POJMY	9
2.1. CENY A CENOTVORBA	10
2.1.1. TYPY CEN	10
2.1.2. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ	11
2.2. NEMOVITÉ VĚCI	12
2.2.1. VLASTNOSTI A VYBAVENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	16
2.3. KONSTRUKČNÍ SYSTÉMY	17
2.3.1. STĚNOVÉ KONSTRUKČNÍ SYSTÉMY	18
2.4. DEVELOPERING	18
2.5. OSTATNÍ DŮLEŽITÉ POJMY POUŽITÉ V PRÁCI	20
3. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK	23
4. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ KVALITU ŽIVOTA V LOKALITĚ	26
5. POPIS VYBRANÝCH LOKALIT	30
5.1. VÝBĚR LOKALIT	30
5.2. PARDUBICKÝ A KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ	30
5.3. JIHOMORAVSKÝ KRAJ	45
7. POROVNÁNÍ VYBRANÝCH LOKALIT	55
8. CENOVÁ ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VYBRANÝCH LOKALIT	58
8.1. PARDUBICKÝ A KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ	58
8.2. JIHOMORAVSKÝ KRAJ	62
9. KVALITATIVNÍ ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VYBRANÝCH LOKALIT	66
9.1. PÁROVÉ POROVNÁNÍ KRITÉRIÍ HODNOCENÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	66
9.2. KLÍČ K BODOVÁNÍ KRITÉRIÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	67
9.3. OBODOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	70
9.4. VYHODNOCENÍ KVALITY JEDNOTLIVÝCH PROJEKTŮ	71
10. VYHODNOCENÍ ZÁVISLOSTI PRŮMĚRNÉ JEDNOTKOVÉ CENY A KVALITY DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE VYBRANÝCH LOKALIT	79
11. ZÁVĚR	82
12. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	83
13. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	89
14. SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK	90
15. SEZNAM GRAFŮ	91
16. SEZNAM PŘÍLOH	92

1. ÚVOD

Téma bakalářské práce zkoumá závislost jednotkové ceny na kvalitě projektů v klíčových regionech České republiky – Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji. Rostoucí ceny nemovitostí, zvýšená poptávka po bydlení a s tím spojené socio-ekonomické dopady jsou aktuální výzvou v českém prostředí. Realitní trh zažívá výrazné změny, které jsou ovlivněny mnoha faktory, včetně ekonomických výkyvů, vlivů územního plánování a úprav a demografických trendů.

Výběr tohoto tématu je motivován několika důvody. Zaprvé, jako studentka stavebního inženýrství a managementu stavebnictví mám zájem o pochopení problematiky cenotvorby, a to zejména v kontextu developerských projektů. Analýza cen bytových jednotek v developerských projektech mi umožní získat komplexní přehled o tom, jak jednotlivé faktory ovlivňují jejich ceny.

Rostoucí ceny nemovitostí jsou problémem, který zasahuje nejen jednotlivce hledající bydlení, ale i širší ekonomiku. Zvýšené náklady na pořízení kvalitního bydlení mohou mít dopad na životní úroveň obyvatel. Analýza cen bytových jednotek developerských projektů v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji je proto relevantní nejen z akademického, ale také praktického hlediska.

Cílem této bakalářské práce je tedy poskytnout detailní analýzu cen nově postavených bytových jednotek developerských projektů v těchto třech klíčových krajích, identifikovat hlavní faktory ovlivňující tyto ceny a zjistit, zda jsou férové a odpovídají kvalitě, nebo jestli jsou v některých z vybraných lokalit ceny zbytečně přemrštěné. Tato práce přispěje k lepšímu porozumění současného stavu realitního trhu.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

V úvodní fázi je nezbytné seznámit se s několika klíčovými pojmy, které jsou relevantní při posuzování kvality bytových jednotek. Tato část se bude věnovat zejména definicím spojeným s nemovitostmi. Uvedené informace jsou převzaty z platných zákonů, vyhlášek a nařízení vlády, nebo vychází z doporučené odborné literatury, pokud jsou této literatuře zahrnuty.

2.1. CENY A CENOTVORBA

2.1.1. TYPY CEN

Při oceňování majetku se setkáváme v praxi s několika typy cen, z nichž se každá používá v jiném kontextu.

Cena versus hodnota

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na

jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu,

k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje rada hodnot podle toho, jak jsou definovány

(např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zela jiným číslem. Při oceňování je proto vidy cela přesně

definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ [8]

Cena zjištěná (administrativní)

Jako cenu zjištěnou uvádíme cenu, která je stanovená cenovým předpisem podle zákona č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Odhadce se musí řídit stanovenými předpisy a pravidly, cena zjištěná určená správně je jen jedna. [5]

Cena obvyklá

Obvyklá cena představuje sumu, za kterou lze stejnou nebo srovnatelnou věc na volném trhu v určitém místě a čase prodat nebo zakoupit. Při jejím stanovení se bere v úvahu řada faktorů ovlivňujících cenu, ale nejsou zahrnuty vlivy mimořádných tržních situací, osobních okolností prodávajícího nebo kupujícího, či zvláštní obliby majetku. Oceňování nemovitostí obvykle zahrnuje srovnání s nedávnými prodeji nebo nákupy podobných nemovitostí na stejném místě a ve stejném čase, pokud jsou k dispozici relevantní údaje. [3]

Ze zákona 151/1997 Sb. § 2 odst. 1(2) „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ [48]

Cena tržní

Při konkrétní situaci prodeje nebo koupě se realizuje cena obvyklá v tomto případě pojmenovaná jako tržní. Cena tržní tedy vzniká až při konkrétní transakci a nelze ji předem zcela přesně určit. [7]

Cena jednotková

Cena za měrnou jednotku podle zadané hodnocené veličiny (m² pro zastavěnou plochu, m³ pro obestavěný prostor...), udává se v Kč/mj [7]

Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by mělo dojít k výměně určitého aktiva mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím na otevřeném trhu, za předpokladu, že obě strany jednají s vědomím všech relevantních skutečností, a bez jakéhokoli nátlaku. Tržní hodnota je tedy stanovena na základě aktuálních tržních podmínek a očekávání budoucí poptávky a nabídky. [3]

2.1.2. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

K oceňování majetku můžeme přistoupit několika způsoby. Jednotlivé metody jsou popsány v této podkapitole.

Nákladová metoda

Nákladová metoda oceňování nemovitosti je přístup, který určuje hodnotu nemovitosti na základě odhadu nákladů potřebných k její výstavbě nebo reprodukci, mínus odpisy způsobené opotřebením nebo zastaralostí.

Výsledná hodnota získaná nákladovou metodou by měla představovat tržní hodnotu nemovitosti, která reflektuje její současný stav a tržní podmínky. Tato metoda se často používá u nemovitostí, které jsou jedinečné nebo obtížně srovnatelné s jinými nemovitostmi na trhu. [1]

Výnosová metoda

Výnosový způsob oceňování nemovitosti je metoda, která určuje hodnotu nemovitosti na základě její schopnosti generovat budoucí příjmy. Tato metoda je často používána u investičních nemovitostí. [3]

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je způsob oceňování nemovitostí, který určuje jejich hodnotu na základě cen podobných nemovitostí, které byly nedávno prodány na volném trhu. Tato metoda je obzvláště užitečná pro oceňování rezidenčních nemovitostí, ale může být použita i pro komerční nemovitosti. [3]

2.2. NEMOVITÉ VĚCI

Tato část kapitoly přibližuje význam pojmů spojených s nemovitostmi, jejich způsobem provedení, příslušenstvím a trhem nemovitostí. Zároveň i nemovité věci a jejich přesný význam jsou uvedeny v zákoně:

Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník § 498 (1) „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [49]

Nemovitosti jsou tedy pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [1]

Pozemky a parcely podle stavebního zákona

Pozemek je základní jednotka nemovitého majetku, která je definována jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicemi, které mohou být fyzické (například ploty, cesty, vodní toky) nebo administrativní (hranice katastrálních území). Pozemek je evidován v katastru nemovitostí. [1]

Parcela je konkrétní část pozemku, která je evidována v katastru nemovitostí jako samostatná jednotka. Parcela je základní jednotkou pozemkové evidence a je zavedena v katastru nemovitostí. [5]

Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) §2 a): *„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, [50]*

Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) §2 b) *„parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,“ [51]*

Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) §2 c) *„stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,“ [52]*

Stavby podle stavebního zákona

Zákon č. 283/2021 Sb. Stavební zákon § 5 (1): *„Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.“ [53]*

Budova

Budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro účely analýzy se jedná o objekt, ve kterém byl dokončen aspoň 1 byt. [7]

Bytová jednotka

Bytová jednotka je termín používaný v oblasti realitního trhu. Označuje uzavřený samostatný obytný prostor určený k obývání pro jednotlivce nebo jednu domácnost. Bytové jednotky se mohou nacházet v různých typech budov včetně bytových domů, samostatných rodinných či řadových domů nebo mohou být součástí bytových komplexů.

Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník § 1159: *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ [54]*

Byt

Typ bytové jednotky, která je součástí větší budovy nebo bytového komplexu s více byty. Byt je určen pro obývání jednou domácností nebo jednotlivcem. Byty se liší velikostí a rozložením. Dispozice je ve většině případů rozložena horizontálně v jedné výškové úrovni, v některých případech je součástí bytu i mezonetové podlaží. Byt splňuje podmínky objektu pro trvalé bydlení a také se k tomuto účelu používá. [5]

Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon § 13 i): „*bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení*“ [55]

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství zahrnují všechny části, které jsou funkčně spojeny s nemovitostí. U bytu to může zahrnovat například garáž nebo sklep, který by se nacházel mimo samotnou bytovou jednotku. U rodinného domu mohou být tyto funkčně propojené části zahrnuty studny, septiky, garáže nebo přístřešky. Tyto prvky jsou nedílnou součástí nemovitosti a slouží k jejímu plnému využití a funkčnosti. [5]

Bytový dům

Bytový dům je většinou vícepodlažní budova, která obsahuje několik samostatných bytových jednotek určených k trvalému bydlení. Každá bytová jednotka má vlastní vchod, obytné místnosti, kuchyň, koupelnu a toaletu. Bytové domy mohou být různé velikosti, od menších budov s několika byty po velké obytné komplexy s desítkami až stovkami bytů. Stavba vyžaduje stavební povolení. [7]

Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon § 13 b): „*bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení*“ [56]

Rodinný dům

Rodinný dům je obytná stavba určená především pro bydlení jedné rodiny nebo domácnosti. Obvykle se jedná o samostatně stojící budovu, ale může být i součástí dvojdomků nebo řadových domů. Má jedno nebo více podlaží a vlastní pozemek. Více než polovina podlahové plochy musí být určená k bydlení, obsahuje nanejvýš 3 samostatné byty, maximálně dvě nadzemní

a jedno podzemní podlaží plus podkroví. Stavba vyžaduje stavební povolení.
[7]

Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon § 13 c): „*rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry*“ [57]

Řadový dům

Řadový dům je typ residenční stavby, která je součástí více podobných staveb spojených dohromady. Charakteristicky sdílí sousední domy alespoň jednu boční stranu, díky této struktuře šetří místo a efektivně využívají plochu pozemku. Řadové domy jednoho projektu mají většinou stejný či velmi podobný design utvářející jednotná vzhled. Každý dům má typicky k dispozici svou vlastní menší zahradu. Dispozice bytových jednotek v řadových domech je uspořádaná vertikálně, domy mohou mít více než dvě nadzemní podlaží. Jsou oblíbenou volbou v lokalitách, kde je třeba na prvním místě řešit úsporu prostoru, a pro domácnosti, které chtějí variantu mezi bytem a rodinným domem.

Bytová dispozice

Bytová dispozice se týká uspořádání a rozvržení jednotlivých místností a prostor v bytě. Dispozice bytu je důležitým faktorem při posuzování funkčnosti, pohodlí a celkové využitelnosti obytného prostoru.

Typy Bytových Dispozic

- 1+kk (garsoniéra): jeden pokoj s kuchyňským koutem.
- 2+kk: dva pokoje, z nichž jeden je spojený s kuchyňským koutem.
- 3+1: Tři samostatné pokoje a jedna kuchyň.

[6]

Užitná plocha

Užitná plocha je součet všech ploch vnitřních prostor bytu nebo budovy, které jsou určeny k užívání. Zahrnuje obytné místnosti, jako jsou ložnice, obývací pokoj, kuchyně, koupelny, toalety, chodby a další prostory. Do užitné plochy se obvykle nezapočítávají plochy společných částí budovy, jako jsou schodiště, výtahy nebo sklepy. Užitná plocha se uvádí v m².

„Užitná plocha by měla být pouze součet místností uvnitř vnějších stěn, tudíž bez balkonu, lodžie, terasy, a současně bez příslušenství, kterým je chodba, sklep, kóje, kolárny

Celková užitná plocha obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.“ [9]

Podlahová plocha

Podlahová plocha je celková plocha všech podlah vnitřních prostor bytu nebo budovy, měřená podél vnitřního obvodu obvodových stěn. Do podlahové plochy se obvykle nezapočítávají plochy balkonů, teras, lodžii, sklepů a společných prostor budovy, pokud to není specifikováno jinak. Podlahová plocha se uvádí v m². [7]

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. § 3 (1): *„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 skříňe ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“ [58]*

Zastavěná plocha

Zastavěná plocha je část pozemku, kterou zabírají stavby včetně všech konstrukcí s pevnými základy, jako jsou budovy, garáže nebo přístřešky. Zastavěná plocha se uvádí v m². [7]

2.2.1. VLASTNOSTI A VYBAVENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Hrubá stavba

Hrubá stavba zahrnuje základní konstrukční prvky budovy, jako jsou základy, nosné zdi, stropy, střechy a schodiště. V tomto stádiu stavba nemá dokončené interiéry ani technické instalace. [10]

Stavba na dokončení

(částečně dokončená stavba):

Tato úroveň je jakýmsi mezistupněm mezi dokončenou stavbou na klíč a hrubou stavbou. Zahrnuje dokončení většiny stavebních prací, ale některé prvky interiéru mohou být nedokončené. Stavba je připravena k finalizaci podle preferencí kupujícího.

Obsahuje: kompletní hrubou stavbu plus dokončené příčky, omítky, okna a dveře, základní instalace (elektřina, voda, topení), základní sanitární vybavení, dokončené podlahy a stropy. [11]

Stavba na klíč

Tento typ stavby je plně dokončený a připravený k okamžitému nastěhování. Zahrnuje všechny stavební práce, technické instalace, interiérové úpravy a vybavení.

Obsahuje: Vše od základů až po finální úpravy, jako jsou podlahové krytiny, obklady, malby, kompletní elektroinstalace, vodovodní instalace, topení, sanitární vybavení, kuchyňská linka a další nábytek, pokud je součástí projektu. [11]

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Energetická třída PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy) je označení pro energetickou náročnost budovy. Tento průkaz poskytuje informace o spotřebě energie na vytápění, chlazení, větrání, ohřev vody a osvětlení. Energetické třídy jsou hodnoceny podobně jako u elektrospotřebičů, obvykle na škále od A do G, kde A představuje nejúspornější budovy a G nejméně úsporné. [12]

Balkón, lodžie, terasa

Balkón je venkovní plošina, která je připojená k vnější zdi budovy a je přístupná z vnitřních prostor, obvykle přes dveře nebo francouzská okna. Balkón je obklopen zábradlím nebo jiným ochranným prvkem a může být různě velký, od malých prostor pro stání po větší plochy, které umožňují umístění nábytku pro venkovní posezení.

Lodžie je venkovní prostor integrovaný do půdorysu budovy, který je z jedné nebo více stran uzavřen stěnami. Na rozdíl od balkonu, který vyčnívá z fasády budovy, má lodžie vlastní základ.

Terasa je venkovní plocha, která je připojená k budově nebo je samostatně stojící. Terasa může být tvořena různými materiály, jako je dřevo, beton, kámen nebo dlaždice. Na rozdíl od balkonu není terasa vždy obklopená zábradlím a může mít větší rozlohu. [14]

2.3. KONSTRUKČNÍ SYSTÉMY

Vzájemně spojené konstrukční prvky společně tvoří konstrukční systém stavby. Může se jednat o konstrukční systém stěnový nebo skeletový. Dále se

tato podkapitola zabývá pouze systémy stěnovými, jelikož jsou jako jediné použity v hodnocených developerských projektech. [13]

2.3.1. STĚNOVÉ KONSTRUKČNÍ SYSTÉMY

Stěnové konstrukční systémy můžeme dle různých hledisek dělit například podle nosnosti na nosné/nenosné, podle způsobu provádění na zděné/monolitické/montované nebo třeba dle použitých materiálů. [13]

Zděné konstrukční systémy

Zděné stěnové systémy mohou být z různých materiálů jako je keramika, lehčený beton a jiné, které se mezi sebou liší hmotností, izolačními schopnostmi, pevností nebo třeba požární odolností. Jednotlivé tvarovky jsou mezi sebou spojeny mechanickými spoji ve styčné a maltou v ložné spáře. [13]

Montované konstrukční systémy

Montované konstrukční systémy taktéž mohou být z různých materiálů (např. dřevěné panely). Skládají se většinou ze sendvičových konstrukcí panelů a tepelné izolace. Jejich hlavní výhodou je rychlost provádění. [13]

Monolitické konstrukční systémy

Monolitické konstrukční systémy fungují na principu zhotovení bednění a následného vylití betonem. Některé systémy (např. Velox) používají i systém ztraceného bednění, kdy se bednicí desky stávají trvalým prvkem konstrukce. [15]

2.4. DEVELOPERING

Developerská společnost

Developerská společnost je firma specializující se na vývoj, plánování, realizaci a prodej nemovitostních projektů, které mohou zahrnovat rezidenční, komerční, průmyslové a rekreační nemovitosti. Řídí všechny fáze vývoje projektu od konceptu až po dokončení a prodej, což zahrnuje výběr vhodných pozemků, získávání stavebních povolení, koordinaci stavebních prací a dohled nad finančním a časovým rozpočtem.

Zajišťuje financování projektů prostřednictvím vlastních zdrojů, bankovních úvěrů nebo investorů. Developeři také zajišťují marketing a prodej nemovitostí. Vyvíjejí marketingové strategie, vedou prodejní kampaně a často mají vlastní prodejní týmy.

Developerské společnosti mají odborné znalosti ve stavebnictví a technických aspektech výstavby. Spolupracují s architekty, inženýry a stavebními firmami, aby zajistily kvalitní a bezpečnou realizaci projektů. Musí být dobře obeznámeny s místními stavebními předpisy, územním plánováním a právními požadavky. Získávání všech potřebných povolení a zajištění souladu s právními normami je zásadní částí jejich činnosti. [18]

Developerský projekt

Developerský projekt je komplexní proces zahrnující plánování, výstavbu a prodej nemovitostí, jako jsou rezidenční, komerční nebo průmyslové budovy. Začíná akvizicí (získáním vlastnictví) pozemku a zahrnuje následující fáze:

1. Plánování: vývoj konceptu, získání potřebných povolení a schválení územního plánu.
 2. Financování: zajištění financí prostřednictvím vlastních zdrojů, úvěrů nebo investorů.
 3. Výstavba: realizace stavebních prací, dohled nad kvalitou a časovým harmonogramem.
 4. Marketing a prodej: propagace projektu, prodej nebo pronájem jednotek.
- (18)

Brownfield

Brownfield je termín označující pozemek nebo areál, který byl dříve využíván pro průmyslové, zemědělské nebo jiné komerční účely, ale je nyní opuštěný, nevyužívaný nebo podvyužívaný. Revitalizace brownfieldů může zahrnovat odstranění znečištění, přestavbu nebo přizpůsobení novým účelům, jako jsou rezidenční, komerční nebo rekreační projekty. Revitalizace brownfieldů přispívá k obnově a rozvoji městských a venkovských oblastí, snižuje tlak na nevyužitou přírodní plochu a podporuje udržitelné využití půdy. [17]

Greenfield

Greenfield označuje projekty, které se realizují na dosud nevyužitém nebo minimálně využitém pozemku. Tento termín pochází z anglického výrazu pro „zelené pole“ a odkazuje na čistou, nevyužitou půdu, která není zatížena předchozími stavbami nebo infrastrukturou. Greenfield projekty jsou oblíbené zejména proto, že umožňují developerům začít od nuly a plánovat a stavět bez omezení, která by vyplývala z existence starší infrastruktury nebo budov. Nevýhodou na druhou stranu mohou být vyšší náklady na zavedení infrastruktury, delší povoloovací proces výstavby a ekologické dopady. Příkladem greenfieldu jsou výstavby nových rezidenčních čtvrtí na okrajích měst. [16]

Greyfield

Greyfield označuje ekonomicky zastaralé, nebo nevyužité nemovitosti, jako jsou stará obchodní centra. Tyto lokality často zabírají výhodné pozemky v městských oblastech a jsou přestavovány nebo znovu využívány, aby splňovaly současné potřeby trhu. Příkladem může být přeměna starých obchodních center na smíšené využití, které zahrnuje byty, kanceláře a rekreační zařízení. [19]

Infill

Vložková výstavba zahrnuje výstavbu na nevyužitých pozemcích v již vyvinutých městských oblastech. Tento přístup optimalizuje využití městské půdy, snižuje urbanistickou rozpínavost a zvyšuje efektivitu stávající městské infrastruktury.

Může to být například výstavba nových bytových jednotek na prázdných parcelách ve stávající čtvrti. [20]

2.5. OSTATNÍ DŮLEŽITÉ POJMY POUŽITÉ V PRÁCI

Vícekriteriální analýza variant

Vícekriteriální analýza variant je metodický přístup používaný k hodnocení a výběru nejlepší alternativy mezi několika možnostmi na základě více kritérií. Tento přístup se běžně využívá v rozhodovacích procesech, kde je třeba zohlednit různé faktory s různou důležitostí.

Prvním krokem je jasné definování problému a identifikace všech možných variant, které mohou být zvažovány. Následně se stanoví kritéria, podle kterých budou jednotlivé varianty hodnoceny. Tato kritéria mohou být kvantitativní, například náklady nebo doba trvání, nebo kvalitativní, jako je estetická hodnota nebo ekologický dopad.

Každému kritériu je přiřazena váha, která odráží jeho relativní důležitost. Váhy mohou být stanoveny na základě párového porovnávání. Poté se každá varianta hodnotí podle jednotlivých kritérií, což může být provedeno bodováním, škálováním nebo přímým měřením.

Pro každou variantu se pak spočítá souhrnné skóre jako vážený součet normalizovaných hodnot jednotlivých kritérií podle vzorce:

$$\text{Skóre varianty} = \sum (\text{Váha kritéria} \times \text{Hodnocení varianty podle kritéria}).$$

Výsledkem je seřazení variant podle jejich souhrnných skóre, kde nejvyšší skóre obvykle označuje nejlepší variantu.

Párové porovnávání je metoda používaná pro srovnání dvou prvků z množiny objektů za účelem stanovení jejich relativní důležitosti. Tato metoda je často využívána v rozhodovacích procesech, výzkumu a hodnocení, kdy jednotlivé objekty jsou porovnávány jeden proti druhému ve dvojicích. Výsledky těchto srovnání jsou pak analyzovány, aby se zjistil celkový pořadí nebo skóre jednotlivých objektů. Párové porovnávání je oblíbené pro svou jednoduchost a schopnost poskytovat přesné výsledky i při omezeném množství dat. [21]

Trh práce

Trh práce je ekonomický koncept, který popisuje interakci mezi nabídkou a poptávkou pracovní síly. Nabídku práce tvoří jednotlivci, kteří nabízejí svou pracovní sílu za určitou mzdu, zatímco poptávku po práci představují zaměstnavatelé, kteří hledají zaměstnance pro naplnění svých pracovních pozic.

Mzdová úroveň na trhu práce je klíčovým ukazatelem, který ovlivňuje životní úroveň zaměstnanců a konkurenceschopnost podniků. Klíčovým ukazatelem je průměrná hrubá mzda. Mzdy jsou finanční odměnou za vykonanou práci a jsou ovlivňovány řadou faktorů, jako jsou vzdělání, zkušenosti, geografická poloha a ekonomické podmínky.

Míra nezaměstnanosti je dalším důležitým ukazatelem trhu práce. Vyjadřuje podíl nezaměstnaných osob na celkové pracovní síle a je ukazatelem ekonomického zdraví dané oblasti. Vysoká míra nezaměstnanosti často signalizuje ekonomické problémy, jako je nízká poptávka po zboží a službách, což může vést k recesi. Naopak nízká míra nezaměstnanosti obvykle značí prosperitu. [22]

Realitní trh

Realitní trh je ekonomický segment, který zahrnuje obchodování s nemovitostmi, jako jsou byty, domy, komerční prostory, pozemky a další nemovitosti. Tento trh zahrnuje všechny aktivity spojené s nákupem, prodejem, pronájmem a správou nemovitostí. Realitní trh je ovlivňován řadou faktorů, včetně ekonomických podmínek, úrokových sazeb, dostupnosti úvěrů, demografických trendů a vládních politik.

Realitní trh hraje klíčovou roli v ekonomice, ovlivňuje investiční rozhodnutí, urbanistický rozvoj a životní úroveň obyvatel. [6]

Osobní vlastnictví

Osobní vlastnictví (také známé jako individuální vlastnictví) označuje vlastnické právo jednotlivce k majetku. Tento typ vlastnictví znamená, že konkrétní osoba má výhradní právo užívat a nakládat s danou nemovitostí podle svého uvážení, v mezích zákona. Vlastník má právo nemovitost prodat, pronajmout, darovat nebo s ní jinak nakládat. Osobní vlastnictví poskytuje vlastníkovvi nejvyšší stupeň kontroly a odpovědnosti za majetek. [2]

Družstevní vlastnictví

Družstevní vlastnictví je specifický typ kolektivního vlastnictví, kde je nemovitost vlastněna družstvem. Členové družstva jsou spoluvlastníky celého majetku družstva a mají právo užívat konkrétní jednotky (např. bytové jednotky) na základě svého členství. Každý člen družstva má podíl na vlastnictví a právo hlasovat na členských schůzích družstva, kde se rozhoduje o důležitých záležitostech týkajících se správy a užívání nemovitosti. Při družstevním vlastnictví nemá jednotlivec plné vlastnické právo k konkrétní jednotce, ale má právo na její užívání a podíl na rozhodování v rámci družstva. [4]

Bikesharing, ridesharing, carsharing

Bikesharing je systém sdílení kol, který umožňuje uživatelům krátkodobě si půjčit kola a koloběžky z různých stanovišť rozmístěných ve městě. Uživatelé si mohou kolo či koloběžku vypůjčit na jednom místě a vrátit ho na jiném, což zvyšuje flexibilitu a pohodlí.

Ridesharing je systém sdílených jízd, kde řidiči jízdu ve svých vozidlech zákazníkům přes rozhraní webových stránek nebo mobilní aplikace.

Carsharing je služba sdílení automobilů, která umožňuje více uživatelům sdílet jedno vozidlo. Tato služba poskytuje přístup k automobilům na krátkodobé bázi, obvykle hodinové nebo denní. Uživatelé si mohou auto rezervovat a vyzvednout na různých stanovištích.

Územní plán

Územní plán je základní dokument prostorového plánování, který stanovuje koncepci rozvoje a uspořádání určitého území, obvykle na úrovni obce nebo města. Slouží jako nástroj pro řízení a koordinaci stavebních a jiných činností na daném území, aby byl zajištěn harmonický a udržitelný rozvoj. [23]

3. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK

Cenu bytových jednotek utváří nejen poptávka, lokalita a všeobecné faktory jako úroková sazba, ale i kvalitativní parametry, které se projekt od projektu liší podle jeho kvality a konkrétního umístění v dané lokalitě. Následující kapitola rozebírá jednotlivé faktory, které cenu bytových jednotek ovlivňují.

Vlastnosti samotné bytové jednotky:

Typ objektu

Informace, zda je objekt součástí bytového, nebo je to samostatně stojící, popřípadě řadový rodinný dům/domek.

Dispozice a podlahová/užitná plocha, plocha pozemku

Dispozice je klíčovým prvkem při plánování a designu bytů a domů. Zahrnuje rozložení jednotlivých místností, propojení prostor, umístění oken a dveří, stejně jako celkový layout obytného prostoru. Správná bytová dispozice může mít významný vliv na pohodlí, efektivitu využití prostoru a celkovou kvalitu života obyvatel.

V průběhu času se trendy v oblasti bytové dispozice mohou měnit v souladu s potřebami a preferencemi obyvatel. Moderní bytové dispozice se často snaží o otevřený koncept, který propojuje obývací pokoj, jídelnu a kuchyň do jednoho prostoru, čímž vytváří pocit prostornosti a sociální interakce.

V neposlední řadě cenu také ovlivňuje podlahová, případně užitná plocha.

U každého developerského projektu se zhodnocuje velikost podlahové/užitné plochy a pokud se jedná o rodinný dům, velikost pozemku.

Stav dokončení bytových jednotek

Jako další hodnotící kritérium se zvažuje rozsah dokončení stavebních prací nemovitosti, které může být ve stádiu hrubé stavby, stavby k dokončení či stavby na klíč.

Parkování

Hodnocení parkování v souvislosti s nemovitostmi zahrnuje několik kritérií, která mohou výrazně ovlivnit atraktivitu a hodnotu nemovitosti. Je to například dostupnost a bezpečnost parkovacích míst. Důležitý rozdíl je, zda se jedná o vlastní zabezpečené parkovací místo, které je součástí kupní smlouvy, popřípadě se dá dokoupit a nachází se na vlastním oploceném

pozemku v podobě vlastní garáže nebo zpevněné parkovací plochy, nebo se jedná o zarezervované parkovací místo na společném parkovišti, ať už vnitřním nebo venkovním. V historických centrech přichází také v úvahu možnost, že parkování je možné pouze na veřejných parkovacích plochách. Pro projekty, které nemají zřízené soukromé parkovací stání práce posuzuje navíc

přítomnost regulovaných parkovacích zón, které mohou zahrnovat rezidenční parkování, placené parkování nebo časově omezené parkování a kapacita a vytíženost parkovacích míst.

Příslušenství bytové jednotky

Dalším faktorem ovlivňujícím ceny bytových jednotek je i fakt, zda objekt disponuje vlastním sklepním či jiným úložným prostorem mimo bytovou jednotku, terasou, balkónem či lodžii.

Kvalita a standart stavby

Při koupi novostavby v developerském projektu je hodnocení energetické třídy budovy, kterou specifikuje Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), klíčovým aspektem. Tento průkaz poskytuje informace o energetické účinnosti budovy a jejího provozu. Novostavba by měla v ideálním případě splňovat hodnocená kritéria tak, aby spadala do třídy A (mimořádně úsporná). Tato nejvyšší energetická třída indikuje nízkou spotřebu energie a vysokou úroveň energetické účinnosti. V této třídě stavba splňuje přísné požadavky na izolaci, technické systémy a využití obnovitelných zdrojů. Práce hodnotí také využití inovativních materiálů a technologií, případně technologií, které uživatelům bytové jednotky ušetří spotřebu energií.

Vlastnosti okolí bytové jednotky:

Při koupi nemovitosti je hodnocení blízkého okolí klíčové, protože okolí může výrazně ovlivnit kvalitu života, hodnotu nemovitosti a budoucí investiční potenciál. Zde jsou hlavní kritéria, která je třeba zvážit:

Občanská vybavenost

Pro pohodlné užívání bytové jednotky v každodenním životě je nezbytné, aby se v okolí projektu nacházely základní a mateřské školy a aby z lokality byly co nejjednodušeji dostupné střední a vysoké školy, hodnotí se blízkost vzdělávacích zařízení. Dostupnost nemocnic a dalších zdravotnických zařízení je dalším velmi důležitým faktorem.

V neposlední řadě je potřeba mít ze svého bydliště dobře přístupné obchody a služby, práce proto hodnotí vzdálenost supermarketů, obchodů, restaurací, kaváren a dalších služeb, jako jsou banky, pošty nebo fitness centra.

Bezpečnost

Jako další kritérium se uvažuje úroveň kriminality dle mapy kriminality dostupné na webových stránkách Policie ČR.

Hodnocena je i souvislost veřejného osvětlení, která zvyšuje bezpečnost ve večerních hodinách.

Životní prostředí

Možnost pravidelně navštěvovat parky, zahrady a zelené plochy, které poskytují prostor pro rekreaci a odpočinek, se hodnotí pomocí docházková vzdálenosti. Důležitá je i úroveň hluku z dopravy, průmyslu nebo jiných zdrojů.

Urbanistické aspekty

Práce posuzuje architekturu a celkový vzhled okolní zástavby včetně míry zastavěnosti, která může ovlivnit pocit prostoru a soukromí.

Budoucí rozvoj

V potaz je třeba vzít informaci, zda je projekt členěn na více etap, v tomto kritériu se pak zohledňuje, že se v okolí bytové jednotky bude díky dalším etapám ještě po nějakou dobu stavět, což může negativně ovlivňovat každodenní život, i když se jedná o dočasnou záležitost. Z toho důvodu práce analyzuje i záměry územního plánu, které mohou zahrnovat nové silnice, parky, obchodní centra nebo průmyslové zóny. Pokud by se v bezprostředním okolí měla provádět například významná změna dopravní infrastruktury, práce bude hodnotit změnu jako dočasně negativní z důvodu zvýšeného diskomfortu, který bude zvýšená (hluková atp.) zátěž na rezidenty projektu přenášet.

Dopravní obslužnost developerského projektu:

Dopravní obslužnost nemovitosti se týká dostupnosti a kvality dopravních spojení a infrastruktury, které umožňují obyvatelům jak snadný přístup k nemovitosti a jejímu okolí, tak i komfortní dojíždění za prací i trávením volného času mimo lokalitu.

Dostupnost veřejné dopravy

Posuzována je vzdálenost nemovitosti od nejbližších zastávek autobusů, vlaků a MHD a četnost a pravidelnost spojů veřejné dopravy během pracovního týdne i víkendu.

Silniční dostupnost

Doba dojezdu do větších měst, pokud není lokalita sama větším městem a míra dopravního zatížení v okolí nemovitosti je taktéž posuzována.

Alternativní způsoby dopravy

Práce se v tomto kritériu zaměřuje na fakt, zda jsou v okolí nemovitosti dostupné jiné způsoby dopravy, které rezidentům zajišťují pohodlná pohyby po lokalitě i bez nutnosti vlastnění automobilu či spoléhání se na intervaly veřejné dopravy. Jedná se konkrétně o ridesharing (dostupnost služeb typu Uber či Bolt), carsharing a bikesharing. V potaz se také bere přítomnost cyklostezek.

Vlastnosti a služby developera:

V neposlední řadě vyšší ceny bytové jednotky ovlivňuje i sám developer svojí důvěryhodností reputací. Developer může také svým klientům nabídnout finanční služby spojené s prodejem nemovitosti. Může se jednat například o pomoc se získáním hypotečního úvěru, nebo dokonce nabídku zvýhodněného financování.

Možnosti financování

Možnost využití pomoci se získáním úvěru, umožnění družstevního vlastnictví, nabídky sleva a zvýhodněného financování přímo přes developera nebo skrz developerovu domluvenou spolupráci s bankovním institutem.

Reputace developera

Zkušenosti a recenze od zákazníků, kteří mají s developerem zkušenost z minulých projektů, jsou přínosem v hodnocení bezpečnosti investice a tím i ovlivňují cenu bytové jednotky. Důvěryhodnost developera se dá dobře ověřit i skrze index rizikovosti společnosti.

4. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ KVALITU ŽIVOTA V LOKALITĚ

Lokalita, ve které se bytová jednotka nachází, ovlivňuje život rezidentů hned několika způsoby. Jedná se třeba o možnost najít práci v preferovaném oboru za uspokojivou mzdu, možnost společenského vyžití, komfortního dosažení všech potřeb každodenního života nebo třeba možnost trávit volný čas v přírodě. Všechny tyto skutečnosti pak ovlivňují poptávku po bydlení v lokalitě a tím pádem i cenu nemovitostí.

Základní popis oblasti:

Několik základních informací o zvolené lokalitě ohledně umístění a socioekonomických vlivů.

Obecná charakteristika lokality

Poloha lokality v České republice, popis životního prostředí v rámci celé lokality (kvalita ovzduší, zeleň, parky a přírodní oblasti), zařazení lokalit do krajů, popis jednotlivých metropolí, zhodnocení míry turismu.

Části lokality

Vybrání a popis nejobydenějších měst.

Trh práce

Trh práce rozebírá práce z hlediska šíře spektra pracovních příležitostí v různých odvětvích, míry nezaměstnanosti a průměrné hrubé mzdy v lokalitě.

Vlivy územního plánování

Širší souvislosti plánovaných změn územního plánu ovlivňují budoucí infrastrukturu a výstavbu.

Realitní trh

Při posuzování realitního trhu v konkrétní lokalitě zkoumáme několik faktorů, které poskytují komplexní pohled na aktuální stav a potenciál této oblasti. Ceny nemovitostí hodnotíme průměrnou cenou za metr čtvereční (důležitý ukazatel, který nám pomáhá porovnávat hodnotu nemovitostí v různých segmentech a lokalitách) Posuzujeme také historický vývoj cen, abychom pochopili, jak se trh vyvíjel v posledních letech.

Pro posouzení nabídky a poptávky zjišťujeme počet dostupných nemovitostí na trhu, včetně novostaveb a starší zástavby. Dostupnost nemovitostí je klíčovým faktorem pro pochopení, jak snadno lze v dané lokalitě najít vhodnou nemovitost. Analyzujeme také počet zájemců o koupi nebo pronájem nemovitostí, což nám poskytuje přehled o aktuální poptávce.

Občanská vybavenost oblasti:

Občanská vybavenost má významný vliv na rozhodnutí o koupi novostavby. Zahrnuje různé služby a infrastrukturu, které zvyšují kvalitu života obyvatel a zajišťují jejich každodenní potřeby.

Vzdělávací instituce

Dostatek mateřských, základních a středních škol je důležitý ukazatel pro rodiny s dětmi. Dostupnost dobrých škol může významně zvýšit atraktivitu projektu. Bonusem navíc je, pokud se v lokalitě nachází univerzity a vysoké školy. Blízkost vysokoškolských institucí může být výhodná pro studenty a

akademické pracovníky, stejně jako pro obyvatele, kteří hledají možnosti celoživotního vzdělávání.

Zdravotní péče

Možnost v případě nouze navštívit zdravotnické zařízení v docházkové vzdálenosti je nesporná výhoda, která se také promítá do ceny nemovitostí.

Nákupy a služby

Přítomnost obchodů s potravinami, supermarketů a dalších obchodů zajišťuje pohodlný přístup k denním nákupům, stejně tak blízkost bank a pošt přispívá k ulehčení každodenních činností. Přístupnost a rozmanitost stravovacích zařízení přispívá k sociálnímu životu a pohodlí obyvatel. Možnost využití sportovních center, fitness studií, bazénů a dalších zařízení podporuje zdravý životní styl a komunitní aktivity.

Rekreace

Parky a zelené plochy v blízkosti nemovitosti přispívá k lepší kvalitě života, nabízí možnosti pro sport, procházky a relaxaci a zlepšuje kvalitu ovzduší lokality.

Bezpečnost lokality

Práce hodnotí úroveň kriminality podle mapy kriminality dostupné z webových stránek Policie ČR.

Sociální služby

Dostupnost sociálních služeb, jako jsou pečovatelské domy a centra pro seniory, je důležitá pro rodiny pečující o starší členy.

Dopravní obslužnost lokality a spojení s okolními kraji:

Dopravní obslužnost je jedním z klíčových faktorů, který ovlivňuje kvalitu života a atraktivitu lokality pro bydlení. Při hodnocení dopravní obslužnosti kraje nebo konkrétní lokality by měla být zohledněna následující kritéria:

Veřejná doprava

Dostupnost MHD ve městech, kvalitní propojení dopravní infrastruktury i do menších měst a venkovských oblastí jsou důležitými ukazateli, díky nim se mohou do práce a za vzděláním dopravovat i rezidenti nevlastnící automobil. Jsou proto důležitá přímá a pohodlná spojení do klíčových oblastí jako jsou centra měst, obchodní a průmyslové zóny, školy, nemocnice a kulturní zařízení. Neméně důležité je i spojení s okolními regiony a kraji, tato spojení

zajišťují dopravu pro rezidenty dojíždějící za prací či studiem za hranice regionu či kraje.

Silniční doprava

Hustota silniční sítě je klíčová pro pohodlné a časově úsporné každodenní cestování, s ní se pojí úroveň dopravního zatížení a frekvence zácp v oblasti, které mohou ovlivnit dojezdové časy. Kvalitu a bezpečnost silničního provozu a s ní i ceny bytových jednotek ovlivňuje i stav a údržba místních silnic.

Parkování

Dostatek parkovacích míst v okolí pro rezidenty i návštěvníky a přítomnost či nepřítomnost zón placeného parkování je taktéž klíčová hlavně v centrech měst.

Hodnocení dopravní obslužnosti podle těchto kritérií poskytne komplexní přehled o tom, jak dobře je lokalita napojena na různé druhy dopravy a jak snadno se lze dostat k důležitým službám a destinacím.

5. POPIS VYBRANÝCH LOKALIT

5.1. VÝBĚR LOKALIT

K porovnání byly zvoleny lokality Jihomoravský kraj oproti spojené lokalitě Pardubického a Královéhradeckého kraje. Obě tyto lokality mají podobný počet obyvatel. V Jihomoravském kraji se nachází metropole Moravy – Brno, zatímco v druhé zvolené lokalitě co nejobdobnější metropole pro Čechy – Pardubice a Hradec Králové.

Lokality Pardubického a Královéhradeckého kraje jsou v práci spojeny také z důvodu, že obyvatelé je, i přes pomyslnou rivalitu, chápou často jako jedno území a dojíždí do druhého kraje za prací či vzděláváním a kulturou.

V obou lokalitách se mimo klasických bytových jednotek, které tato práce hodnotí, nachází také developerské projekty apartmánů využívané zejména pro sezónní pobyt v horských oblastech Krkonoš, Orlických hor a Dolní Moravy. Tyto projekty práce ve svojí analýze neuvažuje.

Kraje vytváří pro své obyvatele specifické podmínky rozdílné od ostatních krajů (průměrná hrubá mzda, míra nezaměstnanosti, pracovní nabídky, realitní trh, dostupnost a kvalita obchodů a služeb). Ty je třeba zvážit při výběru bytové jednotky a mohou ovlivňovat i její cenu. Tyto podmínky jsou popsány níže.

5.2. PARDUBICKÝ A KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

Obecná charakteristika lokality

Pardubický a Královéhradecký kraj spolu sousedí a nachází se ve východních Čechách, Pardubicko zaujímá jižní a Královéhradecko severní část. Jejich krajskými městy jsou Hradec Králové a Pardubice.

Pardubický a Královéhradecký kraj se vyznačují rozmanitým a bohatým životním prostředím, které zahrnuje přírodní parky, chráněné krajinné oblasti a významné vodní toky.

Turismus v Pardubickém a Královéhradeckém kraji je významným ekonomickým faktorem, který přitahuje návštěvníky díky bohaté nabídce historických, kulturních a přírodních atrakcí. Oba kraje nabízejí široké možnosti pro outdoorové aktivity, kulturní akce a gastronomické zážitky, což podporuje stálý příliv turistů. V obou krajích je turistická sezóna silně ovlivněna ročním obdobím. Krkonoše a Adršpašsko-teplické skály přitahují mnoho turistů jak v letní, tak v zimní sezóně, zatímco města jako Pardubice a Hradec Králové mají stabilnější celoroční návštěvnost díky svým kulturním a

historickým památkám. Oba kraje mají dobře vyvinutou infrastrukturu pro cestovní ruch, včetně ubytovacích zařízení, restaurací, informačních center a dopravních spojení. [24, 25]

Části lokality

Pardubický kraj:

Pardubice: Krajské město ležící na soutoku Labe a Chrudimky. Pardubice jsou významným průmyslovým a dopravním centrem, s tradičními odvětvími jako chemický průmysl (Synthesia) a výroba perníku. Město hostí významné sportovní a kulturní akce, jako je Velká pardubická a Zlatá přilba. [26]

Chrudim: Historické město ležící jižně od Pardubic. Chrudim je známá svým zachovalým historickým centrem a kulturními památkami. Ekonomika města je založena na strojírenství, potravinářství a zemědělství. Chrudim je také sídlem několika významných kulturních institucí. [27]

Svitavy: Město ležící na pomezí Čech a Moravy. Svítavy jsou průmyslovým a obchodním centrem regionu. Město je známé svou textilní výrobou a dalšími průmyslovými odvětvími. Svítavy mají také bohatou kulturní historii a pořádají různé kulturní akce. [28]

Ústí nad Orlicí: Město ležící v údolí řeky Tiché Orlice. Ústí nad Orlicí je důležitým železničním uzlem a průmyslovým centrem, s významnými podniky ve strojírenství a elektrotechnice. Město je také známé svou bohatou kulturní a sportovní tradicí. [29]

Královéhradecký kraj:

Hradec Králové: Krajské město ležící na soutoku Labe a Orlice. Hradec Králové je významným vzdělávacím, kulturním a ekonomickým centrem. Je sídlem několika univerzit, významných kulturních institucí a zdravotnických zařízení. Město má dobře rozvinutý IT sektor a pořádá mnoho kulturních a sportovních akcí. [30]

Jičín: Historické město známé jako „město pohádek“. Jičín je turisticky atraktivní díky svému historickému centru a blízkosti Prachovských skal. Ekonomika města je založena na strojírenství, potravinářství a turistickém ruchu. Město pořádá populární akci „Jičín – město pohádky“. [31]

Náchod: Město ležící u hranic s Polskem. Náchod je průmyslovým centrem s významnými podniky ve strojírenství a textilním průmyslu. Město je také známé svým zámekem a lázeňstvím. Blízkost hranic z něj činí důležitý obchodní uzel. [32]

Trutnov: Město ležící v podhůří Krkonoš. Trutnov je důležitým turistickým centrem díky své poloze blízko Krkonoš. Ekonomika města je podporována průmyslem, zejména strojírenstvím a elektrotechnickým průmyslem. Město je také známé svými kulturními a sportovními akcemi. [33]

Dvůr Králové nad Labem: Město známé svou zoologickou zahradou. Dvůr Králové nad Labem je významné turistické centrum díky jedné z největších zoologických zahrad v ČR. Město má také silnou textilní tradici a průmysl. Ekonomika je podporována turismem a výrobou. [34]

Trh práce

- Rozmanitost zaměstnání v Královéhradeckém a Pardubickém kraji je široká a pokrývá různé odvětví, což odráží ekonomickou diverzifikaci obou regionů.

Královéhradecký kraj:

1. Průmysl a výroba:

- Automobilový průmysl: Kraj je známý výrobou automobilových dílů a komponentů. Firmy jako Škoda Auto mají zde své dodavatelské závody.
- Strojírenství a elektrotechnika: Tento sektor zahrnuje výrobu strojů, zařízení a elektrických komponent. [37]

2. IT a technologie:

- Informační technologie: Hradec Králové je významným centrem IT sektoru, kde působí řada technologických firem a startupů.
- Výzkum a vývoj: Univerzity a výzkumné instituce v kraji podporují inovace a vývoj nových technologií. [37]

3. Služby a zdravotnictví:

- Zdravotnictví: Nemocnice a zdravotnická zařízení v regionu poskytují zaměstnání pro lékaře, zdravotní sestry a další zdravotnický personál.
- Vzdělávání: Vysoké školy a odborné školy zaměstnávají učitele, administrativní pracovníky a výzkumníky. [37]

Pardubický kraj:

1. Chemický průmysl:

- Výroba chemikálií: Pardubice jsou domovem velkých chemických závodů, jako je Synthesia, které vyrábějí širokou škálu chemických produktů. [24]

2. Strojírenství a elektrotechnika:

- Výroba strojů a zařízení: Podniky v tomto sektoru se zaměřují na výrobu strojů, elektronických zařízení a komponentů. [24]

3. Potravinářský průmysl:

- Výroba potravin a nápojů: V regionu působí řada potravinářských podniků, které se zabývají výrobou a zpracováním potravin. [24]

4. Logistika a doprava:

- Dopravní služby: Strategická poloha Pardubic jako dopravního uzlu podporuje zaměstnanost v sektoru logistiky a přepravy. [24]

Společné vlastnosti obou krajů:

- Stavebnictví: Oba kraje vykazují vysokou aktivitu v oblasti stavebnictví, která zahrnuje nejen bytovou výstavbu, ale i infrastrukturu a komerční projekty.

- Turismus a pohostinství: Vzhledem k historickým památkám a přírodním krásám těchto regionů je zde významná zaměstnanost v oblasti turismu a pohostinství. [24,37]

- Výzvy a příležitosti: Oba regiony se potýkají s nedostatkem kvalifikované pracovní síly v technických a technologických oborech, což vede k větší orientaci na technické vzdělávání a rekvalifikaci pracovníků. Současně se podniky snaží využívat moderní technologie a inovace k udržení konkurenceschopnosti na trhu. [37,35]

- Míra nezaměstnanosti v Královéhradeckém a Pardubickém kraji se udržuje na relativně nízké úrovni ve srovnání s celostátním průměrem.

Královéhradecký kraj:

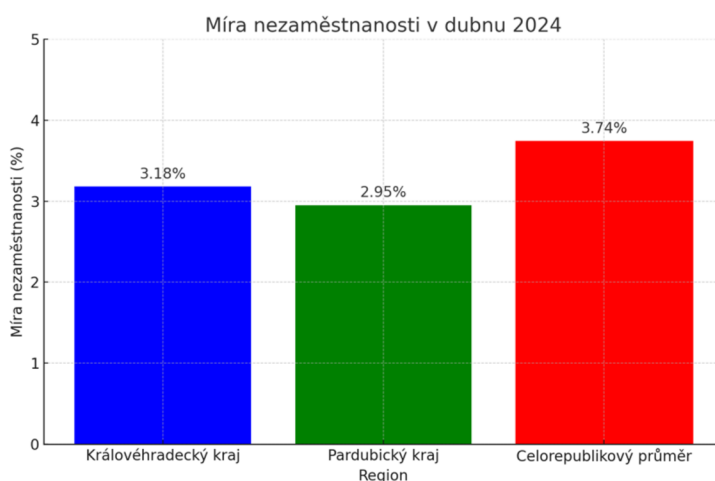
V Královéhradeckém kraji se míra nezaměstnanosti pohybuje kolem 3,18 % v dubnu 2024. Tato relativně nízká nezaměstnanost je způsobena silnou průmyslovou základnou a dynamickým růstem technologického sektoru, zejména v Hradci Králové. [37]

Pardubický kraj:

V Pardubickém kraji je situace podobná, s mírou nezaměstnanosti kolem 2,95 % na konci v dubnu 2024. Tento kraj těží z významných průmyslových odvětví, jako je chemický a strojírenský průmysl, což přispívá k vysoké zaměstnanosti v regionu.

Tabulka č. 1 Míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji, Královeshradeckém kraji a celorepublikový průměr [36] [38] Vlastní zpracování

Region	Míra nezaměstnanosti duben 2024
Královeshradecký kraj	3.18 %
Pardubický kraj	2.95 %
Celorepublikový průměr	3.74 %



Graf č. 1 Míra nezaměstnanosti v Královeshradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 1 zobrazující míru nezaměstnanosti v České republice a Jihomoravském kraji v roce 2023.

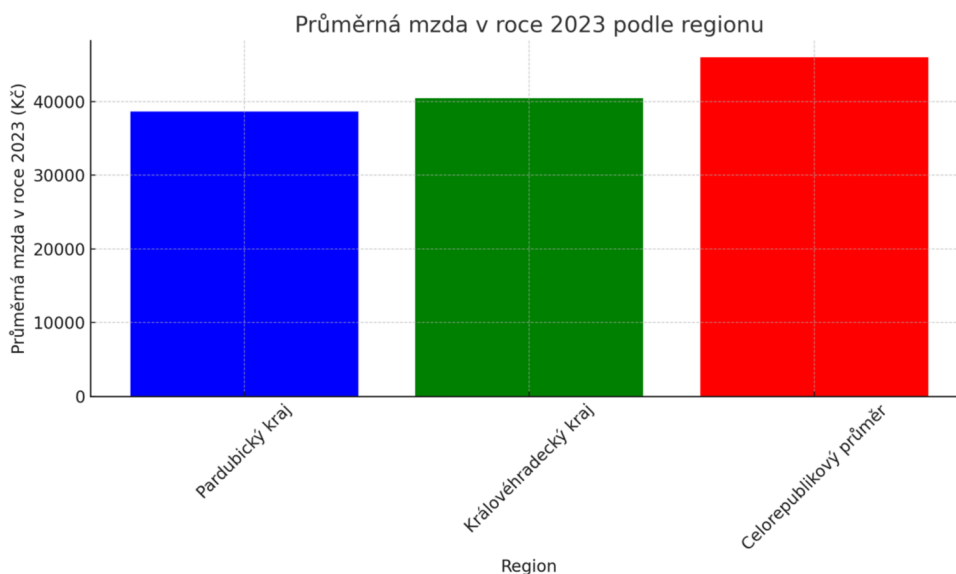
Data převzata z databáze ČSÚ.

Oba kraje vykazují vysokou zaměstnanost díky diverzifikované ekonomice a silné poptávce po kvalifikované pracovní síle. [36]

- Mzdová úroveň

Tabulka č. 2 Průměrná mzda v Pardubickém kraji, Královéhradeckém kraji, celorepubliková [38] Vlastní zpracování

Region	Průměrná mzda v roce 2023 (Kč)
Pardubický kraj	38647
Královéhradecký kraj	40471
Celorepublikový průměr	46013



Graf č. 2 Průměrná mzda v Královéhradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 2 zobrazující průměrnou mzdu v České republice a Pardubickém a Jihomoravském kraji v roce 2023. Data převzata z databáze ČSÚ.

Realitní trh

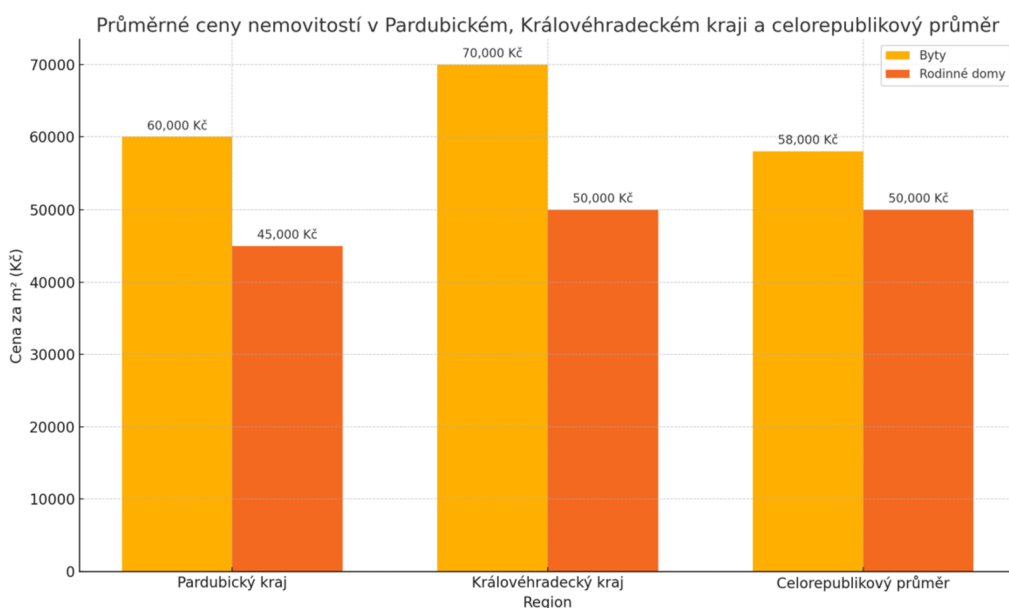
- Ceny nemovitostí

V Pardubickém kraji se průměrná cena za metr čtvereční pro byty v roce 2023 pohybovala kolem 60 000 Kč, což představuje nárůst oproti předchozím letům. Rodinné domy se zde prodávají za přibližně 45 000 Kč za m². Tento růst je částečně způsoben zvýšeným zájmem o nemovitosti v krajských městech jako Pardubice a Chrudim, kde se poptávka soustředí na moderní byty a rodinné domy. Historický vývoj cen ukazuje na stabilní růst, který pokračoval i přes ekonomické výkyvy způsobené pandemií COVID-19. [38]

V Královéhradeckém kraji průměrná cena za metr čtvereční bytů dosáhla v roce 2023 přibližně 70 000 Kč, zatímco rodinné domy se prodávaly za zhruba 50 000 Kč za m². Hradec Králové jako hlavní město kraje vykazuje vyšší cenovou hladinu než okolní menší města, což je dáno vyšší poptávkou po městském bydlení a dobrými pracovními příležitostmi. I zde je patrný trend stabilního růstu cen nemovitostí. [38]

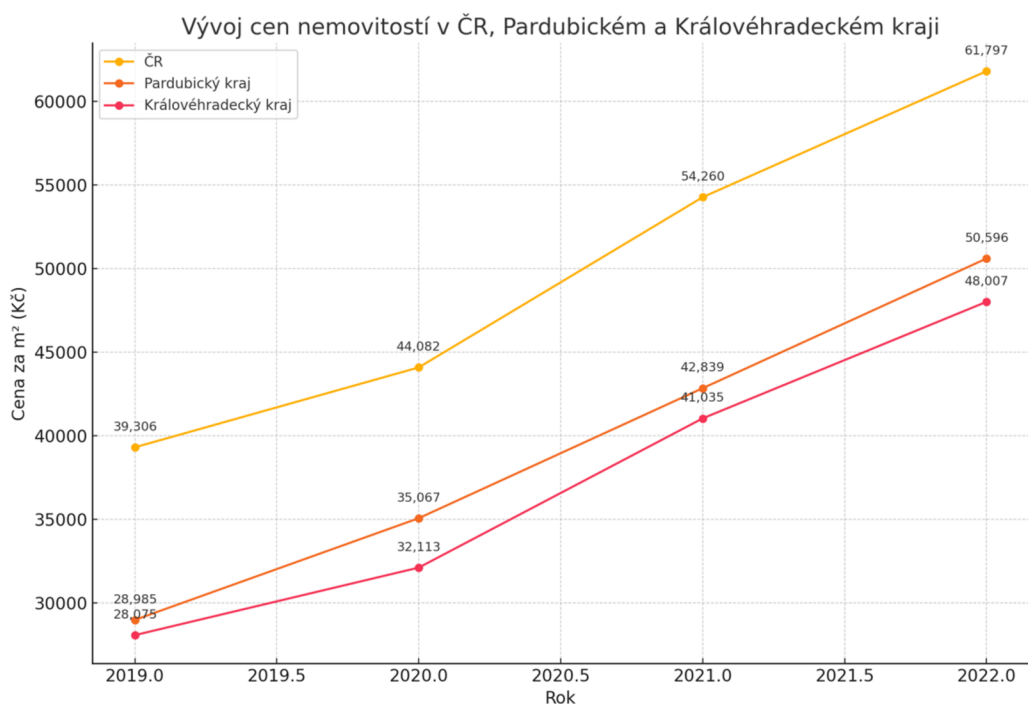
Tabulka č. 3 Průměrné ceny za m² bytů a rodinných domů v Pardubickém a Královéhradeckém kraji [38] Vlastní zpracování

Region	Průměrná cena za m ² bytů (Kč)	Průměrná cena za m ² rodinných domů (Kč)
Pardubický kraj	60000	45000
Královéhradecký kraj	70000	50000



Graf č. 3 Průměrná cena nemovitostí za m² v Královéhradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 3 zobrazující ceny nemovitostí na metr čtvereční (m²) v České republice a konkrétně v Pardubickém a Královéhradeckém kraji v roce 2023. Data převzata z databáze ČSÚ.



Graf č. 4 Vývoj průměrné ceny nemovitostí za m² v Královéhradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 4 zobrazující ceny nemovitostí na metr čtvereční (m²) v České republice a konkrétně v Pardubickém a Královéhradeckém kraji v letech 2019–2022. Graf ukazuje růst cen ve všech těchto regionech během sledovaného období. Data převzata z databáze ČSÚ.

- Nabídka a poptávka

V Pardubickém kraji je nabídka nemovitostí stále relativně široká, s výrazným nárůstem počtu bytů dostupných k prodeji od roku 2022. V současné době je v nabídce více nemovitostí než před pandemií, což svědčí o stabilizaci trhu a přizpůsobení se novým ekonomickým podmínkám. Poptávka po bytech a rodinných domech v Pardubickém kraji zůstává vysoká, zejména v městských oblastech, což ovlivňuje ceny a dostupnost nemovitostí. [38]

V Královéhradeckém kraji je trh s nemovitostmi charakterizován rovněž vysokou poptávkou, zejména po bytech v Hradci Králové a rodinných domech v příměstských oblastech. Nabídka nemovitostí v tomto kraji se v posledních letech zvýšila, což vedlo k mírnému zpomalení růstu cen, nicméně trh zůstává

dynamický a atraktivní pro kupce hledající jak bydlení, tak investiční příležitosti. [38]

Vlivy územního plánování

Královéhradecký kraj:

Významné změny:

1. Rozvoj dopravní infrastruktury:

- Výstavba nových obchvatů a modernizace silnic: Tento projekt zahrnuje výstavbu obchvatů kolem Hradce Králové a modernizaci stávajících komunikací, což zlepší dopravní dostupnost a sníží dopravní zácpy. [40]

3. Podpora podnikatelského prostředí:

- Nové průmyslové a technologické parky: Kraj podporuje vznik nových průmyslových zón a technologických parků, což má za cíl přilákat investory a vytvořit nová pracovní místa. [40]

Pozitivní dopady:

-Zlepšení dopravy: Modernizace a výstavba nových silnic zlepší dopravní dostupnost a bezpečnost, což pozitivně ovlivní každodenní život obyvatel a usnadní dopravu zboží.

- Ekonomický růst: Vytváření nových průmyslových zón a technologických parků přiláká investice a podpoří tvorbu pracovních míst, což posílí ekonomiku regionu.

Negativní dopady:

Zhoršení životního prostředí: Zvýšená průmyslová aktivita a rozšiřování dopravní infrastruktury mohou vést k nárůstu znečištění ovzduší a hluku.

Pardubický kraj:

Významné změny:

1. Nový územní plán Pardubic:

- Aktualizace územního plánu: Město Pardubice představilo upravený návrh nového územního plánu, který zahrnuje rozvoj bydlení, komerčních zón a veřejné infrastruktury. Tento návrh je nyní předmětem veřejného projednání a připomínkování. [39]

Pozitivní dopady:

Rozvoj bydlení a infrastruktury: Aktualizace územního plánu umožní rozvoj nových rezidenčních a komerčních zón, což zlepší dostupnost bydlení a podpoří ekonomiku.

Negativní dopady:

Změny ve veřejném prostoru: Výstavba nové infrastruktury může narušit stávající veřejné prostory a životní prostředí, pokud nebude pečlivě plánována a realizována.

Vzdělávací instituce

Královéhradecký kraj:

V Královéhradeckém kraji je široká síť vzdělávacích institucí, která zahrnuje mateřské školy, základní školy, střední školy, odborné školy a univerzity. Mezi významné vzdělávací instituce patří Univerzita Hradec Králové, která nabízí řadu bakalářských, magisterských a doktorských programů. Střední školy jako Gymnázium J.K. Tyla a Střední průmyslová škola stavební Hradec Králové poskytují kvalitní všeobecné a odborné vzdělání. [41]

Pardubický kraj:

Pardubický kraj má také silnou vzdělávací infrastrukturu, včetně mateřských, základních a středních škol. Univerzita Pardubice je hlavní vysokoškolskou institucí v regionu, která nabízí programy v různých oborech, včetně dopravy, chemie, ekonomie a zdravotnictví. Gymnázium Dašická a Střední škola automobilní Holice jsou příklady středních škol, které nabízejí kvalitní vzdělání v tomto kraji. [41]

Zdravotní péče

Královéhradecký kraj:

Královéhradecký kraj disponuje širokou sítí zdravotnických zařízení včetně nemocnic, klinik, poliklinik a ordinací praktických lékařů. Hlavní nemocnice v kraji je Fakultní nemocnice Hradec Králové, která poskytuje špičkovou zdravotní péči a specializované služby. Kromě této nemocnice jsou v kraji i další regionální nemocnice a zdravotnická zařízení, která zajišťují dostupnost zdravotní péče pro obyvatele celého kraje. [42]

Pardubický kraj:

Pardubický kraj má dobře rozvinutou zdravotnickou infrastrukturu. Největší zdravotnické zařízení je Nemocnice Pardubického kraje, která zahrnuje několik regionálních nemocnic včetně nemocnic v Pardubicích, Chrudimi, Litomyšli, Svitavách a Ústí nad Orlicí. Tyto nemocnice poskytují širokou škálu zdravotnických služeb, včetně akutní a specializované péče.

Nákupy a služby

Pardubický kraj:

- Pardubice: Hlavní město kraje nabízí širokou škálu obchodů, supermarketů, nákupních center (např. Palác Pardubice), restaurací, kaváren a dalších služeb. Dostupné jsou také specializované prodejny a služby, včetně sportovních zařízení.

- Chrudim, Svitavy, Ústí nad Orlicí: Tato města mají menší, ale stále dobře vybavená nákupní centra a obchody, které pokrývají většinu základních potřeb. Lokální trhy a menší obchody doplňují nabídku.

Královéhradecký kraj:

- Hradec Králové: Toto město poskytuje rozsáhlé možnosti nákupů a služeb s velkými nákupními centry (např. Futurum Hradec Králové), mnoha restauracemi, kavárnami a kulturními zařízeními. Dostupné jsou také specializované služby v oblasti volného času.

- Jičín, Náchod, Trutnov: Menší města v kraji mají dobré pokrytí základních obchodů a služeb, včetně supermarketů, lokálních obchodů a různých služeb, jako jsou kluby a kulturní akce.

Venkovské oblasti obou krajů:

V menších obcích a na vesnicích je dostupnost nákupu a služeb omezenější, často závisí na menších místních prodejnách a pojízdných prodejcích. Obyvatelé venkovských oblastí často dojíždějí za většími nákupy do blízkých měst.

Rekreace

Pardubický kraj:

- Pardubice: Město má několik dobře udržovaných parků a zelených ploch. Četnost těchto rekreačních míst je vysoká, zejména v centru města a jeho

okolí. Parky jako Park Na Špici, Tyršovy sady a Bubeníkovy sady jsou snadno dostupné pro obyvatele i návštěvníky.

- Menší města a obce: V menších městech, jako jsou Chrudim, Svitavy a Ústí nad Orlicí, je dostupnost parků a zelených ploch dobrá, i když méně četná než v krajském městě. Většina měst má alespoň jeden nebo dva hlavní parky a několik menších zelených ploch.

- Venkovské oblasti: Na venkově je dostupnost rekreačních míst nižší, ale krajina nabízí mnoho příležitostí pro outdoorové aktivity. CHKO Železné hory poskytuje rozsáhlé možnosti pro turistiku a cykloturistiku.

Královéhradecký kraj:

- Hradec Králové: Toto město je známé svou zelení a parky. Dostupnost a četnost parků je zde velmi vysoká. Hlavní parky jako Jiráskovy sady a Šimkovy sady jsou snadno přístupné. Navíc, Hradecké lesy na okraji města poskytují rozsáhlé možnosti pro rekreaci.

- Menší města a obce: V menších městech, jako jsou Jičín, Náchod a Trutnov, je dostupnost parků a zelených ploch dobrá. Každé z těchto měst má své vlastní hlavní parky a několik menších zelených ploch, které slouží obyvatelům.

- Venkovské oblasti: Podobně jako v Pardubickém kraji, venkovské oblasti mají méně formálních parků, ale příroda a chráněné krajinné oblasti, jako Krkonošský národní park, nabízejí bohaté možnosti pro rekreaci.

Bezpečnost lokality

Pardubický kraj:

Pardubický kraj je obecně považován za bezpečný. Kriminalita je zde relativně nízká, přičemž většina trestných činů jsou drobné krádeže a vandalismus. Závažnější trestné činy jsou vzácné. [43]

Královéhradecký kraj:

Královéhradecký kraj je rovněž považován za bezpečný s nízkou úrovní kriminality. Nejčastějšími trestnými činy jsou drobné krádeže, vandalismus a dopravní přestupky. Závažnější trestné činy jsou vzácné. [43]

Sociální služby

Pardubický kraj:

- Pardubice: V Pardubicích je široká nabídka sociálních služeb, které zahrnují zařízení pro seniory, domovy s pečovatelskou službou, denní stacionáře a poradenská centra. Město nabízí také služby pro osoby se zdravotním postižením, včetně rehabilitačních a terapeutických center.
- Chrudim, Svitavy, Ústí nad Orlicí: V těchto městech jsou dostupné podobné sociální služby, i když v menším rozsahu. Nabídka zahrnuje domovy pro seniory, pečovatelské služby a sociální poradenství. Většina měst má také komunitní centra, která poskytují různé programy a aktivity pro různé věkové skupiny.
- Venkovské oblasti: Ve venkovských oblastech je dostupnost sociálních služeb omezenější. Mobilní pečovatelské služby a komunitní centra často doplňují nabídku, kterou poskytují blízká města. Některé venkovské obce mají také malé pečovatelské domy nebo poskytují pomoc prostřednictvím dobrovolnických organizací.

Královéhradecký kraj:

- Hradec Králové: Jako krajské město má Hradec Králové dobře rozvinutou síť sociálních služeb. K dispozici jsou zařízení pro seniory, centra pro osoby se zdravotním postižením, denní stacionáře a poradenská centra. Město nabízí také specializované služby pro rodiny s dětmi a osoby v krizových situacích.
- Jičín, Náchod, Trutnov: V těchto městech jsou dostupné obdobné sociální služby jako v Hradci Králové, i když v menším měřítku. Nabídka zahrnuje domovy pro seniory, pečovatelské služby, komunitní centra a poradenské služby.
- Venkovské oblasti: Sociální služby ve venkovských oblastech jsou omezenější, ale mobilní pečovatelské služby a komunitní centra pomáhají zajišťovat potřebnou péči. Některé venkovské obce mají vlastní pečovatelské domy nebo spolupracují s blízkými městy a obcemi.

Veřejná doprava

Pardubický kraj:

- Pardubice: Město má dobře rozvinutou síť městské hromadné dopravy, kterou zajišťuje Dopravní podnik města Pardubic. K dispozici jsou autobusy a trolejbusy, které pokrývají město a blízké okolí. Pardubice mají také železniční stanici s dobrým spojením do dalších částí kraje a České republiky.

- Chrudim, Svitavy, Ústí nad Orlicí: Tato města mají vlastní systémy městské hromadné dopravy, které zahrnují autobusy. Ve všech těchto městech jsou železniční stanice, které zajišťují spojení do větších měst a dalších regionů.
- Venkovské oblasti: Ve venkovských oblastech je veřejná doprava zajišťována hlavně autobusovými spoji, které propojují menší obce s většími městy. Frekvence spojů může být nižší, ale většina obcí má alespoň základní spojení. [44]

Královéhradecký kraj:

- Hradec Králové: Město má rozsáhlou síť městské hromadné dopravy, kterou zajišťuje Dopravní podnik města Hradce Králové. Autobusy a trolejbusy pokrývají celé město a jeho okolí. Hradec Králové má také významnou železniční stanici s dobrým spojením do Prahy, Brna a dalších měst.
- Jičín, Náchod, Trutnov: Tato města mají dobře fungující systémy městské hromadné dopravy, především autobusy. Každé z těchto měst má železniční stanici s pravidelnými spoji do hlavních měst a dalších regionů.
- Venkovské oblasti: Ve venkovských oblastech je veřejná doprava zajišťována autobusy, které spojují obce s městy. Frekvence spojů může být nižší než ve městech, ale většina venkovských oblastí má alespoň základní dopravní obslužnost. [44]

V obou krajích také funguje integrovaný dopravní systém VYDIS. „*VYDIS je integrovaný dopravní systém, který zahrnuje některé dopravce působící na území Pardubického a Královéhradeckého kraje. Do systému jsou zahrnuty městská hromadná doprava v Hradci Králové a Pardubicích a železniční doprava (České dráhy) v okolí těchto měst.*“ [45]

Silniční doprava

Pardubický kraj:

Dálnice D35 a hlavní silnice jako I/37, I/17 a I/43 poskytují dobré spojení mezi městy a dalšími regiony. Pardubice mají moderní městskou silniční infrastrukturu s obchvaty, které pomáhají snižovat dopravní zátěž. Venkovské silnice jsou většinou v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Královéhradecký kraj:

Dálnice D11 a hlavní silnice jako I/33 a I/35 poskytují výborné spojení s Prahou, Polskem a dalšími regiony. Hradec Králové a další města mají moderní silniční infrastrukturu s obchvaty. Venkovské silnice jsou pravidelně

udržované, i když některé méně frekventované cesty mohou být v horším stavu.

Parkování

Pardubický kraj:

- Pardubice: V Pardubicích jsou k dispozici placené parkovací zóny, parkovací domy a veřejná parkoviště, například parkovací dům v centru města. Město také využívá moderní technologie, jako jsou mobilní aplikace, které usnadňují placení za parkování.

- Chrudim, Svitavy, Ústí nad Orlicí: Parkování je většinou placené v centrálních zónách, zatímco na periferii může být parkování zdarma. Parkovací domy a veřejná parkoviště jsou běžné.

- Venkovské oblasti: V menších obcích a na venkově je parkování obvykle bezproblémové a zdarma. Parkovací místa jsou dostupná blízko obytných domů, obchodů a dalších zařízení.

Obecně ale platí, že i přes organizovanou parkovací infrastrukturu se centra velkých měst potýkají s nedostatkem parkovacích míst. Situaci se do budoucna chystají řešit novými parkovacími plochami a domy, v současnosti je ale situace v nejvytíženějších denních dobách kritická, a to zejména v Pardubicích a Chrudimi. [46]

Královéhradecký kraj:

- Hradec Králové: Hradec Králové má vybudovanou infrastrukturu pro parkování, včetně několika parkovacích domů a velkých veřejných parkovišť. Centrum města má zóny placeného parkování, které lze platit pomocí parkovacích automatů nebo mobilních aplikací. Parkovací dům Katschnerka a parkovací dům v blízkosti hlavního nádraží jsou příklady velkých parkovacích zařízení.

- Jičín, Náchod, Trutnov: V těchto městech je parkování organizované placenými parkovacími zónami v okolí centra a bezplatnými parkovišti na periferii. Města mají veřejná parkoviště a parkovací domy, které zajišťují dostatečnou kapacitu pro obyvatele i návštěvníky.

- Venkovské oblasti: Ve venkovských oblastech a menších obcích je parkování obvykle bezplatné a snadno dostupné. Většina obcí má dostatek parkovacích míst v blízkosti klíčových zařízení a obytných domů. [47]

Stejně jako v Pardubickém kraji je ale v centrech měst parkovacích míst nedostatek. Města se snaží problém vyřešit výstavbou nových míst pro parkování a zlepšením veřejné dopravy.

5.3. JIHOMORAVSKÝ KRAJ

Obecná charakteristika lokality

Jihomoravský kraj se nachází na jihovýchodě České republiky. Krajským městem je Brno.

Stav životního prostředí je obecně dobrý, i když v některých oblastech může být ovlivněn průmyslovou činností a dopravou. Kraj je známý svou vinařskou produkcí a krásnou přírodou, včetně chráněných krajinných oblastí a biosférických rezervací.

Stav turismu v Jihomoravském kraji je velmi dobrý, s vysokou návštěvností díky kulturním památkám, vinařským oblastem a přírodním krásám. Brno, Pálava a Lednicko-valtický areál patří mezi hlavní turistické atrakce.

Části lokality

Brno: Brno je krajské město a druhé největší město České republiky. Je klíčovým centrem vzdělání, vědy, výzkumu a inovací, díky institucím jako Masarykova univerzita a Vysoké učení technické. Brno je také důležitým dopravním uzlem a sídlem mnoha firem a institucí, včetně brněnského výstaviště, které hostí významné mezinárodní veletrhy.

Znojmo: Historické město ležící na řece Dyji, známé pro své zachovalé středověké centrum. Je významným centrem vinařství a turistickým cílem díky památkám jako Znojemský hrad, rotunda sv. Kateřiny a rozsáhlé podzemní prostory. Ekonomika města je podporována jak turismem, tak zemědělstvím.

Břeclav: Město ležící na hranicích s Rakouskem, v blízkosti Lednicko-valtického areálu. Důležitý dopravní uzel díky železničnímu spojení s Rakouskem a Slovenskem. Město je také centrem průmyslu a obchodu, s významnou rolí v oblasti vinařství.

Hodonín: Město na řece Moravě, známé svou těžbou lignitu a lázeňstvím. Ekonomika města je založena na průmyslu, zemědělství a lázeňské turistice. Hodonín je také rodištěm prvního československého prezidenta Tomáše Garrigue Masaryka.

Vyškov: Město ležící v centrální části kraje, známé svým historickým jádrem. Vyškov je důležitým centrem zemědělství a průmyslu, s významnými podniky v oblasti strojírenství a potravinářství. Město je také sídlem vojenského výcvikového prostoru.

Blansko: Město na okraji Moravského krasu, známé pro své přírodní krásy a turistické atrakce. Ekonomika města je podporována turismem, především díky blízkosti Punkevních jeskyní a propasti Macocha. Blansko má také významný strojírenský a elektrotechnický průmysl.

Mikulov: Malebné město na jižní Moravě, známé pro své historické centrum a vinařství.

Mikulov je významným turistickým cílem díky zámku Mikulov, vinařským tradicím a kulturním akcím. Ekonomika města je založena na turismu a vinařství.

Trh práce

- Rozmanitost zaměstnání je ovlivněna rozmanitou ekonomikou, která nabízí širokou škálu pracovních příležitostí v různých odvětvích.

1. Průmysl a výroba

- Automobilový průmysl: Přítomnost významných firem, jako je Zetor a Honeywell, poskytuje mnoho pracovních příležitostí.
- Strojírenství a elektrotechnika: V regionu působí řada firem zaměřených na výrobu strojních zařízení a elektrotechnických komponent.

2. Informační technologie a výzkum

- Technologické firmy: Brno je významným centrem IT a technologických firem, jako jsou Red Hat a IBM. Město je také známé pro svůj technologický park a inovační centra.
- Výzkum a vývoj: Přítomnost univerzit a výzkumných institucí, jako je Masarykova univerzita a Vysoké učení technické, podporuje rozvoj vědy a výzkumu.

3. Zdravotnictví a lékařství

- Nemocnice a zdravotnická zařízení: Brno hostí několik velkých nemocnic a specializovaných zdravotnických zařízení, jako je Fakultní nemocnice Brno.
- Biotechnologie: Rozvoj biotechnologických firem a výzkumných institucí vytváří pracovní příležitosti v oblasti lékařství a farmacie.

4. Vinařství a zemědělství

- Vinařský průmysl: Jihomoravský kraj je známý svými vinařskými oblastmi, jako je Pálava, které nabízejí pracovní místa v zemědělství, vinařství a cestovním ruchu spojeném s vínem.
- Zemědělství: Region má rozvinuté zemědělství, včetně pěstování plodin a chovu zvířat.

5. Služby a obchod

- Maloobchod a velkoobchod: Přítomnost nákupních center, obchodních řetězců a logistických firem poskytuje mnoho pracovních příležitostí.
- Turismus a pohostinství: Díky turistickým atrakcím, jako je Lednicko-valtický areál a Brněnské veletrhy, je region významným centrem cestovního ruchu, což vytváří pracovní místa v pohostinství a službách.

6. Vzdělávání a veřejná správa

- Školství: Univerzity a školy poskytují řadu pracovních míst ve vzdělávacím sektoru.
- Veřejná správa: Pracovní příležitosti v oblasti veřejné správy a státní správy jsou dostupné zejména v Brně, kde sídlí krajský úřad a další veřejné instituce.

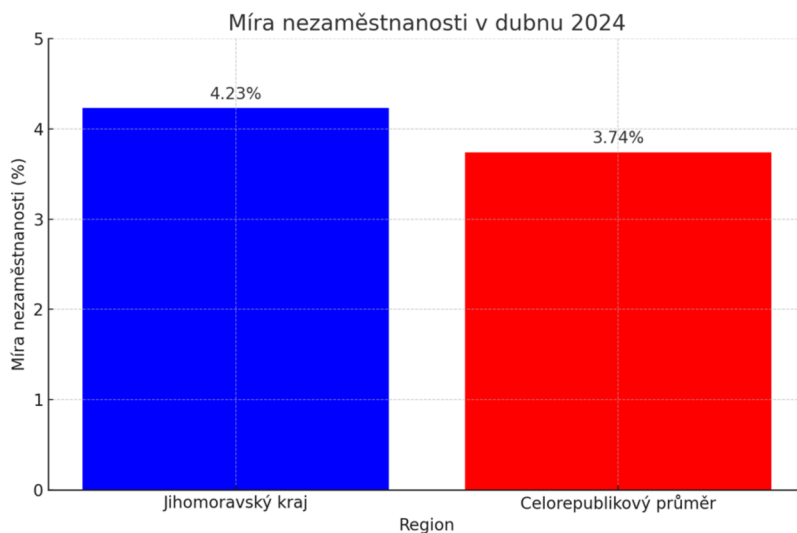
- Výzvy a příležitosti:

Jihomoravský kraj čelí výzvám, jako je nedostatek kvalifikované pracovní síly, stárnutí populace, udržení talentů a adaptace na technologické změny. Příležitosti spočívají ve využití technologického rozvoje, investicích do vzdělávání a rekvalifikace, přilákání zahraničních investic a rozvoji ekologických a udržitelných pracovních míst. Tyto faktory mohou pomoci vytvořit dynamický a prosperující trh práce v regionu.

- Míra nezaměstnanosti se podle dostupných údajů a trendů v Jihomoravském kraji pohybuje kolem 3-5 %. Pro rok 2023 lze odhadovat, že se míra nezaměstnanosti pohybuje kolem 3,5 %. Podle aktuálních údajů Českého statistického úřadu byla míra nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji k 30. dubnu 2024 4,23 %. je o 0,49 procent bodu vyšší než celostátní průměr, který činí 3,74 %.

Tabulka č. 4 Míra nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr [38] Vlastní zpracování

Region	Míra nezaměstnanosti 30.4.2024
Jihomoravský kraj	4.23%
Celorepublikový průměr	3.74%



Graf č. 5 Míra nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č.5 zobrazující míru nezaměstnanosti v České republice a Jihomoravském kraji v roce 2023. Data převzata z databáze ČSÚ.

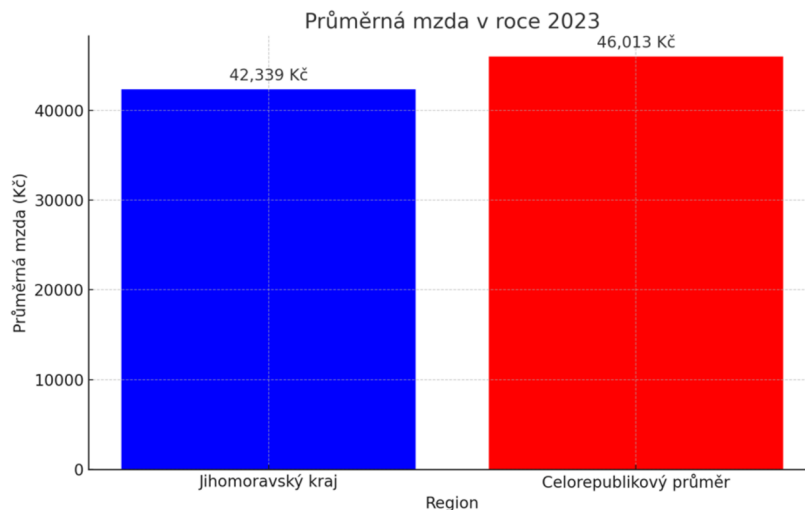
- Mzdová úroveň: V roce 2023 dosáhla průměrná mzda v Jihomoravském kraji 42 339 Kč.

Celorepublikový průměr:

Průměrná hrubá měsíční mzda v České republice v roce 2023 činila 46 013 Kč.

Tabulka č. 5 Průměrná mzda v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr [38] Vlastní zpracování

Region	Průměrná mzda 2023
Jihomoravský kraj	42 339 Kč
Celorepublikový průměr	46 013 Kč



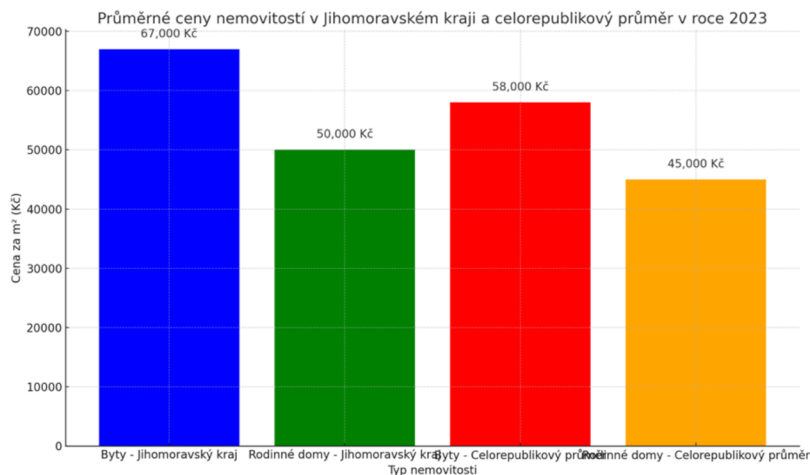
Graf č. 6 Průměrná mzda v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 6 zobrazující průměrnou mzdu v České republice a Jihomoravském kraji v roce 2023. Data převzata z databáze ČSÚ.

Realitní trh

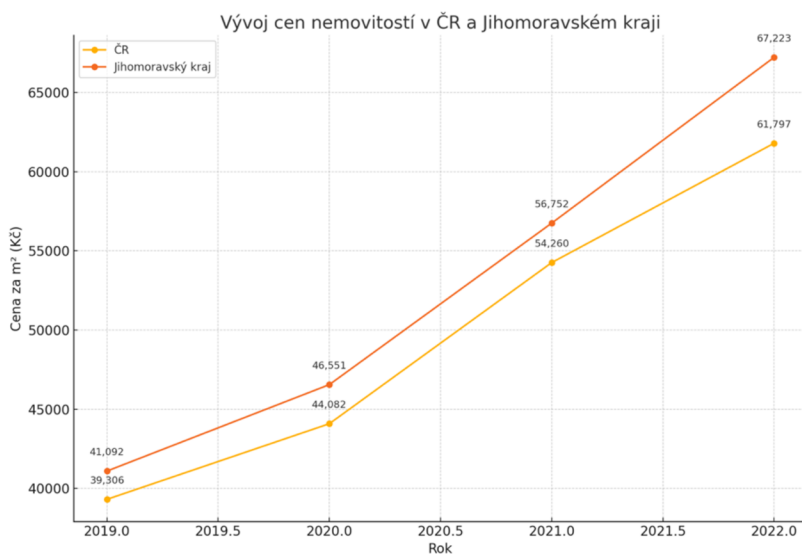
- Ceny nemovitostí

V Jihomoravském kraji se průměrná cena za metr čtvereční pro byty v roce 2023 pohybovala kolem 67 000 Kč, což představuje výrazný nárůst oproti předchozím letům. Rodinné domy se zde prodávají za přibližně 50 000 Kč za m². Tento růst je částečně způsoben zvýšeným zájmem o nemovitosti v krajských městech jako Brno, kde se poptávka soustředí na moderní byty a rodinné domy. Historický vývoj cen ukazuje na stabilní růst, který pokračoval i přes ekonomické výkyvy způsobené pandemií COVID-19.



Graf č. 7 Průměrné ceny nemovitostí na m² v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 7 zobrazující ceny nemovitostí na metr čtvereční (m²) v České republice a Jihomoravském kraji v roce 2023. Data převzata z databáze ČSÚ.



Graf č. 8 Vývoj ceny nemovitostí za m² v Jihomoravském kraji a České republice. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 8 zobrazující ceny nemovitostí na metr čtvereční (m²) v České republice a Jihomoravském kraji za roky 2019 až 2022. Data převzata z databáze ČSÚ.

- Nabídka a poptávka

V Jihomoravském kraji je nabídka nemovitostí stále relativně široká, s výrazným nárůstem počtu bytů dostupných k prodeji od roku 2022. V současné době je v nabídce více nemovitostí než před pandemií, což svědčí o stabilizaci trhu a přizpůsobení se novým ekonomickým podmínkám. Poptávka po bytech a rodinných domech v Jihomoravském kraji zůstává vysoká, zejména v městských oblastech, což ovlivňuje ceny a dostupnost nemovitostí.

Trh s nemovitostmi v tomto kraji je charakterizován rovněž vysokou poptávkou, zejména po bytech v Brně a rodinných domech v příměstských oblastech. Nabídka nemovitostí v tomto kraji se v posledních letech zvýšila, což vedlo k mírnému zpomalení růstu cen, nicméně trh zůstává dynamický a atraktivní pro kupce hledající jak bydlení, tak investiční příležitosti.

Vlivy územního plánování

Významné změny:

1. Rozvoj dopravní infrastruktury:

- Plánuje se rozšíření a modernizace klíčových dopravních uzlů, jako jsou dálnice D1 a D46.
- Probíhající stavba velkého městského okruhu zahrnuje výstavbu tramvajového tunelu a silniční galerie. Tento projekt je klíčový pro zlepšení dopravní situace v Brně a jeho okolí.

2. Klimatický akční plán

Od konce roku 2023 kraj zpracovává Klimatický akční plán na období 2025–2050, zaměřený na snížení emisí, energetickou soběstačnost a adaptaci na klimatické změny.

Pozitivní dopady:

Změny územního plánu v Jihomoravském kraji mají pozitivní dopady, jako je zlepšení dopravní infrastruktury, podpora ekonomického růstu a klimatická adaptace.

Negativní dopady:

Na druhé straně mohou mít i negativní dopady, například zábor zemědělské půdy, zvýšení dopravního zatížení během stavebních prací a sociální změny pro místní obyvatele.

Vzdělávací instituce

Jihomoravský kraj nabízí širokou škálu vzdělávacích institucí, včetně základních a středních škol, odborných učilišť a univerzit. Brno, jako hlavní vzdělávací centrum kraje, hostí významné univerzity jako Vysoké učení technické, Masarykova univerzita a Mendelova univerzita, které poskytují kvalitní vysokoškolské vzdělání. I další města v kraji, jako jsou Znojmo a Břeclav, také nabízejí střední školy a odborné učiliště, čímž zajišťují dostupnost vzdělání na všech úrovních.

Zdravotní péče

Jihomoravský kraj nabízí širokou dostupnost zdravotní péče prostřednictvím několika velkých nemocnic, poliklinik a specializovaných zdravotnických zařízení. Brno, jako hlavní zdravotní centrum, má v provozu významné instituce jako Fakultní nemocnice Brno a Masarykův onkologický ústav. Menší města jako Znojmo, Břeclav a Hodonín mají své vlastní nemocnice a zdravotnická zařízení, která poskytují základní i specializovanou péči.

Výzvy a plány do budoucna:

Jihomoravský kraj čelí výzvám, jako je zajištění dostupnosti zdravotní péče pro rostoucí a stárnoucí populaci, modernizace zdravotnických zařízení a zlepšení kvality péče. Plány do budoucna zahrnují investice do nové infrastruktury, digitalizaci zdravotnictví a zvyšování kapacity nemocnic a klinik. Důraz je kladen na rozvoj preventivní péče a posílení specializovaných služeb.

Nákupy a služby

Jihomoravský kraj nabízí širokou škálu nákupních a služebních možností, zejména ve městech jako Brno, Znojmo a Břeclav.

- Brno: Jako hlavní centrum kraje Brno poskytuje mnoho nákupních center, jako jsou Galerie Vaňkovka a Olympia Brno, a různé specializované obchody a služby. Brno nabízí bohaté kulturní vyžití, včetně mnoha divadel, muzeí, galerií, festivalů a koncertních sálů.

- Znojmo a Břeclav: Města také nabízejí široký sortiment obchodů, služeb a nákupních možností, které uspokojují potřeby místních obyvatel i turistů. Tyto města mají různá obchodní centra, supermarkety, menší obchody a klíčové služby, včetně zdravotní péče a vzdělávacích institucí. Ve Znojmě a Břeclavi můžete zažít bohaté kulturní vyžití zahrnující historické památky, vinařské akce, hudební a divadelní festivaly, a různé tradiční slavnosti.

- Venkovské oblasti: Mají dostupné základní služby a obchody, často se spoléhají na místní trhy a menší prodejny. Ve venkovských oblastech se

nachází také tradiční řemeslné obchody a farmářské trhy, které doplňují nabídku a podporují místní ekonomiku.

-Rekreace

Jihomoravský kraj je bohatý na parky a zelené plochy, které přispívají k jeho atraktivitě a kvalitě života. Mezi významné parky patří například Lednicko-valtický areál, který je zapsán na seznamu UNESCO a nabízí rozsáhlé zahrady, parky a historické památky. Brno, má několik velkých parků, jako jsou Lužánky, Špilberk a Kraví hora, které poskytují obyvatelům a návštěvníkům místa pro relaxaci a rekreaci.

Další významné přírodní oblasti zahrnují Pálavu, známou pro své vinice a chráněnou krajinnou oblast, a Moravský kras s jeho rozsáhlým systémem jeskyní včetně propasti Macocha. Národní park Podyjí, jediný národní park v kraji, nabízí krásné scenérie a možnosti pro turistiku. Obora Soutok u Břeclavi je největší oborou v České republice, známá svými lužními lesy a bohatou biodiverzitou. Za zmínku stojí taktěž obora Holedná.

Bezpečnost v lokalitě

Úroveň kriminality v Jihomoravském kraji je sledována a analyzována pomocí map kriminality, které zveřejňuje Ministerstvo vnitra a Policie ČR. Tyto mapy poskytují přehled o trestné činnosti a přestupcích v jednotlivých lokalitách, což pomáhá efektivně plánovat policejní a bezpečnostní opatření. Celkově se kraji daří udržovat kriminalitu na relativně nízké úrovni. Mezi nejčastější trestné činy majetkové delikty. Vážné trestné činy jsou relativně vzácné.

Sociální služby

Jihomoravský kraj nabízí širokou škálu sociálních služeb pro obyvatele, zahrnující péči o seniory, osoby se zdravotním postižením, rodiny s dětmi, osoby v krizových situacích a další cílové skupiny. Služby jsou poskytovány prostřednictvím různých organizací, včetně neziskových organizací, příspěvkových organizací a soukromých poskytovatelů. Kraj má dobře rozvinutou síť sociálních služeb, která zahrnuje domovy pro seniory, denní stacionáře, azylové domy, poradenská centra a další zařízení.

Ve venkovských oblastech Jihomoravského kraje je dostupnost sociálních služeb zajišťována prostřednictvím místních organizací a služeb, které spolupracují s obcemi a regionálními poskytovateli. I když je koncentrace služeb nižší než ve městech, kraje se snaží zajistit, aby obyvatelé venkovských oblastí měli přístup k potřebné péči a podpoře.

Zajištění rovnoměrné dostupnosti sociálních služeb ve venkovských oblastech je výzvou kvůli omezeným finančním a personálním zdrojům.

Veřejná doprava

Jihomoravský kraj má dobře rozvinutý integrovaný dopravní systém (IDS JMK), který zajišťuje koordinaci a propojení autobusové, železniční a městské hromadné dopravy. Tento systém pokrývá jak městské, tak venkovské oblasti a umožňuje pohodlné cestování po celém kraji. Brno, jako hlavní dopravní uzel, nabízí vysokou frekvenci spojů a moderní infrastrukturu, zatímco venkovské oblasti mají také pravidelné a dostupné dopravní služby, i když s nižší frekvencí. Jediným minusem je horší obslužnost v okrajových částech kraje.

Silniční doprava

Jihomoravský kraj má rozvinutou silniční síť, která zahrnuje hlavní dálnice, silnice první třídy i regionální komunikace. Klíčovou dálnicí je D1, která spojuje Brno s Prahou a dalšími městy. Kromě toho prochází krajem dálnice D2 směrem k Bratislavě a D52 k Vídni. Města a vesnice jsou propojena dobře udržovanými regionálními silnicemi, což zajišťuje dobrou dostupnost po celém kraji. Nevýhodou je nedostačující kapacita příjezdových komunikací do Brna, díky níž se tvoří kolony.

V roce 2024 probíhají významné rekonstrukce a rozšíření hlavních silnic a dálnic, včetně rozšíření D1 v úseku Brno-jih a modernizace silnice I/41 v Brně. Tyto projekty jsou zaměřeny na zlepšení kapacity a bezpečnosti silniční sítě, což přispěje k plynulosti dopravy a snížení rizika dopravních nehod. Ačkoli kraj pracuje na modernizaci silnic, některé úseky mostů a silnic jsou nyní stále ve špatném technickém stavu.

Parkování

Jihomoravský kraj, zejména jeho hlavní město Brno, čelí výzvám s parkováním kvůli vysoké koncentraci obyvatel a návštěvníků. Brno má několik velkých parkovacích domů a veřejných parkovišť, jako je parkovací dům Domini Park nebo parkoviště u Výstaviště. Město také zavádí systémy rezidentního parkování, které mají zlepšit dostupnost parkovacích míst pro místní obyvatele.

Ve venkovských oblastech je situace s parkováním méně kritická. Města jako Znojmo a Břeclav mají dostatek parkovacích ploch, ačkoli ve špičkách mohou být kapacity omezené. Kraj investuje do rozšiřování parkovacích kapacit a modernizace parkovacích systémů, aby zajistil pohodlné parkování pro obyvatele i návštěvníky.

7. POROVNÁNÍ VYBRANÝCH LOKALIT

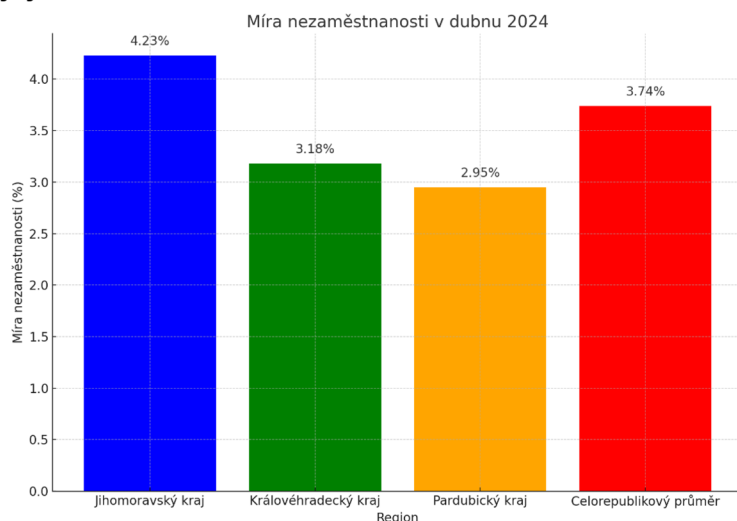
Obě hodnocené lokality jsou lokalitami vyspělými s rozmanitou škálou zaměstnání, kulturního vyžití a volnočasových aktivit. Velká města a jejich okolí v obou lokalitách jsou dobře propojena silniční sítí a mají hustou síť veřejné dopravy. Obě oblasti plánují i nadále investovat do dopravní infrastruktury. Obě mají také rozlehlé přírodní plochy vhodné k rekreaci a dostatek parků ve velkých městech. Sociální služby jsou v obou dobře dostupné ve městech, ale omezeně dostupné ve venkovských oblastech. Parkování je v obou oblastech problematické v centrech větších měst. Obě lokality jsou též vhodné pro cyklistiku.

Rozdíly:

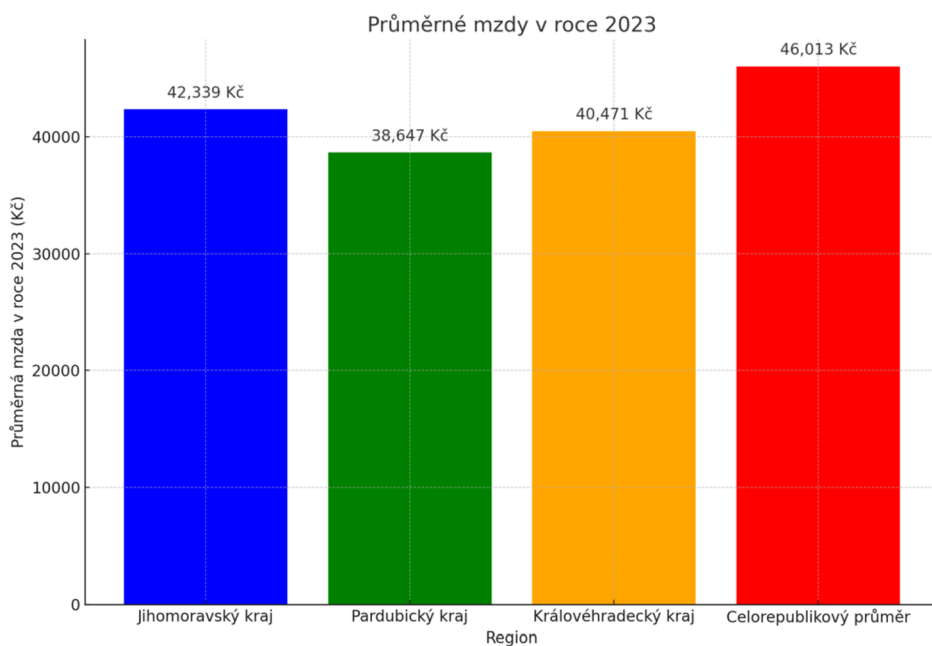
Jihomoravský kraj má oproti druhé lokalitě vyšší nezaměstnanost a vyšší průměrnou mzdu.

Jižní Morava je více diverzifikovaná a má vysokou úroveň vzdělávání se silným zaměřením na výzkum a inovace, Pardubice a Hradec Králové mají také kvalitní vzdělávací instituce, ale nejsou tolik zaměřené na výzkum. Královéhradecký a Pardubický kraj má silný tradiční průmysl. Jihomoravský kraj má díky více obydlenému krajskému městu vyšší úroveň kriminality, druhá lokalita je oproti němu relativně bezpečnější. Jihomoravský kraj má více komplexní integrovaný systém veřejné dopravy, v Pardubickém a Královéhradeckém kraji může nastat problém s dopravou do okrajových částí oblasti.

Královéhradecký kraj má nejvyšší ceny bytů, ačkoli není zároveň oblastí s nejvyšší hrubou mzdou.

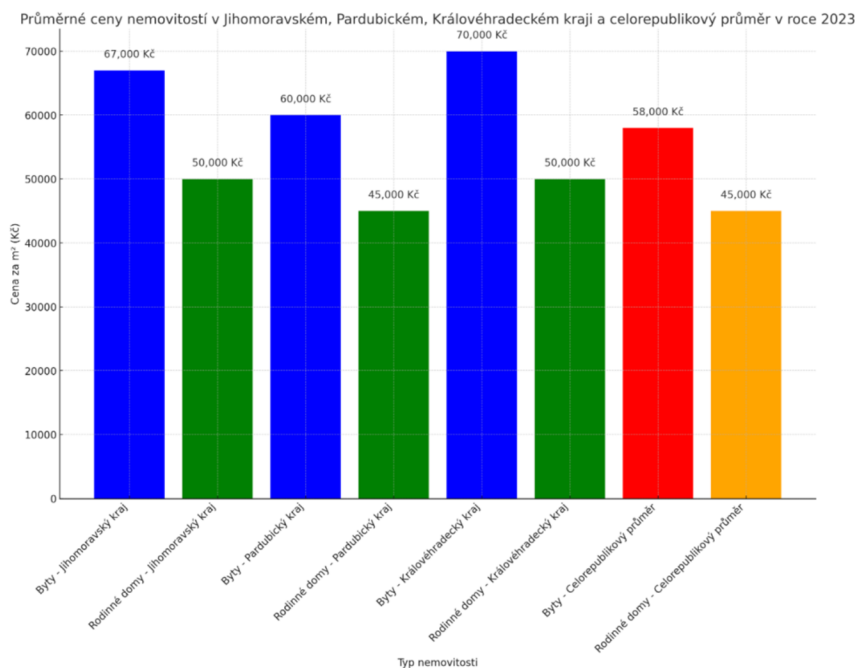


Graf č. 9 Míra nezaměstnanosti v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky. [38] Vlastní zpracování

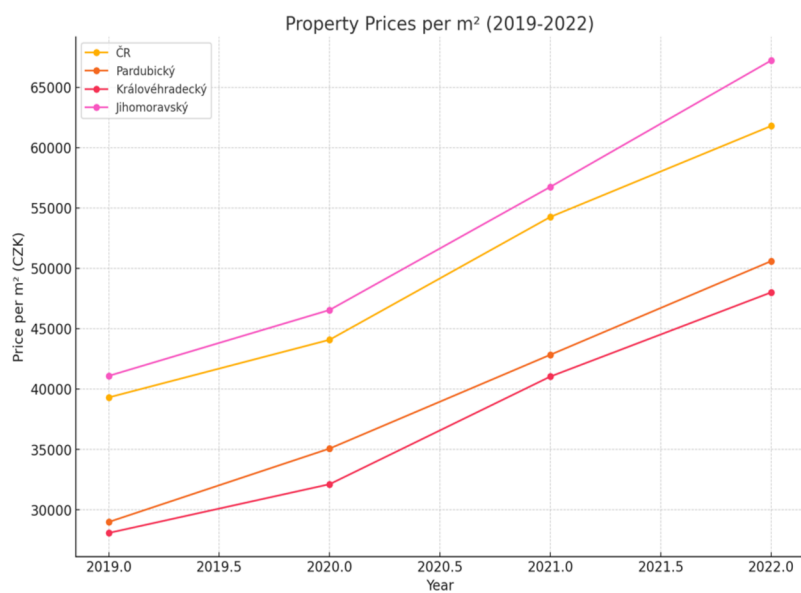


Graf č. 10 Výše průměrná mzdy v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 10 zobrazující výši průměrné hrubé mzdy v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky za rok 2023. Data převzata z databáze ČSÚ.



Graf č. 11 Průměrná cena nemovitosti za m² v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky. [38] Vlastní zpracování



Graf č. 12 Průměrná cena nemovitosti za m² v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky mezi lety 2019-2022. [38] Vlastní zpracování

Zde je graf č. 4 zobrazující ceny nemovitostí na metr čtvereční (m²) v Pardubickém, Královéhradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky za roky 2019 až 2022. Data převzata z databáze ČSÚ.

8. CENOVÁ ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VYBRANÝCH LOKALIT

V příloze „Příloha 2“ je soubor dat obsahující informace o ceně a velikosti bytových jednotek v jednotlivých developerských projektech. Výsledkem bylo udělat si přehled o cenách a zjistit průměrnou cenu na jeden m² u jednotlivých typů dispozic skrz jednotlivé lokality, a nakonec porovnat jejich cenové hladiny.

8.1. PARUDUBICKÝ A KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

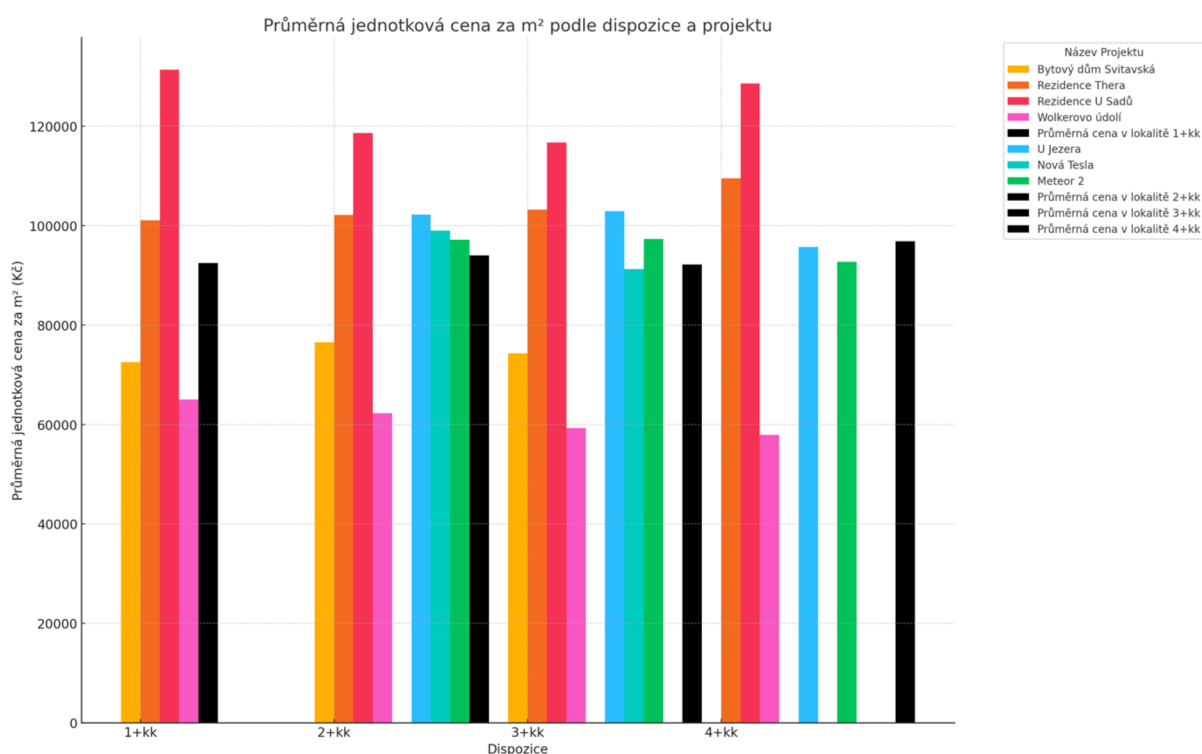
V analýze je třeba porovnávat zvlášť byty a rodinné domy, protože mají parametry, které nejdou navzájem porovnávat. V kapitole jsou proto zpracovány odděleně.

Tabulka č. 6 Průměrná jednotková cena bytů v Královéhradeckém a Pardubickém kraji Vlastní zpracování

PCE a HK byty	
Název projektu	Průměrná jednotková cena za m ²
1+kk	
Bytový dům Svitavská	72 532 Kč
Rezidence Thera	101 092 Kč
Rezidence U Sadů	131 332 Kč
Wolkerovo údolí	65 000 Kč
Průměrná cena v lokalitě 1+kk	92 444 Kč
2+kk	
Bytový dům Svitavská	76 498 Kč
Rezidence Thera	102 180 Kč
Rezidence U Sadů	118 666 Kč
U Jezera	102 206 Kč
Wolkerovo údolí	62 275 Kč
Nová Tesla	99 036 Kč
Meteor 2	97 184 Kč
Průměrná cena v lokalitě 2+kk	94 007 Kč
3+kk	
Bytový dům Svitavská	74 318 Kč
Rezidence Thera	103 252 Kč
Rezidence U Sadů	116 704 Kč
U Jezera	102 940 Kč
Wolkerovo údolí	59 262 Kč

Nová Tesla	91 234 Kč
Meteor 2	97 312 Kč
Průměrná cena v lokalitě 3+kk	92 146 Kč
4+kk	
Rezidence Thera	109 522 Kč
Rezidence U Sadů	128 616 Kč
U Jezera	95 669 Kč
Wolkerovo údolí	57 925 Kč
Meteor 2	92 708 Kč
Průměrná cena v lokalitě 4+kk	96 888 Kč

Tabulka obsahuje přehled jednotkových cen na m² bytů developerských projektů v Pardubickém a Královéhradeckém kraji zprůměrovaných a rozdělených do skupin podle dispozic. Zároveň nabízí i porovnání s průměrnou jednotkovou cenou na m² dané velikosti dispozice bytu napříč všemi uvažovanými projekty v lokalitě.



Graf č. 13 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice bytů a projektu za m² v Pardubickém a Královéhradeckém kraji. Vlastní zpracování

Souhrnný graf č. 13 zobrazuje přehled všech cen v lokalitě Pardubický a Královéhradecký kraj.

Z grafu je snadno vidět, že největší jednotkovou cenu za m² bytu si nasadila Rezidence u Sadů, a naopak nejmenšími cenami chce své zákazníky získat bytový dům ve Wolkerově údolí.

Ačkoli bytový dům Svitavská nenabízí největší dispozici 4+kk, ceny všech nabízených kategoriích drží na druhém místě.

Ceny se v jednotlivých kategoriích značně liší podle projektu, cenové hladiny by měly být nastaveny podle kvalit jednotlivých projektů, otázkou, zda cena opravdu odpovídá kvalitě se práce zabývá v další části.

Jednotkové ceny se příliš neliší v závislosti na velikosti dispozice.

V tabulkovém přehledu si můžeme všimnout, že jednotková průměrná cena 3+kk je mírně nižší než o stupeň menší dispozice 2+kk. Toto by mohlo mimo jiné být způsobeno faktem, že dispozice s jednou obytnou místností je pro domácnosti často příliš malá a domácnosti proto preferují větší bytové jednotky. Dispozice 3+kk se ale s celkovou cenou pohybují často mimo jejich rozpočet, a tak výběr vyhrává 2+kk. Jednotkovou cenu na m² pak developerské společnosti nasazují co nejvyšší tak, aby se výsledná cena dostala co nejvýše, ale zároveň zůstala v rámci rozpočtů cílových domácností. Celková cena tak zůstane nižší než u 3+kk dispozic, ale maximalizuje se zisk, který z ní developer má.

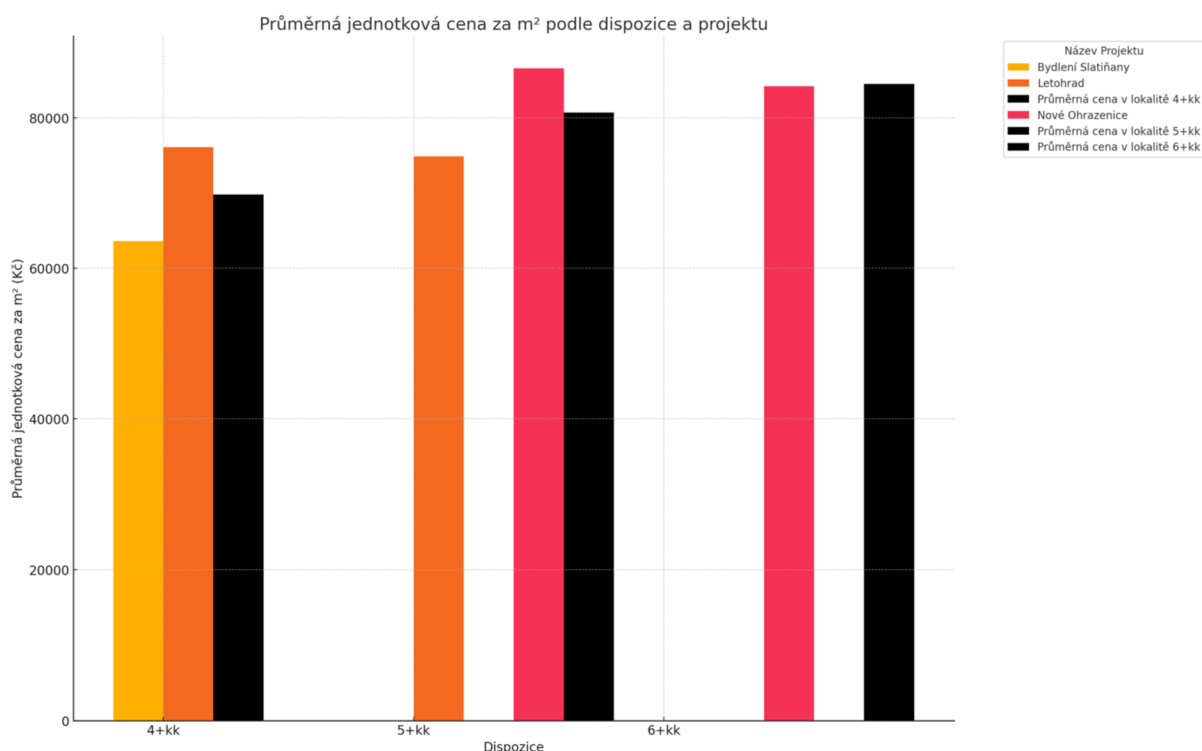
Do souhrnného grafu č. práce nezapočítává rodinné a řadové domy. Ty mají odlišné parametry (pozemek) a proto i ceny a celkový přehled by narušovaly. Níže je přehled cen bytových jednotek v rodinných a řadových domech zvlášť.

Tabulka č. 7 Průměrná jednotková cena rodinných domů v Královehradeckém a Pardubickém kraji Vlastní zpracování

RD PCE + HK	
Název projektu	Průměrná jednotková cena za m ²
4+kk	
Bydlení Slatiňany	63 561,00 Kč
Letohrad	76 093,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 4+kk	69 827,00 Kč
5+kk	
Nové Ohrazenice	86 541,00 Kč
Letohrad	74 861,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 5+kk	80 701,00 Kč

6+kk	
Nové Ohrazenice	84 196,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 6+kk	84 496,00 Kč

Tabulka srovnává tentokrát jednotkové ceny na m² rodinných a řadových domů developerských projektů v Pardubickém a Královéhradeckém kraji zprůměrovaných a rozdělených do skupin podle dispozic. Zároveň opět nabízí i porovnání s průměrnou jednotkovou cenou na m² dané velikosti dispozice domů napříč všemi uvažovanými projekty v lokalitě.



Graf č. 14 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice RD a projektu za m² v Pardubickém a Královéhradeckém kraji. Vlastní zpracování

Developerské projekty stavějící domy nejsou tak časté jako bytové projekty. Jednotkové ceny na m² jsou srovnatelné nebo dokonce i nižší než jednotkové ceny na m² bytů.

Z bytových jednotek v rodinných a řadových domech se nejvýše dostala cena projektu Nové Ohrazenice a jako druhé nejvyšší určilo své ceny Bydlení Letohrad.

Rodinné a řadové domy jsou často situované v menších obcích nebo v okrajových částech měst (greenfieldové projekty), potenciálně z důvodu

menší dostupnosti občanské vybavenosti jsou pak ceny nižší, než by obdobné stavby mohly nabývat v oblastech s lepší infrastrukturou. Možnost také je, že ceny ovlivňuje větší podlahová plocha projektu, která by celkovou cenu vysadila při vyšší jednotkové ceně příliš vysoko.

8.2. JIHMORAVSKÝ KRAJ

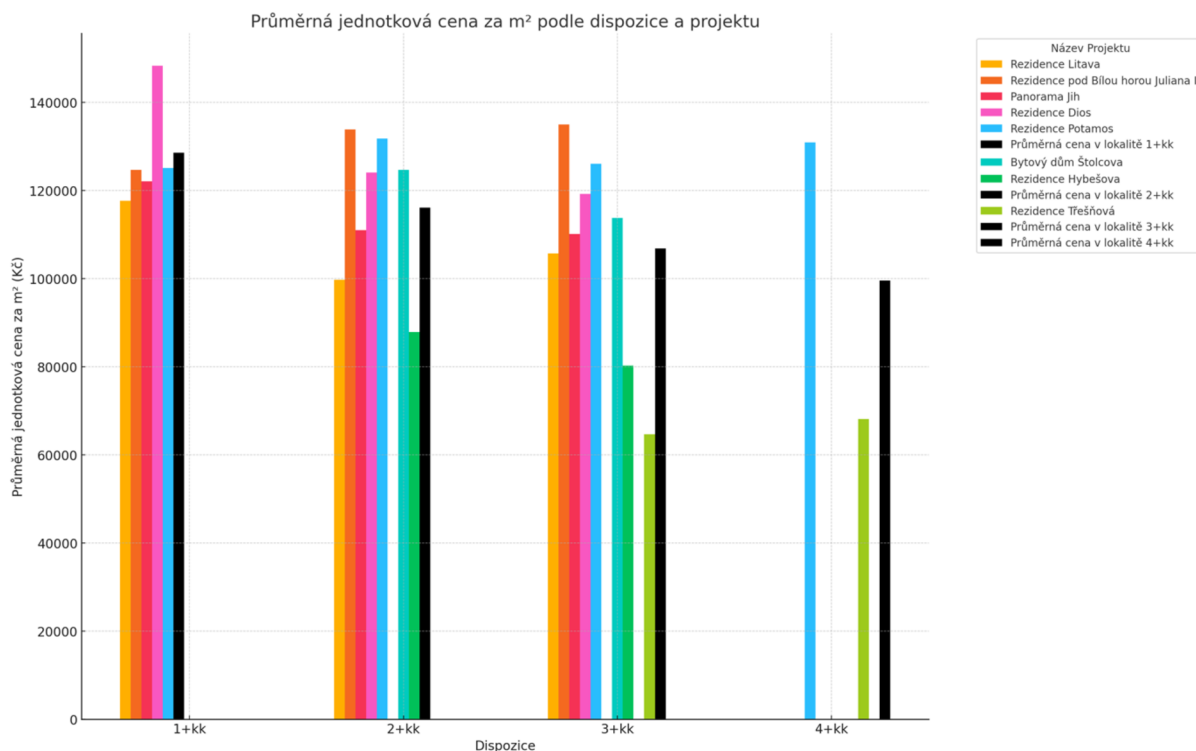
V Jihomoravském kraji byly mimo jiné také zvoleny dva projekty s rodinnými domy, ty jsou opět popsány v jiném grafu a tabulce.

Tabulka č. 8 Průměrná jednotková cena bytů v Jihomoravském kraji Vlastní zpracování

Jihomoravský kraj byty	
Název projektu	Průměrná jednotková cena za m ²
1+kk	
Rezidence Litava	117 723,00 Kč
Rezidence pod Bílou horou Juliana II	124 743,00 Kč
Panorama Jih	122 075,00 Kč
Rezidence Dios	148 321,00 Kč
Rezidence Potamos	125 113,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 1+kk	127 595,00 Kč
2+kk	
Bytový dům Štolcova	124 740,00 Kč
Rezidence Hybešova	87 872,00 Kč
Rezidence Litava	99 769,00 Kč
Rezidence pod Bílou horou Juliana II	133 882,00 Kč
Panorama Jih	111 063,00 Kč
Rezidence Dios	124 079,00 Kč
Rezidence Potamos	131 786,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 2+kk	116 170,00 Kč
3+kk	
Bytový dům Štolcova	113 765,00 Kč
Rezidence Hybešova	80 246,00 Kč
Rezidence Litava	105 745,00 Kč
Rezidence pod Bílou horou Juliana II	135 018,00 Kč
Panorama Jih	110 164,00 Kč
Rezidence Třešňová	64 730,00 Kč
Rezidence Dios	119 229,00 Kč
Rezidence Potamos	126 111,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 3+kk	106 876,00 Kč

4+kk	
Rezidence Třešňová	68 195,00 Kč
Rezidence Potamos	130 985,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 4+kk	99 590,00 Kč

Jednotkové ceny na m² jsou vyšší než v lokalitě Pardubický a Královéhradecký kraj, a to nejpravděpodobněji díky velkému podílu zvolených projektů nacházejících se přímo v centru nebo v okolí města Brna.



Graf č. 15 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice bytů a projektu za m² v Jihomoravském kraji. Vlastní zpracování

Nejvyšší cenu stanovil pro své bytové jednotky projekt Rezidence pod Bílou horou Juliana II, který ale nenabízí dispozici 4+kk. Nejnižší cenou si naopak oproti ostatním zvoleným projektům získal konkurenční výhodu projekt rezidence Třešňová a Rezidence Hybešova. Tyto projekty ale nemají polovinu typu dispozic. Nejlevnější cenu na m² a zároveň větší výběr dispozic nabízí Rezidence Litava.

V Jihomoravském kraji se také objevuje fenomén dispozic 2+kk, které jsou dražší než 3+kk.

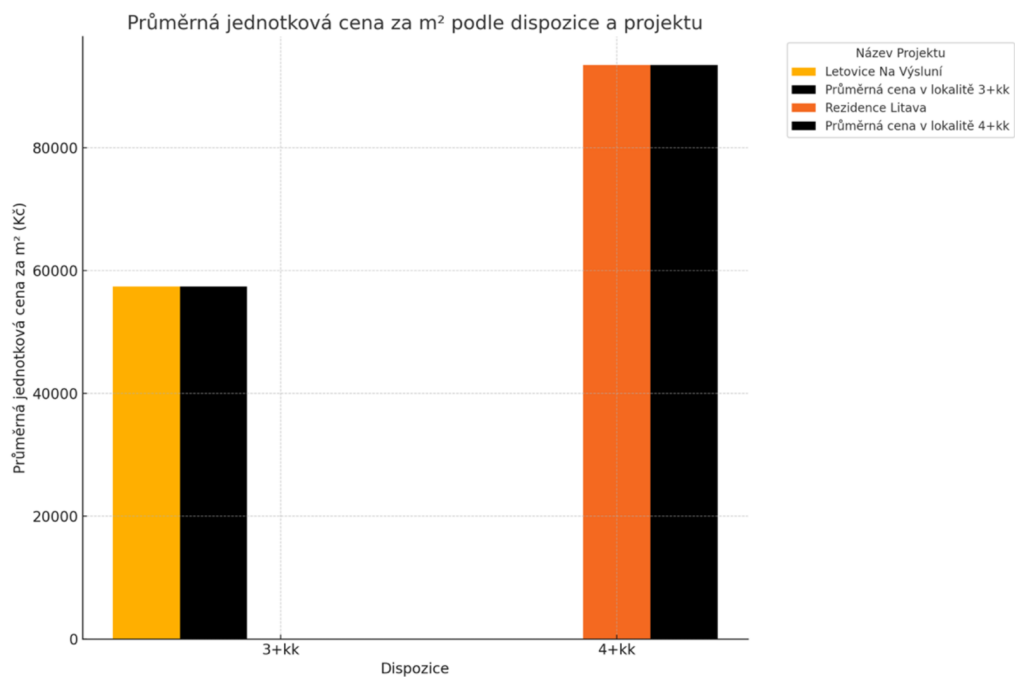
Zároveň má jednotková cena za 1 m² degresivní tendenci směrem k větším dispozicím.

Zvažované developerské projekty v Jihomoravském kraji neměly oproti první lokalitě tak často v nabídce dispozici 4+kk. Touto dispozicí disponují pouze dva projekty ze všech uvažovaných, a to jeden v centru města Brna a druhý v okrajové části Znojma. Tato skutečnost zkresluje průměrnou jednotkovou cenu na m² dispozic 4+kk v analýze, jelikož projekt ve Znojmě má oproti ostatním polohově výhodnějším projektům menší jednotkovou cenu na m².

Tabulka č. 9 Průměrná jednotková cena rodinných domů v Jihomoravském kraji Vlastní zpracování

RD Jihomoravský kraj	
Název projektu	Průměrná jednotková cena za m ²
3+kk	
Letovice Na Výsluní	57 386,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 3+kk	57 386,00 Kč
4+kk	
Rezidence Litava	93 454,00 Kč
Průměrná cena v lokalitě 4+kk	93 454,00 Kč

Projekty ve formě domů jsou opět v Jihomoravském kraji méně časté. Jednotkové ceny analýzy jsou proto díky malému množství bytových jednotek na zprůměrování zkreslené konkrétními výhodami a nevýhodami jednotlivých projektů.



Graf č. 16 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice RD a projektu za m² v Jihomoravském kraji. Vlastní zpracování

Jednotkové ceny v tomto případě dodržují očekávatelný trend vyšší ceny za větší dispozici, která se pojí s vyšší podlahovou plochou a tím pádem je určena pro cílovou skupinu domácností hledající více komfortní bydlení.

9. KVALITATIVNÍ ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VYBRANÝCH LOKALIT

Ke správnému posouzení ceny bytových jednotek v developerských projektech je třeba zvážit i parametry, které nejsou kvantifikovatelné. Vyhodnocovat se proto musí pomocí složitějších postupů, při kterých se pečlivě zvažuje důležitost všech kritérií. Tato práce k vyhodnocení kvalitativních dat využívá přístupu zjednodušené vícekritériální analýzy variant. Soubor všech informací potřebných k vyhodnocení kvalitativní analýzy se nachází v příloze „Příloha 1“. Jedná se o databázi všech posuzovaných projektů.

9.1. PÁROVÉ POROVNÁNÍ KRITÉRIÍ HODNOCENÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Aby mohla práce správně vyhodnotit kvality jednotlivých developerských projektů, musí být nejdříve stanovena důležitost jednotlivých kritérií hodnocení. K tomu jako nástroj slouží párové porovnávání. Vypočítané váhy ukazují relativní důležitost jednotlivých kritérií při hodnocení kvality bytové jednotky v developerském projektu:

1. Kvalita a standart stavby: 0.097900
2. Příslušenství: 0.096513
3. Bezpečnost: 0.086362
4. Parkování: 0.081284
5. Dostupnost veřejné dopravy: 0.080411
6. Silniční doprava: 0.078231
7. Plocha pozemku: 0.075080
8. Občanská vybavenost: 0.069688
9. Lokalita JMK/P+HK: 0.067720
10. Životní prostředí: 0.060409
11. Budoucí rozvoj: 0.051999
12. Stav dokončení: 0.043307
13. Urbanistické aspekty: 0.037502
14. Možnosti financování: 0.028665
15. Reputace developera: 0.024617
16. Alternativní způsoby dopravy: 0.020313

Postup výpočtu včetně tabulky viz. Příloha 2.

9.2. KLÍČ K BODOVÁNÍ KRITÉRIÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Následující bodová ohodnocení budou přiřazena projektům podle splnění jednotlivých hodnocených kritérií:

Lokalita:

2 body – Jihomoravský kraj

0 bodů – Pardubický kraj a Královehradecký kraj

Stav dokončení bytové jednotky:

5 bodů – stavba na klíč včetně všeho vybavení

4 body – stavba na klíč, ve které chybí doplnit pouze kuchyňská linka

3 body – stavba na klíč, ve které chybí doplnit více prvků

2 body – stavba k dokončení obsahující navíc pouze podlahy a výplně otvorů

1 bod – hrubá stavba

0 bodů – stav neuveden

Parkování:

5 bodů – vlastní garážové stání na pozemku

4 body – sdílené garážové stání v budově

3 body – vlastní zpevnění plocha/přístřešek na pozemku

2 body – zajištěné rezidenční parkování na ulici/vlastní parkovací ploše projektu

1 bod – dostupná neplacená veřejná parkovací místa

0 bodů – nemá zajištěné stání a veřejná místa jsou málo dostupná/veřejná místa jsou v placené zóně

Plocha pozemku (rodinný/řadový dům):

5 bodů – velikost pozemku > 800 m²

4 body – velikost pozemku 600 m² - 800 m²

3 body – velikost pozemku 400 m² - 600 m²

2 body – velikost pozemku 200 m² - 400 m²

1 bod – velikost pozemku 100 m² - 200 m²

0 bodů – velikost pozemku 0 m² - 100 m²

+ 1 bod – součástí je terasa/balkón/lodžie

Příslušenství (byt):

3 body – součástí je terasa/balkón/lodžie, sklepní úložný prostor a kočárkárna

2 body – součástí je terasa/balkón/lodžie a sklepní úložný prostor

1 bod – součástí je terasa/balkón/lodžie

0 bodů – nemá žádné příslušenství

+ 2 bodů – vlastní zahrádka u bytu

Okolí:

Občanská vybavenost:

5 bodů – docházková vzdálenost do 10 minut

4 body – docházková vzdálenost do 10 minut s jednou výjimkou

3 body – docházková vzdálenost menší nebo rovno, než ½ od 10 do 20 minut

2 body – docházková vzdálenost větší, než ½ od 10 do 20 minut

1 bod – docházková vzdálenost alespoň jednou nad 20 minut

0 bodů – objekt je v malé obci, téměř každému typu vybavenosti nutno dojet do většího města

+1 bod – vysoká škola je v obci

Bezpečnost:

2 body – nízká kriminalita, všude pouliční osvětlení

1 bod – nízká kriminalita, pouliční osvětlení je místy nedostačující

0 bodů – zvýšená kriminalita

Životní prostředí:

4 body – docházková vzdálenost parků a lesů do 10 minut,

3 body – docházková vzdálenost parků a lesů do 20 minut

2 body – docházková vzdálenost parků a lesů nad 20 minut

1 bod – plochy pouze v dojezdové vzdálenosti

0 bodů – neuvedena přesná adresa objektu

+ 1 bod – nízká hluková zátěž

Urbanistické aspekty:

4 body – Bytová jednotka je součástí projektu více budov (vznik nové oblasti) /je obklopena přírodou/nachází se v historickém centru města

3 body – Bytová jednotka je součástí pěkné stávající zástavby (objekty pro bydlení)

2 body – Bytová jednotka se nachází v zastaralé zástavbě (objekty pro bydlení)

1 bod – V okolí bytové jednotky se nachází nevzhledné průmyslové objekty

0 bodů – Není uvedena přesná adresa projektu

-1 bod – Okolí bytové jednotky je neudržované

+ 1 bod – malá hustota zástavby

Budoucí rozvoj:

2 body – V okolí nejsou naplánované změny územního plánu

1 bod – V okolí jsou naplánované změny územního plánu, které pozitivně ovlivní komfort bydlení

0 bodů – Územní plán je v současnosti předmětem jednání/ není uvedena přesná adresa projektu/dostavba dalších etap

-1 bod – V okolí jsou naplánované změny územního plánu, které negativně ovlivní komfort bydlení

Dopravní obslužnost

Dostupnost veřejné dopravy:

5 bodů – Zastávky nebo MHD v docházkové vzdálenosti do 10 minut, frekvence odjezdů spojů mimo obec v pracovní dny <30 minut, víkendy max 1-2 hodiny

4 body – Zastávky nebo MHD v docházkové vzdálenosti do 10 minut, frekvence odjezdů spojů mimo obec v pracovní dny > 30 minut, víkendy max 1-2 hodiny

3 body – Zastávky nebo MHD v docházkové vzdálenosti do 20 minut, frekvence odjezdů spojů v pracovní dny mimo obec nejhůře 30–60 minut, víkendy několik za den

2 body – Zastávky v docházkové vzdálenosti do 10 minut, frekvence odjezdů spojů mimo obec v pracovní dny 30–60 minut, víkendy – několik za den, MHD není zavedena

1 bod – Zastávky v docházkové vzdálenosti do 20 minut, frekvence odjezdů spojů mimo obec v pracovní dny 30–60 minut, víkendy – několik za den, MHD není zavedena

0 bodů – Zastávky v docházkové vzdálenosti do 20 minut, odjezdy spojů několikrát za den/není uvedena přesná adresa objektu, Zastávky v docházkové vzdálenosti nad 20 minut

-1 bod – Obec není součástí linek veřejné dopravy

Silniční doprava:

4 body – Nachází se ve větším městě

3 body – Dojezd do většího města <30 minut

2 body – Dojezd do většího města 30–60 minut

1 bod – Dojezd do většího města 60–120 minut

0 bodů – Dojezd do většího města > 120 minut

+ 1 bod – kolony se netvoří ani ve špičce

Alternativní způsoby dopravy:

+ 1 bod – Carsharing

+ 1 bod – Ridesharing

- + 1 bod – Sdílená kola/koloběžky
- + 1 bod – Cyklostezka vedoucí v obci/malá obec pokrytá nefrekventovanými komunikacemi

Kvalita a standart stavby:

- 5 bodů – PENB třída A
- 4 body – PENB třída B+ tepelné čerpadlo
- 3 body – PENB třída B
- 2 body – PENB třída C + tepelné čerpadlo
- 1 bod – PENB třída C,
- 0 bodů – neuvedeno
- + 1 bod – inovativní/udržitelné materiály
- + 1 bod – fotovoltaika
- + 1 bod – rekuperační jednotka
- + 1 bod – retenční nádrž na dešťovou vodu

Možnosti financování:

- +1 bod – pomoc se zřízením hypotečního úvěru
- +2 body – zvýhodněné financování
- +1 bod – možnost družstevního vlastnictví

Reputace developera:

- +1 bod – rizikovost společnosti AAA – A
- +1 bod – 5 a více internetových recenzí 4-5 hvězd

9.3. OBODOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Developerské projekty získaly v hodnotícím procesu následující bodové hodnocení:

Pardubický a Královéhradecký kraj: (Příloha 3)

	Rezidence Thera	Rezidence U Sadů	U Jezera	Wolkerovo údolí	Nová Tesla	Meteor 2	Bydlení Slatiňany	Nové Ohrazenice	Svitavská	Bydlení Letohrad
Lokalita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav dokončení	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Parkování	4	4	4	2	2	4	3	5	4	5
Plocha pozemku	0	0	0	0	0	0	1	4	0	4
Příslušenství	1	1	1	0	3	2	1	-1	3	1
Občanské vybavenost	2	4	5	2	4	2	1	1	2	1
Bezpečnost	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2
Životní prostředí	2	2	0	5	3	5	5	5	3	5
Urbanistické aspekty	2	2	0	3	2	3	4	2	2	4
Budoucí rozvoj	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0
Dostupnost veřejné dopravy	5	5	5	3	5	4	1	0	2	3
Silniční doprava	3	3	3	2	3	3	4	2	2	3
Alternativní způsoby dopravy	4	4	4	1	4	4	2	1	1	1
Kvalita a standart stavby	9	4	4	0	2	4	4	4	4	3
Možnosti financování	3	4	0	0	0	1	1	3	4	3
Reputace developera	0	1	1	1	0	0	0	0	1	0

Jihomoravský kraj: (Příloha 3)

	Bytový dům Štolcova	Letovice Na Výsluní	Rezidence Hybešova	Rezidence Litava	Rezidence Litava	Rezidence pod Bílou horou Juliana II	Panorama Jih	Rezidence Třešňová	Rezidence Dios
Lokalita	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Stav dokončení	4	4	4	5	5	4	4	5	4
Parkování	1	5	3	3	3	3	3	3	3
Plocha pozemku	0	1	0	0	1	0	0	0	0
Příslušenství	0	0	1	2	0	2	4	4	2
Občanská vybavenost	2	1	1	2	2	2	2	2	2
Bezpečnost	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Životní prostředí	5	5	4	3	3	5	4	5	2
Urbanistické aspekty	2	4	3	2	2	3	2	2	2
Budoucí rozvoj	1	0	1	1	1	1	1	1	1
Dostupnost veřejné dopravy	5	0	5	0	0	5	5	5	5
Silniční doprava	0	2	2	3	3	0	0	0	3
Alternativní způsoby dopravy	3	0	0	0	0	4	4	2	0
Kvalita a standart stavby	4	1	3	0	0	3	1	0	0
Možnosti financování	0	0	1	2	2	0	0	3	0
Reputace developera	1	1	0	1	1	1	1	0	0

(Příloha 3)

9.4. VYHODNOCENÍ KVALITY JEDNOTLIVÝCH PROJEKTŮ

Bodové hodnocení jednotlivých kritérií kvality projektu je nyní potřeba převést do souvislosti podle toho, jak je které kritérium důležité, aby se výsledné posouzení kvality projektů nezkruslovalo.

Pardubický a Královéhradecký kraj:

Po aplikování hodnot jednotlivých kritérií byly developerské projekty seřazeny podle kvality:

Rezidence Thera: 30.75

Nová Tesla: 25.61

U Jezera: 25.32

Rezidence U Sadů: 25.05

Meteor 2: 23.67

Nové Ohrazenice: 22.85

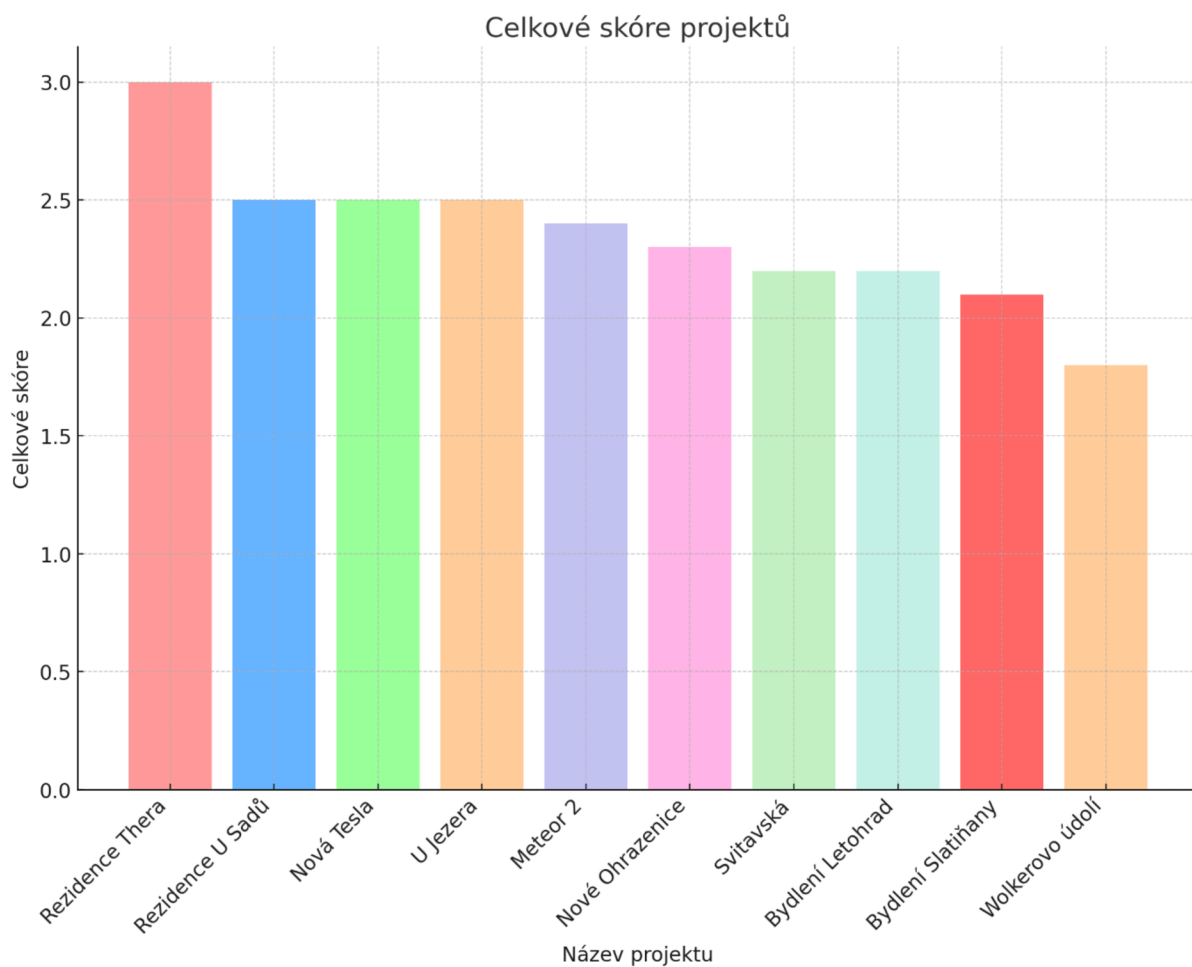
Svitavská: 22.46

Bydlení Letohrad: 21.54

Bydlení Slatiňany: 20.65

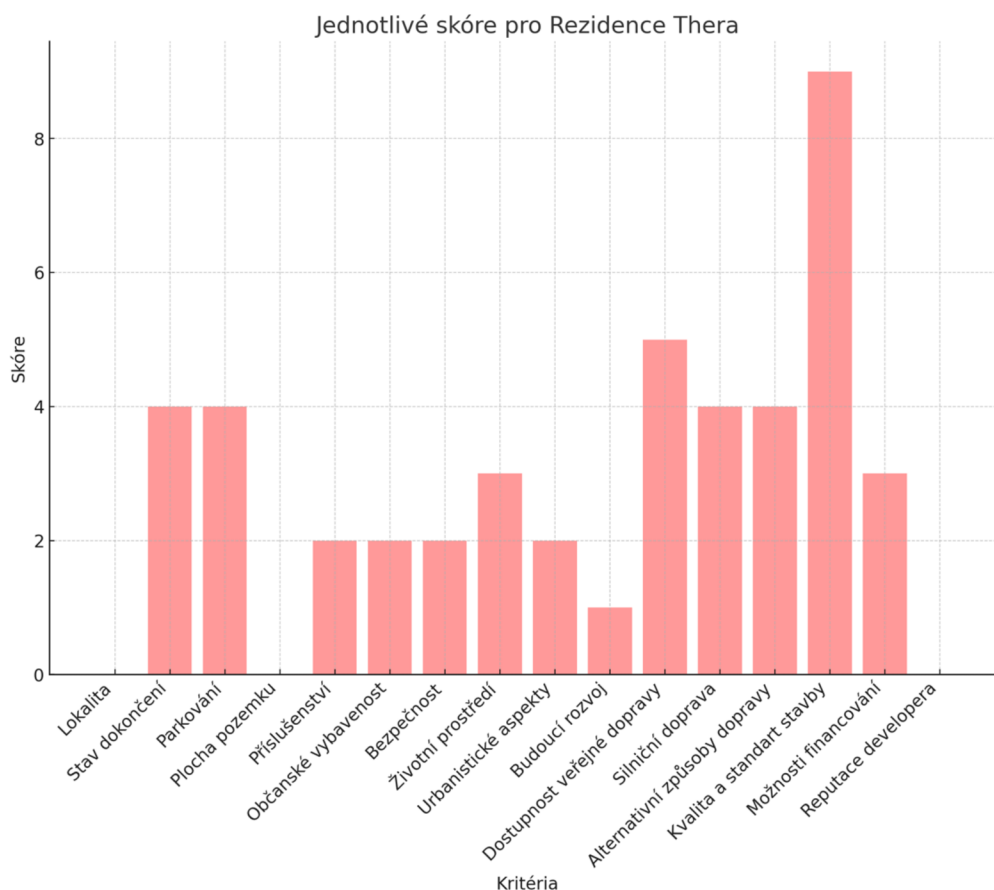
Wolkerovo údolí: 16.21 Bydlení Slatiňany - 2.102190

Wolkerovo údolí - 1.620808



Graf č. 17 Celkové skóre projektů v Pardubickém a Královéhradeckém kraji. Vlastní zpracování

Z grafického znázornění je vidět, že největší počet bodů získal projekt Rezidence Thera. Nejmenší skóre naopak získal projekt Wolkerovo údolí.

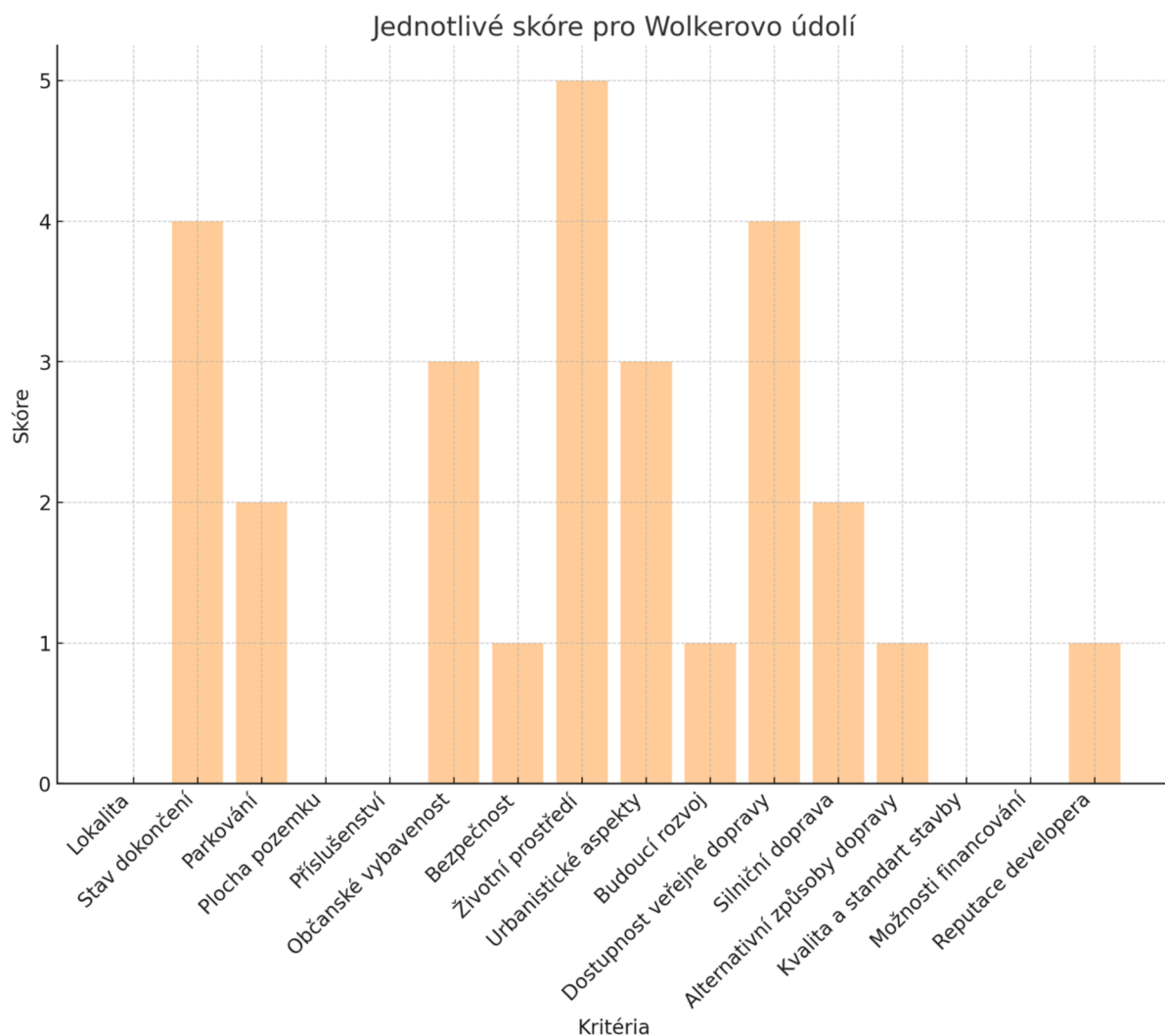


Graf č. 18 Jednotlivé skóre projektu Rezidence Thera. Vlastní zpracování

Rezidence Thera si body získala především technologiemi šetřícími energii, inovativními materiály, prostornými terasami, možností krytého parkování a v neposlední řadě PENB certifikátem třídy A. Projekt je i velmi výhodně umístěn a je z něj dobře dostupná veškerá občanská vybavenost i příroda.

Oproti Rezidenci Thera má dalších šest projektů znatelný rozdíl.

Polední tři projekty ztratily body zejména na umístění a nedostatku zveřejněných informací, jak je vidět například u Wolkerova údolí na grafu č.. Tento projekt body ztrácí i za neposkytování bonusového příslušenství.



Graf č. 19 Jednotlivé skóre projektu Wolkerovo údolí. Vlastní zpracování

Jihomoravský kraj:

Po aplikování hodnot jednotlivých kritérií byly developerské projekty seřazeny podle kvality:

Rezidence pod Bílou horou Juliana II: 26.39

Panorama Jih: 25.38

Bytový dům Štolcova: 23.23

Rezidence Třešňová: 22.52

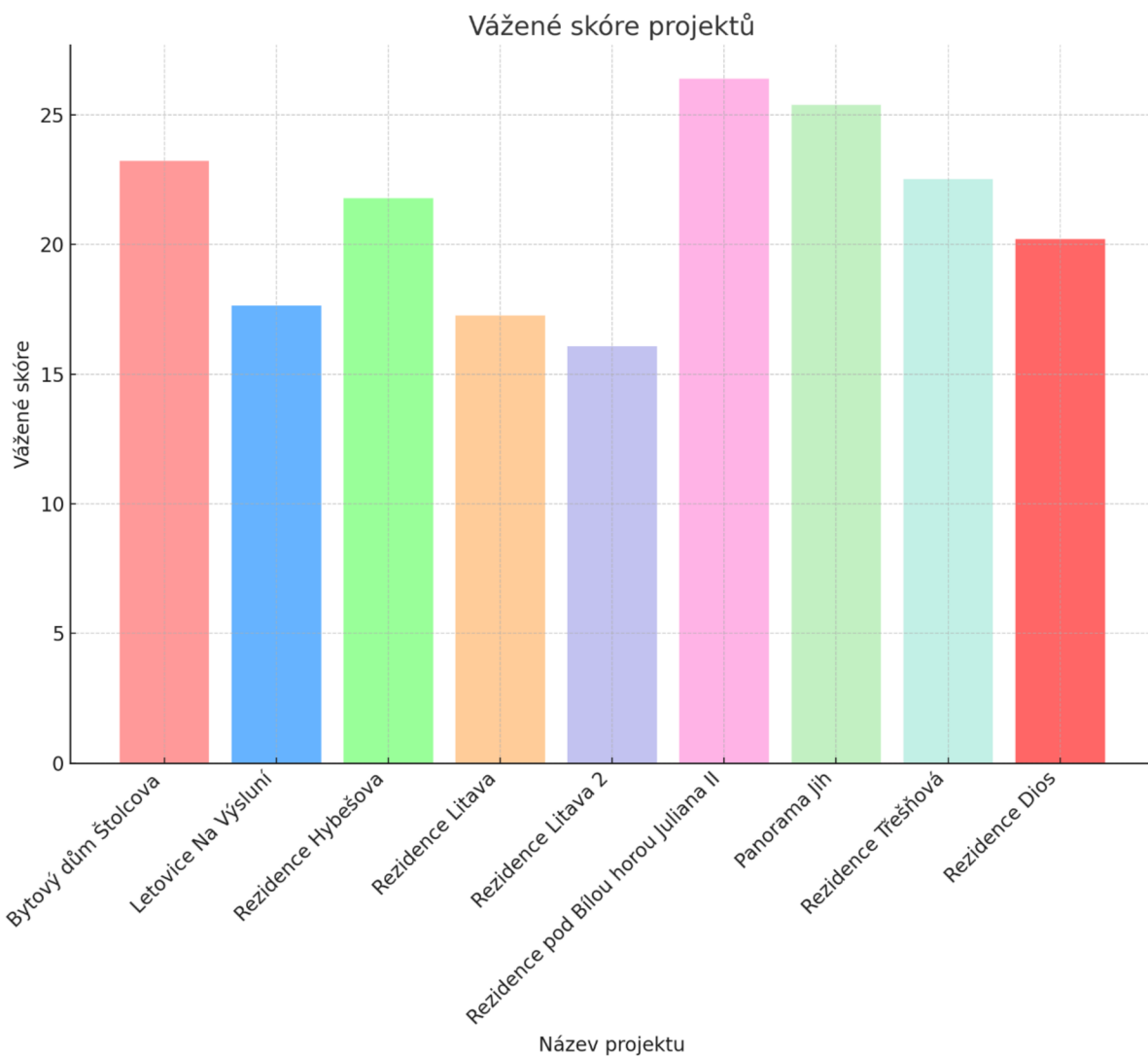
Rezidence Hybešova: 21.78

Rezidence Dios: 20.20

Letovice Na Výsluní: 17.64

Rezidence Litava: 17.26

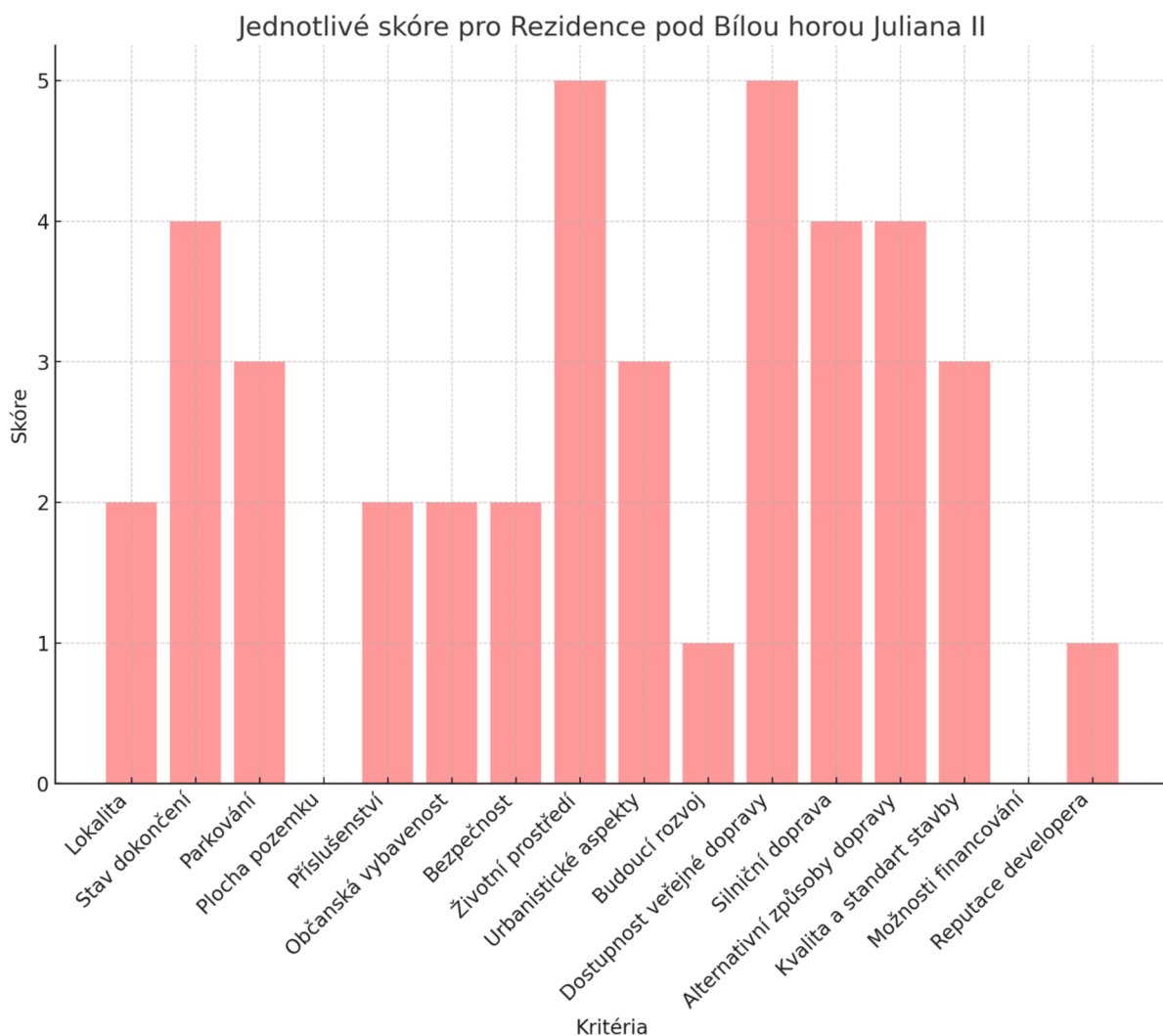
Rezidence Litava (2): 16.08



Graf č. 20 Vážené skóre projektů v Jihomoravském kraji Vlastní zpracování

Výsledek porovnávací analýzy ukázal jako nejkvalitnější projekt Rezidenci pod Bílou horou Juliana II. Ta zároveň vyšla z cenové analýzy bytových jednotek v Jihomoravském kraji jako jednotka s nejvyšší jednotkovou cenou na m². Nejméně bodů naopak získala Rezidence Litava 2.

Rezidence Litava je v analýze rozdělena na dvě části z důvodu odlišeného typu bytové jednotky. Rezidence Litava je část projektu s byty v bytovém domě, Litava 2 je pak část s řadovými domy. Tato rezidence navzdory nízkému hodnocení nastavila v poměru s ostatními hodnocenými projekty poměrně vysokou cenu.



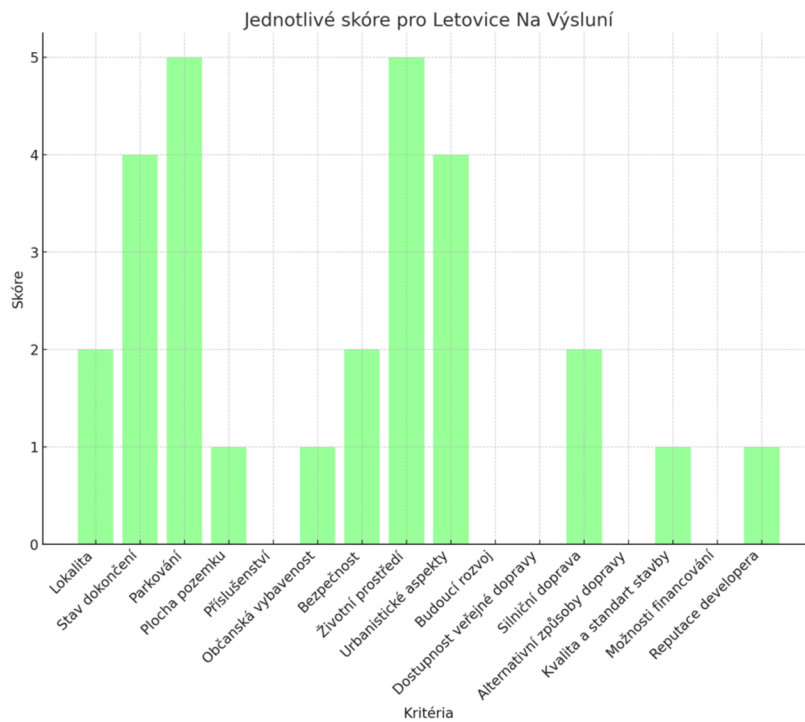
Graf č. 21 Jednotlivé skóre pro Rezidenci pod Bílou horou Juliana II. Vlastní zpracování

Rezidence pod Bílou horou Juliana II si body získala hned v několika kategoriích včetně kvality a standartu stavby, dostupností občanské vybavenosti i přírody.

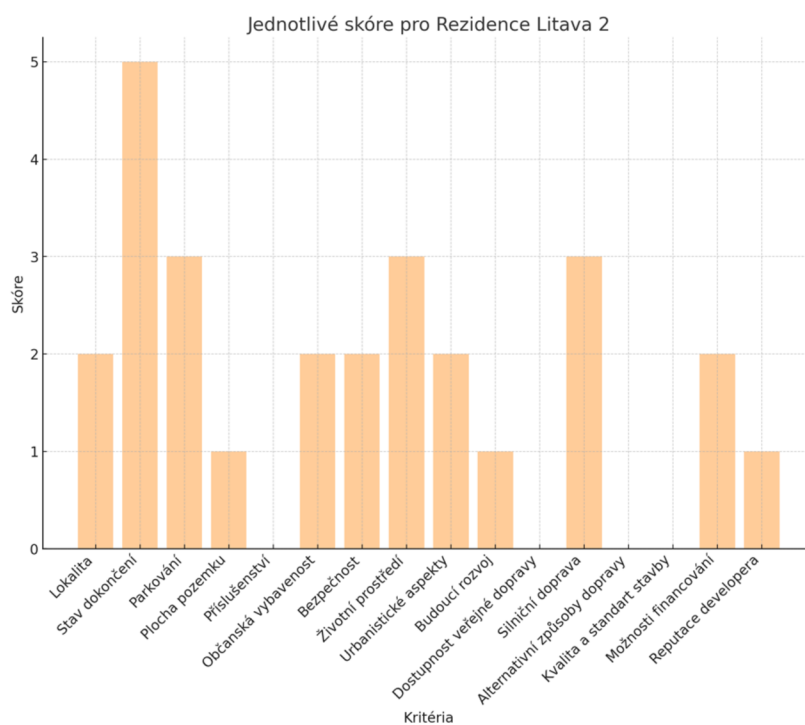
Mezi prvními čtyřmi nejlépe hodnocenými projekty, Rezidencí pod Bílou horou Juliana II, Rezidencí Třešňová, projektem Panorama Jih a Bytovým domem Štolcova vznikl pouze malý rozdíl ve výsledném skóre, ostatní hůře hodnocené projekty se pak liší o něco více.

Na rozdíl Rezidence pod Bílou horou Juliana II a projektu Panorama Jih nabízí Rezidence Třešňová své bytové jednotky za nejnižší ceny, zato ale nenabízí všechny typy dispozic. Projekt se zaměřuje na byty s větší podlahovou

plochou, proto i přes nízkou jednotkovou cenu je výsledná cena vyšší a dost možná mimo dosah pro některé domácnosti.



Graf č. 22 Jednotlivé skóre pro Letovice Na Výsluní. Vlastní zpracování



Graf č. 23 Jednotlivé skóre pro Rezidenci Litava 2 Vlastní zpracování

Nízké hodnocení projektů Letovice Na Výsluní a Rezidence Litava 2 je pravděpodobně způsobeno umístěním v místě s nižší dostupností občanské vybavenosti a menší hustotou dopravní infrastruktury.

Naopak projekty Rezidence Hybešova, Rezidence pod Bílou horou Juliana II a Panorama Jih získaly nemalou část svého skóre díky svému umístění v Brně. Rezidence Třešňová si drží své vysoké hodnocení navzdory situování mimo Brno, nachází se totiž ve Zlíně, což je také velké město s veškerou občanskou vybaveností. Zlín má navíc blíž k přírodě. Rezidence Štolcova zase na atraktivitě ztratila hlavně z důvodu nezajištěného parkování (jedná se o infillový projekt)

10. VYHODNOCENÍ ZÁVISLOSTI PRŮMĚRNÉ JEDNOTKOVÉ CENY A KVALITY DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE VYBRANÝCH LOKALIT

Výsledky ukázaly, že projekty jako Rezidence pod Bílou horou Juliana II a Panorama Jih dosáhly nejvyššího skóre, přičemž kritéria jako dostupnost veřejné dopravy a kvalita a standard stavby měla na výsledná skóre největší vliv. Naopak projekty jako Wolkerovo údolí měly nižší skóre hlavně kvůli slabšímu hodnocení v oblasti bezpečnosti a příslušenství.

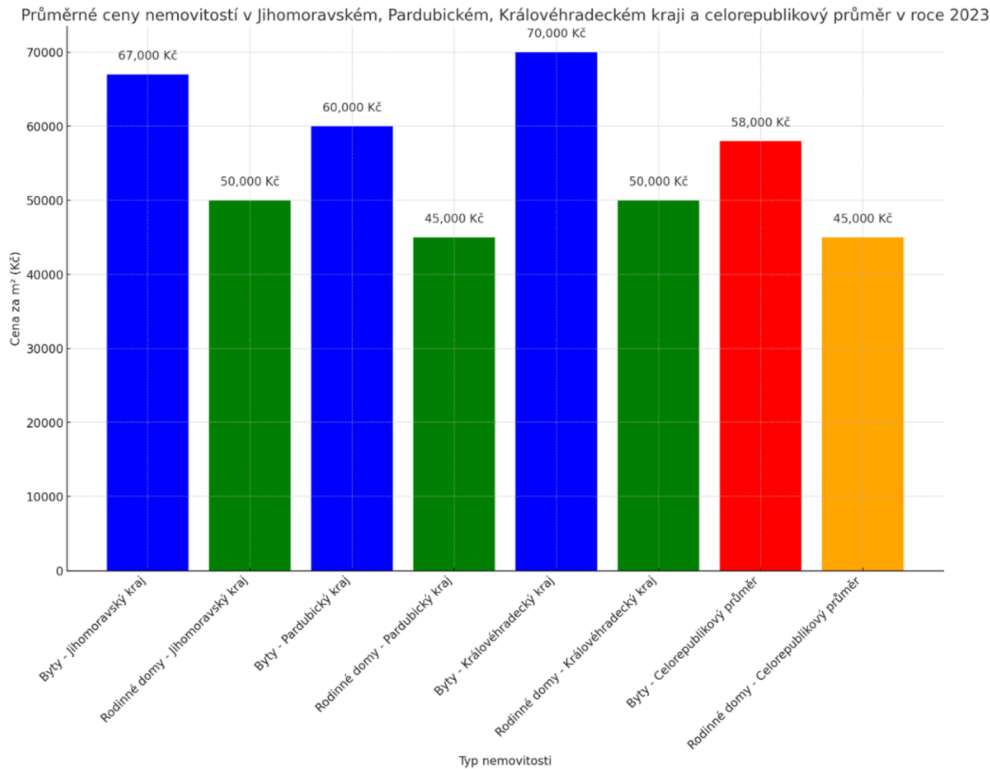
V lokalitě Pardubický a Královéhradecký kraj se jako nejdražší projekt projevila Rezidence u Sadů. Jelikož se ale v kvalitativní analýze umístila na druhém místě, jednotková cena v rámci porovnání odpovídá kvalitě a výhodnosti.

V Jihomoravském kraji své bytové jednotky nabízí za nejvyšší cenu Rezidence pod Bílou horou Juliana II. Ta se zároveň umístila na prvním místě podle svého bodového skóre, proto i tento projekt oproti ostatním projektům za svou cenu stojí.

Jako nevyšší možné hodnocení mohly projekty získat 100 bodů. Nejlépe hodnocený projekt v lokalitě Pardubický a Královéhradecký kraj získal 30, 75 bodu. Nejlepší projekt Jihomoravského kraje 26, 39 bodu.

Žádná z jednotek tedy nedosáhla v kvalitativní analýze ani polovinu celkového potenciálu. Ačkoli si tedy nejlépe hodnocené projekty v lokalitách vedly dobře oproti ostatním zvoleným projektům, v celkovém měřítku by kvalita projekt mohla být teoreticky mnohem vyšší, což ale záleží na konkrétních vlastnostech užších lokalit.

Lokalita je obecně jedním z nejdůležitějších vlivů na cenu nemovitosti, předurčuje to, jak jednoduše nebo obtížně se bude domácnostem v okolí jejich bydlení shánět vhodná pracovní pozice, jak se jim bude denně cestovat a jak přístupnou budou mít možnost trávit čas v přírodě. Obě lokality jsou vyspělými kraji s dobře organizovanou infrastrukturou a ve srovnání s celorepublikovým průměrem příznivými socioekonomickými ukazateli. Dobře dostupné jsou i zelené rekreační přírodní oblasti a města často disponují krásnými městskými parky. Kvalita života se v těchto lokalitách od sebe příliš neliší, rozdíl se ale přeci jen najdou.



Graf č. 24 Průměrná cena za m² v Jihomoravském, Pardubickém a Královéhradeckém kraji v porovnání s průměrem České republiky. Vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že jednotkové ceny bytů se v lokalitě PCE a HK pohybují okolo částky 65 000 Kč/m² a průměr jednotkových cen z vybraných projektů dosáhl zhruba 94 000 Kč/m² mohlo by se zdát, že projekty vybrané k hodnocení jsou příliš drahé. Situaci ale zkresluje fakt, že průměrné ceny nemovitostí se netýkají pouze novostaveb, ale i rekonstruovaných a jiných objektů, které mají nižší jednotkové ceny.

V lokalitě Jihomoravský kraj se průměrná cena bytů pohybuje kolem 112 000 Kč/m².

Bytové jednotky v developerských projektech jsou tedy v Jihomoravském kraji dle analýzy dražší. Cenu bytových jednotek v lokalitě beze sporu ovlivňuje i blízkost druhého největšího města v České republice – Brna, a to bez ohledu na umístění v kraji. Brno je v současné době městem, kde se neustále rozvíjí kultura a gastronomie, je centrem technologického výzkumu a vzdělání, obnovují se zelené plochy a revitalizují městské parky, město má v budoucnu v plánu uvést v platnost Klimatický akční plán. Díky všem těmto svým moderním kvalitám je Brno stále oblíbenější a přitahuje mladé lidi.

Developerské projekty v kraji nabízí další bytové jednotky, což bez ohledu na jejich cenu napomáhá obtížné situaci s nedostatkem míst pro bydlení.

Ačkoli projekty své kvality ve většině případů prokázaly, Stejně by se ale dalo říct, že ceny bytových jednotek ve zvolených lokalitách mají cenu ovlivněnou nejen svými kvalitami a umístěním, ale také zvýšenou sazbou zisku developerů, která následuje stoupající poptávku po bydlení.

11. ZÁVĚR

Cílem práce bylo zanalyzovat dostupnost, cenu a kvalitu bytových jednotek v developerských projektech v lokalitách Jihomoravský, Pardubický a Královéhradecký kraj.

Práce splnila stanovené cíle a potvrdila, že metoda vícekriteriální analýzy variant je účinným nástrojem pro hodnocení stavebních projektů. Omezení analýzy zahrnují možnou subjektivitu při stanovování vah jednotlivých kritérií a nedostatek některých relevantních dat. Budoucí výzkum by mohl zahrnovat širší sběr dat a zapojení odborníků do procesu hodnocení.

12. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1]BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef. *Rádce majitele nemovitostí*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-572-9. [cit. 2024-05-15]

[2]DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8. [cit. 2024-05-13]

[3]DUFEK, Zdeněk. *Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku*. Pro praxi. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2023. ISBN 978-80-7380-920-1. [cit. 2024-05-15]

[4]SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3. [cit. 2024-05-13]

[5]ORT, Petr a ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, Olga. *Oceňování nemovitostí v praxi*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-571-5. [cit. 2024-05-15]

[6]ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3. [cit. 2024-05-12]

[7]BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8. [cit. 2024-05-13]

[8]BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. [cit. 2024-05-13]

[9]ISTAVEBNIPRIRUCKA. *Definice ploch - zastavěná, užitná, podlahová a obytná*. Online. Dostupné z: <https://www.istavebniprirucka.cz/post/definice-ploch-zastavěná-užitná-podlahová-a-obytná>. [cit. 2024-05-23].

[10]ČESKÝ INTERNET S.R.O. *Co je hrubá stavba rodinného domu*. Online. Dostupné z: <https://www.ceskestavby.cz/clanky/co-je-hruba-stavba-rodinneho-domu-20831.html>. [cit. 2024-05-19].

- [11]NETION, S.R.O. *Dům na klíč vs. hrubá stavba – přehled pojmů, které definují konečnou cenu.* Online. Dostupné z: <https://www.drevostavitel.cz/clanek/faze-dokoncenosti-strucny-prehled>. [cit. 2024-05-20].
- [12]PENB. *Průkaz energetické náročnosti budovy.* Online. PENB.cz. Dostupné z: <https://penb.cz/>. [cit. 2024-05-20].
- [13]HÁJEK, Petr. *Pozemní stavitelství pro 1. ročník SPŠ stavebních.* Vyd. 6., přeprac. Praha: Sobotáles, 2005. ISBN 80-86817-12-1. [cit. 2024-05-12]
- [14]HÁJEK, Petr. *Pozemní stavitelství II: pro 2. ročník SPŠ stavebních.* 3., přeprac. vyd. Praha: Sobotáles, 2007. ISBN 978-80-86817-22-4. [cit. 2024-05-12]
- [15]VELOX-WERK. *Velox.* Online. Dostupné z: <https://velox.at/cs/>. [cit. 2024-05-23].
- [16]URBAN LAND INSTITUTE - GREENFIELD DEVELOPMENT. *Urban Land Magazine.* Online. Dostupné z: <https://urbanland.uli.org/>. [cit. 2024-05-23].
- [17]BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce.* IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, c2005. [cit. 2024-05-20]
- [18]PEISER, Richard B.; CHARLES, Suzanne Lanyi; EGELANIAN, Nick; DERMISI, Sofia a HAMILTON, David Allen Hamilton. *Professional Real Estate Development.* Fourth edition. Urban Land Institute, 2022. ISBN 978-0-87420-477-3. [cit. 2024-05-05]
- [19]KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields.* V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. [cit. 2024-05-20]
- [20]GOVERNOR'S OFFICE OF PLANNING AND RESEARCH. *Infill Development.* Online. Dostupné z: <https://opr.ca.gov/planning/land-use/infill-development/>. [cit. 2024-05-23].
- [21]DOUBRAVOVÁ, Hana. *Vícekriteriální analýza variant a její aplikace v praxi.* Diplomová práce. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Ekonomická fakulta, 2009. Dostupné také z: https://theses.cz/id/6citbe/downloadPraceContent_adipldno_11361. [cit. 2024-05-23]

[22]SIROVÁTKA, Tomáš a ŠIMÍKOVÁ, Ivana. *Politika zaměstnanosti a další opatření na trhu práce v dlouhodobé perspektivě a v průběhu krize*. Praha: VÚPSV, 2013. ISBN 978-80-7416-114-8. [cit. 2024-05-20]

[23]MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Informační web územního plánování*. Online. Dostupné z: <https://portal.uur.cz/teorie-metodiky-publikace/vybrane-pojmy-uzemniho-planovani.asp>. [cit. 2024-05-23].

[24]PARDUBICKÝ KRAJ. *Pardubický kraj*. Online. Dostupné z: <https://www.pardubickykraj.cz/>. [cit. 2024-05-23].

[25]KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ. *Turistický portál KRÁLOVÉHRADECKÉHO KRAJE*. Online. Dostupné z: <https://www.hkregion.cz/>. [cit. 2024-05-23].

[26]KUDY Z NUDY. *Pardubice*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/pardubicky-kraj/pardubicko/pardubice>. [cit. 2024-05-23].

[27]KUDY Z NUDY. *Chrudim*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/pardubicky-kraj/ceskomoravske-pomezi/svitavy>. [cit. 2024-05-23].

[28]KUDY Z NUDY. *Svitavy*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/pardubicky-kraj/ceskomoravske-pomezi/svitavy>. [cit. 2024-05-23].

[29]KUDY Z NUDY. *Ústí nad Orlicí*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/oblasti/orlicke-hory-a-podorlicko/usti-nad-orlici>. [cit. 2024-05-23].

[30]KUDY Z NUDY. *Hradec Králové*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/kralovehradecky-kraj/hradecko/hradec-kralove>. [cit. 2024-05-23].

[31]KUDY Z NUDY. *Jičín*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/oblasti/cesky-raj/jicin>. [cit. 2024-05-23].

[32]KUDY Z NUDY. *Náchod*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/kralovehradecky-kraj/kladske-pomezi/nachod>. [cit. 2024-05-23].

- [33] KUDY Z NUDY. *Trutnov*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/oblasti/krkonose/trutnov>. [cit. 2024-05-23].
- [34] KUDY Z NUDY. *Dvůr Králové nad Labem*. Online. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/kam-pojedete/kralovehradecky-kraj/podkrkonosi-podzvicinsko/dvur-kralove-nad-labem>. [cit. 2024-05-23].
- [35] KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ. *Zaměstnaný region*. Online. Dostupné z: <https://www.zamestnanyregion.cz/>. [cit. 2024-05-23].
- [36] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Nejnovější údaje: Pardubický kraj*. Online. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/1-xe>. [cit. 2024-05-23].
- [37] KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ. *Trh práce*. Online. Dostupné z: <https://www.datakhk.cz/pages/ekonomika-zamestnanost>. [cit. 2024-05-23].
- [38] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Veřejná databáze VDB*. Online. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>. [cit. 2024-05-23].
- [39] PARDUBICE. *Nový Územní plán města Pardubice (nevydáno)*. Online. Dostupné z: <https://pardubice.eu/novy-uzemni-plan-mesta-pardubice>. [cit. 2024-05-23].
- [40] HRADEC KRÁLOVÉ. *Územní plán města Hradec Králové*. Online. Dostupné z: <https://www.hradeckralove.org/uzemni-plan-mesta-hradec-kralove/ms-18759>. [cit. 2024-05-23].
- [41] ATLAS ŠKOLSTVÍ. *Avysoké školy, střední školy, ZŠ a jazykové školy v celé ČR*. Online. Dostupné z: <https://www.atlasskolstvi.cz/>. [cit. 2024-05-23].
- [42] KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ. *Koncepce zdravotnictví Královéhradeckého kraje pro období 2021 - 2025*. Online. Dostupné z: <https://www.khk.cz/cz/krajsky-urad/zdravotnictvi/projekty/koncepce-zdravotnictvi-kralovehradeckeho-kraje-pro-obdobi-2021---2025-328053/>. [cit. 2024-05-23].
- [43] POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY. *Mapa kriminality*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://kriminalita.policie.cz/>. [cit. 2024-05-24].

[44]IDOS. MHD Hradec Králové. Online. Dostupné z: <https://idos.idnes.cz/hradeckralove/spojeni/?changeShield=true>. [cit. 2024-05-23].

[45]DOPRAVNÍ PODNIK MĚSTA PARDUBICE. *Dopravní integrovaný systém VYDIS*. Online. Dostupné z: <https://www.dpmp.cz/cestovani-mhd/koupit-jizdenky/vychodocesky-dopravni-integrovaný-system.html>. [cit. 2024-05-23].

[46]DOPRAVNÍ PODNIK MĚSTA PARDUBICE. *Parkování v Pardubicích*. Online. Dostupné z: <https://www.dpmp.cz/dalsi-sluzby/parkovani-v-pardubicich.html>. [cit. 2024-05-23].

[47]CARPARKING. *Parkování Královehradecký kraj*. Online. Dostupné z: <https://www.carparking.cz/kraje/kralovehradecky-kraj/>. [cit. 2024-05-23].

[48] ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 1997, částka 54, číslo 151, §2, odst. 2. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>. [cit. 2024-05-24].

[49] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012, částka 33, číslo 89, § 498, odst. 1. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>. [cit. 2024-05-24].

[50] ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99, číslo 256, § 2, písm. a. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>. [cit. 2024-05-24]

[51] ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99, číslo 256, § 2, písm. b. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>. [cit. 2024-05-24].

[52] ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99, číslo 256, § 2, písm. c. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>. [cit. 2024-05-24].

[53] 1ČESKO. Zákon č. 283/2021 Sb.: Stavební zákon. In: *Sbírka zákonů*. 2021, částka 124, číslo 283, § 5, odst. 1. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>. [cit. 2024-05-24].

[54] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník. In: Sbírka zákonů. 2012, částka 33, číslo 89, § 1159. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>. [cit. 2024-05-24].

[55] ČESKO. Zákon č. 283/2021 Sb.: Stavební zákon. In: Sbírka zákonů. 2021, částka 124, číslo 283, § 13, písm. i. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>. [cit. 2024-05-24].

[56] ČESKO. Zákon č. 283/2021 Sb.: Stavební zákon. In: Sbírka zákonů. 2021, částka 124, číslo 283, § 13, písm. b. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>. [cit. 2024-05-24].

[57] ČESKO. Zákon č. 283/2021 Sb.: Stavební zákon. In: Sbírka zákonů. 2021, částka 124, číslo 283, § 13, písm. c. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>. [cit. 2024-05-24].

[58] ČESKO. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.: Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: Sbírka zákonů. 2013, částka 143, číslo 366, § 3, odst. 1. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>. [cit. 2024-05-24].

13. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČSU – Český statistický úřad

PENB – Průkaz energetické náročnosti budovy

MHD – Městská hromadná doprava

ČR – Česká republika

CHKO – Chráněná krajinná oblast

IDS JMK – Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje

PCE – Pardubice

HK – Hradec Králové

RD – Rodinný dům

14. SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tabulka č. 1 Míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji, Královehradeckém kraji a celorepublikový průměr [36] [38] Vlastní zpracování

Tabulka č. 2 Průměrná mzda v Pardubickém kraji, Královehradeckém kraji, celorepubliková [38] Vlastní zpracování

Tabulka č. 3 Průměrné ceny za m² bytů a rodinných domů v Pardubickém a Královehradeckém kraji [38] Vlastní zpracování

Tabulka č. 4 Míra nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr [38] Vlastní zpracování

Tabulka č. 5 Průměrná mzda v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr [38] Vlastní zpracování

Tabulka č. 6 Průměrná jednotková cena bytů v Královehradeckém a Pardubickém kraji Vlastní zpracování

Tabulka č. 7 Průměrná jednotková cena rodinných domů v Královehradeckém a Pardubickém kraji Vlastní zpracování

Tabulka č. 8 Průměrná jednotková cena bytů v Jihomoravském kraji Vlastní zpracování

Tabulka č. 9 Průměrná jednotková cena rodinných domů v Jihomoravském kraji Vlastní zpracování

15. SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1 Míra nezaměstnanosti v Královeshradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 2 Průměrná mzda v Královeshradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 3 Průměrná cena nemovitostí za m² v Královeshradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 4 Vývoj průměrné ceny nemovitostí za m² v Královeshradeckém kraji, Pardubickém kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 5 Míra nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 6 Průměrná mzda v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 7 Průměrné ceny nemovitostí na m² v Jihomoravském kraji a celorepublikový průměr. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 8 Vývoj ceny nemovitostí za m² v Jihomoravském kraji a České republice. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 9 Míra nezaměstnanosti v Pardubickém, Královeshradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 10 Výše průměrná mzdy v Pardubickém, Královeshradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 11 Průměrná cena nemovitosti za m² v Pardubickém, Královeshradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 12 Průměrná cena nemovitosti za m² v Pardubickém, Královeshradeckém a Jihomoravském kraji v porovnání s průměrem České republiky mezi lety 2019-2022. [38] Vlastní zpracování
- Graf č. 13 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice bytů a projektu za m² v Pardubickém a Královeshradeckém kraji. Vlastní zpracování
- Graf č. 14 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice RD a projektu za m² v Pardubickém a Královeshradeckém kraji. Vlastní zpracování
- Graf č. 15 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice bytů a projektu za m² v Jihomoravském kraji. Vlastní zpracování
- Graf č. 16 Průměrná cena nemovitosti podle dispozice RD a projektu za m² v Jihomoravském kraji. Vlastní zpracování
- Graf č. 17 Celkové skóre projektů v Pardubickém a Královeshradeckém kraji. Vlastní zpracování
- Graf č. 18 Jednotlivé skóre projektu Rezidence Thera. Vlastní zpracování
- Graf č. 19 Jednotlivé skóre projektu Wolkerovo údolí. Vlastní zpracování
- Graf č. 20 Vážené skóre projektů v Jihomoravském kraji Vlastní zpracování
- Graf č. 21 Jednotlivé skóre pro Rezidenci pod Bílou horou Juliana II. Vlastní zpracování
- Graf č. 22 Jednotlivé skóre pro Letovice Na Výsluní. Vlastní zpracování
- Graf č. 23 Jednotlivé skóre pro Rezidenci Litava 2 Vlastní zpracování
- Graf č. 24 Průměrná cena za m² v Jihomoravském, Pardubickém a Královeshradeckém kraji v porovnání s průměrem České republiky. Vlastní zpracování

16. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Databáze developerských projektů

Příloha 2 - Cenová analýza

Příloha 3 - Kvalitativní analýza

Příloha 4 - Párové porovnání