

Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR

Petr Korytar

Bakalářská práce
2009



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petr KORYTAR**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vyhledejte a prostudujte danou literaturu vzhledem k danému tématu vývoj cen nemovitostí v ČR.

II. Praktická část

- Provedte sběr potřebných údajů z informačních zdrojů jednotlivých členů Evropského klubu realitních kanceláří.
- Analyzujte shromážděná data, vyhodnoťte budoucí vývoj cen nemovitostí v ČR.

Závěr



Rozsah práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- [1] KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: ABF – Arch, 1998. 3 sv. (227, 227, 202 s.). ISBN 80-86165-11-6.
[5] ROSS, F. W., BRACHMANN, R., HOLZNE, P. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí. Pavel Schier. Praha: Consultinvest, 1993. 598 s. ISBN 80-901486-0-3.
[4] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
[2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb.
[3] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, úplné znění z.č. 440/2005 Sb.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **16. března 2009**
Termín odevzdání bakalářské práce: **22. května 2009**

Ve Zlíně dne 16. března 2009

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Cílem této bakalářské práce je důkladně analyzovat vývoj cen nemovitostí za posledních 10 let. Bakalářská práce bude rozdělena do dvou hlavních částí. První část bude sloužit jako teoretický podklad pro provedení následující analýzy. Druhá, praktická část bude věnována samotné analýze realitního trhu, ve které podrobně rozeberu vývoj cen nejzákladnějších druhů nemovitostí. Tedy stavebních pozemků, rodinných domů a bytů. Důležitou částí analýzy bude zhodnocení, jak se ceny nemovitostí chovají v současné hospodářské krizi. Výstupem této práce bude predikce očekávaného vývoje cen nemovitostí v nejbližší budoucnosti.

Klíčová slova:

Nemovitosti, oceňování nemovitostí, katastrální úřad, rodinné domy, byty, nebytové prostory, pozemky, cenové mapy, developerské společnosti.

ABSTRACT

The aim of this bachelor work is carefully analyze development of properties prices in last 10 years. The Bachelor work will be divided into two main parts. First part will serve as theoretic al source for production following analysis. Second, practical part will pay attention to separate analysis estate market, in which I will analyze a development of prices of the most basic kinds of properties, for example plots, detached houses and flats. Evaluation will be important part of analysis, how the prices of properties are behaved in current economic crisis. Foresight of expected development prices of properties will be to exit this work in the nearest future.

Keywords:

Properties, evaluation of property, Land Register Office, detached houses, flats, non-residential premises, piece of lands, price maps, developers companies.

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Blance Kameníkové za cenné rady, které mi poskytla při zpracování této práce.

Dále bych chtěl poděkovat všem členům Evropského klubu realitních kanceláří za poskytnutí informací o cenách nemovitostí v jejich regionech, především Janu Kynclovi z AB – RAKO s.r.o., Mgr. Ivaně Sýkorové z RK Realika Opava s.r.o., Jiřímu Jochmanovi z Reality Domus s.r.o. a hlavně Petru Korytarovi st. a Petru Vičarovi ze své domovské Hanácké realitní kanceláře s.r.o.

OBSAH

ÚVOD.....	8
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 TRH NEMOVITOSTÍ	11
1.1 KUPUJÍCÍ – POPTÁVKA	11
1.2 PRODÁVAJÍCÍ – NABÍDKA.....	11
1.3 ZÁKLADNÍ VZTAHY NA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	12
1.4 SUBJEKTY NA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	12
1.5 DRUHY NEMOVITOSTÍ.....	13
2 CENA, HODNOTA, TRŽNÍ HODNOTA	15
2.1 CENA POŘIZOVACÍ.....	15
2.2 CENA REPRODUKČNÍ	15
2.3 VĚCNÁ HODNOTA	15
2.4 VÝNOSOVÁ HODNOTA	16
2.5 CENA OBVYKLÁ (OBEČNÁ)	16
2.6 STOPCENA	17
2.7 MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY	18
3 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY NEMOVITOSTÍ (1-35)(4-334)	19
3.1 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY POZEMKU	19
3.2 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY ADMINISTRATIVNÍCH BUDOV (1-37)(4-335)	20
3.3 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY VÝROBNÍCH HAL A SKLADŮ	21
3.4 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K BYDLENÍ	22
3.4.1 Životnost, opotřebení stavby	22
4 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	23
4.1 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	23
4.1.1 Katastr nemovitostí	23
4.1.2 Územní plánování	24
4.1.3 Cenové mapy	26
4.1.4 Realitní inzerce.....	26
4.2 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	26
4.3 ZPŮSOBY ZJIŠTĚNÍ NÁKLADOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	27
4.3.1 Individuální cenová kalkulace.....	27
4.3.2 Podrobný položkový rozpočet.....	29
4.3.3 Metody agregovaných položek.....	30
4.3.4 Propočet ceny pomocí THU	30
4.4 STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ.....	31
4.4.1 Výnosová hodnota s věčnou rentou.....	31

4.4.2	Výnosová hodnota s dočasnou rentou	32
4.5	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	33
4.6	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....	33
4.6.1	Oceňování pozemků podle předpisů	33
4.6.2	Indexová porovnávací metoda oceňování pozemků	34
4.6.3	Metoda polohových tříd	34
4.7	VÝPOČET EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z NEMOVITOSTI.....	35
II	PRAKTICKÁ ČÁST	36
5	VÝVOJ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ.....	37
5.1	VÝVOJOVÉ TRENDY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR.....	37
5.2	ANALÝZA VÝVOJE CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ	39
5.3	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ V BUDOUCNU.....	41
5.4	DŮLEŽITÉ INFORMACE PŘI KOUPI STAVEBNÍHO POZEMKU.....	41
6	VÝVOJ CEN BYTŮ.....	43
6.1	ANALÝZA VÝVOJE CEN BYTŮ.....	43
6.2	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ CEN BYTŮ V BUDOUCNU	47
6.3	VLIV CENY BYTŮ NA CENY PRONÁJMŮ	48
7	VÝVOJ CEN RODINNÝCH DOMŮ	51
7.1	ANALÝZA VÝVOJE CEN RODINNÝCH DOMŮ.....	51
7.2	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ CEN RODINNÝCH DOMŮ V BUDOUCNU	54
8	CELKOVÉ ZHODNOCENÍ TRHU NEMOVITOSTÍ V ČR.....	56
8.1	VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ V ČR	56
8.2	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ V BUDOUCNOSTI.....	58
9	SROVNÁNÍ CEN NEMOVITOSTÍ S MAKROEKONOMICKÝMI UKAZATELI.....	59
9.1	SROVNÁNÍ VÝVOJE CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM HDP A INFLACÍ.....	59
9.2	SROVNÁNÍ VÝVOJE CEN NEMOVITOSTÍ S VÝVOJEM STAVEBNICTVÍ	60
9.3	SROVNÁNÍ VÝVOJE CEN NEMOVITOSTÍ S RŮSTEM PRŮMĚRNÉ HRUBÉ MZDY.....	61
10	DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI NA REALITNÍM TRHU.....	63
10.1	SOUČASNÁ SITUACE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ	65
	ZÁVĚR	67
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	69
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	71
	SEZNAM GRAFŮ	72
	SEZNAM TABULEK.....	73
	SEZNAM PŘÍLOH.....	74

ÚVOD

Trh nemovitostí, potažmo stavebnictví, je v každé vyspělé ekonomice na světě jednou z nejdůležitějších součástí celého hospodářství. Jinak tomu není ani v České republice, kde po přechodu z centrálně řízené ekonomiky na tržní hospodářství došlo a stále ještě dochází k mohutnému rozvoji realitního trhu. Po roce 1989 přichází na český trh zcela nové subjekty, kterými jsou realitní kanceláře. Další novinkou byl i návrat k soukromému vlastnictví, podnikání a investicím. A právě nemovitosti jsou jednou významnou formou investice, která přináší slušné zhodnocení majetku při velice únosné míře rizika.

Cílem mé bakalářské práce „Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR“ je důkladně analyzovat vývoj cen nemovitostí za posledních 10 let. Toto téma jsem si vybral díky svému dlouhodobému angažování v praxi, konkrétně v Hanácké realitní kanceláři se sídlem v Olomouci, ve které působím již od roku 2002. Proto věřím, že spojení mých praktických zkušeností s teoretickým prozkoumáním dané problematiky a s podrobnou analýzou je předpokladem k úspěšnému zmapování realitního trhu v České republice, které ještě ani v dnešní době nebylo nikým detailně zpracováno, a o které se spolu s vytvořením cenových map, snaží již řadu let, jak různé soukromé subjekty, tak i Asociace realitních kanceláří České republiky. Zatím bez většího úspěchu.

Neoddiskutovatelnou výhodou tohoto tématu je jeho aktuálnost. Rok 2008 a především stávající rok 2009 jsou obdobím, kdy realitní trh prochází otřesy, jakými v polistopadové historii ještě neprošel. Při současné hospodářské krizi, byl právě jedním z prvních, koho nepříznivá situace ovlivnila, zejména kvůli svému úzkému napojení na bankovní sektor.

Bakalářská práce bude rozdělena do dvou hlavních částí. První část bude sloužit jako teoretický podklad pro provedení následující analýzy. Budu se zde zabývat základními metodami oceňování nemovitostí, hodnototvornými faktory ovlivňující ceny nemovitostí a také například subjekty ovlivňující realitní trh.

Druhá, praktická část, bude věnována samotné analýze realitního trhu, ve které podrobně rozeberu vývoj cen nejzákladnějších druhů nemovitostí. Tedy stavebních pozemků, rodinných domů a konečně bytů. Zde bude právě důležité, jak ceny nemovitostí reagují na současnou makroekonomickou situaci. V neposlední řadě jsou významným subjektem na trhu také developerské společnosti, které zažívají v dnešní situaci krušné časy. Budu se tedy zajímat i o reakce developerů na současné podmínky.

Cílem mé analytické části je především co nejpřesnější zkoumání opravdu tržních cen. Z tohoto důvodu se nemohu spoléhat na data z Českého statistického úřadu, jelikož ten eviduje všechny ceny, za které byly nemovitosti v daném čase převedeny, tedy zapsány na Katastru nemovitostí České republiky. Tím pádem však výsledné ceny mohou být zkreslené a to z mnoha důvodů. Za prvé, do smluv uváděných na katastru nejsou vždy uváděny přesné ceny, za které byla směna uskutečněna. Lidé se touto cestou často snaží snížit svou daňovou povinnost a zbytek kupní ceny uhradí nelegálně, mimo evidenci finančního úřadu. Za druhé, katastrální úřad se zásadně neptá na důvod převodu nemovitosti. Lidé totiž často prodávají nemovitost z důvodů vlastní špatné finanční situace, a proto prodávají majetek hluboko pod tržní cenu. Tyto ceny jsou však započteny do databáze Českého statistického úřadu.

Já tedy využiji svých kontaktů a napojení na realitní praxi a budu čerpat data od jednotlivých Členů Evropského klubu realitních kanceláří. Evropský klub realitních kanceláří je profesní organizace združující prověřené realitní kanceláře takřka ze všech regionů republiky a také s napojením na zahraniční realitní partnery. Jejich data tedy pro mne budou dostatečně věrohodným podkladem pro analýzu cen nemovitostí.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TRH NEMOVITOSTÍ

Základem a nezbytným předpokladem pro oceňování nemovitostí je důkladná znalost trhu nemovitostí. Zásadní vliv na oceňování nemovitostí má mimo právní a technické vlastnosti právě trh nemovitostí. [1]

1.1 Kupující – poptávka

Užitkem kupujícího je získat místo pro vlastní využití spočívající v bydlení nebo podnikatelské činnosti. Reálnou alternativou ke koupi nemovitosti je nájem spojený s platbou nájemného. Nájemné, jakož i kupní cena, představují pro potenciálního kupujícího náklad, který bude muset vynaložit na zajištění potřebných ploch. Kupující se rozhoduje podle toho, aby při daném užitku minimalizoval náklady či při daných nákladech mohl maximalizovat svůj užitek. Poptávku po nemovitostech tak ovlivňuje nejen výše cen samotných nemovitostí, ale i výše nájemného.

Druhým užitek nemovitosti jsou výnosy z pronájmu. Koupě nemovitosti pak má zpravidla charakter investice. Investice do nemovitostí je v porovnání s alternativními aktivy charakterizována menší mírou rizika a dlouhodobostí. Právě výnosnost spolu s rizikem alternativních investičních instrumentů mají vliv na poptávku po nemovitostech.

V neposlední řadě poptávku po nemovitostech může také uspokojovat její výstavba. Cenu nemovitosti pak představují stavební náklady. Z toho plyne, že poptávka je závislá na výši stavebních nákladů resp. na cenách stavebního materiálu a stavebních prací.

Tak jako každá jiná investice i investice do nemovitosti lze realizovat z cizích zdrojů. Nejčastěji se jedná o hypoteční úvěry. Ve vztahu k poptávce po nemovitostech hraje velkou roli výše úroků a také dostupnost úvěrových zdrojů. [1]

1.2 Prodávající – nabídka

Vlastník nabízí nemovitost na trh tehdy, když již užitek z nemovitosti neodpovídá jeho potřebám. Významným faktorem ovlivňujícím nabídku nemovitostí je také nová výstavba za účelem dosažení zisku. Vlastníkem nemovitosti se zpravidla stává developer, který projekt zrealizuje a celou nemovitost (např. výstavba rodinných domů na klíč.) nebo její části (bytové domy, kancelářské budovy) prodá či pronajme zájemcům. [1]

1.3 Základní vztahy na trhu nemovitostí

Vztah kupujícího a prodávajícího spočívá ve směně nemovitosti a to za smluvně dojednaných podmínek a za smluvně stanovenou cenu. Mimo koupi a prodej existuje na trhu nemovitostí ještě vztah pronájmu resp. nájmu nemovitosti. Účastníky směny jsou v tomto případě pronajímatel, zpravidla vlastník nemovitosti a nájemce, který chce danou nemovitost užívat. Nájemce platí pronajímateli nájemné. [11]

1.4 Subjekty na trhu nemovitostí

Nejdůležitějšími dvěma subjekty je prodávající a kupující, kteří spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v úzkém smyslu slova. O trhu můžeme hovořit tehdy, vytváří-li ho větší množství prodávajících a kupujících. Na základě střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí.

Důležitým segmentem trhu nemovitostí jsou pronájmy nemovitostí, tedy střet nabídky zastoupené v tomto případě pronajímatelem a potencionálními nájemci na straně poptávky. Také zde vzniká za předpokladů dostatečné nabídky a poptávky tržní nájemné.

Významnou roli na trhu nemovitostí hrají realitní společnosti resp. realitní makléři. Ti vstupují na trh v roli prostředníka mezi prodávajícím a kupujícím a mezi nájemcem a pronajímatelem. Jejich hlavní význam je, že soustředí v daném čase na jednom místě poptávku a nabídku nemovitostí. Svůj zisk vytvářejí pomocí provizí, které jim smluvní strany platí.

Důležitým subjektem na trhu nemovitostí jsou banky. Ty umožňují financování nemovitostí z cizích zdrojů prostřednictvím převážně hypotečních úvěrů.

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Nemovitostí se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. [1]

Úvěry jsou v závislosti na měně úvěru, jeho výši, dlouhodobosti, sjednaném pevném úročení a bonitě dlužníka zpoplatňovány úroky. Další náklady představují poplatky spojené s poskytnutím úvěru. [12]

Nezbytnou úlohu má také stát, který vytváří právní prostředí. Role státu spočívá v nastavení pravidel ochrany, vlastnických práv, práv nájemců apod. Stát také ovlivňuje trh

nemovitostí prostřednictvím daňového systému. V České republice stát také ovlivňuje maximální výši nájemného pro určitou skupinu nájemců nemovitostí určených k bydlení tzv. regulované nájemné. V poslední době se o deregulaci nájemného neustále diskutuje. Deregulace nájemného by výrazně ovlivnila především ceny nájmu potažmo i ceny nemovitostí.

[1]

1.5 Druhy nemovitostí

Nemovitosti můžeme rozdělit do dvou hlavních skupin a to pozemky a stavby.

Stavby

Stavby se podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku člení na:

- a) stavby pozemní, kterými jsou
 - 1) budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohrazenými užitkovými prostory,
 - 2) venkovní úpravy
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.
- c) vodní nádrže a rybníky
- d) jiné stavby [5]

Pozemky

- a) stavební pozemky
 - 1) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění,
 - 2) pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy
 - 3) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. [5]

2 CENA, HODNOTA, TRŽNÍ HODNOTA

Pojmy cena a hodnota nejsou našimi zákony nijak rozlišeny a význam těchto pojmů splývají, i přesto že je mezi nimi podstatný rozdíl.

Pojem cena je používán pro nabízenou a především skutečně zaplacenou částku za daný statek či službu. [10]

Naproti tomu hodnota, není skutečně zaplacenou cenou. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek plynoucí vlastníkovu statku nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí. Rozlišujeme několik druhů hodnot: věcná, výnosová, tržní atd., přitom každá z nich může být zcela jiná. Proto je důležité při oceňování definovat jakou hodnotu chceme oceňovat. [3]

2.1 Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U nemovitostí zejména cena, za kterou bylo v dané době možno nemovitost postavit. S pořizovací cenou se setkáme nejčastěji v účetnictví. V zákoně o účetnictví č.563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 4 písm. a) jako pořizovací cena („*cena za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související*“). [3] [8]

2.2 Cena reprodukční

Reprodukční cena je cena, za kterou je možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Reprodukční cena se u staveb zjišťuje buď pracně nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. V praxi se však nejčastěji zjišťuje reprodukční cena za pomoci technicko hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1m² zastavěné plochy apod. [3]

2.3 Věcná hodnota

Věcná hodnota nebo též „substanční hodnota“ a nebo dle právního názvosloví „časová hodnota je reprodukční cena, snižená ve výsledku o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb. definuje v § 25

odst. 4 písm. b) reprodukční pořizovací cena („cena za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“). [3] [8]

2.4 Výnosová hodnota

Obecně se jedná o sumu všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti diskontovaných na současnou hodnotu. Vychází z dosaženého ročního nájemného z nemovitosti, sníženého o roční náklady spojené s provozem dané nemovitosti. K těmto nákladům především patří: odpisy nemovitosti, roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti apod.

Za předpokladu dlouhodobě stabilních výnosů z pronájmu je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno uložit, aby při dané úrokové sazbě byly úroky stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí úrokové míry však není zcela přesné při vyšší inflaci a při existenci regulovaného nájemného u bytů. Důvodem je vázanost věcné hodnoty na ceny stavebních prací a materiálu. Při inflaci stavebních dodávek roste stejným tempem i reprodukční cena nemovitosti, zatímco jistina v bance je reálně spíše znehodnocena. Slabinou nemovitého majetku je na druhou stranu zase likvidita, tedy prodejnost za právě reprodukční cenu. [10]

2.5 Cena obvyklá (obecná)

„ (3) *Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit*“.

Termín „obecná cena“ v dnešní praxi spíše nahrazuje vhodnější termín „tržní cena“

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 definuje obvyklou cenu takto:

„(5) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo*

kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Ostatní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní“.

V praxi se obvyklá resp. tržní cena zjišťuje porovnáním již zrealizovaných prodejů podobných nemovitostí v daném čase a lokalitě. Pokud není k porovnání k dispozici dostatečně relevantní statistický soubor, musí se využít alternativní metodiky, jakými jsou již zmíněné oceňování věcnou cenou, výnosovou hodnotou a zprůměrováním těchto hodnot.

„ (3) V tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru ženou hodnotu k reprodukční ceně“. Důvod je zřejmý: pokud poptávka po určitém výnosném druhu nemovitosti poroste, bude snaha o výstavbu tohoto druhu nemovitosti. Tím nabídka převýší poptávku, bude problém danou nemovitost pronajmout a její dříve význačná výnosnost klesne. Tento cyklus není pro tržní hospodářství ničím zvláštním a objevuje se nejen v oblasti nemovitostí. U nemovitostí je však tento cyklus charakterizován dlouhodobostí, která je dána složitostí výstavby, a představených úkonu. Nabídka tak nemůže reagovat na poptávku tak rychle, jak je tomu zvykem v jiných segmentech trhu.

Samotná tržní cena se tvoří a při samotném střetu nabídky s poptávkou, tedy při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. V dnešní době se již setkáváme i s pojmem „tržní cena v tísní“ tedy takovou cenou, za kterou je nemovitost rychle prodejná. [2]

Obecná cena

Pro ocenění obecnou cenou můžeme již dnes využít informací z cenového předpisu. Tvůrci cenového předpisu se snažili přiblížit cenám, za které se nemovitosti prodávají v daném místě. Tento předpis obsahuje soubor koeficientů prodejnosti, které ve členění po okresech, v každém okrese pak podle velikosti obcí a u všech ještě ve členění podle druhu objektu uvádějí, kolikrát levněji nebo draž se nemovitosti prodávají oproti ceně zjišťované nákladovým způsobem. Koeficienty jsou zjišťovány statistickým úřadem ČR ze zpráv finančních úřadů. Nevýhodou je, že ne vždy, je cena ve smlouvě skutečně sjednanou cenou. Oceňování podle cenového předpisu tak není nejpřesnější, nicméně se obecné ceně velmi blíží. [3]

2.6 Stopcena

Stopcena je historickým jevem, se kterým jsem se v ČR, resp. ČSR mohli setkat v období před druhou světovou válkou, kdy roku 1939 z nařízení předsedy vlády bylo zakázáno zvy-

šovat ceny nemovitostí postavených resp. existujících k 20. 6. 1939. Toto ustanovení platilo u pozemků do roku 1979 a u staveb v soukromém vlastnictví až do roku 1984. [10]

2.7 Mezinárodní oceňovací standardy

Se vstupem ČR do EU a s postupující integrací, sílí snahy pro standardizaci oceňování majetku. Ve střetu jsou však národní specifika a snaha o standardizaci. Pro tuto problematiku bylo zřízeno několik institucí. Například Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (ISVC). Standardy obsahují nejen odborné problémy, ale velký důraz kladou i na etiku práce odhadců. Obsahem standardu nejsou podrobné popisy konkrétních metod, pouze okolnosti, k nimž je třeba přihlížet. [3]

3 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY NEMOVITOSTÍ

Klíčovou úlohu při úvahách o hodnotě nemovitostí hraje jejich poloha. Ta má významný vliv na řadu faktorů, které mají vazbu na hodnotu nemovitosti. Patří sem zejména:

- Výše nájemného
- Pronajatelnu, míra obsazenosti
- Výše stavebních nákladů
- Hodnota pozemku
- Prodejnost

Jednotlivé typy nemovitostí potom mají své specifické faktory, které ovlivňují jejich hodnotu. [4]

3.1 Hodnototvorné faktory pozemku

Základní charakteristikou pozemků je jejich omezené množství a prakticky nekonečná životnost. Hodnota pozemku spočívá nejen v jejich omezeném množství, ale také ve schopnosti přinášet užitek. Důležitým užitekem, který pozemky přinášejí, je množství výstavby na nich. [4]

Důležitými hodnototvornými vlastnostmi pozemků jsou tyto jejich charakteristiky:

- Poloha

Poloha nemovitosti je obecně považována za nejdůležitější faktor ovlivňující nejen její hodnotu, ale i prodejnost. Z hlediska vlivu na hodnotu pozemku lze rozlišit tzv. makropolohu a mikropolohu. Makropoloha chápe polohu v širším pojetí, např. v rámci jednoho města a mikropoloha specifikuje tuto oblast na menší, např. čtvrt' popřípadě ulici daného města.

- Celková výměra

Dalším faktorem je celková výměra pozemku. Platí, že čím větší je pozemek, tím vyšší je zpravidla jeho hodnota v Kč. Naopak hodnota pozemku v Kč/m² bývá obvykle klesající funkcí výměry.

- Způsob využití

Možný způsob využití pozemku zásadně ovlivňuje užitek resp. potencionální výnos a má tak vliv na konečnou hodnotu pozemku.

- Stupeň územního plánování

Z hlediska nejčastějšího využití pozemku, tj. coby stavebních parcel, je důležité, aby bylo zajištěno právo výstavby na daném pozemku. Nemožnost výstavby snižuje několikanásobně hodnotu pozemku oproti hodnotě, jakou by pozemek měl pokud by byl stavební parcelou.

- Tvar pozemku

Nepravidelný nebo příliš úzký tvar pozemku je z hlediska možného využití záporom a snižuje tak hodnotu pozemku. Nejvýhodnější tvar stavebního pozemku má obdélníkový charakter, přičemž kratší strana pozemku je orientována severně - směrem k příjezdové komunikaci. Dále se doporučuje upřednostnit pozemek, kde bude možné postavit obytné místnosti domu na jihovýchod a jihozápad.

- Inženýrské sítě

Existence inženýrských sítí (elektřina, plyn, kanalizace, vodovod) má pozitivní vliv na hodnotu pozemku, jelikož cena vybudování inženýrských sítí může mnohdy převýšit cenu samotného pozemku. [4]

3.2 Hodnototvorné faktory administrativních budov

- Poloha

Řada subjektů využívajících administrativní budovy k podnikání klade důraz na prestiž dané lokality a je ochotna platit za ni vysoké nájemné. Atraktivnost lokality zvyšuje také dopravní dostupnost.

- Konstrukce

Vliv na výši stavebních nákladů a životnosti budovy má právě její konstrukce.

- Vybavení

Vybavení administrativní budovy se projeví ve výši její užitné hodnoty. V dnešní době je již u administrativních budov standardem existence klimatizace, rozvody počítačových sítí, popř. vysokorychlostní internet, výtahy, kvalita sociálního zařízení.

- Dispoziční řešení
- Počet parkovacích stání

Parkovací stání u administrativních budov byli v minulosti opomíjeni, resp. nebyl na ně kladen takový důraz. S přibývajícím nárůstem automobilové dopravy již v dnešní době bývají suterénní garáže či velké parkovací plochy standardem administrativních budov.

- Nájemci a nájemní budovy

Administrativní budovy jsou často předmětem nájemních vztahů. Bonita nájemců, jakož i základní parametry nájemní smlouvy představují faktory ovlivňující hodnotu dané budovy.

[4]

3.3 Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů

- Poloha

U výrobních a skladovacích objektů není na rozdíl od administrativních budov kladen důraz na prestižní frekventovanou lokalitu, ale na dopravní dostupnost nákladní, železniční a jiné dopravy. Nutno je také podotknout, že v územním plánu většiny větších měst jsou především pro těžké výrobní haly vyhrazené jen některé lokality a stavba výrobní haly mimo tyto lokality je jen těžko realizovatelná.

- Konstrukce

Konstrukce haly je další důležitý faktor, velký vliv má především výška skladovacích prostor. S modernizací skladovacích techniky a vybavení jsou dnes již standardem haly s výškou 6-10 m.

- Nosnost

Nosnost podlah v jednotlivých podlažích výrazně ovlivňuje využití nemovitosti, z hlediska umístění těžkých strojů pro různé druhy výroby a je tak jedním z hlavních determinantů ceny nemovitosti.

- Kancelářské plochy

V případě výrobních hal spojených s administrativním provozem je důležité nejen oddělení těchto dvou částí, ale také poměr skladových a kancelářských prostor.

- Typ a využití haly [4]

3.4 Hodnototvorné faktory nemovitostí určených k bydlení

Tak jako u jiných druhů nemovitostí je hlavním faktorem ovlivňujícím cenu nemovitostí lokalita nemovitosti. Na rozdíl od administrativních budov a skladů nejžádanějšími lokalitami pro bydlení jsou klidné části centra či okraje měst, ale také vesnice v blízkosti větších měst, ze kterých se postupem času stávají tzv. satelitní městečka. Další vedlejší faktory, které hrají významnou roli při ocenění obytné stavby je dispozice domu či bytu, velikost pozemku u domu, možnost parkování, popř. vlastní garáž, balkon a další. [10]

3.4.1 Životnost, opotřebení stavby

Velice důležitým faktorem, který ovlivňuje cenu nemovitosti k bydlení, je její životnost resp. aktuální opotřebení. Potencionální poptávající nemovitostí kladou velký důraz na stav nemovitostí a na investice potřebné k rekonstrukci nemovitosti.

Životnost stavby je definována jako doba, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání. Životnost obytných staveb se obecně udává od 70 do 300 let podle kvality provedení stavby.

Pojem opotřebení stavby vyjadřuje skutečnost, že se stavba stárnutím a používáním postupně opotřebovává. Pro vyjádření opotřebení stavby se využívá řada metod. Mezi nejznámější metody patří lineární metoda, která počítá neustále stejným opotřebováváním v postupu času. Naopak kvadratická metoda bere v úvahu fakt, že zpočátku je opotřebení nízké a ke konci životnosti stavby stoupá velmi strmě. [3]

4 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §4 říká: „(5) *Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.*

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem, jako stavba nemovitá, stejného užití.“

Stavba oceňována nákladovým způsobem vychází podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 5: „(5) *a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti c) z technického opotřebení stavby.*“

Pro ocenění stavby výnosovým způsobem stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období. [5]

4.1 Podklady pro oceňování nemovitostí

4.1.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území České republiky a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o pozemcích, vybraných stavbách a o vybraných bytech a nebytových prostorech tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy České republiky. [6]

Každý má právo za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu si požít z katastru nemovitostí pro svou potřebu bezplatně opisy, výpisy nebo náčrty. Výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel jsou veřejnými listinami, pokud jsou opatřeny datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem, příjmením a podpisem zaměstnance tohoto úřadu, který je vyhotovil a kolkem. [6]

Výpisem, opisem nebo kopií z katastru nemovitostí, který je veřejnou listinou, se rozumí:

- Úplný nebo částečný výčet parcel nebo budov nebo jednotek vlastníka nebo oprávněného z jiného práva příslušejících k listu vlastnictví s podrobnějšími údaji katastru nemovitostí, které se vážou k uvedeným parcelám, budovám nebo jednotkám. Tento výčet se označuje jako „Výpis z katastru nemovitostí“
- Výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory bez uvedení podrobnějších údajů katastru nemovitostí týkajících se jednotek a společných částí domu a pozemků ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. I tento výčet je označen jako „Výpis z katastru nemovitostí“
- Kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu zobrazující parcely. Za jiný mapový podklad se považuje též mapa zobrazující parcely ve zjednodušené evidenci. Za kopii katastrální mapy v digitální formě se považuje i tiskový výstup označený jako „Kopie katastrální mapy“ [6]

Závazné pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, jsou pouze některé údaje, a to: parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem. [6]

V katastru nemovitostí se evidují:

- Pozemky v podobě parcel
- Budovy spojené se zemí pevným základem
- Byty a nebytové prostory
- Rozestavěné budovy
- Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis [2]

4.1.2 Územní plánování

Hlavním cílem územního plánování je soustavně řešit funkční využití území, stanovit zásady jeho organizace a věcně a časově koordinovat výstavbu a činnosti ovlivňující rozvoj daného území. Územní plánování úzce souvisí evidencí nemovitostí, neboť na jedné straně vychází z katastru nemovitostí, na druhé straně výsledky územního plánování jsou do katastru nemovitostí promítány. [7]

Nástroji územního plánování jsou:

- a) Územně plánovací podklady
- b) Územně plánovací dokumentace
- c) Územní rozhodnutí

Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady je společné označení dvou prostředků řešení problému v území. Jsou to:

- a) Urbanistické studie – řeší vybrané problémy v daném území, zpravidla ve více variantách. Slouží jako podklad pro územní rozhodování v území s komplikovanými urbanistickými podmínkami.
- b) Územní generel – zabývá se podrobnými otázkami územního rozvoje. Řeší především rozvoj jednotlivých složek osídlení krajiny jako je bydlení, průmysl, zemědělství, doprava apod. Územní generel se zpracovává za předpokladu potřeby prohloubení určité složky osídlení navržené v územně plánované dokumentaci, zejména její vliv na územní využití a je podkladem pro územně plánovanou dokumentaci. [7]

Územně plánovací dokumentace

Územně plánovaná dokumentace představuje hlavní nástroj územního plánování. Zákon rozlišuje územní plán velkého územního celku, územní plán obce a regulační plán.

- a) Územní plán velkého územního celku se zpracovává pro větší území více obcí. Vymezuje významné rozvojové plochy, hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury.
- b) Územní plán obce je zpracováván pro území celé obce, nebo části obce. Územní plán obce řeší funkční využití ploch, jejich uspořádání a určuje hranice zastavitelného území obce.
- c) Regulační plán stanoví funkční využití jednotlivých pozemků. Regulační plán stanoví i hranici zastavitelného území obce, za předpokladu, že není zpracován územní plán obce. [7]

Územní rozhodnutí

Rozlišují se následující typy územních rozhodnutí:

- a) Územní rozhodnutí o umístění stavby určuje pozemek, umístění stavby na něm a podmínky pro projektovou přípravu stavby
- b) Územní rozhodnutí o využití území stanoví podmínky pro terénní úpravy, které mění vzhled prostředí a pro výsadbu a úpravu vinic, chmelnic lesů apod.
- c) Územní rozhodnutí o chráněném území
- d) Územní rozhodnutí o stavební uzávěře určuje území, na němž se dočasně či trvale zakazuje nebo omezuje stavební činnost
- e) Územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků [7]

4.1.3 Cenové mapy

Cenové mapy jsou grafickým podkladem, z něhož je možno vyčíst cenu pozemků. V dnešní době vypracovávají cenové mapy především krajská města a některé další větší obce. Jsou vypracovávány v různém stupni podrobnosti. Při tvorbě cenových map se čerpá z již realizovaných obchodů v dané oblasti. Obec je zpravidla rozdělena podle charakteru zástavby a pro tento charakter jsou pak vyneseny v každém území ceny z 1m² stavebního pozemku. [4]

4.1.4 Realitní inzerce

Důležitým podkladem pro oceňování nemovitostí může být i realitní inzerce a to jak v klasické podobě, tak v dnešní době stále významnější internetové podobě. Při čerpání informací z realitní inzerce je však důležité brát na vědomí, že ceny nabízených nemovitostí nejsou zpravidla cenami, za které se obchod uskuteční. Z toho vyplývá, že ceny v realitní inzerci tvoří strop pro odhadované nemovitosti, tedy že odhadovaná cena nemůže být vyšší než je právě nabídková cena stejné nemovitosti v realitní inzerci. [4]

4.2 Základní metody oceňování nemovitého majetku

Nejzákladnějšími metodami oceňování nemovitostí jsou tzv. porovnávací metody, které vycházejí přímo z porovnávání již prodaných nemovitostí stejného typu a vlastností. Toto porovnávání může být buď přímé, tedy oceňovaná nemovitost je srovnávána přímo s již prodanými nebo nepřímé. Nepřímé porovnávání vychází z průměru údajů prodaných nemovitostí. S tímto průměrem je pak srovnávána oceňovaná nemovitost.

Další, často používanou metodou je nákladová metoda, která vychází z reprodukční ceny nemovitostí (viz kap. 2.2), tedy vychází z nákladů na pořízení dané nemovitosti.

Protipólem nákladové metody je metoda výnosová. Jejím základem jsou zisky, které daná nemovitost může v budoucnu přinést prostřednictvím nájemného. Tyto zisky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu a sčítány.

Mezi další, sice méně používané metody oceňování nemovitostí patří: metoda zjištění ceny prostým resp. váženým průměrem, indexové metody, oceňování podle účetní hodnoty, metody zbytku.

Podrobněji o těchto metodách se zmíním v dalších kapitolách. [11]

4.3 Způsoby zjištění nákladové hodnoty nemovitostí

Jedním z důležitých hledisek pro oceňování nemovitostí jsou náklady potřebné na postavení stavby. Pokud využijeme nákladové metody k ocenění nemovitosti k datu postavení stavby, dostaneme cenu pořizovací; pokud k datu ocenění, získáme cenu reprodukční.

Reprodukční cenu lze zjistit různě přesnými metodami. Platí, že čím přesnější, tím také pracnější a nákladnější. Nákladové metody reprodukčních cen:

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Metody agregovaných položek
- Propočet ceny pomocí THU [5]

4.3.1 Individuální cenová kalkulace

Jak již jsem v úvodu kapitoly zmínil, jednotlivé nákladové metody se liší svou přesností a pracností. Nákladová kalkulace je charakterizována největší přesností a podrobností, ale také největší pracností. Tato metoda rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledný objem každého druhu se násobí jednotkovou cenou stavební práce. Ceny stavebních prací nalezneme v katalogu cen stavebních prací. Reprodukční cenu pak získáme součtem všech stavebních prací.

Tato metoda je tedy jednou z nejpřesnějších a nejpodrobnějších. Nevýhodou této metody je její použitelnost. Lze ji využít v případě, že existuje podrobná technická dokumentace s uvedením použitého stavebního materiálu a tato dokumentace pak odpovídá skutečnému stavu. [11]

U individuální cenové kalkulace se náklady rozdělují na dvě základní skupiny, a to na přímé a nepřímé náklady. Ty lze pak dále členit a rozdělovat do kalkulačních vzorců.

Kalkulační vzorec pro zjištění nákladů na jednotlivé položky. (viz tab. 1):

- Přímé náklady
 - Přímý materiál - skutečně spotřebovaný a vyčíslitelný materiál,
 - Přímé mzdy - mzdy pracovníků potřebné na provedení konkrétní práce bez položek sociálního a zdravotního pojištění,
 - Náklady na stroje - vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů pracujících na konkrétní práci,
 - Ostatní přímé náklady - odpisy strojů provozovaných výhradně s kalkulovanou prací (odpisy, které nelze rozčlenit, se zahrnou do nepřímých nákladů), sociální a zdravotní pojištění výrobních pracovníků, ostatní náklady spojené přímo s konkrétní prací.
- Nepřímé náklady (náklady, které nelze rozčlenit na konkrétní práci. Též režijní)
 - Výrobní režie – spotřeba paliv, energie, spotřeba materiálu nevyčíslitelného na konkrétní práci, odpisy, náklady na opravu a údržbu dlouhodobého majetku, cestovné, nájemné, mzdové náklady řídicích pracovníků, včetně sociálního a zdravotního pojištění, pojistné atd.
 - Správní režie – obdobné náklady jako u výrobní režie, ale náležející správě.
- Zisk (měl by zahrnout i vliv inflace, ve stavebnictví je běžné, že stavební práce proběhne před zaplacením)

Náklady celkem + zisk tvoří výslednou cenu, ke které je nutno připočíst DPH, je-li stavitel plátcem DPH. Pro stavební práce stanoví DPH zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 48 takto: „(8) Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušen-

ství, vymezenou stavebním zákonem, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.“ [5]

CENA (bez DPH)						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	MZDY	STROJE	OPN	VÝROBNÍ R.	SPRÁVNÍ R.	

Zdroj: [5]

Tab. 1. Individuální cenová kalkulace stavby

4.3.2 Podrobný položkový rozpočet

Při výpočtu reprodukční ceny pomocí podrobného položkového rozpočtu vycházíme tak jako u individuální cenové kalkulace ze součtu všech stavebních prací, které získáme násobením jednotkové ceny stavebních prací výsledným objemem každého druhu stavební práce.

Tím pádem i u této metody musíme vycházet z podrobné stavebně technické dokumentace, která odpovídá skutečnému stavu.

Změna oproti cenové kalkulaci nastává až při třídění nákladů do jednotlivých celků. V podrobném položkovém rozpočtu se dle doporučení třídí náklady do jednotlivých celků (označených hlava I – XI nebo A – K). Podrobný položkový rozpočet obsahuje těchto 11 celků:

- Hlava I. **Projektové a průzkumné práce** – geologické a geodetické práce, autorský dozor. Cena těchto prací se obvykle stanoví jako 10 % z hl. III + VI.
- Hlava II. **Provozní soubory** – náklady na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy, elektromontáže
- Hlava III. **Stavební objekty** – základní náklady na stavební objekty

- Hlava IV. **Stroje a zařízení** – obsahuje náklady na stroje a zařízení, které nejsou součástí stavebních objektů
- Hlava V. **Umělecká díla**
- Hlava VI. **Vedlejší náklady** – další nutné náklady jako jsou náklady na dopravu, zařízení staveniště atd. Jejich výše se standardně stanoví jako 3 % z hl. III.
- Hlava VII. **Ostatní náklady**
- Hlava VIII. **Rezerva** - sem se zahrnují nepředvídatelné náklady a stanovují na % z hl. III (u novostaveb 7-10% u rekonstrukce až 30 %)
- Hlava IX. **Jiné investice** – zpravidla se jedná o pořízení stavebního pozemku
- Hlava X. **Náklady z investičních prostředků** – náklady s nimiž se nepočítalo a najednou se vyskytnou (např. přeložka plynovodu na pozemku)
- Hlava XI. **Náklady z neinvestičních prostředků** - náklady investora (úroky z úvěru, poplatky za skládky a revize, kolaudační a administrativní náklady [3])

4.3.3 Metody agregovaných položek

Tato metoda agreguje několik položek rozpočtu do jedné, tak aby v rámci jedné agregace byly položky, které spolu tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. [5]

4.3.4 Propočet ceny pomocí THU

Na rozdíl od předchozích metod je tato metoda poměrně rychlejší, ale za to ne tak přesná. Podstata metody spočívá ve zjištění výměr stavby (obestavěného prostoru, zastavené plochy atd.). Pro danou výměru se stanoví jednotková cena dle katalogu technicko hospodářských ukazatelů. Vynásobením se stanoví cena reprodukční. [5]

4.4 Stanovení výnosové hodnoty nemovitostí

Cílem pořízení nemovitosti, mimo nemovitosti určené k bydlení, bývá zpravidla výnosnost z pronájmu nemovitosti. Výnosová hodnota nemovitosti se tak rovná součtu všech očekávaných budoucích výnosů, přepočítaných na současnou hodnotu.

Při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je nutné zohlednit několik hledisek a problému při výpočtu:

- Pozemek je časově neomezeně použitelný a zajišťuje trvalý příjem (věčnou rentu)
- Stavba je časově omezeně použitelná a poskytuje časově omezenou výnosnost (dočasnou rentu)

Výnosová hodnota nemovitosti tak lze určit hodnotou věčné nebo dočasné renty. Volba způsobu hodnocení závisí na charakteru nemovitosti. [1]

4.4.1 Výnosová hodnota s věčnou rentou

Výpočet výnosové hodnoty s věčnou rentou spočívá:

1. Nejprve se stanoví čisté roční nájemné, které v sobě obsahuje všechny trvale dosažitelné výnosy z nemovitosti bez nákladů za služby (voda, elektřina, plyn), DPH apod.
 2. Kvantifikace nákladů spojených s provozem nemovitosti. Jedná se o provozní náklady (pojištění, daň z nemovitosti), náklady na správu objektu, na opravy a udržování a především amortizaci v podobě odpisů
 3. Rozdíl mezi čistým ročním nájemným a provozními náklady se nazývá čistý roční výnos, který představuje věčnou rentu. Čistý roční výnos se pomocí diskontní míry převede na současnou hodnotu, která představuje výnosovou hodnotu nemovitosti.
- [1]

Výpočet současné hodnoty věčné renty:

$$SH = \frac{\text{ČRV}}{i}$$

SH ... současná hodnota (výnosová renta)

ČRV ... čistý roční výnos

i ... diskontní míra

4.4.2 Výnosová hodnota s dočasnou rentou

Tak jako u výpočtu výnosové hodnoty s věčnou rentou se i v tomto případě vychází z čistého ročního nájemného, od kterého jsou odečteny náklady na údržbu, správu a ztráty na nájemném ovšem bez amortizace. Omezená životnost stavby oproti nekonečné životnosti pozemku není zohledněna prostřednictvím amortizace, ale je zohledněna pomocí zásobitele resp. zbytkové životnosti stavby. Od čistého ročního výnosu se odečte podíl výnosu připadající na pozemek. Zbývající podíl výnosu připadající na stavbu se převede po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu pomocí zásobitele. Součinem zásobitele a podílu výnosu připadajícímu na stavbu získáme výnosovou hodnotu stavby. Součet výnosové hodnoty stavby a hodnoty pozemku pak představuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Protože pozemek má nekonečnou životnost, lze uvažovat, že jeho hodnota je dána současnou hodnotou části nájemného fiktivně placeného za pozemek po nekonečně dlouhou dobu. Toto nájemné je možno považovat za perpetuitu, z jejíž současné hodnoty je odvozena výše podílu nájemného připadajícího na pozemek: [1]

$$N_p = H_p * i$$

N_p ... podíl nájemného připadajícího na pozemek

H_p ... hodnota pozemku

i ... diskontní míra

Výpočet současné hodnoty dočasné renty:

$$HS = N_s * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + H_p$$

H_s ... Hodnota stavby

N_s ... podíl nájemného připadajícího na stavbu

4.5 Oceňování nemovitostí cenovým porovnáním

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, je porovnávací způsob, který vychází z porovnávání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, jedním ze způsobů oceňování majetku.

U nemovitostí, na rozdíl u komparace věcí movitých, je problém v jejich značné různorodosti. To znamená, že stavby nejsou zpravidla totožné. Největší podobnost můžeme nalézt u bytů stejné velikosti a kategorie, jelikož především v dřívějších dobách a výstavbě panelových domů, byly byty typizovány. Na jedné ulici tak bylo možno nalézt několik desítek bytů stejné dispozice. Jinak je tomu u rodinných domů, které se od sebe liší množstvím parametrů. U porovnávání je nutné klást důraz na podobnost srovnávaných nemovitostí.

Porovnání nemovitostí jako celku lze provést srovnáním jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí. Na tomto základě pak lze konstatovat odhadnutá cena nebo alespoň rozmezí, v němž by se cena měla pohybovat. [3]

4.6 Oceňování pozemků

Jak již bylo v bodě 1.5.2 zmíněno, pozemky se rozdělují na pozemky stavební, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní nádrže a toky a jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky. Nejcennějším pozemky jsou bezpochyby stavební pozemky, které svými vlastnostmi mají umožnit hospodářskou výstavbu. Měnit již existující využití pozemku na jiné lze na základě a) územně plánovací dokumentace b) územního rozhodnutí (viz bod 4.1.2) [2]

Přednost před různými metodami oceňování pozemků má cenová mapa (viz 4.1.3)

4.6.1 Oceňování pozemků podle předpisů

Oceňování pozemků podle předpisu se využívá především v případech, kdy není pro danou obec vytvořena cenová mapa a v dnešní době se spíše používá k určení základu daně dědické nebo darovací než k určení skutečné tržní – konečné prodejní ceny. Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §10 odst. 1 uvádí „(5) *Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny z m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Nemá-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemku*

pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem, oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška. “ Ceny stavebních pozemků, pokud nejsou získávány z cenové mapy, se řídí ustanovením §23 vyhlášky č. 279/1997 Sb. Takto získané ceny se dále upravují podle kritérií uvedených v přílohách této vyhlášky.

Dále zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku upravuje oceňování i ostatních druhů pozemků (zemědělských pozemků, lesních pozemků atd.) [5] [2]

4.6.2 Indexová porovnávací metoda oceňování pozemků

Tato metoda se využívá pro srovnání více pozemků (když u některých je známá kupní cena) nebo při oceňování pozemků podle §28 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kdy jsou stanoveny průměrné ceny pozemků pro obce s určitým počtem obyvatel a ty jsou pak upraveny pomocí přírážek, respektive srážek. U této metody je tedy nutné znát srovnávací nebo průměrnou hodnotu, ze které se vychází. [2]

4.6.3 Metoda polohových tříd

Podstatou této metody je fakt, že cena stavebního pozemku je vázána na celkovou cenu nemovitosti na pozemku postavené a ročnímu výnosu z ní. Prvním krokem u této metody je zařazení stavebního pozemku dle šesti kritérií (kritérium A – F) a z nich stanovení souhrnné třídy polohy, tzv. klíče třídy polohy. Stupnice jakosti pro každé kritérium má 8 tříd, souhrnná třída polohy se vypočítá jako aritmetický průměr dílčích tříd. U stavebních pozemků s faktory, které zvyšují či snižují jejich jakost, se výsledek patřičně upraví. [2]

Souhrnná třída polohy se stanoví takto:

$$T = \frac{a + b + c + d + e + f}{n} + g - h \quad (1)$$

Kde: T..... souhrnná třída polohy

a,b,c,d,e,f..... dílčí polohové třídy z hlediska jednotlivých kritérií

g, hčíselné vyjádření faktorů zvyšujících a snižujících jakost pozemku

n..... počet kritérií

Podíl cen stavebních pozemků na ceně nemovitosti je stanoven v % a závisí na klíči třídy polohy (viz tab. 2). Pokud výsledkem není celé číslo, vypočte se podíl ceny stavebního pozemku interpolací. [2]

Souhrnná třída polohy pozemku	1	2	3	4	5	6	7	8
Provozní objekty, města na 100 tis	5,0	6,5	9,0	13,0	17,5	23,0	30,0	38,0
Provozní objekty, města do 100 tis.	4,0	5,2	7,2	10,4	14,0	18,4	24,0	30,4
Provozní objekty, ostatní obce	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15,0	19,0
Obytné, regulované nájemné, bez provozních prostor	1,0	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6,0	7,6

Tab. 2 Podíl hodnoty zastavěné části pozemku z celkové hodnoty nemovitosti

Velkou výhodou této metody je, že může být na rozdíl od indexové metody použita ve všech případech, především tehdy, kdy nejsou k dispozici žádné srovnávací ceny. [2]

4.7 Výpočet ekonomického nájemného z nemovitosti

Ekonomickým nájemným se rozumí takové nájemné, které pokryje všechny náklady spojené s provozem nemovitosti a navíc přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do nemovitosti investován. Potom platí:

$$EN = N + V$$

Kde: E..... je ekonomické nájemné

N..... jsou náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti

V..... je přiměřený výnos z kapitálu

[3]

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 VÝVOJ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Stavební pozemky jsou nejžádanější skupinou pozemků. Je to dáno širokou možností jejich využití. Hlavním účelem stavebních pozemků je samozřejmě jejich použití k výstavbě nemovitostí, ať již k bydlení či ke komerčním účelům. V poslední době se však stávají stavební pozemky výbornou investicí. Dle údajů Českého statistického úřadu se počet prodaných pozemků ročně zvýšil za posledních 6 let o 30%. [15] Ne každý pozemek za každou cenu je však vhodné koupit. Hodnototvorné faktory ovlivňující cenu pozemku jsou detailně rozepsány v kapitole 3.1. Tak jako u všech jiných nemovitostí je klíčovým faktorem lokalita. U pozemků je význam lokality ještě markantnější. Z tabulky č. 3 jasně vyplývá, že právě makropoloha pozemku může ovlivnit cenu v řádech tisíců korun za metr čtverečný. Ostatní faktory jako jsou: existence inženýrských sítí, tvar a velikost pozemku, stupeň územního plánování již cenu ovlivňují jen v rámci stanoveného rozmezí dané lokality.

5.1 Vývojové trendy cen stavebních pozemků v ČR

Vývoj cen nemovitostí v jednotlivých krajích České republiky jsou uvedeny v tabulce č. 3. Ceny jsou uvedeny v Kč za m² zasítovaného, stavebního pozemku. Veškeré údaje vychází z cen nemovitostí uvedených v příloze P I – P XIV.

NÁZEV KRAJE	2001/2000	2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004
Praha	8,4%	9,9%	9,7%	6,6%	10,5%
Středočeský	5,8%	9,9%	9,5%	10,5%	9,0%
Jihočeský	5,2%	7,1%	7,7%	7,7%	10,3%
Plzeňský	8,6%	7,4%	7,1%	5,6%	6,9%
Karlovarský	4,6%	5,2%	7,1%	6,7%	6,7%
Ústecký	3,9%	6,2%	5,8%	4,8%	4,9%
Liberecký	9,7%	10,0%	10,3%	8,7%	9,6%
Královéhradecký	8,5%	8,8%	9,5%	8,7%	8,3%
Pardubický	8,7%	7,8%	10,1%	10,9%	10,7%
Vysočina	3,5%	9,8%	7,9%	6,6%	6,2%
Jihomoravský	6,7%	7,6%	9,2%	10,3%	9,8%
Olomoucký	7,1%	8,0%	7,6%	9,7%	9,4%
Zlínský	7,1%	6,5%	8,8%	7,0%	9,4%
Moravskoslezský	4,4%	6,3%	4,8%	3,9%	7,2%
CELKEM ČR	6,6%	7,9%	8,2%	7,7%	8,5%

Zdroj: vlastní

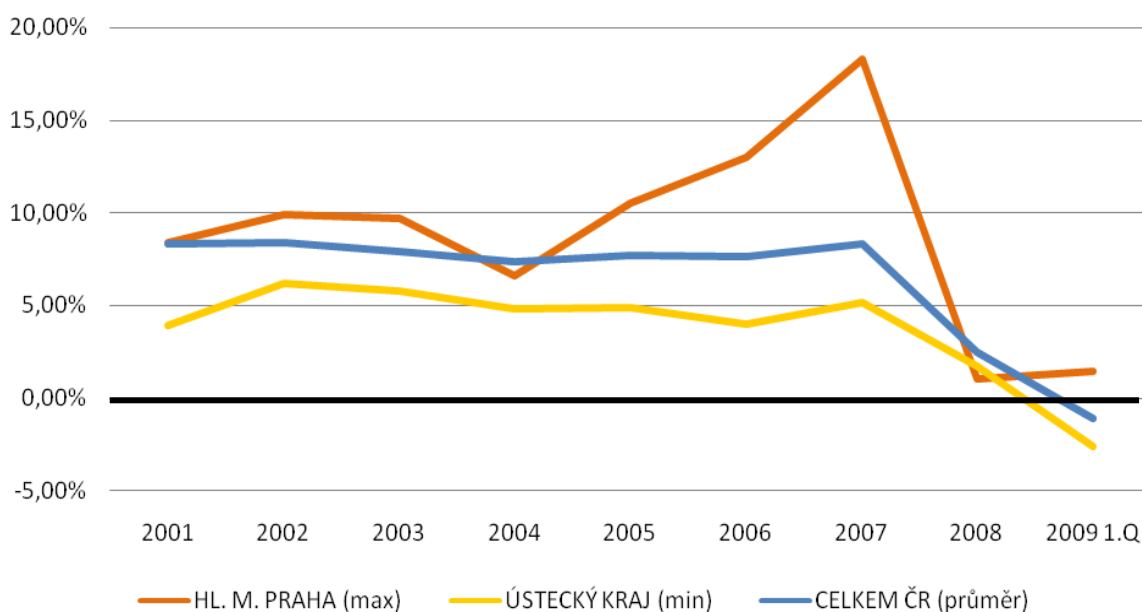
Tab. 3a. Vývoj cen stavebních pozemků v ČR

NÁZEV KRAJE	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2008/1998	2009 1.Q /2008
Praha	13,0%	18,3%	1,0%	111,2%	1,4%
Středočeský	11,7%	13,3%	4,4%	102,4%	1,6%
Jihočeský	9,4%	10,2%	6,4%	84,8%	-0,5%
Plzeňský	9,6%	11,6%	-0,5%	71,6%	-0,8%
Karlovarský	6,2%	9,6%	2,8%	60,7%	-0,6%
Ústecký	4,7%	6,8%	1,7%	45,7%	-2,6%
Liberecký	10,4%	10,3%	4,5%	101,7%	-3,7%
Královéhradecký	9,3%	13,3%	6,8%	101,2%	-0,9%
Pardubický	11,0%	13,6%	-1,5%	96,4%	-3,6%
Vysočina	7,7%	7,4%	-1,9%	58,5%	-4,4%
Jihomoravský	9,4%	9,9%	2,8%	87,8%	-0,5%
Olomoucký	11,2%	11,8%	3,9%	95,7%	0,5%
Zlínský	8,4%	10,0%	5,1%	82,1%	-2,5%
Moravskoslezský	9,5%	9,2%	3,6%	60,8%	1,1%
CELKEM ČR	9,4%	11,1%	2,8%	82,9%	-1,1%

Zdroj: vlastní

Tab. 3b. Vývoj cen stavebních pozemků v ČR

Následující graf č. 1 zobrazuje vývojové trendy cen stavebních pozemků v Hl. m. Praze, tedy krajem s nejrychlejším tempem růstu cen. V Ústeckém kraji, tedy v kraji s nejpomalejším růstem a především průměrné tempo růstu celé České republiky.



Zdroj: vlastní

Graf 1. Grafické znázornění vývojových trendů cen stavebních pozemků v ČR

5.2 Analýza vývoje cen stavebních pozemků

Tabulka č. 3 zobrazuje vývoj cen stavebních pozemků v jednotlivých krajích České republiky a především i průměrný vývoj za celou republiku. Obecně lze na základě těchto údajů konstatovat, že ceny stavebních pozemků vzrostly mezi lety 2000 a 2008 takřka o 83% a potvrzují hypotézu ze začátku kapitoly, že jsou dobrou investicí. Nicméně z hlubší analýzy údajů vyplývá, že vývoj cen pozemků se markantně liší v jednotlivých krajích. Nejrychlejší tempo růstu zaznamenalo Hlavní město Praha, kde jsou i pozemky nejdražší z celé České republiky. Ceny pozemků zde vzrostly v průměru o 111,2%. Naopak nejmenšího růstu cen dosáhl kraj s nejnižší cenovou hladinou pozemků a nemovitostí obecně, a to Ústecký kraj. Za sledované období se zde vyšplhaly pouze o 45,7%, což je takřka o 35% méně než je celorepublikový průměr. Je tedy zřejmé, že investice do pozemků je důležité v předkupní fázi zvážit, právě na předpokládaných růstových možnostech cen v daném kraji. Paušálně lze říci, že průměrný roční růst pozemků se od roku 2000 do roku 2007 neustále zvyšoval a svého vrcholu dosáhl právě v roce 2007, kdy ceny meziročně vzrostly o 11,1%.

Pokles růstu na pouhých 2,8% přichází v roce 2008. Toto snížení tempa růstu cen lze vysvětlit velkým snížením poptávky, z následků celohospodářské krize. Svůj velký podíl viny na této situaci nese strach developerů a stavitelů z očekávaného vývoje a vyčkávání konečných spotřebitelů na snižování cen. K prvnímu snížení cen pozemků dochází v následujícím roce 2009. Podrobnější zkoumání však ukazuje, že ke snížení cen pozemků dochází spíše v méně lukrativních lokalitách. Praha a další krajská města své ceny drží, v mnoha případech dochází i ke konstantnímu růstu bez ohledu na období hospodářské recese. Je to dáno velkým převisem poptávky nad nabídkou po pozemcích v těchto lokalitách.

Obzvláště lukrativní pozemky v historických centrech krajských měst jsou naprosto nedostatkovým zbožím a jejich hodnota několikanásobně, i desetinásobně převyšuje průměr. Obchody s těmito investičně velice zajímavými pozemky jsou však výjimkou, jelikož jich neustále ubývá a proto ceny těchto pozemků nebyly z důvodu zkreslení dat do analýzy započítány.

Praha

Naše hlavní město je samostatnou kapitolou v oblasti cen nemovitostí. Ceny pozemků, pokud nepočítáme městské části Praha 1 a 2, zde 2x až 3x převyšují republikový průměr.

Ceny pozemků byly v Praze tlačeny značnou poptávkou ze strany developerských společností, které obklopile město v posledních 6 letech masivní bytovou výstavbou. Právě proto problémy na developerském segmentu trhu (více bod 10) znamenaly výrazné zpomalení růstu cen pražských pozemků. Ceny pozemků se v Praze výrazně liší mezi jednotlivými městskými částmi. Proto byly jednotlivé městské části pro analýzu rozděleny do 5 skupin s podobnou cenovou hladinou (viz příloha P I). Dvě samostatné skupiny tvoří Praha 2 a Praha 1, tedy nejužší střed města. Zde průměrné ceny v roce 2008 dosahovaly 20.000 respektive 47.000 Kč za m² stavebního pozemku. Takto vysoké ceny jsou důsledkem enormní poptávky a již zmíněné mizivé nabídky. Ceny v ostatních částech města se pohybují v rozmezí od 2.500 do 10.000 Kč za m² pozemku.

Ostatní kraje ČR

Situace v jednotlivých krajích je značně odlišná. Obecně lze konstatovat, že čím vyšší cena pozemků, tím i vyšší tempo růstu v daném kraji. Rozevírají se tak cenové nůžky mezi kraji s vyšší životní úrovní, průměrnou mzdou, s nižší nezaměstnaností a kraji z opačného pólu, tedy kraji s vysokou nezaměstnaností apod. Na předních místech se tedy umísťují, s výjimkou severních Čech, všechny kraje v Čechách, s kterými se z Moravy může rovnat jen Jiho-moravský kraj díky rostoucímu významu Brna. Nejmenšího zájmu se těší severní Čechy, tedy Liberecký a Ústecký kraj a dále Moravskoslezský kraj a Vysočina. Cenový rozdíl mezi nejlevnějším Ústeckým krajem a po Praze nejdražším Plzeňským je až 2.200 Kč za m².

Pokud se budeme zabývat situací v jednotlivých krajích, nejvyšší se vyskytují vždy v krajském městě a obcích na krajské město vázaných. Tyto satelitní vesničky zpravidla slouží pro lidi zaměstnané v krajských městech, kteří toužili po venkovském stylu bydlení a vyšší ceny těchto malých obcí tak mírně zkreslují průměrné ceny pozemků ve vesnicích do 2.000 obyvatel. Nejméně žádané jsou pak naopak lokality vzdálené od větších sídlištních celků, jako je třeba Jesenicko v Olomouckém kraji, které výrazně zaostává za zbytkem kraje a snižuje tak krajský průměr. Přitom samotné město Olomouc, díky své dobré poloze v centru Moravy, a rostoucí úrovní mezd a zaměstnanosti, bylo město s jedněmi z nejrychleji rostoucích cen nemovitostí a předběhlo tak jiná krajská města, za kterými v minulosti zaostávalo.

5.3 Předpokládaný vývoj cen stavebních pozemků v budoucnu

Jak je z předchozí analýzy vidět, ceny stavebních pozemků prozatím výrazně nereflektovaly na hospodářskou krizi, nicméně tempo růstu cen se radikálně zmírnilo, v některých krajích České republiky dokonce pozastavilo. Velkou změnou na trhu stavebních pozemků je však výrazný pokles poptávky. Pokles poptávky je nejmarkantnější především v obcích vzdálenějších od krajských měst. V krajských městech a jejich okolí je pokles poptávky výrazně zpříčiněn díky zpomalení developerských aktivit (více viz kapitola 10).

Pokles cen v krajských městech a jejich blízkém okolí se však rozhodně nedá očekávat. Především proto, že zde nabídka stavebních pozemků v minulosti zdaleka neuspokojovala poptávkou. Dá se tak očekávat vyrovnání poptávky a nabídky, tím pádem se ceny ustálí na stávajících hladinách. Návrat k růstu cen bude záviset právě na situaci developerských společností a na celkovém uklidnění realitního trhu, tedy někdy ve střednědobém horizontu 2-3 let.

V méně lukrativních lokalitách mimo velká města se dá počítat s poklesem cen, nicméně i v těchto regionech by pozemky měly být nejstálejšími nemovitostmi.

Stavební pozemky v obzvláště lukrativních lokalitách, jako jsou například historické části měst, nebudou reagovat, tak již tomu bylo v minulosti zvykem, na aktuální situaci na trhu, což je dáno jejich výjimečností a pro investory vysokou rentabilitou. Budou záviset na individuálních vlastnostech pozemku a individuální situaci mezi prodávajícím a kupujícím.

Z celkového pohledu jde říci, že pozemky by měly být nejstálejšími nemovitostmi. Jejich cenový růst bude pozastaven především díky poklesu poptávky. Zájemci budou moci vybírat z širší nabídky, než tomu bylo v minulosti. Budou tedy více upřednostňovat atraktivnější lokality. Pokles cen bude především u pozemků se špatnou dopravní dostupností, se špatně dostupnou infrastrukturou potřebnou pro výstavbu bytových domů, pozemků, které vyžadují sanace a podobně.

5.4 Důležité informace při koupi stavebního pozemku.

Na začátku této kapitoly jsem uvedl, že pozemky nabízí vhodnou investiční příležitost. Z analyzovaných dat vyplývá, že ceny pozemků za posledních 10 let vzrostli o více jak 80 procent a prozatím se na cenách pozemků neprojevila ani hospodářská krize. Jsou tedy

nejen investici výhodnou, ale i relativně bezpečnou. U pozemků je na rozdíl od jiných typů nemovitostí i menší míra rizika poškození, či jiného znehodnocení.

V případě, že poptávající nalezne na trhu pozemek odpovídající jeho požadavkům za přijatelnou cenu, je nutné před samotným podpisem smlouvy ověřit ještě další důležité informace o kupovaném pozemku.

Prvním informačním podkladem je katastr nemovitostí, respektive přímo list vlastnictví získaný z tohoto úřadu. Z tohoto dokumentu se dozvíme, zda je prodávající opravdu vlastníkem nemovitosti, zda nabízená výměra pozemku odpovídá skutečnosti a především, zda pozemek není zatížen věcným břemenem či závazkem ve prospěch třetích osob.

Druhou důležitou složkou ovlivňující kvalitu využití pozemku jsou informace získané z územního plánu (viz bod 4.1.2). Zde získáme informace, zda je pozemek určen ke stavbě rodinného domu, či jiného druhu nemovitosti, zda není v dané lokalitě vyhlášena stavební uzávěra nebo zda pozemek nezasahuje do ochranného pásma. Bez možnosti stavby ztrácí pozemek výrazně svou hodnotu. Dále z územního plánu získáme informace i o okolí pozemku, tedy zda se v budoucnu nebude v okolí stavět průmyslové stavby, dálnice a jiné objekty snižující kvalitu bydlení.

Dalším důležitým bodem je znalost geologických podmínek parcely. Na první pohled dobře situovaný a upravený pozemek nemusí být pro stavbu rodinného domu ideálem. Rozhoduje totiž i to, co se skrývá pod povrchem pozemku. Jen málokdo se totiž odváží stavět na místě, kde je známa nízká únosnost podložních vrstev. Zkomplikovat stavbu může i vysoká hladina spodní vody, radonu či nebezpečí záplav vinou blízkosti vodního toku.

[9]

6 VÝVOJ CEN BYTŮ

Pro začátek je důležité konstatovat, že bytem se rozumí bytové jednotky jak v bytových domech, tak v rodinných domech. Tato kapitola se bude konkrétněji zabývat vývojem na trhu bytů v bytových domech, problematika bytů v rodinných domech je předmětem další kapitoly. Byty v bytových domech jsou v současnosti největší skupinou nemovitostí určených k bydlení. Konkrétněji tvoří v České republice více jak 65% [15] z celkového bytového fondu.

Největší stavební boom, viz tabulka č. 4, byl v ČR v 70. letech a potažmo 80. letech minulého století, kdy se postavilo více jak 500.000 resp. 300.000 bytů v bytových domech.

Počet nově postavených bytů v bytových domech			
1970-1980	1980-1991	1991-2001	2001-2007
507 244	331 391	65 694	58 988

Zdroj: ČSÚ [15]

Tab. 4. Počet nových bytů v bytových domech

Tato rozsáhlá bytová výstavba souvisela s tehdejší nenasycenou poptávkou, která byla uspokojena masovou výstavbou panelových domů, které ještě v dnešní době zabezpečují bydlení velké části obyvatel. Panelová výstavba byla levnou variantou řešení tehdejší bytové problematiky, nicméně panelové bydlení neposkytuje takovou kvalitu bydlení jako cihlové byty. Tento rozdíl se projevuje výrazně i na cenách bytů. Tento rozdíl se částečně snaží zmírnit majitelé panelových domů jejich revitalizacemi, které se sebou přináší zlepšení kvality bydlení. Proto i v segmentu panelových bytů se jednotlivé ceny liší právě od rozsahu revitalizace domu.

6.1 Analýza vývoje cen bytů

Jak je již v předchozím bodě uvedeno, cenové rozdíly mezi cihlovými a panelovými byty jsou na dnešním trhu značné, proto následující analýza rozlišuje právě tyto dva typy bytů. Jelikož cena bytu není závislá jen na použitém zdivu, ale i na dalších faktorech jako je především dispozice bytu, podlahová plocha, opotřebení bytu, konkrétní mikropolooha bytu, ale také třeba vybavení a patro, ve kterém je byt umístěn, byl pro následující analýzu cen bytů vybrán typizovaný byt. Analyzovaná data byla tedy sestavena pro typizovaný byt 2+1 o podlahové ploše 68 m², v II. nadzemím podlaží v průměrné lokalitě obce

s opotřebením 20 – 45%. Na rozdíl od situace v segmentu stavebních pozemků, analýza cen bytů zkoumá cenový vývoj pouze v obcích od 10.000 obyvatel, jelikož bytů a potažmo obchodů s byty není v menších obcích mnoho a zkreslily by tak krajský průměr. Situace v Hlavním městě Praze byla vyřešena podobně jako u pozemků. Ceny byly tentokrát rozlišeny mezi městskými částmi Praha 1, Praha 2 a zbylými městskými částmi. Dále je nutno říci, že analýza se zabývá vývojem cihlových a panelových bytů starší zástavby, nikoliv vývojem cen bytů v nové výstavbě developerských projektů.

NÁZEV KRAJE		2001/2000	2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004
Praha	cihla	7,4%	8,0%	12,3%	11,4%	12,8%
	panel	10,5%	14,3%	16,7%	17,9%	15,2%
Středočeský	cihla	12,2%	13,4%	16,6%	15,1%	10,6%
	panel	13,9%	15,0%	13,0%	14,1%	12,4%
Jihočeský	cihla	6,9%	9,1%	10,7%	17,1%	9,8%
	panel	8,1%	10,4%	11,0%	14,6%	11,8%
Plzeňský	cihla	10,4%	9,4%	8,6%	12,4%	12,0%
	panel	8,6%	15,8%	9,7%	8,8%	15,2%
Karlovarský	cihla	9,2%	8,4%	7,7%	7,2%	6,7%
	panel	10,9%	9,8%	8,9%	8,2%	11,1%
Ústecký	cihla	3,8%	5,4%	4,4%	4,0%	6,5%
	panel	3,8%	5,8%	5,5%	4,0%	8,0%
Liberecký	cihla	4,4%	5,1%	6,5%	12,2%	16,3%
	panel	5,2%	6,0%	7,6%	9,5%	12,9%
Královéhradecký	cihla	13,4%	11,8%	15,8%	17,4%	11,2%
	panel	14,8%	9,6%	17,7%	17,4%	12,3%
Pardubický	cihla	7,1%	17,1%	17,9%	14,6%	13,3%
	panel	12,9%	19,0%	16,0%	16,3%	14,6%
Vysočina	cihla	6,9%	6,5%	12,1%	10,8%	9,8%
	panel	7,7%	7,1%	6,7%	6,3%	8,8%
Jihomoravský	cihla	7,9%	7,3%	8,7%	8,0%	11,5%
	panel	8,8%	8,1%	9,6%	8,7%	12,5%
Olomoucký	cihla	11,3%	10,1%	11,9%	16,2%	16,8%
	panel	13,3%	11,7%	13,5%	18,2%	15,4%
Zlínský	cihla	9,2%	8,4%	7,7%	14,9%	12,9%
	panel	10,5%	9,5%	8,6%	11,0%	9,9%
Moravskoslezský	cihla	9,3%	10,0%	11,7%	14,0%	17,4%
	panel	8,0%	11,3%	15,6%	13,3%	14,1%
CELKEM ČR	cihla	8,5%	9,3%	10,9%	12,5%	12,0%
	panel	9,8%	11,0%	11,4%	12,0%	12,4%

Zdroj: vlastní

Tab. 5a. Vývoj cen bytů dle jednotlivých krajů ČR

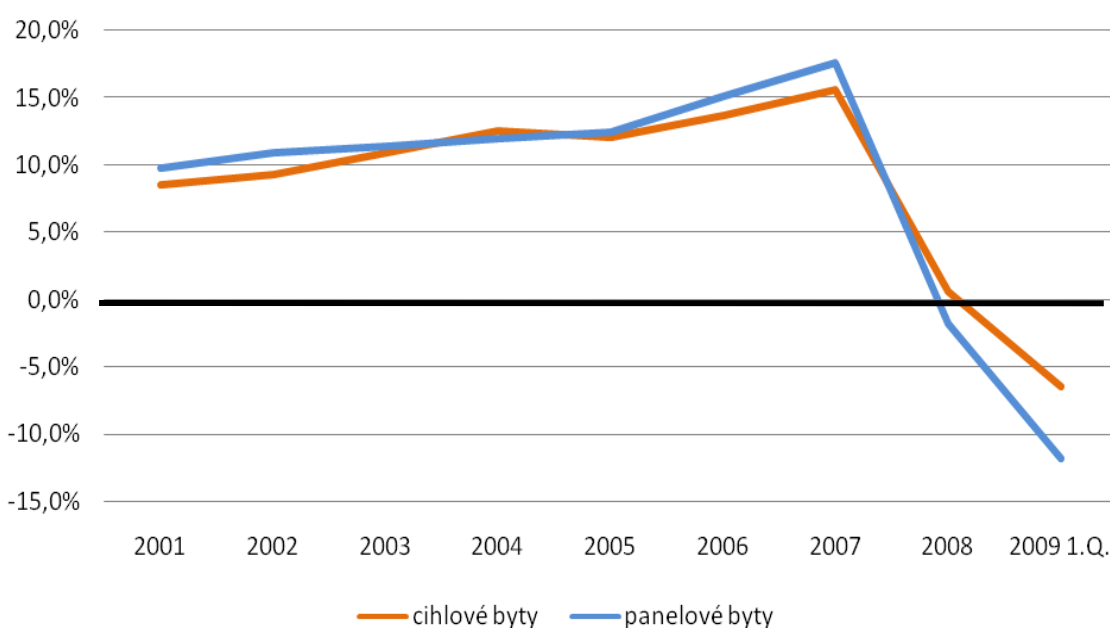
NÁZEV KRAJE		2006/2005	2007/2006	2008/2007	2008/2000	2009 1.Q/2008
Praha	cihla	10,9%	11,0%	1,4%	108,8%	-1,0%
	panel	18,4%	15,6%	0,0%	173,7%	-11,5%
Středočeský	cihla	14,5%	14,2%	0,9%	148,2%	-8,2%
	panel	14,7%	19,2%	-1,3%	156,5%	-10,7%
Jihočeský	cihla	10,1%	15,8%	3,1%	119,0%	-4,4%
	panel	12,2%	14,9%	3,8%	126,9%	-4,9%
Plzeňský	cihla	18,0%	18,9%	-0,3%	130,6%	-4,6%
	panel	17,1%	24,1%	-3,4%	141,4%	-13,2%
Karlovarský	cihla	12,5%	11,1%	3,7%	89,2%	-3,5%
	panel	11,8%	10,6%	-1,8%	93,5%	-8,8%
Ústecký	cihla	12,8%	16,6%	2,6%	71,4%	-8,4%
	panel	13,8%	23,2%	0,0%	84,4%	-18,8%
Liberecký	cihla	13,9%	16,2%	1,5%	105,7%	-6,3%
	panel	18,5%	16,9%	-2,3%	102,0%	-8,6%
Královehradecký	cihla	11,2%	15,2%	0,9%	158,2%	-2,7%
	panel	18,8%	14,7%	-1,6%	162,1%	-7,3%
Pardubický	cihla	17,3%	16,6%	-2,9%	154,5%	-5,8%
	panel	15,1%	18,0%	-3,1%	173,1%	-9,6%
Vysočina	cihla	11,1%	16,0%	-1,8%	96,4%	-2,9%
	panel	21,6%	22,1%	-5,6%	100,0%	-11,6%
Jihomoravský	cihla	12,7%	14,6%	4,7%	104,5%	-9,3%
	panel	3,5%	14,5%	0,2%	100,0%	-13,7%
Olomoucký	cihla	16,1%	19,7%	-1,3%	156,0%	-16,6%
	panel	16,2%	17,7%	-3,9%	157,5%	-18,0%
Zlínský	cihla	15,2%	12,8%	1,1%	117,1%	-7,7%
	panel	18,0%	15,2%	-3,6%	109,8%	-12,2%
Moravskoslezský	cihla	14,8%	18,9%	-6,3%	129,6%	-9,6%
	panel	12,2%	20,2%	-2,9%	135,9%	-16,9%
CELKEM ČR	cihla	13,7%	15,5%	0,5%	120,7%	-6,5%
	panel	15,1%	17,6%	-1,8%	129,8%	-11,8%

Zdroj: vlastní

Tab. 5b. Vývoj cen bytů dle jednotlivých krajů ČR

Z předchozí tabulky vyplývá, že ceny bytů mezi lety 2000 a 2008 vzrostly v průměru o 125 %. Vývoj cen se až do roku 2007 vyznačoval zvyšujícím se růstem cen takřka vždy o více jak o 10 %. Jedním z důvodů tohoto růstu je demografická situace v České republice. Právě období mezi lety 2001 a 2007 se vyznačuje dorůstáním silných populačních ročníků do produktivního věku, tzv. Husákových dětí ze 70. let minulého století. Spojení tohoto demografického stavu s levnými, dostupnými úvěry zapříčinil především v letech 2004 až

2006 velký realitní boom. Velké poptávané množství bytů bylo sice částečně uspokojováno novou výstavbou bytů v podání developerských společností. Nová výstavba tak částečně odčerpala poptávku po bytech a zapříčinila tak ještě většímu růstu cen starších bytů, nicméně celou poptávku trh stále nedokázal uspokojit a tlačil tak ceny neustále nahoru. Překvapivě, mírně rychlejší růst cen zaznamenaly panelové byty. To bylo způsobeno nižšími cenami panelových bytů, a tak i větší dostupností pro zájemce o bydlení. Majitelé panelových bytů využili této situace na trhu a v letech 2006 potažmo 2007 se již ceny panelových bytů výrazně blížily cenám cihlových.



Zdroj: vlastní

Graf 2. Grafické znázornění vývojových trendů cen bytů v ČR

Velký otřes s cenami bytů přišel v druhé polovině roku 2008, který byl na jedné straně způsoben první přicházející vlnou celohospodářské krize na druhé straně, a to především, prasknutím tzv. „cenové bubliny“. Tedy zastavení cenového růstu rozhodně nebylo způsobeno pouze hospodářskou krizí, tak jak to často v médiích bývá uváděno, ale krize spíše pouze přivolala stav, který byl stejně již odborníky očekáván. V prvním čtvrtletí roku 2009 umocnily situaci na realitním trhu problémy celého hospodářství, především pak problémy v bankovním sektoru. Přelomu roku 2008 a 2009 se tak charakterizuje markantním poklesem poptávky po bydlení. Pokles poptávky má příčinu v mnoha faktorech. Za prvé, lidé očekávající další pokles cen, odkládají pořízení nového bydlení. Za druhé se výrazně zhor-

šila úvěrová politika bank, které si při poskytování úvěrů dávají větší pozor a úvěry se tak staly méně dostupnými. Proto pokles cen dále pokračuje i v prvním kvartálu roku 2009. Razantnější pokles cen zaznamenáváme u panelových bytů. Zájemci o bytové bydlení mají při současném stavu větší možnost výběru. Proto majitelé panelových bytů, pokud chtějí být konkurenceschopní cihlovým bytům, musí při případném prodeji více podlehnout tlaku trhu a tlačit tak ceny ještě níž. Rozevírají se tak více cenové nůžky mezi hodnotou cihlových a panelových bytů. V některých lokalitách se ceny panelových bytů snížily až o 250.000 Kč.

Cenovému poklesu se nevyhnuly žádné oblasti. Nedá se také říci, že by se tato situace týkala pouze menších měst, tedy méně atraktivních oblastí. Velký pokles je zaznamenáván i v krajských městech. Jedinou výjimkou můžou být tak jen opravdu dlouhodobě vyhledávané lokality jako centrum Prahy či Karlovy Vary, kde si byty drží svou cenu, nicméně nerostou tak, jak tomu bylo zvykem v minulých letech. Standardní, neexklusivnější okrajové části Prahy se však také potýkají s poklesem cenové hladiny.

6.2 Předpokládaný vývoj cen bytů v budoucnu

Jak již je v předchozí části zmíněno, v České republice došlo k plošnému masivnímu poklesu cen bytů. Průměrný pokles bytů byl koncem roku 2008 a prvního čtvrtletí 2009 u cihlových 6,5 %, a u panelových 11,8%. Celkový pokles od cenového vrcholu v roce 2007, tak můžeme v některých, nejvíce zasažených, lokalitách odhadnout až k 30 % své původní hodnoty.

Tak dramatický pád cen už s největší pravděpodobností nelze očekávat, jelikož cenový pokles se blíží ke svému dnu. Mírným snížením cen mohou v druhém čtvrtletí 2009 reagovali ještě regiony, ve kterých došlo k velkému propouštění zaměstnanců, tedy v krajích s nižší nezaměstnaností resp. kupní silou. Pád cen o více jak 10% už však podle mého názoru není reálný.

Dá se tedy tvrdit, že se blíží doba nejvhodnější k pořízení nemovitosti. Hodně bude záviset na uklidnění se celohospodářské situace a vracení se tak důvěry klientů na trh a dále také na chování bank. Právě uvolněnější úvěrová politika bankovních domů může znovu nastartovat poptávku po nemovitostech jako takových. Kombinace těchto faktorů může také znovu vyvolat zpětný růst cen bytů. Ne však takovým rychlým tempem, jako tomu bylo dopo-

sud. Návrat k cenám z roku 2007 se tak dá při optimistickém scénáři odhadnout v horizontu pěti let, tedy někdy k roku 2014.

6.3 Vliv ceny bytů na ceny pronájmů

Cena pronájmu se zpravidla odvíjí od pořizovací ceny nemovitostí. Majitelé nemovitostí se samozřejmě snaží z pronájmu vytěžit co nejvíce a tlačí ceny nahoru. Na druhé straně jsou však omezení poptávkou po pronájmech. Ta je ovlivněna právě cenami nemovitostí, jelikož poptávající po bydlení často zvažují pronájem nemovitostí nebo koupi nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru. Rozdíl mezi nájemným a splátkami hypotečního úvěru pak tedy hraje významnou roli při rozhodování zájemců o bydlení. Následující tabulka poukazuje na to, jak rychle reaguje nájemné na změnu cen nemovitostí a zda musí být změna přímo úměrná.

NÁZEV KRAJE	2001/2000	2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004
Praha	4,4%	5,0%	4,0%	5,6%	4,8%
Středočeský	5,2%	4,9%	5,3%	5,3%	5,6%
Jihočeský	6,6%	6,2%	6,8%	4,6%	5,2%
Plzeňský	2,9%	2,8%	3,8%	4,5%	5,3%
Karlovarský	3,1%	3,0%	4,5%	4,3%	4,1%
Ústecký	2,3%	2,2%	3,4%	4,2%	4,1%
Liberecký	7,3%	6,5%	6,1%	3,8%	1,7%
Královehradecký	3,8%	3,6%	3,5%	4,9%	4,6%
Pardubický	5,9%	5,6%	5,1%	3,9%	5,7%
Vysočina	5,3%	5,0%	4,9%	3,7%	3,5%
Jihomoravský	4,6%	4,9%	4,7%	3,4%	3,3%
Olomoucký	5,4%	6,3%	3,9%	4,9%	4,4%
Zlínský	3,0%	2,9%	3,7%	4,3%	4,9%
Moravskoslezský	5,8%	2,1%	3,6%	5,3%	2,9%
CELKEM ČR	4,7%	4,1%	4,1%	3,6%	3,7%

Zdroj: vlastní

Tab. 6a. Vývoj cen pronájmu bytů v ČR

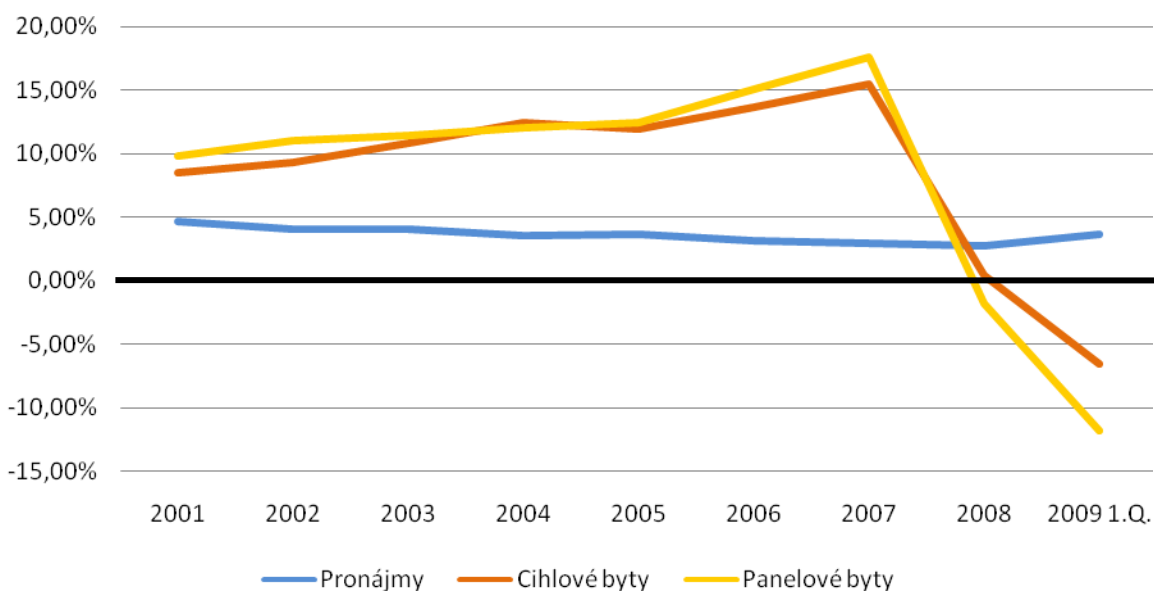
Pro adekvátní srovnání byl i pro analýzu pronájmu typizován byt jako u analýzy prodejních cen bytů, tedy částečně zařízený byt 2+1 o výměře 68 m² v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořebení bytu 20-45%. Výsledné ceny jsou průměrem nájmu v panelových a cihlových domech, jelikož jejich rozdíl není významný a pro tuto analýzu má průměr obou hodnot dostatečnou vypovídací schopnost.

NÁZEV KRAJE	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2008/1998	2009 1.Q. /2008
Praha	6,4%	7,4%	1,7%	46,8%	5,4%
Středočeský	2,1%	1,3%	2,6%	37,2%	6,9%
Jihočeský	4,1%	3,9%	3,1%	48,3%	1,4%
Plzeňský	5,9%	7,0%	2,0%	39,8%	5,0%
Karlovarský	4,0%	3,8%	3,0%	34,2%	-0,6%
Ústecký	3,9%	3,8%	3,7%	31,3%	0,0%
Liberecký	4,4%	2,9%	1,5%	39,4%	5,9%
Královehradecký	4,4%	4,2%	4,2%	38,5%	4,3%
Pardubický	6,3%	5,0%	3,2%	48,8%	4,3%
Vysočina	3,4%	3,3%	3,2%	37,3%	0,7%
Jihomoravský	4,1%	1,2%	3,9%	34,6%	2,9%
Olomoucký	4,4%	4,1%	4,1%	44,2%	7,6%
Zlínský	4,0%	5,5%	3,8%	37,0%	2,8%
Moravskoslezský	2,1%	4,5%	2,0%	31,7%	4,6%
CELKEM ČR	3,2%	3,0%	2,8%	33,2%	3,7%

Zdroj: vlastní

Tab. 6b. Vývoj cen pronájmu bytů v ČR

Následující graf srovnává růst cen panelových i cihlových bytů a vývoj cen pronájmu to-
tožných bytů.



Zdroj: vlastní

Graf 3. Grafické porovnání vývoje cen bytů a cen jejich pronájmu

Z analýzy cen pronájmů vyplývá, že ceny pronájmu v žádném případě nekopírují ceny nemovitostí. V průměru ceny pronájmu vzrostly o 33 %, zatímco prodejní ceny vzrostly

o více než 120 %. Tato nerovnováha je zapříčiněna mnoha okolnostmi. Stropem cen nájmu je výše měsíční splátky úvěru za totožný byt. V opačném případě by raději lidé volili koupit bytu na úvěr a na trhu by zbyly pronájmy jen pro skupiny lidí, kteří řeší pronájmem přechodnou životní situaci, jako například studenti, dojíždějící za prací apod. Dolní hranicí nájmu je naopak státem regulovaná výše nájemného. Dalším důvodem, nižšího růstu nájmu je samotná situace na trhu. Je zde daleko větší nabízené množství bytů než poptávané. Zájemci si tak mohou vybírat z široké nabídky bytu. Majitelé naopak, aby obstáli v konkurenci, musí držet ceny na spodní hranici tržního rozpětí. Nejzajímavější na této analýze pronájmu je však změna cen v období krize. V době, kdy celý trh nemovitostí trpí sníženou poptávkou a následným poklesem prodejních cen, se naopak ceny pronájmů šplhají nahoru. Vysvětlení je jednoduché. Lidé, řešící otázku bydlení, v této nejasné době raději vyčkávají s koupí bytu a naopak řeší své bydlení přechodným pronájmem. Především v krajských městech díky tomu rostli jen v prvním čtvrtletí ceny pronájmů nejvíce za poslední 4 roky. Největší nárůst cen pronájmů proto hlásí lokality zasažené poklesem cen nemovitostí nejvíce.

Jak již jsem zmínil, ceny nájmu v prvním čtvrtletí roku 2009 rostly rychleji než v předchozích letech. Podobné tempo růstu v následujících měsících už však nelze očekávat. Majitelé bytů, jejichž ceny šly dolů, namísto prodeje byt za nízkou cenu s prodejem vyčkávají a své byty raději nabízí k pronájmu. Zvýšená nabídka tak růst cen přibrzdí. V konečném důsledku lze říci, že za rok 2009 budeme evidovat mírné navýšení nájmu, ale především objem pronájmu se zvedne o několik desítek procent. Na tuto situaci již reagují i někteří developři a hodlají se zaměřit i na segment nájemního bydlení, tedy stavět byty k následnému pronajmutí namísto odprodeje. Toto rychlejší tempo růstu trhu pronájmů může skončit až s opětovným nastartováním trhu prodeje nemovitostí, kdy naopak budou přechodní nájemníci opět uvažovat o koupí nemovitosti a na trh se pak dostane velká nabídka bytů k pronájmu.

Ze střednědobého hlediska několika příštích let bude rozhodujícím milníkem konečná deregulace nájemného, která se však parlamentem neustále odkládá. Podle posledních zpráv se deregulace nájemného v bytech s regulovanými nájmy odloží až do roku 2012. Každým pádem deregulace výrazně rozhybe trhem pronájmů.

7 VÝVOJ CEN RODINNÝCH DOMŮ

Třetím důležitým segmentem na realitním trhu jsou rodinné domy. Rodinné domy jsou nejen v České republice symbolem vyššího životního standardu ve vlastnictví kategorie lidí s vyššími příjmy. Hlavní výhodou bydlené v rodinných domech je především soukromí než které nabízí bytová sídliště, zpravidla větší obytná plocha a v neposlední řadě většina rodinných domů má i vlastní pozemek – zahradu, která ještě více zvyšuje kvalitu bydlení.

Tyto přednosti jsou však samozřejmě na druhé straně za cenu vyšší pořizovací ceny, než za bytovou jednotku stejné dispozice v bytovém domě. To je dáno několika aspekty. Především i proto, že v dnešní době drahý stavební pozemek je využit pouze pro jednu bytovou jednotku, kdežto u bytového domu se daleko efektivněji využije deprese fixního nákladu.

Právě díky své nižší rentabilitě se developerské společnosti soustředily spíše na bytové domy než na rodinné domy. Momentálně se však developeři přemisťují i do tohoto segmentu trhu, zejména kvůli vysoké konkurenci na trhu bytové výstavby. Podíl developerů na celkovém množství postavených rodinných domů v ČR rok od roku roste. V roce 2007 byl podíl developerů přes 12%. Zbytek rodinných domů je stále stavěn ve vlastní režii poptávajících.

7.1 Analýza vývoje cen rodinných domů

Tak jako u bytů, je i u rodinných domů množství faktorů ovlivňující cenu nemovitosti. Hlavním faktorem je jako u všech druhů nemovitostí makropoloha nemovitosti, která odlišuje ceny rodinných domů v řádech milionů korun. Mezi další rozhodující faktory patří dispozice domu, velikost pozemku, vybavení, opotřebení a další.

Proto byl pro analýzu vybrán typizovaný dům, který představuje jeden z nejčastěji se vyskytujících typů rodinného domu. Pro analýzu byl tedy mezi jednotlivými členy Evropského klubu realitních kanceláří v jednotlivých krajích ČR dotazován rodinný dům 4+kk v průměrné lokalitě obce, s pozemkem 500 m², standardním vybavením, opotřebením domu 20 – 45%. Podrobná analýza vývoje cen rodinných domů rozlišená podle krajů je v příloze P I – P XIV.

NÁZEV KRAJE	2001/2000	2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004
Praha	8,3%	5,1%	6,1%	5,7%	5,4%
Středočeský	5,8%	7,8%	6,6%	7,6%	8,7%
Jihočeský	6,0%	5,6%	6,0%	6,1%	6,4%
Plzeňský	4,4%	5,5%	5,9%	5,5%	6,6%
Karlovarský	5,7%	6,5%	6,6%	6,2%	6,3%
Ústecký	5,3%	7,0%	6,5%	6,6%	6,2%
Liberecký	4,7%	5,6%	6,5%	6,9%	7,9%
Královéhradecký	4,9%	5,2%	6,3%	7,3%	8,4%
Pardubický	4,2%	5,0%	6,5%	8,1%	7,1%
Vysočina	4,3%	5,3%	5,5%	5,7%	6,7%
Jihomoravský	4,8%	6,7%	6,6%	8,1%	7,8%
Olomoucký	4,4%	7,1%	6,6%	6,2%	7,3%
Zlínský	5,1%	5,2%	5,0%	6,9%	7,4%
Moravskoslezský	4,6%	4,4%	7,1%	7,3%	7,2%
CELKEM ČR	5,2%	5,9%	6,3%	6,7%	7,1%

Zdroj: vlastní

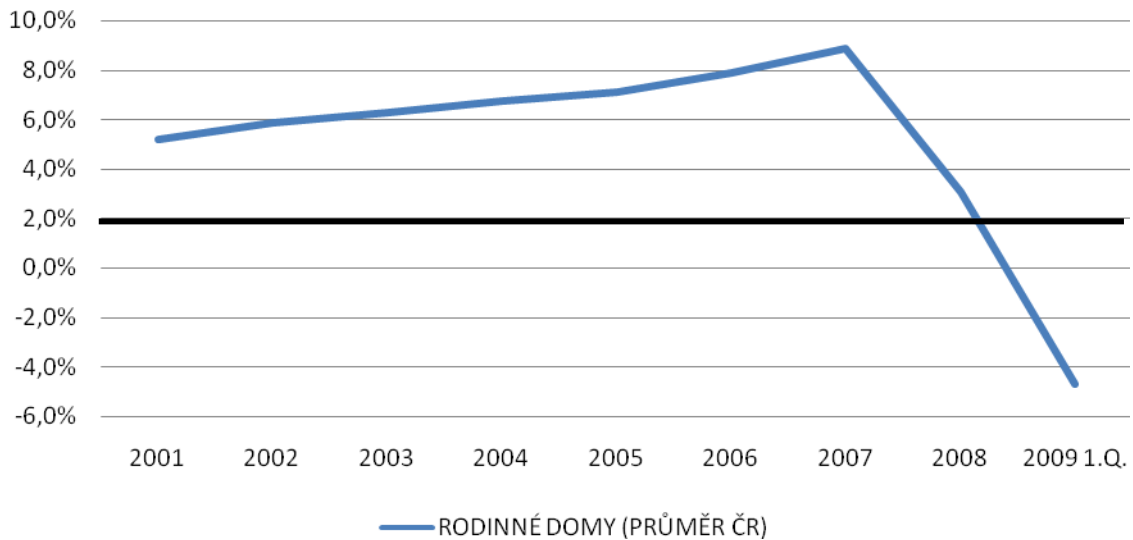
Tab. 7a. Vývojové trendy cen rodinných domů v ČR

Pro analýzu cen rodinných domů byly jednotlivé kraje rozlišeny podle obcí s určitým rozsahem počtu obyvatel. V Praze, kde je situace složitější, byl vytvořen průměr za celé hlavní město. Do pražského průměru nebyly započteny domy z městských částí Praha 1 a Praha 2, které jsou zastavěny zejména bytovými činžovními domy.

NÁZEV KRAJE	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2008/2000	2009 1.Q. / 2008
Praha	8,2%	9,5%	4,3%	66,7%	0,0%
Středočeský	8,4%	7,9%	1,1%	68,0%	-6,2%
Jihočeský	5,1%	8,7%	4,3%	61,7%	-7,1%
Plzeňský	8,0%	8,6%	3,5%	59,3%	-7,8%
Karlovarský	7,2%	6,7%	5,7%	63,8%	-3,7%
Ústecký	6,6%	7,6%	1,4%	58,3%	-4,5%
Liberecký	10,0%	10,7%	2,8%	70,4%	-3,9%
Královéhradecký	8,9%	9,0%	2,3%	65,6%	-3,9%
Pardubický	9,1%	9,6%	3,0%	66,2%	-2,7%
Vysočina	6,3%	8,2%	2,2%	54,1%	-6,5%
Jihomoravský	9,2%	9,8%	2,7%	71,2%	-4,5%
Olomoucký	8,5%	10,7%	3,2%	68,3%	-6,8%
Zlínský	7,3%	9,1%	4,6%	63,3%	-4,4%
Moravskoslezský	8,0%	8,2%	1,5%	59,5%	-4,0%
CELKEM ČR	7,9%	8,9%	3,0%	64,0%	-4,7%

Zdroj: vlastní

Tab. 7b Vývojové trendy cen rodinných domů v ČR



Zdroj: vlastní

Graf 4. Grafické znázornění vývoj cen rodinných domů v ČR

Poslední sledovanou kategorií nemovitostí jsou rodinné domy. Ty prošly ze všech druhů nemovitostí nejméně dramatickým vývojem. Ve sledovaném období mezi lety 2000 až 2008 vzrostly o 64%, což znamená průměrnou meziroční změnu cca 7%. Podíváme-li se podrobněji na absolutní ceny, nejvyšších hodnot dosahují logicky v Praze a dalších krajských městech. Ceny v menších obcích jsou samozřejmě závislé na vzdálenosti obce od krajského popřípadě okresního města, kdy platí, čím blíže městu tím dražší.

Také rodinné domy zasáhl realitní boom v letech 2005 až 2007, kdy ceny rostly nejrychleji. Nicméně srovnáme-li vývoj cen rodinných domů s vývojem cen bytů je u domů znát daleko pomalejší vývoj, takřka poloviční. To je dáno mimo jiné absolutní hodnotou rodinných domů, která je zpravidla více jak dvakrát vyšší než ceny bytů v dané lokalitě. V Praze jsou dokonce rodinné domy v průměru 3,5x dražší než cihlové byty.

Na druhou stranu však rodinné domy lépe drží svou cenu v současné době, kdy ceny bytů prudce padají. Důvodem je daleko nižší nabídka domů na trhu, než je nabídka bytů. Rodinné domy jsou, dalo by se říci, vzácnějším druhem nemovitosti než byty. Příčinu můžeme hledat nejen v celkovém množství stojících domů, ale také v jakémsi životním cyklu byd-

lení. Prvním bydlením mladých rodin bývají zpravidla nízkometrážní byty. Teprve po produktivní etapě života, naspoření dostatečného rodinného kapitálu, uvažují rodiny o lepší kvalitě života, než kterou jim poskytují byty, o stěhování do rodinných domů, které jsou zpravidla jejich konečným domovem. Proto v oběhu cirkuluje daleko více bytů než domů. Jako další významný důvod bych uvedl, že sečteme-li náklady na stavbu rodinného domu ve vlastní režii, náklady na pozemek a ostatní nezbytné náklady dostaneme se na hodnotu takřka vyrovnávající někdy i převyšující tržní hodnotu starších zástavby rodinných domů a proto u rodinných domů není nijak velký prostor na snižování cen. Jinak řečeno, ceny rodinných domů rozhodně nebyly tak nadhodnoceny, jako ceny rodinných domů.

I proto ceny při dnešní hospodářské recesi spíše stojí, případně mírně klesají v méně atraktivních lokalitách. V průměru klesly ceny rodinných domů o necelých 5 %. Samozřejmě i trh rodinných domů ochromil výrazný pokles poptávky. Stávající zájemci si tak mohou vybírat ze zajímavějších nabídek. Trendem dnešní doby je bezesporu nízkoenergetické bydlení. Na jedné straně vidina úspory režijních nákladů na bydlení, na druhé straně i masivní marketing developerů zvýšil poptávku po těchto typech domů za několik posledních let několikanásobně.

7.2 Předpokládaný vývoj cen rodinných domů v budoucnu

Jak již jsem v předešlé části zmínil, rodinné domy nebyly krizí zasaženy tak, jako například panelové byty. Trh trpí poklesem poptávky, v počátku roku 2009 se prodej domů takřka zastavil. Nicméně lidé, kteří přemýšlí o prodeji domu, budou v budoucnu spíše vyčkávat na opětovné rozpumpování trhu, snižovat cenu budou muset jen ti, kteří na svůj prodej skutečně z jakýchkoliv důvodů spěchají. Koupě domu výrazně pod dnešní cenou, tak bude spíše šťastnou výjimkou. Z agregátního pohledu nelze očekávat výraznější pokles cen, než tomu bylo doposud a také návrat k cenám, které byly na vrcholu v první polovině roku 2008, bude rychlejší, než je tomu u bytů. Otázkou zůstává, jak dlouho bude trvat, než se ceny domů začnou opět šplhat vzhůru.

Většího pádu cen se mohou dočkat luxusní domy. Tzv. „podnikatelské baroko“ z konce devadesátých let bude v budoucnu mimo proud zájmu a majitelé takových to objektů se tak musí rozloučit s astronomickými částkami, které za ně požadují. Hitem v budoucnu zůsta-

nou i nadále nízkoenergetické, popřípadě nízkopodlažní domy s menší zahradou v krajských městech, či jejich spádové oblasti.

8 CELKOVÉ ZHODNOCENÍ TRHU NEMOVITOSTÍ V ČR

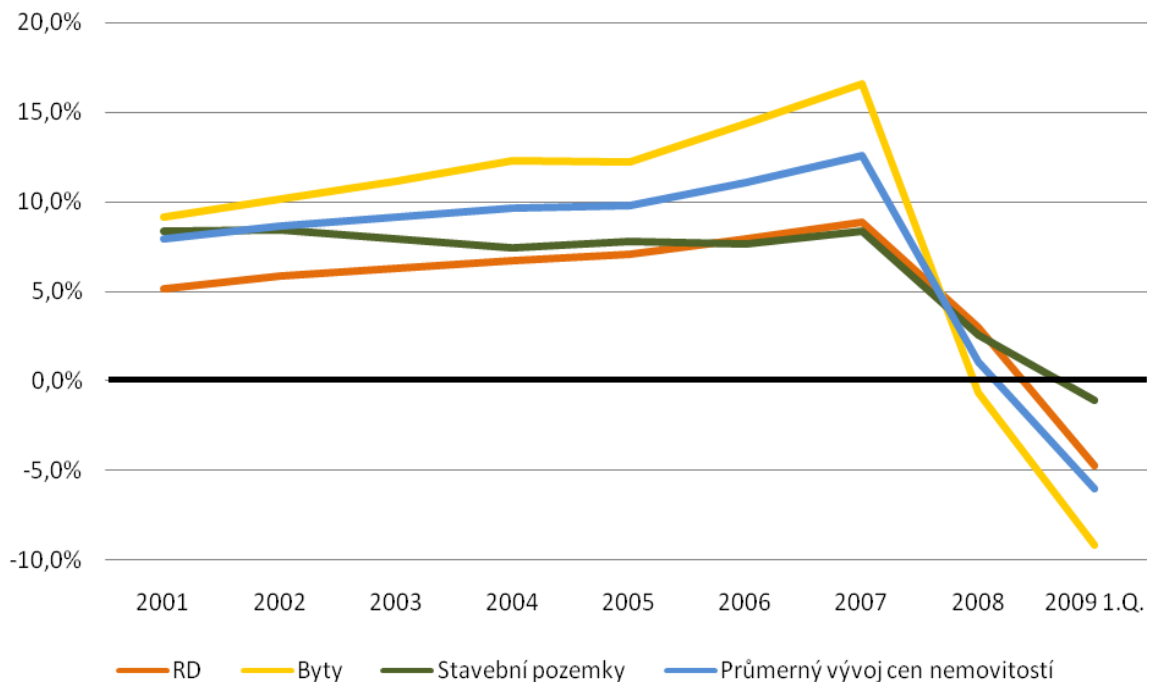
Nemovitosti hrají v určité míře, svou roli v životě každého z nás. Pro někoho jsou jen místem k bydlení, pro jiné jsou zdrojem živobytí a pro jiné vhodnou investicí. Cílem této části je zhodnotit vývoj trhu nemovitostí jako celku.

Trh nemovitostí prošel v České republice v posledních 10 letech mnohými změnami. Je to dáno faktem, že trh nemovitostí se v pravém slova smyslu u nás zrodil až po roce 1989. A dalo by se říci, že dnes, 20 let po revoluci, ještě stále není na takové úrovni jako ve vyspělých západních zemích v Evropě a USA. I přesto, že konkurence mezi realitními kanceláři a developerskými společnostmi je větší než v mnoha jiných odvětvích hospodářství, podvědomí lidí o tom co tyto subjekty nabízí a s jakou kvalitou, je stále mezi lidmi nejasné a často spojované s určitou nedůvěrou. Lidé tak často vstupují se svými nemovitostmi na trh bez zprostředkovatelů, ale i bez zkušeností. Výsledkem jsou pak v lepším případě nabídky nemovitostí nad tržní cenou, které zbytek trhu výrazně deformují a v horším případě jsou tito lidé, vstupující na trh na vlastní pěst, obětmi podvodu či spekulace.

Možná právě soudobé otřesy na realitním trhu a vyčištění trhu od spekulativních a nekvalitních subjektů bude mít za následek výrazné posílení důvěry v tyto subjekty, jelikož orientace na trhu se bude stávat čím dál tím více složitější. Na druhé straně může být pro realitní kanceláře a developery, kteří se do této doby vezli na vlnách realitního boomu, současná krize impulsem ke zkvalitňování svých služeb pro klienty.

8.1 Vývoj cen nemovitostí v ČR

Jak jsem v úvodu předeslal, hlavním cílem této práce je důkladné zmapování vývoje cen nemovitostí od roku 2000 do roku 2008, respektive do prvního čtvrtletí letošního roku, který byl jedním z nejdramatičtějších období doposud. Následující graf tedy zobrazuje vývoj všech sledovaných druhů nemovitostí a jejich celorepublikový průměr. Data vychází z tabulek vývoje cen nemovitostí .



Zdroj: vlastní

Graf 5. Grafické porovnání vývoje cen všech sledovaných druhů nemovitostí

Z předchozích analýz jednotlivých segmentů trhu nemovitostí vyplývá, že největším tahounem byly byty, přesněji panelové byty, které vzrostly mezi lety o 130 %. Nicméně, ani ostatní druhy nemovitostí za byty nezaostávaly. Relativně nejpomalejšího růstu dosáhly rodinné domy, které vzrostly „pouze“ o 64%. Všechny nemovitosti rostly na vlně velkého tempa růstu. Ceny byly taženy neskutečně velkou poptávkou po bydlení a také příznivou hospodářskou situací. Velký zájem byl způsoben demografickou situací. Počátkem nového tisíciletí začaly dorůstat do produktivního věku silné populační ročníky, prahnoucí po novém domově. Trh nemovitostí byl neoddiskutovatelně trhem prodávajícího. Především byty, byly při nasazení tržní ceny, prodávány nejpozději do dvou, maximálně tří měsíců od vstupu na trh.

Velkou změnu sebou přinesl rok 2008, respektive jeho druhé pololetí, kdy se karta obrací a trh se stává naopak trhem kupujícího. Lidé tak brzo zjistili, že nemovitosti jsou opravdu nejméně likvidním aktivem. Poptávka po bydlení se během několika málo měsíců snížila takřka o 80%. Prodej nemovitostí se tak na určitou dobu, takřka úplně pozastavil. Náhlý pokles cen na sebe nenechal dlouho čekat. Nejvýraznějšího poklesu dosáhly právě do té doby nejrychleji rostoucí panelové byty. Nicméně, za vinu bych tento stav nedával pouze

hospodářské situaci. Ceny panelákových bytů rostly neúměrně rychle a v některých lokalitách pokukovaly po cenách nesrovnatelně kvalitnějších cihlových bytů stejné dispozice. Toto nadhodnocení bylo samozřejmě následkem již zmíněného tlaku poptávky a bylo neudržitelným stavem. V dnešní době se tedy dostaly na ceny, kterým odpovídá jejich hodnota. Jako cenově nejstabilnějším druhem nemovitostí se ukázaly stavební pozemky, které v průměru klesly jen o 1,1 %, v mnoha lokalitách, především v atraktivních lokalitách jako je Praha a zbylá krajská města, se ceny nepropadly takřka vůbec nebo dokonce rostly.

Z celkového pohledu, lze konstatovat, že nemovitosti v prvním čtvrtletí průměrně klesly o rovných 6 %. Nutno je však brát na zřetel, že se jedná opravdu o hodnotu průměrnou napříč sledovanými druhy nemovitostí a napříč celou Českou republikou. Tato hodnota bude sloužit pro následující srovnání vývoje cen nemovitostí s makroekonomickými ukazateli a nelze podle ní paušalizovat pokles každého druhu nemovitosti o tuto hodnotu.

8.2 Předpokládaný vývoj cen nemovitostí v budoucnosti

Předpokládaný vývoj jednotlivých druhů nemovitostí byl již podrobně rozebrán v předchozích kapitolách. Proto se zde zaměřím na predikci budoucího vývoje trhu nemovitostí jako celku. Přesná predikce budoucího vývoje by byla samozřejmě kvitována všemi, kdo mají na trh nemovitostí jakékoliv vazby a přou se o něm i mnozí zkušenější odborníci. Já tedy budu vycházet z této analýzy, ze svých zkušeností a také z komunikace s odborníky, které se mi díky svému působení na trhu za poslední léta často dostávalo.

Jak jsem již napsal, pokles cen se již blíží ke svému dnu. Další pád cen, tak můžeme očekávat pouze ve vybraných lokalitách a jen u některých druhů nemovitostí. Obecně lze říci, že pokud ceny budou padat, tak pokles nebude plošný, ale bude se týkat méně zajímavých a méně atraktivních nabídek. Ostatní kvalitní nemovitosti by už měly zůstat na současném stavu. Návratu k mírnému cenovému růstu se můžeme dočkat v příštím roce 2010. Pokud však mluvíme o růstu, nebude se již jednat o tak rychlé tempo, jaké bylo před krizí. Za prvé, důvěra v trh se bude vracet pozvolna, za druhé populační vlna silných ročníků, tzv. „Husákových dětí“ už dosáhla svého vrcholu a nemůžeme tak v budoucnu očekávat takový zájem o bydlení jako dříve. V poslední době se často v médiích diskutovala otázka, co udělá konec přechodného období zákazu prodeje nemovitostí cizincům. Přikláním se k názoru, že tato změna nepřinese nic nového, jelikož ten kdo ze zahraničí chtěl koupit nemovitost, už to udělal prostřednictvím uměle vytvořené právnické osoby.

9 SROVNÁNÍ CEN NEMOVITOSTÍ S MAKROEKONOMICKÝMI UKAZATELI

Stavebnictví potažmo trh s nemovitostmi jsou důležitou součástí hospodářství a změny v těchto segmentech významně ovlivňují makroekonomický vývoj země. Zpětně právě makroekonomická situace je katalyzátorem stavební výroby a následně i situaci na trhu nemovitostí.

9.1 Srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem HDP a inflací

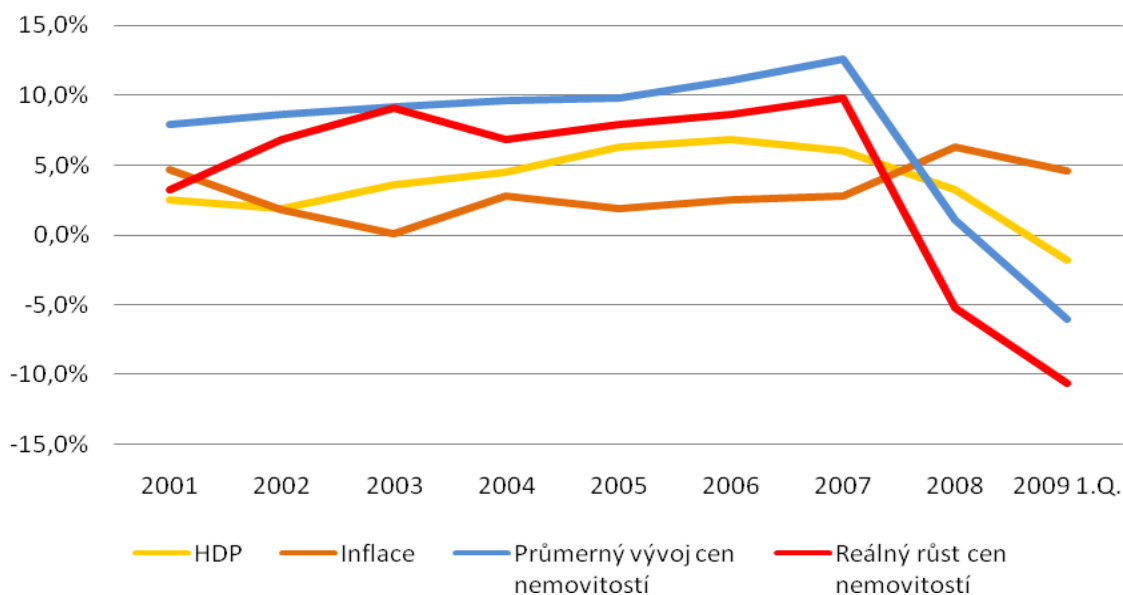
*prognóza ČNB	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 1.Q.
HDP	2,5%	1,9%	3,6%	4,5%	6,3%	6,8%	6,0%	3,2%	-1,8% *
Inflace	4,7%	1,8%	0,1%	2,8%	1,9%	2,5%	2,8%	6,3%	4,6%
Průměrný vývoj cen nemovitostí	8,0%	8,6%	9,1%	9,7%	9,8%	11,1 %	12,6 %	1,1%	-6,0%
Reálný růst cen nemovitostí	3,3%	6,8%	9,0%	6,9%	7,9%	8,6%	9,8%	-5,2%	-10,6%

Zdroj: ČSÚ [14], ČNB [16]

Tab. 8. Srovnání vývoje cen nemovitostí s HDP a inflací

Z tabulky č. 8 plyne, že tempo růstu cen nemovitostí bylo v letech 2001 až 2007 rychlejší než růst ekonomiky, v roce 2007 dokonce o 6,6 %. To jen prokazuje předchozí tvrzení, že ceny nemovitostí zažívaly v těchto letech opravdu strmého růstu. V roce 2008 potažmo 2009, již dochází ke zpomalení tempa růstu, respektive k poklesu jak cen nemovitostí, tak celé ekonomiky. Ukazuje se, že celohospodářská krize zasáhla nemovitosti více než mnohé jiné segmenty trhu a v prvním kvartálu roku 2009 padaly ceny dolů o 4,2 % rychleji než prognózovaný pokles HDP.

Při srovnání s inflací vidíme, že do roku 2007 dosahovaly ceny nemovitostí i výrazného reálného růstu, tedy nominálního očištěného od vlivu inflace. V roce 2007 se reálný nárůst cen blížil k 10 %. Naproti tomu v dalších letech vidíme dramatický pokles reálných cen, v prvním čtvrtletí letošního roku již o 10,6%. Následující graf zobrazuje grafickou formou srovnávané údaje. Nejpatrnější je právě pokles reálného růstu cen nemovitostí.



Zdroj: vlastní

Graf 6. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí s HDP a inflací

9.2 Srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem stavebnictví

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 1.Q.
Ceny stavebních prací	4,0%	2,7%	2,2%	3,7%	3,0%	2,9%	4,1%	4,5 %	2,6%
Stavebnictví produkce	10,4 %	3,0%	9,3%	8,8%	5,2%	6,0%	7,1%	0,0 %	-9,4%
Průměrný vývoj cen nemovitostí	8,0%	8,6%	9,1%	9,7%	9,8%	11,1 %	12,6 %	1,1 %	-6,0%

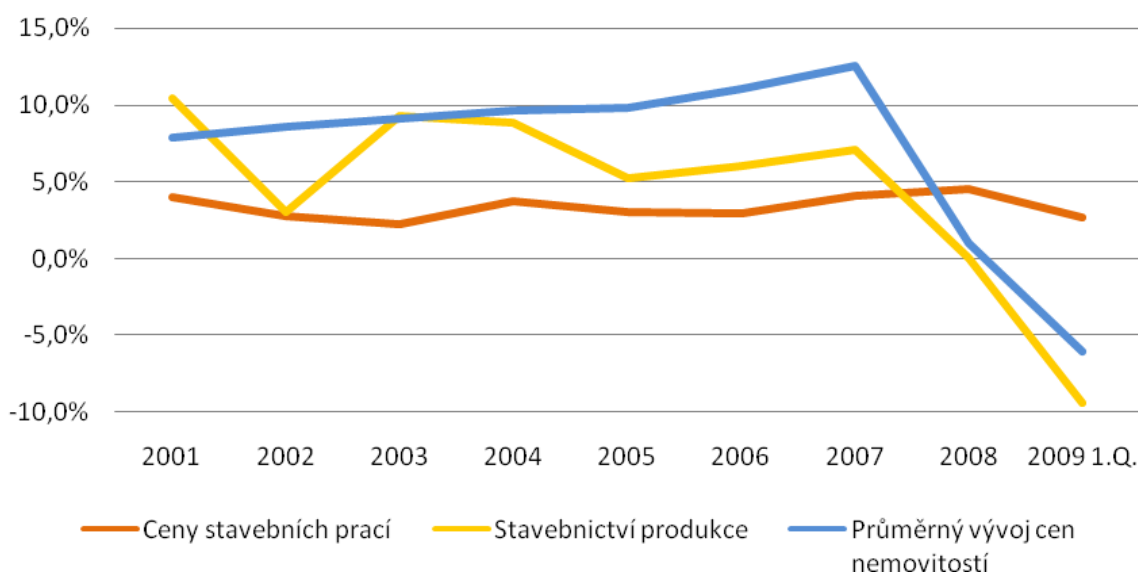
Zdroj: ČSÚ [14]

Tab. 9. Srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem stavebnictví

Dalším zajímavým srovnáním je vývoj cen stavebních prací, stavební produkce a samotných cen nemovitostí. Je patrné, že stavební produkce jde ruku v ruce s cenami nemovitostí. Projevuje se to především v současné krizové době. Při prvních náznacích problémů v roce 2008, již stavebnictví reagovalo stagnací, což značí, že stavitelé a developéři odkládají dříve plánované projekty a odkládají stavby. To se jen potvrzuje v roce 2009.

Ceny stavebních prací reagovaly na současný stav jen mírným zpomalením růstu, což je podle mého názoru neudržitelný stav. S poklesem stavební produkce, tedy i menší nabídky práce ve stavebnictví, budou muset stavitelé reagovat na pokles poptávky po stavebních

pracích. Právě pokles cen stavebních prací může v budoucnu urychlit návrat developerů k odloženým projektům.



Zdroj: vlastní

Graf 7. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí se stavebnictvím

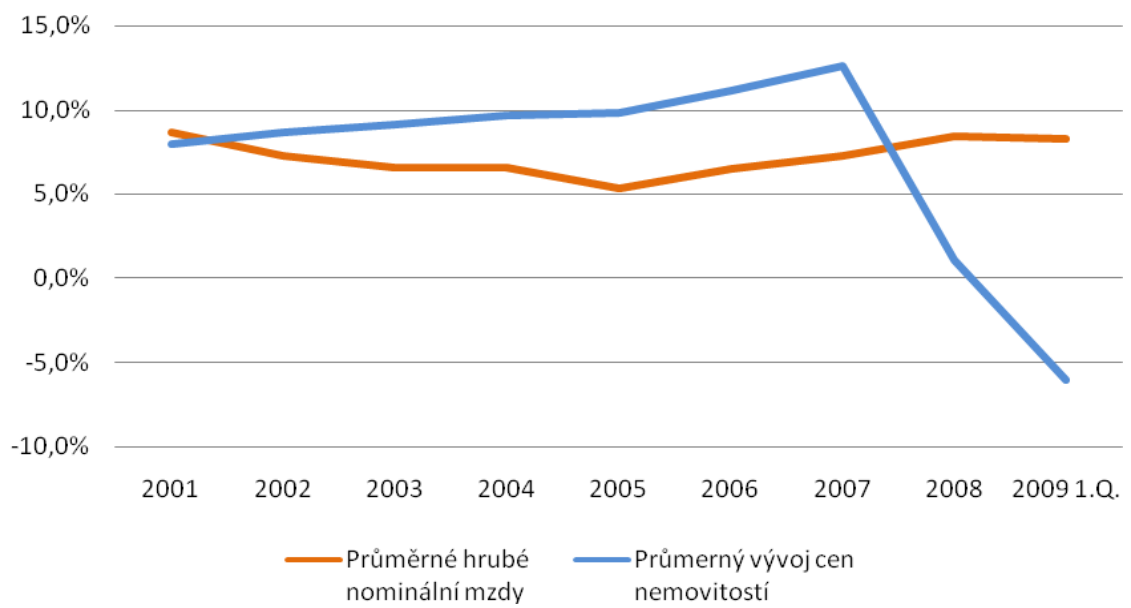
9.3 Srovnání vývoje cen nemovitostí s růstem průměrné hrubé mzdy

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 1.Q.
Průměrné hrubé nominální mzdy	8,7%	7,3%	6,6%	6,6%	5,3%	6,5%	7,3%	8,5 %	8,3%
Průměrný vývoj cen nemovitostí	8,0%	8,6%	9,1%	9,7%	9,8%	11,1 %	12,6 %	1,1 %	-6,0%

Zdroj: ČSÚ [14],

Tab. 10 Srovnání cen nemovitostí s růstem průměrných mezd

Poslední srovnání se zabývá vztahem cen nemovitostí a průměrné hrubé mzdy. Z tabulky č. 10 vyplývá, že do roku 2007 rostly ceny nemovitostí rychleji než průměrná mzda. To se dá přeložit tak, že se nemovitosti stávaly během tohoto období pro lidi dražšími. Tak jako v minulých případech, i zde je zlomový přelom let 2007 a 2008. Průměrné mzdy poprvé za sledované období rostou rychleji než ceny nemovitostí. V prvním kvartálu roku 2009 se tak stávají nemovitosti pro lidi dostupnější o 14,3 %. To jen signalizuje, že se nacházíme v době vhodné k nákupu nemovitosti.



Zdroj: vlastní

Graf 8. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí s růstem průměrné mzdy

10 DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI NA REALITNÍM TRHU

Velice významnými subjekty na Českém realitním trhu představují developerské společnosti. Jejich vstup na český trh se datuje již do počátku devadesátých let, po transformaci České ekonomiky na tržní principy. Význam a aktivita developerských společností však začala až rozvojem trhu nemovitostí na přelomu nového tisíciletí. Největšími hráči na trhu jsou především nadnárodní korporace se zahraničním kapitálem. Mezi největší a nejznámější developerské společnosti v ČR patří firmy ORCO, ECM, ING Real Estate, Finep, Sekyra Group a další. První dvě zmíněné firmy ORCO a ECM jsou jako jediné z českých developerů volně obchodovatelnými na Pražské burze.

V portfoliu developerských společností jsou jasnou jedničkou nové bytové domy. Jak z tabulky X vyplývá, podíl bytů postavených k následnému prodeji neustále stoupá. V tomto segmentu trhu již soukromé společnosti nahradily stát, který v minulosti zabezpečoval bytovou výstavbu. V roce 2007 se tento podíl blíží již 90%. Developerské společnosti se soustředí především na velká krajská města, kde je poptávka po novém bydlení největší. Druhým důvodem jsou ceny nemovitostí v krajských městech, jelikož ty zaručí developerům při takřka srovnatelných nákladech s mimo krajskými lokalitami daleko vyšší rentabilitu projektu. Je logické, že nejoblíbenější lokalitou developerů je hlavní město Praha a blízké lokality Prahy ve Středočeském kraji.

rok	Počet dokončených bytů					
	celkem	v tom podle konečného užití				
		prodej po dokončení stavby	prodej po dokončení výstavby v %	komerční nájemné	sociální nájemné	ostatní využití
1997	4 447	880	19,8%	1 048	1 663	856
1998	6 689	3 250	48,6%	1 419	1 604	416
1999	6 501	3 608	55,5%	1 043	1 424	426
2000	5 390	2 296	42,6%	1 294	1 386	414
2001	5 022	2 220	44,2%	865	1 297	640
2002	5 602	2 868	51,2%	1 224	661	849
2003	6 252	2 851	45,6%	1 129	1 108	1 164
2004	9 228	4 587	49,7%	979	1 282	2 380
2005	10 142	7 597	74,9%	1 147	535	863
2006	8 737	6 587	75,4%	2 150		
2007	17 301	15 048	87,0%	2 253		

Zdroj: ČSÚ [15]

Tab. 11. Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech (bez družstevní výstavby) podle konečného užití

Dle údajů ČSÚ [15] se v roce 2007 postavilo v České republice 41 649 bytových jednotek, z toho 23 % bylo vystavěno právě v Praze, 20% ve Středočeském kraji díky svému napojení na Prahu a na třetím místě je Jihomoravský kraj resp. Brno s necelými 15% bytové výstavby v ČR. Je tedy patrné, že takřka 60% bytové výstavby se soustřeďuje právě v těchto lokalitách.

Druhou složkou developerského portfolia je výstavba rodinných domů, kde však je jejich podíl není tak výrazný jako u výstavby bytových domů. Je to dáno tím, že RD schopni zainventovat samotní poptávající, na rozdíl od bytových domů kde je potřeba většího kapitálu, nebo kolektivního investování. Nicméně jejich podíl i v tomto segmentu roste, v roce 2007 zabezpečovali developeři takřka 13% z výstavby rodinných domů.

rok	Počet dokončených bytů			
	celkem	v tom podle konečného užití		
		pro vlastní potřebu	pro prodej po dokončení výstavby	pro prodej po dokončení výstavby v %
1997	6 506	6 141	365	5,61%
1998	8 336	7 810	526	6,31%
1999	9 238	8 783	455	4,93%
2000	10 466	10 173	293	2,80%
2001	10 693	10 242	451	4,22%
2002	11 716	11 235	481	4,11%
2003	11 397	10 858	539	4,73%
2004	13 302	12 505	797	5,99%
2005	13 472	12 943	529	3,93%
2006	13 230	11 986	1 244	9,40%
2007	16 988	14 804	2 184	12,86%

Zdroj: ČSÚ [15]

Tab. 12. Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech podle konečného užití

V posledních letech se developerské společnosti začínají soustředit i na další segmenty trhu jako jsou průmyslové a logistické areály, komerční nemovitosti a kancelářské prostory. Především po kancelářských budovách v Praze je vysoká poptávka. Trendem firem je umisťovat svá sídla na okraj města do „kancelářských čtvrtí“ s dobrou dopravní dostupnos-

tí, parkovacími plochami a s veškerým komfortem moderních kanceláří. Svá centra mimo centrum města již má mnoho velkých společností jako Microsoft, T-Mobile a další.

10.1 Současná situace Developerských společností

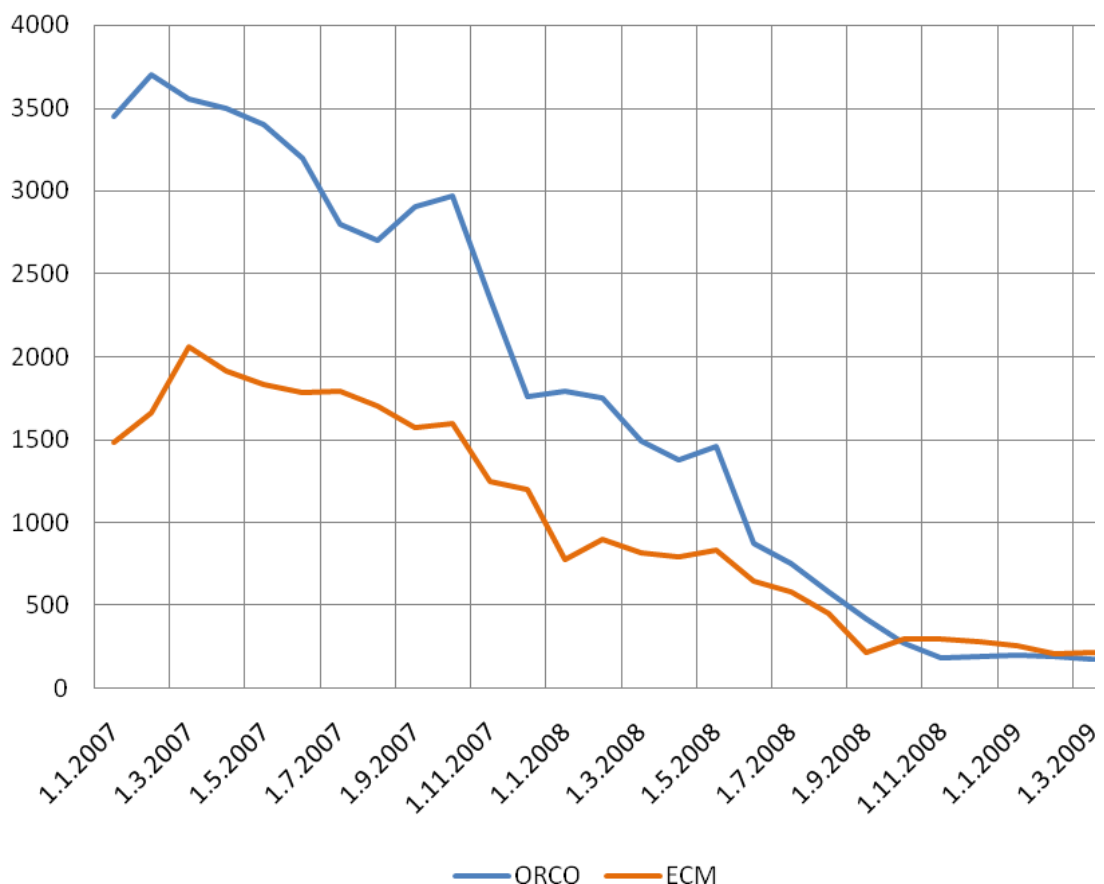
Současná makroekonomická situace zapříčiněná silnou hospodářskou depresí poznamenala jako jedny z prvních právě developerské společnosti, respektive celý realitní trh. Otřes realitního trhu je ještě silnější než v jiných oblastech, jelikož do roku 2007 prožívali developeři výborné, velice ziskové roky. Vysoká poptávka po novém bydlení a stále stoupající ceny v minulých letech přilákaly na trh mnoho subjektů, které vytvořily na trhu velice silnou konkurenci. Především ve velkých městech se developeři předháněli v nabídkách atraktivnějších lokalit, ceny si však udržovali rostoucí tendenci. Zlomovým se stal pro celý trh rok 2008, kdy celosvětové otřesy přenesly nedůvěru a vyčkávání i na realitní trh. Projevilo se to výrazným poklesem poptávky, lidé na dlouhou dobu přestali kupovat, čekali jak na situaci developeři zareagují. Naproti tomu, však první mírné slevy vyvolaly ještě větší očekávání, buď ze strachu z budoucnosti, nebo aby nekoupili draze, kdyby ceny klesly ještě více.

Nicméně, developeři výrazné plošné slevy zavést nehodlají. Podle jejich vlastních slov byly ceny stavebních pozemků v roce 2008 již na prahu únosnosti, nezabezpečující vysoké marže. Raději přidávají nejrůznější bonusy. Někteří developeři proto hledají šanci jinde jako například projekty nájemního bydlení ve vlastní režii. Nájmy budou trendem roku 2009 z důvodu složitějšího získávání hypotečních úvěrů. [13]

Snížení cen tak v druhém a třetím kvartálu roku 2009, lze očekávat jen u předražených projektů, kterých není málo a právě které deformovali trh, využitím realitního boomu ke šroubování cen do neúnosných rozměrů. U těchto projektů lze předpokládat s masivní úpravou cen na obvyklé tržní hladiny. Druhou variantou budou projekty v posledních fázích dokončení, kde se doprodej bude řešit právě slevami pod tržní ceny. Zbytek developerského trhu bude podle mého názoru stále vyčkávat na kroky konkurence a především na znovuoobnovení poptávky. Většina developerů již v dnešní době snižuje budoucí plány bytové výstavby, tím by se měl snížit masivní přírůstek bytů tak jako v minulých letech a to by mohl znamenat ono očekávané cenové dno.

Dlouho trvající snížení objemu prodeje přináší developerům nemalé problémy. Tento stav je umocněn faktem, že drtivá většina z nich financuje své aktivity z cizích zdrojů, společnosti se pak dostávají do problému s likviditou. Developeři tak často musí ustoupit od svých, velkorysých střednědobých plánů z minulých let. Mnoho naplánovaných projektů, ale třeba i jen nerozpracovaných fází projektů se odsouvá na neurčitou. Pozastavují výkupy nových stavebních pozemků. Developeři jsou tak odkázáni na úvěrovou politiku bank v nejbližších měsících.

Nejvíce na tuto krizi doplatili velké nadnárodní společnosti s veřejně obchodovatelnými akciemi na kapitálových trzích. Lucemburská společnost ECM a ORCO Property Group jejichž hodnoty se od svého maxima snížily na 10% respektive 5% své původní hodnoty. Podrobnější vývoj akcií společností ORCO a ECM na Pražské burze v segmentu SPAD ukazuje následující graf č. 9.



Zdroj: Akcie.cz [17]

Graf 9 Vývoj kurzu akcií vybraných společností

ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo zmapovat realitní trh za uplynulých deset let, zanalyzovat vývoj cen nemovitostí v tomto období a na základě těchto poznatků odhadnout vývoj cen nemovitostí v budoucnosti.

Veškerá data týkající se cen nemovitostí jsem při své práci čerpal od jednotlivých členů Evropského klubu realitních kanceláří, který spojuje realitní kanceláře z takřka všech regionů České republiky. Díky tomu jsem tak mohl spolupracovat s mnoha renomovanými realitními kancelářemi, které působí ve svých regionech i více jak 15 let a jsou tak zárukou odbornosti, přesnosti a věrohodnosti zpracovávaných dat.

Má práce jen potvrdila, že trh nemovitostí žil v uplynulých letech v období konjunktury. Ceny všech druhů nemovitostí napříč celou republikou rostly daleko rychleji než tempo růstu HDP a nemovitostí potažmo stavebnictví bylo tahounem České ekonomiky. Největšího růstu cen jsem zaznamenal u bytů, o které byl v minulosti největší zájem.

Velkým otřesem prošel celý realitní trh v roce 2008 přesněji v jeho druhé polovině, kdy byl zasažen masivním poklesem poptávky po bydlení, které logicky implikovalo první pokles cen nemovitostí, jaký za poslední desetiletí nikdo nepamatuje. Trh nemovitostí se změnil z trhu nabízejícího, na trh poptávajícího. Lidé, kteří chtěli prodat své nemovitosti, rázem zjistili, že nemovitosti jsou opravdu nejméně likvidním aktivem. Cenový pokles však nemůžeme dávat za vinu jen celohospodářské krizi. Ta jen urychlila to, co už se dlouho očekávalo. Ceny nemovitostí a ceny stavebních prací byly silným tahem poptávky nadhodnoceny, do již opravdu neúnosné míry. Do České republiky tak přišel jev, který v západní Evropě pozorovali již před třemi lety.

Lze tedy konstatovat, že krize, i přes všechna svá úskalí přinesla i pozitivní vliv. Realitní trh zažil velkou očistu. Doplatily na to především předražené nekvalitní nemovitosti, které spadly na svou odpovídající hodnotu a naopak stále atraktivní nemovitosti v historických centrech větších měst svou cenu držely, v některých případech i mírně rostly. Rozevřely se tak více nůžky mezi kvalitními a nekvalitními nemovitostmi. Lidé tak mohou v současné době vybírat z širší nabídky nemovitostí. Na ochlazení trhu nedoplatily jen ceny nemovitostí, ale také mnohé subjekty na realitním trhu, tedy realitní kanceláře a developerské společnosti. Tak jako u nemovitostí, i u těchto subjektů platí, že kvalita za optimální cenu zů-

stává. Trh tak opustily a v budoucnu ještě opustí mnohé firmy, podnikající do této doby na amatérské bázi za přemrštěné ceny, které se doposud vezly na vlně realitního boomu.

Dílčím cílem mé práce bylo i nastínit budoucí vývoj. Cenový pokles se podle mého názoru již blíží svému dnu. Mírně mohou ještě poklesnout ceny málo žádaných nemovitostí ve špatných lokalitách, plošný pokles v takovém rozsahu již nepředpokládám. Domnívám se, že k opětovnému růstu cen může dojít v příštím roce. Rychlost obnovení cenového růstu bude záviset na mnohých faktorech. Především na úvěrové politice bank, a vývoji celé ekonomiky. Tempo růstu bych však neočekával v takové míře, v jaké jsme byly zvyklí před krizí. Návrat k cenám z vrcholu na počátku roku 2008, můžeme spatřit v horizontu 3-5 let podle druhu nemovitostí.

Věřím, že se všechny mé předem stanovené cíle se podařilo zodpovědně a kvalitně splnit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006. 135 s. ISBN 80-245-1061-8.
- [2] ŠTEFAN, Rudolf. *Oceňování nemovitostí*. 2003. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická Praha, 2003. 195 s. ISBN 80-245-0547-9.
- [3] BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 3. dopl. vyd. Praha : Linde Praha, 2004. 744 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [4] MAŘÍK, Miloš, et al. *Metody oceňování podniku*. 2. rozš. vyd. Praha : Ekopress, 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3.
- [5] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [6] KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [7] PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. rozš. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
- [8] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- [9] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- [10] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí*. 1.vyd. Praha: ABF – Arch, 1998. 3 sv. (227,227,202 s.). ISBN 80-86165-11-6.
- [11] ROSS, F. W., BRACHMANN, R., HOLZNE, P. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. Pavel Schier. Praha: Consultinvest, 1993. 598 s. ISBN 80-901486-0-3.
- [12] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Seriálová publikace:

- [13] *Building world magazine*. Building world . 2009- , is. první- .

Internetové zdroje:

- [14] Český statistický úřad : Makroekonomické údaje [online]. c2009 , 14.5. 2009 [cit. 2009-05-14]. Dostupný z WWW:
<[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/\\$File/HLMAKRO.xls](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls)>.
- [15] Český statistický úřad : Analýza bytové výstavby [online]. c2009 , 14.05.2009 [cit. 2009-05-14]. Dostupný z WWW:
<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/analyza_bytove_vystavby_v_uzemich_ceske_republiky_1997_2007_kartogramy>.
- [16] Česká národní banka [online]. c2009 , 14.05.2009 [cit. 2009-05-14]. Dostupný z WWW:
<http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/predchozi_prognozy/prognoza_0902.html>.
- [17] Akcie.cz : Kurzy SPAD akcií a derivátů [online]. [2009] , 14.5.2009 [cit. 2009-05-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.akcie.cz/spad.php>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČRV	Čistý roční výnos
E	Ekonomické nájemné
HDP	Hrubý domácí produkt
H _p	Hodnota pozemku
H _s	Hodnota stavby
i	Diskontní míra
kk	Kuchyňský kout
N	Náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti
NP	Nadzemní podlaží
N _p	Podíl nájemného připadajícího na pozemek
N _s	Podíl nájemného připadajícího na stavbu
RD	Rodinný dům
SH	Současná hodnota
T	Souhrnná třída polohy
V	Přiměřený výnos z kapitálu

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1. Grafické znázornění vývojových trendů cen stavebních pozemků	38
Graf 2. Grafické znázornění vývojových trendů cen bytů	46
Graf 3. Grafické porovnání vývoje cen bytů a cen jejich pronájmu	49
Graf 4. Grafické znázornění vývoj cen rodinných domů	53
Graf 5. Grafické porovnání vývoje cen všech sledovaných druhů nemovitostí.....	56
Graf 6. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí s HDP a inflací.....	59
Graf 7. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí se stavebnictvím.....	60
Graf 8. Grafické srovnání vývoje cen nemovitostí s růstem průměrné mzdy.....	61
Graf 9 Vývoj kurzu akcií vybraných společností.....	65

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Individuální cenová kalkulace stavby.....	29
Tab. 2. Podíl hodnoty zastavěné části pozemku z celkové hodnoty nemovitosti	35
Tab. 3a. Vývoj cen stavebních pozemků v ČR.....	37
Tab. 3b. Vývoj cen stavebních pozemků v ČR.....	38
Tab. 4. Počet nových bytů v bytových domech	43
Tab. 5a. Vývoj cen bytů dle jednotlivých krajů ČR.....	44
Tab. 5b. Vývoj cen bytů dle jednotlivých krajů ČR.....	45
Tab. 6a. Vývoj cen pronájmu bytů v ČR	48
Tab. 6b. Vývoj cen pronájmu bytů v ČR	49
Tab. 7a. Vývojové trendy cen rodinných domů v ČR.....	52
Tab. 7b. Vývojové trendy cen rodinných domů v ČR	52
Tab. 8. Srovnání vývoje cen nemovitostí s HDP a inflací	58
Tab. 9. Srovnání vývoje cen nemovitostí s vývojem stavebnictví.....	59
Tab. 10 Srovnání cen nemovitostí s růstem průměrných mezd	60
Tab. 11. Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech (bez družstevní výstavby) podle konečného užití	62
Tab. 12. Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech podle konečného užití	63

SEZNAM PŘÍLOH

P I	Ceny nemovitostí – Hl. m. Praha
P II	Ceny nemovitostí – Středočeský kraj
P III	Ceny nemovitostí – Jihočeský kraj
P IV	Ceny nemovitostí – Plzeňský kraj
P V	Ceny nemovitostí – Karlovarský kraj
P VI	Ceny nemovitostí – Ústecký kraj
P VII	Ceny nemovitostí – Liberecký kraj
P VIII	Ceny nemovitostí – Královéhradecký kraj
P IX	Ceny nemovitostí – Pardubický kraj
P X	Ceny nemovitostí – Kraj Vysočina
P XI	Ceny nemovitostí – Jihomoravský kraj
P XII	Ceny nemovitostí – Olomoucký kraj
P XIII	Ceny nemovitostí – Zlínský kraj
P XIV	Ceny nemovitostí – Moravskoslezský kraj

PŘÍLOHA P I: CENY NEMOVITOSTÍ – HL. M. PRAHA

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
BV Reality	Štětškova 20, 140 00 Praha 4	Václav Birhanzl	www.bv-reality.cz
GAVLAS - aukční a realitní agentura	Washingtonova 17, 110 00 Praha 1	Ing. Ivo Gavlas	www.gavlas.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (Cena v Kč/m ²)												
Kraj	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q.		
Praha	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2400	2700	2600	2600		
Praha 15-18, 22-27	2300	2400	2600	2750	2900	3000	3500	4200	4100	4100		
Praha 8-14, 19-21, 28	3800	4100	4500	5100	5400	5900	6500	8100	8000	8000		
Praha 3-7	7500	8 500	9 500	11 000	12 000	14 500	16 000	19 000	20 000	21000		
Praha 2	19000	21 000	24 000	26 000	28 000	32 000	38 000	44 000	47 000	48000		
Praha 1												
Cena za metr ² , zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ – PRODEJ												
Kraj	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q.		
Praha	1 200 000	1 350 000	1 550 000	1 900 000	2 150 000	2 500 000	2 900 000	3 300 000	3 300 000	3 100 000		
Praha 3-28	950 000	1 050 000	1 200 000	1 400 000	1 650 000	1 900 000	2 250 000	2 600 000	2 600 000	2 300 000		
Praha 2	2 200 000	2 350 000	2 500 000	2 750 000	3 100 000	3 550 000	3 850 000	4 250 000	4 300 000	4 350 000		
Praha 1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Praha 2	3 300 000	3 400 000	3 500 000	3 650 000	3 950 000	4 250 000	4 600 000	5 000 000	5 150 000	5 250 000		
Praha 1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m ² , v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořebení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ – PRONÁJEM												
Kraj	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q.		
Praha	6500	6900	7400	7700	8100	8500	9200	10000	10200	10800		
Praha 3-28	7900	8300	8700	9000	9500	10000	10700	11500	11700	12500		
Praha 2	10500	10700	11000	11500	12200	12700	13200	14000	14200	14700		
Praha 1												
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q.		
Praha	7 200 000	7 800 000	8 200 000	8 700 000	9 200 000	9 700 000	10 500 000	11 500 000	12 000 000	12 000 000		
Praha												
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m ²												

PŘÍLOHA P II: CENY NEMOVITOSTÍ – STŘEDOČESKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Mělnická dražební a realitní	Legionářů 70, 276 01 Mělník	Ing. Viktor Cemper	www.mdrk.cz
Alfa reality	Václavské náměstí 16, 284 01 Kutná Hora		www.alfa.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q		
Středočeský	320	340	360	390	450	500	550	650	680	680		
Obec od 1 999 obyvatel	320	340	360	390	450	500	550	650	680	680		
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	550	550	650	750	850	900	1 000	1 100	1 150	1 150		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	1 050	1 150	1 250	1 350	1 450	1 600	1 800	2 000	2 050	2 100		
Obec od 50 000 obyvatel a více	1 350	1 450	1 550	1 650	1 750	1 900	2 150	2 450	2 600	2 700		
Cena za metr², zastřovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q		
Středočeský	750 000	850 000	950 000	1 100 000	1 350 000	1 450 000	1 650 000	1 900 000	1 890 000	1 750 000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	650 000	750 000	850 000	950 000	1 100 000	1 250 000	1 450 000	1 750 000	1 750 000	1 600 000		
Obec od 50 000 obyvatel a více	900 000	1 000 000	1 150 000	1 350 000	1 450 000	1 650 000	1 900 000	2 150 000	2 200 000	2 000 000		
cihla	800 000	900 000	1 050 000	1 200 000	1 350 000	1 500 000	1 700 000	2 000 000	1 950 000	1 700 000		
panel	750 000	850 000	950 000	1 100 000	1 350 000	1 450 000	1 650 000	1 900 000	1 890 000	1 750 000		
panel	650 000	750 000	850 000	950 000	1 100 000	1 250 000	1 450 000	1 750 000	1 750 000	1 600 000		
cihla	900 000	1 000 000	1 150 000	1 350 000	1 450 000	1 650 000	1 900 000	2 150 000	2 200 000	2 000 000		
panel	800 000	900 000	1 050 000	1 200 000	1 350 000	1 500 000	1 700 000	2 000 000	1 950 000	1 700 000		
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořebení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q		
Středočeský	5 000	5 300	5 600	5 900	6 300	6 700	6 900	7 000	7 200	7 800		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	5 000	5 300	5 600	5 900	6 300	6 700	6 900	7 000	7 200	7 800		
Obec od 50 000 obyvatel a více	6 900	7 200	7 500	7 900	8 200	8 600	8 700	8 800	9 000	9 500		
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q		
Středočeský	1 800 000	1 900 000	2 100 000	2 250 000	2 450 000	2 650 000	2 900 000	3 200 000	3 200 000	2 900 000		
Obec od 1 999 obyvatel	1 800 000	1 900 000	2 100 000	2 250 000	2 450 000	2 650 000	2 900 000	3 200 000	3 200 000	2 900 000		
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 400 000	2 500 000	2 700 000	2 900 000	3 200 000	3 500 000	3 800 000	4 100 000	4 100 000	3 800 000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 900 000	3 100 000	3 300 000	3 500 000	3 700 000	4 050 000	4 400 000	4 700 000	4 800 000	4 600 000		
Obec od 50 000 obyvatel a více	3 100 000	3 300 000	3 500 000	3 700 000	3 900 000	4 200 000	4 500 000	4 800 000	4 900 000	4 700 000		
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P IV: CENY NEMOVITOSTÍ – PLZEŇSKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Razka s.r.o.	Náměstí Republiky 86, 347 01 Tachov	Martin Rejthar	www.razka.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Plzeňský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	250	270	290	320	340	370	420	450	420	400	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	390	430	470	500	520	560	600	650	650	620	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	790	850	870	890	920	950	1050	1250	1290	1290	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	1750	1900	2100	2300	2500	2700	2900	3250	3300	3500	
Cena za metr², zastiňovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Plzeňský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	cihla	600 000	650 000	700 000	750 000	800 000	800 000	900 000	1 100 000	1 350 000	1 350 000	1 290 000
	panel	500 000	550 000	650 000	700 000	750 000	800 000	800 000	950 000	1 250 000	1 200 000	990 000
	cihla	800 000	900 000	1 000 000	1 100 000	1 300 000	1 450 000	1 450 000	1 650 000	1 900 000	1 890 000	1 800 000
	panel	700 000	750 000	850 000	950 000	1 050 000	1 300 000	1 300 000	1 500 000	1 750 000	1 700 000	1 550 000
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořeba bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Plzeňský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4500	4600	4700	4900	5100	5400	5800	6200	6200	6500	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	5500	5700	5900	6100	6400	6700	7000	7500	7800	8200	
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Plzeňský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	1 300 000	1 350 000	1 400 000	1 450 000	1 500 000	1 600 000	1 800 000	2 000 000	2 100 000	1 900 000	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 800 000	1 900 000	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 350 000	2 500 000	2 700 000	2 800 000	2 600 000	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 500 000	2 600 000	2 800 000	3 000 000	3 200 000	3 400 000	3 600 000	3 900 000	4 000 000	3 700 000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	3 500 000	3 650 000	3 850 000	4 150 000	4 450 000	4 750 000	5 100 000	5 450 000	5 600 000	5 200 000	
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P V: CENY NEMOVITOSTÍ – KARLOVARSKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
REAL Cheb s.r.o.	Dlouhá 25, 350 02 Cheb	Josef Hejduk	www.realcheb.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Karlovarský	210	220	240	260	275	290	300	320	330	320		
Obec od 1 999 obyvatel	370	400	420	450	490	500	520	590	600	590		
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	690	700	720	760	800	850	900	950	990	990		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	1250	1300	1350	1450	1550	1750	1950	2200	2250	2300		
Obec od 50 000 obyvatel a více												
Cena za metr², zastřešený pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Karlovarský	600 000	650 000	700 000	750 000	800 000	850 000	950 000	1 050 000	1 100 000	1 000 000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	500 000	550 000	600 000	650 000	700 000	800 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000		
Obec od 50 000 obyvatel a více	850 000	950 000	1 050 000	1 150 000	1 250 000	1 350 000	1 500 000	1 650 000	1 650 000	1 550 000		
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opoždění bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Karlovarský	4 300	4 500	4 700	4 900	5 100	5 300	5 500	5 700	5 900	5 900		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	6 100	6 200	6 300	6 600	6 900	7 200	7 500	7 800	8 000	7 900		
Obec od 50 000 obyvatel a více												
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Karlovarský	1 050 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 700 000		
Obec od 1 999 obyvatel	1 450 000	1 550 000	1 650 000	1 750 000	1 850 000	1 950 000	2 100 000	2 250 000	2 400 000	2 300 000		
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	2 100 000	2 200 000	2 300 000	2 450 000	2 600 000	2 800 000	3 000 000	3 200 000	3 400 000	3 300 000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	3 200 000	3 400 000	3 600 000	3 800 000	4 000 000	4 200 000	4 500 000	4 800 000	5 000 000	4 900 000		
Obec od 50 000 obyvatel a více												
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P VI: CENY NEMOVITOSTÍ – ÚSTECKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Lužická realitní kancelář s.r.o.	9. května 11, Rumburk	Mgr. Ivo Peroutka	www.luzicka.cz
Agentura REPRE s.r.o.	Mírové nám 25, 412 01 Litoměřice	Jan Šembera	www.agenturarepre.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Ústecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	210	220	230	240	250	260	280	300	290	280	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	490	520	550	580	610	640	670	700	700	650	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	600	620	670	720	750	790	800	850	900	900	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	790	800	850	900	950	1 000	1 050	1 150	1 200	1 200	
Cena za metr², zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Ústecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q	
	cihla	450	470	500	530	550	600	700	850	850	750	
	panel	350	370	400	430	450	500	600	750	750	600	
	cihla	650	670	700	720	750	780	850	950	1 000	950	
	panel	550	560	580	600	620	650	700	850	850	700	
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořebení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Ústecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4 000	4 100	4 200	4 400	4 600	4 800	5 000	5 200	5 500	5 500	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	4 800	4 900	5 000	5 100	5 300	5 500	5 700	5 900	6 000	6 000	
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Ústecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	950 000	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 500 000	1 550 000	1 600 000	1 500 000	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 250 000	1 350 000	1 450 000	1 550 000	1 650 000	1 750 000	1 900 000	2 100 000	2 150 000	2 100 000	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	1 650 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 400 000	2 400 000	2 300 000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 300 000	2 450 000	2 600 000	2 750 000	2 950 000	2 950 000	2 800 000	
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P VII: CENY NEMOVITOSTÍ – LIBERECKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Lužická realitní kancelář s.r.o.	9. května 11, Rumburk	Mgr. Ivo Peroutka	www.luzicka.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Liberecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	120	130	140	150	160	180	200	220	250	220	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	320	350	390	450	500	550	600	650	650	620	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	490	550	600	650	700	750	820	920	950	950	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	780	850	950	1 050	1 150	1 250	1 400	1 550	1 570	1 600	
Cena za metr², zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Liberecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q	
	cihla	550 000	570 000	600 000	650 000	750 000	900 000	1 050 000	1 250 000	1 250 000	1 200 000	
	panel	450 000	470 000	500 000	550 000	600 000	700 000	900 000	1 100 000	1 050 000	950 000	
	cihla	950 000	1 000 000	1 050 000	1 100 000	1 200 000	1 350 000	1 500 000	1 700 000	1 750 000	1 600 000	
	panel	850 000	900 000	950 000	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 450 000	1 450 000	1 340 000	
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořeba bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Liberecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	3800	4200	4500	4800	5000	5000	5200	5500	5500	5900	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	5000	5200	5500	5800	6000	6200	6500	6500	6700	7000	
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Liberecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 I. Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	1 100 000	1 150 000	1 250 000	1 350 000	1 450 000	1 600 000	1 790 000	1 950 000	2 000 000	1 900 000	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 500 000	1 550 000	1 600 000	1 700 000	1 850 000	2 050 000	2 300 000	2 700 000	2 800 000	2 700 000	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 300 000	2 400 000	2 500 000	2 650 000	2 800 000	2 950 000	3 200 000	3 500 000	3 600 000	3 500 000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	3 000 000	3 200 000	3 400 000	3 600 000	3 800 000	4 000 000	4 300 000	4 600 000	4 700 000	4 500 000	
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P VIII: CENY NEMOVITOSTÍ – KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Ideal reality s.r.o.	Dukelská 95, 500 02 Hradec Králové	Jaroslav Nekola	www.ideal.reality.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Královehradecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Obec do 1.999 obyvatel	220	230	250	270	290	300	320	350	390	370		
Obec od 2.000 - 9.999 obyvatel	350	400	450	500	550	600	650	720	790	750		
Obec od 10.000 - 49.999 obyvatel	600	650	700	750	800	890	990	1200	1250	1290		
Obec od 50.000 obyvatel a více	1500	1600	1700	1900	2100	2300	2550	2850	2900	3000		
Cena za metr ² , zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ – PRODEJ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Královehradecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Obec od 10.000 - 49.999 obyvatel	700 000	800 000	900 000	1 050 000	1 200 000	1 350 000	1 490 000	1 700 000	1 690 000	1 600 000		
cihla	700 000	800 000	900 000	1 050 000	1 200 000	1 350 000	1 490 000	1 700 000	1 690 000	1 600 000		
panel	650 000	750 000	800 000	950 000	1 100 000	1 150 000	1 390 000	1 600 000	1 550 000	1 400 000		
Obec od 50.000 obyvatel a více	800 000	900 000	1 000 000	1 150 000	1 350 000	1 650 000	1 850 000	2 150 000	2 200 000	2 200 000		
cihla	800 000	900 000	1 000 000	1 150 000	1 350 000	1 650 000	1 850 000	2 150 000	2 200 000	2 200 000		
panel	700 000	800 000	900 000	1 050 000	1 250 000	1 500 000	1 750 000	2 000 000	2 000 000	1 900 000		
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m ² , v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořehbení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ – PRONÁJEM												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Královehradecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Obec od 10.000 - 49.999 obyvatel	4800	5000	5200	5400	5600	5800	6000	6200	6500	6900		
Obec od 50.000 obyvatel a více	6000	6200	6400	6600	7000	7400	7800	8200	8500	8700		
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Královehradecký	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q		
Obec do 1.999 obyvatel	1 000 000	1 050 000	1 100 000	1 150 000	1 250 000	1 350 000	1 450 000	1 600 000	1 700 000	1 600 000		
Obec od 2.000 - 9.999 obyvatel	1 500 000	1 550 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000	2 100 000	2 350 000	2 400 000	2 350 000		
Obec od 10.000 - 49.999 obyvatel	2 100 000	2 200 000	2 300 000	2 450 000	2 650 000	2 850 000	3 150 000	3 350 000	3 400 000	3 300 000		
Obec od 50.000 obyvatel a více	2 600 000	2 700 000	2 900 000	3 150 000	3 450 000	3 700 000	4 000 000	4 400 000	4 500 000	4 500 000		
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m ²												

PŘÍLOHA P IX: CENY NEMOVITOSTÍ – PARDUBICKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Ideal reality s.r.o.	Smilova 485, 530 02 Pardubice	Jaroslav Nekola	www.ideal.reality.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Pardubický	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	180	200	220	240	260	280	300	350	320	300	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	390	420	450	500	550	600	650	750	750	690	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	590	620	650	700	800	900	1050	1200	1200	1200	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	990	1100	1200	1350	1500	1700	1900	2050	2100	2100	
Cena za metr², zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Pardubický	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	cihla	650 000	650 000	750 000	900 000	1 000 000	1 150 000	1 350 000	1 600 000	1 590 000	1 490 000	
	panel	550 000	600 000	700 000	800 000	900 000	1 050 000	1 250 000	1 450 000	1 400 000	1 250 000	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	700 000	800 000	950 000	1 100 000	1 300 000	1 450 000	1 700 000	1 950 000	1 850 000	1 750 000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	600 000	700 000	850 000	1 000 000	1 200 000	1 350 000	1 500 000	1 800 000	1 750 000	1 600 000	
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opořehbení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Pardubický	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	3900	4200	4500	4700	4900	5200	5600	5800	6000	6000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	4800	5000	5200	5500	5700	6000	6300	6700	6900	7500	
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Pardubický	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	1 250 000	1 300 000	1 350 000	1 380 000	1 400 000	1 400 000	1 450 000	1 500 000	1 500 000	1 450 000	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 990 000	2 000 000	2 090 000	2 100 000	2 190 000	2 300 000	2 300 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 800 000	3 000 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 200 000	3 350 000	3 500 000	3 400 000	3 200 000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	4 250 000	4 250 000	4 300 000	4 300 000	4 350 000	4 400 000	4 450 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P X: CENY NEMOVITOSTÍ – KRAJ VYSOČINA

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
ASK Real	Palackého 130, 586 01 Jihlava	Leoš Sigmund	www.askreal.cz
RK ČM Vysočina	Dolní 227, 580 01 Havlíčkův Brod	Čeněk Doucha	www.cmvysocina.cz
1. českomoravská s.r.o.	Nádražní 832, 393 01 Pelhřimov	Markéta Jelínková	www.1ceskomoravska.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Vysočina	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	120	120	140	140	140	150	150	170	150	140	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	270	290	290	300	320	350	370	390	370	350	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	490	500	550	650	720	720	790	850	900	850	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	850	890	1000	1100	1200	1300	1500	1550	1600	1600	
Cena za metr², zastřovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Vysočina	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	cihla	900 000	950 000	1 000 000	1 000 000	1 150 000	1 250 000	1 350 000	1 400 000	1 250 000	1 150 000	
	panel	850 000	880 000	900 000	950 000	980 000	1 150 000	1 250 000	1 300 000	1 200 000	1 050 000	
	cihla	1 100 000	1 150 000	1 200 000	1 300 000	1 350 000	1 450 000	1 550 000	1 600 000	1 590 000	1 450 000	
	panel	980 000	1 050 000	1 100 000	1 150 000	1 250 000	1 350 000	1 400 000	1 450 000	1 450 000	1 250 000	
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opoždění bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Vysočina	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4500	4700	4900	5200	5400	5600	5800	6000	6200	6200	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	4900	5200	5500	5700	5900	6100	6300	6500	6700	6800	
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Vysočina	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	920 000	950 000	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 250 000	1 300 000	1 250 000	1 150 000	1 150 000	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 500 000	1 550 000	1 600 000	1 750 000	1 800 000	1 800 000	1 900 000	1 900 000	1 750 000	1 750 000	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 000 000	2 200 000	2 300 000	2 500 000	2 800 000	3 000 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	2 200 000	2 400 000	2 500 000	2 800 000	3 000 000	3 200 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P XI: CENY NEMOVITOSTÍ – JIHOMORAVSKÝ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
Real Spektrum a.s.	Lidická 77, 602 00 Brno	Ing. Jiří Fajkus	www.realspektrum.cz
Gaia Reality s.r.o.	Národní třída 16, 695 01 Hodonín	Ing. František Zapletal	www.realitygaia.cz
Reality Domus s.r.o.	Jana Palacha 8, 690 02 Břeclav	Jiří Jochman	www.reality-domus.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Jihomoravský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	220	230	240	260	280	300	350	400	420	400	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	390	420	450	500	550	600	650	700	720	700	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	690	750	850	950	1100	1250	1300	1400	1420	1400	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	1650	1750	1850	1950	2100	2300	2500	2750	2800	3000	
Cena za metr², zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Jihomoravský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	cihla	750 000	800 000	850 000	900 000	950 000	1 050 000	1 200 000	1 400 000	1 500 000	1 350 000
			panel	700 000	750 000	800 000	850 000	900 000	1 000 000	1 100 000	1 300 000	1 400 000
	Obec od 50 000 obyvatel a více	cihla	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 450 000	1 600 000	1 800 000	2 000 000	2 250 000	2 300 000	2 100 000
			panel	950 000	1 050 000	1 150 000	1 300 000	1 450 000	1 650 000	1 850 000	2 050 000	1 900 000
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opoždění bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Jihomoravský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q	
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4000	4200	4500	4800	5000	5200	5500	5800	6000		
		Obec od 50 000 obyvatel a více	7000	7300	7500	7700	7900	8100	8300	8500	8700	8900
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Jihomoravský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009:1.Q	
	Obec do 1 999 obyvatel	1 100 000	1 150 000	1 250 000	1 350 000	1 450 000	1 550 000	1 700 000	1 900 000	2 000 000	1 850 000	
		Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 950 000	2 100 000	2 300 000	2 600 000	2 650 000	2 500 000
	Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2 000 000	2 100 000	2 250 000	2 400 000	2 600 000	2 800 000	3 100 000	3 350 000	3 400 000	3 300 000	
		Obec od 50 000 obyvatel a více	3 200 000	3 300 000	3 450 000	3 650 000	3 950 000	4 300 000	4 600 000	4 900 000	5 000 000	4 900 000
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P XIII: CENY NEMOVITOSÍ – ZLÍNSKÝ KRAJ

Oslovené realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
RS Zvonek s.r.o.	Vejvanovského 384, 767 01 Kroměříž	Pavel Výrostek	www.reality-zvonek.cz
RK Heuréka	Obchodní 1574, 768 61 Bystřice pod Hostýnem	Ing. Martin Havránek:	www.rkheureka.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	Zlínský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
Obec do 1 999 obyvatel		290	320	350	390	420	450	470	490	470	470	
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel		550	590	610	650	700	750	800	850	900	870	
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		900	950	1000	1100	1200	1400	1600	1800	1900	1850	
Obec od 50 000 obyvatel a více		1190	1250	1350	1450	1500	1600	1800	2100	2200	2200	
Cena za metr², zasíťovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	Zlínský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	cihla	750 000	800 000	850 000	900 000	1 050 000	1 200 000	1 400 000	1 590 000	1 650 000	1 550 000	
	panel	650 000	700 000	750 000	800 000	900 000	1 000 000	1 200 000	1 400 000	1 350 000	1 190 000	
	cihla	850 000	950 000	1 050 000	1 150 000	1 300 000	1 450 000	1 650 000	1 850 000	1 820 000	1 650 000	
Obec od 50 000 obyvatel a více	panel	750 000	850 000	950 000	1 050 000	1 150 000	1 250 000	1 450 000	1 650 000	1 590 000	1 390 000	
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m², v II. NP v průměrné lokalitě obce, Opořebení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	Zlínský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		4600	4800	5000	5200	5400	5600	5800	6200	6500	6700	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	5800	5900	6000	6200	6500	6900	7200	7500	7700	7900	
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	Zlínský	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q	
Obec do 1 999 obyvatel		850000	900000	1000000	1050000	1150000	1250000	1400000	1500000	1500000	1400000	
	Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1100000	1150000	1200000	1250000	1350000	1450000	1550000	1700000	1800000	1700000	
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel		1900000	2000000	2100000	2200000	2400000	2550000	3000000	3100000	3000000	3000000	
	Obec od 50 000 obyvatel a více	3200000	3350000	3550000	3750000	3950000	4200000	4450000	4700000	4800000	4700000	
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m²												

PŘÍLOHA P XIV: CENY NEMOVITOSTÍ – MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ

Oslovené Realitní kanceláře z řad členů Evropského klubu realitních kanceláří			
Společnost	kontaktní adresa	kontaktní osoba	webová adresa
IBC reality s.r.o.	Svornosti 2, Havířov	Milan Juroš	www.ibcreality.cz
Claris realitní kancelář	Štefáníkova 12, Nový Jičín	Ing. Alan Holíš, MBA	www.rkclaris.cz
RK Realika	Dolní nám 25, Opava	Mgr. Ivana Sýkorová	www.rkrealika.cz
ORSA s.r.o.	Puchmajerova 9, Ostrava	Ing. Miroslav Král	www.orsa.cz

PRŮMĚRNÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (cena v Kč/m ²)												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Moravskoslezský	180	190	200	200	200	220	220	250	240	220		
Obec do 1 999 obyvatel	320	350	370	390	420	440	490	490	480	450		
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	500	500	550	590	600	650	750	850	870	900		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	700	720	750	800	850	900	1000	1100	1300	1500		
Obec od 50 000 obyvatel a více												
Cena za metr ² , zastiňovaný pozemek												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRODEJ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Moravskoslezský	570000	600000	650000	700000	800000	950000	1100000	1350000	1250000	1150000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	390000	420000	450000	500000	550000	600000	650000	800000	800000	680000		
Obec od 50 000 obyvatel a více	600000	650000	750000	900000	1050000	1250000	1450000	1700000	1600000	1300000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4000	4200	4200	4500	4800	4800	5000	5000	5200	5500		
Obec od 50 000 obyvatel a více	4500	4800	5000	5000	5200	5500	5500	6000	6000	6200		
Tipizovaný byt: Byt v osobním vlastnictví o výměře 68 m ² , v II. NP v průměrné lokalitě obce. Opotřebení bytu 20-45%.												
PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ - PRONÁJEM												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Moravskoslezský	4000	4200	4200	4500	4800	4800	5000	5000	5200	5500		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	4000	4200	4200	4500	4800	4800	5000	5000	5200	5500		
Obec od 50 000 obyvatel a více	4500	4800	5000	5000	5200	5500	5500	6000	6000	6200		
Tipizovaný byt: viz BYTY - PRODEJ (průměrná cena panel x cihla)												
PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ												
Kraj:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/1.Q		
Moravskoslezský	850000	900000	950000	1050000	1150000	1250000	1350000	1450000	1490000	1400000		
Obec do 1 999 obyvatel	1100000	1150000	1200000	1300000	1400000	1500000	1600000	1700000	1800000	1750000		
Obec od 2 000 - 9 999 obyvatel	1600000	1650000	1700000	1750000	1850000	1950000	2150000	2350000	2500000	2400000		
Obec od 10 000 - 49 999 obyvatel	2100000	2200000	2300000	2450000	2600000	2800000	3000000	3300000	3000000	2900000		
Obec od 50 000 obyvatel a více												
Tipizovaný dům: Standardní starší dům 4+kk v průměrné lokalitě s pozemkem 500 m ²												