VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ANALÝZA CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH

ANALYSIS OF THE PRICE OF HOUSING UNITS IN DEVELOPMENT PROJECTS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE — Josef Homolka
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2025

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Zadání bakalářské práce

Ústav:	Ústav stavební ekonomiky a řízení
Student:	**Josef Homolka**
Vedoucí práce:	**Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.**
Akademický rok:	2024/25
Studijní program:	B3607 Stavební inženýrství
Studijní obor:	Management stavebnictví

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

ANALÝZA CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Práce bude zahrnovat:

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

Cíle a výstupy bakalářské práce:

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

Seznam doporučené literatury a podklady:

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

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

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

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

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

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

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

Blažek, J., Uhlíř, D.: Teorie regionálního rozvoje, Univerzita Karlova, Praha, 2002. ISBN 80-246-0384-5

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 1. 10. 2024

L. S.

_____	_____
prof. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
vedoucí ústavu	vedoucí práce

_____

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

děkan

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou cen bytových jednotek v developerských projektech. Cílem práce je identifikovat faktory ovlivňující jednotkovou cenu bytových jednotek a porovnat jejich vývoj napříč různými lokalitami a typy sídel. V rámci práce jsou definovány základní pojmy z oblasti realitního trhu a cenotvorby, následně je provedena analýza vybraných developerských projektů v Brně, regionálních městech a venkovských lokalitách. Hodnoceny jsou charakteristiky bytových jednotek, jako je dispozice, výměra, podlaží, právní režim a přítomnost venkovních prostor. Metodou přímého porovnání byla vyhodnocena závislost těchto faktorů na jednotkové ceně. Výsledky práce přinášejí přehled o cenové úrovni novostaveb v různých lokalitách a mohou sloužit jako podklad pro rozhodování investorů, developerů i odborné veřejnosti.

KLÍČOVÁ SLOVA

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

ABSTRACT

This bachelor's thesis focuses on the price analysis of residential units in real estate development projects. The aim of the thesis is to identify the factors influencing the unit price of residential units and to compare their variation across different locations and types of settlements. The thesis defines key concepts related to the real estate market and pricing, followed by an analysis of selected development projects located in Brno, regional towns, and rural areas. The evaluated characteristics include layout, floor area, floor level, legal status of the unit, and the presence of outdoor spaces. Using the method of direct comparison, the dependence of these factors on the unit price is assessed. The results provide an overview of the price levels of newly built apartments in various locations and can serve as a basis for decision-making by investors, developers, and real estate professionals.

KEYWORDS

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

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

HOMOLKA, Josef. *Analýza ceny bytových jednotek v developerských projektech*. Brno, 2025. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

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

V Brně dne 30.05.2025

Josef Homolka
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych poděkoval vedoucímu bakalářské práce Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D., za odborné vedení, věcné připomínky a čas, který mi během zpracování práce věnoval.

Poděkování patří také mé rodině a blízkým za podporu a trpělivost po celou dobu studia.

V Brně dne 30.05.2025

Josef Homolka
autor práce

Obsah

1 Úvod 10
2 Trh s nemovitostmi 11
2.1 Charakteristika a základní pojmy 11
2.2 Struktura realitního trhu 14
2.2.1 Dělení trhu podle druhu nemovitostí 14
2.2.2 Dělení trhu podle účelu využití 15
2.3 Specifika realitního trhu 15
2.4 Typy cen a přístupy k cenotvorbě 18
3 Developerské projekty 20
3.1 Charakteristika 20
3.2 Fáze developerského projektu 20
3.3 Role developera 21
4 Faktory ovlivňující ceny bytových jednotek 22
4.1 Ekonomické a tržní faktory 22
4.2 Náklady na výstavbu 23
4.3 Lokalita a její vliv na cenu 23
4.4 Konkurence a tržní poptávka 23
4.5 Demografické a sociální faktory 24
4.6 Regulace a legislativa 26
4.6.1 Stavební zákon a povolovací procesy 26
4.6.2 Územní plánování a regulace rozvoje 26
4.6.3 Vymezení typů ploch 27
4.6.4 Právní režimy jednotek 29
4.6.5 Daňová politika 30
4.7 Digitalizace a inovace v realitním sektoru 30
4.8 Parametry bytové jednotky 30
4.8.1 Doplňkové prostory a jejich vliv na hodnotu bytu 30
4.8.2 Dispozice a velikost bytových jednotek 33
4.8.3 Technický standard, vybavení a kvalita provedení 33
4.8.4 Poloha jednotky v rámci budovy 34
5 Časový vývoj cen 34
5.1 Fáze růstu v letech 2015–2018 35

5.2 Proměna poptávky v důsledku pandemie (2019–2020) 35
5.3 Inflace a náklady na výstavbu (2021–2024) 35
5.4 Regionální rozdíly a aktuální stav 35
6 Vlastní analýza cen bytových jednotek v developerských projektech 36
6.1 Metodika sběru dat a popis analyzovaného vzorku 36
6.2 Analýza vlivu venkovních prostor na cenu 37
6.3 Analýza vlivu podlaží na cenu 40
6.4 Analýza vlivu dispozice bytu na cenu 42
6.5 Analýza vlivu velikosti plochy na cenu 47
6.6 Analýza vlivu právního režimu na cenu 50
6.7 Lokalitní analýza 51
6.7.1 Analýza cen městských čtvrtí města Brna 51
6.7.2 Analýza cen mezi zástupci Pardubickém kraje a JMK a Vysočiny 55
6.7.3 Analýza vlivu velikosti sídla na cenu 58
6.8 Vyhodnocení 61
7 Závěr 63
8 Seznam použité literatury 64
9 Seznam použitých zkratek a symbolů 72
10 Seznam použitých obrázků 73
11 Seznam použitých tabulek 74
12 Seznam použitých grafů 75
13 Přílohy 76

1 Úvod

Bytová výstavba a s ní související trh s rezidenčními nemovitostmi patří k dlouhodobě sledovaným oblastem jak z hlediska ekonomického, tak i společenského. S rostoucím významem developmentu ve městech a příměstských oblastech nabývá na důležitosti i otázka cenotvorby bytových jednotek v rámci nových developerských projektů. Tyto ceny ovlivňuje řada faktorů, nejen fyzické a právní vlastnosti nemovitosti, ale i lokalita, poptávka, tržní situace či infrastruktura v daném území.

V České republice došlo v posledních letech k výraznému růstu cen bytů, který byl ovlivněn ekonomickým vývojem, nízkými úrokovými sazbami, investiční poptávkou i nedostatkem dostupného bydlení. Tento vývoj vyvolává potřebu hlubšího porozumění tomu, jak jsou ceny bytových jednotek v novostavbách utvářeny, a jaké faktory je v jednotlivých lokalitách ovlivňují.

Cílem této bakalářské práce je analyzovat ceny bytových jednotek v rámci vybraných developerských projektů a identifikovat faktory, které mají vliv na jejich jednotkovou cenu. Pozornost je věnována zejména lokalitě, velikosti a dispozici bytu, podlaží, přítomnosti venkovních prostor a právnímu režimu jednotky. Výstupem je porovnání cen napříč různými typy sídel od krajského města přes regionální centra až po venkovské oblasti a vyhodnocení rozdílů v závislosti na specifických vlastnostech projektů i jednotlivých bytů.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část vymezuje základní pojmy spojené s realitním trhem, developerskou činností a cenotvorbou nemovitostí. Praktická část obsahuje cenovou analýzu reálných developerských projektů s využitím aktuálně dostupných dat a následné vyhodnocení výsledků ve vztahu k lokalitě a vlastnostem jednotlivých jednotek.

2 Trh s nemovitostmi

2.1 Charakteristika a základní pojmy

Trh s nemovitostmi představuje klíčový segment ekonomiky, který ovlivňuje nejen makroekonomické ukazatele, jako jsou inflace a úrokové sazby, ale i sociální stabilitu a dostupnost bydlení. Vývoj cen nemovitostí je výsledkem působení široké škály faktorů, mezi které patří ekonomická situace, demografické změny, legislativní rámec a technologický pokrok. [1]

Pochopení základních principů realitního trhu je nezbytné pro analýzu cenotvorby v developerských projektech. Tento trh je ovlivňován nejen ekonomickými faktory, ale i regulačními opatřeními, která určují podmínky výstavby, vlastnictví a prodeje nemovitostí. Významnou roli zde hrají i demografické trendy, jako je migrace obyvatel do městských center nebo měnící se preference v oblasti bydlení. [2]

Trh s nemovitostmi lze charakterizovat jako systém, ve kterém dochází k výměně vlastnických práv k nemovitostem mezi jednotlivými subjekty. Specifickým rysem tohoto trhu je jeho dlouhý investiční cyklus, což znamená, že jakékoliv změny v poptávce či nabídce se projevují s výrazným časovým zpožděním. Tento jev je způsoben složitostí stavebních procesů, regulacemi a omezenou dostupností stavebních pozemků. [3]

Na rozdíl od jiných typů trhů, jako jsou akcie či komodity, je trh s nemovitostmi výrazně ovlivněn geografickou polohou a regulačními zásahy státu. Faktory jako dostupnost infrastruktury, územní plánování a místní daňová politika hrají zásadní roli v určování hodnoty nemovitostí. Jednotlivé faktory ovlivňující trh s nemovitostmi jsou podrobně popsány v kapitole 2.3. Specifika realitního trhu. [4]

Nemovitost

Nemovitost představuje specifický druh majetku, který je pevně spojen se zemí a jehož vlastnictví podléhá právní regulaci. V realitním sektoru se rozlišují čtyři základní kategorie nemovitostí – rezidenční, komerční, průmyslové a pozemkové. Každý z těchto typů se vyznačuje odlišnými faktory, které ovlivňují jeho hodnotu a tržní dynamiku. Hodnota nemovitosti je zpravidla určována lokalitou, dostupností infrastruktury, technickým stavem, právním postavením a aktuální tržní situací. Nemovitosti přitom nepředstavují pouze prostředek k bydlení nebo podnikání, ale také investiční aktivum s potenciálem dlouhodobého zhodnocení [5] [6].

Je však důležité rozlišovat mezi ekonomickým a právním pojetím nemovitosti. Zatímco v realitním sektoru se za nemovitosti běžně považují i budovy a byty, právní vymezení dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je užší a některé stavby za samostatné nemovité věci nepovažuje. [6]

„§ 498 Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

§ 505 Součást věci

Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506 Součást věci

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

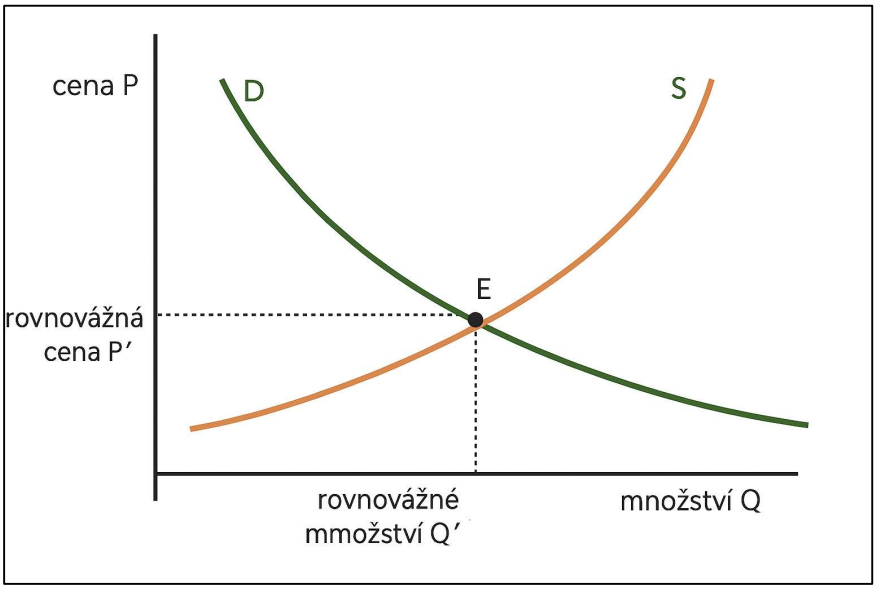
(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. “ [6]

Z toho vyplývá, že většina staveb v České republice není samostatnou nemovitou věcí, ale tvoří součást pozemku, na němž jsou zřízeny. Toto právní pojetí má dopad na právní režim vlastnictví, oceňování a převod nemovitostí včetně bytových jednotek v developerských projektech.

Nabídka a poptávka na trhu nemovitostí

Nabídka a poptávka jsou klíčové ekonomické mechanismy ovlivňující cenovou hladinu na trhu nemovitostí. Nabídka nemovitostí odráží množství dostupných objektů na prodej či pronájem v určitém období a je ovlivňována především regulacemi, náklady na výstavbu a dostupností stavebních pozemků. Významnou roli hraje také délka stavebního povolovacího procesu, který může výrazně ovlivnit tempo nové výstavby. Náklady na stavební materiály a pracovní sílu se mohou dynamicky měnit v závislosti na globálních ekonomických podmínkách a technických inovacích v oblasti stavebnictví.

Poptávka po nemovitostech vyjadřuje zájem kupujících či nájemců o určité typy nemovitostí. Tento faktor je ovlivňován především makroekonomickými ukazateli, jako jsou hrubý domácí produkt, inflace, úroveň zaměstnanosti a reálné příjmy domácností. Klíčovým aspektem je dostupnost financování, kde hrají roli zejména úrokové sazby stanovené centrálními bankami, které určují podmínky poskytování hypotečních úvěrů. Demografické změny, jako je růst populace, migrace a urbanizace, rovněž zásadně ovlivňují poptávku po nemovitostech, především v městských oblastech.



Graf č. 1 Křivka nabídky (S) a poptávky (D), vlastní zpracování

Dynamika nabídky a poptávky vytváří tržní rovnováhu, která se může v čase měnit v závislosti na ekonomických a legislativních faktorech. Při vyšší poptávce a omezené nabídce dochází k růstu cen nemovitostí, zatímco v opačné situaci mohou ceny stagnovat nebo klesat. V posledních letech je patrná rostoucí disproporce mezi nabídkou a poptávkou, zejména ve velkých městech, což vede k neustálému růstu cen bytových jednotek a snižující se dostupnosti vlastnického bydlení. [7] [8] [9]

2.2 Struktura realitního trhu

Trh s nemovitostmi se skládá z několika segmentů, které lze rozdělit podle účelu využití a druhu nemovitostí. Každá z těchto kategorií má odlišné cenové determinanty a regulační rámce. [10]

2.2.1 Dělení trhu podle druhu nemovitostí

Rezidenční trh

Rezidenční trh zahrnuje byty, rodinné domy a rekreační objekty. Jedná se o segment, který je z hlediska poptávky nejstabilnější. Ceny na tomto trhu jsou ovlivněny demografickým vývojem, úrokovými sazbami, dostupností hypotečních úvěrů a státními regulačními opatřeními. Například v Praze a Brně je vysoká poptávka po bytech důsledkem přistěhovalectví mladých aktivních lidí a omezené nabídky nových projektů. [9] [12]

Komerční trh

Komerční trh zahrnuje kancelářské budovy, maloobchodní prostory a hotely. Tento segment je silně závislý na ekonomickém cyklu a podnikatelském prostředí. Vyšší hospodářský růst vede k rozvoji firem a zvyšuje poptávku po kancelářských prostorách, zatímco ekonomická recese způsobuje pokles obsazenosti těchto nemovitostí. Rozmach e-commerce a hybridní práce v posledních letech snížily poptávku po tradičních kancelářích a zvýšily investice do flexibilních pracovních prostorů. [3] [13]

Průmyslový trh

Průmyslový trh zahrnuje sklady, výrobní haly a logistická centra. Hlavními faktory ovlivňujícími tento segment jsou dopravní infrastruktura, dostupnost kvalifikované pracovní síly a technologický pokrok. Moderní průmyslové provozy vyžadují technologicky pokročilé prostory, což vede k investicím do výstavby high-tech továren. Pandemická krize v roce 2020 ukázala na důležitost decentralizace dodavatelských řetězců, což vedlo k vyšší poptávce po skladových prostorách. [11] [14]

Pozemkový trh

Pozemkový trh zahrnuje stavební pozemky a zemědělskou půdu. Hodnota těchto nemovitostí je určována územním plánováním, regulačními faktory a spekulativními investicemi. Územní plánování stanovuje možnosti využití pozemků, přičemž stavební pozemky v městských centrech dosahují nejvyšších cen. Spekulativní investice do pozemků v očekávání budoucího rozvoje jsou běžným jevem v okolí velkých měst. [10] [12]

2.2.2 Dělení trhu podle účelu využití

Primární trh

Primární trh zahrnuje novostavby a developerské projekty. Ceny zde ovlivňují stavební náklady, marže developerů a regulační požadavky. Růst cen stavebních materiálů a mezd ve stavebnictví se v posledních letech stal významným faktorem zvyšování cen nových bytů. Rovněž zpřísnění energetických standardů klade na developery vyšší nároky na investice do ekologických technologií. [11] [14]

Sekundární trh

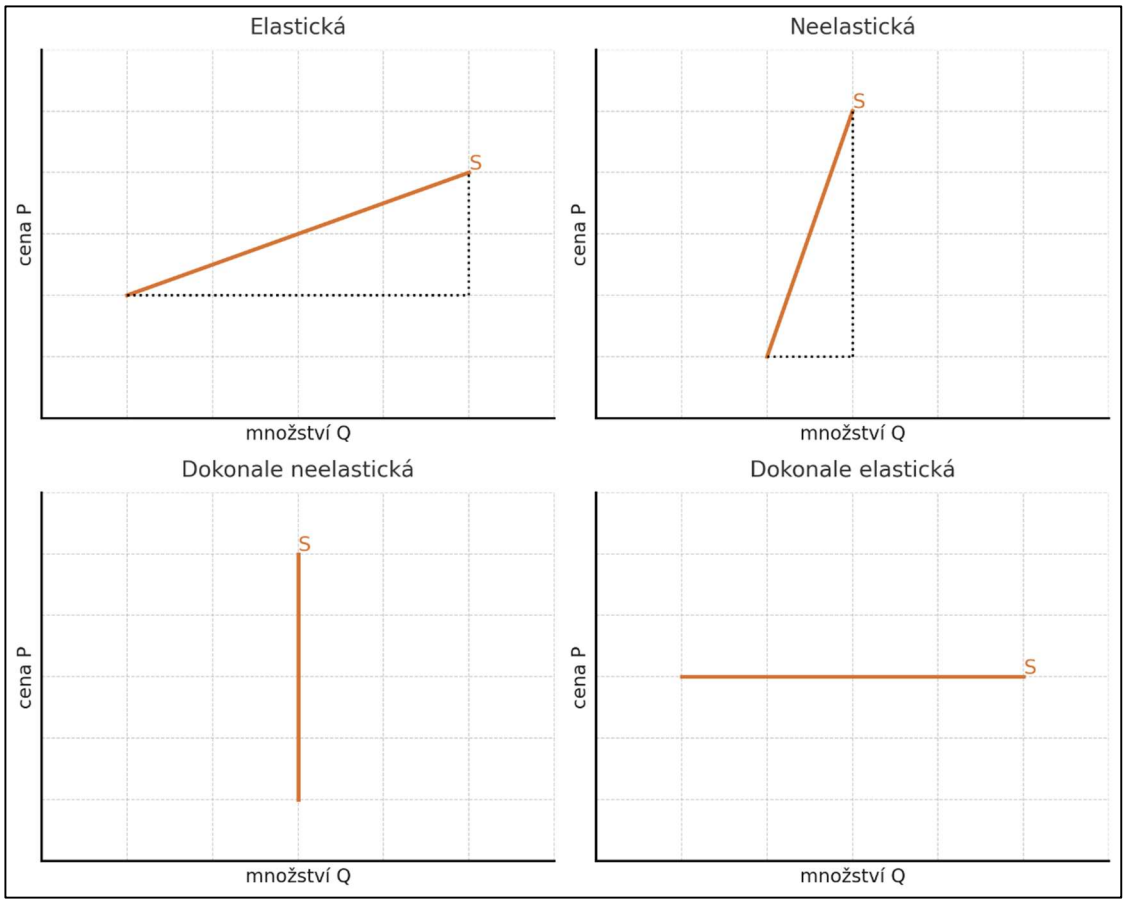
Sekundární trh tvoří již existující nemovitosti, které jsou znovu prodávány. Hodnotu těchto nemovitostí určují jejich technický stav, atraktivita lokality a historický vývoj cen. Starší byty mohou vyžadovat rekonstrukce, což snižuje jejich atraktivitu oproti novostavbám, avšak v některých lokalitách si udržují vysokou hodnotu díky stabilní poptávce. [5]

2.3 Specifika realitního trhu

Realitní trh se vyznačuje několika zásadními charakteristikami, které jej odlišují od jiných ekonomických sektorů. Mezi nejvýznamnější faktory ovlivňující jeho dynamiku patří elasticita nabídky, rozdílnost nemovitostí, vysoké kapitálové náklady, regulační omezení a cyklická povaha trhu. [10]

Nízká elasticita nabídky

Realitní trh má obecně nízkou elasticitu nabídky, což znamená, že reaguje na změny poptávky pomalu. Důvodem je především délka stavebního procesu, který zahrnuje nejen samotnou výstavbu, ale i fázi povolování, která může trvat i několik let. Ve velkých městech, kde je poptávka po bydlení nejvyšší, situaci ještě zhoršuje nedostatek volných stavebních pozemků. Tento faktor způsobuje, že i relativně malé změny poptávky mohou vést k výraznému růstu cen, aniž by na ně nabídka dokázala rychle reagovat. [9] [10]



Graf č. 2 Elasticita – Křivka nabídky (S), vlastní zpracování

Heterogenita nemovitostí

Jednou z největších výzev realitního trhu je heterogenita nemovitostí. Každá nemovitost je unikátní svou polohou, konstrukcí, právním statusem a dalšími faktory, což výrazně komplikuje její ocenění. Na rozdíl od akcií nebo komodit, jejichž cena je stanovena na základě trhu v reálném čase, u nemovitostí hrají roli subjektivní faktory, jako je kvalita sousedství, infrastruktura nebo budoucí rozvoj oblasti. Tato heterogenita způsobuje, že ceny nemovitostí mohou vykazovat vysokou volatilitu i v rámci jedné lokality. [5] [10]

Vysoká kapitálová náročnost

Investice do nemovitostí patří mezi finančně nejnáročnější formy investování. Na rozdíl od jiných aktiv, jako jsou akcie či dluhopisy, kde lze investovat i relativně malé částky, koupě nemovitosti vyžaduje značné množství kapitálu. Většina kupujících proto financuje svůj nákup prostřednictvím hypotečních úvěrů, jejichž dostupnost a podmínky přímo ovlivňují trh s nemovitostmi. Pokud jsou úrokové sazby nízké, hypotéky jsou levnější a poptávka po nemovitostech stoupá. Naopak vyšší sazby vedou k růstu splátek a k omezení dostupnosti financování, což má za následek ochlazení trhu.

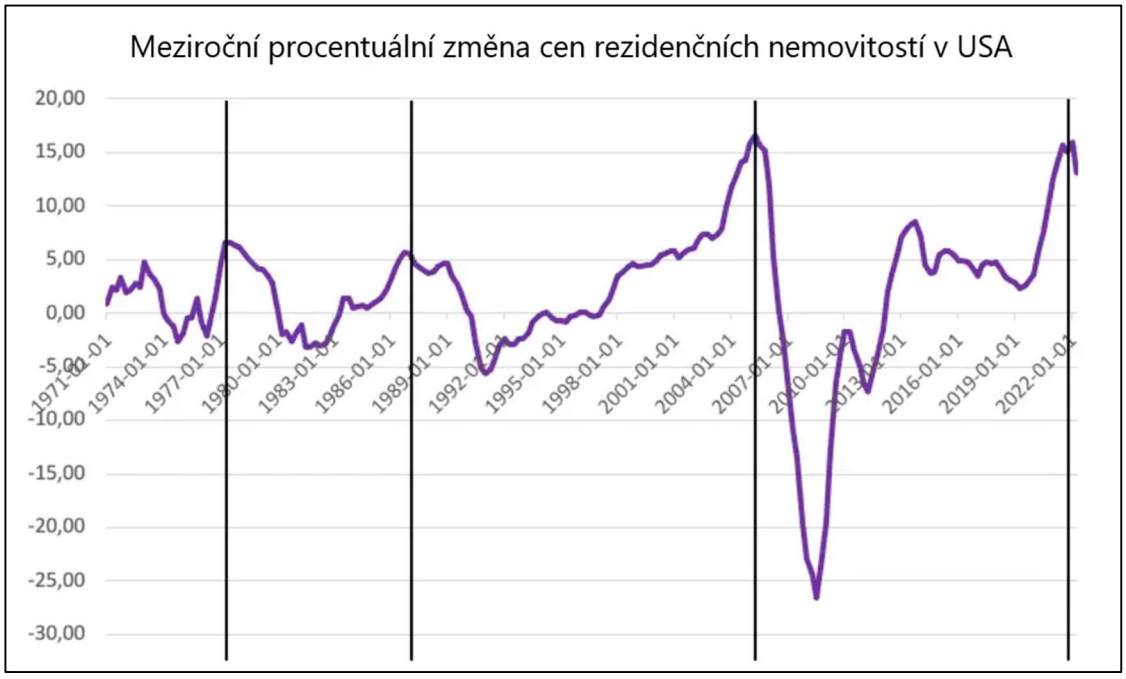
Tento efekt byl dobře patrný například v období po roce 2008, kdy zpřísnění úvěrových podmínek vedlo k propadu cen nemovitostí a poklesu stavební aktivity.

Význam kapitálové náročnosti se nejvíce projevuje v segmentech luxusních nemovitostí a rozsáhlých developerských projektů, kde jsou vstupní náklady nejvyšší a výnosy závisí na dlouhodobém ekonomickém vývoji. [3] [8]

Cykličnost realitního trhu

Realitní trh je cyklický a jeho vývoj probíhá v opakujících se fázích růstu a poklesu. Tyto cykly jsou způsobeny kombinací faktorů, jako jsou hospodářský růst, úrokové sazby, demografické trendy a investiční chování. Během období ekonomické expanze roste kupní síla obyvatel, zvyšuje se dostupnost úvěrů a poptávka po nemovitostech stoupá, což tlačí ceny vzhůru. Naopak v době hospodářského poklesu se situace obrací – lidé mají méně finančních prostředků, klesá ochota bank poskytovat úvěry a snižuje se ochota kupujících investovat do vlastního bydlení.

Dopad cykličnosti se liší podle segmentů realitního trhu. Rezidenční bydlení je obvykle stabilnější než komerční nemovitosti, protože poptávka po bydlení je základní potřebou. Naproti tomu komerční a průmyslové nemovitosti jsou více závislé na ekonomické aktivitě – v recesi dochází k poklesu poptávky po kancelářských prostorách a maloobchodních jednotkách, zatímco v období růstu se zvyšuje jejich obsazenost i nájmy. Výrazným rysem realitních cyklů je také spekulativní chování investorů – během období růstu vznikají cenové bubliny, které se v recesi následně hroutí, což vede k hlubším propadům cen, jako tomu bylo například v roce 2008. [9] [10]



Graf č. 3 Cykličnost cen rezidenčních nemovitostí v USA [16]

Dopad na dostupnost bydlení

Kombinace všech výše uvedených faktorů vede k postupnému snižování dostupnosti bydlení. Růst cen nemovitostí často převyšuje růst mezd, což znamená, že stále větší část populace si nemůže dovolit vlastnické bydlení. Ve městech s vysokou poptávkou, jako jsou Londýn, New York nebo Praha, se tak zvyšuje podíl lidí, kteří místo koupě nemovitosti volí nájemní bydlení. Tento trend se v posledních letech stává čím dál výraznějším a vyvolává otázky ohledně udržitelnosti současného modelu vlastnického bydlení. [9] [15]

2.4 Typy cen a přístupy k cenotvorbě

V oblasti oceňování nemovitostí je nezbytné rozlišovat mezi pojmy hodnota a cena, které bývají v běžném užívání zaměňovány, avšak z odborného hlediska mají odlišný význam. Hodnota představuje odborný odhad ekonomického užitku, který daný majetek poskytuje vlastníkovi nebo potenciálnímu nabyvateli, přičemž vychází z metodicky stanovených předpokladů. Naproti tomu cena je konkrétní částka, za kterou je nemovitost skutečně směněna mezi subjekty trhu v daném čase a místě. Cena může být ovlivněna specifiky trhu, informovaností účastníků nebo jednorázovými okolnostmi, zatímco hodnota usiluje o objektivní posouzení majetku bez ohledu na konkrétní obchodní situaci. [5]

Cena tržní

Cena tržní je částka, kterou je kupující ochoten zaplatit a prodávající akceptovat v podmínkách volného trhu. Reálně se odráží v transakčních cenách evidovaných v katastru nemovitostí. [5]

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní) slouží především pro daňové a evidenční účely. Její výpočet vychází z technicko-hospodářských parametrů stavby a je často nižší než tržní cena. [5]

Cena obvyklá

Cena obvyklá představuje hodnotu, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Využívá se například ve znaleckých posudcích či při stanovení hodnoty majetku pro soudní řízení. Je velmi blízká pojmu tržní cena. [5]

Cena jednotková

Cena jednotková je odvozená z celkové ceny nemovitosti přepočtem na jednotku plochy, obvykle Kč/m² podlahové nebo užitné plochy. Používá se k porovnání mezi různými jednotkami a jako základní ukazatel v developerské analýze. [5]

Porovnávací metoda oceňování

Porovnávací metoda (komparativní) je založena na srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž je známá cena. Tento přístup je nejčastěji využíván u rezidenčních nemovitostí. [5]

Nákladová metoda oceňování

Nákladová metoda vychází z principu, že hodnota nemovitosti odpovídá nákladům na její pořízení či výstavbu (včetně zisku investora), sníženým o opotřebení. Používá se zejména u novostaveb nebo při posouzení investiční efektivity. [5]

Výnosová metoda oceňování

Výnosová metoda oceňuje nemovitost na základě budoucích očekávaných výnosů z pronájmu nebo jiného užívání. Tato metoda se uplatňuje zejména u investičních nemovitostí a komerčních objektů. [5]

3 Developerské projekty

3.1 Charakteristika

Developerský projekt představuje komplexní podnikatelský záměr zaměřený na výstavbu, rekonstrukci či revitalizaci nemovitostí s cílem jejich následného prodeje nebo pronájmu. Tento proces zahrnuje široké spektrum činností – od počátečního plánování až po finální realizaci a uvedení nemovitosti na trh. Developerské projekty mohou zahrnovat různé typy nemovitostí, jako jsou bytové a rodinné domy, komerční prostory či objekty občanské vybavenosti.

Developerské projekty jsou zároveň vysoce kapitálově náročné a dlouhodobé investice, které podléhají různým druhům rizik. Mezi nejvýznamnější patří technická rizika – například nedostatečně provedená analýza geologických podmínek nebo konstrukční chyby mohou vést k prodlevám ve výstavbě či dodatečným nákladům na odstranění problémů. Úspěšné řízení developerského projektu proto vyžaduje strategické plánování, pečlivé řízení rizik a schopnost adaptace na měnící se ekonomické a legislativní podmínky. Zkušený developer tato rizika minimalizuje prostřednictvím důkladné analýzy trhu, diverzifikace investičního portfolia a smluvních opatření s dodavateli. [11] [17]

3.2 Fáze developerského projektu

1. Přípravná fáze

Klíčovým krokem je výběr lokality, která splňuje kritéria jako dostupnost infrastruktury, občanská vybavenost a atraktivita pro cílovou skupinu. Dále se provádí analýza proveditelnosti, která zahrnuje posouzení ekonomických, technických a právních aspektů projektu, včetně souladu s územním plánem a získání potřebných povolení. Tato fáze může trvat několik měsíců až let, v závislosti na legislativních podmínkách a stavebním povolení. [11] [18]

2. Projektová fáze

Ve spolupráci s architekty a projektanty se vytváří detailní projektová dokumentace, která reflektuje nejen technické normy a stavební předpisy, ale také aktuální požadavky trhu. Následuje zajištění financování, což je klíčový faktor ovlivňující rentabilitu projektu. Financování se typicky skládá z kombinace bankovních úvěrů, vlastního kapitálu developera a investic třetích stran. [11] [18]

3. Realizační fáze

Tato fáze zahrnuje výběr dodavatelů a stavebních firem, kteří zajistí samotnou výstavbu. Během stavebních prací se klade důraz na dodržení rozpočtu, harmonogramu a kontrolu kvality. Významnou roli zde hrají moderní stavební technologie, které mohou snížit náklady a zkrátit dobu výstavby. [11] [18]

4. Kolaudace a uvedení na trh

Po dokončení stavby probíhá kolaudace, tedy oficiální schválení stavby příslušnými úřady, které potvrzuje její způsobilost k užívání. Následně developeři realizují marketingové a prodejní strategie pro oslovení potenciálních klientů. V současné době se čím dál častěji využívají digitální technologie, jako jsou online prohlídky a virtuální realita, které umožňují efektivnější prezentaci nemovitostí. [11] [18]

3.3 Role developera

Developer je klíčovou osobou celého procesu, která koordinuje jednotlivé fáze projektu, zajišťuje financování a komunikuje s úřady i dalšími zainteresovanými stranami. Jeho cílem je efektivně řídit projekt tak, aby byl dokončen včas, v rámci rozpočtu a splňoval kvalitativní požadavky. Úspěšná realizace developerského projektu vyžaduje detailní plánování, odborné znalosti a schopnost reagovat na měnící se podmínky trhu i legislativy. [4] [17]

4 Faktory ovlivňující ceny bytových jednotek

Cena bytových jednotek je výsledkem působení mnoha vzájemně provázaných faktorů. Tato kapitola se zaměřuje na ekonomické, tržní, legislativní, technické a sociální okolnosti, které vstupují do cenového rozhodování v developerských projektech. Jednotlivé podkapitoly dále rozebírají vliv konkrétních proměnných na tržní hodnotu bytů. [5]

4.1 Ekonomické a tržní faktory

Cenotvorba nemovitostí

Cenotvorba v realitním sektoru je proces stanovení ceny nemovitostí na základě kombinace nákladových, poptávkových a konkurenčních faktorů. Tento proces zahrnuje jak primární trh, kde developeři určují ceny nových bytových jednotek, tak sekundární trh, kde jsou ceny ovlivněny historickým vývojem a technickým stavem nemovitostí. [19]

Hrubý domácí produkt (HDP)

Hrubý domácí produkt (HDP) je makroekonomický ukazatel měřící celkovou hodnotu zboží a služeb vyprodukovaných v dané zemi za určité období. Vývoj HDP má významný vliv na kupní sílu obyvatelstva a tím i na poptávku po nemovitostech. Růst HDP je obvykle doprovázen vyšší investiční aktivitou na realitním trhu. [9]

Inflace

Inflace představuje míru růstu cenové hladiny v ekonomice. Ovlivňuje náklady na stavební materiály, pracovní sílu i hypoteční úvěry, což má přímý dopad na cenotvorbu bytových jednotek. Vysoká inflace vede ke zvýšení stavebních nákladů a růstu cen nemovitostí. [9]

Úrokové sazby

Úrokové sazby patří mezi klíčové nástroje měnové politiky a mají přímý dopad na dostupnost financování jak pro koncové kupující, tak pro developerské subjekty. Výše sazeb určuje cenu peněz na finančním trhu, a tím ovlivňuje jak poptávku po bydlení, tak realizaci nových projektů. [8] [20]

Nízké úrokové sazby vedou k levnějším hypotečním úvěrům, což zvyšuje dostupnost vlastnického bydlení a stimuluje poptávku po nemovitostech. V roce 2021 dosáhly hypoteční sazby v České republice historického minima pod 2 %, což vedlo k mimořádnému růstu zájmu o rezidenční nemovitosti a výraznému zrychlení růstu cen.

Naopak v roce 2022, v důsledku zpřísnění měnové politiky České národní banky, došlo k výraznému zvýšení úrokových sazeb nad 5 %. Tento vývoj vedl nejen k poklesu dostupnosti hypoték pro domácnosti, ale rovněž ke zdražení úvěrového financování pro developery. Výsledkem byla redukce investiční aktivity, zpomalení realizace nových projektů a celkové ochlazení realitního trhu. [21] [22]

4.2 Náklady na výstavbu

Náklady na výstavbu jsou určujícím faktorem cenotvorby v developerských projektech. Cena stavebních materiálů významně ovlivňuje celkové náklady na realizaci projektu. Například v roce 2022 došlo ke skokovému růstu cen dřeva a oceli v důsledku geopolitických faktorů a narušení dodavatelských řetězců. [23]

Dalším významným faktorem je cena pracovní síly. Nedostatek kvalifikovaných dělníků v České republice vedl k růstu mezd ve stavebnictví, což se promítlo do celkových nákladů na výstavbu. Významnou část výdajů představují také náklady na projektovou dokumentaci a povolení. [14] [24]

4.3 Lokalita a její vliv na cenu

Lokalita je jedním z nejvýznamnějších faktorů ovlivňujících hodnotu nemovitostí. Cena nemovitostí ve městech jako Praha nebo Brno je výrazně vyšší než v menších městech nebo na venkově. Například v roce 2023 se průměrná cena nového bytu v Praze pohybovala okolo 130 000 Kč/m². V Ústí nad Labem, krajském městě ležícím nedaleko hlavního města, přitom nepřesahovala 40 000 Kč/m². Při běžné ploše bytu tak může rozdíl v celkové ceně dosahovat i několika milionů korun. [25] [27]

Kvalita infrastruktury, dostupnost veřejné dopravy a občanské vybavenosti hrají klíčovou roli. Například developerské projekty v blízkosti metra v Praze jsou výrazně dražší než projekty v okrajových částech města. Lokalita je také ovlivněna sociálním statusem oblasti. Například části Brna, jako jsou Žabovřesky nebo Masarykova čtvrť, mají dlouhodobě vysoké ceny díky prestižnímu charakteru lokality. [26] [29]

Dopad na cenu mají také ekologické faktory. Například oblast s nízkou hladinou znečištění ovzduší a dostatkem zelených ploch má vyšší atraktivitu. To se projevuje například v rostoucí oblibě projektů v blízkosti parků nebo přírodních rezervací. [28]

4.4 Konkurence a tržní poptávka

Konkurence na trhu s nemovitostmi je ovlivněna množstvím aktivních developerů a objemem dostupných projektů. Vysoká poptávka po bydlení v kombinaci s omezenou nabídkou vede k růstu cen.

Například v roce 2021 došlo k výraznému nárůstu poptávky po novostavbách v Praze, kdy se prodalo 7 450 bytů, což představovalo meziroční nárůst o 28 %. Tento zvýšený zájem vedl k poklesu dostupných bytů na trhu. [30] [31]

4.5 Demografické a sociální faktory

Demografické a sociální faktory hrají významnou roli při formování poptávky po bydlení a ovlivňují cenovou hladinu bytových jednotek. Mezi hlavní proměnné patří vývoj populace, migrace, urbanizační trendy, změny ve velikosti domácností, stárnutí obyvatelstva a proměna životního stylu. Tyto faktory působí zejména na lokalitní úrovni a často se promítají do rozdílů mezi městským a venkovským prostředím.

Urbanizace

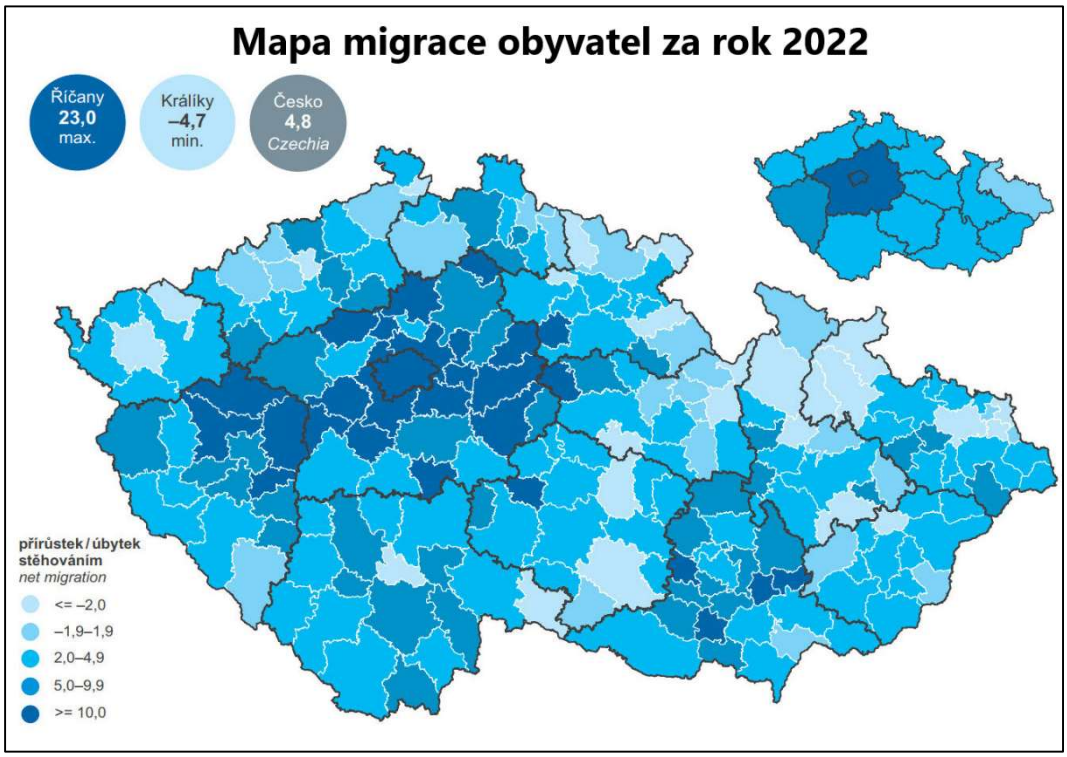
Urbanizace označuje proces zvyšování podílu obyvatel žijících ve městech, který je často doprovázen růstem městské populace vlivem migrace i přirozeného přírůstku. Tento trend má přímý dopad na trh s bydlením, protože vyšší koncentrace obyvatelstva ve městských oblastech vede k růstu poptávky po bytových jednotkách. Pokud nabídka nového bydlení nereaguje dostatečně pružně, dochází k růstu cen.

Vliv urbanizace se výrazně promítá i do developerských projektů, kde roste poptávka po menších bytech pro jednotlivce nebo mladé páry, často v blízkosti městského centra, dopravních uzlů nebo pracovních příležitostí. Nové projekty na tento trend reagují optimalizací dispozic, důrazem na dostupnost veřejné dopravy a začleněním doplňkových služeb, jako jsou sdílené prostory, kolárny či komunitní zázemí. [7]

Suburbanizace

Suburbanizace je proces, při kterém dochází k přesunu obyvatelstva z center měst do jejich příměstských oblastí. Tento pohyb je často motivován snahou o vyšší kvalitu života, klidnější prostředí, lepší dostupnost přírody či nižší pořizovací náklady na bydlení. Výsledkem je rostoucí poptávka po bydlení mimo centra měst, která vede ke změnám v prostorové organizaci osídlení.

Suburbanizace ovlivňuje trh s nemovitostmi především prostřednictvím zvýšené poptávky po pozemcích a bytových jednotkách v příměstských oblastech, což může vést k růstu jejich cen. Zároveň přináší potřebu rozvoje infrastruktury a občanské vybavenosti, neboť původně venkovské obce se transformují do funkčně městských struktur s převládající rezidenční funkcí. [32]



Obr. č. 1 Migrace obyvatel v ČR [20]

Gentrifikace

Gentrifikace označuje proces proměny zanedbaných městských čtvrtí v atraktivní rezidenční oblasti. Typicky je spojena s přílivem obyvatel s vyššími příjmy, investicemi do obnovy bytového fondu a zlepšováním veřejného prostoru. Tento vývoj obvykle vede k růstu cen nemovitostí a celkové hodnoty lokality.

Vedle pozitivních efektů, jako je revitalizace území a zvýšení kvality bydlení, může mít gentrifikace i negativní důsledky. Patří mezi ně například vytěsňování původních obyvatel s nižšími příjmy, změna sociální struktury čtvrti a ztráta její původní identity. [33]

Stárnutí populace a změna velikosti domácností

Demografické změny, zejména stárnutí populace a pokles průměrného počtu osob v domácnosti, významně ovlivňují strukturu poptávky po bydlení. Starší obyvatelé častěji vyhledávají menší, bezbariérové a energeticky úsporné byty, ideálně v dostupnosti zdravotních a sociálních služeb. Naopak mladé jednočlenné nebo dvoučlenné domácnosti preferují menší bytové jednotky v dobře dostupných lokalitách, které umožňují aktivní způsob života.

V důsledku dlouhodobého poklesu velikosti domácností roste zájem o dispozice 1+kk a 2+kk, a to i za situace, kdy celkový počet obyvatel zůstává stabilní. Tento vývoj má dopad na skladbu nabídky v rámci developerských projektů, které se snaží těmto preferencím přizpůsobit. [9] [34]

Sociální stratifikace a preference životního stylu

Růst rozdílů v příjmech a životních podmínkách obyvatelstva vede k vytváření odlišných segmentů rezidenčního trhu – od cenově dostupného bydlení po luxusní projekty. Tyto rozdíly se projevují v preferencích ohledně lokality, typu nemovitosti (byt versus dům), prostorového standardu nebo dostupnosti doplňkových služeb.

Změny životního stylu, zejména rozšíření práce z domova, posilují poptávku po kvalitním vnitřním prostředí, dostatku soukromí, ale i možnosti využívat sdílené prostory nebo zelené plochy. Developerské projekty na tyto trendy reagují úpravou dispozic, architekturou i rozšířením služeb v místě bydliště. [7] [9] [35]

4.6 Regulace a legislativa

Regulace a legislativa představují zásadní faktory ovlivňující ceny bytových jednotek v developerských projektech. Právní rámec v oblasti výstavby a realitního trhu určuje podmínky, za kterých mohou developeři realizovat své záměry, a má přímý vliv na náklady, rychlost výstavby i konečnou cenu pro koncového kupujícího. Tato podkapitola shrnuje hlavní legislativní oblasti, které se nejvíce promítají do cenotvorby bytových jednotek.

4.6.1 Stavební zákon a povolovací procesy

Stavební zákon č. 283/2021 Sb. tvoří základní legislativní rámec pro přípravu, povolování a realizaci stavebních záměrů v České republice.

Nová úprava nabývá účinnosti postupně – od 1. ledna 2024 pro vyhrazené stavby (např. infrastrukturní), a od 1. července 2024 pro všechny ostatní stavby, včetně bytových projektů. Zavádí jednotné řízení o povolení záměru a digitalizaci procesů prostřednictvím Portálu stavebníka.

Zákon stanovuje pevné lhůty pro vydání rozhodnutí: 30 dní pro jednoduché stavby, 60 dní pro ostatní, s možností prodloužení až o 60 dní. Stavební úřad navíc nově sám vyžaduje chybějící stanoviska a o odvolání rozhoduje nadřízený orgán (apelační princip).

Cílem těchto změn je zrychlit a zprůhlednit povolovací procesy, které byly v minulosti v České republice oproti jiným zemím Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) vnímány jako nadprůměrně zdlouhavé. [36] [37] [38]

4.6.2 Územní plánování a regulace rozvoje

Územní plánování slouží k regulaci využití území a ovlivňuje, kde mohou vznikat nové stavby. Základním nástrojem je územní plán obce, který určuje zastavitelné plochy, funkční využití a limity zástavby. Tato regulace přímo ovlivňuje možnosti a náklady developerských projektů.

V lokalitách s omezenou rozvojovou kapacitou může přísné plánování zvyšovat tlak na ceny nemovitostí. Územní studie doplňují územní plán a slouží k detailnějšímu řešení konkrétních oblastí. [39]

4.6.3 Vymezení typů ploch

Přesné vymezení plochy bytu je zásadní pro cenové srovnávání, oceňování i právní jistotu. V praxi se lze setkat s různými přístupy k výpočtu podlahové, užitné nebo obytné plochy, což často vede k nejasnostem ohledně ceny za m². Různí developeři či realitní kanceláře mohou pracovat s odlišnými typy ploch, jejichž obsah a způsob započítání se liší. Pro účely této práce je rozhodující užitná plocha, která byla k dispozici ve zdrojových datech a na jejímž základě jsou prováděna cenová srovnání.

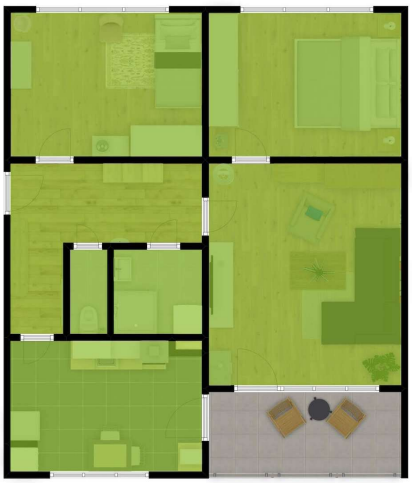
Podlahová plocha

Součet všech ploch uvnitř bytu měřený mezi vnitřními líci obvodových stěn, včetně vnitřních příček a zabudovaných prvků. Započítává se i plocha pod skříněmi, vanami nebo stěnami. [50]

Obr. č. 2 Podlahová plocha [41]

Užitná plocha

Plocha všech místností určených k užívání uvnitř vnějších stěn bytu. Nezahrnuje konstrukční prvky, technické šachty ani balkony, sklepy nebo společné prostory. [40]



Obr. č. 3 Užitná plocha [41]

Obytná plocha

Součet ploch obytných místností určených k trvalému bydlení (např. obývací pokoj, ložnice). Nezapočítávají se koupelna, WC, chodba ani technické místnosti. [41]

Obr. č. 4 Obytná plocha [41]

4.6.4 Právní režimy jednotek

Právní režim jednotky určuje, k jakému účelu může být prostor využíván, zda umožňuje trvalé bydlení nebo jaké podmínky platí pro jeho financování. Liší se také požadavky na technické standardy. Z pohledu cenotvorby ovlivňuje právní status atraktivitu nemovitosti, její likviditu na trhu i možnosti převodu vlastnického práva. [42]

Byt

Byt je v občanském zákoníku definován jako prostor tvořený souborem místností určený k trvalému bydlení, a umožňuje tak přihlášení k trvalému pobytu. Aby mohla být jednotka zkolaudována jako byt, musí splňovat minimální požadavky na plochu, denní osvětlení, větrání, výšku stropů, tepelně technické vlastnosti i hygienické zázemí. [6] [42]

Ateliér

Ateliér je označení pro nebytovou jednotku, která se v praxi často využívá k bydlení, aniž by byla k tomuto účelu formálně schválena. Neumožňuje přihlášení k trvalému pobytu ani nemusí splňovat hygienické standardy vyžadované pro byty. Z hlediska financování bývá pro banky méně atraktivní, některé poskytují hypotéku s vyšší sazbou nebo za přísnějších podmínek. [44]

Ubytovací jednotka

Ubytovací jednotky jsou formálně vedeny jako nebytové prostory, ale svým dispozičním řešením i technickým standardem se často blíží bytům. Nejsou však určeny k trvalému bydlení, nýbrž k přechodnému ubytování. V katastru bývají evidovány jako „jiný nebytový prostor“. [43]

Specifické a smíšené režimy

Na trhu se vyskytují i další typy jednotek, které neodpovídají běžnému právnímu členění. Například tzv. „studio“ je spíše marketingový pojem pro malometrážní byt nebo ateliér, jehož skutečný právní status nemusí být zřejmý. [45]

Dalším specifickým případem je spoluvlastnický podíl na nemovitosti bez vymezených jednotek, kdy kupující nevlastní konkrétní byt, ale podíl na celku. Taková forma přináší problémy s financováním, správou i prodejem. [46]

Problematické jsou také tzv. lofty, tedy jednotky vzniklé adaptací původních nebytových prostor (např. hal nebo dílen), jejichž užívání k bydlení často vyžaduje změnu účelu stavby, a právní režim bývá nejasný. [47]

4.6.5 Daňová politika

Daňová politika ovlivňuje cenu bytových jednotek zejména prostřednictvím:

- DPH (daň z přidané hodnoty) – u nových bytů je sazba 21 % ceny nemovitosti (případně 15 % u tzv. sociálních bytů a domů), což významně zvyšuje výslednou cenu pro koncového kupujícího.

- Místních poplatků a odvodů – některé obce požadují od developerů příspěvky na infrastrukturu, školství nebo veřejná prostranství.

- Zrušení daně z nabytí nemovitosti v roce 2020 přispělo ke zvýšení dostupnosti bydlení a zvýšení zájmu o koupi novostaveb. [48]

4.7 Digitalizace a inovace v realitním sektoru

BIM

BIM (Building Information Modeling) představuje moderní přístup k řízení stavebních projektů, který integruje digitální modelování napříč všemi fázemi výstavby – od plánování a návrhu přes realizaci až po správu dokončené budovy. Na rozdíl od tradičního projektování se nejedná pouze o 3D vizualizaci, ale o komplexní datový model, který zahrnuje geometrické parametry i informace o použitých materiálech, technologiích a provozních vlastnostech objektu. Díky této technologii dochází ke snižování stavebních nákladů a optimalizaci řízení projektů.

Smart buildings

Inteligentní budovy využívají automatizované systémy řízení osvětlení, vytápění, ventilace a bezpečnostních prvků. Cílem těchto technologií je optimalizace provozu, snížení energetické náročnosti a zvýšení komfortu uživatelů. V kontextu realitního trhu mohou inteligentní budovy nabídnout vyšší tržní hodnotu a dlouhodobě nižší provozní náklady, což je atraktivní jak pro developery, tak investory [49]

4.8 Parametry bytové jednotky

4.8.1 Doplňkové prostory a jejich vliv na hodnotu bytu

Doplňkové prostory bytu představují významný faktor ovlivňující tržní atraktivitu a výslednou cenu bytové jednotky. Zvyšují komfort bydlení, a tím i celkovou vnímanou hodnotu nemovitosti.

Balkon

Balkon je vysunutý venkovní prostor připojený k obvodové stěně budovy, který vystupuje z jejího půdorysu a není po stranách ani shora krytý. Slouží jako exteriérové rozšíření obytné části bytu a poskytuje omezený prostor pro odpočinek či např. sušení prádla. [51]

Lodžie

Lodžie je venkovní prostor zapuštěný do hmoty budovy, obklopený konstrukcí alespoň ze tří stran. Na rozdíl od balkonu nabízí lepší ochranu proti povětrnostním vlivům a vyšší míru soukromí. [51]

Terasa

Terasa je venkovní pochozí plocha navazující na budovu, která na rozdíl od balkonu nevystupuje z jejího půdorysu. Může být umístěna na střeše nižšího podlaží, případně přímo na úrovni terénu. V městském prostředí jsou oblíbené zejména ve formě střešních teras u posledních pater bytových domů. [51]

Předzahrádka

Předzahrádka je soukromě užívaný pozemek přiléhající k přízemní bytové jednotce, zpravidla zatravněný nebo částečně zpevněný. [52]

Sklepní prostor

Sklep nebo sklepní kóje slouží jako doplňkový úložný prostor. V případě bytových domů bývá zpravidla situován v suterénu nebo technickém podlaží budovy. [52]

Parkovací stání

Parkování představuje klíčovou složku hodnoty, zejména v městských lokalitách. Existují různé typy:

- Venkovní parkovací stání je plocha určená k parkování vozidla, obvykle situovaná před domem nebo v rámci areálu, a může být ve společném či individuálním vlastnictví.
- Garážové stání se nachází v krytých nejčastěji podzemních prostorách objektu, poskytuje vyšší komfort a bezpečí, a má proto zpravidla vyšší tržní hodnotu.
- Stání v parkovacím zakladači využívá mechanizovaný systém pro ukládání vozidel, šetří místo, ale bývá méně komfortní a cenově méně atraktivní kvůli technickým omezením. [52]

Sdílené prostory

Sdílené prostory tvoří nedílnou součást bytových domů a zahrnují zejména kolárny, kočárkárny, výtahy, chodby, komunitní místnosti nebo sdílené zahrady. Přestože se obvykle samostatně neoceňují, významně přispívají ke každodennímu komfortu uživatelů a zvyšují atraktivitu projektu. Zvláštní pozornost si zasluhuje přítomnost výtahu, který je nezbytný zejména v objektech s více než třemi nadzemními podlažími; jeho absence může výrazně snížit tržní hodnotu bytů ve vyšších patrech. [52] [53]

Recepce a služby

Recepce a doplňkové služby jsou typické pro novostavby vyššího standardu, kde kromě správy objektu bývá k dispozici například balíkový box, kamerový systém, fitness místnost nebo další komunitní zázemí. Ačkoli tyto prvky znamenají vyšší provozní náklady, přispívají ke zvýšení hodnoty a prestiže celého projektu. [53]

Započítání do ceny a plochy

Ačkoli se doplňkové prostory jako balkony, lodžie, terasy či sklepy formálně nezahrnují do užitné plochy bytu, jejich existence má přímý vliv na výslednou cenu nemovitosti. V praxi je totiž běžné, že jejich plocha je připočítávána k celkové podlahové ploše bytu prostřednictvím převodních koeficientů, které vyjadřují míru jejich započitatelnosti. Konkrétní hodnoty těchto koeficientů uvádí Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

„*Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte podlahová plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:*

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,20,

c) zasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,70,

d) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.“

„V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.“ [50]

4.8.2 Dispozice a velikost bytových jednotek

Dispozice bytu určuje uspořádání vnitřních prostor a počet obytných místností, a patří tak mezi klíčové charakteristiky při hodnocení kvality a tržní hodnoty bytové jednotky. V českém prostředí se dispoziční řešení běžně označuje formátem X+Y, kde:

- X vyjadřuje počet obytných místností (např. obývací pokoj, ložnice)
- Y specifikuje typ kuchyňského prostoru
    - kk (kuchyňský kout) znamená, že kuchyň je součástí obytné místnosti,
    - 1 značí samostatnou kuchyň jako oddělenou místnost.

Například byt označený jako 3+kk obsahuje tři obytné místnosti včetně obývacího pokoje s kuchyňským koutem, zatímco 3+1 znamená tři obytné místnosti a samostatnou kuchyň. [45]

Dispozice úzce souvisí s velikostí bytu, která zásadně ovlivňuje jeho tržní hodnotu. Malometrážní jednotky (např. 1+kk, 2+kk) bývají z hlediska prodejní ceny výhodnější „na kus“, ale v přepočtu na m² mívají vyšší jednotkovou cenu. To je způsobeno jednak vysokým podílem technického a hygienického zázemí na celkové ploše, jednak vyšší poptávkou po menších bytech ve městech. Naopak větší byty (např. 3+kk, 4+kk) mají obvykle nižší jednotkovou cenu, ale vyšší cenu celkovou, a oslovují užší skupinu zájemců.

Z hlediska developerské strategie je proto důležité optimalizovat skladbu dispozic a velikostí nabízených bytů podle cílové skupiny. Mladí jednotlivci a páry často preferují menší jednotky s efektivně řešeným prostorem, zatímco rodiny s dětmi hledají větší byty, ideálně v klidnějších lokalitách a s doplňkovými prvky jako je předzahrádka nebo parkovací stání. [20]

4.8.3 Technický standard, vybavení a kvalita provedení

Technický standard a úroveň vybavení bytu mají přímý vliv na jeho tržní hodnotu. Nadstandardní řešení zvyšují estetickou i užitnou hodnotu, snižují provozní náklady a prodlužují životnost nemovitosti. Vybavení zahrnuje prvky jako kuchyňská linka, sanitární zařízení, podlahy, dveře a osvětlení, často doplněné technologiemi typu podlahového vytápění, rekuperace či chytrých systémů. V některých případech se jednotky prodávají ve stavu „shell & core“ (tj. pouze s nosnými konstrukcemi, bez vnitřních instalací a povrchových úprav) nebo „white wall“ (tj. se základními omítkami, bez zařizovacích předmětů), což snižuje vstupní cenu, ale vyžaduje další investice ze strany kupujícího.

Významnou roli hraje také kvalita konstrukce a použitých materiálů. Novostavby bývají ceněny výše než rekonstruované jednotky díky technickému stavu a nižším očekávaným nákladům na údržbu. [54]

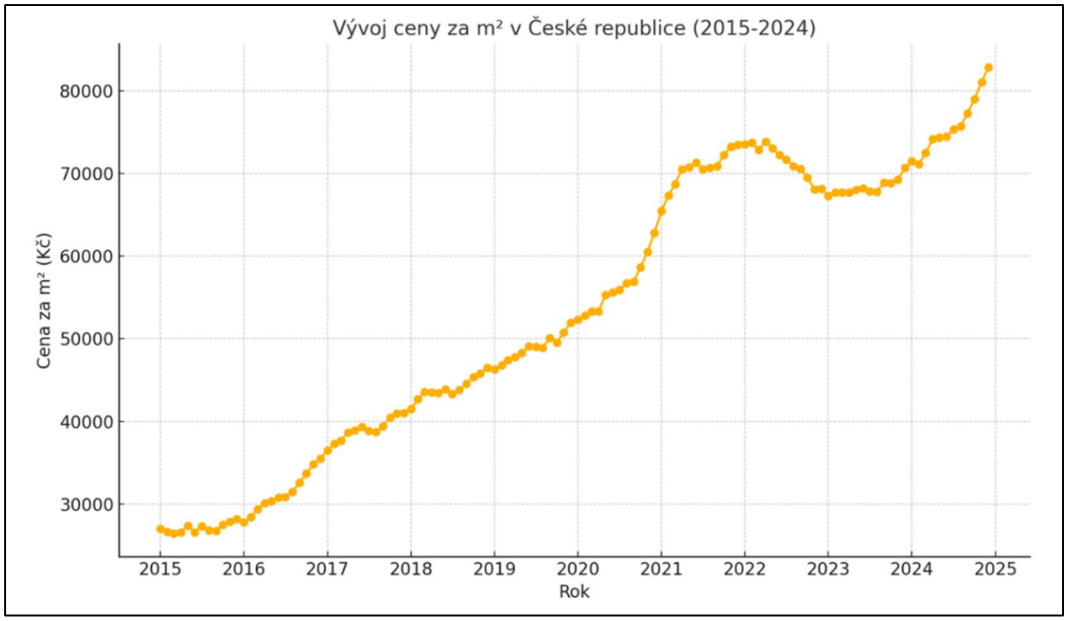
4.8.4 Poloha jednotky v rámci budovy

Umístění bytové jednotky v rámci podlažní struktury budovy má prokazatelný vliv na její tržní cenu. Byty v nižších podlažích, zejména v přízemí, bývají méně atraktivní kvůli nižší míře soukromí, vyššímu hluku z ulice a horší bezpečnosti. Naopak vyšší patra, především nejvyšší podlaží, nabízejí lepší výhled, více denního světla a klidnější prostředí, což zvyšuje jejich vnímanou hodnotu. Specifickou kategorií jsou podkrovní byty, které lákají designem a výhledem, ale často disponují omezenou užitnou plochou vlivem šikmých stropů.

Dalším důležitým faktorem je orientace bytu ke světovým stranám. Jednotky orientované na jih a jihozápad jsou ceněny výše díky vyšší míře přirozeného osvětlení a tepelného zisku, zatímco severní orientace bývá méně atraktivní z hlediska oslunění i spotřeby energie. [55]

5 Časový vývoj cen

Ceny bytových jednotek v čase reagují na vývoj ekonomické situace, úrokových sazeb, nabídky a poptávky i celospolečenských změn. Tato kapitola shrnuje vývoj cen v České republice v období 2015–2024 a popisuje klíčové faktory, které tento vývoj ovlivňovaly. *[56] [57]*



Graf č. 4 Vývoj ceny bytových jednotek v ČR (2015-2024) [57]

5.1 Fáze růstu v letech 2015–2018

V první fázi sledovaného období, tedy v letech 2015 až 2018, došlo k postupnému oživení poptávky po nemovitostech. Silný ekonomický růst, klesající míra nezaměstnanosti a rostoucí příjmy domácností vytvořily příznivé podmínky pro rozvoj trhu. Klíčovým stimulem byl zejména přístup k levnému úvěrovému financování, podpořený historicky nízkými úrokovými sazbami. Růst cen byl nejvýraznější ve velkých městských aglomeracích, zejména v Praze a Brně, kde poptávka výrazně převyšovala nabídku. *[56] [57]*

5.2 Proměna poptávky v důsledku pandemie (2019–2020)

Pandemie COVID-19 zásadním způsobem ovlivnila strukturu poptávky i chování spotřebitelů. Přes počáteční nejistotu trh rychle reagoval zvýšeným zájmem o kvalitnější a větší bydlení, často mimo městská centra. Zvýšený důraz na prostor a komfort vyústil ve zvýšenou poptávku po větších bytech, rodinných domech či jednotkách s venkovními prostory. V některých regionech, např. v Karlovarském nebo Jihočeském kraji, došlo k nečekanému růstu zájmu i cen. Současně došlo k omezení výstavby kvůli narušení dodavatelských řetězců, což snížilo dostupnost nových projektů a zvýšilo tlak na ceny. *[56] [57]*

5.3 Inflace a náklady na výstavbu (2021–2024)

V posledních letech došlo ke kumulaci inflačních tlaků, které se odrazily ve výrazném zdražení stavebních materiálů a prací. Zvyšující se náklady na výstavbu byly developerskými firmami přenášeny do cen nových bytů. Vedle toho vstoupila v platnost nová pravidla v oblasti energetické náročnosti budov, která dále zvýšila náklady na realizaci. Zvýšená nejistota na finančních a energetických trzích vedla rovněž ke změně investičního chování, kdy nemovitosti začaly být vnímány jako forma uchování hodnoty. Růst cen byl v tomto období patrný nejen v metropolitních oblastech, ale i v některých periferních regionech. *[56] [57]*

5.4 Regionální rozdíly a aktuální stav

Na konci roku 2024 činila průměrná cena za metr čtvereční v ČR přibližně 82 776 Kč, což představuje více než trojnásobek hodnoty z roku 2015. Nejvyšší ceny dlouhodobě vykazuje hlavní město Praha, zatímco nejnižší hladiny cen byly zaznamenány v Karlovarském kraji. Regionální rozdíly však nelze chápat jen jako důsledek kupní síly, ale i jako odraz rozdílné míry urbanizace, infrastruktury, dostupnosti pracovních míst a atraktivity prostředí pro život i investice. *[56] [57]*

6 Vlastní analýza cen bytových jednotek v developerských projektech

Tato kapitola představuje praktickou část bakalářské práce, která je založena na analýze cen bytových jednotek v developerských projektech ve vybraných lokalitách. V úvodu je popsána metodika sběru dat a struktura analyzovaného vzorku. Následně jsou postupně vyhodnocovány jednotlivé faktory, které mohou ovlivňovat jednotkovou cenu bytů, konkrétně přítomnost venkovních prostor, podlaží, dispozice, velikost, právní režim a lokalita. Kapitola končí shrnutím hlavních zjištění, které tvoří podklad pro celkové vyhodnocení vlivu jednotlivých proměnných na jednotkovou cenu bytových jednotek.

6.1 Metodika sběru dat a popis analyzovaného vzorku

Data použitá v praktické části práce byla získána vlastním sběrem z oficiálních webových stránek developerských společností, které veřejně publikují aktuální nabídku bytových jednotek v rámci probíhajících projektů. Sběr probíhal během ledna 2025 a zaměřoval se výhradně na novostavby nabízené v rámci developerských projektů ve fázi aktivního prodeje. Zdroje zahrnovaly ceníky, půdorysy, popisy standardu vybavení a další technické a právní informace.

Vypracovaná databáze obsahuje celkem 251 bytových jednotek z 21 různých developerských projektů. Největší zastoupení má město Brno (9 projektů), doplněné o příměstskou obec Popůvky (1). Dále jsou zahrnuty projekty z Jihlavy (2), Žďáru nad Sázavou (2), Tišnova (2), Lanškrouna (2), Humpolce (1) a venkovské obce Fryšava pod Žákovou horou (1). Projekty v Brně byly situovány do městských částí Zábrdovice, Ponava, Trnitá, Nový Lískovec a Tuřany. Výběr lokalit zohledňoval velikost sídla a krajskou příslušnost, přičemž zároveň bylo přihlédnuto k tomu, zda v dané lokalitě probíhá nebo nedávno probíhala developerská výstavba, která by umožnila získat dostatek podkladů pro smysluplné vyhodnocení.

Každá jednotka byla popsána pomocí několika sledovaných charakteristik:

- **Projektové údaje** – název projektu, lokalita, jméno developera a plánovaný termín dokončení výstavby,
- **Dispozice a velikost** – počet obytných místností, celková a užitná plocha bytové jednotky,
- **Umístění v budově** – podlaží a případné specifikum (např. rohové byty),
- **Venkovní prostory** – přítomnost a výměra balkonu, lodžie, terasy nebo předzahrádky, včetně typu venkovního prostoru,
- **Právní charakteristika** – právní režim jednotky (byt, ateliér, ubytovací jednotka),
- **Cenové informace** – celková kupní cena včetně DPH; pro účely analýzy byla dopočítána jednotková cena za m² užitné plochy.

V následující tabulce je uveden přehled analyzovaných developerských projektů. Kompletní databáze bytových jednotek včetně všech sledovaných parametrů je k dispozici v příloze „Příloha č. 1“.

Název projektu	Lokalita	Developer	Zdroj
Palác Trnitá	Brno – Trnitá	MS-INVEST a.s.	[58]
Bytový dům Hvězdová	Brno – Zábrdovice	IMOS Development a.s.	[59]
Rezidence Příční	Brno – Zábrdovice	DOMOPLAN a.s.	[60]
Koliště 65a	Brno – Zábrdovice	SPILBERK SICAV, a.s.	[61]
Bydlení pod Platany	Brno – Zábrdovice	Silverline Real Estate a.s.	[62]
TRIO BYSTRC	Brno – Zábrdovice	DEFINE TRIO s.r.o.	[63]
Bytový dům d'Elvert	Brno – Ponava	IMPERIA styl a.s.	[64]
Rezidence Koniklec	Brno – Nový Lískovec	IMPERA styl a.s.	[65]
Rezidence JR	Brno – Tuřany	PROPERIA GROUP s.r.o.	[66]
Rezidence Aušperský potok	Popůvky	Rezidence Aušperský potok s.r.o.	[67]
Rezidence Ametyst	Tišnov	EMBRA Ametyst a.s.	[68]
Bytový dům Rybníček	Tišnov	REAL SPEKTRUM, a.s.	[69]
Byty v centru Lanškrouna	Lanškroun	Stavby Tejkl s.r.o.	[70]
Za střelnicí	Lanškroun	CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.	[71]
Roháček	Humpolec	OC Roháček, s.r.o.	[72]
Bytový dům Okružní	Jihlava	Byty Okružní s.r.o.	[73]
Residence Kaskáda	Jihlava	Landwealth CZ s.r.o.	[74]
Rezidence Na Františku	Jihlava	NA FRANTIŠKU I, s.r.o.	[75]
Bytový dům Klafar	Žďár nad Sázavou	Prima bydlení s.r.o.	[76]
Rezidence Klafar	Žďár nad Sázavou	UNIT INVEST, spol. s r.o.	[77]
Chalupa Fryšávka	Fryšava pod Žákovou horou	GALA For Life s.r.o.	[78]

Tab. č. 1 Přehled Vybraných developerských projektů, [Příloha č.1]

6.2 Analýza vlivu venkovních prostor na cenu

Této kapitole se zaměřuje na ocenění venkovních prostor, zejména balkonů, které jsou běžnou, ale obtížně kvantifikovatelnou součástí bytových jednotek. Přibližně 95 % všech nasbíraných bytových jednotek disponovalo alespoň jedním typem venkovního prostoru.

Nejčastěji se jednalo o balkon, méně často o lodžii, předzahrádka se vyskytovala minimálně. Byty bez venkovního prostoru byly identifikovány pouze výjimečně.

V databázi mezi jinak totožnými byty, se stejnou dispozicí, podlažím, lokalitou i developerem, vznikaly značné rozdíly v ceně za m², pokud se lišily pouze a velikostí venkovního prostoru.

Projekt	Dispozice	Podlaží	Typ venkovního prostoru	Užitná plocha (m²)	Venkovní prostor (m²)	Cena za m² užítného prostoru (Kč/m²)
Rezidence Aušperský potok	3+kk	3.NP	balkon	84.14	9.24	131,863.56
Rezidence Aušperský potok	3+kk	3.NP	balkon	81.48	13.8	135,616.10

Tab. č. 2 Porovnání cen bytů s rozdílnou velikostí balonu 1 [Příloha č.2]

Aby mohly být v dalších kapitolách prováděny srovnávací analýzy, bylo nutné nalézt způsob, jak zohlednit přítomnost a velikost venkovního prostoru. K tomuto účelu byly využity tzv. koeficienty započitatelnosti venkovních prostor, které jsou podrobněji popsány v kapitole 4.8.1 „Doplňkové prostory a jejich vliv na hodnotu bytu“.

Po započtení venkovních prostor pomocí koeficientů stanovených normou se rozdíl mezi cenami za m² sice snížil, avšak zůstal nadále výrazný. Tato skutečnost vyvolala otázku, zda běžně používaný normový koeficient 0,17 skutečně odpovídá tržní realitě.

Projekt	Dispozice	Podlaží	Typ venkovního prostoru	Užitná plocha (m²)	Venkovní prostor (m²)	Cena za m² podlahové plochy s koef. (0.17) (Kč/m²)
Rezidence Aušperský potok	3+kk	3.NP	balkon	84.14	9.24	129,446.93
Rezidence Aušperský potok	3+kk	3.NP	balkon	81.48	13.81	131,833.73

Tab. č. 3 Porovnání cen bytů s rozdílnou velikostí balkonu 2 [Příloha č.2]

Na stránkách realitní kanceláře DO Reality & Development byl zveřejněn článek, který se touto problematikou zabývá a obsahuje tabulku s koeficienty navrženými tak, aby lépe odpovídaly aktuální tržní realitě. [79].

Část bytu / prostoru	Započítání do plochy bytu	Poznámka
Vnitřní plocha bytu (pokoje, kuchyň, koupelna, chodba ap.)	**100 %**	Plná plocha všech místností uvnitř bytu, včetně příček a zdí (podlahová plocha).
Balkón, lodžie, terasa	**30-50 %**	Exteriérové plochy – započítáváme polovinou kvůli nižší využitelnosti.

Tab. č. 4 Započítání částí bytu do podlahové plochy [79]

Cílem této části bylo proto zjistit, jakou hodnotu mají venkovní prostory u analyzovaných jednotek z pohledu trhu a zda lze jejich přínos kvantifikovat přesněji pomocí vlastního výpočtu.

Postup byl následující:

1. Byly vybrány dvojice bytových jednotek ze stejných developerských projektů, které se lišily pouze velikostí užitné plochy a plochou venkovního prostoru (balkonu, lodžie).

2. Pro každou dvojici byla sestavena soustava dvou rovnic o dvou neznámých, kde:

    - x představuje jednotkovou cenu za 1 m² užitné plochy (Kč/m²),

    - y představuje jednotkovou cenu za 1 m² venkovního prostoru (Kč/m²)

3. Řešením těchto rovnic byly získány hodnoty x a y, z nichž byl následně určen poměr y/x. Kompletní výpočty včetně použitých dvojic bytů jsou uvedeny v příloze „Příloha č. 2“.

Z výsledků analýzy vyplývá, že průměrný poměr mezi jednotkovou cenou venkovního prostoru (balkonů a lodžií) a jednotkovou cenou užitné plochy činí 47,13 %, přičemž medián tohoto poměru dosahuje hodnoty 48,81 %. To znamená, že cena za m² balkonu a lodžie se v průměru rovná přibližně polovině ceny za m² užitné plochy, což ukazuje na jeho nezanedbatelnou hodnotu z pohledu kupujících i tržního oceňování.

Na základě získaných výsledků byl pro účely následujících analýz zvolen koeficient započitatelnosti 0,50 pro balkony a lodžie. Tato hodnota odpovídá výsledkům provedeného výpočtu a lépe odráží aktuální tržní situaci. U ostatních venkovních prostor, jako jsou terasy a předzahrádky, byl zachován původní normový koeficient 0,17, jelikož počet analyzovaných jednotek s těmito prvky nebyl dostatečný k získání relevantních výstupů.

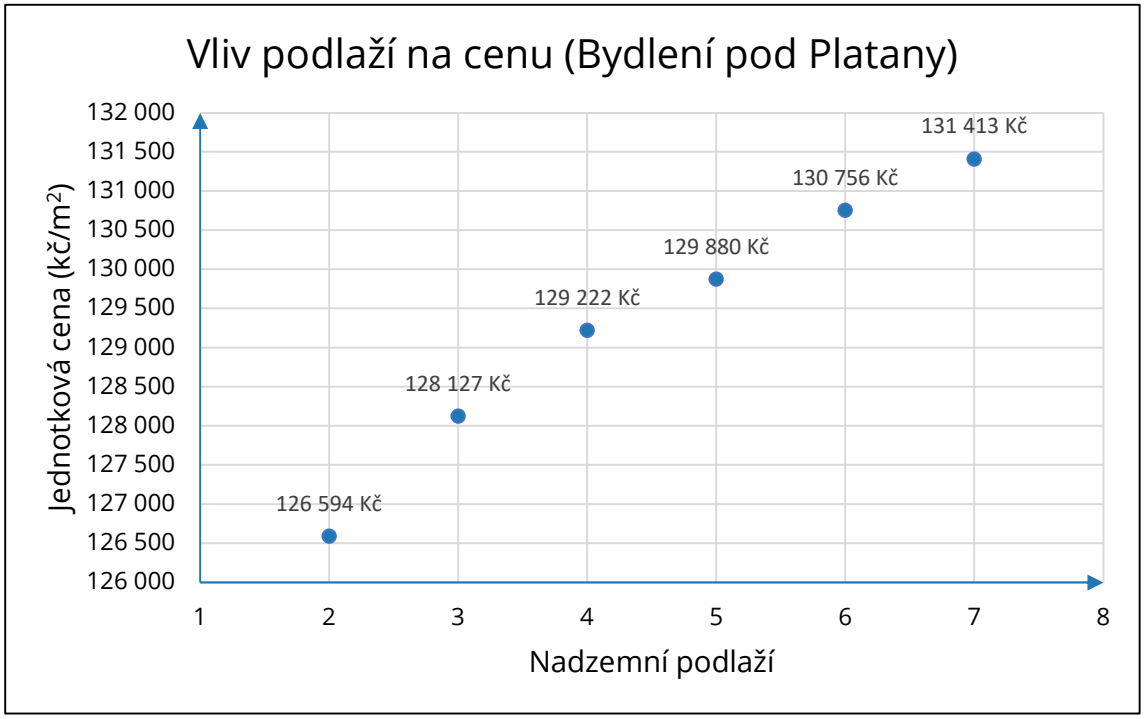
Projekt	Dispozice	Podlaží	Typ venkovního prostoru	Užitná plocha (m²)	Venkovní prostor (m²)	Cena za m² podlahové plochy s koef. (0.5) (Kč/m²)
Rezidence Aušperský potok	3+kk	3.NP	balkon	84.14	9.24	125,035.36
Rezidence Aušperský potok	3+kk	3.NP	balkon	81.48	13.8	125,000.00

Tab. č. 5 Porovnání cen bytů s rozdílnou velikostí balkonu 3 [Příloha č.2]

6.3 Analýza vlivu podlaží na cenu

Tato část práce se zaměřuje na analýzu vlivu umístění bytových jednotek v rámci podlaží na jejich jednotkovou cenu. Cílem je ověřit, zda a v jaké míře se tento faktor promítá do cen bytů zahrnutých ve zkoumaném vzorku. Pro analýzu byly vybrány tři developerské projekty – Bydlení pod Platany, Koliště 65a a Bytový dům d'Elvert – které poskytují vhodný soubor jednotek s téměř shodnými parametry, lišícími se pouze výškou podlaží. Přehled těchto projektů a jejich grafické zpracování jsou uvedeny v příloze „Příloha č. 3".

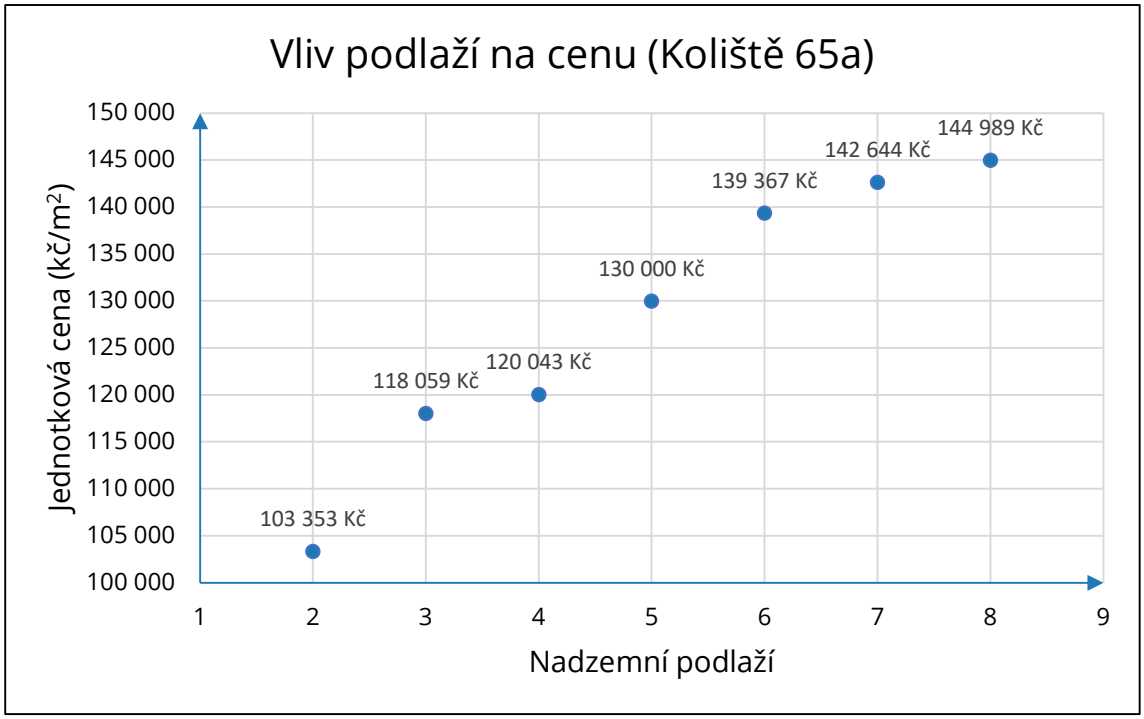
V každé lokalitě byly jednotky porovnány na základě jednotkové ceny za m² (včetně započtení venkovních prostor). Pro každý z projektů byl vytvořen graf znázorňující závislost jednotkové ceny na výškovém umístění v budově.



Graf č. 5 Vliv podlaží na cenu jednotky (Bydlení pod Platany), [Příloha č.3]

Analýza projektu Bydlení pod Platany potvrzuje pozitivní závislost mezi výškou podlaží a jednotkovou cenou bytové jednotky. Nejnižší hodnota byla zaznamenána ve 2. nadzemním podlaží (126 594 Kč/m²), zatímco nejvyšší ve 7. NP (131 413 Kč/m²). Cenový rozdíl tak dosáhl přibližně 4 800 Kč/m², což představuje více než 3,7% nárůst.

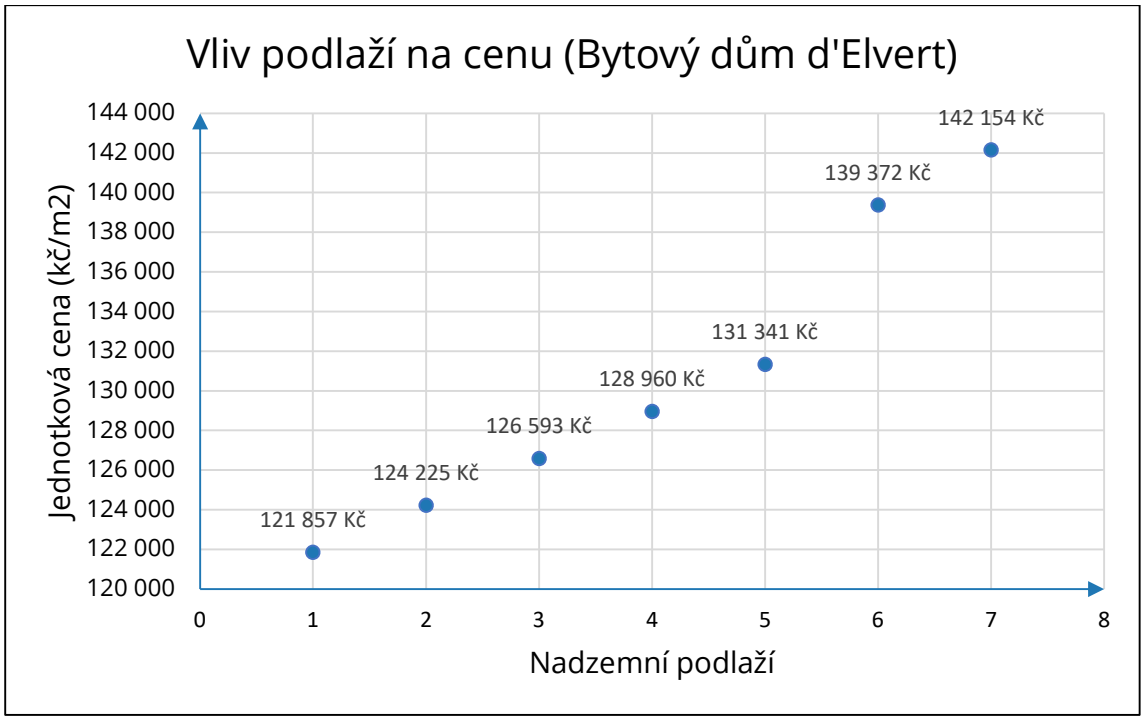
Nejvýraznější růst cen nastal mezi 2. a 4. NP, kde jednotková cena vzrostla o více než 2 700 Kč/m². Od 5. NP výše docházelo k postupnému zpomalení růstu, přičemž rozdíly mezi jednotlivými podlažími se pohybovaly v rozmezí 600–900 Kč/m².



Graf č. 6 Vliv podlaží na cenu jednotky (Koliště 65a), [Příloha č.3]

Projekt Koliště 65a vykazuje nejvýraznější cenový rozdíl mezi podlažími ze všech analyzovaných případů. Nejnižší jednotková cena byla zaznamenána ve 2. NP (103 353 Kč/m²), zatímco nejvyšší v 8. NP (144 989 Kč/m²), což představuje rozdíl přes 41 000 Kč/m², tedy více než 39 %.

Nejstrmější nárůst nastal již mezi 2. a 3. podlažím, kde cena vzrostla o více než 14 000 Kč/m². Výrazný cenový skok byl dále zaznamenán mezi 4. a 5. NP, poté se růst zpomalil a ve vyšších patrech se stabilizoval.



Graf č. 7 Vliv podlaží na cenu jednotky (d'Elvert), [Příloha č.3]

U projektu Bytový dům d'Elvert byl mezi 1. a 5. nadzemním podlažím zaznamenán stabilní a rovnoměrný růst jednotkové ceny, přičemž rozdíly mezi jednotlivými patry se pohybovaly v rozmezí 2 000 až 2 400 Kč/m². Výrazný cenový nárůst nastává mezi 5. a 6. NP, zatímco mezi 6. a 7. NP se růst vrací k předchozímu pozvolnému trendu. Jednotky v 6. a 7. patře jsou tedy cenově výrazně odskočené od zbytku budovy.

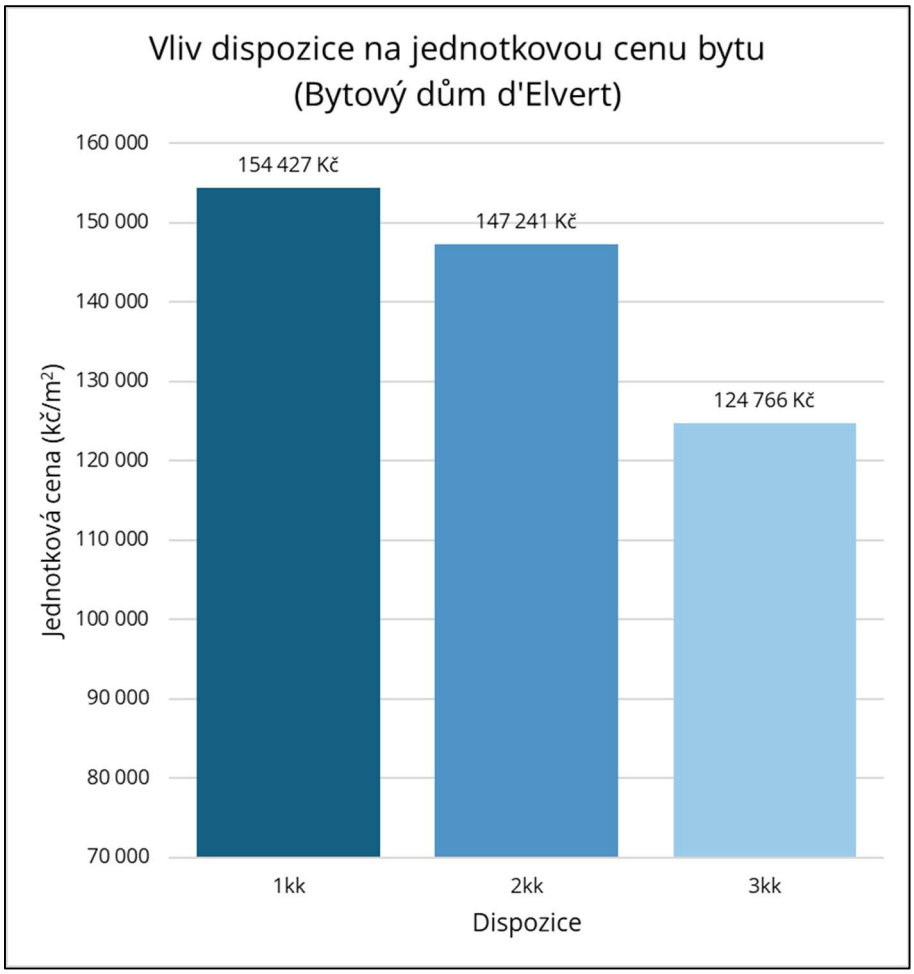
Tato skutečnost souvisí s jejich specifickým charakterem. Jde o prostornější byty v nejvyšších podlažích, doplněné o rozměrné terasy. Tyto atributy cílí na bonitnější klientelu a promítají se do vyšší jednotkové ceny.

Výsledky analýzy potvrzují, že výška umístění bytové jednotky má prokazatelný vliv na její jednotkovou cenu. Ve všech sledovaných projektech byla vyšší podlaží spojena s vyšší cenou za m², a to především díky lepším světelným podmínkám, větší míře soukromí a atraktivnějším výhledům. Zároveň se však ukazuje, že vnímání přidané hodnoty výšky má své limity a ochota kupujících připlácet výrazněji se s rostoucím podlažím postupně snižuje a cenový růst zpomaluje.

6.4 Analýza vlivu dispozice bytu na cenu

Tato část práce se zaměřuje na vztah mezi dispozičním uspořádáním bytu a jeho jednotkovou cenou. Této problematice se podrobněji věnuje část 4.8.2 „Dispozice a velikost bytových jednotek".

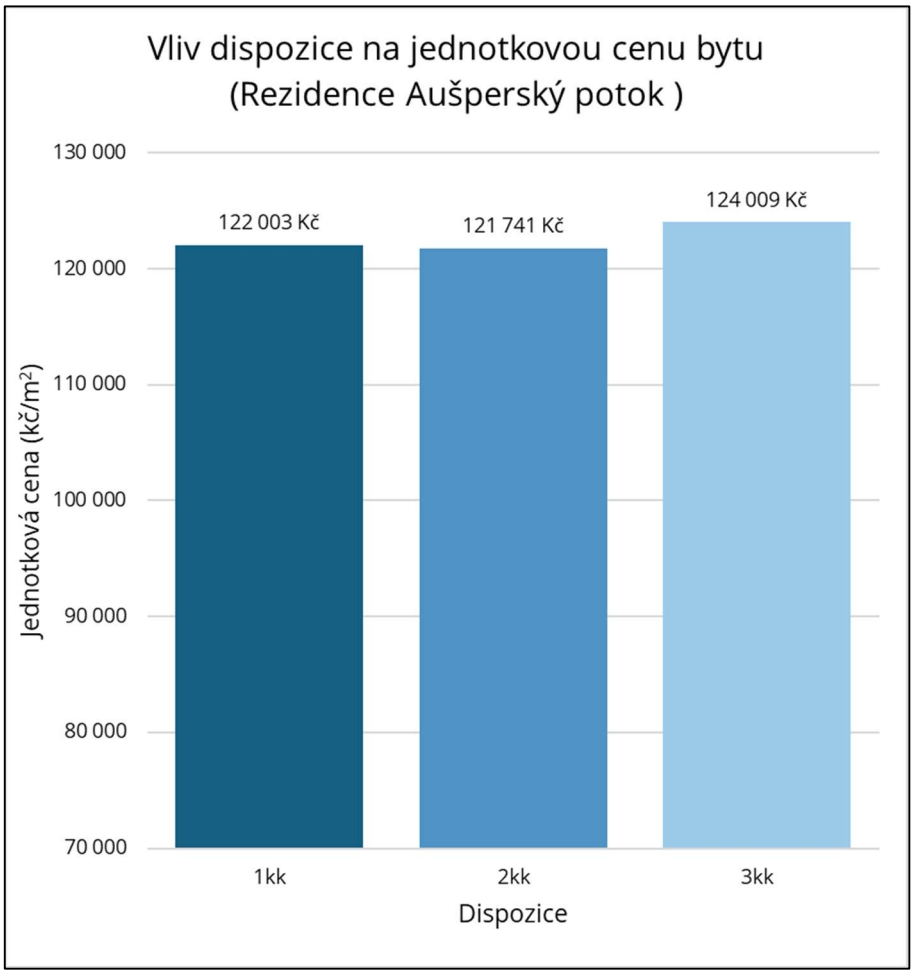
Analýza vychází z dat čtyř developerských projektů – Bytový dům d'Elvert, Rezidence Aušperský potok, Bytový dům Okružní a Roháček. Byly vybrány z důvodu zastoupení kompletní škály dispozic v rámci stejného podlaží. Přehled těchto projektů a jejich grafické zpracování jsou uvedeny v příloze „Příloha č. 4". Pro každý z projektů byl vytvořen graf znázorňující závislost jednotkové ceny na dispozičním řešení bytu.



Graf č. 8 Vliv dispozice na cenu bytu (d´Elvert), [Příloha č.4]

V projektu d'Elvert, lokalizovaném v městské části Brno–Ponava, byla zaznamenána nejvýraznější cenová diferenciace podle dispozice ze všech analyzovaných projektů. Jednotková cena zde klesá s rostoucí dispozicí, přičemž největší rozdíl nastává mezi byty 2+kk a 3+kk – pokles činí 22 475 Kč/m², tedy 15,3 %. Celkový rozdíl mezi krajními dispozicemi 1+kk a 3+kk dosahuje 29 661 Kč/m² (– 18,9 %).

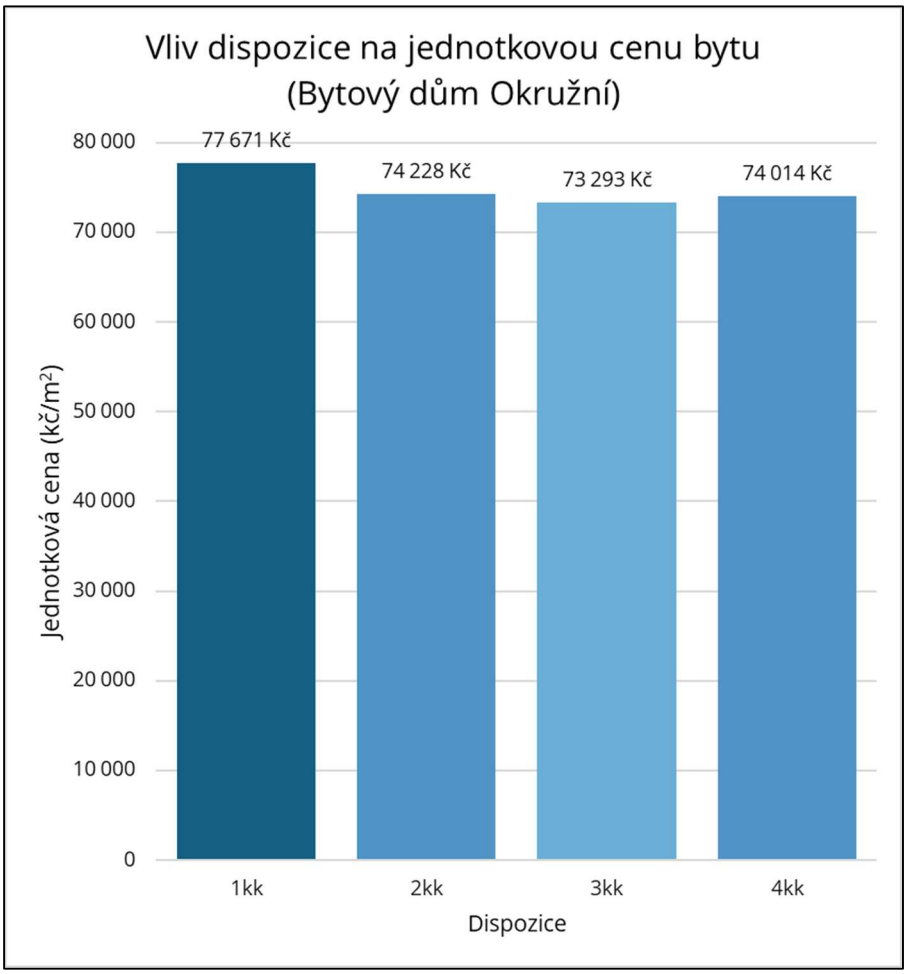
Výraznost cenových rozdílů může souviset s atraktivitou lokality pro investiční účely. Díky své poloze v širším centru města Brna je projekt atraktivní zejména pro zájemce o menší byty využitelné k pronájmu, což zvyšuje poptávku po jednotkách s menší výměrou a tím i jejich jednotkovou cenu.



Graf č. 9 Vliv dispozice na cenu bytu (Aušperský potok), [Příloha č.4]

Projekt Rezidence Aušperský potok je situován v příměstské obci Popůvky v bezprostřední blízkosti Brna. Mezi dispozicemi 1+kk a 2+kk byl zaznamenán pouze minimální pokles jednotkové ceny – rozdíl činí 262 Kč/m², tedy –0,2 %. Následně dochází k mírnému nárůstu u dispozice 3+kk, která vykazuje nejvyšší jednotkovou cenu (+2 268 Kč/m² oproti 2+kk, tedy +1,9 %).

Tento vývoj je v kontrastu s projektem Bytový dům d'Elvert v centru Brna, kde cena výrazně klesala s rostoucí dispozicí. Lokalita v Popůvkách je však pravděpodobně atraktivnější než centrum města pro rodiny s dětmi, které preferují větší byty pro vlastní bydlení. Výsledná cenotvorba tak může odrážet vyšší poptávku právě po větších dispozicích.

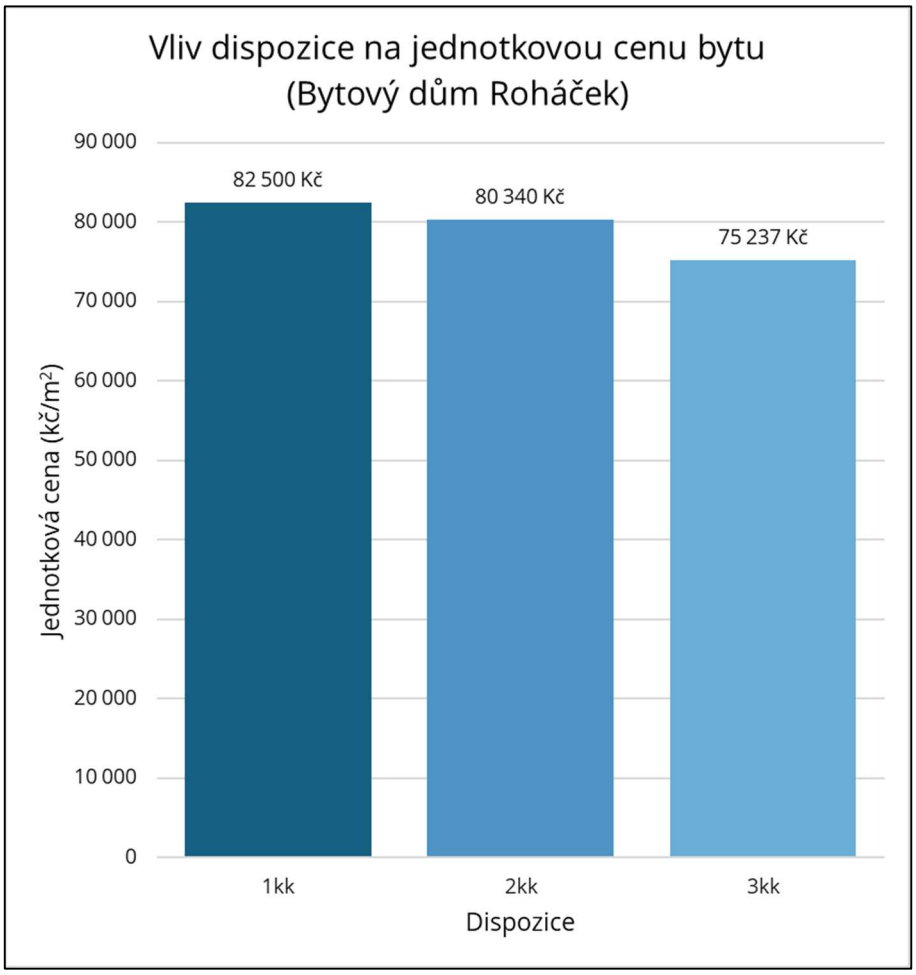


Graf č. 10 Vliv dispozice na cenu bytu (Okružní), [Příloha č.4]

Projekt Bytový dům Okružní se nachází v krajském městě Jihlava. V tomto případě jsou rozdíly v jednotkových cenách mezi jednotlivými dispozicemi méně výrazné než u projektu d'Elvert. Mezi 1+kk a 2+kk činí pokles 3 443 Kč/m² (–4,4 %), mezi 2+kk a 3+kk je rozdíl pouze 935 Kč/m² (–1,3 %). Celkový rozdíl mezi 1+kk a 3+kk dosahuje 4 378 Kč/m², tedy –5,6 %.

Tyto menší rozdíly mohou souviset s nižší investiční atraktivitou lokality, porovnání s Brnem., Tedy není tak silný tlak na menší byty z důvodu krátkodobého pronájmu nebo spekulativního nákupu, což se může promítat do méně diferencované cenotvorby mezi jednotlivými dispozicemi.

Naopak mírné navýšení pak nastává mezi 3+kk a 4+kk o 721 Kč/m² (+1,0 %). Ten může souviset s taktikou developera, cílit s byty s největšími dispozicemi na movitou klientelu, která je ochotna si připlatit za komfort.



Graf č. 11 Vliv dispozice na cenu bytu (Roháček), [Příloha č.4]

Projekt Bytový dům Roháček se nachází ve městě Humpolec. V tomto případě jednotková cena s rostoucí dispozicí rovněž klesá. Rozdíl mezi dispozicemi 1+kk a 2+kk činí 2 160 Kč/m² (–2,6 %), mezi 2+kk a 3+kk pak 5 103 Kč/m² (–6,4 %). Celkový rozdíl mezi 1+kk a 3+kk dosahuje 7 263 Kč/m², což odpovídá poklesu o 8,8 %.

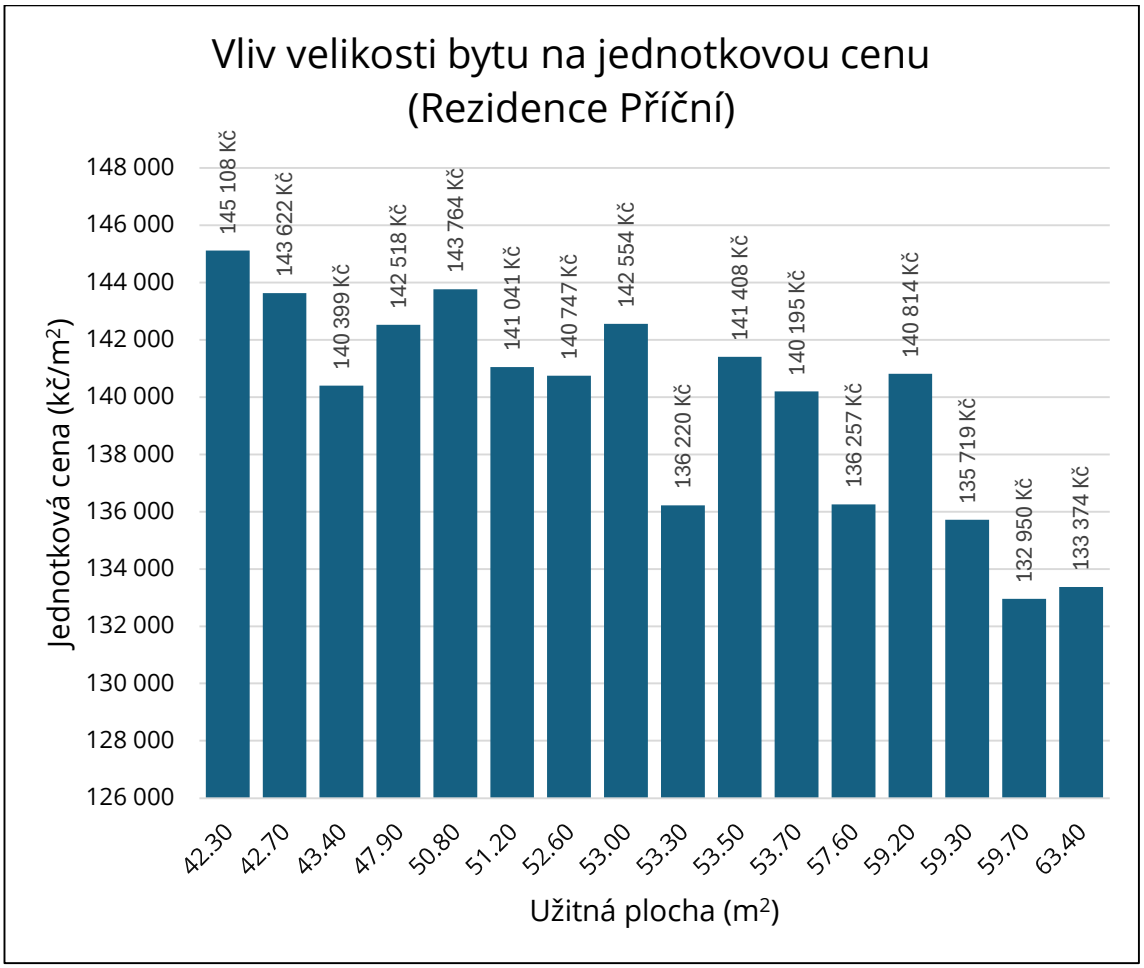
V tomto projektu byl tedy potvrzen trend klesající jednotkové ceny s rostoucí dispozicí. Pokles mezi 1+kk a 3+kk probíhá podobným tempem jako v případě Bytového domu Okružní v Jihlavě.

Výsledky analýzy potvrzují, že dispoziční řešení bytu má prokazatelný vliv na jeho jednotkovou cenu. Ve většině sledovaných projektů bylo zaznamenáno, že s rostoucí dispozicí dochází k poklesu ceny za m². Zároveň se však ukazuje, že intenzita tohoto trendu se liší podle lokality a cílové skupiny projektu. Zatímco v městských lokalitách s vyšší investiční atraktivitou si menší byty udržují vyšší jednotkové ceny, v příměstských nebo regionálních projektech může být cenotvorba vyrovnanější nebo dokonce mírně zvýhodňovat větší byty.

6.5 Analýza vlivu velikosti plochy na cenu

Tato část práce se zaměřuje na vztah mezi velikostí bytové jednotky (užitná plocha v m²) a její jednotkovou cenou. Této problematice se podrobněji věnuje část 4.8.2 „Dispozice a velikost bytových jednotek“.

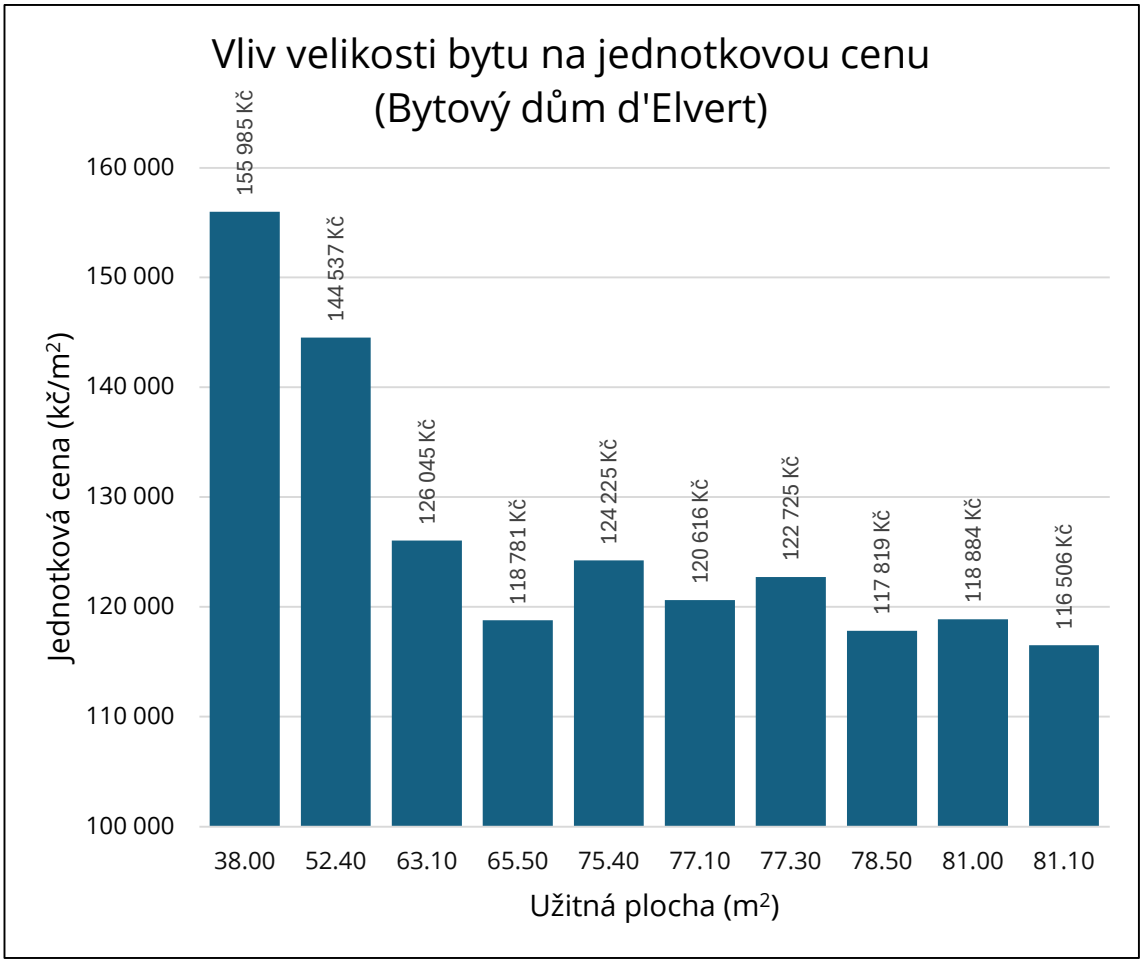
Analýza vychází z dat tří developerských projektů – Rezidence Příční, Bytový dům d’Elvert a Rezidence Na Františku. Projekty byly vybrány tak, aby zahrnovaly co nejširší spektrum velikostí bytových jednotek a poskytly dostatečný počet zástupců v různých velikostních kategoriích. Přehled těchto projektů a jejich grafické zpracování jsou uvedeny v příloze „Příloha č. 5“. Pro každý z projektů byl vytvořen graf znázorňující závislost jednotkové ceny na velikosti užitné plochy.



Graf č. 12 Vliv velikosti bytu na cenu (Příční), [Příloha č.5]

V projektu Rezidence Příční, situovaném v městské části Brno – Zábrdovice, byl zaznamenán sice kolísavý, ale celkově mírně klesající trend jednotkové ceny s rostoucí velikostí bytu. Rozdíl mezi byty o výměře 42,3 m² a 59,7 m² činí 12 158 Kč/m², tedy –8,4 %.

Vyšší rozptyl hodnot je v tomto případě způsoben tím, že projekt neobsahuje dostatečné množství různě velkých bytů v rámci jednoho podlaží, a do analýzy tak byly zahrnuty jednotky napříč podlažími. Výsledky tohoto porovnání tak kromě potvrzení klesající jednotkové ceny s rostoucí plochou, opět potvrzují i vliv podlaží na cenu.

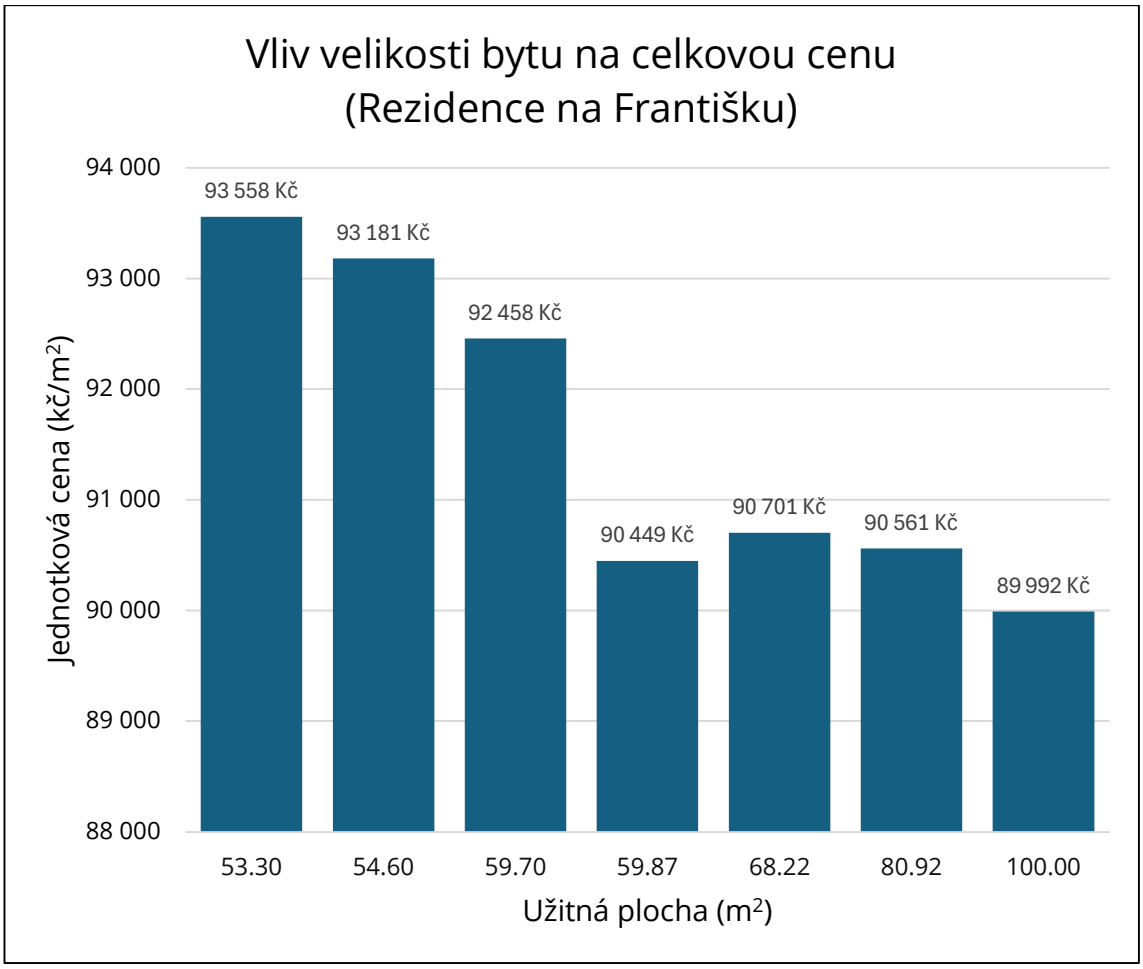


Graf č. 13 Vliv velikosti bytu na cenu (d'Elvert), [Příloha č.5]

V projektu Bytový dům d'Elvert byl zaznamenán výrazný pokles jednotkové ceny s rostoucí velikostí bytové jednotky. Rozdíl mezi byty o výměře 38,0 m² a 81,1 m² činí 39 479 Kč/m², což odpovídá poklesu o 25,3 %.

Klesající trend je nejvýraznější v rozmezí přibližně 38–65 m², kde dochází k největším cenovým skokům. Od velikosti kolem 70 m² jednotková cena spíše kolísá v úzkém rozmezí a žádná jasná závislost již není patrná.

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, tento vývoj pravděpodobně souvisí s městskou lokalitou a vyšší investiční atraktivitou projektu. V městských částech, jako je Brno–Ponava, bývá vysoká poptávka po menších bytech, a to zejména pro účely pronájmu. Tato poptávka se pak promítá do vyšších jednotkových cen u malometrážních bytů.



Graf č. 14 Vliv velikosti bytu na cenu (Rezidence na Františku), [Příloha č.5]

Podobný vývoj jako u předchozích projektů lze pozorovat také u Rezidence Na Františku, situované ve městě Jihlava. I zde jednotková cena s rostoucí velikostí bytu postupně klesá. Rozdíl mezi byty o velikosti 53,3 m² a 100,0 m² činí 3 566 Kč/m², což odpovídá poklesu o –3,8 %.

Vývoj ale opět ukazuje, že po dosažení určité plošné velikosti, konkrétně přibližně 60 m², se jednotková cena ustaluje a další zvětšování plochy již významněji cenu za m² nesnižuje. Tento efekt byl pozorován i u projektu d'Elvert a zdá se být charakteristický pro větší byty, které se pohybují v určité stabilní cenové hladině bez ohledu na přesnou výměru.

Výsledky analýzy potvrzují, že velikost bytové jednotky má prokazatelný vliv na její jednotkovou cenu. Ve všech sledovaných projektech byl zaznamenán pokles ceny za m² s rostoucí výměrou bytu. Zároveň se však ukazuje, že intenzita tohoto trendu může být závislá na lokalitě. V některých případech se od určité velikosti (přibližně 60 m²) cena za m² dále nesnižuje, ale ustaluje, což naznačuje, že klesající závislost má své limity.

6.6 Analýza vlivu právního režimu na cenu

Tato část práce se zaměřuje na porovnání jednotkové ceny bytových jednotek podle jejich právního režimu – konkrétně mezi standardními byty, ateliéry a ubytovacími jednotkami. Tématu právního režimu jednotek a jeho vlivu na tržní hodnotu se podrobně věnuje kapitola 4.6.4 „Právní režimy jednotek“.

Analýza vychází ze dvou projektů – Bytový dům Hvězdová a Rezidence Příční. V obou případech bylo možné přímo porovnat jednotky odlišného právního režimu při shodné dispozici umístění v budově a porovnatelné výměře. Podrobná tabulková analýza porovnávaných jednotek je uvedena v příloze „Příloha č. 6“.

Název projektu	Dispozice	Podlaží	Užitná plocha (m²)	Typ venkovního prostoru	Velikost venkovního prostoru (m²)	Cena za m² (Kč/m²)
Hvězdová	2+kk	1.NP	48.3	Lodžie	8.5	122,036.16
Hvězdová	2+kk (Ateliér)	1.NP	44.8	Lodžie	9.0	119,797.16
Hvězdová	1+kk	1.NP	32.4	Balkon	4.5	123,867.24
Hvězdová	1+kk (Ubytovací jednotka)	1.NP	32.5	Balkon	4.5	122,561.15
Příční	2+kk	2.NP	52.5	Terasa	67.0	125,121.30
Příční	2+kk (Ubytovací jednotka)	2.NP	51.7	Terasa	67.0	122,063.72

Tab. č. 6 Porovnání Bytů s různým právním režimem [Příloha č.6]

V projektu Bytový dům Hvězdová byly porovnány dvě dvojice jednotek v 1. NP – vždy standardní byt a jednotka s alternativním právním režimem. V případě dispozice 2+kk činil rozdíl mezi bytem a ateliérem přibližně 1,87 % ve prospěch bytu. U dispozice 1+kk byl rozdíl mezi bytem a ubytovací jednotkou 1,07 %.

V projektu Rezidence Příční byla porovnána dvojice jednotek 2+kk. Standardní byt zde dosahoval jednotkové ceny vyšší o 2,50 % než ubytovací jednotka.

Byty s klasickým právním režimem dosahují mírně vyšší jednotkové ceny než ateliéry nebo ubytovací jednotky. I když může být koupě jednotky s jiným než bytovým režimem pro individuálního kupujícího méně atraktivní, typickým poptávajícím těchto prostor bývá zpravidla investor zaměřený na následný pronájem, pro kterého právní forma nepředstavuje zásadní překážku.

Tato skutečnost udržuje poptávku i po ateliérech a ubytovacích jednotkách na relativně vysoké úrovni, což vysvětluje i nízké cenové rozdíly mezi jednotlivými právními režimy.

6.7 Lokalitní analýza

Tato část práce se zaměřuje na porovnání jednotkových cen bytových jednotek v různých lokalitách, a to jak uvnitř města Brna, tak mezi jednotlivými regionálními městy a venkovskou oblastí. Problematice vlivu lokality na cenu nemovitostí se podrobněji věnuje kapitola 4.3 „Lokalita a její vliv na cenu“. Vlastní analýzy jsou součástí přílohy „Příloha č. 7“.

Cílem této části je ověřit, jak významně se jednotková cena bytových jednotek liší v závislosti na jejich poloze.

Analýza je rozdělena do několika částí:

- Cenové porovnání vybraných městských částí v rámci Brna: Zábrdovice, Ponava, Popůvky, Žabovřesky, Komín, Královo Pole.

- Srovnání cen mezi různými typy sídel: metropole (Brno), krajské město (Jihlava), menší město (Humpolec, Tišnov, Lanškroun), venkovská lokalita (Fryšava).

- Mezikrajské porovnání na základě reprezentativních měst podobné velikosti: Brno (Jihomoravský kraj), Jihlava (kraj Vysočina), Lanškroun (Pardubický kraj).

6.7.1 Analýza cen městských čtvrtí města Brna

Charakteristika lokalit:

Brno – Zábrdovice

Vnitřní městská část v těsné blízkosti historického centra. V posledních letech zde dochází k výrazné proměně díky rozsáhlé developerské výstavbě a revitalizaci brownfieldů, což zvyšuje atraktivitu této dříve méně vyhledávané lokality. Výhodou je blízkost hlavního nádraží a přímé napojení na centrum města. [80] Analyzované projekty: Bydlení pod Platany, Bytový dům Hvězdová, Koliště 65a, Rezidence Příční.

Brno – Ponava

Tradiční rezidenční čtvrť s dlouhodobě stabilní poptávkou. Vyznačuje se dobrou dopravní dostupností a vysokou úrovní občanské vybavenosti. Důležitým prvkem je blízkost sportovního areálu za Lužánkami a parku Lužánky. V posledních letech zde probíhá nová výstavba navazující na rekonstrukce starší zástavby. [80] Analyzovaný projekt: Bytový dům d’Elvert.

Brno – Popůvky

Příměstská oblast na západním okraji Brna. Lokalita je oblíbená zejména mezi rodinami s dětmi díky klidnému prostředí a dobré dostupnosti do města. Developerské projekty zde tak často nabízejí větší bytové plochy. [80] Analyzovaný projekt: Rezidence Aušperský potok.

Brno – Trnitá

Centrální čtvrť s vysokou dynamikou rozvoje, zejména v oblasti tzv. nové jižní čtvrti. V bezprostřední blízkosti hlavního nádraží a nákupního centra Vaňkovka vznikají nové administrativní a rezidenční objekty, které postupně mění charakter této dříve průmyslové zóny. [80] Analyzovaný projekt: Palác Trnitá.

Brno – Tuřany

Městská část na jihovýchodním okraji Brna, která si zachovává částečně venkovský charakter. Nabízí klidné prostředí a nižší hustotu zástavby, avšak s dobrou dopravní dostupností do centra. Oblast je vhodná zejména pro rodinné bydlení. [80] Analyzovaný projekt: Rezidence JR.

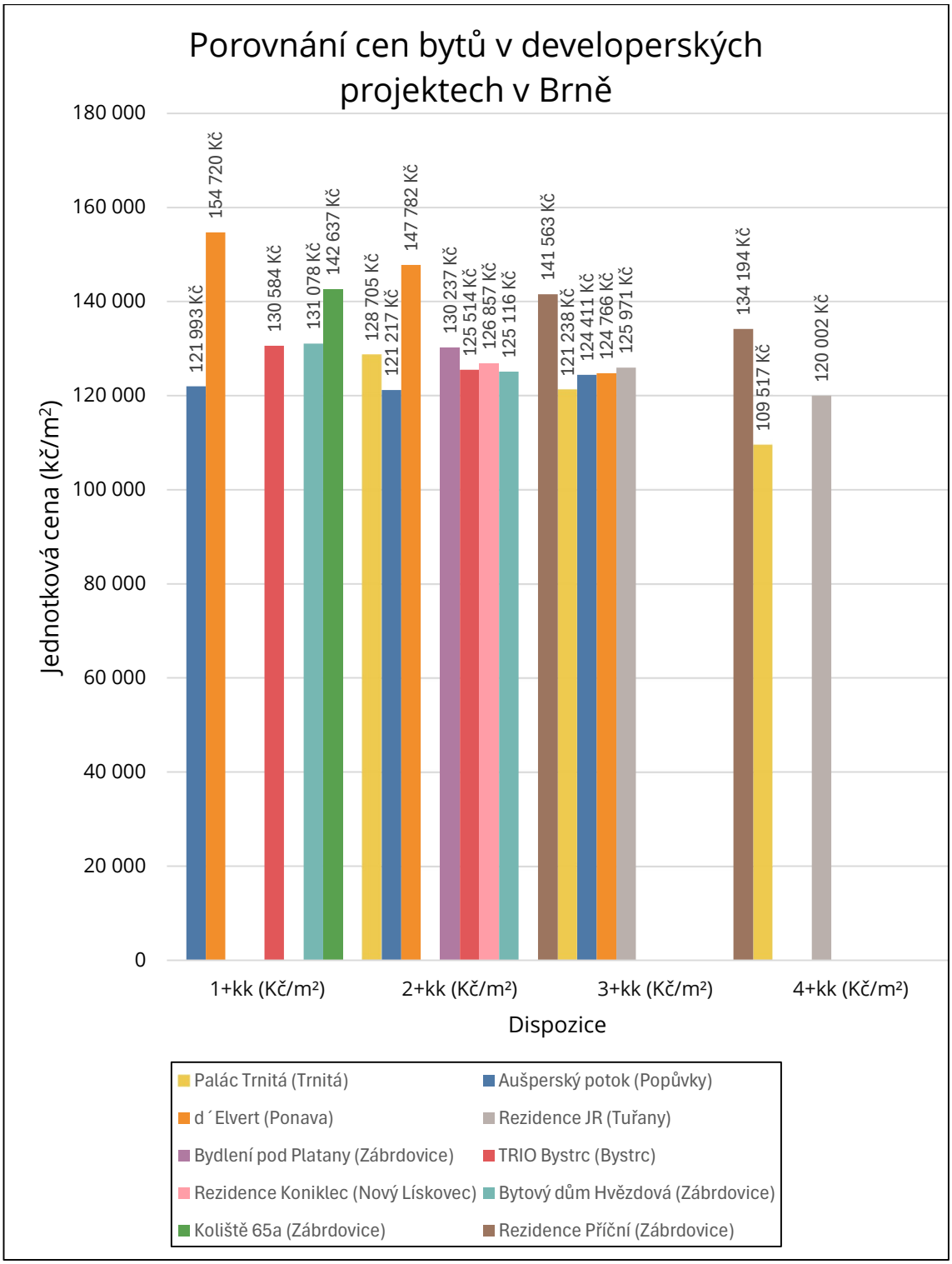
Brno – Bystrc

Rozlehlá rezidenční čtvrť na západě Brna, známá především díky blízkosti Brněnské přehrady. Oblíbená lokalita pro rodiny a aktivní obyvatele díky rekreačnímu potenciálu, dobré dostupnosti služeb a napojení na MHD. [80] Analyzovaný projekt: TRIO BYSTRC.

Brno – Nový Lískovec

Sídlištní čtvrť v jihozápadní části města, která v posledních letech prošla výraznou revitalizací. Díky své poloze poblíž univerzitního kampusu a nemocnice Bohunice je atraktivní pro studenty, mladé rodiny i zaměstnance zdravotnických zařízení. Dochází zde také k výstavbě projektů zaměřených na udržitelné bydlení. [80] Analyzovaný projekt: Rezidence Koniklec.

Obr. č. 5 Mapa městských částí města Brna [80]



Graf č. 15 Porovnání cen bytů v Brně, [Příloha č.7]

Z porovnání jednotkových cen vyplývá, že nejvyšších hodnot dosahují projekty Bytový dům d'Elvert, Koliště 65a a Rezidence Příční. U projektu d'Elvert překračuje jednotková cena u dispozice 1+kk hranici 150 000 Kč/m², čímž se jedná o nejdražší sledovaný projekt. Tyto hodnoty potvrzují vysokou atraktivitu lokality Ponava, která se vyznačuje kvalitní občanskou vybaveností, výbornou dostupností a trvale silnou poptávkou po rezidenčním bydlení.

Také projekty Koliště 65a a Rezidence Příční, situované v městské části Zábrdovice, dosahují jednotkových cen přes 140 000 Kč/m², a to i u dispozice 2+kk. Tyto výsledky potvrzují, že blízkost centra města zásadně zvyšuje tržní atraktivitu dané lokality. Výrazná proměna Zábrdovic v posledních letech zvyšuje zájem kupujících i investiční potenciál.

Na opačném konci cenového spektra se nachází projekt Rezidence Aušperský potok v Popůvkách, kde se jednotkové ceny pohybují kolem 121 000 Kč/m². Ačkoli jde o nejnižší hodnoty v rámci sledovaného vzorku, je třeba zdůraznit, že Popůvky nejsou součástí města Brna, ale samostatnou obcí. Přesto se zdejší ceny blíží úrovni některých městských částí, což potvrzuje rostoucí zájem o příměstské bydlení v těsné blízkosti města.

Za pozornost stojí také projekty Trio Bystrc a Rezidence JR v Tuřanech. Přestože jsou tyto okrajové části Brna geograficky vzdálenější od centra, jednotkové ceny v těchto lokalitách se pohybují nad 125 000 Kč/m². V obou případech lze tuto úroveň vysvětlit kombinací klidného charakteru lokality, dostatečné občanské vybavenosti a dobré dopravní dostupnosti. V případě Bystrce navíc přispívá k atraktivitě blízkost Brněnské přehrady.

Rozdíl mezi nejdražšími a nejlevnějšími projekty v rámci jedné dispozice (např. 2+kk) přesahuje 25 000 Kč/m², přičemž horní hranice se blíží 148 000 Kč/m² a spodní klesá k úrovni 122 000 Kč/m². Tento cenový rozsah potvrzuje, že lokalita zůstává klíčovým faktorem cenotvorby bytových jednotek i v rámci města.

Zároveň lze ale konstatovat, že mimo vybrané cenové extrémy jsou jednotkové ceny napříč ostatními městskými částmi Brna poměrně stabilní. Tento trend je do značné míry podpořen kvalitní městskou infrastrukturou, zejména efektivně fungující sítí městské hromadné dopravy, která zajišťuje dobrou dostupnost i z okrajových částí města.

6.7.2 Analýza cen mezi zástupci Pardubickém kraje a JMK a Vysočiny

Tato část analýzy se zaměřuje na porovnání jednotkových cen bytových jednotek v krajích Jihomoravském, Pardubickém a Kraji Vysočina. Pro každý z těchto krajů bylo vybráno jedno město srovnatelné velikosti – konkrétně Tišnov (JMK), Lanškroun (PK) a Humpolec (VYS). Pro zajištění co možná nejpřesnějších výsledků, byly porovnávány pouze jednotky s dispozicí 2+kk, u nichž byla následně vypočtena jejich průměrná jednotková cena pro každou lokalitu. U každého města je současně uvedena průměrná tržní cena bytů za m² podle cenových map za období posledních šesti měsíců. [25]

Charakteristika lokalit:

Tišnov (Jihomoravský kraj)

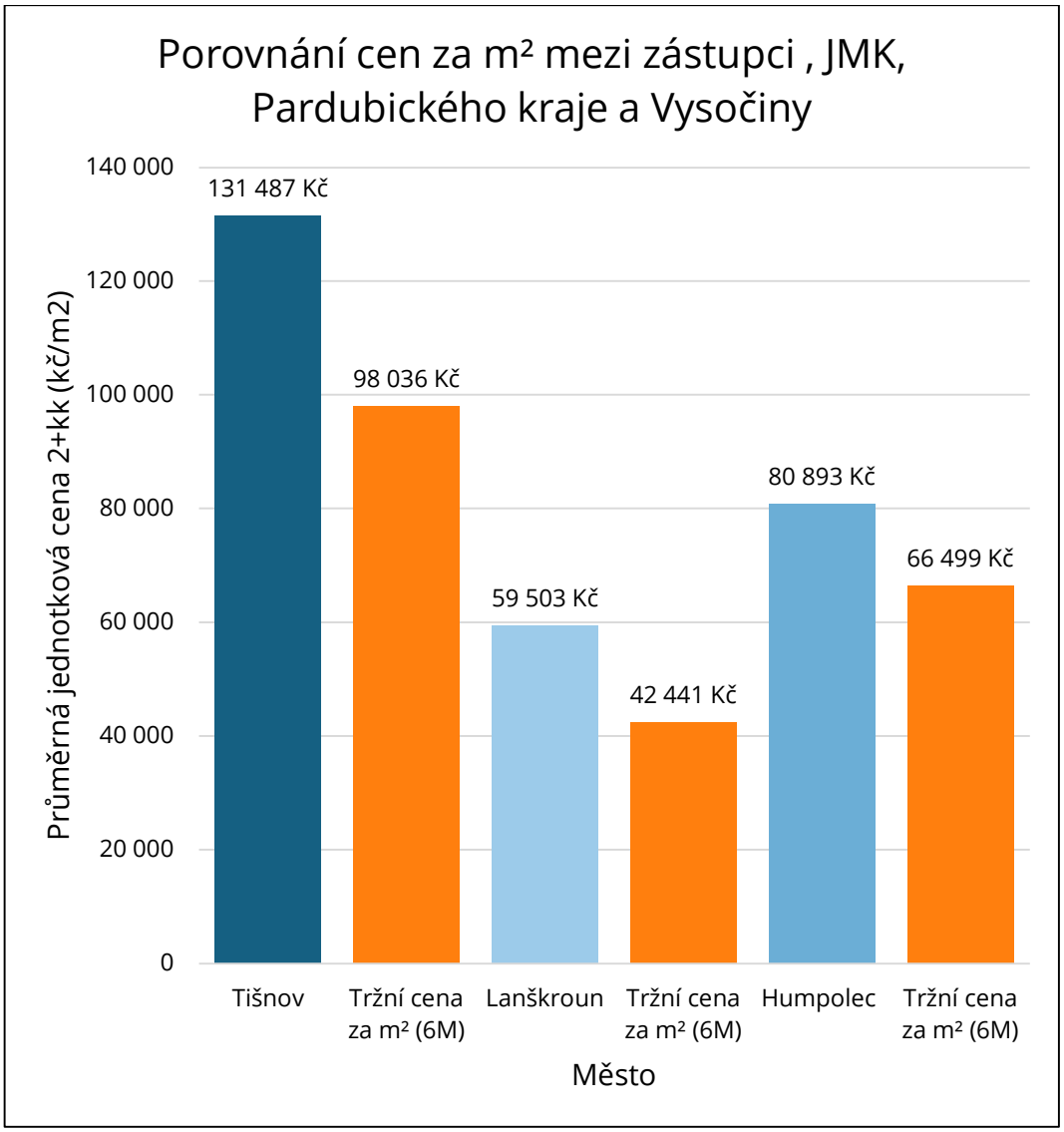
Tišnov je město s přibližně 9 000 obyvateli, nacházející se severozápadně od Brna. Díky své poloze v zázemí krajské metropole, dobré dostupnosti vlakem i silniční dopravou a kvalitní občanské vybavenosti se jedná o vyhledávanou lokalitu pro rezidenční bydlení. Nová bytová výstavba v Tišnově reaguje na rostoucí poptávku zejména ze strany obyvatel dojíždějících za prací do Brna. [81] Analyzovaný projekt: Rezidence Ametyst, Bytový dům Rybníček.

Lanškroun (Pardubický kraj)

Lanškroun je menší průmyslové město s přibližně 10 000 obyvateli, známé zejména elektrotechnickou výrobou a technickým školstvím. Město nabízí základní infrastrukturu a dobrou dostupnost regionálních center, avšak jeho poloha mimo hlavní dopravní tahy snižuje jeho atraktivitu pro širší rezidenční migraci. Bydlení zde je poptáváno převážně lokálně. [82] Analyzovaný projekt: Byty v centru Lanškrouna Lanškroun, Za střelnicí.

Humpolec (Kraj Vysočina)

Humpolec je okresní město s přibližně 10 000 obyvateli, ležící na strategické poloze při dálnici D1 mezi Prahou a Brnem. Výhodou je rychlá dopravní obslužnost a stabilní zaměstnanecká základna. Město v posledních letech přitahuje nové investory do bytové i komerční výstavby, což podporuje jeho růst a proměnu. [83] Analyzovaný projekt: Roháček.



Graf č. 16 Porovnání cen mezi zástupci, JMK, PK a Vysočiny, [Příloha č.7]

Nejvyšší průměrná jednotková cena byla zaznamenána v Tišnově, kde sledované projekty dosahují hodnoty 131 487 Kč/m². Tento výsledek potvrzuje pozitivní vliv blízkosti velkého města na cenovou hladinu, přičemž v případě Jihomoravského kraje lze obecně říct, že přítomnost silného krajského centra, a zároveň druhého největšího města v České republice Brna zvyšuje ceny prakticky na celém jeho území.

Na druhém místě se umístil Humpolec s průměrnou jednotkovou cenou 80 893 Kč/m², což představuje pokles o 50 594 Kč/m² (−38,5 %) oproti Tišnovu, ale zároveň je tato cena o 35,9 % vyšší než v Lanškrouně. Výsledky naznačují, že blízkost významné dopravní infrastruktury má rovněž pozitivní dopad na cenovou hladinu. Kraj Vysočina může být v tomto směru ilustrativním příkladem, neboť jím prochází nejvytíženější dopravní tepna v České republice – dálnice D1.

Lanškroun vykazuje nejnižší jednotkovou cenu ve srovnání, a to 59 503 Kč/m². V jeho okolí se nenachází žádné větší regionální centrum ani významný dopravní tah, což snižuje dopravní propojenost i ekonomickou atraktivitu lokality. Město tak působí do určité míry izolovaně, což se promítá do nižší poptávky po novém bydlení a celkově slabší cenové hladiny.

Závěrem lze konstatovat, že zjištěné výsledky jsou v souladu s aktuálními tržními cenami ve sledovaných městech, které kopírují pořadí developerských projektů. Absolutní hodnota tržních cen je však výrazně nižší, neboť na rozdíl od analyzovaných developerských projektů zahrnuje nejen novostavby, ale i starší nemovitosti s nižší tržní hodnotou.

Analýza potvrdila zásadní vliv lokality v různých regionech na výslednou jednotkovou cenu. Rozdíl mezi nejdražším a nejlevnějším sledovaným projektem činil téměř 72 000 Kč/m², což v relativním vyjádření znamená, že cena nové bytové jednotky může být v závislosti na lokalitě i více než dvojnásobná.

6.7.3 Analýza vlivu velikosti sídla na cenu

Závěrečná část lokalitní analýzy se zaměřuje na srovnání cen bytových jednotek podle velikosti sídla. Porovnávány jsou metropole (Brno), krajské město (Jihlava), okresní město (Žďár nad Sázavou) menší město (Humpolec) a venkovská obec (Fryšava pod Žákovou horou).

Charakteristika lokalit:

Brno

Druhé největší město v České republice a metropole Jihomoravského kraje. Disponuje vysokou úrovní občanské vybavenosti, širokou nabídkou pracovních příležitostí a výbornou dopravní dostupností. Trh s byty je zde dlouhodobě stabilní a charakterizovaný vysokou poptávkou napříč všemi segmenty. [80] Analyzovaný projekt: Palác Trnitá, Rezidence Aušperský potok, Bytový dům d'Elvert, Rezidence JR, Bydlení pod Platany, TRIO BYSTRC, Rezidence Koniklec, Bytový dům Hvězdová, Koliště 65a, Rezidence Příční.

Jihlava

Krajské město s přibližně 50 000 obyvateli. Plní roli administrativního, kulturního a průmyslového centra regionu. Disponuje rozvinutou infrastrukturou, školstvím i dopravním napojením. Výstavba nových bytů zde reaguje především na lokální poptávku. [84] Analyzovaný projekt: Bytový dům Okružní, Rezidence Na Františku, Residence Kaskáda.

Žďár nad Sázavou

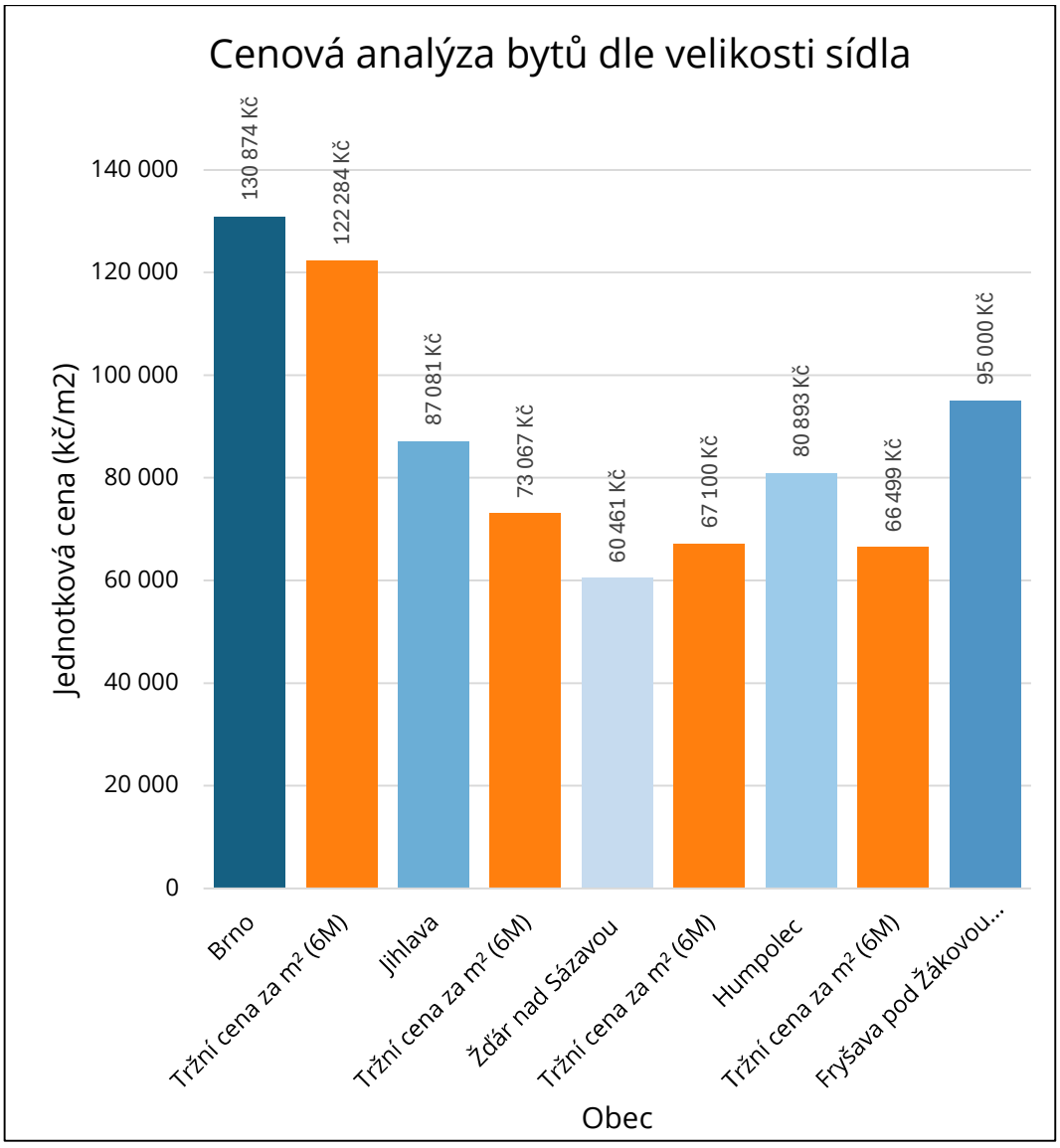
Okresní město se zhruba 20 000 obyvateli. Nabízí základní občanskou vybavenost, pracovní příležitosti v rámci regionu a solidní dopravní spojení. Poptávka po nových bytech zůstává spíše mírná a odvíjí se od lokálního trhu. [85] Analyzovaný projekt: Bytový dům Klafar, Rezidence Klafar.

Humpolec – charakterizován v předchozí kapitole 6.7.2 „Analýza cen mezi zástupci Pardubickém kraje a Jihočeském Kraje a Vysočiny“

Fryšava pod Žákovou horou

Obec s méně než 400 obyvateli, nacházející se v CHKO Žďárské vrchy. Lokalita je specifická svou rekreační povahou, klidným prostředím a přírodními hodnotami. Nová bytová výstavba zde cílí především na investory se zájmem o klidné či rekreační bydlení. [85] Analyzovaný projekt: Chalupa Fryšávka.

Následující graf zachycuje porovnání jednotkových cen za m² v jednotlivých lokalitách. U každé obce je kromě analyzované ceny z developerských projektů uvedena také aktuální tržní cena dle cenových map (za posledních 6 měsíců):



Graf č. 17 Cenová analýza bytů dle velikosti sídla, [Příloha č.7]

Podle očekávání byla nejvyšší jednotková cena zaznamenána v Brně (130 874 Kč/m²), které jako krajská metropole vykazuje dlouhodobě vysokou poptávku po bydlení a stabilní tržní prostředí.

Na druhém místě se umístila Fryšava pod Žákovou horou (95 000 Kč/m²), která navzdory své malé velikosti překonává většinu sledovaných měst. Tato výjimka souvisí se specifickým charakterem projektu, jenž je orientován na rekreační bydlení.

Třetí nejvyšší cena byla zaznamenána v Jihlavě (87 081 Kč/m²), která jako krajské město přirozeně cenově převyšuje menší regionální sídla.

Dále následuje Humpolec (80 893 Kč/m²), který se i přes menší velikost pohybuje ve vyšším cenovém pásmu. Tento výsledek lze přičíst výhodné poloze v blízkosti dálnice D1 a odpovídající infrastruktuře.

Nejnižší cena byla zaznamenána ve Žďáru nad Sázavou (60 461 Kč/m²), což v kontextu ostatních lokalit odpovídá nižší poptávce a omezenější tržní dynamice.

Z celkového srovnání vyplývá, že velikost a význam sídla mají významný a obecně pozitivní vliv na jednotkovou cenu bytů. Tento vztah však není pravidlem, významnou roli hrají také jiné specifické kvality dané lokality. Výjimky tvoří také specifické developerské projekty cílené na úzce vymezenou skupinu zájemců, které tím vybočují z obecného trendu.

6.8 Vyhodnocení

Na základě provedené analýzy bylo možné identifikovat a kvantifikovat vliv vybraných faktorů na jednotkovou cenu bytových jednotek v rámci developerských projektů.

V první části analýzy byl ověřen vliv venkovních prostor na tržní cenu. V případě balkonů a lodžií byl na základě soustavy rovnic odvozen průměrný koeficient započitatelnosti 0,50, což lépe odpovídá aktuální tržní realitě analyzovaných projektů než běžně používaný normový koeficient 0,17. Výsledky potvrdily, že balkony a lodžie mají přibližně poloviční hodnotu oproti užitné ploše.

Analýza vlivu podlaží prokázala, že vyšší umístění v budově má obecně pozitivní vliv na jednotkovou cenu. Nejvýraznější cenový růst byl zaznamenán mezi 2. a 4. nadzemním podlažím, přičemž od 5. podlaží se přírůstky cen zpomalovaly. Tento trend potvrzuje, že kupující vnímají přidanou hodnotu vyššího podlaží zejména skrze lepší výhledy a větší míru soukromí, nicméně s rostoucí výškou zájem o příplatek postupně klesá.

Dispoziční uspořádání a velikost jednotek rovněž významně ovlivňují cenu za m². Ve většině projektů byla prokázána negativní korelace mezi dispozicí a jednotkovou cenou – menší byty (1+kk, 2+kk) vykazovaly vyšší ceny za m² než větší dispozice (3+kk, 4+kk). Analogicky bylo pozorováno, že s rostoucí celkovou výměrou bytu jednotková cena klesá, avšak od určité plošné hranice (cca 60 m²) se cena stabilizuje.

Co se týče právního režimu, analýza ukázala, že byty s klasickým právním statusem dosahují mírně vyšších cen než ateliéry nebo ubytovací jednotky. Rozdíly se však pohybují v rozmezí 1–3 %, což poukazuje na relativní akceptovatelnost těchto forem zejména pro investory zaměřené na pronájem.

Z hlediska kvality provedení nebyly mezi analyzovanými developerskými projekty zaznamenány zásadní rozdíly. Vzhledem k tlaku na optimalizaci nákladů a srovnatelnost nabízeného standardu vybavení se ukazuje, že kvalita výstavby neměla v rámci analyzovaného vzorku podstatnější vliv na výslednou cenu bytové jednotky.

Velice významný vliv byl potvrzen u lokality. Rozdíl mezi nejdražším a nejlevnějším sledovaným projektem činil téměř 72 000 Kč/m², což potvrzuje, že lokalita zůstává nejzásadnějším faktorem ovlivňujícím cenu. Z interního porovnání v rámci Brna vyplývá, že nejvyšších cen dosahují projekty v městských částech Ponava a Zábrdovice, zatímco nejnižších hodnot dosáhla příměstská oblast Popůvky. V meziobecním srovnání pak dominovalo město Tišnov, následované Humpolcem a Lanškrounem.

Závěrem lze konstatovat, že jednotková cena bytové jednotky je výsledkem kombinace celé řady faktorů, přičemž jejich vliv se vzájemně ovlivňuje a modifikuje. Mezi nejsilnější determinanty patří lokalita, přítomnost a velikost venkovních prostor, podlaží, dispozice a velikost jednotky. Právní režim hraje roli spíše marginální, zatímco kvalita provedení byla v analyzovaném souboru natolik vyrovnaná, že její přímý významnější dopad na cenu nebyl pozorován.

7 Závěr

Tato bakalářská práce se zabývala analýzou cen bytových jednotek v rámci developerských projektů. Cílem práce bylo identifikovat a vyhodnotit faktory, které ovlivňují jednotkovou cenu bytových jednotek, a porovnat cenovou úroveň napříč různými lokalitami a typy jednotek. Důraz byl kladen na nové bytové jednotky nabízené v rámci aktuálně probíhajících developerských projektů, přičemž hlavní sledovanou veličinou byla cena za m² užitné plochy.

V teoretické části (kapitoly 2–4) byla vymezena základní terminologie a principy trhu s nemovitostmi, popsány fáze developerského projektu a následně systematicky rozebrány klíčové faktory cenotvorby, včetně ekonomických a tržních vlivů, role lokality, právního režimu, standardu vybavení i procesů digitalizace.

V analytické části (kapitola 6) byla představena vlastní databáze 251 bytových jednotek z 21 developerských projektů v různých lokalitách ČR, a následně byly jednotlivé sledované faktory podrobeny samostatným analýzám. Konkrétně byl hodnocen vliv venkovních prostor, umístění v podlaží, dispozičního řešení, velikosti bytu, právního režimu jednotky a lokalitního umístění projektu. Výsledky těchto analýz byly shrnuty a syntetizovány v kapitole 6.9, kde byla potvrzena vzájemná provázanost faktorů a jejich diferencovaný vliv na cenu.

Z výsledků provedené citlivostní analýzy vyplývá, že nejnižší jednotkové ceny lze očekávat u větších bytových jednotek (např. 3+kk a 4+kk) situovaných v nižších podlažích, zejména v přízemí, bez venkovních prostor (balkon, lodžie, terasa) a nacházejících se v méně atraktivních, odlehlých lokalitách bez přímé blízkosti větších měst a hlavní dopravní či občanské infrastruktury, například v analyzovaném Lanškrouně. Naopak nejvyšší jednotkové ceny byly zaznamenány u menších bytů (zejména 1+kk), umístěných v nejvyšších podlažích, s přístupem k rozlehlým venkovním prostorám a lokalizovaných v atraktivních částech analyzovaného Brna, a to zejména v bezprostřední blízkosti centra (např. Zábrdovice) nebo ve čtvrtích s velmi dobrou občanskou vybaveností, například Ponava.

Závěrem lze konstatovat, že stanovené cíle práce byly splněny. Byly vymezeny klíčové proměnné ovlivňující tržní cenu nových bytových jednotek a následně bylo na základě reálných dat z developerských projektů prokázáno, že mezi nejvýznamnější faktory patří lokalita, velikost a dispozice bytu, přítomnost venkovních prostor a výška podlaží. Právní režim jednotky se ukázal jako méně významný a kvalita provedení nebyla v rámci analyzovaného vzorku významně diferencována. Práce tak poskytuje přehledný a prakticky využitelný rámec pro pochopení cenotvorby v segmentu rezidenčního developmentu.

8 Seznam použité literatury

[1] – GLAESER, Edward L., GYOURKO, Joseph. Rethinking Federal Housing Policy: How to Make Housing Plentiful and Affordable. Washington, D.C.: AEI Press, 2008. ISBN: 978-0844742696. [cit. 2024-05-23]

[2] – SAIZ, Albert. The Geographic Determinants of Housing Supply. The Quarterly Journal of Economics. 2010, roč. 125, č. 3, s. DOI: 10.1162/qjec.2010.125.3.1253. [cit. 2024-05-23]

[3] – Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., Eichholtz, P. Commercial Real Estate Analysis and Investments. Mason: South-Western, 2013. ISBN 978-0324305487. [cit. 2024-05-23]

[4] – Česká asociace developerů. Role developera a jeho úloha v trhu. In: ČAD [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.cadevelop.cz

[5] – Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí, CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0. [cit. 2024-05-23]

[6] – Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. [cit. 2024-05-23] Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89

[7] – GYOURKO, Joseph, MOLLOY, Raven. Regulation and Housing Supply. Handbook of Regional and Urban Economics. 2015, sv. 5, s. DOI: 10.1016/B978-0-444-59517-1.00019-3. [cit. 2024-05-23]

[8] – European Central Bank. Interest Rate Trends in Real Estate. ECB [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu

[9] – OECD. Housing Market Dynamics and Real Estate Prices. OECD Economic Outlook, Volume 2023, Issue 2. Paris: OECD Publishing, 2023. [online]. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-outlook/volume-2023/issue-2_7a5f73ce-en.html

[10] – McDonald, J. F., McMillen, D. P. Urban Economics and Real Estate: Theory and Policy. Hoboken: John Wiley & Sons, 2011. ISBN 978-0470591481. [cit. 2024-05-23]

[11] – Miles, M. E., Berens, G. L., Eppli, M. J., Weiss, M. A. Real Estate Development: Principles and Process. 5th ed. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2015. ISBN 978-0874203431. [cit. 2024-05-23]

[12] – Česká národní banka. Územní plánování a jeho vliv na trh s nemovitostmi. ČNB [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.cnb.cz

[13] – Deloitte. Real Estate 2030 Outlook. Deloitte [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com

[14] – Bloomberg News. The Impact of Rising Construction Costs. Bloomberg [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.bloomberg.com

[15] – World Economic Forum. Urban Housing Affordability Report. WEF [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.weforum.org

[16] – PULTAR A PARTNEŘI s.r.o. Nemovitostní cyklus: Jak se orientovat v investičních fázích trhu? [online]. [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://pultarapartneri.cz/nemovitostni-cyklus/

[17] – PEISER, Richard B.; CHARLES, Suzanne Lanyi; EGELANIAN, Nick; DERMISI, Sofia a HAMILTON, David Allen. Professional Real Estate Development. 4th ed. Urban Land Institute, 2022. ISBN 978-0-87420-477-3. [cit. 2024-05-23]

[18] – WIV Group. Co je developerský projekt a jaké má fáze? In: WIV Group [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://wivgroup.cz/blog/nemovitosti-2/co-je-developersky-projekt-a-jake-ma-faze

[19] – Investopedia. 4 Key Factors That Drive the Real Estate Market. In: Investopedia [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.investopedia.com/articles/mortages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp

[20] – RE/MAX Alfa. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. In: RE/MAX Alfa [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/

[21] – BANKY.CZ. Vývoj úrokových sazeb hypoték v letech 2020–2025. In: Banky.cz [online]. 2024 [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/

[22] – ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Dopady nárůstu úrokových sazeb na hospodaření domácností a podniků. In: ČNB [online]. 2023 [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Dopady-narustu-urokovych-sazeb-na-hospodareni-domacnosti-a-podniku/

[23] – ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Indexy cen výrobců – prosinec 2022. In: ČSÚ [online]. 2023 [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2022

[24] – ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Úplné náklady práce. In: ČSÚ [online]. 2024 [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://csu.gov.cz/uplne-naklady-prace

[25] – CENOVAMAPA.CZ. *Cenová mapa nemovitostí: aktuální přehled cen bytů v České republice.* In: Cenova-mapa.cz [online]. 2024 [cit. 2024-05-23]. Dostupné z: https://cenovamapa.cz/

[26] – ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3. [cit. 2024-05-23]

[27] – Blažek, J., Uhlíř, D.: Teorie regionálního rozvoje, Univerzita Karlova, Praha, 2002. ISBN 80-246-0384-5. [cit. 2024-05-23]

[28] – FARROW, Katherine, TIKOUDIS, Ioannis, ALEXANDER, Grace, SALIOU, Apolline, STAPPER, Lea a OUESLATI, Walid. Provision of Urban Environmental Amenities: A Policy Toolkit for Inclusiveness. OECD Environment Working Papers, No. 204. Paris: OECD Publishing, 2022. [online]. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://doi.org/10.1787/0866d566-en

[29] – Statutární město Brno. Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna. [online]. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://gis.brno.cz/public/cm_vyhlasky/textova_cast_CM_6_07_2003.pdf

[30] – GARTAL. Jak se staví v Praze? Nejvíce projektů je překvapivě v centru města. [online]. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://gartal.cz/cs/blog/konkurence_v_praze

[31] – FLAT ZONE. #485 V roce 2021 se v Praze prodalo nejvíce bytů za posledních 13 let. [online]. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://www.flatzone.cz/realitni-fakta/detail/1518/485-v-roce-2021-se-v-praze-prodalo-nejvice-bytu-za-poslednich-13-let/

[32] – MINISTERSTVO VNITRA ČR. Současná česká suburbanizace a její důsledky. [online]. Praha: MVČR, 2023. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://www.mvcr.cz/clanek/soucasna-ceska-suburbanizace-a-jeji-dusledky.aspx

[33] – KŘÍŽOVÁ, Veronika. Gentrifikace v Brně. Brno, 2018. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií. [online]. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/lrbs2/Bakalarska_prace_-_Gentrifikace_v_Brne.pdf

[34] – ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Dvě pětiny hospodařících domácností v Česku představují jednotlivci. [online]. Praha: ČSÚ, 2023. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/dve-petiny-hospodaricich-domacnosti-v-cesku-predstavuji-jednotlivci

[35] – FLAT ZONE. Jak demografické trendy ovlivní budoucnost realitního trhu v Česku? [online]. Flat Zone, 2024. [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://www.flatzone.cz/realitni-novinky/detail/2393/jak-demograficke-trendy-ovlivni-budoucnost-realitniho-trhu-v-cesku/

[36] – ČESKO. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. In: Sbírka zákonů České republiky. 2021, částka 123. [online]. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283

[37] – MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Nový stavební zákon – shrnutí změn. In: MMR ČR [online]. 2024 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon

[38] – SVĚTOVÁ BANKA. Doing Business 2020: Comparing Business Regulation in 190 Economies. Washington, D.C.: World Bank Group, 2020. ISBN 978-1-4648-1440-2. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.doingbusiness.org

[39] – MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Územní plánování v ČR – informační leták. Praha: MMR, 2024. [online]. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.uur.cz/media/eogpd343/mmr-letak-uzemni-planovani-cz-2025-04.pdf

[40] – EVROPSKÁ KOMISE. Nařízení Komise (ES) č. 1503/2006 ze dne 28. září 2006, kterým se provádí nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1165/98 o krátkodobé statistice, pokud jde o definici proměnných. In: Úřední věstník Evropské unie. 2006, L 281, s. 15–29. [online]. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A32006R1503

[41] – HAVIČ, Jan. Definice ploch: užitná, podlahová, obytná, užitková. In: Havič reality – blog [online]. 2023. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova

[42] – HAVIČ, Jan. Byt vs. ateliér: co je levnější a co koupit? In: Havič Reality – blog [online]. 2023. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.havic.cz/blog/rozdil-byt-atelier

[43] – PRÁVNÍ PROSTOR. Ubytovací jednotky optikou realitního trhu. In: Právní prostor [online]. 2023. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/ubytovaci-jednotky-optikou-realitniho-trhu

[44] – HAVIČ, Jan. Byt vs. ateliér: co je levnější a co koupit? In: Havič Reality – blog [online]. 2023. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.havic.cz/blog/rozdil-byt-atelier

[45] – BEZREALITKY.CZ. Co znamená 1+kk a další typy dispozic. In: Bezrealitky.cz [online]. 2022. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.bezrealitky.cz/blog/dispozice-bytu

[46] – DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8. [cit. 2025-05-24].

[47] – LUXENT.CZ. Loft versus mezonet: jaké jsou rozdíly a který je pro vás ten pravý? In: Luxent.cz [online]. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.luxent.cz/loft-versus-mezonet-jake-jsou-rozdily-a-ktery-je-pro-vas-ten-pravy/life-and-style/

[48] – DOSTUPNÝ ADVOKÁT. Daňové povinnosti při převodu nemovitosti: kupující i prodávající. In: DostupnyAdvokat.cz [online]. 2024. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://dostupnyadvokat.cz/blog/danove-povinnosti-prevod-nemovitosti#prodej

[49] – MIT Technology Review. The Future of Smart Buildings. MIT [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.technologyreview.com

[50] – Vyhláška č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha č.1 [online]. [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#f5155571

[51] – BEZREALITKY.CZ. Balkon, lodžie, terasa: Co znamenají a jak se liší. [online]. 2023 [cit. 2024-03-14]. Dostupné z: https://www.bezrealitky.cz/blog/balkon-lodzie-terasa-jake-jsou-mezi-nimi-rozdily-jak-uvadet-jejich-plochu-a-zutulnit-je-pred-koupi

[52] – RESIM NEMOVITOST. Důležitost příslušenství u nemovitosti. [online]. Brno: Resim Nemovitost, 2022 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.resimnemovitost.cz/dulezitost-prislusenstvi-u-nemovitosti/

[53] – JOHN D WOOD & CO. 24/7 Living: The Indispensable Role of Concierge Services. [online]. John D Wood & Co., 2023 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.johndwood.co.uk/journal/247-living-the-indispensable-role-of-concierge-services/

[54] – PĘCZKOWSKA, Barbara. The Influence of the Technical Condition of a Building on the Property's Market Value. In: Academia.edu [online]. 2020 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.academia.edu/48463322/

[55] – RE/MAX Pro. Na čem záleží při stanovení prodejní ceny bytu. [online]. 2021 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.remaxpro.cz/na-cem-zalezi-pri-stanoveni-prodejni-ceny-bytu/

[56] – ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Rezidenční trh a ceny nemovitostí v České republice. In: ČNB [online]. 2024 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Rezidencni-trh-a-ceny-nemovitosti-v-Ceske-republice/

[57] – REALIŤÁK ROKU. *Vývoj cen bytů a velikosti nabídky v České republice: srovnání jednotlivých krajů*. In: realitakroku.cz [online]. 2024 [cit. 2025-05-24]. Dostupné z: https://www.realitakroku.cz/aktuality/vyvoj-cen-bytu-a-velikosti-nabidky-v-ceske-republice-srovnani-jednotlivych-kraju

[58] – MS-INVEST a.s.. Palác Trnitá [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://palactrnita.cz/

[59] – IMOS Development a.s.. Bytový dům Hvězdová [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://www.bytyhvezdova.cz/

[60] – DOMOPLAN a.s.. Rezidence Příční [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-pricni-4OK3AF

[61] – SPILBERK SICAV, a.s.. Koliště 65a [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://www.koliste65a.cz/

[62] – Silverline Real Estate a.s.. Bydlení pod Platany [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://podplatany.cz/

[63] – DEFINE TRIO s.r.o.. TRIO BYSTRC [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://www.triobystrc.cz/

[64] – IMPERIA styl a.s.. Bytový dům d'Elvert [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://delvert.cz/

[65] – IMPERA styl a.s.. Rezidence Koniklec [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://rezidencekoniklec.cz/

[66] – PROPERIA GROUP s.r.o.. Rezidence JR [online]. [cit. 2025-01-02] Dostupné z: https://www.properia.cz/rezidence-jr

[67] – Rezidence Aušperský potok s.r.o.. Rezidence Aušperský potok [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://auspersky-potok.cz/

[68] – EMBRA Ametyst a.s.. Rezidence Ametyst [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.flatzone.cz/projekt/rezidence-ametyst/

[69] – REAL SPEKTRUM, a.s.. Bytový dům Rybníček [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.bdrybnicek.cz/

[70] – Stavby Tejkl s.r.o.. Byty v centru Lanškrouna [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://stavbytejkl.cz/byty-v-centru-lanskrouna/

[71] – CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.. Lanškroun – Za střelnicí [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.czstavhold.cz/project-detail/lanskroun-94/

[72] – OC Roháček, s.r.o.. Roháček [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.rohacekhumpolec.cz/kontakt

[73] – Byty Okružní s.r.o.. Bytový dům Okružní [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.bytyokruzni.cz/

[74] – Landwealth CZ s.r.o.. Residence Kaskáda [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.landwealth.cz/projekty/kaskada

[75] – NA FRANTIŠKU I, s.r.o.. Rezidence Na Františku [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.rezidencenafrantišku.cz/

[76] – Prima bydlení s.r.o.. Bytový dům Klafar [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.primabydleni.cz/projekty/klafar

[77] – UNIT INVEST, spol. s r.o.. Rezidence Klafar [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.unitinvest.cz/projekty/rezidence-klafar

[78] – GALA For Life s.r.o.. Chalupa Fryšávka [online]. [cit. 2025-01-02]. Dostupné z: https://www.galaforlife.cz/frysavka

[79] – ONDRÁŠEK, Daniel. Jak se počítá plocha bytu při ocenění nemovitosti? [online]. 2023 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://danielondrasek.cz/jak-se-pocita-plocha-bytu-pri-oceneni-nemovitosti/

[80] – STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. Přehled městských částí Brna [online]. Brno: Magistrát města Brna, [neuvedeno]. [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://www.brno.cz/mestske-casti-prehled

[81] – MĚSTO TIŠNOV. Naše město Tišnov [online]. Tišnov: Město Tišnov, ©2024 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://www.tisnov.cz/nase-mesto/ms-51/p1=51

[82] – MĚSTO LANŠKROUN. *Oficiální web města Lanškroun* [online]. Lanškroun: Město Lanškroun, ©2024 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://www.lanskroun.eu/

[83] – MĚSTO HUMPOLEC. Město Humpolec – základní informace [online]. Humpolec: Město Humpolec, ©2024 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://www.mesto-humpolec.cz/mesto-humpolec/os-10

[84] – STATUTÁRNÍ MĚSTO JIHLAVA. Oficiální web města Jihlava [online]. Jihlava: Statutární město Jihlava, ©2024 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://jihlava.cz/

[85] – MĚSTO ŽĎÁR NAD SÁZAVOU. Oficiální web města Žďár nad Sázavou [online]. Žďár nad Sázavou: Město Žďár nad Sázavou, ©2024 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://www.zdarns.cz/

[86] – OBEC FRYŠAVA POD ŽÁKOVOU HOROU. Oficiální web obce Fryšava [online]. Fryšava pod Žákovou horou: Obec Fryšava, ©2024 [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: https://frysava.cz/

9 Seznam použitých zkratek a symbolů

č.	- číslo (například č.8 – číslo 8)
Sb.	- sbírky
§	- paragraf
tj.	- to je
tzv.	- tak zvaný
Např.	- například
BIM	- Building Information Modeling
WC	- Water Closet
ČR	- Česká republika
DPH	- Daň z přidané hodnoty
HDP	- Hrubý domácí produkt
MHD	- Městská hromadná doprava
OECD	- Organisation for Economic Co-operation and Development
JMK	- Jihomoravský kraj
PK	- Pardubický kraj
VYS	- Kraj Vysočina
CHKO	- Chráněná krajinná oblast
NP	- Nadzemní podlaží

10 Seznam použitých obrázků

Obr. č. 1 Migrace obyvatel v ČR [20].....25
Obr. č. 2 Podlahová plocha [41] 27
Obr. č. 3 Užitná plocha [41].....28
Obr. č. 4 Obytná plocha [41].....28
Obr. č. 5 Mapa městských částí města Brna [80].....53

11 Seznam použitých tabulek

TAB. Č. 1 PŘEHLED VYBRANÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ, [PŘÍLOHA Č.1].....37
TAB. Č. 2 POROVNÁNÍ CEN BYTŮ S ROZDÍLNOU VELIKOSTÍ BALONU 1 [PŘÍLOHA Č.2].....38
TAB. Č. 3 POROVNÁNÍ CEN BYTŮ S ROZDÍLNOU VELIKOSTÍ BALKONU 2 [PŘÍLOHA Č.2].....38
TAB. Č. 4 ZAPOČÍTÁNÍ ČÁSTÍ BYTU DO PODLAHOVÉ PLOCHY [79].....39
TAB. Č. 5 POROVNÁNÍ CEN BYTŮ S ROZDÍLNOU VELIKOSTÍ BALKONU 3 [PŘÍLOHA Č.2].....40
TAB. Č. 6 POROVNÁNÍ BYTŮ S RŮZNÝM PRÁVNÍM REŽIMEM [PŘÍLOHA Č.6].....50

12 Seznam použitých grafů

Graf č. 1 Křivka nabídky (S) a poptávky (D), vlastní zpracování....13
Graf č. 2 Elasticita – Křivka nabídky (S), vlastní zpracování....16
Graf č. 3 Cykličnost cen rezidenčních nemovitostí v USA [16]....17
Graf č. 4 Vývoj ceny bytových jednotek v ČR (2015-2024) [57]....34
Graf č. 5 Vliv podlaží na cenu jednotky (Bydlení pod Platany), [Příloha č.3]....40
Graf č. 6 Vliv podlaží na cenu jednotky (Koliště 65a), [Příloha č.3]....41
Graf č. 7 Vliv podlaží na cenu jednotky (d'Elvert), [Příloha č.3]....42
Graf č. 8 Vliv dispozice na cenu bytu (d´Elvert), [Příloha č.4]....43
Graf č. 9 Vliv dispozice na cenu bytu (Ausperský potok), [Příloha č.4]....44
Graf č. 10 Vliv dispozice na cenu bytu (Okružní), [Příloha č.4]....45
Graf č. 11 Vliv dispozice na cenu bytu (Roháček), [Příloha č.4]....46
Graf č. 12 Vliv velikosti bytu na cenu (Příční), [Příloha č.5]....47
Graf č. 13 Vliv velikosti bytu na cenu (d'Elvert), [Příloha č.5]....48
Graf č. 14 Vliv velikosti bytu na cenu (Rezidence na Františku), [Příloha č.5]....49
Graf č. 15 Porovnání cen bytů v Brně, [Příloha č.7]....54
Graf č. 16 Porovnání cen mezi zástupci, JMK, PK a Vysočiny, [Příloha č.7]....57
Graf č. 17 Cenová analýza bytů dle velikosti sídla, [Příloha č.7]....60

13 Přílohy

Příloha č.1 – Databáze bytových jednotek developerských projektů

Příloha č.2 – Analýza vlivu venkovních prostor

Příloha č.3 – Analýza vlivu podlaží

Příloha č.4 – Analýza vlivu dispozice

Příloha č.5 – Analýza vlivu velikosti plochy

Příloha č.6 – Analýza vlivu právního režimu

Příloha č.7 – Lokalitní analýza