



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI – BŘECLAV, BRNO, BLANSKO, HODONÍN

ANALYSIS OF THE PROPERTY MARKET – BŘECLAV, BRNO, BLANSKO, HODONÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. NIKOLA MYSLÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. et Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Nikola Myslíková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Řízení rizik firem a institucí (3901T048)**

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

Analýza trhu s nemovitostmi – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín

v anglickém jazyce:

Analysis of the property market – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je shromáždit veškeré podklady o vybraných okresech, definovat a následně vyhodnotit ukazatele faktorů, které ovlivňují nemovitosti, definovat jejich význam a vyhodnotit jejich vliv na ceny nemovitostí.

Cíle diplomové práce:

Cílem této diplomové práce je ve vybraných okresech Břeclav, Brno, Blansko a Hodonín vyhodnotit ukazatele sociálních a environmentálních faktorů a rozvoje bydlení, zjistit jejich význam při výběru lokality pro bydlení a vyhodnotit jejich vliv na ceny nemovitosti v daném regionu pomocí dotazníků.

Seznam odborné literatury:

- MANKIW, Gregory N. Zásady ekonomie. Praha: Grada 1999. 763 s. ISBN 80-7169-891-1.
PŘIBOVÁ, Marie. Analýza konkurence a trhu. Praha: Grada 1998. 1. vyd. 92 s. ISBN 80-7169-536-X.
CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická 1998. 1. dotisk 1.vyd. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
LUX, Martin a KOSTELECKÝ. Bytová politika – Teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR 2011. 229 s. ISBN 80-7419-068-4.
LUX, Martin a SUNEGA. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) 2006. 161 s. ISBN 80-8642-956-3.
Internetové zdroje, údaje ze statistického úřadu.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 24. 10. 2014



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



Abstrakt

Předkládaná diplomová práce s názvem „Analýza trhu s nemovitostmi – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín“ zkoumá a popisuje současnou situaci na trhu nemovitostí.

Cílem této diplomové práce je zhodnotit údaje v okrese Břeclav, Brno, Blansko a Hodonín, které ovlivňují poptávku a nabídku na trhu nemovitostí. Jedná se především o ukazatele popisující přírodní podmínky, trh pracovních příležitostí, koupěschopnost obyvatelstva, životní prostředí, dopravní infrastrukturu, eventuálně další a tyto ukazatele následně vyhodnotit s ohledem na trh vybraných typů nemovitostí a srovnat údaje výše uvedených okresů.

Tato práce se zabývá zdroji dat, včetně jejich sběru, třídění, členění a následného vyhodnocení. Potřebné údaje týkající se vybraných faktorů byly získány z Českého statistického úřadu.

Abstract

The diploma thesis „Analysis of the property market – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín” examines and describes current situation on the market.

The target of my diploma thesis is to evaluate the data in the district of Břeclav, Brno, Blansko and Hodonín that affect supply and demand in the property market. There are especially indicators describing the natural conditions, job market, purchasing power of the population, the environment, transport infrastructure, etc. The next aim of my thesis is subsequently evaluated these indicators considering for selected types of real estate market and comparing the data above mentioned districts.

This thesis is dealing with data resources, including data collection, classification, segmentation and its following evaluation. Necessary information regarding the selected factors were obtained from the Czech Statistical Office.

Klíčová slova

Analýza trhu, nemovitost, byt, rodinný dům, sociální faktory, environmentální faktory, rozvoj bydlení, okres Břeclav, Brno, Blansko a Hodonín.

Keywords

Market analysis, real estate, apartment, residence, social factors, environmental factors, housing development, district of Břeclav, Brno, Blansko and Hodonín.

Bibliografická citace

MYSLÍKOVÁ, N. *Analýza trhu s nemovitostmi – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 91 s.
Vedoucí diplomové práce doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a vypracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů jsou úplné a že jsem v práci neporušila autorská práva [ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon)].

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji vedoucímu diplomové práce doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce. Dále chci touto cestou poděkovat realitním kancelářím CENTURY 21 All Inclusive, COLOSEUM NEMOVITOSTI s.r.o., Reality GAIA, spol. s r.o., REALITY MUZEJKA s.r.o., Schmidt Reality s.r.o. a realitní kanceláři VITOM Group v.o.s. za potřebné podklady pro moji práci a vstřícné jednání.

OBSAH

Úvod	11
1 Trh s nemovitostmi	13
1.1 Význam a vlastnosti nemovitosti	13
1.2 Vymezení trhu nemovitostí	14
1.3 Diversifikace trhu nemovitostí	14
1.4 Charakter nabídky a poptávky.....	17
2 Jihomoravský kraj	20
2.1 Stručná charakteristika kraje	20
2.2 Životní prostředí	21
2.2.1 Kvalita ovzduší.....	21
2.2.2 Hluk.....	22
2.3 Zemědělství	22
2.4 Stavebnictví.....	23
2.5 Průmysl.....	24
2.6 Školství a vzdělání	24
2.7 Kultura.....	26
3 Okres Břeclav, Brno-město, Blansko, Hodonín	28
3.1 Okres Břeclav	28
3.1.1 Správní členění	28
3.1.2 Environmentální faktory	28
3.1.3 Sociální faktory	30
3.2 Okres Brno – město	35
3.2.1 Správní členění	35
3.2.2 Environmentální faktory	35
3.2.3 Sociální faktory	36
3.3 Okres Blansko	41
3.3.1 Správní členění	41
3.3.2 Environmentální faktory	41
3.3.3 Sociální faktory	43
3.4 Okres Hodonín	46
3.4.1 Správní členění	46
3.4.2 Environmentální faktory	47

3.4.3	Sociální faktory	48
4	Průzkum veřejnosti, realitních kanceláří a regresní analýza	53
4.1	Průzkum veřejnosti.....	53
4.1.1	Okres Brno-město	54
4.1.2	Okres Břeclav	58
4.1.3	Okres Blansko	61
4.1.4	Okres Hodonín	64
4.2	Průzkum realitních kanceláří.....	67
4.2.1	Okres Brno-město	67
4.2.2	Okres Břeclav	68
4.2.3	Okres Blansko	69
4.2.4	Okres Hodonín	70
4.3	Regresní analýza	71
4.4	Diskuze.....	72
4.4.1	Okres Brno-město	72
4.4.2	Okres Břeclav	73
4.4.3	Okres Blansko	74
4.4.4	Okres Hodonín	75
	Závěr	76
	Seznam použité literatury	78
	Seznam zkratk.....	80
	Seznam obrázků, tabulek a grafů	81
	Seznam příloh	82
	Přílohy	83

ÚVOD

V této práci se budeme věnovat současné situaci na trhu s nemovitostmi v okresech Břeclav, Brno-město, Blansko a Hodonín. Každý z nás už v životě řešil, nebo bude řešit otázku bydlení, která je jednou z nejzákladnějších životních potřeb člověka. Právo na bydlení je definováno ve Všeobecné deklaraci lidských práv.¹

Jaká je současná situace na trhu s nemovitostmi? To zjistíme vyhodnocením ukazatelů sociálních a environmentálních faktorů a rozvoje bydlení, dále vyhodnotíme jejich význam při výběru lokality pro bydlení a jejich vliv na ceny nemovitosti v daném regionu pomocí dotazníků. Tyto potřebné údaje týkající se vybraných faktorů budou získány z Českého statistického úřadu.

Kteří ukazatelé ovlivňují poptávku a nabídku na trhu nemovitostí? Jedná se především o ukazatele popisující přírodní podmínky, trh pracovních příležitostí, koupěschopnost obyvatelstva, životní prostředí, eventuálně další a tyto ukazatele následně vyhodnotíme s ohledem na trh nemovitostí a srovnáme údaje výše uvedených okresů. Působení environmentálních a sociálních ukazatelů na ceny nemovitostí vyhodnotíme pomocí regresní analýzy. Poté formou dotazníku zhodnotíme názory veřejnosti a realitních kanceláří na uvedené téma, výsledky následně znázorníme v grafech.

¹ *VŠEOBECNÁ DEKLARACE LIDSKÝCH PRÁV* [online]. 1948 [cit. 2015-03-06]. Universal Declaration of Human Rights. Dostupné z: <<http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?sLangID=czc>>., čl. 25

TEORETICKÁ ČÁST

V této části si definujeme pojem nemovitost, vymezíme a diversifikujeme trh nemovitostí a charakterizujeme nabídku a poptávku. Dále analyzujeme Jihomoravský kraj, sejně jako vybrané okresy, které jsme vybrali pro následný průzkum.

1 TRH S NEMOVITOSTMI

1.1 VÝZNAM A VLASTNOSTI NEMOVITOSTI

Za nemovitosti z obecného hlediska považujeme budovy, pozemky (jako součást všeobecného povrchu zemského), inženýrské stavby a objekty všeho druhu. Obecně lze říci, že sem patří věci, které nejdou přemístit z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Synonymum pro pojem nemovitost je realita.

Do nemovitostí zahrnujeme obzvláště veškerou půdu (lesní, zemědělskou, sady, atd.), také rybníky, vodní plochy a vodní toky. Půdu nelze na rozdíl od ostatních nemovitostí vyrobit, proto se řadí mezi nejdůležitější přírodní zdroje vyžadující zvláštní péči a ochranu.

To se týká především České republiky, protože patříme k zemím, které mají velmi malou výměru orné a zemědělské půdy připadající na jednoho obyvatele.

Odlišnost nemovitostí od movitých věcí můžeme spatřit v jejich naturálně věcných vlastnostech. Jde především o tyto vlastnosti:

- a) nemovitosti jsou nepřemístitelné,
- b) nemovitosti jsou individuálním, neopakovatelným výrobkem,
- c) nemovitosti jsou věci s dlouhodobou životností,
- d) nemovitosti jsou věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti,
- e) nemovitosti jsou věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje,
- f) nemovitosti jsou věci se složitým strukturovaným systémem,
- g) nemovitosti jsou věci vyžadující poměrně složitý navazující další nemovitostní systém².

² CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická 1998. 1. dotisk 1. vyd. 1. Str 9-15. ISBN 80-7079-690-1

1.2 VYMEZENÍ TRHU NEMOVITOSTÍ

Součástí všeobecného tržního systému je trh nemovitostí. Ten podléhá obecným tržním pravidlům s určitými rozdíly, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl od věcí movitých, které jsou snadno přemístitelné.

Trh nemovitostí ovlivňuje a proniká na všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé složky. Nemovitosti zaopatřují jak trh osobní spotřeby, tak i trh výrobní. S ohledem na tuto skutečnost lze formulovat hlavní faktory, které určují úroveň nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi:

1. Politická a ekonomická stabilita
2. Právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku
3. Právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob
4. Právní podmínky pro převod nemovitostí
5. Míra inflace a stabilita měny
6. Úvěrová politika bank a peněžních ústavů
7. Daňové zatížení nemovitostí
8. Časově omezené specifikum – restituční zákony
9. Právní ochrana národního trhu nemovitostí

Hlavní neobvyklostí je, že vlastnictví na trhu nemovitostí je veřejné, a to dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Tam je uvedeno, že katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující soubor údajů o věcech nemovitých, jejich popis, soupis, jejich polohové a geometrické určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Znamená to tedy, že je komukoliv k dispozici k nahlédnutí s možností pořízení kopie.

1.3 DIVERSIFIKACE TRHU NEMOVITOSTÍ

Diversifikace nemovitostí, podle jednotlivých druhů subjektů působících na tomto trhu, je významným charakteristickým rysem trhu nemovitostí. Tato diversifikace je vymezena především druhem vlastnictví:

A) PODLE DRUHU VLASTNICTVÍ

Diversifikace dle druhu vlastnictví, resp. dle toho, kdo danou nemovitost vlastní.

- **soukromé vlastnictví**
 - ✓ zemědělské soukromé podniky
 - ✓ průmyslové a jiné soukromé podniky jako např. banky, peněžní ústavy a realitní kanceláře včetně drobných podnikatelů
 - ✓ soukromí vlastníci bytových domů
 - ✓ soukromí vlastníci rodinných domů
 - ✓ soukromí vlastníci bytů
- **družstevní vlastnictví**
 - ✓ zemědělská družstva
 - ✓ pozemky popř. stavby ve vlastnictví výrobních a spotřebních družstev
 - ✓ bytová družstva
- **veřejné vlastnictví**
 - ✓ stát
 - ✓ města a obce - obecní vlastnictví
 - ✓ společenské organizace a nadace

Dále existují subjekty, které poskytují vlastníkům staveb a půdy různé služby. Jde např. o podniky projekční, stavební výroby, realitní a inženýrské kanceláře, různé soukromé podnikatelské subjekty a peněžní ústavy.

B) PŘEDMĚTNÉ, DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Dále rozeznáváme předmětné, tzv. druhové členění nemovitostí. To je dáno jejich rozdílnou naturálně věcnou strukturou, která vymezuje odlišné využití jednotlivých nemovitostí.

Díky stále se rozšiřující diversifikaci lidských potřeb a činností, nejsme schopni definovat všechny druhy nemovitostí. Jedna z variant druhového členění je použita pro potřeby oceňování.³ A to dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) takto:

³ CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická 1998. 1. dotisk 1. vyd. 1. Str 17-22. ISBN 80-7079-690-1

- **ČÁST DRUHÁ této vyhlášky - Oceňování pozemků**

- § 2 Stavební pozemky

- § 6 Zemědělský pozemek

- § 7 Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem, § 9 jiný pozemek.

- **ČÁST TŘETÍ - Oceňování staveb**

- § 12 Budova a hala

- § 13 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

- § 14 Rekreační chata a zahrádkářská chata

- § 15 Garáž

- § 16 Vedlejší stavba

- § 17 Inženýrská a speciální pozemní stavba

- § 18 Venkovní úpravy

- § 19 Studna

- § 20 Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

- § 21 Oceňování jednotek

- § 22 Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo

- § 23 Jiné stavby

- § 24 Kulturní památka

- § 25 Rozestavěná stavba

- § 26 Stavba určená k odstranění

- § 27 Stavba, která není spojena se zemí pevným základem

- § 28 Stavba s víceúčelovým užitím

- § 29 Stavba z více konstrukčních systémů

Dále v části páté nalezneme oceňování trvalých porostů a v části šesté oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků.⁴

⁴ ČESKO. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) č. 441/2013 ze dne 17. prosince 2013 Sb. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013, částka 173. Dostupné také z: <<http://www.mfcr.cz/>>

C) PROSTOROVÉ ČLENĚNÍ

Toto členění vyplývá z jejich dominantní naturálně věcné vlastnosti, kterou je nepřemístitelnost. Tato diversifikace je důsledkem existence pozemkové renty. Ta ukazuje výhodnost umístění konkrétní nemovitosti na určitém místě. Také existují různé neekonomické faktory jako např. ekologické aspekty a životní prostředí, které určují prostorovou alokaci. Existuje také diversifikace jako důsledek existence veřejného zájmu. Zde jsou subjektem trhu nemovitostí orgány státní a místní správy a samosprávy, podnikatelské subjekty a nezávislé orgány ovlivňující trh, tzv. arbitrární orgány, které rozhodují při střetu mezi veřejným a soukromým zájmem.

1.4 CHARAKTER NABÍDKY A POPTÁVKY

Nabídka a poptávka na trhu s nemovitostmi má individuální charakter, protože každá nemovitost je odlišnou věcí, slouží specifickému účelu ve specifickém čase a prostoru.⁵

Během dlouhodobé přípravy staveb může dojít k mnoha situacím, které mohou negativně či pozitivně ovlivnit poptávku a nabídku na trhu s nemovitostmi.

A) POPTÁVKA

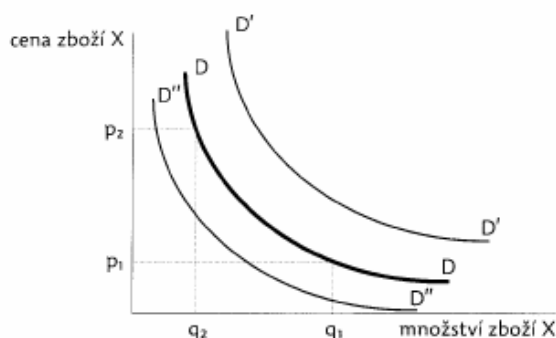
Poptávka zkoumá chování kupujících. Poptávané množství daného statku je množství statku, které jsou kupující ochotni a schopni koupit. Při zvýšení poptávky nakupují kupující větší množství při každé ceně a křivka poptávky se posune doprava.⁶

Poptávková křivka tedy zachycuje vztah ceny a množství příslušného poptávaného zboží, tj. zvýší-li se cena zboží z p_1 na p_2 , sníží se poptávané množství z q_1 na q_2 .

⁵ CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická 1998. 1. dotisk 1. vyd. 1. Str 23-26. ISBN 80-7079-690-1

⁶ MANKIW, Gregory N. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada 1999. Str. 78-98. ISBN 80-7169-891-1

Graf 1: Poptávková křivka



Zdroj: LUX, Martin a KOSTELECKÝ, 2011, str. 19

Sklon poptávkové křivky je dán cenovou elasticitou poptávky, která udává, o kolik procent se zvýší, či sníží poptávané množství, když se cena sníží, či zvýší o jedno procento.

elasticita poptávky $E_d = \% \text{ změna poptávaného zboží} / \% \text{ změna ceny}$

Neelastická je poptávka, když je $[E_d]$ menší než 1. Tento stav může nastat například při zvýšení ceny elektřiny o 20 %, kdy domácnosti budou chtít ušetřit. Poptávka po elektřině se však nesníží o stejné procento, ale např. pouze o 8 %.

Oproti tomu elastická poptávka má hodnotu $[E_d]$ vyšší než 1. K tomu dochází při zvýšení ceny jednoho výrobku, tím pádem se sníží poptávka po tomto zboží a následně se zvýší poptávka po substitutu tohoto výrobku.⁷

B) NABÍDKA

Naopak nabídka zkoumá chování prodávajících. Nabízené množství daného zboží nebo služby je množství, které prodávající chtějí a jsou schopni prodat. Při poklesu ceny např. komponentů či surovin k výrobě bude prodej finálního výrobku či suroviny výnosnější. To zvýší nabídku, tzn. že při dané ceně jsme ochotni vyrábět více. Tím se nabídková křivka posune doprava.⁸

⁷ LUX, Martin a KOSTELECKÝ. *Bytová politika – Teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR 2011. Str. 19-20. ISBN 80-7419-068-4

⁸ MANKIWI, Gregory N. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada 1999. Str. 78-98. ISBN 80-7169-891-1

U nabídkové křivky je sklon dán cenovou elasticitou nabídky, která udává procentní změnu nabídky, pokud se cena zboží změní o jeden procentní bod. Elasticita nabídky je dána zejména časem. V kratším období je většinou neelastická a s delším časovým horizontem se její elasticita zvyšuje.⁹

C) ROVNOVÁHA

Bod, ve kterém se nabídková a poptávková křivka protíná, se nazývá rovnováha. Cena, která odpovídá tomuto průsečíku, je pojmenována jako rovnovážná cena, a množství, jež mu odpovídá, se nazývá rovnovážné množství.¹⁰

D) RIZIKO

Nesmíme také zapomínat na riziko, které je spjato s pořízením nemovitosti. Spolehlivě můžeme čistě matematicky spočítat cenové riziko. To se měří z míry variace předešlého cenového vývoje, např. pomocí rozptylu nebo směrodatné odchylky. Pokud se ceny neustále pohybují směrem nahoru a dolů, znamená to, že je zde větší riziko a na investici můžeme tratit. Z hlediska fluktuace cen investujeme do nemovitostí, právě když se pohybují zhruba uprostřed. Takovéto investice jsou celkem bezpečné. Ceny nemovitostí se totiž v delším období zvyšují totožně jako příjmy v domácnostech a vývoj cen je oproti vývoji cen akcií mnohem klidnější.¹¹

E) ENVIRONMENTÁLNÍ A SOCIÁLNÍ FAKTORY

Mezi environmentální faktory řadíme přírodní ukazatele, kterými jsou např. životní prostředí, kvalita ovzduší, hluk apod. Naopak sociálními faktory rozumíme ukazatele, týkající se obyvatelstva, tedy například zaměstnanost a nezaměstnanost, vzdělanost obyvatelstva apod.

V následující kapitole si charakterizujeme Jihomoravský kraj. Zaměříme se zde na jeho stručnou charakteristiku, životní prostředí, zemědělství, stavebnictví, průmysl, školství, vzdělání a kulturu.

⁹ LUX, Martin a KOSTELECKÝ. *Bytová politika – Teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR 2011. Str. 19-20. ISBN 80-7419-068-4

¹⁰ MANKIW, Gregory N. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada 1999. Str. 78-98. ISBN 80-7169-891-1

¹¹ LUX, Martin a SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) 2006. 161 s. ISBN 80-8642-956-3.

2 JIHMORAVSKÝ KRAJ

2.1 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA KRAJE

Jihomoravský kraj je jedním ze 14 územních jednotek České republiky. Kraj je zákonem č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení) definován jako územní společenství občanů, jemuž náleží právo na samosprávu ve věcech, které stanoví zákon. Působnost v těchto věcech je samostatnou působností kraje.¹² Díky své rozloze 7 915 km² a počtu obyvatel (1 154 654 v r. 2010) je čtvrtým největším krajem v České republice.¹³

Tento kraj se skládá ze 7 okresů a z 21 správních obvodů. Skládá se z okresu Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo. Z geografického hlediska je poloha Jihomoravského kraje výhodná díky jeho postavení na historickém spojení mezi severem a jihem Evropy. V rámci EU sousedí Jihomoravský kraj s Rakouskem a Slovenskem. V rámci České republiky sousedí s Jihočeským krajem, Vysočinou, dále s krajem Pardubickým, Olomouckým a Zlínským.¹⁴

Obrázek 1: Jihomoravský kraj



Zdroj: www.ebd.cz

¹² ČESKO. Zákon č.129/2000 Sb. ze dne 12. dubna 2000 o krajích: (krajské zřízení). In: Sběrka zákonů České republiky. 2000, částka 38. Dostupné z: <<http://portal.gov.cz/>>

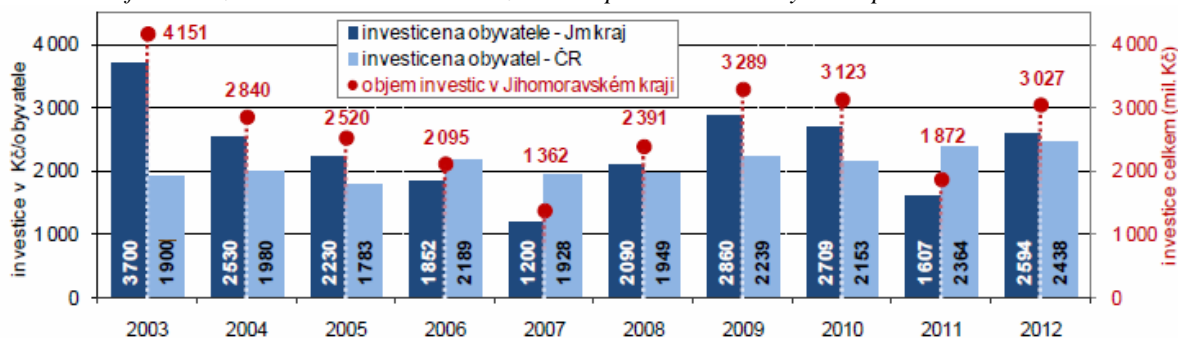
¹³ Portál Jihomoravského kraje [online]. Brno: Portál Jihomoravského kraje, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.kr-jihomoravsky.cz/>>

¹⁴ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

2.2 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Problematicke ochrany životního prostředí je v Jihomoravském kraji věnována značná pozornost. To dokazuje každoroční objem investic určený na jeho ochranu, který byl v roce 2012 3,03 mld. Kč (v přepočtu na obyvatele 2 594 Kč). Tato částka byla proti skutečnosti z roku 2011 o 61,7 % vyšší (nárůst o 1,16 mld. Kč). Ve srovnání let 2003 až 2012 (viz Graf 2) to byla v kraji třetí nejvyšší hodnota investic po letech 2003 a 2009.

Graf 2: Pořízené investice na ochranu životního prostředí na 1 obyvatele podle místa investice



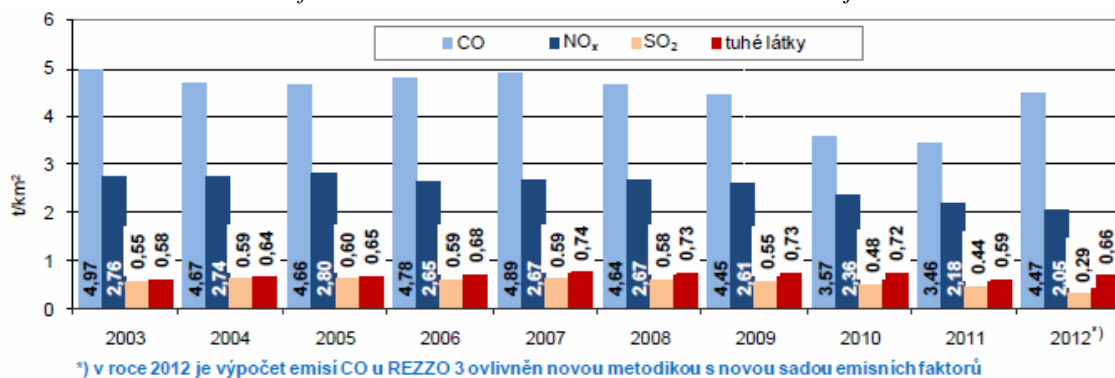
Zdroj: www.kr-jihomoravsky.cz

2.2.1 Kvalita ovzduší

Hlavními znečišťujícími látkami jsou oxid uhelnatý (CO), oxid siřičitý (SO₂), oxidy dusíku (NO_x) a tuhé emise v ovzduší. Množství a zdroje znečišťujících látek, které jsou vypuštěny do ovzduší, eviduje Registr emisí a zdrojů znečišťování ovzduší (REZZO).

V Jihomoravském kraji bylo v roce 2012 všemi zdroji vyprodukováno 32,1 tisíc tun oxidu uhelnatého (tento údaj je nesrovnatelný s předchozími lety z důvodu změny metodiky), emise oxidu siřičitého dosáhly objemu 2,1 tisíc tun (v roce 2011 3,2 tisíc tun), 14,7 tisíc tun oxidů dusíku (v roce 2011 15,7 tisíc tun) a tuhé látky 4,8 tisíc tun (4,2 tisíc tun). Z grafu je zřejmé, že kromě měrných emisí oxidu uhelnatého (které jsou nesrovnatelné), hodnoty ostatních tří měrných emisních ukazatelů postupně od roku 2007 klesají. Výjimkou bylo pouze meziroční navýšení emisí tuhých látek v roce 2012. Zatímco měrné emise tuhých látek a oxidů dusíku jsou ve srovnání s ostatními kraji průměrné, měrné emise CO byly čtvrté nejnižší a měrné emise oxidu siřičitého dokonce nejnižší mezi kraji.

Graf 3: Měrné emise REZZO 1-4 v Jihomoravském kraji



Zdroj: www.czso.cz

2.2.2 Hluk

Stejně jako v ostatních krajích, tak i v Jihomoravském kraji, jsou hlavními zdroji hluku zejména dopravní zařízení (silnice, dálnice, městská komunikace, letiště a železnice) a méně technologická zařízení (průmysl, těžba). Silniční doprava je nejvýznamnějším zdrojem hluku. Na většině území Jihomoravského kraje je hluková situace vyhovující. V následujících tabulkách je vyobrazen odhad hlukové zátěže. Z hlediska akustického řešení („hot spots“) je nutné lokalizovat problematická místa na základě Strategické hlukové mapy Jihomoravského kraje. Jde především o intravilán měst Bučovic (komunikace 1/15), Břeclavi (1/55) a Znojma (komunikace 1/38).¹⁵

Tabulka 1: Celkový odhadovaný počet osob v jednotlivých pásmech pro hlukový ukazatel den-večer-noc L_{dn} [dB]

Oblast	L_{dn} [dB] / počet osob (zaokrouhлено na stovky)				
	55-59	60-64	65-69	70-74	>75
Celkem Jihomoravský kraj	25 300	11 500	55 000	3 200	4 000

Zdroj: www.kr-jihomoravsky.cz

Pozn.: Barevně jsou odlišeny intervaly přesahující limit dle vyhlášky č. 523/2006 Sb.

2.3 ZEMĚDĚLSTVÍ

Pro Jihomoravský kraj je typická dlouhodobá tradice v oblasti vinařství, ovocnářství a zelinářství. Z celkové rozlohy kraje tvoří téměř 60 % zemědělská půda, z níž připadá 83 % na ornou půdu. Okresy Znojmo a Vyškov mají nejvyšší podíl orné půdy na zemědělské. Zemědělství z hlediska výrobních oblastí je zaměřeno především na řepku, obiloviny

¹⁵ Portál Jihomoravského kraje [online] Brno: Portál Jihomoravského kraje, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.kr-jihomoravsky.cz/>>

a cukrovku. V Jihomoravském kraji se nachází více jak 90 % plochy vinic v ČR. Vinohradnictví je zde rozvinuto zejména v okrese Břeclav, kde je takřka 50 % plochy všech vinic v ČR, ale také v okresech Znojmo, Hodonín a částečně také Brno-venkov. V oblasti živočišné výroby zabírá Jihomoravský kraj jedno z prvních míst v chovu drůbeže a prasat.

Jihomoravský kraj se řadí k regionům se značným ekonomickým potenciálem. Vytvořený HDP tohoto kraje představuje 10,9 % hrubého domácího produktu ČR. Dosažená výše podílu hrubého domácího produktu téměř odpovídá podílu obyvatelstva Jihomoravského kraje na obyvatelstvu ČR, který je 11,1 %.

Vzhledem ke značné zátěži zemědělské výroby na životní prostředí je potřebné alespoň zčásti přecházet na tzv. ekologické zemědělství, což je hospodaření bez používání umělých hnojiv a jiných chemických látek. Ekologičtí zemědělci v Jihomoravském kraji zaujímají pouze 3,6 % zemědělské půdy. To je 3. nejnižší podíl ve srovnání mezi kraji.

2.4 STAVEBNICTVÍ

Stavební produkce v České republice v roce 2014 vzrostla meziročně reálně o 2,3 %, v porovnání s velmi příznivým rokem 2008 klesla o 22,1 %. Na úrovni roku 2013 zůstala produkce pozemního stavitelství a meziroční růst stavební produkce o 7,5 % zaznamenalo inženýrské stavitelství.

V Jihomoravském kraji v roce 2013 celkem sídlilo 80 stavebních podniků s padesáti a více zaměstnanci, v nich pracovalo 10,4 tis. osob. Oproti roku 2012 se počet zaměstnanců snížil o 451 osob, tedy o 4,2 %. Počet zaměstnanců i počet podniků byl mezi kraji dvakrát vyšší. V těchto podnicích dosáhla průměrná měsíční mzda částky 28 601 Kč, oproti roku 2012 poklesla o 1 141 Kč, tedy o 3,8 %. Tento pokles byl zaznamenán ve všech krajích, včetně kraje Pardubického. V mezikrajském srovnání se umístila na druhém místě základní stavební výroba, která byla ve výši 20,3 mld. Kč. V kraji realizovaly stavební podniky práce ve výši 18,4 mld. Kč, v inženýrském stavitelství došlo ke snížení o 11,4 % a o 11,0 % došlo ke zvýšení v pozemním stavitelství.

Počet vydaných stavebních povolení bylo v roce 2013 v kraji 9 991 a byl nejnižší za poslední léta. V mezikrajském srovnání však zůstal druhý nejvyšší, představuje 11,8 % celku ČR. Orientační hodnota těchto staveb, na něž bylo v Jihomoravském kraji

vydáno stavební povolení, dosáhla sumy 25,1 mld. Kč. I přesto, že to byla čtvrtá nejvyšší hodnota v mezikrajském srovnání, tak meziročně byla nižší o 10,2 mld. Kč, tedy o 28,9 %.

V Jihomoravském kraji se struktura vydaných stavebních povolení výrazně nezměnila. Zastoupení jednotlivých druhů staveb bylo v letech 2009 až 2013 skoro totožné. V roce 2013 byla zahájena výstavba 2 807 bytů, což je nejnižší počet od roku 1996.

V roce 2013 bylo dokončeno 3 516 bytů, tedy meziročně méně o 6,7 % a podle typu výstavby bylo dokončeno 1 845 bytů v rodinných domech a 1 012 bytů v novostavbách bytových domů. Byty stavěné v rodinných domech jsou v kraji stavěny převážně pro vlastní potřebu. Pouze 6,3 % z dokončených bytů byly v letech 2004 až 2013 určeny k prodeji.

Oproti tomu družstva a obce staví méně bytů a více staví ostatní právnické osoby, pro které jsou předmětem obchodu. V bytových domech bylo od roku 2007 dokončeno 11 174 bytů a z toho 10 189 bytů bylo určeno ke komerčnímu využití.

2.5 PRŮMYSL

V roce 2013 sídlilo v Jihomoravském kraji celkem 243 průmyslových podniků se sto a více zaměstnanci. Za prodej služeb a vlastních výrobků průmyslové povahy dosáhly tržby v těchto podnicích bezmála 180 mld. Kč, tím tvořily 6,0 % celku ČR. Oproti roku předchozímu poklesly tržby o 4,1 mld. Kč, tedy o 2,2 %. V roce 2012 byl pokles tržeb také zaznamenán.

Počet zaměstnanců, které zaměstnávaly velké průmyslové podniky, se meziročně snížil ze 65,3 tisíc zaměstnanců o 2,4 tisíc osob. Produktivita, která je vyjádřena jako přepočet tržeb na jednoho zaměstnance, vzrostla meziročně, protože tempo poklesu tržeb bylo nižší než pokles počtu zaměstnanců. V průmyslových podnicích dosáhla průměrná měsíční mzda částky 25 263 Kč, oproti roku 2012 vzrostla sice o 0,4 %, ale naopak v republikovém průměru byla o 2 277 Kč nižší.

2.6 ŠKOLSTVÍ A VZDĚLÁNÍ

V jihomoravských mateřských školách, kterých je 647, bylo ve školním roce 2013/2014 zapsáno celkem 40 498 dětí. Oproti předešlému školnímu roku je to o tisíc dětí více.

I přes fakt, že se síť mateřských škol neustále rozšiřuje, je počet zařízení stále nedostačující. Tomuto faktu odpovídá počet odmítnutých žádostí o přijetí do předškolního zařízení ve školním roce 2013/2014, který byl 11 862. V porovnání se školním rokem 2009/2010 se tento počet více jak zdvojnásobil.

O děti v předškolním věku se v Jihomoravském kraji ve školním roce 2013/2014 staralo 3 132 učitelů. Po přepočtu na počet žáků vychází jeden učitel na téměř 13 dětí.

Ve školním roce 2013/2014 bylo v Jihomoravském kraji v provozu celkem 473 základních škol a navštěvovalo je 89 755 žáků. V posledních třech letech se počet dětí ve věku povinné školní docházky zvyšoval, a to proto, že do základních škol nastupují děti z let s vyšší porodností. V ročnících na prvním stupni základních škol počet dětí narůstá a naopak třídy na druhém stupni se vyprazdňují. V základním školství bylo ve školním roce 2013/2014 zaměstnáno celkem 6 386 učitelů. Jejich počet se meziročně zvýšil o 92 učitelů.

Na jihomoravských středních odborných školách se vzdělávalo ve školním roce 2013/2014 celkem 31 765 žáků, z toho 30 929 formou denního studia. Skutečnost, že se počet dětí ve věkové skupině 15 až 18 let postupně snižuje, se promítá i do hustoty sítě odborných středních škol.

V roce 2013/2014 studovalo v Jihomoravském kraji obory gymnázií celkem 15 182 žáků, z tohoto počtu se téměř polovina vzdělávala ve dvaceti brněnských gymnáziích. Studium v těchto oborech nabízelo celkem 41 škol s 586 třídami denního studia.

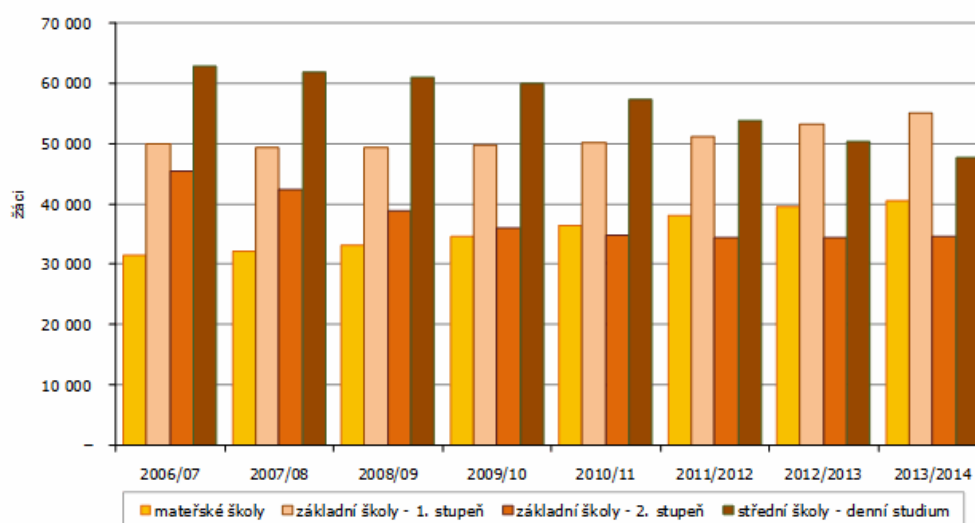
V oborech nástavbového studia v 39 středních školách v Jihomoravském kraji studovalo ve školním roce 2013/2014 celkem 2 732 studentů, z toho 1 527 formou denního studia. Tento způsob vzdělávání také zaznamenává úbytek počtu studentů.

V roce 2013/2014 bylo na dvou konzervatořích, které v Jihomoravském kraji působí, zapsáno 481 žáků a nově do prvního ročníku přijato celkem 83 uchazečů.

V Jihomoravském kraji se nachází 10 vyšších odborných škol a ve školním roce 2013/2014 zde studovalo 3 182 osob, což je oproti předchozímu školnímu roku o 194 osob více. Množství vyšších odborných škol se oproti minulému školnímu roku snížilo o 2 školy.

Vysokých škol je zde 14, z toho pět veřejných škol, na které bylo zapsáno celkem 74 464 žáků. Na soukromých vysokých školách, kterých je zde 8, studovalo 3 355 studentů.

Graf 4: Počty žáků ve školách podle jejich typu v Jihomoravském kraji



Zdroj: www.czso.cz

2.7 KULTURA

Historie Jihomoravského kraje je velmi bohatá. To dokazují zdejší zámky, archeologická naleziště, kostely, hradní zříceniny a synagogy. Ve strážnickém skanzenu mohou návštěvníci poznat lidovou architekturu. Udržují se zde lidové slavnosti, jako jsou hody, fašank, stavění májí a jarmarky. Jihomoravský kraj je známý především vinařskou tradicí a nachází se zde velké množství vinařských staveb. Jeden z největších křížových sklepů na světě se nachází v Příměticích. Nesmíme také opomenout památkově chráněné petrovské Plže a barokní sklepy v Pavlově.

Jihomoravský kraj je velmi atraktivním turistickým krajem. Dvě místa jsou v tomto kraji zapsána v seznamu Světového kulturního dědictví UNESCO. Prvním místem je Lednicko-valtický areál, který je příkladem soustavy luk, lesů a vodních ploch, doplněných romantickými stavbami altánů, chrámů a také zejména zámky v Lednici a Valticích. Druhým místem je vila Tugendhat v Brně. Jih Moravy je také významný cykloturistikou a cyklostezkami, a to i v kontextu mezinárodním (Greenways, cyklotrasa Brno-Vídeň, Jantarová stezka, Moravsko-slezská dálková cyklotrasa). V Jihomoravském kraji jsou též dvě biosférické rezervace UNESCO, Dolní Morava a Bílé Karpaty. Mezi přírodní atraktivity patří také Národní park Podyjí.

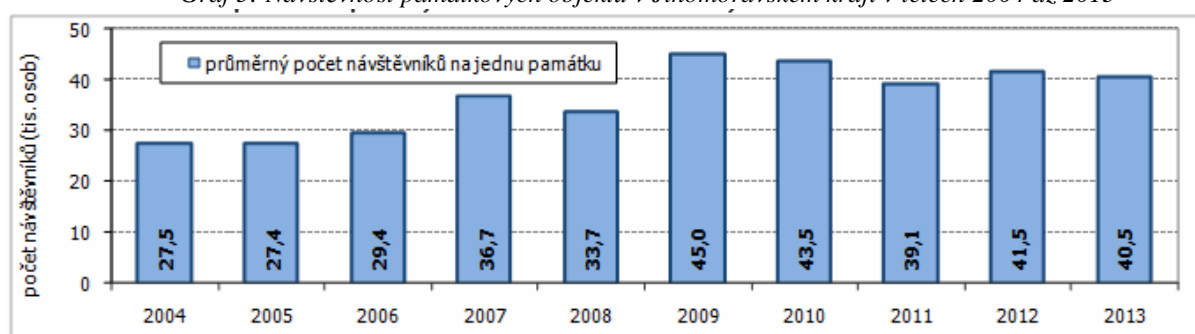
Velmi význačný je sportovní význam Masarykova okruhu, jenž každý rok přiláká četné množství tuzemských i zahraničních nadšenců motoristických závodů. Významné je také

bojiště, které leží poblíž Brna, kde se odehrála jedna z nejkrvavějších napoleonských válek, známá jako bitva tří císařů u Slavkova.

Některá z kulturních zařízení, která mají kulturně výchovné využití, jsou návštěvníkům zpřístupněná za vstupné. K těmto památkovým objektům patří například hrad Bítov, Špilberk, Janův Hrad, Veveří, Lednice, Slavkov u Brna, Vranov nad Dyjí a další.

V Jihomoravském kraji v roce 2013 navštívilo památky 1,1 milionů návštěvníků. V průměru tak vidělo jednu památku téměř 41 tisíc osob, avšak např. o proti roku 2009 průměrný roční počet návštěvníků mírně poklesl.

Graf 5: Návštěvnost památkových objektů v Jihomoravském kraji v letech 2004 až 2013



Zdroj: www.czso.cz

V Jihomoravském kraji bylo v roce 2013 veřejnosti k dispozici 37 památníků a muzeí, 6 galerií a 40 poboček muzeí a galerií. Počet výstav a expozic v letech 2009 až 2013 se udržoval na stejném počtu, avšak návštěvnost meziročně klesala. V roce 2009 expozice a výstavy vidělo v průměru 1 462 návštěvníků, naopak v roce 2013 je shlédlo v průměru pouhých 1 205 osob.

Na konci roku 2013 bylo v Jihomoravském kraji v provozu 620 veřejných knihoven a devadesát dva poboček knihoven včetně pojízdných zařízení. K dispozici měli čtenáři takřka 9 milionů knihovních jednotek, přitom se počet knih do roku 2010 zvyšoval. Celkem 153 tisíc čtenářů bylo registrováno v knihovnách. Pod jednu knihovnu tedy spadalo přibližně 215 čtenářů.¹⁶

V následující kapitole se více zaměříme na okresy Břeclav, Brno-město, Blansko a Hodonín.

¹⁶ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

3 OKRES BŘECLAV, BRNO-MĚSTO, BLANSKO, HODONÍN

3.1 OKRES BŘECLAV

Okres Břeclav se rozprostírá v nejjižnějším cípu Moravy. Je krajem vinic, lužních lesů, sněhobílých skal a polí, krajem bohaté historie, lidových tradic, četných památek a regionem dvou světových unikátů, které patří mezi památky UNESCO.

3.1.1 Správní členění

Břeclav má status okresního města a je také obcí s rozšířenou působností. Má rozlohu 1 038 km², člení se na 63 obcí a následně pak na 69 částí obcí. Celkem 58 obcí má pouze jednu část, čtyři obce se dělí na dvě části a město Břeclav má tři části. Celkem 9 obcí má statut města: Břeclav, Hustopeče, Klobouky u Brna, Lanžhot, Mikulov, Podivín, Valtice, Velké Bílovice a Velké Pavlovice. Další čtyři obce mají statut městyse: Boleradice, Drnholec, Moravská Nová Ves a Velké Němčice. K nejmladším městům patří Velké Bílovice a Lanžhot, které získaly statut města v roce 2001.

V okrese Břeclav žije přes 115 tisíc obyvatel. Nižší počet obyvatel je v Jihomoravském kraji v okresech Vyškov a Blansko.

Okres Břeclav se skládá ze tří obcí s rozšířenou působností: Břeclav, Hustopeče a Mikulov. Správní obvod Břeclav má zhruba 60 tisíc obyvatel. Rozlohou je největší, má necelých 439 km² a skládá se z 18 obcí, z nichž 5 má status města a 1 status městyse. Správní obvod Hustopeče má rozlohou 355 km² a 28 obcí, správní obvod Mikulov má 17 obcí a rozlohu má 245 km².

3.1.2 Environmentální faktory

Geografická poloha

Okres Břeclav hraničí na jihu s Rakouskem a na jihovýchodě se Slovenskem, dále s okresem Brno-venkov na severu, s okresem Znojmo na západě a s okresy Hodonín a Vyškov na severovýchodě. Díky této poloze je Břeclav klíčovým uzlem zejména pro železniční dopravu, poněvadž Břeclav je poslední možnou přestupní železniční stanicí

na území České republiky. Za ní se pak železnice rozdvojuje a pokračuje v jihovýchodním směru na Bratislavu a v jižním směru na Vídeň.



Zdroj: Upraveno z www.czso.cz

Životní prostředí

V okrese Břeclav je relativně kvalitní ovzduší, a to mimo jiné i díky výstavbě čističek odpadních vod a připojování kanalizace na tato zařízení. Opětný výskyt bobrů při toku řeky Dyje a Moravy dokazuje, že se v posledních letech zlepšuje kvalita vodních toků. Povahu této krajiny ovlivňuje nejenom tok řeky Dyje, směřující od Břeclavi ke státní hranici a u Lanžhota se vlévá do řeky Moravy, ale také chráněná krajinná oblast Pálava s reliéfem Pavlovských vrchů. Tato oblast byla v roce 1986 zapsána na listinu biosférických rezervací pod UNESCO a od roku 2003 je součástí biosférické rezervace Dolní Morava, do které dále patří Lednicko-valtický areál a lužní lesy v oblasti soutoku Dyje a Moravy a podél Moravy směrem na Hodonín.

Stavebnictví

V okrese Břeclav bylo v roce 2014 vydáno 863 stavebních povolení. Dokončeno bylo v tomto roce 328 bytů, z toho bylo 227 rodinných domů a 24 domů bytových. Podle typu výstavby bylo dokončeno 8 bytů v rodinných domech a 1 byt v novostavbě bytového domu. Zahájených bytů bylo 271. Byty stavěné v rodinných domech jsou v kraji stavěny převážně pro vlastní potřebu.

Orientační hodnota staveb byla v okrese Břeclav v roce 2014 celkem 3 085 mil. Kč, z toho byla hodnota budov 1 771 mil. Kč. V okrese bylo v roce 2014 ve stavebnictví vynaloženo na ochranu životního prostředí 589 mil. Kč.¹⁷

3.1.3 Sociální faktory

Obyvatelstvo a zaměstnanost

V okrese Břeclav žije 115 051 obyvatel a z toho je zde 58 609 žen. V období prvního až třetího čtvrtletí roku 2014 se narodilo 830 dětí a zemřelo 783 lidí. Přistěhovalo se sem 1 011 občanů a vystěhovalo se 985 lidí. Sňatků zde bylo uzavřeno 418 a rozvedlo se 220 párů.

V roce 2011 bylo z údajů ze sčítání lidu zjištěno, že více jak 27 % obyvatel Břeclavi bylo zaměstnáno v průmyslu. Ten je prezentovaný chemickým, gumárenským, polygrafickým, potravinářským, plastikářským a strojírenským odvětvím. V obchodu s pohostinstvím pracovalo 14 % osob, ve stavebnictví 8 %. Nejméně, tedy 6 % ekonomicky aktivních obyvatel, pracovalo v zemědělství, které je v okrese Břeclav zaměřeno především na řepku, cukrovku a obiloviny. Díky dobrým přírodním podmínkám je zde výrazně rozvinuto specializované zemědělství, a to především vinařství. Nachází se zde 46 % všech vinic v České republice.

Nezaměstnanost

V roce 2012 byl okres Břeclav na 5. místě ze sedmi okresů v míře nezaměstnanosti. Hůře na tom byly pouze kraje Znojmo a Hodonín. Tento okres má jednu z nejhorších charakteristik, která se týká počtu uchazečů o zaměstnání připadajících na jedno volné místo. Má 49 uchazečů, což je třikrát vyšší hodnota, než je průměr České republiky. V Jihomoravském kraji má horší statistiku už jen okres Hodonín. K 31. 12. 2014 bylo v okrese Břeclav 6 152 uchazečů o zaměstnání.

Největší počet registrovaných uchazečů o zaměstnání je osob vyučených bez maturity. Dle počtu uchazečů na jedno volné pracovní místo jsou na tom avšak ještě hůře

¹⁷ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

uchazeči, kteří mají střední vzdělání bez maturity. Připadá jich osmdesát devět na jedno volné pracovní místo. V podstatě nejlépe, i když v absolutních číslech také značně nepříznivě, na tom jsou nezaměstnaní vysokoškoláci. Připadá jich na jedno volné pracovní místo 16,4.

Významnou roli v nezaměstnanosti hraje její délka. Dlouhodobá nezaměstnanost je ta, jež překračuje dobu 12 měsíců. Ve městě Břeclav má dlouhodobá nezaměstnanost rostoucí tendenci. Podíl dlouhodobě nezaměstnaných uchazečů byl v roce 2011 velmi vysoký, celých 39 %. U takto dlouho nezaměstnaných obyvatel hrozí zvýšené riziko projevů sociálně patologického jednání, což znamená například nárůst kriminality, gamblerství a narkomanie. Tyto osoby také ztrácí schopnost se znovu zařadit do pracovního procesu, protože postupně ztrácí pracovní návyky, a tím se mohou dostat do problémů, které vedou k sociálnímu vyloučení, psychickým, finančním a zdravotním problémům, ke ztrátě bydlení i ohrožení chudobou.

Za prevenci proti vzniku výše uvedené situace se považuje tzv. aktivní politika zaměstnanosti. Ta má za cíl návrat nezaměstnaných osob zpátky do pracovního procesu. V roce 2012 prošlo rekvalifikací největší počet osob, a to 188. Z celého okresu Břeclav se jednotlivých aktivit zúčastnilo 625 osob, což z celkového počtu evidovaných uchazečů o zaměstnání je pouhých 9 %.

Ke konci roku 2012 bylo na území Břeclavi registrováno 5 580 ekonomických subjektů. Fyzické osoby tvořily nejvyšší podíl ekonomických subjektů, z nich bylo 89 % živnostníků. Právnických osob bylo 29 % z celkového počtu ekonomických subjektů. Téměř polovina z nich byly obchodní společnosti.

Kromě výše uvedených průmyslových společností je v tomto okrese další velmi významný zaměstnavatel. Jedná se o Nemocnici Břeclav, p.o., jež zaměstnává téměř sedm set zdravotních pracovníků a 100 dalších zaměstnanců, kteří zajišťují administrativní a hospodářsko-technické činnosti. Chod nemocnice je pak dále napojen na další subdodavatele, a tím tedy na další okruh zaměstnaných.

Průmysl a zemědělství

Stejně jako v Jihomoravském kraji, tak i v okrese Břeclav, mají důležité postavení subjekty průmyslové výroby. Jedná se především o zpracovatelský průmysl, tedy o plastikářskou a gumářskou, strojírenskou, chemickou, potravinářskou a polygrafickou

výrobu. Pro okres Břeclav je také tradičním odvětvím zemědělství. Výrobní oblasti jsou zde zaměřeny obzvláště na řepku, cukrovku a obiloviny. Díky příznivým přírodním podmínkám je zde velmi rozvinuto specializované zemědělství, a to především vinařství. V okrese se nachází 46 % vinic v České republice

Průmyslové podniky patří mezi hlavní zaměstnavatele v Břeclavi. Tím nejvýznamnějším je společnost Gumotex, a.s., zaměstnávající kolem 1200 osob. Tento průmyslový podnik je největším nejen ve městě, ale i v celém regionu, a jeho roční obrat činí kolem 2 miliard Kč. V oblasti chemického průmyslu a plastů zde působí kromě Gumotexu, a.s. také podniky Fosfa, a.s. a E.W.C. Brno.

Mezi zaměstnavatele s více než 500 zaměstnanci v sektoru průmyslu patří také společnost OTIS, a.s., jež působí ve strojírenském průmyslu. S nižším počtem zaměstnanců, ale ve stejném odvětví, působí i společnost OTIS Escalators, s.r.o. V potravinářském průmyslu působí firma Racio, s.r.o., v polygrafickém průmyslu firma Moraviapress, a.s., v oděvním průmyslu Moravské oděvní závody, k.s. a v elektrotechnickém průmyslu společnost RME-SPOJ, s.r.o.

Vzdělanost obyvatelstva

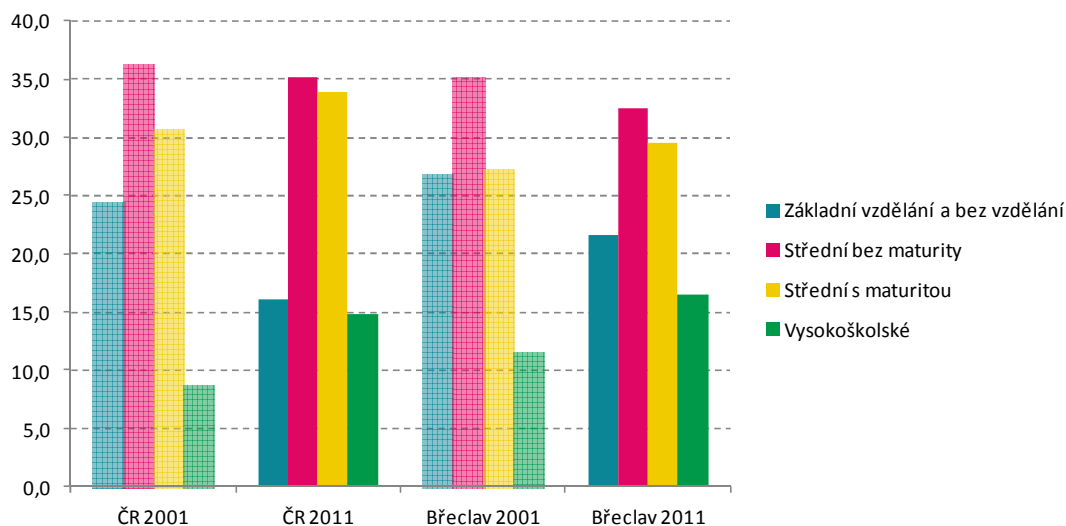
V okrese Břeclav má nejvíce osob dokončený střední stupeň vzdělání, je to celých 63 %, kde mírně převažuje střední vzdělání bez maturity. To vyplývá z údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Je zde nadprůměrný podíl vyučených osob, což zde nelze považovat za negativní jev, protože je okres Břeclav vnímán jako venkovská oblast, jež těmto lidem nabízí uplatnění na trhu práce.

V rámci okresu Břeclav je 12,2 % vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. V porovnání s Českou republikou je to podprůměrná hodnota. Obdobně nízký podíl vykazuje i okres Znojmo či Hodonín.

Pokud bychom do vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva zahrnuly i obyvatelstvo s vyšším odborným vzděláním a nástavbovým studiem, tak by takto vymezené vysokoškolsky vzdělané obyvatelstvo v Břeclavi zaujímalo nadprůměrný podíl ve srovnání s Českou republikou. Na druhé straně je ovšem v Břeclavi i nadprůměrný podíl osob, které mají základní vzdělání. Zde jsou zahrnuty i osoby bez vzdělání a s neukončeným základním vzděláním a nižší podíl středoškolsky vzdělaného obyvatelstva.

Pokud srovnáme roky 2001 a 2011, tak u Břeclavi i České republiky můžeme zaznamenat nárůst osob se středním vzděláním s maturitou a vysokoškolsky vzdělaných osob a naopak pokles podílu osob se základním středním vzděláním bez maturity.¹⁸

Graf 6: Srovnání nejvyššího dosaženého vzdělání v Břeclavi a ČR v letech 2001 a 2011



Zdroj: www.czso.cz

Kultura

V okrese Břeclav má dlouholetou tradici vinařství. Významné jsou vinice, které se nacházejí na Pavlovských vrších a vinné sklípky, které k nim neodmyslitelně patří. Charakteristické pro tento kraj jsou také národopisné soubory, které udržují tradici lidových písní a tanců. Koná se zde řada folklorních festivalů. Mezi nejvýznamnější patří Podluží v písních a tancích v Tvrdonicích a Kraj beze stínu v Krumvíři. Silnou tradici zde mají krojované hody, a to v oblasti Hanáckého Slovácka, především ve Velkých Bílovicích, Rakvicích, Vrbici a na Podluží v Lanžhotě a v Moravské Nové Vsi.

Velké množství turistů každoročně přichází kvůli širokému spektru kulturního vyžití. Je zde řada historických památek, různé přírodní zajímavosti a dobré klimatické podmínky.

Mezi největší kulturní dědictví patří Lednicko-valtický areál, jenž je v seznamu UNESCO od prosince roku 1996. Na konci osmnáctého století začal tento rozsáhlý park

¹⁸ *Portál Města Břeclav*. [online]. Břeclav: Portál Města Břeclav, 2014/2015. [cit. 2015-03-13] Dostupné z: <breclav.eu>

budovat rod Lichtenštejnů. Tento jedinečný člověkem utvářený celek je od devatenáctého století nazýván Zahradou Evropy. Zámečky, zámky, pavilóny a vyhlídky jsou propojené průhledy a alejemi a tvoří harmonický útvar, který se rozkládá na ploše téměř 200 km². Po architektonické stránce se zde prolíná klasicismus, romantismus a empír. Krásu Lednicko-valtického areálu podtrhuje jeden z nejkrásnějších evropských komplexů anglické novogotiky, a to lednický zámek s přílehlou francouzskou zahradou.

Nejvýznamnější raně středověkou památkou na území slovanských národů je archeologická památková rezervace Pohansko u Břeclavi. V této rezervaci se nachází empírový zámeček Pohansko, kde je umístěna expozice, která dokumentuje výsledky zdejších archeologických výzkumů.

Mezi další velmi významné místo můžeme zařadit město Mikulov, které je zajímavé především jedinečným panoramatem se siluetou zámku, bývalou dělostřeleckou tvrzí Kozího hrádku a poutním místem Svatého kopečku. V roce 1952 bylo historické středověké jádro města prohlášeno za městskou památkovou rezervaci. Dominantním prvkem města je renesanční zámek, jenž byl za nejslavnějších dob sídlem olomouckého biskupa kardinála Františka Ditrichštejna.

K zajímavostem kraje patří také i známé archeologické naleziště v Dolních Věstonicích, které je proslavené nálezem sošky Věstonické Venuše, vyhlídkovou Stolovou horou, Sirotčím hrádkem, soustavou vodních děl Nové Mlýny a horolezeckým terénem strmé vápencové stěny Martinky.¹⁹

¹⁹ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

3.2 OKRES BRNO – MĚSTO

Okres Brno-město, které tvoří statutární město Brno, je druhým největším městem v České republice a zároveň i centrem Moravy, jež je jednou z historických zemí Koruny české. Na území okresu Brno-město žije takřka třetina obyvatel celého Jihomoravského kraje.

V průběhu staletí se stalo Brno velmi důležitou křižovatkou obchodních cest díky své výhodné poloze. Brno je nejen střediskem obchodu a průmyslu, kultury a školství, ale i přirozeným administrativním centrem Jižní Moravy.

3.2.1 Správní členění

Statutární město Brno je jedinou obcí na území okresu Brno-město. Z územně správního pohledu se Brno člení na 29 městských částí. Dle počtu obyvatel je největší městskou částí Brno-střed a nejmenší je městská část Brno-Útěchov. Současná rozloha města vznikla postupným připojováním předměstských obcí. V současné době se Okres Brno-město rozkládá na ploše 230 km². Na území okresu žije přes 377 tisíc osob.

3.2.2 Environmentální faktory

Geografická poloha

Okres Brno-město je téměř zcela obklopen okresem Brno-venkov, až na jeden bod, který hraničí s okresem Blansko, kde se dotýkají hranice katastrálního území Adamov, Vranov u Brna, Bílovice nad Svitavou a Útěchov u Brna.

Statutární město Brno je ze tří stran obstoupeno zalesněnými kopci a na jižní straně přechází do rozlehlé jihomoravské nížiny. Na severozápadu se město chráněno výběžky Českomoravské a Dražanské vrchoviny a na severovýchodě se nachází Moravský kras. Tímto městem protékají řeky Svratka a Svitava. Řeka Svratka vytváří na severozápadě velice významnou rekreační nádrž, a to Brněnskou přehradu. Na území okresu Brno-město se nachází mnoho chráněných území, jež jsou vyhlášena za přírodní rezervace nebo přírodní památky. Jedná se např. o Červený kopec, Stránskou skálu a přírodní parky Baba a Podkomorské lesy.

Životní prostředí

Brno má díky své poloze velmi příjemné klimatické podmínky. V posledních letech příznivě ovlivňuje kvalitu ovzduší přechod na ušlechtilá paliva při lokálním vytápění a restrukturalizace výroby.

Nepříznivé vlivy, jako je např. hluk a znečištěné ovzduší, jsou typická pro průmyslová centra. Nepříznivých hodnot emisí znečišťujících látek dosahuje právě okres Brno-město. Na znečištění se také podílí vzrůstající množství automobilů. Narůstající počet obyvatel v kraji, kteří využívají napojení na kanalizaci s čističkou odpadních vod, je jednou z cest jak zlepšit velké znečištění části vodních toků Svratky.

Stavebnictví

V okrese Brno-město bylo v roce 2014 vydáno 1691 stavebních povolení. Dokončeno bylo v tomto roce 998 bytů, z toho bylo 139 rodinných domů a 570 domů bytových. Podle typu výstavby bylo dokončeno 29 bytů v rodinných domech a 207 bytů v novostavbě bytových domů. Zahájených bytů bylo 1 509. Orientační hodnota staveb byla v okrese Brno-město v roce 2014 celkem 8 327 mil. Kč. Z toho byla hodnota budov 7 436 mil. Kč.

Ve statutárním městě Brno bylo v roce 2014 ve stavebnictví vynaloženo na ochranu životního prostředí 499 mil. Kč.²⁰

3.2.3 Sociální faktory

Obyvatelstvo a zaměstnanost

V okrese Brno-město žije 377 508 obyvatel, z toho je zde 195 545 žen. V období prvního až třetího čtvrtletí roku 2014 se narodilo 3 312 dětí a zemřelo 2 797 lidí. Přistěhovalo se sem 5 992 občanů a vystěhovalo se 7 656 lidí. Sňatků zde bylo uzavřeno 1 520 a rozvedlo se 726 párů.²¹

Statutární město Brno je nejdůležitějším ekonomickým centrem Jihomoravského kraje. Především je centrem odvětví služeb, kde se soustřeďuje více než 70 % pracovní síly.

²⁰ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

²¹ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

V ostatních okresech v Jihomoravském kraji jsou lidé zaměstnáni v méně než 50 % ve službách a ve výrobě je zaměstnáno více než 40 % osob.

Nezaměstnanost

Do roku 2008 byla situace v Brně relativně stabilní. Míra nezaměstnanosti se zde pohybovala mezi 5,3 a 5,9 %. Mezi lety 2009 až 2013 míra nezaměstnanosti vzrostla během krize a kolísala se mezi 8,1 a 8,9 %. Uchazečů o zaměstnání bylo k 31. 12. 2014 ve statutárním městě Brno 22 501, tedy 9,0 %. Nejvyšší podíl nezaměstnaných v okrese je vysokoškolských absolventů. V letních měsících došlo až k 13 % nezaměstnanosti, což je oproti celostátnímu průměru o celých 5,4 % více.²²

K nezaměstnanosti v okrese Brno-město se vyjádřil Josef Berger, ředitel pobočky Úřadu práce pro Jihomoravský kraj následovně: „*Jedním z důvodů je, že v Brně působí řada nadnárodních společností, které svoje pracovní pozice obsazují občany EU. Dalším je ekonomická krize, která postihla nejvíc firmy navázané na zahraniční odběratele a v Brně se projevu se zpožděním a mírněji.*“²³

Průmysl a zemědělství

Brno patří k nejstarším průmyslovým střediskům ve střední Evropě a na prvním místě je zde především strojní průmysl. Jsou zde možnosti pro investování a energetiku (První brněnská strojírna a Alstom Power), zpracovatelské stroje (Šmeral), výroba traktorů a zemědělského průmyslu (Zetor), kuličková ložiska (ZKL), provozní stroje (IFE, Frencken, E.W.C.), hydraulické a pneumatické/vzduchové stroje (Poclain Hydraulics).

Statutární město Brno je hlavním centrem elektrotechnického průmyslu se stoletou tradicí, jako je společnost VUES, Inotec a ZPA. ITC technologie a elektrotechnika jsou průmyslovými obory, v nichž došlo v průběhu posledního desetiletí k prudkému rozvoji.

²² Regionální rozvojová agentura Jižní Morava. *SURVIVAL KIT to South Moravia, Nezaměstnanost* [online]. © 2010. [Cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://survival.rrajm.cz/cz/survival-kit/i-jizni-morava-geografie-pracovni-sila-ekonomika/nezamestnanost/>>

²³ Články. *Český rozhlas: Nezaměstnanost na jihu Moravy dál strmě klesá. Brzdí ji ale Brno* [online]. ©1997/2015 Český rozhlas. Poslední změna 9. 6. 2014 11:22. [Cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.rozhlas.cz/zpravy/domaciekonomika/_zprava/nezamestnanost-na-jihu-moravy-dal-strme-klesa-brzdi-ji-ale-brno--1360231>

V tomto oboru nastal nedávno prudký rozmach, který je založen na výzkumech prováděných v Brně, ty zde mají v této oblasti dlouholetou tradici.

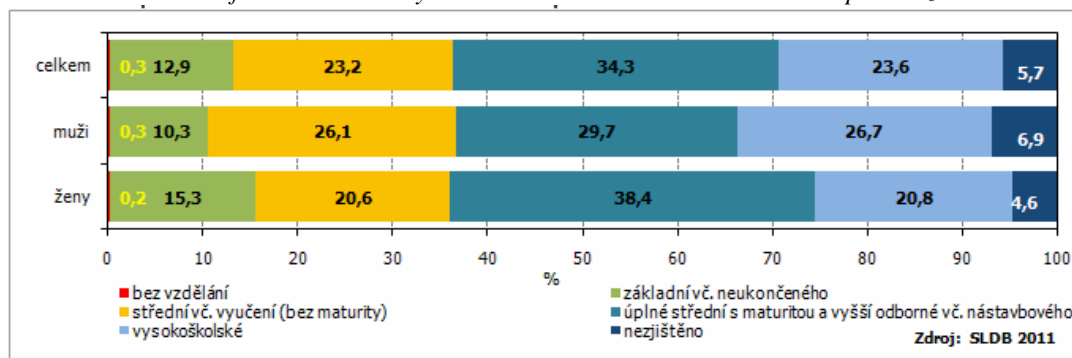
V textilním a obuvnickém průmyslu nastaly v průběhu devadesátých let velké změny. Mnoho podniků zde zaniklo zcela a jejich činnost převzaly nově vzniklé firmy. V Brně je nejdůležitějším centrem výroby oblečení a textilního průmyslu Nová Mosilana, která má zahraniční kapitál.

Vysoce rozvinutý je v okrese Brno-město také potravinářský průmysl. Jsou zde cukrovary, zpracování masa, konzervárny zeleniny a ovoce a také velmi známý pivovar Starobrnno. Pro tento okres je také významný chemický průmysl zastoupen např. společností Oncomed Manufacturing, a.s.²⁴

Vzdělanost obyvatelstva

Statutární město Brno je druhým největším centrem vzdělávání v České republice. V okrese Brno-město zakončilo podle výsledků ze sčítání lidu z roku 2011 své vzdělání maturitní zkouškou více než třetina obyvatelstva ve věku 15 a více let (34,3 %) a necelá čtvrtina obyvatelstva absolvovala vysokou školu (23,6 %). Střední vzdělání bez maturity včetně vyučení mělo 23,2 % obyvatel, základní vzdělání mělo 12,9 %, bez vzdělání bylo 0,3 % a u 5,7 % obyvatel nebylo jejich vzdělání zjištěno.

Graf 7: Struktura obyvatel Brna-města ve věku 15 a více let podle vzdělání



Zdroj: www.czso.cz

²⁴ Jihomoravský kraj: průmysl, doprava, hospodářství [online]. Plzeň: 10jihomoravsky, © 2010. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://10jihomoravsky.webnode.cz/jihomoravsky-kraj/prumysl-doprava-zemedelstvi/>>

V porovnání s krajským průměrem má statutární město Brno nejvyšší podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva (14,6 %) a vysoký podíl obyvatel s úplným středním vzděláním s maturitou, nástavbovým a vyšším odborným (30,9 %). Naopak podprůměrné jsou v okrese Brno-město podíly osob se základním vzděláním (17,6 %) a středoškoláků bez maturity včetně vyučených (32,3 %).

Ve statutárním městě Brno jsou zřejmé rozdíly ve vzdělanostní struktuře dle pohlaví. Nejvýraznějším rozdílem je podíl osob s vyšším odborným vzděláním včetně nástavbového a s úplným středním vzděláním s maturitou (38,4 % žen proti 29,7 % mužů) a u vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva (26,7 % mužů proti 20,8 % žen).

Kultura

Statutární město Brno je tradičním společenským a obchodním centrem Jihomoravského kraje i centrem kongresové a veletržní turistiky. Jedny z nejvýznamnějších akcí se odehrávají na území brněnského výstaviště. Zde každoročně pořádá akciová společnost Veletrhy Brno tématicky zaměřené výstavy a veletrhy, většinou s mezinárodní účastí. Bohatý program také nabízí velké množství muzeí, galerií, divadelních scén a stálých kin, které staví okres Brno-město do role významného kulturního střediska celého Jihomoravského kraje.

Ve statutárním městě Brno nalezneme vedle Muzea města Brna, které se nachází na hradě Špilberk, také Moravské zemské muzeum, Uměleckoprůmyslové muzeum, Technické muzeum, Muzeum romské kultury a další. Co se týče hudebního života, tak jeho střediskem je Besední dům, kde se nachází sídlo Státní filharmonie Brno, jenž má nejkrásnější novorenesanční sál v okrese Brno. Nově vybudovaná Hudební scéna Městského divadla v Brně má nadregionální význam. K největším ze sítě veřejných knihoven patří Moravská zemská knihovna, která má více jak 4 miliony svazků, plní funkci krajské knihovny v Jihomoravském kraji a vznikla sloučením tradičních brněnských odborných knihoven. Mezi ně patří Univerzitní knihovny, Státní technické knihovny a Státní pedagogické knihovny. Největší veřejná městská knihovna na Moravě a zároveň druhá největší v České republice je nově zrekonstruovaná Knihovna Jiřího Mahena se svými pobočkami, které jsou rozmístěny na území statutárního města Brna. Specializace této knihovny je na regionální literaturu a bibliografii. Součástí knihovny je památník Jiřího Mahena.

V okrese Brno-město se nachází řada památek z období renesance, baroka a především řada staveb z období gotiky, jako jsou hrad Špilberk a Veveří, Stará radnice a chrám svatého Petra a Pavla. V evidenci je zde 6 národních a 1 430 kulturních památek. Nachází se zde také vila Tugendhat, která je zcela jedinečnou kulturní památkou funkcionalistické architektury a jejímž architektem byl Ludwig Mies van der Rohe. Tato vila je zapsána do seznamu Světového kulturního a přírodního bohatství UNESCO. V okrese Brno-město je také přes 50 kostelů, hvězdárna s planetáriem, zoologická zahrada i botanická zahrada.

Co se týče sportovního vyžití obyvatel, tak je zde takřka 600 sportovišť a sportovních zařízení. Mezi ně patří bazény a koupaliště, tělocvičny, hřiště, stadiony, a to včetně nově zrekonstruovaného a dostavěného Sportovního a rekreačního areálu Kraví Hora, městského sportovního areálu míčových sportů Vodova a areálu Riviéra s venkovními bazény. Pro rekreační sporty a turistiku je zde využívána oblast Brněnské přehrady. Závody GRAND PRIX ČR v rámci mistrovství světa motocyklů a cestovních automobilů jsou pořádány na Masarykově automotodromu, který je jedním z nejmodernějších závodních okruhů v celé střední Evropě.

Společenský, hospodářský i politický význam statutárního města Brno přesahuje hranice Jihomoravského kraje. Má širokou síť pojišťoven, bank a advokátních kanceláří. Je sídlem Nejvyššího správního soudu, Nejvyššího státního zastupitelství, Nejvyššího soudu ČR, Úřadu na ochranu hospodářské soutěže, Ústavního soudu ČR a Kanceláře veřejného ochránce práv neboli ombudsmana.²⁵

²⁵ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

3.3 OKRES BLANSKO

3.3.1 Správní členění

Dne 1. 1. 2007 došlo ke změně ve správním uspořádání, tedy ke změně hranic okresů správních obvodů. Od těchto změn se okres Blansko s rozlohou 863 km² řadí k nejmenším okresům v Jihomoravském kraji. Menší je už pouze okres Brno-město s rozlohou 230 km².

Zemědělská půda tvoří v okrese Blansko přibližně 47 % výměry okresu a lesy, tedy nezemědělská plocha, zaujímá více než 37 000 hektarů. Lesy zde tedy převažují nad ornou půdou. Z hlediska jakosti půdy zde převažují jílovité a jílovito-hlinité půdy, hnědozemě a v povodí Svitavy jsou černozemě. Většina území okresu Blansko se nachází v mírném klimatickém pásmu, kde dosahuje průměrná roční teplota 7 až 8°C, tedy kromě Drahané vrchoviny, kde je chladněji a průměrná teplota se zde pohybuje kolem 6 až 7°C.

Z administrativního hlediska se okres člení na 116 obcí a dále na 174 částí obcí. Celkem 97 obcí má jenom jednu část obce, dalších 19 obcí se rozděluje na dvě a více částí obce, město Letovice má pak 17 částí obce. Osm obcí má v okrese Blansko statut města. Jsou jimi města Adamov, Boskovice, Blansko, Letovice, Kunštát, Olešnice, Velké Opatovice a Rájec-Jestřebí. Městysů je 9 a jsou jimi Doubravice nad Svitavou, Černá hora, Jedovnice, Křtiny, Knínice u Boskovic, Lysice, Sloup, Ostrov u Macochy a Svitávka.

V okrese Blansko jsou dvě obce s rozšířenou působností, a to obec Blansko a Boskovice. Díky výše uvedeným změnám v roce 2007 přešlo k 1. lednu 14 obcí pod okres Brno-venkov a 13 obcí patřících pod obec s rozšířenou působností (dále jen ORP) Tišnov a jedna obec patřící pod ORP Šlapanice tedy změnilo svou příslušnost. Správní obvod Blansko má celkovou rozlohu 351 km² a patří sem 43 obcí. Správní obvod Boskovice má rozlohu 511 km² a má 73 obcí. V ORP Boskovice se nachází 3 pověřené obecní úřady: Velké Opatovice, Letovice a Boskovice. V ORP Blansko se nachází dva pověřené obecní úřady: Blansko a Adamov.

3.3.2 Environmentální faktory

Geografická poloha

V severní části Jihomoravského kraje se nachází okres Blansko, který sousedí s pěti okresy České republiky. Na severu je to jako součást Pardubického kraje okres Svitavy,

na západě hraničí s okresem Žďár nad Sázavou z kraje Vysočina a na severovýchodě s okresem Prostějov z kraje Olomouckého. Na jihu sousedí s okresem Brno-venkov, na jihovýchodě s okresem Vyškov, to jsou okresy patřící do Jihomoravského kraje.

Na území okresu Blansko je členitý povrch, který charakterizují zejména vrchoviny. Součástí Českomoravské vrchoviny je vrchovina Hornosvratecká, která zasahuje do západní části okresu. Drahanská vrchovina patří východní části okresu a od středu okresu k severu se táhne Boskovická brázda, tedy dva útvary, jež jsou součástí Brněnské vrchoviny.

Směrem od Brna do okolí Holštejna a Sloupu se táhne tři až pět kilometrů široký pruh silně zvrásněných devonských vápenců, který je chráněnou krajinnou oblastí patřící mezi nejvýznamnější krasové oblasti ve střední Evropě a nazývá se Moravský kras. Podzemní a povrchové krasové jevy se zde vyvinuly na ploše, která má necelých 100 km² a patří mezi nejnavštěvovanější turistickou lokalitu v celém okresu. Veřejnosti jsou zpřístupněny pouze některé z více než 1 000 krápníkových jeskyní.

Nejnižše položeným místem je v okresu Blansko údolí řeky Svitavy u Adamova, který má nadmořskou výšku 248 metrů. Naopak nejvyšším bodem jsou Skály na rozhraní okresu Prostějov a Blansko s nadmořskou výškou 727 metrů a nejvýše položenou obcí je Benešov, který je v nadmořské výšce 673 metrů. V okrese svou velikostí dominuje vodstvu již zmiňovaná řeka Svitava, jejíž tok protíná okres od severu k jihu. Dva největší rybníky okresu Blansko se nachází v obci Jedovnice a jsou jimi rybník Budkovan s plochou 11 hektarů a rybník Olšovec s plochou 42 hektarů.

Životní prostředí

Z pohledu České republiky patří okres Blansko k ekologicky nejčistějším okresům. Z velké části je to díky rozsáhlým lesním plochám na území tohoto okresu. Dalším faktorem, který napomáhá ke zdravému ovzduší, je plynofikace okresu. Dle údajů ze sčítání lidu bylo téměř 78 % trvale obydlených bytů vybaveno plynem.

Stavebnictví

V okrese Blansko bylo v roce 2014 vydáno 1 023 stavebních povolení. Dokončeno bylo v tomto roce 306 bytů, z toho bylo 220 rodinných domů a 41 domů bytových. Podle typu výstavby bylo dokončeno 21 bytů v rodinných domech a 4 byty v novostavbě bytových

domů. Zahájených bytů bylo 207. Orientační hodnota staveb byla v okrese Blansko v roce 2014 celkem 1 889 mil. Kč. Z toho byla hodnota budov 1 268 mil. Kč.

V okrese bylo v roce 2014 ve stavebnictví vynaloženo na ochranu životního prostředí 317 mil. Kč.

3.3.3 Sociální faktory

Obyvatelstvo a zaměstnanost

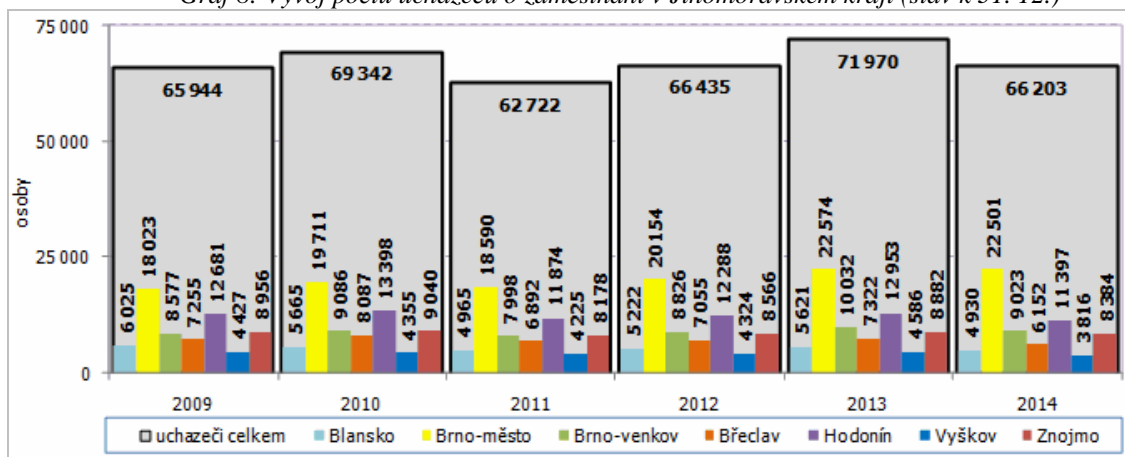
Okres Blansko je druhým nejmenším okresem v Jihomoravském kraji, co se týče počtu obyvatel. V okrese žije zhruba 107 896 obyvatel a z toho 54 762 žen. V období prvního až třetího čtvrtletí roku 2014 se narodilo 866 dětí a zemřelo 775 lidí. Přistěhovalo se sem 1 005 občanů a vystěhovalo se 946 lidí. Sňatků zde bylo uzavřeno 386 a rozvedlo se 189 párů.

Ze sčítání lidu z roku 2011 víme, že v průmyslu pracovalo 43,8 % obyvatel okresu Blansko, 6,9 % ve stavebnictví a 3,5 % v zemědělství. Nejdůležitější postavení má z průmyslových odvětví strojírenství. Snadná dopravní dostupnost brněnských podniků napomáhá zaměstnanosti v okrese Blansko.

Nezaměstnanost

Uchazečů o zaměstnání bylo k 31. 12. 2014 v okrese Blansko 4 930 a míra nezaměstnanosti byla 6,67 %. Nejvyšší podíl mezi uchazeči z okresu Jihomoravského kraje zastupovaly ženy z okresu Blansko, a to 51,5 %. Nejvíce uchazečů o zaměstnání bylo vyučených, naopak nejméně bylo žadatelů s vyšším vzděláním. Počet uchazečů o zaměstnání v okrese Blansko postupně od roku 2009 klesal. Výjimkou byly roky 2012 a 2013, kde se počet uchazečů dostal až na 5 621, jak můžeme vidět v Grafu 8. Okres Blansko měl v porovnání s ostatními okresy Jihomoravského kraje nejmenší počet uchazečů na jedno volné pracovní místo, a to 11,4 uchazečů.

Graf 8: Vývoj počtu uchazečů o zaměstnání v Jihomoravském kraji (stav k 31. 12.)



Zdroj: www.czso.cz

Průmysl a zemědělství

Okres Blansko má díky svým rozlehlým lesům zemědělský charakter. V okrese se nachází několik průmyslových středisek, jako je Adamov, Blansko, Boskovice a Letovice. Zastoupen je tu především elektrotechnický a strojírenský průmysl. Chemický průmysl je zde zastoupen firmami Ekochem a Chemoplast a strojírenský průmysl firmami Apos, ČKD, a.s. a METRA, a.s. V Letovicích se nacházejí Letovické strojírný a firma Dispechem, která vyrábí chemické látky. V Rájci-Jestřebí se nacházejí Moravské keramické závody, a.s., v Boskovicích společnost Minerva, a.s., která se zabývá výrobou a prodejem šicích strojů, a Novibra, s.r.o. zabývající se výrobou komponentů pro textilní průmysl.

Jsou zde také lokality, v nichž se těží různé horniny a dekorační kameny. Těží se zde žula brněnského masivu v oblastech Adamova a Blanska a hadce v Letovicích.

Zemědělská výroba je v oblasti Boskovicka zaměřena na kombinovanou zemědělskou výrobu. V nižších polohách je soustředěna rostlinná výroba a naopak ve výše položených oblastech je soustředěno pěstování pícninářství a obilnářství. Živočišná výroba je v okrese Blansko zaměřena na chov skotu a částečně na chov prasat. V okrese vzrostl počet chovaných ovcí. Významným producentem této výroby je např. společnost ZEAS Lysice, a.s. a Agrospol družstvo Knínice, a.s.

Vzdělanost obyvatelstva

Podle výsledků ze sčítání lidu z roku 2011 dosáhlo v okrese Blansko ve skupině 15 a více let nejvíce osob středního vzdělání bez maturity (včetně vyučených), tedy 16 927

z celkového počtu 47 444 osob. Na druhém místě bylo ukončení studia maturitní zkouškou a vyšší odborné vzdělání s počtem 15 207 osob, základní vzdělání pak mělo 7 868 osob a vysokoškolské vzdělání 5 832 osob. Bez vzdělání bylo 130 osob a u 1 480 obyvatel nebylo jejich vzdělání zjištěno.

Kultura

Okres Blansko je velmi zajímavou oblastí pro zahraniční i tuzemské návštěvníky z hlediska cestovního ruchu. Nachází se zde nespočet přírodních krás a kulturních památek. Tou nejzajímavější krajinnou i reliéfovou jednotkou je v okrese již zmiňovaný Moravský kras, jenž se stal v roce 1956 chráněnou krajinnou oblastí. Území Moravského krasu je široké 3 až 5 km, délku má téměř 25 km a rozkládá se na ploše 92 km². Atraktivními jsou pro návštěvníky Punkevní jeskyně s propastí Macocha, které dosahují hloubky 138 m, dále pak jeskyně Balcarka, Sloupalo-Šošůvské jeskyně a Kateřinská jeskyně. V okrese Blansko se nachází přírodní parky Lysicko, Halasovo Kunštátsko, Řehořkovo Kojenecko, Rakovecké údolí a Svratecká hornatina.

Mezi nejvýznamnější architektonické památky okresu Blansko patří empírový zámek v Boskovicích, renesanční zámek dominující městu Blansko, renesanční zámek v Lysicích a raně barokní a renesanční zámek v Kunštátě. Nejhonosnějším objektem raného klasicismu na Moravě je zámek v Rájci nad Svitavou. Dalšími zajímavými památkami jsou Čertův hrádek, hradní zříceniny Holštejn, které se nacházejí nedaleko Sloupu a Nový hrad ležící 4 km od Blanska. Umělecky cenné jsou sakrální památky. Mezi ně patří pozdně barokní kostel ve Sloupě, barokní kostel ve Křtinách, novogotický kotel v Adamově, raně barokní kostel v Jedovnicích, kostel z 20. století v Senetářově a další. Nacházejí se zde také technické památky, ke kterým patří větrné mlýny holandského typu v Rudici, Petrovicích nebo v Ostrově u Macochy.²⁶

²⁶ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

3.4 OKRES HODONÍN

Na jihovýchodní straně Moravy leží okres Hodonín a hraničí se Slovenskou republikou. Území okresu Hodonín má celkovou rozlohu 1 099 km² a zabírá 15,3 % rozlohy Jihomoravského kraje. Charakteristický je pro něj protáhlý tvar od západu na východ. Příhodné přírodní podmínky v okresu dlouhodobě umožňují vývoj zemědělského využití.

3.4.1 Správní členění

Po sladění hranic okresů dle správních obvodů k 1. 1. 2007 se z administrativního hlediska okres Hodonín člení na 82 obcí a následně pak na 93 částí. Pouze jednu část obce má celkem 75 obcí, dále se sedm obcí dělí na dvě a více částí obce, město Kyjov má pak čtyři části obce. Statut města má celkem 8 obcí, jsou jimi město Dubňany, Bzenec, Strážnice, Kyjov, Vracov, Veselí nad Moravou, Hodonín a Ždánice. Z hlediska počtu obyvatel je v Jihomoravském kraji okres Hodonín 3. největší po brněnských okresech.

Od 1. 1. 2003 platí nové územně správní uspořádání, podle kterého působí v okrese Hodonín tři obce s rozšířenou působností, tedy obce 3. stupně - Kyjov, Hodonín a Veselí nad Moravou.

Obrázek 3: Administrativní členění okresu Hodonín



Zdroj: Upraveno z www.czso.cz

Po výše uvedeném sladění hranic okresů dle správních obvodů přibyla k okresu Hodonín jedna obec z okresu Vyškov. Byla jí Mouchnice patřící nyní k ORP Kyjov, jenž má největší rozlohu 470 km² a spadá pod něj nejvíce obcí, celkem 42. Po ní následuje ORP Veselí nad Moravou, která má rozlohu 343 km² a 22 obcí. Obvod ORP Hodonín má rozlohu 286 km² a 18 obcí. V rámci správního uspořádání jsou v ORP Veselí nad Moravou pověřené obecní úřady Velká nad Veličkou, Strážnice a Veselí nad Moravou. V ORP Kyjov to jsou Ždánice, Kyjov a Bzenec.

3.4.2 Environmentální faktory

Geografická poloha

Pro okres Hodonín je z geografického hlediska charakteristický členitý terén. Hřebeny Bílých Karpat lemují jižní část Hodonínska, jež byly díky svému mimořádnému bohatství živočišných a rostlinných druhů v roce 1980 prohlášeny za chráněnou krajinnou oblast a v roce 1996 získaly i statut biosférické rezervace UNESCO. Severní část okresu dále tvoří listnaté lesy ve Chříbech a Ždánickém lese, úrodný Dolnomoravský úval prochází samým středem okresu. Průměrná nadmořská výška okresu Hodonín je 263 metrů. Nejvýše položeným bodem je v okresu trojmezí mezi Slovenskem blízko kóty Durda a Zlínským krajem, který dosahuje 842 m n. m. Naopak nejnižší položený bod se nachází u obce Mikulčice u řeky Moravy, kde řeka opouští území okresu a leží ve výšce 159,5 m n. m.

Přibližně 63 % z celé plochy okresu tvoří zemědělská půda. Nej kvalitnější plochy se rozprostírají v nivě řeky Moravy, v severovýchodní a západní části okresu Hodonín, zemědělci plně využívají výhodných terénních, klimatických a půdních podmínek. Území okresu patří jako takřka celá Morava k povodí řeky Moravy. Z něj můžeme vyčlenit 3 dílčí povodí řek Dyje, Moravy a Myjavy. Jediným současně využívaným zdrojem minerálních vod jižní Moravy jsou chlorido-jodidové vody v lázních Hodonín.

Okres Hodonín leží z hlediska podnebí v nejsušší a nejteplejší oblasti České republiky. Mezi nejteplejší části okresu řadíme stanice Hodonín a Strážnice, kde se průměrná roční teplota pohybuje mezi 9,4 až 9,5°C. V okrese převládá směr větrů od jihovýchodu k severozápadu.

Na území okresu Hodonín se nalézají mnoho ložisek plynu a ropy. Jejich těžba se soustřeďuje především k severnímu kraji území do okolí Ždánic a Uhřic. V okolí Dubňan,

Hodonína a Šardic se nalézají významná ložiska lignitu. V okolí Bzence, Strážnice a Vracova jsou zásoby šterkopísků a v okolí Kyjova, Hodonína a Velké nad Veličkou jsou zásoby cihlářských surovin.

Životní prostředí

Okres Hodonín patřil při měření vybraných škodlivých látek k jednomu z nejvíce znečištěných okresů v Jihomoravském kraji. Bylo to kvůli hodonínské elektrárně, která produkuje oxidy síry vznikající ze spalování uhlí.

Dalším faktorem narušující životní prostředí jsou již zmiňované dílčí povodí řeky Dyje, Moravy a Myjavy, u kterých dochází při silných deštích k rozvodnění, a obce, které leží v jejich blízkosti, jsou ohroženy povodněmi. V minulosti byla většina toků mírně až silně znečištěna, ale v posledních letech se postupně jejich kvalita zlepšuje, a to díky výstavbě čistíren odpadních vod a kanalizací i v menších obcích.

Posledním faktorem, který nemůžeme opomenout, je již zmiňovaná těžba ropy a plynu, kvůli kterým mohou nastat havárie vrtu nebo sondy (erupce), jež mohou vést k rozsáhlým požárům.

Stavebnictví

V okrese Hodonín bylo v roce 2014 vydáno 796 stavebních povolení. Dokončeno bylo v tomto roce 201 bytů, z toho bylo 174 rodinných domů a 10 stavebně upravených nebytových prostor. Podle typu výstavby bylo dokončeno 13 bytů v rodinných domech a dále 4 nebytové stavby. Zahájených bytů bylo 253. Orientační hodnota staveb byla v okrese Hodonín v roce 2014 celkem 1 999 mil. Kč. Z toho byla hodnota budov 1 270 mil. Kč.

V Okrese Hodonín bylo v roce 2014 ve stavebnictví vynaloženo na ochranu životního prostředí 287 mil. Kč.

3.4.3 Sociální faktory

Obyvatelstvo a zaměstnanost

Okres Blansko je druhým nejmenším okresem v Jihomoravském kraji, co se týče počtu obyvatel. V okrese žije zhruba 155 521 obyvatel a z toho 78 886 žen. V období prvního

až třetího čtvrtletí roku 2014 se narodilo 1 097 dětí a zemřelo 1 151 lidí. Přistěhovalo se sem 962 občanů a vystěhovalo se 1 129 lidí. Sňatků zde bylo uzavřeno 565 a rozvedlo se 255 párů.

Nezaměstnanost

Okres Hodonín a Znojmo se řadí mezi okresy s nejvyšší nezaměstnaností v Jihomoravském kraji. Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu k 31. 12. 2014 dosáhl v okrese Hodonín celkem 10,41 %. Nejnižší podíl mezi uchazeči z okresu Jihomoravského kraje byl podíl žen z okresu Hodonín, a to 45,3 %. Nevíce uchazečů o zaměstnání bylo vyučených, naopak nejméně bylo žadatelů s vyšším vzděláním.

Počet uchazečů o zaměstnání v okrese Hodonín mezi roky 2009 až 2010 stoupal. V roce 2011 nastal pokles zhruba o 1 500 osob. Dále pak opět počet uchazečů postupně stoupal až po rok 2014. K 31. 12. 2014 bylo v okrese 11 397 uchazečů o zaměstnání, což byl nejnižší počet uchazečů od roku 2009. Počet uchazečů na jedno volné pracovní místo byl 22,3 uchazečů, což je opět nejvyšší počet ve srovnání s ostatními okresy Jihomoravského kraje.

Průmysl a zemědělství

Okres Hodonín patřil mezi největší centra průmyslu, která patřila k hlavním zaměstnavatelům v okrese. To se bohužel kvůli likvidaci mnohých průmyslových podniků změnilo a nyní patří okres Hodonín mezi okresy s nejvyšší nezaměstnaností. Takto vysokou nezaměstnanost nezachránil ani vznik menších podniků v zemědělské a průmyslové sféře.²⁷

V dnešní době se v okrese nacházejí podniky, jež jsou významné pro obráběcí a strojní průmysl. Jsou jimi: Jihomoravská armaturka, vyrábějící armatury, společnost Narex s r.o. v Kyjově, vyrábějící vrtáky, Šroubárna Kyjov, s r.o. a Šroubárna Ždánice, a.s., vyrábějící šrouby a spojovací materiál a výrobce důlních strojů T Machinery, a.s. z Ratiškovic.

Dalšími významnými podniky v okrese Hodonín jsou podniky Kordárna, a.s. v obci Velká nad Veličkou, která se zabývá textilním průmyslem, Vetropack Moravia Glass, a.s. zabývající se výrobou obalového skla, Ploma, a.s. a Lignum Holz s.r.o. zabývající se

²⁷ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

dřevařským průmyslem, Unikov, s r.o. na výrobu kovového nábytku a Moravské naftové doly, ve kterých se těží ropa.

Vysoce rozvinutý je v okrese Hodonín také potravinářský průmysl, a to především ve zpracování masa v podnicích Delimax, a.s. a Maspro, s.r.o. Nacházejí se zde také konzervárny ovoce a zeleniny a velmi významné je zde vinařství.²⁸ Mezi nejvýznamnější vinařské obce okresu Hodonín patří Blatnice pod sv. Antonínkem, Bzenec, Čejkovice, Dolní Bojanovice, Kyjov, Mutěnice, Prušánky, Strážnice a Žarošice. Významné sklepní oblasti najdete v Blatnici pod sv. Antonínkem (Pod Starou horou), v Čejči (Pod búdama), v Čejkovicích (Zlatý kopeček), v Dubňanech (Dubňanská hora), v Petrově (Plže), v Prušánkách (Nechory) nebo v Miloticích (Šidleny).²⁹

Nesmíme také opomenout jednu z nejstarších elektráren společnosti ČEZ v České republice, kterou je právě ta v Hodoníně. Od prosince roku 2009 je jeden z bloků elektrárny určen výhradně ke spalování čisté biomasy. V současné době je 3. největší elektrárnou, která je schopna provozu na čistou biomasu, což díky těmto novým technologiím přispívá k ekologičtější i ekonomičtější výrobě energie. Elektrárna je současně také unikátem v dodávce přeshraničního tepla, díky dodávkám do slovenského města Holíč.³⁰

Vzdělanost obyvatelstva

Podle výsledků ze sčítání lidu z roku 2011 dosáhlo v okrese Hodonín ve skupině 15 a více let nejvíce osob právě středního vzdělání bez maturity (včetně vyučených), tedy 19 400 z celkového počtu 52 079 osob. Na druhém místě bylo ukončení studia maturitní zkouškou a vyšší odborné s počtem 15 009, dále pak základní vzdělání mělo 11 098 osob a vysokoškolské vzdělání mělo 4 619 osob. Bez vzdělání bylo 191 osob a u 1 762 obyvatel nebylo jejich vzdělání zjištěno.

²⁸ *Jihomoravský kraj: průmysl, doprava, hospodářství* [online]. © 2010. [Cit. 20.3.2015]. Dostupné z: <<http://10jihomoravsky.webnode.cz/jihomoravsky-kraj/prumysl-doprava-zemedelstvi/>>

²⁹ *Slovácko: Víno a vinařství na Hodonínsku* [online]. © 2008. [Cit. 23.3.2015]. Dostupné z: <<http://www.slovacko.cz/lokalita/6475/cms/12451/>>

³⁰ *Skupina ČEZ: Elektrárna Hodonín* [online]. © 2015. [Cit. 23.3.2015]. Dostupné z: <<http://www.cez.cz/cs/vyroba-elektriny/uhelne-elektrarny/cr/hodonin.html>>

Kultura

Okres Hodonín láká především udržováním lidových tradic, kulturními památkami a zajímavými turistickými cestami v Bílých Karpatech a v Chříbech, které vybízejí k projížďkám po malebné rovině i strmé krajině mezi vinohrady. Právě vinné sklepy a vinice jsou pro okres Hodonín typické. Nejzajímavější je v okrese historický soubor vinných sklepů Plže.

Okres má velmi bohatou historii, kterou dokumentují významné archeologické nálezy u Mikulčic. Na místě vykopávek se nachází archeologická expozice nabízející obraz velkolepé kultury prvního slovanského státního útvaru na našem území. V Čejkovicích se najdeme templářskou tvrz s bludištěm chodeb připomínající středověk. Z období renesance se dochoval zámek a radnice v Kyjově, z období baroka zámeček v Čejkovicích, zámek v Milovicích a církevní stavby ve Veselí na Moravě. V muzeu ve Ždánicích jsou soustředěny památky z období napoleonských válek. Okresní město Hodonín je také významné tím, že se zde narodil zakladatel československého státu Tomáš G. Masaryk.

Město Strážnice je střediskem lidových tradic s každoročním mezinárodním folklórním festivalem a skanzenem lidové architektury. Festivalem lidové kultury Slovácký rok každým čtvrtým rokem ožívá město Kyjov. Festival je přehlídkou lidových řemesel, tradic, zpěvu a tance. Vyhledávanou je také turisticky atraktivní vodní cesta Bařův kanál ve Veselí nad Moravou.

Nejhodnotnější památkovou zónou lidové kultury je větrný mlýn v Kuželově a kamenné komory, stodoly a roubené seníky na Horňácku. Hřbitovy v Bzenci, Dambořicích a Strážnici připomínají židovskou komunitu. Významná je Galerie výtvarných umění, v níž se nachází stálá expozice výtvarných umělců ze Slovácka.³¹

³¹ Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>

PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části této diplomové práce se budeme zabývat analýzou trhu orientovanou na nemovitosti pomocí sekundárních zdrojů dat. Přesněji externími údaji, které chápeme jako data popisující vnější prostředí, což je v tomto případě v první části postoj obyvatelstva k trhu s nemovitostmi, v části druhé analýza názorů realitních kancelářů a v poslední třetí části analýza ukazatelů ovlivňující ceny nemovitostí, kterou jsme provedli pomocí regresní analýzy.³² První dva postoje jsme získali prostřednictvím dotazníku.

V této části nejdříve specifikujeme otázky, jež jsme použili v dotazníku. Dále analyzujeme názory respondentů, kteří byli rozdělení podle věku a okresu, ve kterém bydlí. Odpovědi dotazovaných jsme následně graficky znázornili, porovnali a zhodnotili, zda se odpovědi respondentů a realitních kancelářů shodovaly, či nikoli. Následně jsme popsali výsledek regresní analýzy, tedy vyhodnotili ukazatele, kteří ovlivňují ceny nemovitostí. Tato kapitola je pak uzavřena vlastním názorem autorky této práce na danou problematiku.

4 PRŮZKUM VEŘEJNOSTI A REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

4.1 PRŮZKUM VEŘEJNOSTI

Jak pohlíží dnešní český národ na otázky týkající se trhu s nemovitostmi, jsme zjišťovali průzkumem veřejnosti pomocí dotazníku (*viz příloha č. 1*), který byl umístěn na internetové stránce www.vyplnto.cz. Tento dotazník vyplnilo 104 respondentů. Zjištěné údaje byly zaokrouhlovány matematicky, směrem nahoru.

Respondenti byli pomyslně rozdělení na skupiny dle odpovědí na následující otázky:

- otázka týkající se věku;
- otázka týkající se typu bydlení, ve kterém současně žijí;
- otázka na to, v jakém okrese žijí;
- otázka na to, zda je nabídka na trhu s nemovitostmi dostačující;
- otázka na to, jaký typ bydlení respondenti upřednostňují.

³² PŘIBOVÁ, Marie a kol. *Analýza konkurence a trhu*. Praha: Grada publishing 1998. 1. vyd. Str 9-10. ISBN 80-7169-536-x

Za důležitý jsme také pokládali dotaz, jakým způsobem by danou nemovitost financovali, nebo jak ji financovali již v minulosti. Dále pokud již respondenti financují bydlení úvěrem, zda ho zvládají splácet.

V předposlední otázce jsme se zaměřili na to, jakou lokalitu by při výběru nemovitosti upřednostnili, a v otázce poslední jsme poskytli prostor pro vlastní názor k danému tématu.

Na dotazník odpovědělo 51 respondentů z okresu Brno-město, 28 z okresu Břeclav, 10 z okresu Blansko a 15 respondentů z okresu Hodonín. Nejdříve shrneme odpovědi z jednotlivých okresů a rozdělíme je podle věku.

4.1.1 Okres Brno-město

Respondentům z okresu Brno-město všech věkových kategorií byly pokládány otázky typu: v jakém typu nemovitosti bydlíte v současné době, myslíte si, že je nabídka na trhu s nemovitostmi dostačující, jaký typ bydlení upřednostňují aj. Další otázky jsme přednesli v kapitole 4.1.

a) Respondenti z okresu Brno-město ve věku 21 - 35 let

- 47 % (největší počet) respondentů z okresu Brno-město žije v současné době v podnájmu, 35 % žije v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví a 12 % respondentů žije u rodičů, přítele či přítelkyně. Nejméně respondentů vlastní státní a družstevní byt, tedy celkem 3 %.
- Respondenti z okresu Brno-město jsou ze 79 % přesvědčeni, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Oproti tomu pouhých 6 % tvrdilo pravý opak, tedy že je nutné dostavět další novostavby. Zbylých 15 % respondentů na tuto problematiku nedokázalo odpovědět.
- Celých 94 % respondentů se shodlo v tom, že upřednostňují vlastní bydlení před podnájmem.
- 41 % respondentů ze statutárního města Brno by nemovitosti financovalo, či již v minulosti financovali, kombinací hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.). K financování vlastními zdroji se přiklání 29 % respondentů. O 8 % méně upřednostňuje financování hypotékou. K financování

úvěrem ze stavebního spoření se přiklání stejné procento respondentů, tedy 3 %, jako k financování vlastními zdroji v kombinaci s úvěrem a hypotékou v kombinaci s půjčkou od rodičů.

Graf 9: Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?



Zdroj: <http://analyza-trhu-s-nemovitostmi.vyplnto.cz>

- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 9 % splácí bez potíží. Převažujících 91 % dotazovaných hypotéku nemá.
- U samotného výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), a na druhém místě byla cena dané nemovitosti. Na místě třetím a čtvrtém se stejným počtem se umístila vzdálenost od práce a kvalita životního prostředí. Na posledním pátém místě skončila vzdálenost od rodiny, která je podle respondentů nejméně důležitá.
- Celých 91 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Brno-město. 3 % z dotazovaných upřednostnily okresy Blansko, 3 % okres Břeclav a okres jiný.

Prostor k vlastnímu názoru využili dva respondenti. První z nich uvedl, že byt kupoval nedávno, a to kombinací vlastních úspor a úvěru ze stavebního spoření. Úvěr má v současné

době splacený. Dále respondent uvedl: „*Samozřejmě, že by člověk nejraději bydlel někde u lesa, v dosahu MHD, ale cena zde v Brně neúnosně roste. Hlavní je, na co člověk má.*“

Druhý respondent uvedl: „*Hypotéka je zlo, to se stane z člověka automaticky žebrák na 30 let!! A ani si nemůže být jistý, že ji dokáže splatit.*“

b) Respondenti ve věku 36 – 45 let

- 78 % respondentů ve věku 36 – 45 let žije v současné době v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví. 11 % dotazovaných žije v družstevním bytě a 11 % bydlí u rodičů, nebo přítele či přítelkyně.
- Respondenti z okresu Brno-město jsou z 56 % přesvědčeni, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Oproti tomu pouhých 11 % tvrdilo opak, tedy že je nutné dostavět další novostavby. Zbylých 33 % respondentů na tuto problematiku nedokázalo odpovědět.
- Celých 100 % respondentů se shodlo na tom, že upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem.
- 33 % respondentů ze statutárního města Brno by financovalo, či již v minulosti financovali, nemovitosti vlastními zdroji. K financování úvěrem ze stavebního spoření se přiklání 22 % respondentů. Stejně procento respondentů upřednostňuje financování nemovitostí kombinací hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.). O 11 % méně se přiklání k financování hypotékou. Stejně procento respondentů, tedy 11 %, by se rozhodovalo podle toho, v jaké finanční situaci by byli.
- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 33 % zvládají splácet, ale je to pro ně čím dál tím více obtížnější. Převažujících 67 % dotazovaných hypotéku nemá.
- U samotného výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě cena nemovitosti a na místě druhém lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Jako třetí nejdůležitější je pro respondenty vzdálenost od práce. Na předposledním místě skončila kvalita životního prostředí a na místě posledním vzdálenost od rodiny.

- Celých 89 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnili lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Brno-město. 11 % z dotazovaných upřednostnilo okres Břeclav.

c) Respondenti ve věku nad 45 let

- 62,5 % (největší počet) respondentů z okresu Brno-město žije v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví, a 25 % respondentů žije v družstevním bytě. Zbýlých 12,5 % respondentů bydlí v podnájmu.
- Respondenti starší 45 let se jednohlasně shodli, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující.
- Celých 87,5 % respondentů upřednostňuje vlastní bydlení před podnájmem.
- 50 % respondentů ze statutárního města Brno by financovalo, či již v minulosti financovali, nemovitosti vlastními zdroji. 37,5 % respondentů upřednostňuje financování nemovitostí kombinací hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.). O 25 % méně se přiklání k financování úvěrem ze stavebního spoření.
- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 25 % zvládají splácet bez problému a 12,5 % ho splácí, ale je to pro ně čím dál více obtížnější. Převažujících 62,5 % dotazovaných hypotéku nemá.
- U výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), a na druhém místě se umístila cena dané nemovitosti. Na místě třetím se umístila kvalita životního prostředí. Na čtvrtém místě skončila vzdálenost od práce a na místě posledním pátém vzdálenost od rodiny.
- Celých 100 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Brno-město.

Prostor k vlastnímu názoru využil jeden respondent. Uvedl: „Vidím nedostatek ve skutečnosti, že nově navrhované tzv. rodinné domky nemají malý cca dvoupokojový byt pro rodinu správce, pomocníci v domácnosti, i příp. řidiče. Kombinace nájemník pracuje, jeho manželka

pomůže v rodině majitele v domácnosti, péči o děti apod. by byla často pro obě strany výhodná. Dále nové domy nedovolují obvykle vybudování dalšího bytu, třeba "výměnku". Doporučoval bych výstavbu ve smíšených lokalitách zahrnujících rodinné domy i nájemní, hustota obyvatel je potom přijatelná.“

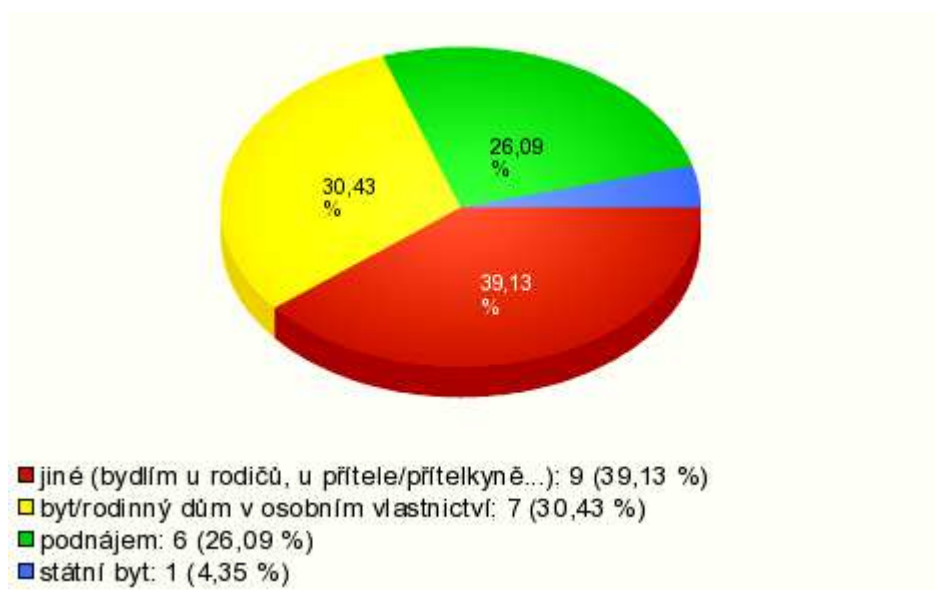
4.1.2 Okres Břeclav

V následujícím textu se budeme věnovat respondentům z okresu Břeclav. Položili jsme jim stejné otázky.

a) Respondenti z okresu Břeclav ve věku 21 - 35 let

- 39 % (největší počet) respondentů z okresu Břeclav bydlí u rodičů, nebo u přítele či přítelkyně. V bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví, žije 30 % respondentů. V podnájmu bydlí 26 % a ve státním bytě bydlí 4 % dotazovaných.

Graf 10: V čem bydlíte v současné době?



Zdroj: <http://analyza-trhu-s-nemovitostmi.vyplnto.cz>

- Respondenti z okresu Břeclav jsou ze 39 % přesvědčeni, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Oproti tomu 35 % tvrdilo pravý opak, tedy že je nutné dostavět další novostavby. Zbýlých 26 % respondentů na tuto problematiku nedokázalo odpovědět.

- Celých 100 % respondentů se shodlo na tom, že upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem.
- 52 % respondentů z okresu Břeclav by nemovitosti financovalo, či již v minulosti financovali, kombinací hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.). Financování hypotékou upřednostňuje 22 % respondentů. O 9 % méně se přiklání k financování úvěrem ze stavebního spoření. 9 % respondentů upřednostňuje financování vlastními zdroji. Nejméně respondentů by financovalo, či v minulosti již financovali, nemovitost finančním darem od rodičů.
- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 22 % zvládají splácet bez problému a 4 % ho splácí, ale je to pro ně čím dál více obtížnější. Stejný počet respondentů, tedy 4 %, ho splácet nezvládají. Převažujících 70 % dotazovaných hypotéku nemá.
- U výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), a na druhém místě cena dané nemovitosti. Na místě třetím byla vzdálenost od práce. Na čtvrtém místě skončila vzdálenost od rodiny a na místě posledním pátém kvalita životního prostředí.
- 83 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnili lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Břeclav. 17 % respondentů by upřednostnilo okres jiný.

b) Respondenti ve věku 36 – 45 let

- Celých 100 % respondentů bydlí v současné době v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví, a myslí si, že je na trhu s nemovitostmi nabídka bytů dostačující.
- Všichni tito respondenti upřednostňují vlastní typ bydlení.
- 33,3 % respondentů z okresu Břeclav by financovalo, či již v minulosti financovali, nemovitosti vlastními zdroji. Financování úvěrem ze stavebního spoření upřednostňuje také 33,3 % respondentů. Stejný počet respondentů se přiklání ke kombinaci hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.).
- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 67 % zvládají splácet bez potíží. Zbylých 33 % dotazovaných hypotéku nemá.

- U výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), a na druhém místě se umístila kvalita životního prostředí. Na místě třetím se umístila cena nemovitosti. Na místě čtvrtém a zároveň pátém skončila vzdálenost od práce a vzdálenost od rodiny.
- Celých 100 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Břeclav.

c) Respondenti ve věku nad 45 let

- Celých 100 % respondentů bydlí v současné době v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví.
- Polovina respondentů z okresu Břeclav ve věku nad 45 let si myslí, že je na trhu s nemovitostmi nabídka bytů dostačující. Druhá polovina respondentů je toho názoru, že je nutné stavět další novostavby.
- Celých 100 % respondentů upřednostňuje vlastní bydlení před podnájemem.
- Všichni respondenti z okresu Břeclav by v budoucnu financovali, či již v minulosti financovali, nemovitosti kombinací hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.).
- Polovina respondentů, která financuje bydlení úvěrem, ho zvládá splácet, ale je to pro ně čím dál obtížnější. Druhá polovina respondentů hypotéku nemá.
- U výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Na druhém a zároveň třetím místě se umístila cena nemovitosti a vzdálenost od rodiny. Na místě čtvrtém byla kvalita životního prostředí. Na posledním místě skončila vzdálenost od práce.
- Celých 100 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Břeclav.

4.1.3 Okres Blansko

V následujícím textu se budeme věnovat respondentům z okresu Blansko. Položili jsme jim stejné otázky.

a) Respondenti z okresu Blansko ve věku 21 - 35 let

- 67 % (největší počet) respondentů z okresu Blansko žije v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví. Zbýlých 33 % respondentů bydlí u rodičů, nebo u přítele či přítelkyně.
- Respondenti z okresu Blansko jsou ze 67 % přesvědčeni, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Oproti tomu 33 % tvrdilo opak, tedy že je nutné dostavět další novostavby.
- Celých 100 % respondentů se shodlo na tom, že upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem.
- 33,3 % respondentů z okresu Blansko by financovalo, či již v minulosti financovalo, nemovitosti vlastními zdroji. Financování nemovitosti hypotékou upřednostňuje také 33,3 % respondentů. Stejný počet respondentů se přiklání ke kombinaci hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.).
- Třetina (33,3 %) respondentů z okresu Blansko financuje bydlení úvěrem a zvládá ho splácet. Další třetina respondentů zvládá úvěr splácet, ale je to pro ně stále náročnější, zbylá třetina hypotéku nemá.
- U samotného výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě cena nemovitosti a na místě druhém lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Jako třetí nejdůležitější je pro respondenty vzdálenost od práce. Na předposledním místě skončila kvalita životního prostředí a na místě posledním vzdálenost od rodiny.
- 33 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Blansko. Převyšujících 67 % by upřednostnilo statutární město Brno.

b) Respondenti ve věku 36 – 45 let

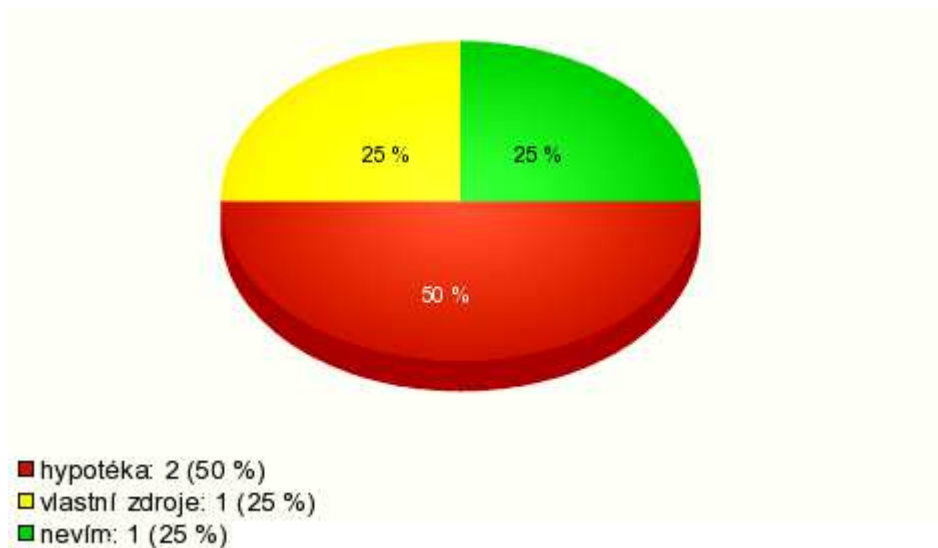
- Celých 100 % respondentů bydlí v současné době v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví. Tito respondenti si myslí, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující.
- Všichni respondenti ve věku 36 – 45 let z okresu Blansko upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem.
- 67 % respondentů z okresu Blansko by financovalo, či již v minulosti financovalo, nemovitosti úvěrem ze stavebního spoření. Financování nemovitosti hypotékou upřednostňuje 33 % respondentů.
- 67 % respondentů, kteří financují bydlení úvěrem, ho zvládají splácet bez potíží. Zbýlých 33 % respondentů hypotéku nemá.
- U samotného výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), a na druhém místě se umístila cena dané nemovitosti. Na místě třetím se umístila vzdálenost od práce a na místě čtvrtém kvalita životního prostředí. Na posledním pátém místě skončila vzdálenost od rodiny, kdy tento faktor je podle respondentů nejméně důležitý.
- 67 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Blansko, a zbylých 33 % respondentů by upřednostnilo okres Brno.

c) Respondenti ve věku nad 45 let

- 50 % respondentů z okresu Blansko žije v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví, a zbylých 50 % respondentů žije v bytě družstevním.
- Polovina respondentů starších 45 let se shodlo, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Zbylá polovina respondentů na danou otázku nedokázala odpovědět.
- Celých 100 % respondentů se shodlo, že upřednostňuje vlastní bydlení před podnájemem.

- 50 % respondentů z okresu Blansko by financovalo, či již v minulosti financovalo, nemovitosti hypotékou. 25 % respondentů upřednostňuje financování nemovitostí vlastními zdroji. Zbýlých 25 % dotazovaných nedokáže na danou otázku odpovědět, protože vlastní zdroje nemají a banka jim úvěr ani hypotéku neposkytne.

Graf 11: Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?



Zdroj: <http://analyza-trhu-s-nemovitostmi.vyplnto.cz>

- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 50 % zvládají splácet bez problémů. Zbýlých 50 % dotazovaných hypotéku nemá.
- U výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), na druhém místě se umístila cena dané nemovitosti. Na místě třetím byla vzdálenost od rodiny. Na čtvrtém a zároveň pátém místě skončila vzdálenost od práce a kvalita životního prostředí.
- 25 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Blansko. Dalších 25 % by upřednostnilo okres jiný. Nejvíce respondentů, tedy celých 50 %, by zvolilo statutární město Brno.

4.1.4 Okres Hodonín

V následujícím textu se budeme věnovat respondentům z okresu Hodonín. Položili jsme jim stejné otázky.

a) Respondenti z okresu Hodonín do 20 let

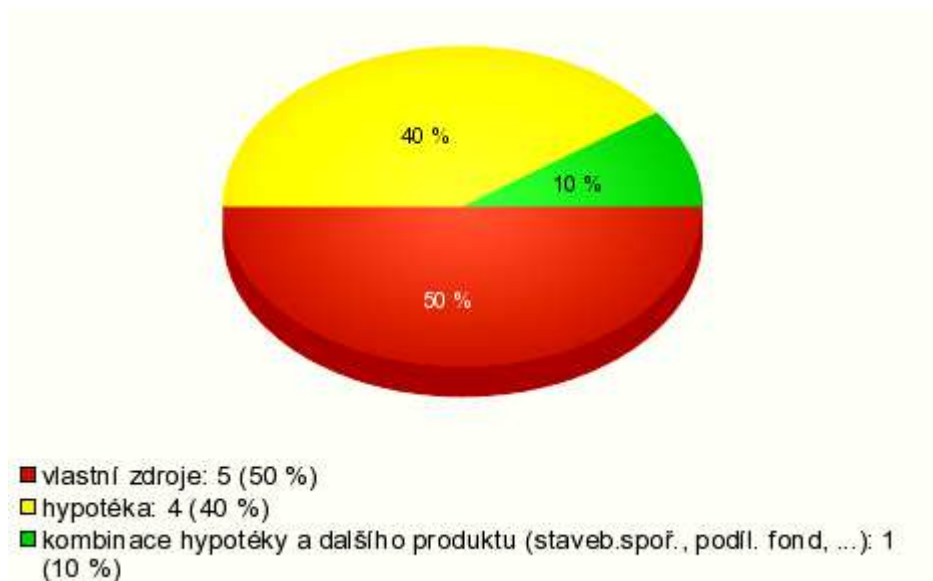
- V okrese Hodonín jsme v průzkumu získali názor pouze od jednoho respondenta ve věku do 20 let.
- Tento respondent zvolil odpověď, že žije v současné době u rodičů, nebo přítele či přítelkyně.
- Na otázku týkající se nabídky bytů na trhu s nemovitostmi nedokázal respondent odpovědět.
- Tak jako většina respondentů, tak i tento respondent upřednostňuje vlastní bydlení před podnájemem a nemovitost by v budoucnu financoval hypotékou, kterou v současné době ale nemá.
- U samotného výběru nemovitosti je pro respondenta na prvním místě cena nemovitosti a na místě druhém lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Třetí nejdůležitější je pro respondenta vzdálenost od práce. Na předposledním místě skončila vzdálenost od rodiny a na místě posledním se umístila kvalita životního prostředí.
- Respondent by při výběru nemovitosti upřednostnil lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Hodonín.

b) Respondenti ve věku 21 - 35 let

- 70 % (největší počet) respondentů z okresu Hodonín bydlí u rodičů, nebo u přítele či přítelkyně. 20 % respondentů žije v podnájmu a zbylých 10 % respondentů žije v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví.
- Respondenti z okresu Hodonín jsou z 60 % přesvědčeni, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Oproti tomu 20 % si myslí opak, tedy že je nutné dostavět další novostavby. Zbylých 20 % dotazovaných nedokázalo na danou otázku odpovědět.

- 90 % respondentů se shodlo na tom, že upřednostňují vlastní bydlení před podnájmem. Zbýlých 10 % dotazovaných upřednostňuje vlastní bydlení nebo bydlení ve vlastnictví rodinného příslušníka.
- 50 % respondentů z okresu Hodonín by financovalo, či již v minulosti financovalo, nemovitosti vlastními zdroji. Financování nemovitosti hypotékou upřednostňuje 40 % respondentů. Zbýlých 10 % respondentů se přiklání ke kombinaci hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.).

Graf 11: Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?



Zdroj: <http://analiza-trhu-s-nemovitostmi.vyplnto.cz>

- Respondenti, kteří již financují bydlení úvěrem, ho z 20 % zvládají splácet bez problémů. Zbýlých 80 % dotazovaných hypotéku nemá.
- U samotného výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě cena nemovitosti a na místě druhém lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Jako třetí nejdůležitější je pro respondenty vzdálenost od práce. Na předposledním místě skončila kvalita životního prostředí a na místě posledním vzdálenost od rodiny.
- 90 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Hodonín. Zbýlých 10 % by dalo přednost statutárnímu městu Brno.

Prostor k vlastnímu názoru využil jeden respondent. Uvedl: „*Při výběru nemovitosti je pro mě hlavně hodně důležitý technický stav bytu či domu. Jako laik to neumím moc posoudit, ale vím o dobrém a zkušeném poradci, kterého bych si sebou vzala na předváděčku. Již nejednou se stalo známým, že si pořídili dům, který na první pohled vypadal dobře, ale záhy se ukázaly veliké skryté vady.*“

c) Respondenti ve věku nad 45 let

- 75 % (největší počet) respondentů z okresu Hodonín žije v bytě či rodinném domě, který mají v osobním vlastnictví. Zbýlých 25 % respondentů bydlí u rodičů, nebo u přítele či přítelkyně.
- Polovina respondentů z okresu Hodonín je přesvědčena, že nabídka bytů na trhu s nemovitostmi je dostačující. Zbýlá polovina respondentů na danou otázku nedokázala odpovědět.
- Celých 100 % respondentů se shodlo na tom, že upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem.
- 75 % respondentů z okresu Hodonín by financovalo, či již v minulosti financovalo, nemovitosti úvěrem ze stavebního spoření. Zbýlých 25 % respondentů se přiklání k financování nemovitostí kombinací hypotéky a dalšího produktu (např. stavebním spořením, podílovými fondy aj.).
- Ani jeden z respondentů z okresu Hodonín ve věku vyšším jak 45 let hypotéku nemá.
- U výběru nemovitosti je pro respondenty na prvním místě lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), na druhém místě se umístila cena dané nemovitosti. Na místě třetím byla vzdálenost od práce a na čtvrtém skončila vzdálenost od rodiny. Na posledním pátém místě skončila kvalita životního prostředí.
- 25 % respondentů by při výběru nemovitosti upřednostnilo lokalitu, v níž v současné době bydlí, tedy okres Hodonín. Dalších 25 % by upřednostnilo okres Brno-město. Zbývajících 50 % respondentů by zvolilo okres jiný.

4.2 PRŮZKUM REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Jak pohlíží realitní kanceláře na otázky týkající se trhu s nemovitostmi, jsme zjišťovali průzkumem pomocí dotazníku (*viz příloha č. 2*), prostřednictvím kterého jsme oslovovali realitní kanceláře. Dotazník byl kancelářím zaslán emailem a z oslovených jej vyplnilo 7 realitních kanceláří.

Realitní kanceláře byly pomyslně rozděleny na skupiny dle odpovědí na následující otázky:

- otázka na to, v jaké lokalitě je největší zájem o nemovitosti;
- otázka týkající se nejčastějšího kritéria zákazníků při výběru nemovitosti;
- otázka na to, jaký typ nemovitosti nejčastěji prodávají;
- otázka na to, jakým způsobem za tyto nemovitosti zákazníci platí.

Za důležitý jsme také pokládali dotaz, zda je nabídka bytů s ohledem na její poptávku v uvedených okresech dostačující.

V předposlední otázce jsme se zaměřili na to, v jaké cenové relaci se nejvíce prodávají byty a rodinné domy, a v poslední otázce jsme poskytly prostor pro vlastní názor k danému tématu.

Na dotazník odpověděly 3 realitní kanceláře z okresu Brno-město, 1 z okresu Břeclav, 1 z okresu Blansko a 2 realitní kanceláře z okresu Hodonín. Odpovědi jsme shrnuli podle jednotlivých okresů.

4.2.1 Okres Brno-město

Realitním kancelářím REALITY MUZEJKA s.r.o., CENTURY 21 All Inclusive a COLOSEUM NEMOVITOSTI s.r.o., které působí v okrese Brno-město, byly pokládány otázky typu: v jaké lokalitě je největší zájem o nemovitosti, jaké jsou nejčastější kritéria zákazníků při výběru nemovitosti, jaký typ nemovitosti nejčastěji prodáváte aj. Další otázky jsme přednesli v kapitole 4.2.

- Realitní kanceláře se shodly na tom, že nejvyšší zájem je o nemovitosti v okrese Brno-město. Na druhém místě se umístil okres Blansko a na třetím místě okres Břeclav. Na posledním čtvrtém místě skončil okres Hodonín.
- Podle realitních kanceláří jsou nejčastějšími kritérii při výběru nemovitostí pro zákazníky z okresu Brno-město cena nemovitosti a lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Dalším důležitým kritériem je vzdálenost od práce. Jako nejméně častá kritéria byla uvedena vzdálenost od rodiny a kvalita životního prostředí.
- Zákazníci z okresu Brno-město poptávají nejvíce byty, dále pak novostavby a rodinné domy. Nejméně poptávané jsou nemovitosti sloužící k podnikání.
- Výše uvedené nemovitosti zákazníci nejčastěji financují vlastními zdroji a hypotékou. Z velké části kombinací těchto dvou zdrojů. Dále pak financují nemovitosti úvěry ze stavebního spoření a kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.)
- Nabídka bytů a rodinných domů je s ohledem na její poptávku v okrese nedostačující. Poptávka je především po cihlových bytech v širším centru - Veverčí, Ponava a po rodinných domech v lokalitách Královo Pole, Žabovřesky.
- Ceny rodinných domů se pohybují v rozmezí 4 až 6 milionů a cena bytů 2 až 3,5 milionů.

4.2.2 Okres Břeclav

V následujícím textu se budeme věnovat realitní kanceláři Schmidt Reality s.r.o. z okresu Břeclav. Položili jsme jí stejné otázky.

- Realitní kancelář Schmidt Reality s.r.o. (pobočka Břeclav) sdělila, že nejvyšší zájem je o nemovitosti v okrese Břeclav. Na druhém místě se umístil okres Hodonín a na třetím místě okres Brno-město. Na posledním čtvrtém místě skončil okres Blansko.
- Podle realitní kanceláře jsou nejčastějšími kritérii při výběru nemovitostí pro zákazníky z okresu Blansko cena dané nemovitosti a lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Dalším důležitým kritériem je vzdálenost od práce

a od rodiny. Jako nejméně časté kritérium bývá při výběru nemovitosti kvalita životního prostředí.

- Zákazníci z okresu Břeclav poptávají nejvíce byty a následně pak rodinné domy. Méně poptávané jsou novostavby a nemovitosti sloužící k podnikání.
- Výše uvedené nemovitosti zákazníci nejčastěji financují hypotékou. Dále pak úvěry ze stavebního spoření a kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.). Nejméně financují nemovitosti vlastními zdroji a nebankovními úvěry.
- Nabídka bytů a rodinných domů je podle Schmidt Reality s.r.o. (pobočka Břeclav) v okrese Břeclav nedostačující. Největší poptávka je aktuálně po bytech ve městě Břeclav a městě Valtice. Právě ve městě Břeclav se prodává bytů nejvíce. Co se týče rodinných domů, tak je v okrese Břeclav nedostatek pozemků k výstavbě těchto domů. Velká poptávka po rodinných domech je také ve Valticích.
- Cena rodinných domů se pohybuje kolem 2 000 000 Kč a cena bytů kolem 1 000 000 Kč.

4.2.3 Okres Blansko

V následujícím textu se budeme věnovat realitní kanceláři VITOM Group v.o.s. z okresu Blansko. Položili jsme jí stejné otázky.

- Realitní kancelář VITOM Group v.o.s. uvedla, že nejvyšší zájem je o nemovitosti v okrese Brno-město. Na druhém místě se umístil okres Blansko a na třetím místě okres Břeclav. Na posledním čtvrtém místě skončil okres Hodonín.
- Podle realitní kanceláře jsou nejčastějšími kritérii při výběru nemovitostí pro zákazníky z okresu Blansko cena nemovitosti a lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov). Dalším důležitým kritériem je pro zákazníky vzdálenost od práce. Jako nejméně častá kritéria byla uvedena kvalita životního prostředí a vzdálenost od rodiny.
- Zákazníci z okresu Blansko poptávají nejvíce byty, novostavby a rodinné domy. Velká poptávka je po bytech 2+1 v cenové relaci mezi 1-2 mil., po novostavbách 3+1 kolem 2 mil. a po rodinných domech do 3 milionů.

- Výše uvedené nemovitosti zákazníci nejčastěji financují hypotékou.
- Současná situace v okrese Blansko je taková, že je nedostatek bytů na pronájem, ale na prodej je jich dostatečné množství. V Blansku je nejvíce rodinných domů s cenou nad 3 miliony. Tato částka je pro zákazníky vysoká. Jsou ochotni zaplatit 2 maximálně 3 miliony Kč. Nabídka rodinných domů je tedy nedostačující. Největší zájem je o nemovitosti v okolí obce Ráječko, Olomoučany a vesnice Ležánky.
- Ceny rodinných domů se pohybují okolo 3 milionů a cena bytů v rozmezí 1 až 2 milionů.

4.2.4 Okres Hodonín

V následujícím textu se budeme věnovat realitním kancelářím Reality GAIA, spol. s r.o. a Schmidt Reality s.r.o. z okresu Hodonín. Položili jsme jim stejné otázky.

- Realitní kanceláře se shodly v tom, že poptávka po nemovitostech v okrese Břeclav je na druhém nejvyšší. Co se týče dalších míst, názory realitních kanceláří se rozcházejí. Podle Reality GAIA, spol. s r.o. se na prvním místě umístnil okres Hodonín, na třetím místě okres Brno-město a na posledním čtvrtém místě skončil okres Blansko. Oproti tomu podle realitní kanceláře Schmidt Reality s.r.o. (pobočka Hodonín) se na prvním místě umístnil okres Brno-město, na třetím místě okres Blansko na posledním čtvrtém místě skončil okres Hodonín.
- Podle realitní kanceláře jsou nejčastějšími kritérii při výběru nemovitostí pro zákazníky z okresu Hodonín lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum či venkov), a cena nemovitosti. Dalším důležitým kritériem je pro zákazníky vzdálenost od práce. Jako nejméně častá kritéria byla uvedena kvalita životního prostředí a vzdálenost od rodiny.
- Zákazníci z okresu Hodonín poptávají nejvíce byty a rodinné domy. Méně poptávané jsou nemovitosti sloužící k podnikání a novostavby.
- Výše uvedené nemovitosti zákazníci nejčastěji financují hypotékou. Dále pak kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.), úvěry ze stavebního spoření, vlastními zdroji a na posledním místě nebankovními úvěry.

- Nabídka bytů a rodinných domů je podle Reality GAIA, spol. s r.o. v okrese Hodonín dostačující. Oproti tomu podle realitní kanceláře Schmidt Reality s.r.o. (pobočka Hodonín) je nabídka v okrese nedostačující.
- Cena rodinných domů se pohybuje v rozmezí 500 000 až 2 000 000 Kč a cena bytů 750 000 až 1 200 000 Kč.

4.3 REGRESNÍ ANALÝZA

Pomocí regresní analýzy jsme zjišťovali souvislosti mezi cenami nemovitostí a environmentálními a sociálními ukazateli v letech 2008-2014. Tyto ukazatele jsme zjistili pomocí internetových stránek Českého statistického úřadu (www.czso.cz), dále na www.kurzy.cz, www.finance.cz a na www.hypindex.cz.

Regresní analýza je statistická metoda, pomocí které odhadujeme hodnotu náhodné veličiny na základě znalosti jiných veličin, neboli nezávislých proměnných.

Za závislé proměnné Y jsme dosazovali hodnoty:

- Orientační hodnota staveb, na něž byla vydaná stavební povolení
- Přírůstky orientační hodnoty staveb
- Průměrná hodnota staveb na jedno stavební povolení
- Přírůstky - průměrná hodnota staveb na jedno stavební povolení

Za nezávislé proměnné X jsme dosazovali:

- Mzdy
- Přírůstky mezd
- 2T REPO sazba
- Úroková sazba hypoték
- Změna reálné mzdy meziročně v %
- Živě narození
- Zemřelí
- Nezaměstnanost
- Přirozený přírůstek
- Uchazeči o zaměstnání

- Dokončené byty
- Zahájené byty

Hodnoty výše uvedených ukazatelů rozdělených podle let a okresů jsou k nahlédnutí v příloze č. 3.

Díky regresní analýze jsme zjistili, že na závislou proměnnou Y - orientační hodnotu staveb, na něž byla vydaná stavební povolení působí v okresech Brno-město, Břeclav a Hodonín úroková sazba hypoték. Znamená to tedy, že pokud bude vyšší úroková sazba hypoték, tím bude vyšší i hodnota staveb v daných okresech V okrese Břeclav na proměnnou Y navíc působí i počet narozených dětí. V tomto případě to znamená, že čím více dětí se narodí, tím bude větší poptávka po nemovitostech, tedy že se tím zvýší právě orientační hodnota staveb (viz příloha č. 4).

Další nezávislé proměnné X neměly statisticky významný vliv na cenu nemovitostí, protože významnost F a hodnota P nebyla menší než 0,05.

4.4 DISKUZE

4.4.1 Okres Brno-město

Z výše uvedených průzkumů jsme zjistili, že v současné době žije v okrese Brno-město nejvíce obyvatel v rodinných domech nebo bytech, které mají v osobním vlastnictví. Výjimkou jsou pouze osoby ve věku 21 – 35 let, kam řadíme zejména studenty, kteří si většinou nemohou vlastní byt či dům pořídit z důvodu jejich finanční situace spojenou s nemožností vzít si hypotéku.

Dále z průzkumů vyplynulo, že pro zákazníky realitních kanceláří a pro respondenty jsou při výběru nemovitosti nejdůležitějšími kritérii lokalita a cena dané nemovitosti. Následně pak vzdálenost od práce a nejméně důležitá je kvalita životního prostředí a vzdálenost od rodiny.

Nejvíce poptávané nemovitosti jsou v okrese Brno-město. Méně poptávané jsou nemovitosti v okresech Blansko a Břeclav. Nejvíce poptávané jsou v okrese Brno-město byty, novostavby a rodinné domy. V otázce nabídky bytů a rodinných domů se respondenti a realitní kanceláře v názorech rozcházejí. Respondenti jsou z více než poloviny přesvědčeni,

že je nabídka dostačující. Oproti tomu realitní kanceláře vidí velký nedostatek v nabídce cihlových bytů v širším centru - Veveří, Ponava a rodinných domů v lokalitách Královo Pole a Žabovřesky.

Převážná většina respondentů upřednostňuje vlastní bydlení před podnájemem. Ceny nemovitostí se v okrese Brno-město pohybují v rozmezí 4 až 6 milionů u rodinných domů a 2 až 3,5 milionů u bytů. Z průzkumů široké veřejnosti a realitních kanceláří vyplývá, že tyto nemovitosti jsou nejčastěji placeny vlastními zdroji a hypotékou. Často pak kombinací těchto dvou zdrojů a dále kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.). Převážná většina respondentů hypotéku nemá. Zbylí respondenti, kteří hypotéku mají, ji přibližně z poloviny zvládají splácet bez potíží a další polovina ji splácí čím dál obtížněji.

Rozhodujícím faktorem při koupi nemovitosti jsou finanční prostředky, kterými daná osoba poptávající nemovitost disponuje. Převážná většina touží po vlastním bydlení, ale ne pro každého je to finančně únosné. Proto si studenti, kteří ještě nepracují, nemohou vzít hypotéku a uchylují se spíše k podnájmu. Tedy pokud např. nezdědí nemovitost či finanční prostředky, díky kterým si mohou následně nemovitost koupit. Hypotéka je sice jednou z nejčastějších forem financování nemovitosti, ale je brána spíše jako velké břemeno. Většina osob se bojí toho, že v budoucnu nastane situace, kdy hypotéku nebudou schopni splácet a o zakoupenou nemovitost přijdou, nebo přijdou o nemovitost, kterou za hypotéku ručí.

4.4.2 Okres Břeclav

V okrese Břeclav žije v současné době nejvíce obyvatel v rodinných domech nebo bytech, které mají v osobním vlastnictví. Výjimkou jsou opět osoby ve věku 21 – 35 let, kam řadíme zejména studenty, kteří žijí u rodičů nebo u přítele či přítelkyně.

Dále z průzkumů vyplynulo, že stejně jako v okrese Brno-město je pro zákazníky realitních kanceláří a pro respondenty při výběru nemovitosti nejdůležitější lokalita a cena dané nemovitosti.

Nejvíce poptávané nemovitosti jsou v okrese Břeclav. Méně poptávané jsou nemovitosti v okresech Hodonín a Brno-město. V okrese Břeclav jsou nejvíce poptávané byty a rodinné domy. V otázce nabídky bytů a rodinných domů se respondenti v názorech rozcházejí. Respondenti jsou převážně přesvědčeni, že je nabídka dostačující. Oproti tomu

realitní kanceláře vidí velký nedostatek v nabídce bytů a rodinných domů a také nedostatek pozemků k výstavbě těchto rodinných domů. Aktuálně je největší poptávka po bytech ve městě Břeclav a Valtice.

Respondenti z okresu Břeclav upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem. Ceny nemovitostí se v okrese pohybují kolem 2 milionů u rodinných domů a 1 milionu u bytů. Z průzkumů široké veřejnosti a realitních kanceláří vyplývá, že tyto nemovitosti jsou nejčastěji placeny hypotékou. Často pak kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.) a úvěry ze stavebního spoření. Převážná většina respondentů hypotéku nemá. Zbylí respondenti, kteří hypotéku mají, ji zvládají splácet převážně bez potíží.

4.4.3 Okres Blansko

V současné době žije v okrese Blansko nejvíce obyvatel v rodinných domech nebo bytech, které mají v osobním vlastnictví. Výjimkou jsou opět osoby ve věku 21 – 35 let, kam řadíme zejména studenty, kteří žijí u rodičů nebo u přítele či přítelkyně.

Dále jsme z průzkumů zjistili, že stejně jako u předchozích okresů jsou pro zákazníky realitních kanceláří a pro respondenty při výběru nemovitosti nejdůležitějšími kritérii lokalita a cena dané nemovitosti. Následně pak vzdálenost od práce a nejméně důležitými kritérii jsou vzdálenost od rodiny a životní prostředí.

Nejvíce poptávané nemovitosti jsou v okrese Brno-město. Dále pak v okrese Blansko, kde jsou nejvíce poptávané byty, novostavby a rodinné domy. V otázce nabídky bytů a rodinných domů jsou respondenti z většiny přesvědčeni, že je nabídka dostačující. Realitní kanceláře vidí velký nedostatek v nabídce bytů na pronájem, ale na prodej je bytů opravdu dostatek. Nabídka rodinných domů je v okrese Blansko velká, ale ve vysoké cenové relaci, na kterou zákazníci nedosáhnou.

Respondenti z okresu Blansko upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem. Ceny nemovitostí se v okrese pohybují kolem 3 milionů u rodinných domů a 1 až 2 milionů korun u bytů. Z průzkumů široké veřejnosti a realitních kanceláří vyplývá, že tyto nemovitosti jsou nejčastěji placeny hypotékou. Dále pak kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.), úvěry ze stavebního spoření a vlastními zdroji. Několik respondentů také uvedlo, že vlastní zdroje nemají a hypotéku jim banky neposkytnou.

Převážná většina respondentů hypotéku má a splácet ji zvládá. Problémy se splácením hypotéky má pouze nepatrné procento. Zbylí respondenti hypotéku nemají.

4.4.4 Okres Hodonín

V okrese Hodonín žije v současné době velké procentu osob do 35 let u rodičů nebo u přítele či přítelkyně. Obyvatelé nad 35 let žijí převážně v rodinných domech nebo bytech, které mají v osobním vlastnictví.

Dále z průzkumů vyplynulo, že stejně jako u předchozích okresů jsou pro zákazníky realitních kanceláří a pro respondenty při výběru nemovitosti nejdůležitějšími kritérii lokalita a cena dané nemovitosti. Následně pak vzdálenost od práce, nejméně důležitými kritérii jsou vzdálenost od rodiny a životní prostředí.

Nejvíce poptávané nemovitosti jsou v okresech Hodonín a Brno-město. Dále pak okres Břeclav. V okrese Hodonín jsou nejvíce poptávané byty a rodinné domy. V otázce nabídky bytů a rodinných domů jsou respondenti převážně přesvědčeni, že je nabídka dostačující. Realitní kanceláře se v názoru na tuto otázku rozcházejí. Jedna realitní kancelář vidí velký nedostatek v nabídce bytů a rodinných domů a naopak druhá shledává nabídku nemovitostí dostačující.

Respondenti z okresu Blansko upřednostňují vlastní bydlení před podnájemem. Ceny nemovitostí se v okrese pohybují kolem 500 000 až 2 000 000 Kč u rodinných domů a ceny bytů okolo 750 000 až 1 200 000 Kč. Z průzkumů široké veřejnosti a realitních kanceláří vyplývá, že tyto nemovitosti jsou nejčastěji placeny hypotékou. Dále pak úvěry ze stavebního spoření, vlastními zdroji a kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.). Převážná většina respondentů hypotéku nemá. Zbylí respondenti, kteří hypotéku mají, ji zvládají splácet bez problémů.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce je zdrojem informací o současném trhu s nemovitostmi. Přínosem může být zejména pro osoby, které se rozhodují pořídit nemovitost ve výše uvedených okresech. Dále pro realitní kanceláře, které se dozví o názorech potencionálních kupujících a o současné situaci na trhu s nemovitostmi. Nebo také pro osoby, které uvažují o koupi nemovitostí za účelem následného pronájmu těchto nemovitostí.

V této diplomové práci můžeme z provedeného průzkumu vyvodit, že převážná většina respondentů žije v současné době v rodinných domech nebo bytech, které mají v osobním vlastnictví. Výjimkou jsou pouze osoby do 35 let, které jsou převážně ještě studenty.

Dále jsme zjistili, že si respondenti ve všech okresech myslí, že nabídka nemovitostí je dostačující. S tímto ale nesouhlasila většina realitních kanceláří. Nedostatečnou nabídku nemovitostí na trhu pozorují téměř všechny realitní kanceláře ve výše uvedených okresech.

Pro zákazníky realitních kanceláří a pro respondenty ze všech okresů jsou jednoznačně nejstěžejnějšími kritérii při výběru nemovitostí lokalita, v níž se nemovitost nachází, a cena dané nemovitosti.

Dle průzkumu realitních kanceláří jsou nejvíce poptávané nemovitosti v okresech, kde se daná realitní kancelář nachází. Vysoce poptávaným je v okresech Blansko, Hodonín a Brno-město právě okres Brno-město.

Respondenti ze všech okresů se shodli, že by upřednostnili vlastní bydlení před podnájmem. Ceny bytů se aktuálně pohybují v rozmezí 750 000 až 2 000 000 Kč ve všech okresech kromě okresu Brno-město, kde se cena pohybuje v rozmezí 2 až 3,5 milionu. Ceny rodinných domů v okresech Břeclav a Hodonín se dají pořídit do 2 milionů korun, v okrese Blansko kolem 3 milionů a v okrese Brno-město v rozmezí 4 až 6 milionu.

Z průzkumu široké veřejnosti a realitních kanceláří v daných okresech vyplývá, že tyto nemovitosti jsou nejčastěji placeny hypotékou. Dále pak kombinací hypotéky a dalšího produktu (stavebního spoření, podílovými fondy aj.), nebo kombinací hypotéky a vlastními zdroji. Následně vlastními zdroji a úvěry ze stavebního spoření. Převážná většina respondentů hypotéku nemá. Ti, kteří hypotéku mají, ji zvládají splácet bez problémů. Pouze nepatrné procento uvedlo, že hypotéku splácí čím dál obtížněji.

V poslední části této práce jsme pomocí regresní analýzy zjistili, že na ceny nemovitostí působí v okresech Břeclav, Brno-město a Hodonín úrokové sazby hypoték. V okrese Břeclav ještě navíc ovlivňuje poptávku po nemovitostech počet narozených dětí.

SEZNAM POUŽITÉ LITERAURY

Knížní publikace

- (1) CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická 1998. 1. dotisk 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- (2) LUX, Martin a KOSTELECKÝ. *Bytová politika – Teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR 2011. 229 s. ISBN 80-7419-068-4.
- (3) LUX, Martin a SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon) 2006. 161 s. ISBN 80-8642-956-3.
- (4) MANKIW, Gregory N. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada 1999. 763 s. ISBN 80-7169-891-1.
- (5) PŘIBOVÁ, Marie. *Analýza konkurence a trhu*. 1. vyd. Praha: Grada 1998. 92 s. ISBN 80-7169-536-X.

Elektronický seriál

- (6) ČESKO. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) č. 441/2013 ze dne 17. prosince 2013 Sb. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173. Dostupné také z: <<http://www.mfcr.cz/>>
- (7) ČESKO. Zákon č.129/2000 Sb. ze dne 12. dubna 2000 o krajích: (krajské zřízení). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2000, částka 38. Dostupné z: <<http://portal.gov.cz/>>
- (8) *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>
- (9) *Jihomoravský kraj: průmysl, doprava, hospodářství* [online]. Plzeň: 10jihomoravsky, 2010. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://10jihomoravsky.webnode.cz/jihomoravsky-kraj/prumysl-doprava-zemedelstvi/>>
- (10) *Portál Jihomoravského kraje* [online]. Brno: Portál Jihomoravského kraje, ©2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <<http://www.kr-jihomoravsky.cz/>>
- (11) *Portál Města Břeclav*. [online]. Břeclav: Portál Města Břeclav, 2014/2015. [cit. 2015-03-13] Dostupné z: <breclav.eu>

- (12) Regionální rozvojová agentura Jižní Morava. SURVIVAL KIT to South Moravia, Nezaměstnanost [online]. © 2010. [Cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <<http://survival.rrajm.cz/cz/survival-kit/i-jizni-morava-geografie-pracovni-sila-ekonomika/nezamestnanost/>>
- (13) *Slovácko: Víno a vinařství na Hodonínsku* [online]. © 2008. [Cit. 23.3.2015]. Dostupné z: <<http://www.slovacko.cz/lokalita/6475/cms/12451/>>
- (14) *Skupina ČEZ: Elektrárna Hodonín* [online]. © 2015. [Cit. 23.3.2015]. Dostupné z: <<http://www.cez.cz/cs/vyroba-elektriny/uhelne-elektrarny/cr/hodonin.html>>
- (15) *VŠEOBECNÁ DEKLARACE LIDSKÝCH PRÁV* [online]. 1948 [cit. 2015-03-06]. Universal Declaration of Human Rights. Dostupné z: <<http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?sLangID=czc>>., čl. 25

Článek v elektronickém seriálu

- (16) Články. *Český rozhlas: Nezaměstnanost na jihu Moravy dál strmě klesá. Brzdí ji ale Brno* [online]. ©1997/2015 Český rozhlas. Poslední změna 9. 6. 2014 11:22. [Cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.rozhlas.cz/zpravy/domacieekonomika/_zprava/nezamestnanost-na-jihu-moravy-dal-strme-klesa-brzdi-ji-ale-brno--1360231>

SEZNAM ZKRATEK

Viz. – odkaz na jinou stranu, apod.

Např. – například

Sb. – sbírka

Č. – číslo

Tzn. – to znamená

Atd. – a tak dále

Tzv. – tak zvané

Tj. – to je

Km – kilometr

r. – rok

EU – Evropská Unie

ČR – Česká Republika

Mld. – miliard

Kč – korun českých

dB – decibely

HDP – hrubý domácí produkt

CO – oxid uhelnatý

SO₂ – oxid siřičitý

NO_x – oxidy dusíku

REZZO – Registr emisí a zdrojů znečištění ovzduší

UNESCO – (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization), Organizace

OSN pro výchovu, vědu a kulturu

km² – kilometrů čtverečních

a.s. – akciová společnost

s r.o. – s ručením omezeným

k.s. – komanditní společnost

p.o. – příspěvková organizace

°C – stupňů Celsia

ORP – obec s rozšířenou působností

m n. m. – metrů nad mořem

aj. – a jiné

cca – zhruba

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Seznam obrázků

Obrázek 1: Jihomoravský kraj

Obrázek 2: Administrativní členění okresu Břeclav

Obrázek 3: Administrativní členění okresu Hodonín

Seznam tabulek

Tabulka 1: Celkový odhadovaný počet osob v jednotlivých pásmech pro hlukový ukazatel den-večer-noc L_{dvn} [dB]

Seznam grafů

Graf 1: Poptávková křivka

Graf 2: Pořízené investice na ochranu životního prostředí na 1 obyvatele podle místa investice

Graf 3: Měrné emise REZZO 1-4 v Jihomoravském kraji

Graf 4: Počty žáků ve školách podle jejich typu v Jihomoravském kraji

Graf 5: Návštěvnost památkových objektů v Jihomoravském kraji v letech 2004 až 2013

Graf 6: Srovnání nejvyššího dosaženého vzdělání v Břeclavi a ČR v letech 2001 a 2011

Graf 7: Struktura obyvatel Brna-města ve věku 15 a více let podle vzdělání

Graf 8: Vývoj počtu uchazečů o zaměstnání v Jihomoravském kraji (stav k 31. 12.)

Graf 9: Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?

Graf 10: V čem bydlíte v současné době?

Graf 11: Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?

Graf 12: Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Dotazník pro veřejnost

Příloha č. 2 – Dotazník pro realitní kanceláře

Příloha č. 3 – Vývoj hodnot 2008-2014

Příloha č. 4 – Výsledky regresní analýzy

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Dotazník pro veřejnost

1. Věková kategorie:

- a) do 20 let
- b) 21 – 35 let
- c) 36 – 45 let
- d) nad 45 let

2. V čem bydlíte v současné době?

- a) podnájem
- b) státní byt
- c) družstevní byt
- d) byt/rodinný dům v osobním vlastnictví
- e) jiné (bydlím u rodičů, u přítele/přítelkyně...)

3. V jakém okrese žijete?

- a) Břeclav
- b) Brno
- c) Blansko
- d) Hodonín
- e) jiný

4. Myslíte si, že je nabídka bytů na trhu s nemovitostmi dostačující?

- a) ano, je dostatek nemovitostí
- b) ne, je nutné stavět další novostavby
- c) nevím

5. Jaký typ bydlení upřednostňujete?

- a) podnájem
- b) státní
- c) vlastní
- d) jiný

6. Jaký způsob financování nemovitosti jste/byste zvolili?

- a) vlastní zdroje
- b) hypotéka
- c) úvěr ze stavebního spoření
- d) nebankovní úvěr
- e) kombinace hypotéky a dalšího produktu (staveb.spoř., podíl. fond, ...)
- f) jiný

7. Pokud již financujete bydlení úvěrem, zvládáte ho splácet?

- a) ano, bez potíží
- b) ano, ale je to čím dál tím více obtížnější
- c) ne
- d) nemám hypotéku

8. Co je pro Vás při výběru nemovitosti stěžejní? (Obodujte 1 nejméně – 5 nejvíce)

- cena nemovitosti
- lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum/venkov)
- vzdálenost od práce
- vzdálenost od rodiny
- kvalita životního prostředí

9. Jakou z níže uvedených lokalit byste upřednostnily při výběru nemovitosti?

- a) Břeclav
- b) Brno
- c) Blansko
- d) Hodonín
- e) jinou

10. Prostor pro vlastní názor:

.....

.....

.....

Příloha č. 2 – Dotazník pro realitní kanceláře

1. V jaké lokalitě je největší zájem o nemovitosti? (Seřadte 1 největší – 4 nejmenší)

- Břeclav
- Brno
- Blansko
- Hodonín

2. Co je nejčastějším kritériem zákazníků při výběru nemovitosti?

(Obodujte 1 nejméně – 5 nejvíce)

- cena nemovitosti
- lokalita, v níž se nemovitost nachází (centrum/venkov)
- vzdálenost od práce
- vzdálenost od rodiny
- kvalita životního prostředí

3. Jaký typ nemovitosti nejčastěji prodáváte?

- a) byty
- b) rodinné domy
- c) novostavby
- d) nemovitosti sloužící k podnikání

4. Jakým způsobem za tyto nemovitosti zákazníci platí?

- a) vlastními zdroji
- b) hypotékou
- c) úvěry ze stavebního spoření
- d) nebankovními úvěry
- e) kombinací hypotéky a dalšího produktu (staveb.spoř., podíl. fond, ...)
- f) jiný

5. Je nabídka bytů s ohledem na její poptávku v uvedených okresech dostačující?

(Pokud není, v kterých?)

- a) ano je dostačující
- b) ne,

6. V jaké cenové relaci se nejvíce prodávají: (Uveďte prosím cenu)

- a) rodinné domy
- b) byty

7. Volný komentář:

.....
.....
.....
.....

Příloha č. 3 – Vývoj hodnot 2008-2014

BŘECLAV	ROK	Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení	Přírůstek orientační hodnoty staveb	Průměrná hodnota staveb na jedno stavební povolení	Přírůstek - průměrná hodnota staveb
	2014	3089000000	226000000	3.575.000	625.000
	2013	2859000000	-1139000000	2.950.000	371.000
	2012	3999000000	4850000000	3.321.000	386.000
	2011	3513000000	-2863000000	2.955.000	2.556.000
	2010	6376000000	2079000000	5.511.000	2.365.000
	2009	4297000000	-1592000000	3.146.000	1.315.000
	2008	5899000000	0	4.461.000	-
BRNO-M	ROK	Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení	Přírůstek orientační hodnoty staveb	Průměrná hodnota staveb na jedno stavební povolení	Přírůstek - průměrná hodnota staveb
	2014	8327000000	1431000000	4.924.000	1.101.000
	2013	6896000000	-6174000000	3.823.000	2.603.000
	2012	13070000000	2627000000	6.426.000	2.089.000
	2011	10443000000	-2120000000	4.337.000	825.000
	2010	12563000000	-2710000000	5.162.000	89.000
	2009	12834000000	-7610000000	5.251.000	16.000
	2008	13595000000	-	5.235.000	-
BLANSKO	ROK	Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení	Přírůstek orientační hodnoty staveb	Průměrná hodnota staveb na jedno stavební povolení	Přírůstek - průměrná hodnota staveb
	2014	1889000000	319000000	1.847.000	343.000
	2013	1570000000	-1333000000	1.504.000	1.159.000
	2012	2903000000	-1912000000	2.863.000	655.000
	2011	4815000000	192000000	3.318.000	216.000
	2010	4623000000	884000000	3.534.000	884.000
	2009	3739000000	302000000	2.660.000	147.000
	2008	3437000000	-	2.503.000	-
HODONÍN	ROK	Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení	Přírůstek orientační hodnoty staveb	Průměrná hodnota staveb na jedno stavební povolení	Přírůstek - průměrná hodnota staveb
	2014	1999000000	-247000000	2.511.000	92.000
	2013	2246000000	-736000000	2.603.000	583.000
	2012	2982000000	599000000	3.186.000	764.000
	2011	2383000000	-2303000000	2.422.000	2.756.000
	2010	4686000000	261000000	5.178.000	404.000
	2009	4425000000	755000000	4.774.000	2.643.000
	2008	3640000000	-	2.131.000	-

BŘECLAV	ROK	Mzda	Přírustky mezd	2T REPO sazba	Úroková sazba hypoték	Změna reálné mzdy meziročně v %	Živé narození	Zeměel
	2014	24 883	677	0,05	2,73%	2,1%	1 119	1 090
	2013	24 206	253	0,05	3,07%	-1,3%	1 102	1 102
	2012	23 953	647	0,53	3,51%	-0,6%	1 101	1 127
	2011	23 306	350	0,75	4,04%	0,3%	1 104	1 128
	2010	22 956	547	0,84	4,90%	0,4%	1 214	1 080
	2009	22 409	768	1,53	5,61%	3,0%	1 212	1 160
	2008	21 641		3,50	5,61%	1,9%	1 181	1 049
BRNO-M	ROK	Mzda	Přírustky mezd	2T REPO sazba	Úroková sazba hypoték	Změna reálné mzdy meziročně v %	Živé narození	Zeměel
	2014	24 883	677	0,05	2,73%	2,1%	4 427	3 777
	2013	24 206	253	0,05	3,07%	-1,3%	4 308	3 871
	2012	23 953	647	0,53	3,51%	-0,6%	4 365	3 925
	2011	23 306	350	0,75	4,04%	0,3%	4 401	3 848
	2010	22 956	547	0,84	4,90%	0,4%	4 511	3 814
	2009	22 409	768	1,53	5,61%	3,0%	4 578	3 915
	2008	21 641		3,50	5,61%	1,9%	4 490	3 816
BLANSKO	ROK	Mzda	Přírustky mezd	2T REPO sazba	Úroková sazba hypoték	Změna reálné mzdy meziročně v %	Živé narození	Zeměel
	2014	24 883	677	0,05	2,73%	2,1%	1 148	1 046
	2013	24 206	253	0,05	3,07%	-1,3%	1 185	1 049
	2012	23 953	647	0,53	3,51%	-0,6%	1 160	1 046
	2011	23 306	350	0,75	4,04%	0,3%	1 110	1 050
	2010	22 956	547	0,84	4,90%	0,4%	1 233	1 113
	2009	22 409	768	1,53	5,61%	3,0%	1 192	1 091
	2008	21 641		3,50	5,61%	1,9%	1 259	1 064
HODONÍN	ROK	Mzda	Přírustky mezd	2T REPO sazba	Úroková sazba hypoték	Změna reálné mzdy meziročně v %	Živé narození	Zeměel
	2014	24 883	677	0,05	2,73%	2,1%	1 449	1 533
	2013	24 206	253	0,05	3,07%	-1,3%	1 386	1 579
	2012	23 953	647	0,53	3,51%	-0,6%	1 447	1 572
	2011	23 306	350	0,75	4,04%	0,3%	1 440	1 561
	2010	22 956	547	0,84	4,90%	0,4%	1 481	1 565
	2009	22 409	768	1,53	5,61%	3,0%	1 503	1 563
	2008	21 641		3,50	5,61%	1,9%	1 559	1 558

BŘECLAV	ROK	Nezaměstnanost	Přírožený přírůstek	Uchazeči o zaměstnání	Dokončené byty	Zahájené byty
	2014	7,72%	0,5%	6,152	328	271
	2013	9,09%	0,3%	7,322	284	329
	2012	8,63%	0,8%	7,055	312	261
	2011	8,35%	1,8%	6,892	356	296
	2010	9,89%	2,1%	8,087	460	387
	2009	8,85%	1,1%	7,255	493	353
	2008	5,19%	2,7%	4,429	324	485
BRNO-M	ROK	Nezaměstnanost	Přírožený přírůstek	Uchazeči o zaměstnání	Dokončené byty	Zahájené byty
	2014	8,76%	-0,2%	22,501	998	1,509
	2013	8,73%	-2,2%	22,574	1182	719
	2012	7,62%	-1,7%	20,154	1342	731
	2011	6,94%	-2,4%	18,590	1217	782
	2010	7,48%	-0,1%	19,711	1318	815
	2009	6,88%	2,2%	18,023	1534	1,296
	2008	4,61%	5,6%	12,641	1805	775
BLANSKO	ROK	Nezaměstnanost	Přírožený přírůstek	Uchazeči o zaměstnání	Dokončené byty	Zahájené byty
	2014	6,67%	1,70%	4,930	306	270
	2013	7,60%	3,60%	5,621	336	207
	2012	7,00%	4,70%	5,222	319	273
	2011	6,58%	4,50%	4,965	265	354
	2010	7,38%	3,20%	5,665	389	429
	2009	7,86%	2,70%	6,025	389	500
	2008	4,53%	5,50%	3,535	363	567
HODONÍN	ROK	Nezaměstnanost	Přírožený přírůstek	Uchazeči o zaměstnání	Dokončené byty	Zahájené byty
	2014	10,41%	-2,00%	11,397	201	253
	2013	11,81%	-2,70%	12,953	307	289
	2012	10,99%	-2,30%	12,288	331	337
	2011	10,56%	-2,20%	11,873	280	405
	2010	11,93%	-2,40%	13,398	358	292
	2009	11,24%	-1,20%	12,681	233	373
	2008	7,60%	-0,60%	8,819	274	335

Příloha č. 4– Výsledky regresní analýzy

VÝSLEDEK Břeclav						
Orientační hodnota staveb, na něž byla vydaná stavební povolení a úroková sazba hypoték						
Regresní statistika						
Násobné R	0.770266728					
Hodnota spolehlivosti R	0.593310832					
Nastavená hodnota spolehlivosti R	0.511972998					
Chyba stř. hodnoty	950055792.8					
Pozorování	7					
ANOVA						
	Rozdíl	SS	MS	F	Významnost F	
Regrese	1	6.58397E+18	6.58397E+18	7.294401701	0.04274242	
Rezidua	5	4.51303E+18	9.02606E+17			
Celkem	6	1.1097E+19				
	Koeficienty	Chyba stř. hodnoty	t stat	Hodnota P	Dolní 95%	Horní 95%
Hranice	562019870.8	1425594675	0.394235389	0.709660375	-3102587905	4226627647
Úroková sazba hypoték	88506484236	32770287491	2.700815007	0.04274242	4267778493	1.72745E+11
Y=Konstanta+B1*(X1)+B2*(X2)+.. BnXn						
4345001176						

VÝSLEDEK Břeclav						
Orientační hodnota staveb, na něž byla vydaná stavební povolení a živě narození						
Regresní statistika						
Násobné R	0.790178965					
Hodnota spolehlivosti R	0.624382797					
Nastavená hodnota spolehlivosti R	0.549259356					
Chyba stř. hodnoty	913041557.4					
Pozorování	7					
ANOVA						
	Rozdíl	SS	MS	F	Významnost F	
Regrese	1	6.92878E+18	6.92878E+18	8.311424383	0.034469004	
Rezidua	5	4.16822E+18	8.33645E+17			
Celkem	6	1.1097E+19				
	Koeficienty	Chyba stř. hodnoty	t stat	Hodnota P	Dolní 95%	Horní 95%
Hranice	-19127655539	8129482412	-2.352874952	0.065326418	-40025155352	1769844275
Živě narození	20404654.4	7077689.633	2.882954107	0.034469004	2210873.993	38598434.8
Y=Konstanta+B1*(X1)+B2*(X2)+.. BnXn						
-19126952210						

VÝSLEDEK Brno						
Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení a úroková sazba hypoték						
Regresní statistika						
Násobné R	0.783842564					
Hodnota spolehlivosti R	0.614409165					
Nastavená hodnota spolehlivosti R	0.537290998					
Chyba stř. hodnoty	1779192471					
Pozorování	7					
ANOVA						
	Rozdíl	SS	MS	F	Významnost F	
Regrese	1	2.52201E+19	2.52201E+19	7.967113189	0.036994939	
Rezidua	5	1.58276E+19	3.16553E+18			
Celkem	6	4.10477E+19				
	Koeficienty	Chyba stř. hodnoty	t stat	Hodnota P	Dolní 95%	Horní 95%
Hranice	3811328305	2669745643	1.427599784	0.21276344	-3051471349	10674127959
Úroková sazba hypoték	1.73223E+11	61369710318	2.822607516	0.036994939	15466743047	3.30978E+11
Y=Konstanta+B1*(X1)+B2*(X2)+...BnXn						
10219688109						

VÝSLEDEK Hodonín						
Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení a úroková sazba hypoték						
Regresní statistika						
Násobné R	0.850933179					
Hodnota spolehlivosti R	0.724087275					
Nastavená hodnota spolehlivosti R	0.66890473					
Chyba stř. hodnoty	620167432.1					
Pozorování	7					
ANOVA						
	Rozdíl	SS	MS	F	Významnost F	
Regrese	1	5.0467E+18	5.0467E+18	13.1216724	0.015181445	
Rezidua	5	1.92304E+18	3.84608E+17			
Celkem	6	6.96973E+18				
	Koeficienty	Chyba stř. hodnoty	t stat	Hodnota P	Dolní 95%	Horní 95%
Hranice	-67818031.78	930584704.4	-0.072876796	0.94472966	-2459962168	2324326105
Úroková sazba hypoték	77488042832	21391443742	3.622384902	0.01518145	22499586132	1.3248E+11
Y=Konstanta+B1*(X1)+B2*(X2)+...BnXn						
1108562450						