



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ANALÝZA NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÉ LOKALITĚ

ANALYSIS OF OFFER PRICES OF REAL ESTATE IN THE SELECTED LOCATION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ondřej Bednář

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. Eva Vítková, Ph.D.

BRNO 2025

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Student: **Ondřej Bednář**
Vedoucí práce: **Ing. Eva Vítková, Ph.D.**
Akademický rok: 2024/25
Studijní program: B0732A260005 Stavební inženýrství
Studijní obor: Management stavebnictví

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

Analýza nabídkových cen nemovitých věcí ve vybrané lokalitě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zadání práce:

1. Charakteristika realitního trhu
2. Definování cen souvisejících s nemovitými věcmi
3. Identifikace obchodování s nemovitými věcmi
4. Možnosti financování nemovitých věcí
5. Případová studie

Cíle a výstupy bakalářské práce:

Cílem bakalářské práce je zpracovat případovou studii, kde bude analyzována nabídková cena nemovitostí ve vybrané lokalitě při jejím obchodování, roztřídit nabídkové ceny dle jednotlivých faktorů.

Seznam doporučené literatury a podklady:

1. Dufek, Z. a kolektiv; Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku, ALeš Čeněk s.r.o., 2023, ISBN 978-80-7380-920-1
2. Ort, P. a Ortová Šeflová, O.; Oceňování nemovitostí v praxi, Leges, 2022, ISBN 978-80-7502-571-5
3. Bradáč, A.; Rádce majitele nemovitostí, LINDE právnícké a ekonom. nak., 2006, ISBN 80-7201-572-9
4. Selucká, M., Dobrovolná, E., Vitoul, V. Štěpánová, S.; Vlastnictví bytu, Wolters Kluwer, 2017, ISBN 978-80-7552-679-3
5. Brzobohatá, P., Křeček, S.; Nájemní a družstevní bydlení, Leges, 2022, ISBN 978-80-7502-564-7

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 22. 11. 2024

L. S.

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

Ing. Eva Vítková, Ph.D.
vedoucí práce

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

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zaměřuje na analýzu nabídkových cen bytových jednotek ve dvou vybraných lokalitách Kraje Vysočina – ve městech Žďár nad Sázavou a Havlíčkův Brod. Hlavním cílem je porovnat cenovou hladinu obou měst a identifikovat faktory, které mají zásadní vliv na výši nabídkových cen rezidenčních nemovitostí. Teoretická část práce vymezuje základní pojmy spojené s fungováním realitního trhu, popisuje typy cen, specifika obchodování s nemovitostmi a možnosti jejich financování. Praktická část je založena na vlastní analýze dat získaných z realitního portálu Sreality.cz v období od listopadu 2024 do dubna 2025. Celkem bylo zpracováno 118 bytů, přičemž u každého byly sledovány dispoziční řešení, technický stav, podlahová plocha, konstrukční materiál, přítomnost doplňkových prvků (výtah, sklep, balkon) a možnost parkování. Výsledky ukazují, že Žďár nad Sázavou vykazuje vyšší jednotkové ceny napříč většinou sledovaných parametrů, zejména díky většímu zastoupení novostaveb a moderních dispozic. Naopak Havlíčkův Brod se profiluje jako dostupnější lokalita s převahou tradičního bytového fondu. Práce přináší přehledné srovnání obou měst, kvantifikuje vliv jednotlivých faktorů na cenu a přispívá k orientaci v aktuálním vývoji regionálního trhu s byty.

KLÍČOVÁ SLOVA

realitní trh, nabídkové ceny bytů, cenotvorné faktory, možnosti financování, regionální srovnání

ABSTRACT

This bachelor's thesis focuses on the analysis of listing prices of residential apartments in two selected municipalities of the Vysočina Region – Žďár nad Sázavou and Havlíčkův Brod. The main objective is to compare the price levels in these locations and identify key factors that significantly influence the listing prices of residential properties. The theoretical part defines the basic concepts related to the functioning of the real estate market, describes types of property prices, the specifics of property transactions, and available financing options. The practical part is based on the author's own analysis of data collected from the real estate portal Sreality.cz, covering the period from November 2024 to April 2025. A total of 118 apartment listings were processed, with each entry evaluated based on layout, technical condition, floor area, building material, presence of additional features (elevator, storage space, balcony), and parking availability. The findings show that Žďár nad Sázavou generally exhibits higher unit prices across most analyzed parameters, mainly due to a higher proportion of new developments and modern apartment layouts. In contrast, Havlíčkův Brod appears to be a more affordable locality characterized by a predominance of traditional housing stock. The thesis offers a clear comparison of both locations, quantifies the impact of individual factors on price, and contributes to a better understanding of the current dynamics of the regional housing market.

KEYWORDS

real estate market, apartment listing prices, price-determining factors, financing options, regional comparison

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

BEDNÁŘ, Ondřej. *Analýza nabídkových cen nemovitých věcí ve vybrané lokalitě*. Brno, 2025. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí doc. Ing. Eva Vítková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Analýza nabídkových cen nemovitých věcí ve vybrané lokalitě* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2025

Ondřej Bednář

autor

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl vyjádřit upřímné poděkování všem, kteří mě podporovali během studia a při zpracování této bakalářské práce.

Velké díky patří mé vedoucí práce, doc. Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za její odborné vedení, cenné rady, ochotu a vstřícnost, která mi velmi pomohla při řešení odborných i praktických otázek spojených s tématem práce.

Zvláštní a hluboké poděkování patří mé přítelkyni, která mi po celou dobu studia poskytovala nejen psychickou podporu, ale také praktické zázemí, pochopení a motivaci ve chvílích, kdy to bylo nejtěžší. Její trpělivost, zájem a pomoc sehrály zásadní roli v tom, že jsem mohl studium úspěšně dokončit.

Dále děkuji své rodině za neustálou podporu, důvěru a stabilní zázemí, které mi umožnilo se plně soustředit na studium a závěrečnou práci.

Obsah

1.	Úvod.....	12
2.	Charakteristika realitního trhu.....	13
2.1.	Subjekty realitního trhu.....	13
2.2.	Typy nemovitostí	14
2.3.	Specifika realitního trhu	15
2.4.	Faktory ovlivňující realitní trh	16
3.	Definování cen souvisejících s nemovitými věcmi.....	18
3.1.	Nabídková cena, kupní cena, odhadní cena	18
3.2.	Faktory ovlivňující výši ceny nemovitosti	19
4.	Identifikace obchodování s nemovitými věcmi.....	21
4.1.	Proces převodu nemovitosti.....	21
4.2.	Rizikové situace při obchodování s nemovitostmi.....	22
4.3.	Role realitních kanceláří	23
4.4.	Rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouva.....	24
4.5.	Zápis do katastru a převod vlastnictví	25
5.	Možnosti financování nemovitých věcí	27
5.1.	Hypoteční úvěry.....	27
5.2.	Stavební spoření.....	28
5.3.	Kombinované modely financování	29
5.4.	Vlastní prostředky vs. úvěr	30
6.	Případová studie	32
7.	Kraj Vysočina.....	33
7.1.	Charakteristika kraje	33
7.2.	Ekonomické a sociální charakteristiky.....	33
8.	Žďár nad Sázavou	35
8.1.	Charakteristika lokality	35
8.2.	Dopravní dostupnost a regionální význam.....	35
8.3.	Ekonomika, zaměstnanost a příjmová úroveň.....	36
8.4.	Občanská vybavenost.....	37
9.	Havlíčkův Brod.....	38
9.1.	Charakteristika lokality	38

9.2.	Dopravní dostupnost a regionální význam.....	38
9.3.	Ekonomika, zaměstnanost a příjmová úroveň.....	39
9.4.	Občanská vybavenost.....	40
10.	Metodika sběru dat.....	42
11.	Popis faktorů ovlivňující cenu v lokalitách.....	45
12.	Lokalita Žďár nad Sázavou.....	47
12.1.	Dispozice bytů.....	47
12.2.	Třídění dle dispozic	48
12.2.1.	Dispozice 1+kk, 1+1	48
12.2.2.	Dispozice 2+kk	48
12.2.3.	Dispozice 2+1	50
12.2.4.	Dispozice 3+kk	51
12.2.5.	Dispozice 3+1	52
12.2.6.	Dispozice 4+k, 4+1	53
12.2.7.	Jednotková cena dle dispozic.....	55
12.3	Třídění dle technického stavu.....	56
12.4	Třídění dle dostupnosti výtahu.....	57
12.5	Třídění dle existence balkonu/lodžie	57
12.6	Třídění dle dostupnosti sklepu	57
12.7	Třídění dle možnosti parkování.....	58
12.8	Třídění dle materiálu.....	58
12.9	Shrnutí	59
13	Lokalita Havlíčkův Brod	60
13.1	Dispozice bytů.....	60
13.2	Třídění dle dispozic	62
13.2.1	Dispozice 1+kk, 1+1	62
13.2.2	Dispozice 2+kk	63
13.2.3	Dispozice 2+1	65
13.2.4	Dispozice 3+kk	66
13.2.5	Dispozice 3+1	67
13.2.6	Dispozice 4+kk, 4+1	68
13.2.7.	Jednotková cena dle dispozice.....	70

13.3	Třídění dle technického stavu.....	71
13.4	Třídění dle dostupnosti výtahu.....	72
13.5	Třídění dle existence balkonu/lodžie	72
13.6	Třídění dle dostupnosti sklepu	73
13.7	Třídění dle možnosti parkování.....	73
13.8	Třídění dle materiálu.....	74
13.9	Shrnutí	74
14.	Porovnání vybraných lokalit	76
14.1.	Srovnání průměrných jednotkových cen	76
14.2.	Srovnání podle technického stavu	77
14.3.	Srovnání podle dispozic.....	77
14.4.	Srovnání komfortních prvků	78
14.5.	Hodnocení trhu.....	80
14.6.	Shrnutí	81
15.	Závěr	82
16	Seznam použité literatury.....	83
17.	Seznam použitých tabulek.....	86
18.	Seznam použitých grafů.....	87
19.	Seznam použitých obrázků.....	88
20.	Seznam příloh.....	89

1. Úvod

Realitní trh představuje specifický segment ekonomiky, který vykazuje značnou citlivost na vývoj hospodářského prostředí, demografické změny i regulační opatření. V rámci České republiky dlouhodobě dochází ke strukturálním proměnám nabídky a poptávky, přičemž jedním z nejvíce sledovaných ukazatelů zůstává vývoj cen nemovitostí určených k bydlení. Ceny bytů se za poslední dekádu staly nejen předmětem veřejné debaty, ale i zásadním ekonomickým faktorem ovlivňujícím životní úroveň domácností, regionální migraci i investiční chování obyvatelstva.

Nabídková cena, jakožto výchozí hodnota zveřejňovaná prodávajícím na realitním trhu, reflektuje nejen technický stav a polohu nemovitosti, ale i očekávání trhu, aktuální konkurenci a individuální strategii prodeje. Ačkoliv nejde o cenu výslednou, je z praktického hlediska mimořádně důležitá – představuje základ pro vyjednávání a ovlivňuje rozhodovací procesy kupujících.

Tato bakalářská práce se zaměřuje na analýzu nabídkových cen bytových jednotek ve dvou vybraných lokalitách Kraje Vysočina – ve městech Žďár nad Sázavou a Havlíčkův Brod. Cílem je identifikovat a vyhodnotit faktory, které mají zásadní vliv na výši nabídkových cen, přičemž důraz je kladen na dispoziční řešení bytu, velikost, technický stav, konstrukční materiál, přítomnost výtahu, doplňkové prvky i lokální kontext.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část definuje základní pojmy, přibližuje strukturu realitního trhu, cenovou terminologii, proces obchodování s nemovitostmi a možnosti financování. Praktická část následně prezentuje metodiku sběru dat, analyzuje strukturu nabídkových cen a interpretuje výsledky srovnání mezi oběma lokalitami.

Díky kombinaci reálných dat z období listopad 2024 až duben 2025 a jejich podrobného rozboru si práce klade za cíl přispět k hlubšímu porozumění cenotvorbě na trhu s rezidenčními nemovitostmi v regionálním kontextu.

2. Charakteristika realitního trhu

Realitní trh představuje specifický segment trhu, na němž dochází k obchodování s nemovitými věcmi.

Dle literatury zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 je definováno následující:

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

Nemovitosti se oproti jiným druhům majetku vyznačují vysokou hodnotou, dlouhou životností, nízkou likviditou a pevnou lokalizací. Tyto charakteristiky zásadně ovlivňují jejich obchodování, oceňování i fungování trhu jako celku.

2.1. Subjekty realitního trhu

Realitní trh je tvořen soustavou účastníků, kteří se podílejí na převodu vlastnických práv k nemovitostem. Klíčovým prvkem je vztah mezi nabídkou a poptávkou – jednotlivé subjekty přitom sehrávají v celém procesu specifické role.

Prodávající

Vlastníci nemovitostí, kteří se rozhodnou svůj majetek nabídnout na trhu. Motivací k prodeji mohou být osobní nebo finanční důvody, stejně jako investiční záměry či výnosy z developerské činnosti [2].

Kupující

Zájemci o nemovitosti, a to jak fyzické osoby hledající bydlení, tak podnikatelé nebo investoři. Při rozhodování zvažují zejména lokalitu, cenu, technický stav nemovitosti a dostupnost financování [2].

Zprostředkovatelé

Zejména realitní kanceláře a certifikovaní makléři, kteří vystupují jako prostředníci mezi prodávajícím a kupujícím. Zajišťují inzerci, právní a smluvní poradenství, organizaci prohlídek a vyjednávání podmínek obchodu [2].

Developeři

Subjekty specializované na výstavbu a prodej nových nemovitostí, nejčastěji v rezidenčním nebo komerčním segmentu. Jejich činnost zahrnuje přípravu projektů, získání stavebních povolení, realizaci výstavby i následný marketing a prodej [3].

Banky a finanční instituce

Klíčoví partneři v oblasti financování, kteří poskytují hypoteční úvěry a další formy zajištěného financování. Jejich úvěrová politika výrazně ovlivňuje dostupnost bydlení i celkovou dynamiku trhu [3].

2.2. Typy nemovitostí

Vedle účastníků trhu je dalším určujícím prvkem realitního prostředí samotná struktura obchodovaných nemovitostí. Různorodost jejich využití, technických vlastností i právních forem ovlivňuje nejen způsob oceňování a stanovování tržní ceny, ale také chování jednotlivých aktérů na trhu. Právě typ nemovitosti často určuje, kdo bude typickým kupujícím, jaká bude forma financování a jaké výnosy lze z vlastnictví očekávat.

V praxi i odborné literatuře se nemovitosti obvykle rozdělují do několika základních kategorií:

Bytové jednotky

Zahrnují byty v osobním nebo družstevním vlastnictví, které představují nejčastější formu bydlení zejména ve městech. Jedná se o jednotky vymezené dle občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), evidované v katastru nemovitostí jako samostatné vlastnické celky. V rámci developerských projektů tvoří bytové jednotky podstatnou část rezidenční nabídky.

Rodinné domy a vily

Samostatně stojící obytné stavby určené k trvalému bydlení, zpravidla situované v příměstských nebo venkovských lokalitách. Do této kategorie spadají běžné rodinné domy i architektonicky náročnější vily. Jejich tržní hodnota je ovlivněna zejména lokalitou, rozlohou pozemku, stavebním řešením a technickým stavem.

Pozemky

Představují velmi rozmanitou skupinu nemovitostí. Může se jednat o pozemky stavební, zemědělské nebo lesní. Jejich cena je silně závislá na územně plánovací dokumentaci, dostupnosti inženýrských sítí, přístupu k dopravní infrastruktuře a dalších faktorech.

Komerční objekty

Zahrnují nemovitosti sloužící k podnikatelským účelům, jako jsou administrativní budovy, maloobchodní prostory, sklady či výrobní haly. Tento typ nemovitostí bývá

často součástí investičních portfolií se zaměřením na výnos z pronájmu nebo dlouhodobou kapitálovou zhodnocení.

Rekreační objekty

Nemovitosti určené pro dočasné nebo sezónní užívání. Patří sem chaty, chalupy, rekreační apartmány či horské objekty. Ceny těchto nemovitostí zpravidla reflektují atraktivitu lokality, dostupnost služeb a míru turistického využití.

[2]

2.3. Specifika realitního trhu

Rozmanitost obchodovaných nemovitostí a široké spektrum jejich využití souvisí s řadou faktorů, které formují specifické fungování realitního trhu. Ve srovnání s jinými segmenty ekonomiky vykazuje trh s nemovitostmi několik odlišností, které zásadně ovlivňují jak chování účastníků trhu, tak i samotné transakční mechanismy.

Nízká pružnost nabídky

Nabídka nových nemovitostí reaguje na změny v poptávce se značným časovým zpožděním. Výstavba je zpravidla nákladná a dlouhodobá, často podmíněná složitým schvalovacím procesem, územně plánovací dokumentací a dalšími legislativními omezeními. Tato omezená flexibilita způsobuje, že objem nabídky nelze jednoduše přizpůsobit aktuální situaci na trhu.

Nízká likvidita

Nemovitosti patří mezi málo likvidní aktiva – jejich převod je administrativně, právně i časově náročný. Proces prodeje obvykle trvá několik týdnů až měsíců a zahrnuje právní posouzení, zajištění financování ze strany kupujícího i formální zápis změny vlastnictví do katastru nemovitostí.

Vysoké transakční náklady

Obchodování s nemovitostmi je spojeno s nadstandardními náklady. Vedle daně z nabytí nemovitosti (v minulosti), případně daně z příjmu při prodeji, se jedná zejména o výdaje na právní služby, znalecké posudky, poplatky za zápis do katastru a provize realitním kancelářím. Tyto náklady snižují motivaci ke krátkodobému držení nemovitostí a přispívají k nižší mobilitě kapitálu v tomto segmentu.

Význam lokality

Poloha nemovitosti je jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících její hodnotu. Lokalita určuje nejen atraktivitu pro bydlení či podnikání, ale také dostupnost služeb, dopravy, škol, přírody nebo občanské vybavenosti. Dvě nemovitosti se srovnatelnými parametry tak mohou mít výrazně rozdílnou tržní cenu pouze na základě svého umístění.

Silná právní regulace

Fungování realitního trhu je regulováno rozsáhlým právním rámcem. Klíčovými předpisy jsou zejména občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), katastrální zákon (zákon č. 256/2013 Sb.) a stavební zákon (aktuálně zákon č. 283/2021 Sb.). Tyto normy upravují vlastnická práva, podmínky převodů nemovitostí, evidenci v katastru a povolovací procesy výstavby. Právní úprava zajišťuje transparentnost trhu, právní jistotu a ochranu účastníků transakcí.

2.4. Faktory ovlivňující realitní trh

Na realitní trh působí celá řada různých vlivů, které se navzájem ovlivňují a mění v čase. Tyto faktory mohou zásadně ovlivnit ceny nemovitostí, počet uskutečněných prodejů i zájem investorů nebo kupujících. Mezi nejdůležitější patří:

Ekonomická situace

Stav ekonomiky má přímý dopad na to, kolik si lidé mohou dovolit utratit, zda se nebojí investovat nebo zda zvládnou splácet úvěr. Důležité ukazatele jsou například inflace, růst nebo pokles mezd, nezaměstnanost a celkový vývoj hospodářství. Když je ekonomika nestabilní, poptávka po nemovitostech obvykle klesá a ceny mohou stagnovat nebo klesat.

Úrokové sazby a dostupnost hypoték

Pokud rostou úrokové sazby, hypotéky jsou dražší, a méně lidí si je může dovolit. To snižuje počet kupujících a může zpomalit celý trh. Vývoj sazeb je úzce spojen s rozhodnutími České národní banky.

Demografické změny

To, jak se mění obyvatelstvo (například kolik lidí žije ve městech, kolik je mladých rodin nebo seniorů), má vliv na to, jaké typy bydlení lidé hledají. Mladé rodiny často

hledají dostupné bydlení na okraji měst, zatímco starší lidé upřednostňují menší, bezbariérové byty.

Zásahy státu a zákony

Stát ovlivňuje trh různými způsoby: daňovými pravidly, podporou dostupného bydlení nebo stavební legislativou. Důležitou roli hraje i nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.), který má zrychlit povolování staveb a tím ovlivnit množství nové výstavby.

Nabídka a poptávka

Základní pravidlo každého trhu. Pokud je zájem o nemovitosti větší než nabídka, ceny rostou. Naopak, když je nabídka vysoká a kupujících málo, mohou ceny klesat. Tato nerovnováha je nejvíce vidět v atraktivních oblastech, kde je prostor pro novou výstavbu omezený.

[4][5]

3. Definování cen souvisejících s nemovitými věcmi

Oceňování nemovitostí představuje jednu z klíčových oblastí realitního trhu, neboť cena je rozhodujícím faktorem nejen pro kupující a prodávající, ale také pro banky a další instituce, které poskytují financování. V praxi se přitom setkáváme s několika typy cen, které se liší podle způsobu určení, účelu použití i právního významu. Pro správné porozumění trhu je důležité tyto rozdíly znát a rozlišovat.

3.1. Nabídková cena, kupní cena, odhadní cena

Nabídková cena

Částka, za kterou je nemovitost inzerována na trhu. Určuje ji zpravidla prodávající nebo realitní kancelář a vyjadřuje jejich představu o hodnotě dané nemovitosti. Často bývá nastavena výše, než je reálná tržní hodnota, a slouží jako výchozí bod pro jednání o ceně. V praxi dochází ke snižování této ceny zejména u nemovitostí, které jsou dlouhodobě neprodejné nebo při potřebě rychlého prodeje.

Kupní cena

Skutečná cena, za kterou je nemovitost prodána a na jejímž základě dojde k převodu vlastnického práva. Je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím a bývá uvedena v kupní smlouvě. Tato cena slouží jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí a pro daňové účely.

Odhadní cena (cena zjištěná)

Cena je stanovena kvalifikovaným odhadcem nebo soudním znalcem na základě odborného posudku. Používá se především pro účely bankovního financování (např. při žádosti o hypotéku), ale také v dědických řízeních či soudních sporech. Odhadní cena se opírá o technický stav nemovitosti, její lokalitu a další parametry, přičemž bývá zpravidla konzervativní [6].

Obvyklá cena (tržní hodnota)

Označovaná také jako tržní, je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Vyjadřuje hodnotu, která by vznikla v podmínkách rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou, za situace, kdy jsou obě strany informované a nejednají pod nátlakem. Obvyklá cena je základním pojmem v tržním oceňování nemovitostí a běžně se používá při znaleckých posudcích, v účetnictví, při převodech majetku nebo pro investiční rozhodování [6][7][8].

Cena administrativní

Stanovena podle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádí zákon o oceňování majetku. Tento typ ceny se využívá zejména pro stanovení daně z nemovitých věcí nebo při transakcích v rámci veřejné správy. Na rozdíl od tržní ceny nezohledňuje aktuální situaci na trhu, ale vychází z pevně stanovených výpočtových metod a tabulek [6][7][8][9].

Jednotková cena

„Jedná se o cenu za určitou jednotku, nejčastěji za m³, m², ks, ha, kg. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty uvádí, že jednotková cena je cena za měrnou jednotku množství zboží nebo cena za službu nebo nemovitost“ [31].

3.2.Faktory ovlivňující výši ceny nemovitosti

Výše ceny nemovitosti je výsledkem komplexní kombinace různorodých faktorů, které se navzájem doplňují a ovlivňují její hodnotu na realitním trhu. Pro správné stanovení ceny je třeba zohlednit jak charakteristiky samotné nemovitosti, tak i vnější podmínky, v nichž se nachází. Níže jsou uvedeny klíčové faktory, které se běžně uplatňují při oceňování a obchodování s nemovitostmi:

Lokalita

Lokalita zahrnuje geografické umístění nemovitosti v rámci města, obce nebo regionu. Do hodnocení lokality spadá také její občanská vybavenost (dostupnost škol, obchodů, zdravotnických zařízení apod.), kvalita životního prostředí, dopravní dostupnost, bezpečnost, ale i urbanistické zázemí včetně územního plánu. Atraktivní lokalita může významně navýšit tržní cenu nemovitosti.

Technický stav a stáří nemovitosti

Tento faktor odráží fyzickou kvalitu nemovitosti a její opotřebení v důsledku času a užívání. Novostavby nebo nemovitosti po rekonstrukci obvykle dosahují vyšší hodnoty, zatímco objekty ve špatném technickém stavu mohou vyžadovat investice a jejich cena bývá nižší. Hodnotí se mimo jiné konstrukční stav, typ použitých materiálů, stavební standard a míra modernizace.

Dispozice a velikost

Dispozice nemovitosti se týká vnitřního uspořádání – tj. počtu místností, jejich orientace, průchodnosti, logiky členění a celkové využitelnosti prostoru. Rozloha a podlahová plocha jsou zásadními veličinami při oceňování, neboť přímo ovlivňují

výši ceny za metr čtvereční. Významnými aspekty jsou také přítomnost balkonu, lodžie, sklepa či parkovacího stání.

Vybavenost a standard nemovitosti

Tato kategorie zahrnuje kvalitu vnitřního zařízení a celkový komfort. Hodnotí se například typ podlahových krytin, stav a vybavení kuchyně a koupelny, okna, vytápění, elektroinstalace, vestavěné úložné prostory nebo energetická náročnost budovy (např. dle průkazu energetické náročnosti budovy – PENB).

Ekonomické podmínky a úrokové sazby

Ceny nemovitostí úzce souvisejí s makroekonomickým prostředím. V období hospodářského růstu a nízkých úrokových sazeb bývá vyšší poptávka po vlastním bydlení, což tlačí ceny vzhůru. Naopak při ekonomickém ochlazení nebo růstu úrokových sazeb (např. repo sazby ČNB) se dostupnost úvěrů snižuje a trh reaguje poklesem poptávky i cen.

4. Identifikace obchodování s nemovitými věcmi

Obchodování s nemovitostmi představuje proces, jehož cílem je převod vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího. Vzhledem k vysoké hodnotě nemovitostí a právnímu rámci České republiky jde o složitý administrativní a právní postup, který probíhá ve více fázích a může trvat i několik měsíců. Do procesu obvykle vstupují i další subjekty – zejména realitní kanceláře, právníci, finanční instituce a katastrální úřady [10].

4.1. Proces převodu nemovitosti

Standardní postup při prodeji či koupi nemovitosti zahrnuje tyto kroky:

Inzerce a vyjednávání

Prodávající (často za pomoci realitní kanceláře) nabízí nemovitost na trhu. Zájemce vyjednává o základních podmínkách obchodu, zejména o ceně, rozsahu vybavení a termínu předání [12].

Rezervace nemovitosti

Při dosažení základní shody bývá uzavřena rezervační smlouva, která potvrzuje zájem kupujícího. Obvykle je spojena s úhradou rezervačního poplatku. Tím se nemovitost dočasně stává nedostupnou pro ostatní zájemce [12].

Zajištění financování

Kupující si obvykle sjednává hypoteční úvěr. Banka provádí vlastní odhad hodnoty nemovitosti a posuzuje finanční bonitu klienta [12].

Uzavření smluv

Dochází k podpisu kupní smlouvy (nebo smlouvy o smlouvě budoucí). Pro vyšší právní jistotu se používá advokátní, notářská či bankovní úschova, která zajistí, že finanční prostředky budou uvolněny až po zápisu vlastnického práva v katastru [12].

Návrh na vklad vlastnického práva

Návrh na vklad se podává na příslušný katastr nemovitostí. Po schválení návrhu dochází k právnímu převodu vlastnictví, a to zpětně ke dni podání návrhu [12].

Předání nemovitosti

Po zápisu do katastru následuje fyzické předání nemovitosti, které je potvrzeno předávacím protokolem [12].

4.2. Rizikové situace při obchodování s nemovitostmi

Přestože je proces obchodování s nemovitostmi v České republice relativně dobře právně ošetřen, stále existují rizika, která mohou ohrozit obě strany transakce. Mezi nejčastější problematické situace patří [10].

Nejasné vlastnické vztahy

Někdy dochází k tomu, že prodávající není skutečným vlastníkem nemovitosti, případně že je vlastnictví zatíženo spory, exekucemi nebo věcnými břemeny. Tyto informace je třeba ověřit v katastru nemovitostí, ideálně prostřednictvím právního odborníka [11].

Rezervační smlouva bez právního posouzení

Nevhodně formulovaná rezervační smlouva může být nevymahatelná nebo zavádějící, což může vést ke ztrátě rezervačního poplatku nebo právním komplikacím [11].

Nesoulad mezi kupní smlouvou a stavem nemovitosti

Kupující může převzít nemovitost, která neodpovídá deklarovanému technickému stavu, nebo je zatížena skrytými vadami. Proto je vhodné provést před podpisem smlouvy technickou inspekci [11].

Nedostatečně zajištěná úhrada kupní ceny

Pokud není použita bezpečná forma úschovy (např. advokátní nebo notářská), hrozí riziko, že jedna ze stran nedostojí svým závazkům – např. kupující uhradí cenu, ale prodávající nezajistí převod [11].

Problematický vklad do katastru

Návrh může být zamítnut kvůli formálním chybám ve smlouvě (např. chybné označení nemovitosti, podpisy, absence povinných údajů), což vede ke zdržení transakce a někdy i k jejímu zneplatnění [11].

Změna podmínek financování ze strany banky

V některých případech může banka na poslední chvíli změnit podmínky hypotéky, nebo úvěr vůbec neposkytnout. To může narušit celý harmonogram transakce, zvláště pokud je časově vázán na splatnost rezervační nebo kupní smlouvy [11].

4.3. Role realitních kancelářů

Realitní kanceláře představují důležitý prvek v procesu obchodování s nemovitostmi, neboť fungují jako profesionální zprostředkovatelé mezi prodávajícími a kupujícími. Jejich hlavní úlohou je efektivně propojit nabídku s poptávkou, zvýšit transparentnost a bezpečnost transakce a zároveň zjednodušit celý proces převodu vlastnického práva. Díky odborným znalostem, zkušenostem a právnímu zázemí dokážou realitní kanceláře významně přispět k hladkému průběhu obchodu [10].

Mezi hlavní činnosti realitních zprostředkovatelů patří:

Inzerce a marketing nemovitostí

Příprava prezentace nemovitosti zahrnuje tvorbu textového popisu, pořízení profesionálních fotografií, případně video prohlídek, a následné zveřejnění nabídky na realitních portálech, sociálních sítích či v tištěných médiích [10].

Organizace prohlídek a vyjednávání

Realitní makléř zajišťuje prohlídky pro zájemce, vede jednání s kupujícími a pomáhá vyjednat klíčové obchodní podmínky, zejména kupní cenu, termín převodu a rozsah plnění [10].

Právní a smluvní servis

Ve spolupráci s advokáty připravuje potřebnou smluvní dokumentaci, jako jsou rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvy. V mnoha případech zajišťuje i jejich právní revizi a dozor nad podpisem dokumentů [10].

Dohled nad transakcí

Realitní kancelář koordinuje jednotlivé kroky celého procesu od podpisu smluv přes úschovu kupní ceny až po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Běžnou praxí je zajištění advokátní nebo notářské úschovy finančních prostředků, která zvyšuje důvěru mezi stranami [10].

Asistence při komunikaci s bankami a úřady

Makléři pomáhají klientům s vyřizováním hypotečního úvěru, sběrem potřebných podkladů a komunikací s bankami, katastrálními úřady či stavebními úřady. V případě potřeby spolupracují také s odhadci nebo znalci [10].

Profesní činnost realitních kanceláří a makléřů je v České republice regulována zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. Tento zákon stanovuje požadavky na odbornou způsobilost zprostředkovatele, obsah a náležitosti realitní zprostředkovatelské smlouvy, informační povinnosti vůči klientům i pravidla ochrany spotřebitele. Cílem úpravy je zvýšit důvěru veřejnosti, zlepšit kvalitu poskytovaných služeb a zajistit vyšší právní jistotu pro všechny účastníky transakce [10].

4.4. Rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouva

Smluvní dokumentace tvoří klíčový pilíř celého procesu převodu vlastnického práva k nemovitosti. V jednotlivých fázích realitní transakce se používají různé typy smluv, jejichž cílem je zajistit právní jistotu, upravit vzájemné závazky stran a předejít možným sporům či nejasnostem. Ačkoliv některé z těchto smluv nejsou výslovně upraveny zvláštní právní normou, jejich závaznost vyplývá z obecné úpravy občanského práva [11].

Rezervační smlouva

Rezervační smlouva bývá zpravidla uzavírána v úvodní fázi transakce, mezi kupujícím a realitní kanceláří nebo přímo s prodávajícím. Jejím smyslem je dočasně vyřadit nemovitost z nabídky a potvrdit vážný zájem kupujícího o koupi. Obvyklou součástí je složení rezervačního poplatku, který může být později započten do kupní ceny nebo v případě neuzavření obchodu zcela, či částečně propadne.

Ačkoli rezervační smlouva není výslovně upravena v zákoně, její platnost a závaznost vychází z obecné právní úpravy smluv. Smlouva by měla obsahovat přesnou identifikaci nemovitosti, výši poplatku, dobu rezervace a pravidla pro odstoupení [1] [11].

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Tento typ smlouvy slouží k zachycení závazku stran uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, a to za konkrétních předem dohodnutých podmínek. Používá se v případech, kdy kupující ještě nemá k dispozici plné financování, čeká na schválení hypotéky nebo je třeba splnit jiné podmínky (např. dokončení stavby, vydání kolaudačního rozhodnutí).

Podle občanského zákoníku musí smlouva o smlouvě budoucí obsahovat podstatné náležitosti budoucího právního úkonu, termín, do kterého má být uzavřena finální smlouva, a vymezení podmínek, za nichž lze od smlouvy odstoupit [1] [11].

Kupní smlouva

Kupní smlouva je základním dokumentem, kterým se převádí vlastnické právo k nemovitosti. Musí být vyhotovena v písemné formě a obsahovat přesné označení předmětu převodu (v souladu s výpisem z katastru nemovitostí), výši kupní ceny, způsob a termín její úhrady, dohodu o předání nemovitosti a případně další ujednání týkající se např. vybavení, právních vad nebo závad.

Kupní smlouva je podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, který je nezbytný k dokončení převodu [1] [11].

4.5. Zápis do katastru a převod vlastnictví

Převod vlastnického práva k nemovité věci v České republice je právně účinný teprve zápisem do katastru nemovitostí. Tato skutečnost činí z katastru klíčový nástroj nejen pro evidenci právních vztahů, ale i pro zajištění právní jistoty v oblasti obchodování s nemovitostmi. Katastr nemovitostí je veden Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (ČÚZK) a jeho právní úpravu představuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) [14].

Na rozdíl od některých jiných právních úkonů nevzniká vlastnické právo podpisem kupní smlouvy, ale až povolením vkladu katastrálním úřadem. Tento rozdíl podtrhuje význam celého vkladového řízení a povinnosti dodržet přesně stanovené právní náležitosti [13].

Návrh na vklad vlastnického práva

Po uzavření kupní smlouvy je nezbytné podat návrh na vklad na místně příslušný katastrální úřad. Návrh je možné doručit osobně, prostřednictvím poštovní služby nebo elektronicky datovou schránkou. Musí obsahovat:

- označení účastníků právního jednání (prodávajícího a kupujícího)
- jednoznačnou identifikaci převáděné nemovitosti (dle údajů z katastru)
- právní důvod převodu (např. kupní smlouvu v příloze)
- vlastnoruční podpisy obou stran

Katastrální úřad je povinen rozhodnout o návrhu ve lhůtě 30 dnů od jeho podání [13] [14].

Právní účinky vkladu

Právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni doručení návrhu na vklad, nikoliv ke dni povolení samotného zápisu. Do doby rozhodnutí o vkladu je nemovitost označena tzv. plombou – upozorněním na probíhající změnu právních vztahů. Plomba má informativní a ochrannou funkci: upozorňuje veřejnost na skutečnost, že k nemovitosti právě probíhá řízení [14].

Teprve po povolení vkladu je převod vlastnictví právně dokončen. Katastr tuto změnu zaznamená ve veřejném seznamu a kupující se tím stává vlastníkem nejen fakticky, ale i právně [14].

5. Možnosti financování nemovitých věcí

Financování koupě nemovitosti představuje zásadní otázku pro většinu zájemců o bydlení i investory. Vzhledem k vysoké pořizovací ceně nemovitostí je obvyklé, že kupující kombinují více zdrojů financování od vlastních úspor, přes hypoteční úvěry, až po stavební spoření nebo jinou formu bankovního financování. Výběr konkrétního modelu závisí na individuálních možnostech kupujícího, aktuálních podmínkách na trhu i úrokové politice centrální banky.

5.1. Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je nejrozšířenější formou externího financování nákupu nemovitostí v České republice. Jde o dlouhodobý úvěrový produkt, který banky a další úvěrové instituce poskytují za účelem pořízení, výstavby, rekonstrukce nebo refinancování nemovitosti. Klíčovým znakem je zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti, která bývá ve většině případů předmětem financování [15].

Proces sjednání hypotéky

Sjednání hypotečního úvěru je víceetapový proces, který obvykle zahrnuje:

1. **Předběžnou konzultaci** – klient se informuje o podmínkách a nabídce banky, případně využívá služeb hypotečního poradce.
2. **Zjištění bonity** – banka hodnotí schopnost klienta splácet úvěr. Zkoumá výši a stabilitu příjmů, výdaje, stávající závazky a úvěrovou historii.
3. **Ocenění nemovitosti** – banka si nechá vypracovat znalecký posudek nebo provede interní odhad hodnoty nemovitosti.
4. **Schválení úvěru** – po zhodnocení všech podkladů banka rozhodne o poskytnutí úvěru a jeho podmínkách (výše, splatnost, úrok).
5. **Podpis úvěrové smlouvy a smlouvy o zástavě** – zajištění úvěru se zapisuje do katastru nemovitostí.
6. **Čerpání úvěru** – probíhá dle smluvně stanovených podmínek, jednorázově nebo postupně.

Základní podmínky pro poskytnutí hypotéky

Mezi běžné požadavky banky patří:

- **doložitelný příjem** (např. výplatní pásky, daňová přiznání)

- **dostatečný vlastní vklad** – zpravidla alespoň 10–20 % z kupní ceny (podmínka tzv. LTV – Loan to Value), tedy poměru mezi hodnotou nemovitosti a výší poskytnutého úvěru
- **zástava nemovitosti** v odpovídající hodnotě
- **čistý záznam v registrech dlužníků**

Podmínky se mohou lišit dle úvěrové politiky banky a profilu klienta. Česká národní banka prostřednictvím svých doporučení ovlivňuje přístup bank k riziku a objemu poskytovaných úvěrů.

Vývoj a struktura úrokových sazeb

Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou buď fixní (po stanovenou dobu neměnné), nebo variabilní (vázané na referenční sazbu). Fixace se pohybuje nejčastěji mezi 3 a 10 lety.

Výše úrokových sazeb je ovlivněna:

- měnovou politikou České národní banky (základní repo sazba – základní úroková sazba)
- inflací a vývojem na finančních trzích
- rizikem klienta a výší zajištění
- konkurencí mezi bankami

[15]

V období nízkých úrokových sazeb byly hypoteční úvěry široce dostupné, což podporovalo poptávku po nemovitostech. V návaznosti na zvyšování sazeb ze strany centrální banky však došlo ke zdatelnému omezení dostupnosti financování, což se promítlo do poklesu zájmu o hypotéky a zpomalení aktivity na realitním trhu.

5.2. Stavební spoření

Jednou z možností financování potřeb souvisejících s nemovitostmi je stavební spoření, které v sobě kombinuje spořicí a úvěrovou složku v rámci jednoho smluvního vztahu. Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, klient nejprve pravidelně ukládá finanční prostředky na spořicí účet. Při splnění stanovených podmínek mu následně vzniká nárok na státní podporu a možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření [16].

Po uplynutí minimální doby spoření a dosažení hodnotícího čísla stanoveného smlouvou má účastník právo požádat o úvěr. Významnou předností úvěru ze stavebního spoření je pevná úroková sazba, která zůstává konstantní po celou dobu splácení, čímž poskytuje ochranu před budoucím růstem úrokových sazeb na trhu [16].

Významné výhody stavebního spoření lze shrnout následovně:

- možnost čerpání státní podpory v souladu s aktuální legislativou
- výhodnější úrokové sazby ve srovnání s běžnými spotřebitelskými úvěry
- právní ochrana účastníků, garantovaná zákonnou úpravou
- široké využití úvěru, například na pořízení nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci či splacení jiných závazků spojených s bydlením

V praxi se stavební spoření často využívá jako doplňkový finanční nástroj ke klasickému hypotečnímu úvěru, zejména v případech, kdy klient potřebuje doplnit vlastní zdroje nebo financovat menší stavební úpravy.

Ačkoliv zájem o stavební spoření v posledních letech částečně poklesl, zejména v důsledku snížení státní podpory a nižších výnosů spořicíh účtů, stále si tento produkt zachovává svou pozici jako stabilní a bezpečná forma financování, preferovaná zejména konzervativnějšími klienty.

5.3.Kombinované modely financování

V praxi se při financování pořízení nemovitostí často využívají kombinované modely, tedy kombinace více finančních nástrojů. Tyto modely nacházejí uplatnění zejména v případech, kdy samotný hypoteční úvěr nepokryje celou kupní cenu nemovitosti, nebo když kupující potřebuje financovat také související náklady, jako je rekonstrukce, vybavení či úpravy interiéru.

Mezi nejčastější kombinace využívané v praxi patří:

Částečné krytí kupní ceny vlastními prostředky

Kupující financuje část kupní ceny ze svých úspor a zbývající část pomocí hypotečního úvěru. Tento model je preferován bankami, neboť snižuje riziko spojené s poskytnutím úvěru a klientům často umožňuje získat výhodnější úrokové podmínky [35].

Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření slouží k doplnění vlastních prostředků nebo k financování souvisejících investic, například modernizace nemovitosti. Výhodou je stabilní úroková sazba úvěru ze stavebního spoření, která je fixována po celou dobu splácení [34].

Využití spotřebitelského úvěru

Spotřebitelský úvěr je často využíván k financování doplňkových investic, jako je pořízení vybavení domácnosti, kuchyně, koupelny nebo jiných interiérových úprav, které nejsou přímo zahrnuty v hypotečním úvěru [36].

Výhodou kombinovaných modelů je jejich větší flexibilita, která umožňuje přizpůsobit strukturu financování individuálním možnostem a potřebám kupujících. Rovněž umožňují využít výhodné podmínky specifických finančních produktů a optimalizovat celkové náklady spojené s financováním.

Na druhé straně kombinace více úvěrových nástrojů obvykle přináší také:

- vyšší celkové náklady na splácení
- vyšší administrativní a smluvní náročnost
- větší složitost při finančním plánování
- nutnost pečlivého řízení celkové zadluženosti

Při rozhodování o kombinovaném financování je důležité důkladně posoudit:

- výši celkové zadluženosti ve vztahu k příjmům
- splátkovou zátěž domácnosti
- riziko budoucího růstu úrokových sazeb
- možnost konsolidace či refinancování úvěrů v budoucnosti

Správně zvolená kombinace financování tak může umožnit realizaci koupě nemovitosti i v případech, kdy by využití pouze jednoho finančního nástroje nestačilo.

5.4. Vlastní prostředky vs. úvěr

V návaznosti na různé možnosti financování nemovitostí je důležité se zaměřit na otázku poměru vlastních a cizích finančních zdrojů při pořizování nemovitých věcí.

V ideálním případě financuje kupující koupi nemovitosti převážně nebo zcela z vlastních prostředků, čímž eliminuje potřebu splácení úvěru a významně snižuje celkové náklady spojené s úrokovým zatížením. Tato možnost však bývá dostupná pouze pro omezenou skupinu kupujících, a to zejména s ohledem na vysokou úroveň pořizovacích cen nemovitostí v České republice [37].

V praxi proto převládá kombinace vlastních a cizích zdrojů. Typickým modelem financování je využití části vlastních úspor doplněných hypotečním úvěrem či jinou formou financování. Výše požadovaného úvěru je přitom významně ovlivněna množstvím vlastních prostředků, které má kupující k dispozici [37].

Banky při posuzování žádostí o úvěr aplikují princip Loan-to-Value (LTV) – tedy poměr mezi hodnotou nemovitosti a výší poskytovaného úvěru. Obecně platí, že čím vyšší je vlastní vklad kupujícího, tím nižší je rizikovost transakce z pohledu banky a tím výhodnější mohou být nabízené úrokové sazby a další podmínky financování.

Z hlediska dlouhodobé finanční stability je nezbytné, aby si kupující zvolil vyváženou strukturu financování, která bude odpovídat jeho:

- aktuální výši příjmů
- finančním rezervám
- schopnosti splácet i v případě nepříznivých změn (např. růst úrokových sazeb, pokles příjmů)
- životním plánům a předpokládanému vývoji životní situace

Nedostatečné zohlednění těchto faktorů může vést k předlužení domácnosti, ztrátě schopnosti splácet úvěr a v krajních případech i ke ztrátě nemovitosti. Naopak rozumná kombinace vlastních zdrojů a úvěrového financování umožňuje bezpečně realizovat investici do nemovitosti a zároveň udržet zdravou finanční rovnováhu domácnosti.

6. Případová studie

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na analýzu nabídkových cen bytových jednotek ve dvou okresních městech Kraje Vysočina – ve Žďáru nad Sázavou a Havlíčkově Brodě. Cílem této případové studie je na základě reálně dostupných dat z období listopad 2024 až duben 2025 popsat cenovou úroveň obou měst, identifikovat klíčové cenotvorné faktory a provést jejich vyhodnocení z hlediska dostupnosti bydlení.

Případová studie je rozdělena do několika částí. Úvodem je přiblížena charakteristika Kraje Vysočina, včetně geografických, demografických a ekonomických specifik. Následně jsou analyzovány jednotlivé lokality, vždy s důrazem na urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, nezaměstnanost, průměrné příjmy a vývoj realitního trhu.

Tato sousedící okresní města byla pro zpracování v rámci této práce vybrána z důvodu podobnosti z hlediska velikosti, občanské vybavenosti, dopravní obslužnosti a dalších společných faktorů.

7. Kraj Vysočina

7.1. Charakteristika kraje

Kraj Vysočina se nachází ve střední části České republiky a rozprostírá se na pomezí Čech a Moravy. Svou rozlohou 6 795 km² patří mezi větší kraje, přičemž tvoří přibližně 8,6 % území ČR. Kraj sousedí s Jihomoravským, Jihočeským, Pardubickým a Středočeským krajem. Sídlem kraje je Jihlava, která plní funkci správního, hospodářského a kulturního centra. Na obrázku č. 1 vidíme, kde se Kraj Vysočina nachází v rámci České republiky.



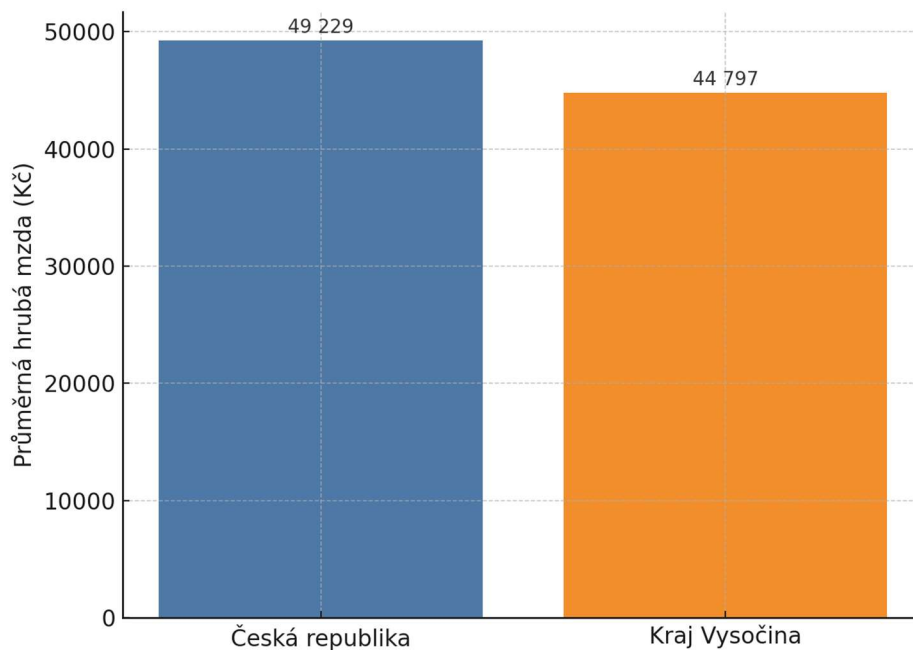
Obrázek 1 Zobrazení kraje v rámci ČR, zdroj: [24]

Kraj je charakteristický členitým reliéfem a převažujícím venkovským charakterem. Značnou část území tvoří Českomoravská vrchovina, což se odráží v rozptýlené sídelní struktuře a nižší hustotě zalidnění. K 31. 12. 2024 zde žilo přibližně 517 647 obyvatel. Okresními městy jsou Jihlava, Pelhřimov, Třebíč, Havlíčkův Brod, Žďár nad Sázavou [22].

7.2. Ekonomické a sociální charakteristiky

Ekonomika Kraje Vysočina je charakterizována stabilní strukturou, kterou tvoří především zpracovatelský průmysl, zemědělství, doprava a veřejná správa. Významné postavení zaujímají odvětví jako strojírenství, elektrotechnika, potravinářství a automobilový průmysl, zejména v okolí měst Jihlava, Třebíč a Žďár nad Sázavou.

Podle údajů Českého statistického úřadu dosáhla průměrná hrubá měsíční mzda v Kraji Vysočina ve 4. čtvrtletí 2024 částky 44 797 Kč, což je stále pod celorepublikovým průměrem viz. graf č.1.



Graf 1 Porovnání průměrné měsíční mzdy, zpracování: vlastní

Rozdíl v úrovni mezd mezi Krajem Vysočina a celorepublikovým průměrem, může mít významný dopad na dostupnost vlastního bydlení. Nižší průměrná mzda v regionu znamená nižší kupní sílu obyvatel, což snižuje jejich schopnost dosáhnout na vlastní nemovitost, a to zejména v kontextu rostoucích cen a omezené nabídky bytů. Ačkoliv jsou ceny nemovitostí v kraji ve srovnání s velkými městy nižší, mzdový odstup neumožňuje výrazně vyšší dostupnost – poměr mezi příjmy a cenami bytů zůstává napjatý.

Tento nepoměr je dále zvýrazněn v situacích, kdy do hry vstupují další ekonomické tlaky, například vyšší úrokové sazby hypoték nebo inflace. Výsledkem je, že i v regionech s nižšími cenami nemovitostí se stává pořízení vlastního bydlení pro značnou část populace finančně náročné.

8. Žďár nad Sázavou

8.1. Charakteristika lokality

Město Žďár nad Sázavou se nachází ve střední části České republiky, konkrétně v severovýchodní části Kraje Vysočina, což je patrné z obrázku 2. Leží na rozhraní historických zemí Čech a Moravy, čímž získává specifický kulturně-geografický kontext. V rámci regionu plní funkci přirozeného spádového centra pro přilehlé venkovské obce. Sídlo se rozkládá v nadmořské výšce okolo 580 m n. m., v oblasti Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Tato přírodní lokalita významně přispívá k celkové kvalitě životního prostředí a představuje atraktivní zázemí pro rekreaci, volnočasové aktivity a rozvoj turismu [17].

Dle Českého statistického úřadu měl Žďár nad Sázavou k datum 31.12.2024 celkem 20 404 obyvatel [29].



Obrázek 2 Poloha města Žďár nad Sázavou, zdroj: [25]

8.2. Dopravní dostupnost a regionální význam

Strategická poloha Žďáru nad Sázavou není dána pouze jeho přírodním umístěním v oblasti CHKO Žďárské vrchy, ale také jeho významným dopravním napojením. Město leží na železniční trati Brno – Havlíčkův Brod – Praha, která zajišťuje pravidelné spojení s největšími městy České republiky. Železnice zde plní důležitou funkci nejen v rámci osobní dopravy, ale i z hlediska dostupnosti regionálních pracovních trhů a služeb.

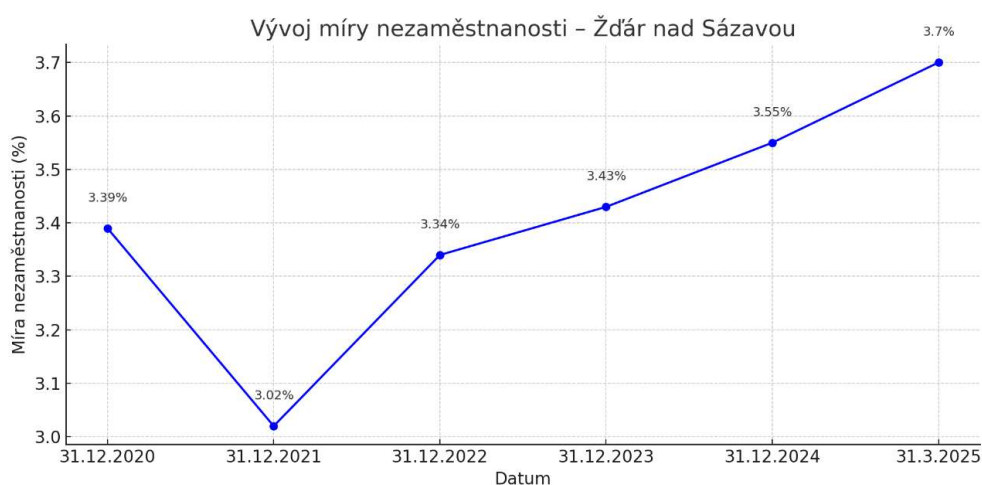
Z hlediska silniční dopravy je Žďár nad Sázavou spojeno s krajským i mezikrajským dopravním systémem, přičemž jižním směrem je zajištěno rychlé napojení na dálnici D1, která umožňuje plynulé spojení s Brnem a Prahou. Dopravní dostupnost je dobrá také směrem na sever a východ, odkud vede několik významných silničních tahů spojujících město s dalšími oblastmi Vysočiny i sousedními kraji. Silniční infrastruktura umožňuje efektivní individuální i nákladní dopravu a je využívána jak místními obyvateli pro dojíždku za prací a službami, tak podnikatelským sektorem pro zásobování a přepravu. Díky strategické poloze a přirozené spádovosti hraje město významnou roli v regionální mobilitě a funguje jako dopravní uzel pro širší okolí.

8.3. Ekonomika, zaměstnanost a příjmová úroveň

Ekonomické postavení Žďáru nad Sázavou vychází z jeho role regionálního centra s rozvinutou průmyslovou základnou a poměrně stabilním pracovním trhem. Ve městě převažují podniky zaměřené na strojírenství, elektrotechniku a výrobu komponentů pro automobilový průmysl.

Mezi nejvýznamnější zaměstnavatele patří například společnost ŽĐAS, a.s., která se specializuje na hutní a tvářecí stroje, a dále DEL, a.s., jež působí v oblasti průmyslové automatizace. Obě společnosti tvoří základ místní průmyslové zóny a zajišťují zaměstnanost nejen pro obyvatele města, ale i širší spádové oblasti. Vedle průmyslu hrají důležitou roli i odvětví zdravotnictví, školství a veřejná správa, která doplňují spektrum pracovních příležitostí.

Dle údajů Úřadu práce ČR činil podíl nezaměstnaných osob v okrese Žďár nad Sázavou k 31. březnu 2025 3,7 %. Oproti předchozím obdobím jde o mírný nárůst, který však stále odpovídá běžným hodnotám pro méně urbanizované regiony a neindikuje zásadní zhoršení situace na trhu práce [18].



Obrázek 3 Vývoj nezaměstnanosti Žďár nad Sázavou, zpracování: vlastní dle dat ČSÚ [32]

Z hlediska příjmové úrovně dosáhla průměrná hrubá měsíční mzda v Kraji Vysočina ve 4. čtvrtletí 2024 částky 44 797 Kč. Tato hodnota je sice pod republikovým průměrem, nicméně odpovídá celkovému ekonomickému profilu kraje a převažující struktuře zaměstnanosti [19].

8.4. Občanská vybavenost

Žďár nad Sázavou je město s dobře rozvinutou občanskou vybaveností, která významně přispívá k jeho atraktivitě jako místa pro bydlení i podnikání. Ve městě se nachází široké spektrum veřejných i soukromých služeb, které zajišťují potřeby obyvatel všech věkových kategorií.

V oblasti školství nabízí město mateřské, základní i střední školy včetně odborných škol, například Gymnázium Žďár nad Sázavou, Střední odbornou školu a Střední průmyslovou školu. Vyučování zde probíhá i ve specializovaných oborech, což zajišťuje kvalitní přípravu pro vysokoškolské studium i přímé uplatnění na trhu práce.

Zdravotní péče je zajišťována zejména prostřednictvím městské polikliniky, kde sídlí řada praktických i odborných lékařů. K dispozici jsou také lékárny, rehabilitační služby a zařízení pro dlouhodobou péči. Akutní hospitalizační péče je dostupná ve spádové nemocnici v Novém Městě na Moravě.

Kulturní infrastruktura zahrnuje Městské divadlo, Knihovnu Matěje Josefa Sychry a Regionální muzeum, které sídlí v historické budově bývalého zámku. Ve městě se konají pravidelné kulturní a společenské akce pro veřejnost.

Sportovní a volnočasové aktivity jsou podporovány rozsáhlou sítí zařízení, včetně zimního stadionu, sportovní haly, plaveckého bazénu, tenisových kurtů a cyklostezek. Sportovní hala na ulici Studentská, nabízí moderní zázemí pro kolektivní sporty, gymnastiku i lezecké aktivity .

V oblasti obchodu a služeb jsou zastoupena jak nákupní centra, tak menší prodejny a provozovny osobních služeb. Nechybí banky, pošta, restaurace ani lékárny. Veřejná doprava je zajištěna místními i regionálními spoji.

9. Havlíčkův Brod

9.1. Charakteristika lokality

Havlíčkův Brod se nachází ve střední části České republiky, v severní části Kraje Vysočina. Město leží na historické hranici Čech a Moravy, což mu dodává specifický kulturně-historický charakter. V rámci regionální struktury plní roli správního a spádového centra severní části kraje.



Obrázek 4 Poloha města Havlíčkův Brod, upraveno podle: [26]

Rozkládá se v údolí řeky Sázavy, v nadmořské výšce přibližně 435 m n. m., a je obklopeno krajinou Českomoravské vrchoviny, která přispívá k vysoké kvalitě prostředí pro bydlení i rekreaci. Městská zástavba kombinuje historické jádro, chráněné jako městská památková zóna, s obytnými čtvrtěmi a průmyslovými zónami v okrajových částech.

Díky své poloze a infrastruktuře představuje Havlíčkův Brod významný uzlový bod regionu s vlivem na širší venkovské zázemí [20].

Dle Českého statistického úřadu měl Havlíčkův Brod k datum 31.12.2024 celkem 23 791 obyvatel [30].

9.2. Dopravní dostupnost a regionální význam

Dopravní význam Havlíčkova Brodu je dán nejen jeho geografickou polohou v centrální části Kraje Vysočina, ale především jeho zapojením do hlavních dopravních tahů. Město leží na železniční trati Praha – Havlíčkův Brod – Brno, která je součástí klíčového železničního spojení mezi Čechami a Moravou.

Železniční doprava zde zajišťuje pravidelné spojení s hlavním městem Prahou, krajským městem Jihlavou, Pardubicemi i moravskou metropolí Brnem. Význam železnice je patrný nejen v osobní přepravě, ale také z hlediska dostupnosti širších pracovních trhů a logistického napojení regionu.

V oblasti silniční dopravy je město napojeno na silnici, která představuje důležitou komunikaci propojující severní a jižní část kraje a zároveň tvoří rychlé napojení na dálnici D1. Tato dopravní osa významně přispívá k rychlé dostupnosti města ze všech hlavních směrů, a to jak pro osobní, tak pro nákladní dopravu.

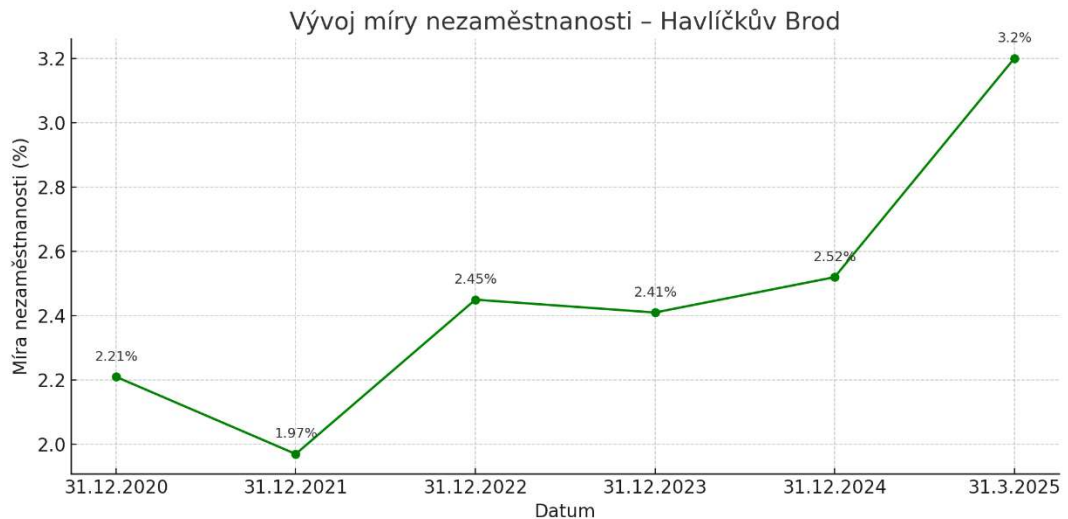
Díky své dopravní poloze Havlíčkův Brod funguje jako významný regionální dopravní uzel severní části Vysočiny. Zajišťuje nejen propojení obyvatel s hlavními centry České republiky, ale také podporuje ekonomickou aktivitu města tím, že usnadňuje mobilitu pracovních sil, dostupnost služeb a rozvoj podnikatelských aktivit [21].

9.3. Ekonomika, zaměstnanost a příjmová úroveň

Ekonomický profil Havlíčkova Brodu je založen na základně služeb a průmyslu, která vytváří stabilní pracovní trh v rámci severní části Kraje Vysočina. Město je tradičním centrem strojírenství, potravinářství, stavebnictví a dalších zpracovatelských oborů. Mezi významné zaměstnavatele patří zejména společnosti působící v oblasti kovovýroby, výroby stavebních materiálů a zdravotnictví.

Vedle průmyslu hraje důležitou roli veřejný sektor, a to především ve sféře školství, zdravotnictví a státní správy, kde zaměstnání nachází významná část obyvatelstva. Sídlo okresních institucí v Havlíčkově Brodě přispívá k rozmanitosti pracovních příležitostí a zvyšuje atraktivitu města pro dojíždějící pracovníky z okolních obcí.

Podle dat Úřadu práce ČR činil podíl nezaměstnaných osob v okrese Havlíčkův Brod k 31. březnu 2025 3,2 %, což je hodnota hluboko pod republikovým průměrem. Tato nízká míra nezaměstnanosti svědčí o dobré absorpční schopnosti pracovního trhu a přiměřené rovnováze mezi nabídkou a poptávkou po pracovní síle [18].



Obrázek 5 Vývoj nezaměstnanosti Havlíčkův Brod, zpracování: vlastní dle dat ČSÚ [33]

Z hlediska příjmové situace dosáhla průměrná hrubá měsíční mzda v Kraji Vysočina ve 4. čtvrtletí 2024 částky 44 797 Kč. Tato hodnota je sice nižší než republikový průměr, ale v kontextu nižších nákladů na bydlení a životní úroveň v regionu je relativně přijatelná [19].

9.4. Občanská vybavenost

Havlíčkův Brod disponuje rozvinutou občanskou vybaveností, která zásadně přispívá k celkové kvalitě života obyvatel a činí město atraktivním místem pro bydlení. V rámci Kraje Vysočina je Havlíčkův Brod dlouhodobě hodnocen jako město s nadprůměrnými podmínkami v oblasti veřejných služeb, vzdělávání, zdravotní péče i kulturního vyžití.

V oblasti školství město nabízí širokou síť mateřských, základních i středních škol. Mezi významné vzdělávací instituce patří Gymnázium Havlíčkův Brod, Obchodní akademie a Hotelová škola a také Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, která poskytuje odborné vzdělání ve zdravotnických oborech.

Zdravotní péče je zajišťována především prostřednictvím Nemocnice Havlíčkův Brod, která je jedním z nejvýznamnějších zdravotnických zařízení v regionu. Nemocnice nabízí jak akutní, tak následnou péči a disponuje širokým spektrem odborných ambulancí. Dále ve městě působí řada praktických i odborných lékařů a síť lékáren.

Kulturní infrastruktura zahrnuje Městské divadlo, knihovnu a muzeum Vysočiny. Město je rovněž dějištěm řady kulturních a společenských akcí, které podporují komunitní život a místní tradice.

Sportovní a volnočasové aktivity jsou podporovány kvalitní infrastrukturou. Ve městě se nachází zimní stadion, sportovní haly, plavecký bazén, tenisové kurty a další zařízení, která slouží sportovním klubům i široké veřejnosti.

Obchodní a veřejné služby jsou zastoupeny prostřednictvím supermarketů, menších prodejen, restaurací, bank, pošty a úřadů. Město poskytuje také rozsáhlé spektrum sociálních a komunitních služeb.

10. Metodika sběru dat

Pro účely analytické části bakalářské práce byl proveden systematický sběr dat zaměřený na nabídkové ceny bytů ve vybraných lokalitách – Žďár nad Sázavou a Havlíčkův Brod.

Data byla získávána prostřednictvím realitního portálu Sreality.cz, který představuje nejrozsáhlejší databázi nemovitostí v České republice. Sběr probíhal v období od listopadu 2024 do konce dubna 2025 a zahrnoval průběžné zaznamenávání všech nově zveřejněných inzerátů splňujících předem stanovená kritéria.

Předmětem sběru byly výhradně bytové jednotky určené k prodeji. U každého bytu byly evidovány následující parametry:

- nabídková cena (v Kč)
- dispozice bytu (např. 1+1, 2+kk, 3+1)
- podlahová plocha (v m²)
- konstrukční materiál budovy (cihla, panel, smíšené konstrukce)
- technický stav (novostavba, po rekonstrukci, původní stav)
- existence výtahu
- umístění v rámci budovy (patro)
- balkon nebo lodžie
- přítomnost sklepa
- možnost parkování

Získaná data byla systematicky zapisována do tabulky v programu Microsoft Excel, kterou je zobrazena na obrázku č. 6. Pro potřeby následné analýzy byly byty kategorizovány podle jednotlivých kritérií, zejména podle dispozice, velikosti podlahové plochy, technického stavu a typu konstrukce.

Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Material	Technický stav	Výťah	Podlaží	Balkon/ložtie	Sklep	Garáž/parkovaci stání	Cena	Poznámka	Měsíc
3+1	74	Cihla	Dobry	N	2NP	N	A	A	3 990 000 Kč		Listopad
2+1	80	Cihla	Velmi dobry	N	2NP	N	A	N	3 490 000 Kč		Listopad
3+kk	65	Cihla	Dobry	N	1NP	N	A	A	3 120 000 Kč	družstevní	Leden
4+kk	106	Cihla	Ve výstavbě	A	3NP	A	A	A	7 170 924 Kč		Listopad
2+1	46	Panel	Velmi dobry	N	1NP	N	A	N	2 399 900 Kč	družstevní	Leden
2+kk	52	Cihla	Ve výstavbě	A	3NP	A	N	Za příplatek	3 543 808 Kč		Listopad
2+1	79	Cihla	Dobry	N	2NP	A	A	N	2 990 000 Kč		Leden
2+kk	65	Cihla	Velmi dobry	N	3NP	N	N	N	1 999 000 Kč		Leden
2+kk	40	Cihla	Novostavba	N	4NP	A	A	A	3 550 000 Kč		Leden
1+kk	68	Cihla	Ve výstavbě	A	1NP	A	A	A	4 815 223 Kč		Listopad
2+1	58	Cihla	Velmi dobry	N	1NP	N	N	A	3 469 000 Kč		Leden
3+kk	81	Cihla	Ve výstavbě	A	2. NP	A	N	Za příplatek	5 468 040 Kč		Leden
3+kk	71	Cihla	Ve výstavbě	A	2. NP	A	N	Za příplatek	4 689 240 Kč		Leden
3+kk	75	Cihla	Velmi dobry	N	1NP	N	A	A	5 490 000 Kč		Únor
3+kk	84	Cihla	Ve výstavbě	A	2. NP	A	N	Za příplatek	5 661 240 Kč		Leden
3+1	67	Cihla	Dobry	N	4NP	A	A	N	2 900 000 Kč		Leden
2+kk	43	Cihla	Dobry	N	1NP	N	N	N	2 399 000 Kč		Listopad
2+kk	58	Cihla	Ve výstavbě	A	3NP	A	A	Za příplatek	3 934 428 Kč		Únor
2+1	58	Panel	Velmi dobry	N	2NP	A	A	N	3 390 000 Kč		Březen
3+kk	74	Cihla	Ve výstavbě	A	2NP	A	A	A	4 777 578 Kč		Únor
2+kk	58	Panel	Ve výstavbě	A	2NP	A	A	Za příplatek	3 830 991 Kč		Březen
2+1	68	Panel	Dobry	A	4NP	N	A	N	2 870 000 Kč	družstevní	Březen
2+kk	53	Cihla	Velmi dobry	A	1NP	N	A	N	4 200 000 Kč		Březen
1+1	35	Panel	Velmi dobry	N	1NP	N	N	N	2 550 000 Kč	družstevní	Březen
3+kk	82	Cihla	Novostavba	A	2NP	A	A	N	4 950 000 Kč		Prosinec
4+kk	99	Cihla	Dobry	N	3NP	N	N	N	4 925 000 Kč		Únor
1+1	35	Panel	Dobry	N	3NP	A	A	N	2 730 000 Kč		Březen
1+1	36	Cihla	Velmi dobry	N	1NP	N	A	N	1 895 000 Kč		Únor
3+1	72	Smišený	Velmi dobry	N	3NP	N	A	N	3 750 000 Kč		Únor
3+1	68	Cihla	Dobry	A	5NP	A	A	N	3 300 000 Kč		Únor
2+1	61	Cihla	Dobry	N	3NP	N	A	N	3 190 000 Kč	družstevní	Duben
2+1	52	Panel	Velmi dobry	A	1NP	N	A	N	3 480 000 Kč		Březen
3+kk	59	Cihla	Velmi dobry	A	5NP	A	A	N	4 560 000 Kč		Březen
2+kk	54	Cihla	Ve výstavbě	A	5NP	A	A	Za příplatek	4 774 000 Kč		Březen
4+kk	102	Cihla	Ve výstavbě	A	3NP	A	A	Za příplatek	7 419 000 Kč		Březen

Obrázek 6 Přehled sběru dat, zpracování: vlastní

Celkový analyzovaný vzorek zahrnoval 118 bytových jednotek, přičemž jejich rozdělení mezi obě sledované lokality bylo přibližně rovnoměrné.

Takto připravený datový soubor umožnil provést srovnávací analýzu faktorů ovlivňujících výši nabídkových cen a následné vyhodnocení cenových trendů v jednotlivých městech.

Pro přepočet ceny za jeden metr čtvereční byla použita metoda váženého průměru, která zohledňuje nejen samotné cenové hodnoty jednotlivých bytů, ale i jejich výměru. Tento přístup poskytuje přesnější obraz o skutečné cenové úrovni na trhu, jelikož eliminuje zkreslení způsobené rozdílnou velikostí bytových jednotek. Vážený průměr tak lépe reflektuje reálné cenové poměry v rámci analyzovaných skupin.

11. Popis faktorů ovlivňující cenu v lokalitách

Nabídková cena

Cena, za kterou je byt inzerován na realitním trhu. Nejedná se o cenu kupní (realizovanou), ale o částku stanovenou prodávajícím, často s určitou rezervou pro vyjednávání.

Dispozice bytu

Označuje uspořádání bytových místností, např. 2+1 znamená dvě obytné místnosti a samostatnou kuchyň, zatímco 2+kk značí dvě místnosti, z nichž jedna obsahuje kuchyňský kout. Tento údaj reflektuje velikost a funkční uspořádání bytu.

Podlahová plocha

Celková plocha bytu v metrech čtverečních, zahrnující obytné i neobytné části (např. chodba, komora), avšak nezahrnuje většinou plochu balkonu či sklepa. Byty byly tříděny do pěti rovnoměrných kategorií dle podlahové plochy, přičemž intervaly byly určeny na základě celkového rozsahu ploch jednotlivých dispozic v obou městech.

Konstrukční materiál budovy

Uvádí materiál, z něhož je stavba realizována. Nejčastěji se jedná o **cihlové zdivo** (tradiční zděná výstavba), **panel** (prefabrikovaná železobetonová konstrukce) nebo **smíšené konstrukce** (kombinace různých stavebních technologií, často u novostaveb).

Technický stav

Odráží celkovou fyzickou kondici bytu. Rozlišujeme kategorie jako **novostavba / ve výstavbě**, **velmi dobrý stav** (po rekonstrukci) a **dobrý stav** (původní či částečně udržovaný byt bez modernizace).

Existence výtahu

Určuje, zda je v domě výtah, což má vliv na komfort užívání zejména u bytů ve vyšších patrech. V rámci analýzy se dále rozlišuje, zda výtah chybí, ale byt se nachází do 2. nadzemního podlaží, nebo výše.

Umístění v rámci budovy (patro)

Určuje podlaží, ve kterém se byt nachází, což může mít vliv na výhled, dostupnost i hlukové zatížení. Často je uváděno ve zkratkách jako „NP“ (nadzemní podlaží).

Balkon/lodžie

Zda má byt k dispozici balkon nebo lodžii, což zvyšuje obytný komfort a celkovou atraktivitu bytu.

Přítomnost sklepa

Informace o tom, zda je k bytu přidělen sklepní prostor, případně zda je možnost jeho dokoupení. Sklep zvyšuje úložnou kapacitu a komfort bydlení.

Možnost parkování

Zda je k bytu zajištěno parkovací místo, a to buď formou garáže, venkovního stání, nebo bez parkovacího místa. U některých bytů je parkovací možnost nabízena jako příplatková.

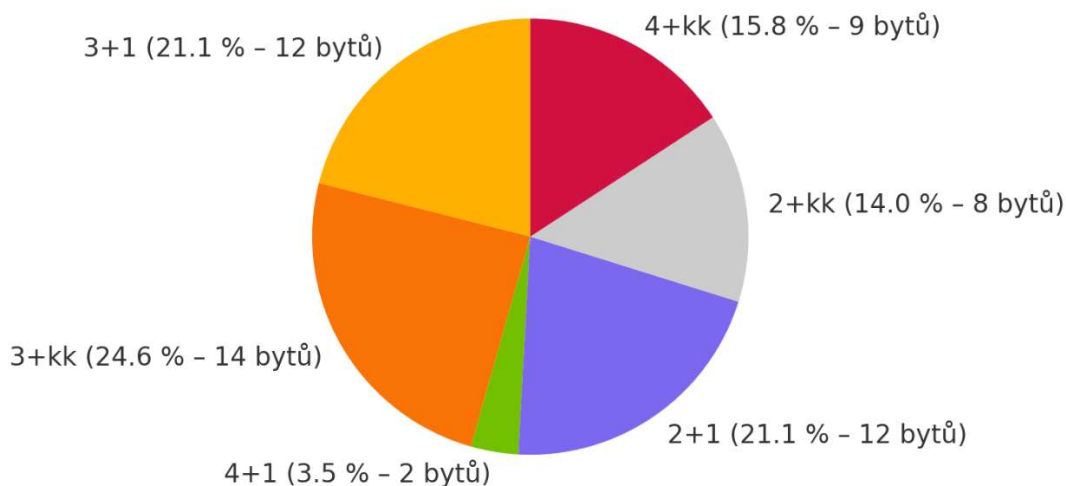
12. Lokalita Žďár nad Sázavou

12.1. Dispozice bytů

Koláčový graf č. 2 znázorňuje rozložení 57 analyzovaných bytových jednotek ve Žďáru nad Sázavou podle jejich dispozic. Nejčastěji se v nabídce vyskytují byty o velikosti 3+kk, které tvoří téměř čtvrtinu celkového souboru (24,6 %, tj. 14 bytů). Následují byty 3+1 a 2+1, shodně zastoupené po 21,1 % (12 bytů každé dispozice). Mírně nižší zastoupení mají 4+kk byty s podílem 15,8 % (9 bytů) a 2+kk byty s 14,0 % (8 bytů). Nejmenší podíl připadá na byty 4+1, které byly evidovány pouze 2 (3,5 %).

Tato struktura odráží poptávku po středně velkých bytech vhodných jak pro páry, tak pro rodiny s dětmi, přičemž dispozice 3+kk zřejmě nejlépe odpovídá současným preferencím trhu z hlediska praktičnosti i moderního pojetí prostoru.

Podíl bytů podle dispozic – Žďár nad Sázavou



Graf 2 Dispoziční struktura nabízených bytů – Žďár nad Sázavou, zpracování: vlastní

12.2. Třídění dle dispozic

Tato podkapitola se zaměřuje na systematické rozdělení bytových jednotek podle jejich dispozičního uspořádání. Cílem je vytvořit přehlednou strukturu, která umožní podrobnější analýzu jednotlivých typů bytů z hlediska jejich technického stavu, vybavenosti a dalších doprovodných charakteristik.

12.2.1. Dispozice 1+kk, 1+1

V lokalitě Ždár nad Sázavou se v době průzkumu byty s dispozicemi 1+kk a 1+1 nenabízely.

12.2.2. Dispozice 2+kk

Ve Žďáru nad Sázavou se v době průzkumu nabízelo 8 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk s následujícími parametry.

Tabulka 1 Přehled parametrů pro byty 2+kk ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

2+kk					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrá	Velmi dobrá	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	1	1	6		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	6	1	1		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	6	2			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	0	1	7		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	0	1	7		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	1	0	7		
	40-46 m ²	47-53 m ²	54-60 m ²	61-67 m ²	68-75 m ²
Plocha	1	0	3	3	1

Technický stav

Z nabízených bytů byl v dobrém stavu jeden byt, také ve velmi dobrém stavu se nabízel 1 byt. Počet novostaveb, či bytů ve fázi výstavby se nabízelo 6.

Výtah

Celkem 6 bytů bylo dostupných pomocí výtahu. Dva byty neměly možnost využít výtah, z toho jeden byt se nacházel ve 3. nadzemním podlaží či vyšším.

Balkon/lodžie

Součástí 6 bytů byl balkon/lodžie, pouze 2 byty se nabízely bez.

Sklep

Byt se sklepem se nenabízel ani jeden. U sedmi bytů byla možnost sklep přikoupit. Jeden byt se nabízí úplně bez možnosti sklepu.

Garáž/parkovací stání

Jeden z bytů neměl v nabídce zajištěné parkovací stání, 7 bytů má možnost garážového parkovacího stání za příplatek. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Materiál

V panelovém domě se nenacházel ani jeden byt, jeden byt je cihlový a zbývajících 7 bytů se nachází ve smíšené výstavbě.

Plocha

Plochou od 40 m² do 46 m² disponoval 1 byt, plochou 47 m² až 53 m² žádný byt, plochu od 54 m² do 60 m² nabízely 3 byty. Byty s plochou od 61 m² do 67 m² byly taktéž 3 a jeden byt měl plochu v rozmezí 68 m² až 75 m²

12.2.3. Dispozice 2+1

Během sledovaného období se ve městě Žďár nad Sázavou nabízelo 12 bytů s dispozicí 2+1 s parametry uvedenými na následující tabulce.

Tabulka 2 Přehled parametrů pro byty 2+1 ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

2+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrý	Velmi dobrý	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	4	8	0		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	2	1	9		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	8	4			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	11	1	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	1	11	0		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	10	1	1		
	46-52 m ²	53-59 m ²	60-66 m ²	67-73 m ²	74-80 m ²
Plocha	2	9	0	0	1

Technický stav

V dobrém technickém stavu se nabízeli 4 byty, dalších 8 bytů bylo ve velmi dobrém stavu. Ve výstavbě/ novostavbě nebyl nabízen žádný byt

Výtah

Dva byty byly přístupné pomocí výtahu, 1 byt se nacházel do 2. nadzemního podlaží a neměl možnost výtahu, zbylých 9 bytů se nacházelo ve 3NP nebo vyšším bez výtahu.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 8 bytů, u 4 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Sklep náležel 11 bytům, jeden byt byl nabízen bez sklepu.

Garáž/parkovací stání

Jeden byt měl zajištěné parkování, jedenáct bytů nemělo zajištěno parkování v rámci budovy.

Materiál

V panelovém domě se nacházel jeden byt, v jednom bytu bylo zvoleno smíšené zdivo a cihlových bytů se nabízelo 10.

Plocha

Dva byty měly plochu v rozmezí 46 m²–52 m², s plochou 53 m² až 59 m² bylo nabízeno 9 bytů, v plochách od 60 m² do 66 m² a 67 m² až 73 m² nebyl žádný byt, jeden z bytů se nacházel v rozmezí 74 m² až 80 m²

12.2.4. Dispozice 3+kk

Celkem 14 bytů s dispozicí 3+kk se nabízelo ve Žďáru nad Sázavou. V následující tabulce jsou vidět parametry těchto bytů.

Tabulka 3 Přehled parametrů pro byty 3+kk ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

3+kk					
Faktory	Stav bytu				
	Dobry	Velmi dobry	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	1	4	9		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	9	1	4		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	12	2			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	5	0	9		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	2	3	9		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	4	1	9		
	53-67 m ²	68-82 m ²	83-97 m ²	98-112 m ²	113-127 m ²
Plocha	3	10	1	0	0

Technický stav

V dobrém technickém stavu by nabízen 1 byt, 4 byty byly ve velmi dobrém stavu. Ve výstavbě/ novostavbě bylo 9 bytů.

Výtah

Devět bytů bylo přístupných pomocí výtahu, 1 byt se nacházel do 2. nadzemního podlaží a neměl možnost výtahu, zbylé 4 byty se nacházely ve 3NP nebo vyšším bez dostupnosti výtahu.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 12 bytů, u 2 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Sklep náležel 5 bytům, jeden byt byl nabízen bez sklepu a 9 bytů mělo možnost sklep dokoupit. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Garáž/parkovací stání

Dva byty měly zajištěné parkování, tři byty neměly parkování zajištěno, u devíti bytů bylo umožněno dokoupení parkovacího stání. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Materiál

V panelovém domě se nacházel jeden byt, u devíti bytů bylo zvoleno smíšené zdivo a cihlové byty se nabízely 4.

Plocha

Byty s plochou od 53 m² do 67 m² byly inzerované 3, deset bytů bylo s plochou 68 m² až 82 m², jeden byt měl plochu od 83 m² do 97 m², v mezích 98 m² až 112 m² nebyl žádný byt, stejně jako v rozmezí 113 m² až 127 m².

12.2.5. Dispozice 3+1

Dispozici 3+1 mělo ve sledovaném období 12 bytů. V tabulce číslo 4 je vidět přehled parametrů.

Tabulka 4 Přehled parametrů pro byty 3+1 ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

3+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobry	Velmi dobry	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	4	8	0		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	5	2	5		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	10	2			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	12	0	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	2	10	0		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	6	6	0		
	56-60 m ²	61-65 m ²	66-70 m ²	71-75 m ²	76-210 m ²
Plocha	1	1	1	7	2

Technický stav

V dobrém technickém stavu byly nabízeny 4 byty, dalších 8 bytů bylo ve velmi dobrém stavu, ve výstavbě/ novostavbě nebyl inzerován žádný byt.

Výtah

Možnost dostupnosti bytu výtahem nabízelo 5 bytů, další 2 byty nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízelo, bytů bez výtahu od 3NP výš bylo 5.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 10 bytů, u 2 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Součástí všech bytů byl sklep.

Garáž/parkovací stání

Dva byty měly zajištěné parkování, u ostatních 10 bytů parkování zajištěno nebylo.

Materiál

V panelovém domě se nacházelo šest bytů, dalších šest bytů je v cihelné budově, smíšené zdivo nemá žádný byt.

Plocha

Byt s plochou od 56 m² do 60 m² byl inzerován jeden, jeden byt byl s plochou 61 m² až 65 m², jeden byt měl plochu od 66 m² do 70 m², v mezích 71 m² až 75 m² bylo inzerováno 7 bytů, byty nad 76 m² byly 2.

12.2.6. Dispozice 4+k, 4+1

Při analýze byly dispozice 4+1 a 4+kk sloučeny do jedné kategorie z důvodu jejich nízkého zastoupení v datech. Tyto větší byty se v nabídkách objevují méně často, a samostatné hodnocení by tak nemuselo být dostatečně vypovídající. Obě dispozice zároveň představují podobně velké jednotky určené pro větší domácnosti, a jejich sloučení tak nezkrusuje výsledky analýzy.

V největších nabízených dispozicích bylo možné zakoupit 11 bytů s parametry viz. tabulka číslo 5.

Tabulka 5 Přehled parametrů pro byty 4+kk, 4+1 ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

4+kk, 4+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrý	Velmi dobrý	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	0	2	9		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	9	1	1		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	9	2			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	2	0	9		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	2	0	9		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	2	0	9		
	90-97 m ²	98-105 m ²	106-113 m ²	114-121 m ²	122-132 m ²
Plocha	6	0	2	2	1

Technický stav

V dobrém technickém stavu nebyl nabízen žádný byt, další 2 byty byly ve velmi dobrém stavu, ve výstavbě/ novostavbě bylo nabízeno 9 bytových jednotek.

Výtah

Možnost dostupnosti bytu výtahem nabízelo 9 bytů, jeden byt nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízel, jeden byt byl také bez výtahu a nacházel se ve 3NP a výš.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 9 bytů, u 2 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Součástí dvou bytů byl sklep, zbývajících devět bytů mělo možnost sklep dokoupit. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Garáž/parkovací stání

Dva byty měly zajištěné parkování, u ostatních 9 bytů byla možnost parkovací stání dokoupit. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Materiál

V panelovém domě se nenacházel žádný z bytů, dva byty byly v cihelné budově, smíšené zdivo mělo 9 bytů.

Plocha

Bytů s plochou 90 m²–97 m² bylo nabízeno šest, žádný byt nebyl s plochou od 98 m² do 105 m², dva byty měly plochu od 106 m² do 113 m², v mezích 114 m² až 121 m² byly inzerovány 2 byty, byt nad 122 m² byl jeden.

12.2.7. Jednotková cena dle dispozic

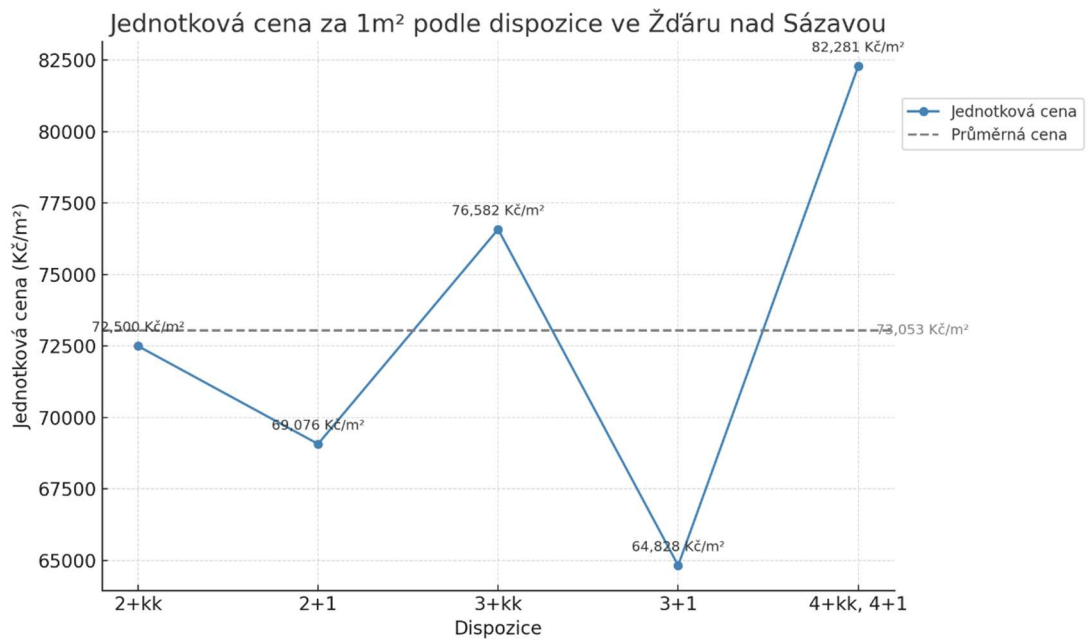
Analýza ukazuje, že ceny za 1 m² se mezi jednotlivými dispozicemi liší, přičemž dražší bývají zejména byty s modernějšími dispozičními řešeními (např. „+kk“), které bývají častěji nabízeny v novostavbách nebo rekonstruovaných objektech.

Jak ukazuje přehled v tabulce č. 6, nejvyšší jednotkové ceny dosahují byty o dispozici 4+kk a 4+1, kde průměrná cena činí 82 281 Kč/m². Následují byty 3+kk a 2+kk, které rovněž vykazují vyšší hodnoty než jejich alternativní varianty 3+1 a 2+1. Tento trend naznačuje, že otevřenější a modernější koncepce uspořádání prostoru může být na trhu vnímána jako atraktivnější, což se následně promítá do výše nabídkové ceny.

Tabulka 6 Jednotková cena dle dispozice ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Dispozice	Jednotková cena za 1 m ²
2+kk	72 500 Kč
2+1	69 076 Kč
3+kk	76 582 Kč
3+1	64 828 Kč
4+kk, 4+1	82 281 Kč

Graf č. 3 přehledně znázorňuje jednotkovou cenu za 1 m² podle dispozice bytů ve Žďáru nad Sázavou. Pro lepší srovnání je v grafu zobrazena i čárkovaná linie, která představuje průměrnou cenu napříč všemi dispozicemi. Z grafu lze snadno vyčíst, které typy bytů se vymykají této hodnotě. Zejména dispozice 4+kk a 4+1 výrazně převyšují průměr, zatímco 3+1 se nachází hluboko pod ním. Každý bod grafu zároveň reprezentuje průměrnou jednotkovou cenu konkrétní dispozice, což umožňuje rychlé vizuální porovnání mezi jednotlivými kategoriemi.



Graf 3 Jednotková cena za 1 m² podle dispozice ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

12.3 Třídění dle technického stavu

Byty v dobrém technickém stavu byly v analyzovaném vzorku zastoupeny 10 případy, přičemž průměrná cena činila 63 770 Kč/m². Následovaly byty označené jako velmi dobré, kterých bylo evidováno 23, a jejich průměrná jednotková cena dosahovala 65 590 Kč/m².

Nejvyšší cenová hladina byla zaznamenána u bytů ve výstavbě či novostavb, kterých bylo celkem 24. Průměrná cena činila 84 433 Kč/m², což odpovídá očekávání spojenému s moderní výstavbou, energetickou úsporností a vyššími standardy vybavení.

Z dat vyplývá, že technický stav nemovitosti je jedním z klíčových faktorů ovlivňujících tržní cenu, přičemž rozdíl mezi staršími byty v dobrém stavu a novostavbami přesahuje 20 000 Kč/m².

Tabulka 7 Jednotkové ceny dle technického stavu ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Technický stav	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Dobrý	10	63 770 Kč
Velmi dobrý	23	65 590 Kč
Ve výstavbě/novostavba	24	84 433 Kč

12.4 Třídění dle dostupnosti výtahu

Dostupnost výtahu představuje jeden z významných komfortních prvků, které mohou ovlivnit výslednou nabídkovou cenu bytové jednotky. Nejvyšší průměrné ceny dosahují byty, které se nacházejí v domech s výtahem 80 362 Kč/m². V případě bytů bez výtahu, které jsou situovány nejvýše do 2. nadzemního podlaží, se průměrná cena pohybuje na úrovni 74 097 Kč/m². Nejnižší průměrná cena byla zaznamenána u bytů umístěných od 3. nadzemního podlaží výše, kde výtah chybí – 66 929 Kč/m².

Tabulka 8 Jednotkové ceny dle dostupnosti výtahu ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Dostupnost výtahu	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	31	80 362 Kč
Ne do 2NP	6	74 097 Kč
Ne 3NP a výš	20	66 929 Kč

12.5 Třídění dle existence balkonu/lodžie

Z analyzovaných dat vyplývá, že byty s balkonem nebo lodžii dosahují ve sledovaném vzorku vyšší průměrné ceny za metr čtvereční, konkrétně 77 189 Kč/m². Oproti tomu byty bez této vybavenosti se prodávají v průměru za 62 081 Kč/m². Cenový rozdíl více než 15 000 Kč/m² potvrzuje význam, který trhu přikládá této formě venkovního prostoru.

Detailní přehled cenových rozdílů podle existence balkonu či lodžie je uveden v následující tabulce.

Tabulka 9 Jednotkové ceny dle existence balkonu/lodžie ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Balkon/ lodžie	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	45	77 189 Kč
Ne	12	62 081 Kč

12.6 Třídění dle dostupnosti sklepu

Z dat vyplývá, že byty, které mají sklep zahrnutý v ceně, dosahují průměrné ceny 65 707 Kč/m². U bytů bez sklepa je tato hodnota výrazně nižší – 57 516 Kč/m². Nejvyšších průměrných cen ale dosahují byty, u nichž je sklep k dispozici za příplatek – 83 757 Kč/m². Tato skutečnost může souviset s tím, že se jedná často o novější nebo prestižnější nabídky, kde je sklep součástí volitelných doplňků.

Přehled rozdílů v průměrných cenách za 1 m² podle dostupnosti sklepa je uveden v tabulce č. 10.

Tabulka 10 Jednotkové ceny dle dostupnosti sklepu ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Sklep	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	30	65 707 Kč
Ne	2	57 516 Kč
Za příplatek	25	83 757 Kč

12.7 Třídění dle možnosti parkování

Nejvyšší průměrná cena za 1 m² byla zaznamenána u bytů, kde je parkování nabízeno za příplatek – 83 757 Kč/m². Tento výsledek často souvisí s vyšším standardem novějších projektů, kde je parkování samostatně zpoplatněno. Byty bez parkování dosahují průměrné ceny 65 961 Kč/m², což je mírně více než u bytů, které mají stání zahrnuto v ceně - 62 999 Kč/m².

Podrobný přehled je uveden v následující tabulce.

Tabulka 11 Jednotkové ceny dle možnosti parkování ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Garáž/ parkovací stání	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	7	62 999 Kč
Ne	25	65 961 Kč
Za příplatek	25	83 757 Kč

12.8 Třídění dle materiálu

Z dat vyplývá, že nejvyšší průměrné ceny za 1 m² dosahují byty ve smíšených konstrukcích, a to 83 260 Kč/m². Tento typ zástavby je často spojován s novějšími developerskými projekty, které nabízejí vyšší standard a moderní provedení.

Naopak cihlové - 64 760 Kč/m² a panelové byty - 65 414 Kč/m² se pohybují na obdobné cenové hladině. I když jsou cihlové stavby vnímány jako kvalitnější z hlediska tepelných a akustických vlastností, rozdíl oproti panelové výstavbě je v rámci tohoto vzorku minimální.

Výsledky ukazuje tabulka č. 12, která přehledně znázorňuje rozdělení bytů podle materiálu a jejich průměrné ceny.

Tabulka 12 Jednotkové ceny dle materiálu budovy ve Žďáru nad Sázavou, zpracování: vlastní

Materiál	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Cihla	23	64 760 Kč
Panel	8	65 414 Kč
Smíšený	26	83 260 Kč

12.9 Shrnutí

Analýza 57 bytových jednotek ve městě Žďár nad Sázavou ukázala, že výše nabídkových cen je ve velké míře ovlivněna technickým stavem, dispozičním řešením, stavebním materiálem a přítomností doplňkových prvků. Nejvyšší průměrná jednotková cena dosahovala 82 281 Kč/m² u bytů s dispozicí 4+kk a 4+1, které byly téměř výhradně součástí novostaveb. Právě technický stav se ukázal jako klíčový faktor, zatímco novostavby dosahovaly průměrné ceny 84 433 Kč/m², byty ve velmi dobrém stavu byly nabízeny za 65 590 Kč/m² a byty v dobrém stavu za 63 770 Kč/m². Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší skupinou tak činil více než 32 %.

K vyšší ceně přispívá také dostupnost výtahu. Byty s výtahem měly průměrnou cenu 80 362 Kč/m², zatímco u bytů ve vyšších patrech bez výtahu cena klesala až na 66 929 Kč/m², což představuje rozdíl přibližně 20 %. Přítomnost balkonu nebo lodžie zvyšovala průměrnou jednotkovou cenu z 62 081 Kč/m² na 77 189 Kč/m², tedy o více než 24 %. Zajímavé je i to, že byty se sklepem za příplatek, typicky u novostaveb, dosahovaly průměrné ceny 83 757 Kč/m², což byla vůbec nejvyšší hodnota v rámci sledovaného vzorku a činí to téměř 28 % navýšení oproti bytům bez sklepa (57 516 Kč/m²).

Z hlediska použitého stavebního materiálu byly nejdražší oceňovány byty ve smíšené konstrukci, s průměrnou cenou 83 260 Kč/m². Cihlové domy dosahovaly průměrně 64 760 Kč/m² a panelové 65 414 Kč/m², přičemž cenový rozdíl mezi nimi byl minimální. Moderní dispoziční řešení typu „+kk“ bylo v nabídce oceňováno výrazně výše než klasické „+1“, například rozdíl mezi bytem 3+kk a 3+1 činil přes 18 %.

Celkově lze konstatovat, že realitní trh ve Žďáru nad Sázavou upřednostňuje moderní, technicky kvalitní byty s vyšší přidanou hodnotou. Nová výstavba, atraktivní dispozice, dostupnost výtahu, parkování či sklepních prostor a doplňkový komfort jako balkony či lodžie výrazně zvyšují výslednou cenu. Výsledky tak odrážejí rostoucí preference kupujících po bydlení vyššího standardu, což se na cenové úrovni odráží napříč všemi sledovanými parametry.

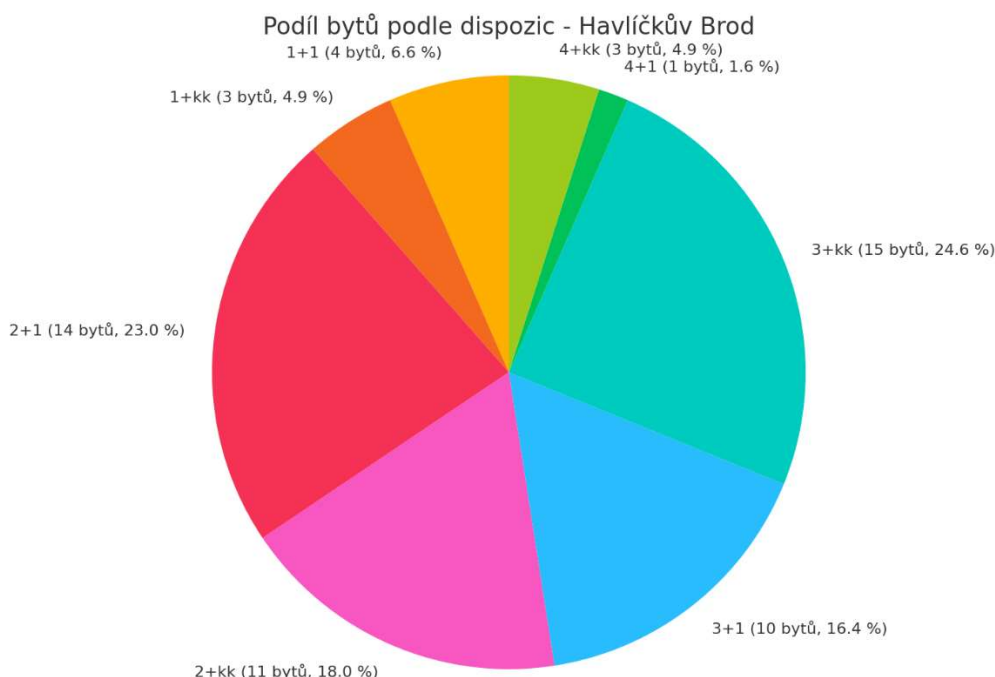
13 Lokalita Havlíčkův Brod

13.1 Dispozice bytů

V rámci analyzovaného souboru 61 bytových jednotek v Havlíčkově Brodě byla nejčastěji zastoupena dispozice 3+kk, která tvořila 24,6 % nabídky (15 bytů). Hned za ní následuje kategorie 2+1 s podílem 23,0 % (14 bytů) a dispozice 2+kk s podílem 18,0 % (11 bytů). Tyto tři kategorie dohromady představují více než 65 % všech sledovaných jednotek, což naznačuje vysokou poptávku po středně velkých bytech vhodných jak pro rodiny, tak i pro investiční účely.

Byty s dispozicí 3+1 byly zastoupeny v 10 případech (16,4 %), zatímco menší jednotky 1+1 a 1+kk tvořily dohromady 11,5 % nabídky. Tyto menší byty jsou atraktivní především pro jednotlivce nebo jako investiční příležitosti k pronájmu. Naopak větší byty 4+kk a 4+1 se vyskytují v nabídce výrazně méně – pouze ve čtyřech případech, což odpovídá podílu 6,5 %.

Výsledky potvrzují, že na trhu v Havlíčkově Brodě dominují spíše byty se dvěma až třemi obytnými místnostmi, které kombinují rozumnou velikost a cenovou dostupnost, čímž reflektují poptávkové preference většiny zájemců o bydlení. Graf č. 4 přehledně znázorňuje rozložení bytů podle dispozic v této lokalitě.



Graf 4 Dispoziční struktura nabízených bytů – Havlíčkův Brod, zpracování: vlastní

Dispoziční řešení bytových jednotek je klíčovým faktorem ovlivňujícím jejich atraktivitu a cenu. Při analýze nabídky bytů je však vhodné doplnit i pohled na formu vlastnictví, která má významný vliv nejen na dostupnost nemovitosti,

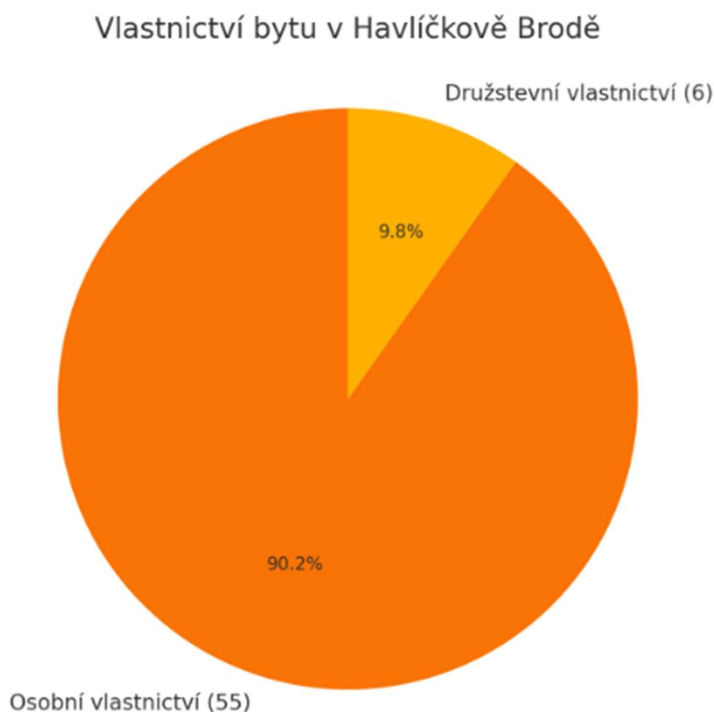
ale i na její právní a finanční specifika. Jednou z takových forem je družstevní bydlení.

Družstevní bydlení

Družstevní byt není ve vlastnictví konkrétní osoby, ale v majetku bytového družstva. Člen družstva má tzv. nájemní právo k užívání konkrétní bytové jednotky na základě svého členského podílu. To znamená, že byt formálně nevlastní, ale má právo jej užívat, případně členský podíl převést na jinou osobu. Výhody této formy bydlení zahrnují např. nižší pořizovací náklady (není nutné platit daň z nabytí nemovitosti) nebo větší stabilitu prostředí (družstva si často hlídají, kdo se stane novým členem). Na druhou stranu se družstevní byty hůře financují hypotékou a nelze je tak jednoduše zatížit zástavním právem [27][28].

Graf č. 5 znázorňuje strukturu vlastnictví bytů v Havlíčkově Brodě. Z celkového počtu 61 analyzovaných jednotek bylo 55 bytů v osobním vlastnictví (90,2 %) a 6 bytů v družstevním vlastnictví (9,8 %). Přestože osobní vlastnictví výrazně převažuje, je patrné, že družstevní forma zde stále částečně přetrvává.

V porovnání se Žďárem nad Sázavou, kde byly všechny analyzované byty výhradně v osobním vlastnictví, tak Havlíčkův Brod vykazuje o něco větší variabilitu forem vlastnictví, což může souviset s odlišným historickým vývojem bytového fondu v obou městech.



Graf 5 Vlastnictví bytů v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

13.2 Třídění dle dispozic

Tato podkapitola se zaměřuje na systematické rozdělení bytových jednotek podle jejich dispozičního uspořádání. Cílem je vytvořit přehlednou strukturu, která umožní podrobnější analýzu jednotlivých typů bytů z hlediska jejich technického stavu, vybavenosti a dalších doprovodných charakteristik.

13.2.1 Dispozice 1+kk, 1+1

Dispozice 1+1 a 1+kk byly sloučeny do jedné skupiny kvůli jejich nízkému počtu v analyzovaném vzorku. V menších městech se tyto menší byty objevují méně často, a samostatné hodnocení by neposkytlo dostatečně spolehlivé výsledky. Obě dispozice navíc plní podobnou funkci malometrážního bydlení, a jejich spojení tak umožňuje relevantní porovnání s ostatními kategoriemi.

V Havlíčkově Brodě se v této dispozici nabízelo 7 bytových jednotek s různými parametry, které jsou přehledně vidět v tabulce č. 13.

Tabulka 13 Přehled parametrů pro byty 1+kk, 1+1 v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

1+kk, 1+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobry	Velmi dobry	Ve vystavbe/novostavba	-	-
Technický stav	2	3	2		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	2	4	1		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	2	5			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	4	3	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	2	5	0		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	5	2	0		
	33-35 m ²	36-38 m ²	39-41 m ²	42-44 m ²	45-68 m ²
Plocha	4	1	0	0	2

Technický stav

V dobrém technickém stavu byly nabízeny 2 byty, další 3 bytů bylo ve velmi dobrém stavu, ve výstavbě/ novostavbě byly inzerovány 2 byty.

Výtah

Možnost dostupnosti bytu výtahem nabízely 2 byty, další 4 byty nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízelo, byt bez výtahu od 3NP výš byl 1.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 2 bytů, u 5 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Součástí 4 bytů byl sklep, u třech bytů se sklep nenabízel, ani za příplatek.

Garáž/parkovací stání

Dva byty měly zajištěné parkování, u ostatních 5 bytů parkování nebylo zajištěno, ani s příplatkem.

Materiál

V panelovém domě se nacházely 2 byty, dalších 5 bytů je v cihelné budově, smíšené zdivo nemá žádný byt.

Plocha

Byty s plochou 33 m² až 35 m² byly inzerovány čtyři, jeden byt byl s plochou v rozmezí 36 m² až 38 m², žádný byt neměl plochu od 39 m² do 41 m², stejně jako v mezích 42 m² až 44 m², byty od 45 m² do 68 m² byly 2.

13.2.2 Dispozice 2+kk

Inzerovaných bytů v dispozici 2+kk bylo 11. Jednotlivé parametry jsou přehledně seřazeny v následující tabulce č. 14.

Tabulka 144 Přehled parametrů pro byty 2+kk v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

2+kk					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrý	Velmi dobrý	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	1	2	8		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	5	3	3		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	5	6			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	2	9	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	4	3	4		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	11	0	0		
	40-46 m ²	47-53 m ²	54-60 m ²	61-67 m ²	68-75 m ²
Plocha	3	4	3	1	0

Technický stav

Jeden z bytů byl v dobrém technickém stavu, dva byty byly ve velmi dobrém stavu, celkem 8 bytů bylo ve výstavbě, či se jednalo o novostavby.

Výtah

Bytových jednotek dostupných pomocí výtahu bylo 5, další 3 byty nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízelo, byty bez výtahu od 3NP výš byly 3.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 5 bytů, zatímco u 6 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Pouze u 2 bytů byl součástí sklep, u zbylých 9 bytů sklep nebyl možný, ani za příplatek.

Garáž/parkovací stání

Čtyři byty měly zajištěné parkování, u 3 bytů parkování nebylo zajištěno, další 4 byty měli tuto možnost za příplatek. Příplatek za možnost parkování není součástí inzerované ceny.

Materiál

U všech 11 bytů se jako materiál použila cihla.

Plocha

Byty s plochou 40 m² až 46 m² byly inzerovány tři, čtyři byty byly s plochou v rozmezí 47 m² až 53 m², další 3 byty nabízely plochu od 54 m² do 60 m², největší byt se nabízel v mezích 61 m² až 67 m², byt od 68 m² do 75 m² nebyl žádný.

13.2.3 Dispozice 2+1

Analyzovaná dispozice byla nabízena u 14 bytů. Přehled parametrů je vidět v následující tabulce.

Tabulka 15 Přehled parametrů pro byty 2+1 v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

2+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrý	Velmi dobrý	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	6	8	0		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	5	6	3		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	6	8			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	12	2	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	1	13	0		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	9	4	1		
	46-52 m ²	53-59 m ²	60-66 m ²	67-73 m ²	74-80 m ²
Plocha	4	5	2	1	2

Technický stav

V dobrém technickém stavu bylo nabízeno 26 bytů, zbývajících 8 bytů bylo nabízeno ve velmi dobrém stavu.

Výtah

Možnost dostupnosti bytu výtahem nabízelo 5 bytů, dalších 6 bytů nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízelo, byty bez výtahu od 3NP výš byly 3.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 6 bytů, u 8 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Součástí 12 bytů byl sklep, pouze 2 byty neměli sklep, ani s možným příplatkem.

Garáž/parkovací stání

Jeden byt měly zajištěné parkování, u ostatních 13 bytů parkování nebylo zajištěno, ani s příplatkem.

Materiál

V panelovém domě se nacházely 4 byty, celkem 9 bytů je v cihelné budově, smíšené zdivo měl jeden byt.

Plocha

Byty s plochou od 46 m² do 52 m² byly inzerovány čtyři, pět bytů byl s plochou v rozmezí 53 m² až 59 m², dva byty měly plochu od 60 m² do 66 m², stejně jako v mezích 74 m² až 80 m², byt od 67 m² do 73 m² byl jeden.

13.2.4 Dispozice 3+kk

S celkovým počtem 15 bytů byla tato dispozice nabízena nejvíce. Z tabulky č. 16 lze vyčíst základní parametry.

Tabulka 156 Přehled parametrů pro byty 3+kk v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

3+kk					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrý	Velmi dobrý	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	2	2	11		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	12	3	0		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	12	3			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	12	3	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	4	3	8		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	15	0	0		
	53-67 m ²	68-82 m ²	83-97 m ²	98-112 m ²	113-127 m ²
Plocha	3	8	3	0	1

Technický stav

V dobrém technickém stavu byly nabízeny 2 byty, y byty byly ve velmi dobrém stavu. Ve výstavbě/ novostavbě bylo 11 bytů.

Výtah

Dvanáct bytů bylo přístupných pomocí výtahu, 3 byty se nacházely do 2. nadzemního podlaží a neměly možnost výtahu, byt ve 3NP nebo vyšším bez dostupnosti výtahu nebyl žádný.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 12 bytů, u 3 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Sklep náležel 12 bytům, 3 byty byly nabízeny bez sklepu, i bez možnosti příplatku.

Garáž/parkovací stání

Čtyři byty měly zajištěné parkování, tři byty neměly parkování zajištěno, u osmi bytů bylo umožněno dokoupení parkovacího stání. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Materiál

Všechny byty byly postaveny v cihlovém domě.

Plocha

Byty s plochou od 53 m² do 67 m² byly inzerované 3, osm bytů bylo s plochou 68 m² až 82 m², tři byty měly plochu od 83 m² do 97 m², v mezích 98 m² až 112 m² nebyl žádný byt, jeden z bytů byl v rozmezí 113 m² až 127 m².

13.2.5 Dispozice 3+1

V této dispozici se nabízelo 10 bytů. Jejich parametry jsou roztrženy v následující tabulce.

Tabulka 167 Přehled parametrů pro byty 3+1 v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

3+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobry	Velmi dobry	Ve vystavbě/novostavba	-	-
Technický stav	5	5	0		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	2	1	7		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	8	2			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	10	0	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	2	8	0		
	Cihla	Panel	Smišený	-	-
Materiál	7	2	1		
	56-60 m ²	61-65 m ²	66-70 m ²	71-75 m ²	76-210 m ²
Plocha	0	1	4	4	1

Technický stav

V dobrém technickém stavu bylo nabízeno 5 bytů, stejně jako ve velmi dobrém stavu. Ve výstavbě/ novostavbě nebyl nabízen ani jeden byt.

Výtah

Možnost dostupnosti bytu výtahem nabízely 2 byty, další 1 byt nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízelo, bytů bez výtahu od 3NP výš bylo 7.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 8 bytů, u 2 bytů tato možnost nebyla.

Sklep

Součástí všech bytů byl sklep.

Garáž/parkovací stání

Dva byty měly zajištěné parkování, u ostatních 8 bytů parkování zajištěno nebylo.

Materiál

V panelovém domě se nacházely dva byty, dalších sedm bytů je v cihelné budově, smíšené zdivo měl jeden byt.

Plocha

Byt s plochou 56 m² až 60 m² nebyl ani jeden, jeden byt byl s plochou 61 m² až 65 m², celkem 4 byty měly plochu od 66 m² do 70 m², v mezích 71 m² až 75 m² byly inzerovány 4 byty, byt nad 76 m² byl jeden.

13.2.6 Dispozice 4+kk, 4+1

Při analýze byly dispozice 4+1 a 4+kk sloučeny do jedné kategorie z důvodu jejich nízkého zastoupení v datech. Tyto větší byty se v nabídkách objevují méně často, a samostatné hodnocení by tak nemuselo být dostatečně vypovídající. Obě dispozice zároveň představují podobně velké jednotky určené pro větší domácnosti, a jejich sloučení tak nezkrusuje výsledky analýzy.

V přehledné tabulce č. 18 jsou vidět základní parametry pro 4 bytové jednotky této dispozice nabízené v Havlíčkově Brodě.

Tabulka 178 Přehled parametrů pro byty 4+kk, 4+1 v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

4+kk, 4+1					
Faktory	Stav bytu				
	Dobrý	Velmi dobrý	Ve výstavbě/novostavba	-	-
Technický stav	1	1	2		
	Ano	Ne do 2NP	Ne 3NP a výš	-	-
Výtah	2	1	1		
	Ano	Ne	-	-	-
Balkon/lodžie	3	1			
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Sklep	3	1	0		
	Ano	Ne	Za příplatek	-	-
Garáž/parkovací stání	1	2	1		
	Cihla	Panel	Smíšený	-	-
Materiál	4	0	0		
	90-97 m ²	98-105 m ²	106-113 m ²	114-121 m ²	122-132 m ²
Plocha	0	3	1	0	0

Technický stav

V dobrém technickém stavu byl nabízen jeden byt, další 1 byt byl ve velmi dobrém stavu, ve výstavbě/ novostavbě byly nabízeny 2 byty.

Výtah

Možnost dostupnosti bytu výtahem nabízely 2 byty, jeden byt nacházející se do 2NP tuto možnost nenabízel, jeden byt byl také bez výtahu a nacházel se ve 3NP a výš.

Balkon/lodžie

Balkon/lodžie byla součástí 3 bytů, u 1 bytu tato možnost nebyla.

Sklep

Součástí tří bytů byl sklep, zbývajících jeden byt neměl sklep, ani s možností dokoupení.

Garáž/parkovací stání

Jeden z bytů měl zajištěné parkování, dva byty neměly parkování vyřešeno, u 1 bytu byla možnost parkovací stání dokoupit. Cena za přikoupení není součástí ceny inzerované.

Materiál

Všechny bytové jednotky se nacházely v cihlové budově.

Plocha

Byt s plochou 90 m² až 97 m² nebyl inzerován žádný, tři byty byly s plochou od 98 m² do 105 m², jeden byt měl plochu od 106 m² do 113 m², v mezích 114 m² až 121 m² nebyl inzerován žádný byt, stejně jako s plochou nad 122 m².

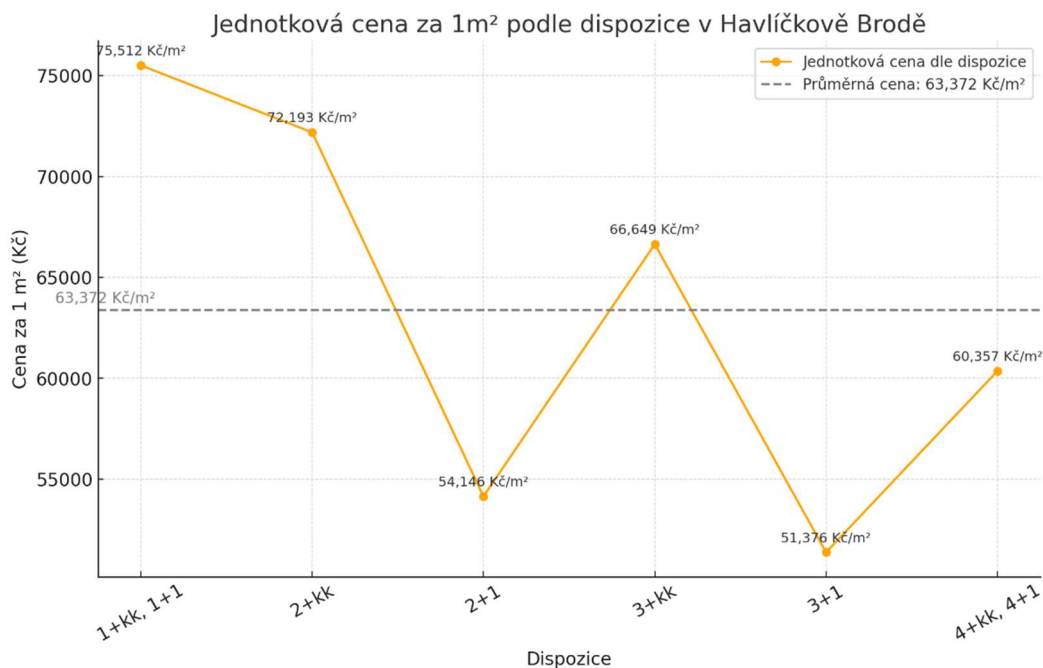
13.2.7. Jednotková cena dle dispozice

Tabulka č. 19 shrnuje průměrné jednotkové ceny bytů dle jejich dispozic v Havlíčkově Brodě. Vyplývá z ní, že vyšší jednotkové ceny dosahují byty s dispozicemi **2+kk** a **3+kk** (72 193 Kč/m² a 66 649 Kč/m²), které často spadají do novější výstavby nebo byly kompletně zrekonstruovány. Naopak nižší cena za m² je typická pro byty **2+1** (54 146 Kč/m²) a **3+1** (51 376 Kč/m²), které bývají starší, často v původním stavu, a méně flexibilní z hlediska moderních nároků na bydlení. Nejnižší jednotkovou cenu vykazují větší dispozice **4+kk** a **4+1**, což však může být ovlivněno nižším počtem vzorků a variabilitou v jejich vybavení a stavu. Tabulka tak přehledně ilustruje cenové rozdíly mezi jednotlivými kategoriemi bytů v rámci města. Zajímavostí jsou byty s nejmenší dispozicí **1+kk** a **1+1**, které mají jednotkovou cenu nejvyšší (75 512 Kč/m²). Logickým výsledkem může být kombinace vysoké poptávky hlavně z důvodu ekonomické dostupnosti a investiční atraktivity.

Tabulka 19 Jednotková cena dle dispozice v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Dispozice	otková cena za 1 m ²
1+kk, 1+1	75 512 Kč
2+kk	72 193 Kč
2+1	54 146 Kč
3+kk	66 649 Kč
3+1	51 376 Kč
4+kk, 4+1	60 357 Kč

Graf č. 6 znázorňuje jednotkovou cenu za 1 m² podle různých dispozic bytů v Havlíčkově Brodě. Pro lepší přehlednost je do grafu doplněna i čárkovaná linie, která představuje průměrnou cenu napříč všemi dispozicemi. Díky tomu lze snadno porovnat jednotlivé typy bytů s celkovým průměrem, například byty 1+kk / 1+1 a 3+kk se nacházejí nad průměrnou hodnotou, zatímco tradiční dispozice 2+1 a 3+1 jsou výrazně pod ní. Každý bod grafu odpovídá konkrétní průměrné ceně za 1 m² pro danou dispozici, což umožňuje přehledné vizuální srovnání.



Graf 6 Jednotková cena za 1 m² podle dispozice v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

13.3 Třídění dle technického stavu

Byty v dobrém technickém stavu byly zastoupeny 17 jednotkami, přičemž průměrná cena činila 51 946 Kč/m². Bytů ve velmi dobrém technickém stavu bylo evidováno 21, a jejich průměrná jednotková cena vzrostla na 57 786 Kč/m².

Nejvyšší hodnoty dosáhly novostavby a byty ve výstavbě, kterých bylo 23. Tyto nemovitosti se v průměru prodávaly za 71 780 Kč/m².

Rozdíl mezi průměrnou cenou bytů v dobrém technickém stavu a novostavbami činí téměř 20 000 Kč/m², což dokládá silný vliv technického stavu na výši nabídkové ceny. Tato data jsou v souladu s obecným vývojem realitního trhu, kde novější a kvalitněji provedené stavby dosahují vyšší tržní hodnoty.

Tabulka 180 Jednotkové ceny dle technického stavu v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Technický stav	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Dobrý	17	51 946 Kč
Velmi dobrý	21	57 786 Kč
Ve výstavbě/novostavba	23	71 780 Kč

13.4 Třídění dle dostupnosti výtahu

Nejvyšší průměrné ceny dosahují v Havlíčkově Brodě byty s dostupností výtahu. Těch bylo v analyzovaném souboru celkem 28 a jejich průměrná cena činila 68 794 Kč/m², což potvrzuje, že přítomnost výtahu představuje významný komfortní prvek, který se pozitivně promítá do tržní hodnoty nemovitosti.

Naopak byty bez výtahu dosahují nižších cen, přičemž jejich hodnota se dále odvíjí od umístění v rámci podlaží. V případech, kdy se byt nachází do 2. nadzemního podlaží, což bylo evidováno u 18 jednotek, činila průměrná cena 57 886 Kč/m². Nejnižší cenovou úroveň pak vykazují byty bez výtahu umístěné ve 3. nadzemním podlaží a výše, kterých bylo 15 a jejich průměrná cena dosáhla pouze 52 892 Kč/m².

Z uvedeného je patrné, že výtah nejen zvyšuje komfort bydlení, ale má i měřitelný ekonomický dopad. Rozdíl mezi bytem s výtahem a bytem ve vyšších patrech bez výtahu činí více než 15 000 Kč/m², což potvrzuje jeho zásadní vliv na atraktivitu a prodejnost nemovitosti.

Tabulka 191 Jednotkové ceny dle dostupnosti výtahu v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Dostupnost výtahu	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	28	68 794 Kč
Ne do 2NP	18	57 886 Kč
Ne 3NP a výš	15	52 892 Kč

13.5 Třídění dle existence balkonu/lodžie

V analyzovaném vzorku mělo 36 bytů balkon nebo lodžii. Průměrná cena těchto bytů dosahovala 62 983 Kč/m². Naopak 25 bytů balkonem či lodžii nedisponovalo, a jejich průměrná cena byla nižší, konkrétně 59 488 Kč/m².

Z dat vyplývá, že přítomnost balkonu nebo lodžie zvyšuje cenu bytu v průměru o přibližně 3 500 Kč/m². Tento rozdíl potvrzuje, že i zdánlivě drobný prvek, jako je venkovní plocha přístupná přímo z bytu, může ovlivnit atraktivitu a tržní hodnotu nemovitosti.

Tabulka 202 Jednotkové ceny dle existence balkonu/lodžie v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Balkon/ lodžie	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	36	62 983 Kč
Ne	25	59 488 Kč

13.6 Třídění dle dostupnosti sklepu

Byty se sklepem tvořily většinu nabídky (49 bytových jednotek) a jejich průměrná cena činila 61 888 Kč/m². Byty bez sklepa, kterých bylo 12, se prodávaly za 61 178 Kč/m². Rozdíl mezi oběma skupinami činil pouhých 710 Kč/m², což lze považovat za nevýznamné z hlediska celkového cenového rozptylu.

Třetí kategorie „za příplatek“ nebyla v dostupných datech zastoupena, a proto není možné vyhodnotit, zda by tato možnost měla specifický vliv na výslednou cenu.

Lze tedy konstatovat, že v tomto konkrétním vzorku sklep nehraje zásadní roli při formování tržní ceny, přestože z hlediska užitné hodnoty může být pro některé zájemce důležitý.

Tabulka 213 Jednotkové ceny dle dostupnosti sklepu v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Sklep	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	49	61 888 Kč
Ne	12	61 178 Kč
Za příplatek	-	-

13.7 Třídění dle možnosti parkování

Byty, které měly v ceně zahrnutou garáž nebo parkovací stání, dosahovaly průměrné ceny 67 190 Kč/m², přičemž se jednalo o 14 jednotek.

Největší skupinu tvořily byty bez možnosti parkování, konkrétně 34 bytů, jejichž průměrná cena byla výrazně nižší, 54 913 Kč/m². Tento rozdíl ve výši přes 12 000 Kč/m² svědčí o tom, že možnost parkování je vnímána jako důležitá přidaná hodnota.

Zajímavý cenový skok je patrný také u bytů, u nichž je parkovací stání nabízeno za příplatek, těch bylo 13 a průměrná cena zde činila 72 583 Kč/m². Vyšší jednotková cena v této skupině může být způsobena tím, že se jedná o byty v novostavbách nebo v prémiových lokalitách, kde je parkování zvlášť oceněno.

Výsledky potvrzují, že možnost parkování má významný dopad na tržní cenu bytu, a to jak z hlediska komfortu, tak z praktických důvodů, což je v souladu s dlouhodobými trendy na realitním trhu.

Tabulka 224 Jednotkové ceny dle možnosti parkování v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Garáž/ parkovací stání	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Ano	14	67 190 Kč
Ne	34	54 913 Kč
Za příplatek	13	72 583 Kč

13.8 Třídění dle materiálu

Největší zastoupení měly byty v cihlových domech, kterých bylo evidováno 51, a průměrná cena zde činila 61 949 Kč/m². Tento typ stavby je dlouhodobě preferován díky své dobré tepelné akumulaci, zvukové izolaci a vyšší užitelské kvalitě.

Bytů postavených z panelu bylo v nabídce méně, pouze 8 jednotek s průměrnou cenou 60 490 Kč/m². I když je rozdíl oproti cihlové výstavbě poměrně malý (cca 1 459 Kč/m²), může reflektovat nižší vnímanou hodnotu panelových domů, zejména starších typů.

Smíšené konstrukce, kombinace různých materiálů, byly zastoupeny pouze dvěma jednotkami, s průměrnou cenou 60 800 Kč/m². Kvůli nízkému počtu případů však tento výsledek nelze zobecnit.

Z uvedeného plyne, že cihlové stavby mají mírnou cenovou převahu, avšak ve srovnání s ostatními kategoriemi nejsou rozdíly výrazné, což může být způsobeno i dalšími faktory, jako je lokalita, technický stav či výbava bytu.

Tabulka 235 Jednotkové ceny dle materiálu budovy v Havlíčkově Brodě, zpracování: vlastní

Materiál	Počet bytů	Cena za 1 m ²
Cihla	51	61 949 Kč
Panel	8	60 490 Kč
Smíšený	2	60 800 Kč

13.9 Shrnutí

Analýza 61 bytových jednotek v Havlíčkově Brodě ukázala, že nabídkové ceny jsou silně ovlivněny dispozičním řešením, technickým stavem, vybaveností a dostupností výtahu či parkování. Nejvyšší jednotkovou cenu dosáhly malé byty s dispozicí 1+kk a 1+1, kde průměr činil 75 512 Kč/m². Tento výsledek odráží vysokou poptávku po malometrážních bytech, které jsou atraktivní jak z hlediska investičního využití, tak pro jednotlivce s nižším rozpočtem.

Naopak byty s dispozicí 3+1 a 2+1, které bývají starší a méně flexibilní z hlediska moderních požadavků, se pohybovaly na spodní hranici cenového spektra, 51 376 Kč/m², resp. 54 146 Kč/m². Byty v technicky velmi dobrém stavu měly průměrnou jednotkovou cenu 57 786 Kč/m², zatímco byty označené jako novostavba či ve výstavbě dosahovaly 71 780 Kč/m². Rozdíl mezi těmito dvěma kategoriemi činil přibližně 24 %, což potvrzuje trend vyššího oceňování nového nebo kompletně rekonstruovaného bydlení.

Důležitým cenovým faktorem je i dostupnost výtahu. Byty s výtahem byly nabízeny za průměrnou cenu 68 794 Kč/m², zatímco jednotky bez výtahu ve vyšších podlažích dosahovaly jen 52 892 Kč/m², což představuje rozdíl více než 15 900 Kč/m², tedy přibližně 30 %. Přítomnost balkonu či lodžie měla pozitivní vliv na cenu – byty s tímto prvkem byly v průměru dražší o 3 495 Kč/m², což odpovídá nárůstu z 59 488 Kč/m² na 62 983 Kč/m², tedy přibližně 6 % rozdíl. Parkování zahrnuté v ceně vedlo k vyšší jednotkové ceně – 67 190 Kč/m² oproti 54 913 Kč/m² u bytů bez parkování, což znamená 22 % cenový rozdíl. Nejvyšší cenovou hladinu měly opět byty s parkováním za příplatek, kde průměrná cena činila 72 583 Kč/m², tedy téměř 32 % více než u bytů bez zajištěného parkování. Typicky šlo o novější nebo lépe vybavené jednotky.

Co se týče konstrukčního materiálu, cihlové budovy převažovaly a měly průměrnou jednotkovou cenu 61 949 Kč/m², zatímco panelové byty byly jen o něco levnější 60 490 Kč/m². Rozdíl mezi nimi byl minimální, což naznačuje, že jiné faktory měly větší vliv než samotný materiál.

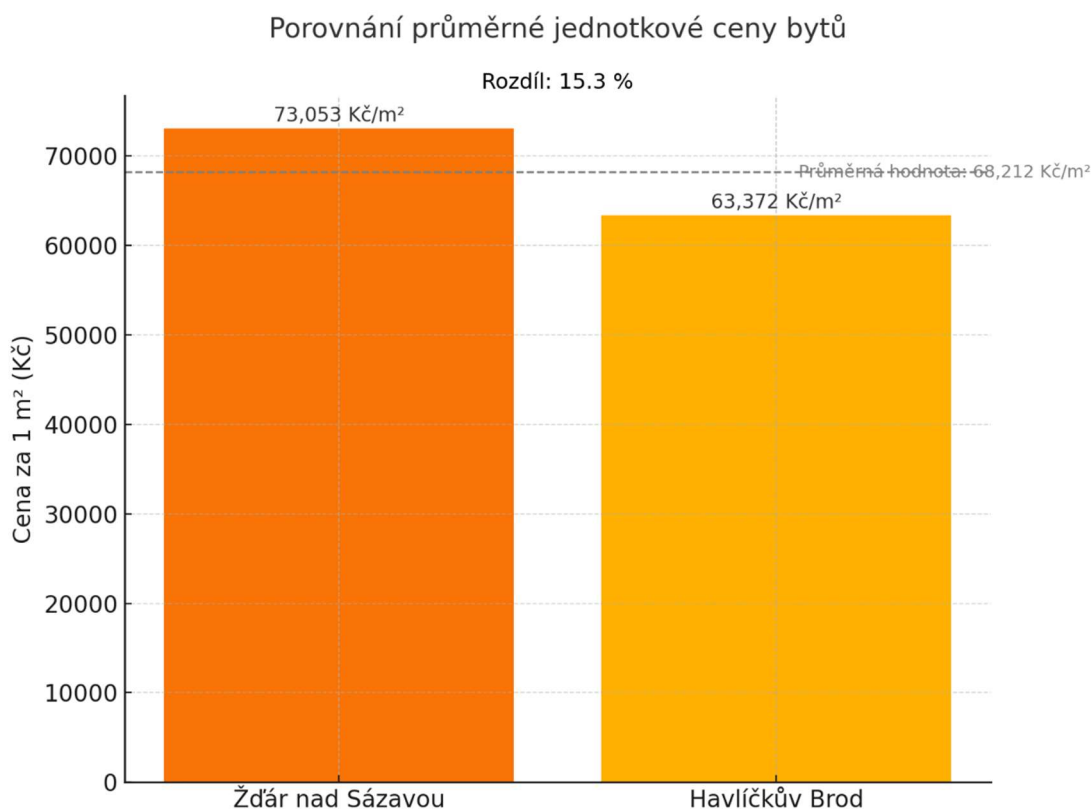
Celkově lze konstatovat, že v Havlíčkově Brodě jsou nabídkové ceny bytů silně závislé na dispoziční velikosti, technickém stavu a dostupnosti výtahu či parkovacího místa. Malometrážní byty a novostavby si drží vyšší hodnotu, zatímco klasické větší dispozice ve starší zástavbě dosahují nižší cenové úrovně. Tato struktura odráží praktické preference kupujících, kteří hledají buď investiční příležitosti, nebo bydlení s důrazem na komfort, efektivitu a moderní standard.

14. Porovnání vybraných lokalit

Tato kapitola představuje shrnutí výsledků analýzy nabídkových cen bytových jednotek ve dvou zvolených městech Kraje Vysočina – Žďáru nad Sázavou a Havlíčkově Brodě. Obě lokality lze z hlediska velikosti, správního významu i občanské vybavenosti považovat za vzájemně porovnatelné. Přesto však provedené zhodnocení ukázalo na řadu rozdílů jak v cenové hladině, tak v charakteru nabízených nemovitostí a preferencích kupujících. Cílem této kapitoly je tyto rozdíly vyjádřit kvantitativně a současně určit klíčové faktory, které k nim vedou.

14.1. Srovnání průměrných jednotkových cen

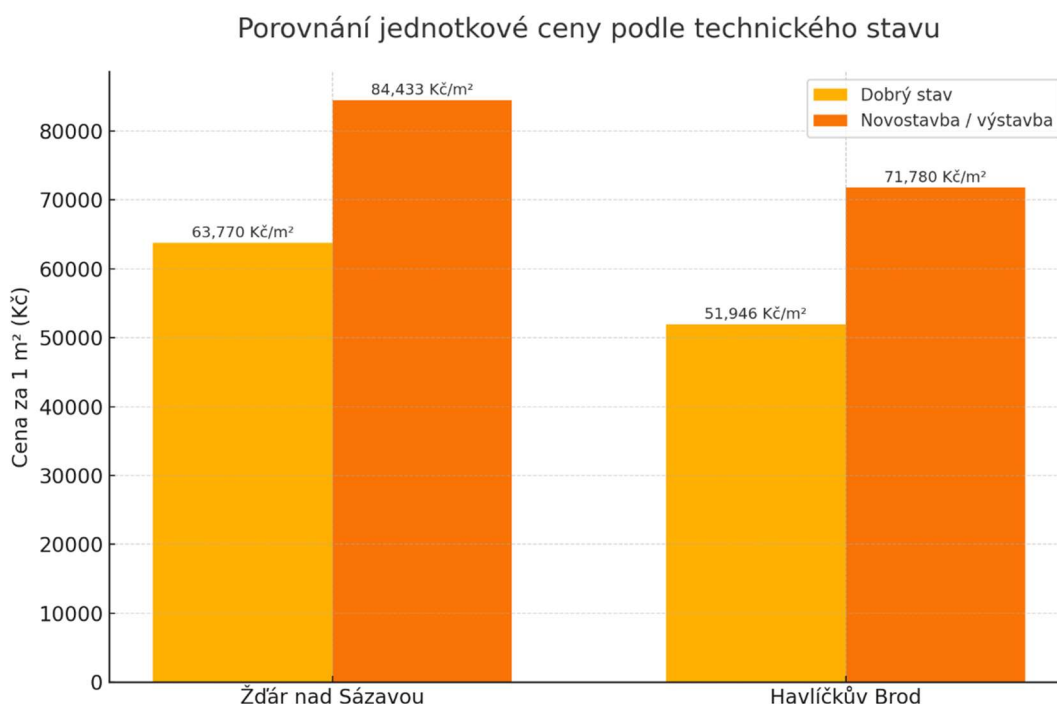
Při porovnání průměrných jednotkových cen bytů se výrazněji profiluje Žďár nad Sázavou, kde celková průměrná cena napříč dispozicemi dosahuje 73 053 Kč/m². Oproti tomu v Havlíčkově Brodě je průměrná jednotková cena nižší, a to 63 372 Kč/m². Rozdíl mezi oběma městy tak činí přibližně 15,3 %, přestože jsou si z hlediska velikosti, vybavenosti i regionálního významu poměrně blízké. Tento cenový rozdíl je do značné míry ovlivněn vyšším zastoupením novostaveb a bytů s vyšším standardem ve Žďáru nad Sázavou.



Graf 7 Porovnání průměrné jednotkové ceny bytů, zpracování: vlastní

14.2. Srovnání podle technického stavu

Významné rozdíly byly zaznamenány i při srovnání cen bytů podle jejich technického stavu. Ve Žďáru nad Sázavou byly novostavby nabízeny v průměru za 84 433 Kč/m², což je téměř o 32 % více než byty v dobrém stavu (63 770 Kč/m²). V Havlíčkově Brodě činil cenový rozdíl mezi novostavbou (71 780 Kč/m²) a bytem v dobrém stavu (51 946 Kč/m²) přibližně 38 %, přesto samotné cenové hladiny zůstaly o zhruba 10–15 tisíc Kč/m² nižší než ve Žďáru. Z toho vyplývá, že novostavby v Havlíčkově Brodě jsou sice ceněny výrazněji oproti starším bytům, ale celkově se na trhu prodávají levněji než srovnatelné nové jednotky ve Žďáru nad Sázavou.

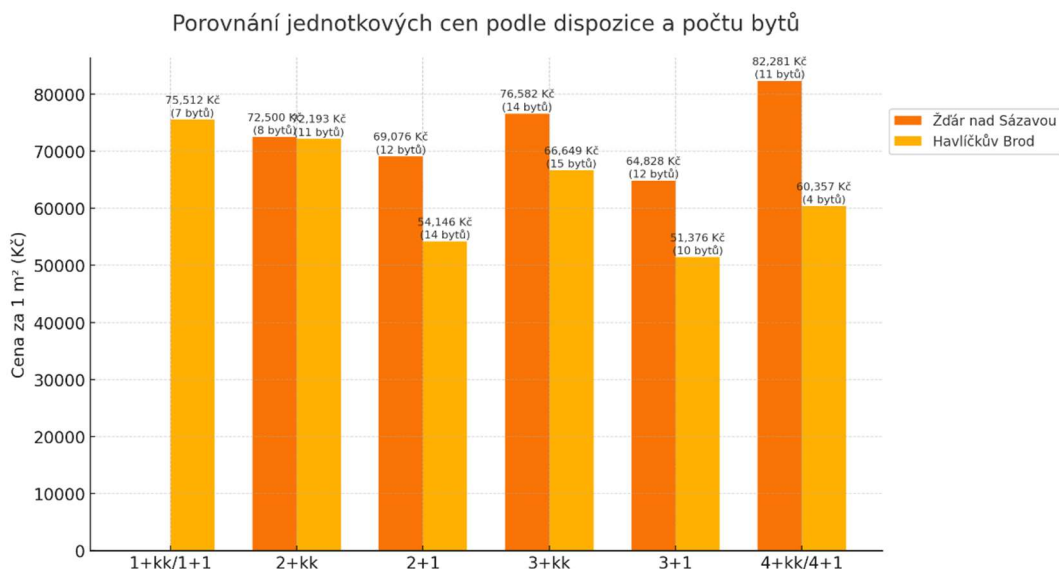


Graf 8 Porovnání jednotkové ceny podle technického stavu, zpracování: vlastní

14.3. Srovnání podle dispozic

Dispoziční struktura nabídky byla v obou městech srovnatelná – převažují byty dispozic 3+kk, 3+1 a 2+1. Ve Žďáru nad Sázavou však jednotkové ceny výrazně favorizují modernější řešení 3+kk, které bylo v průměru o téměř 27 % dražší než uzavřená varianta 3+1. Tento rozdíl odráží vyšší tržní hodnotu otevřeného dispozičního uspořádání a častější výskyt těchto jednotek v novostavbách.

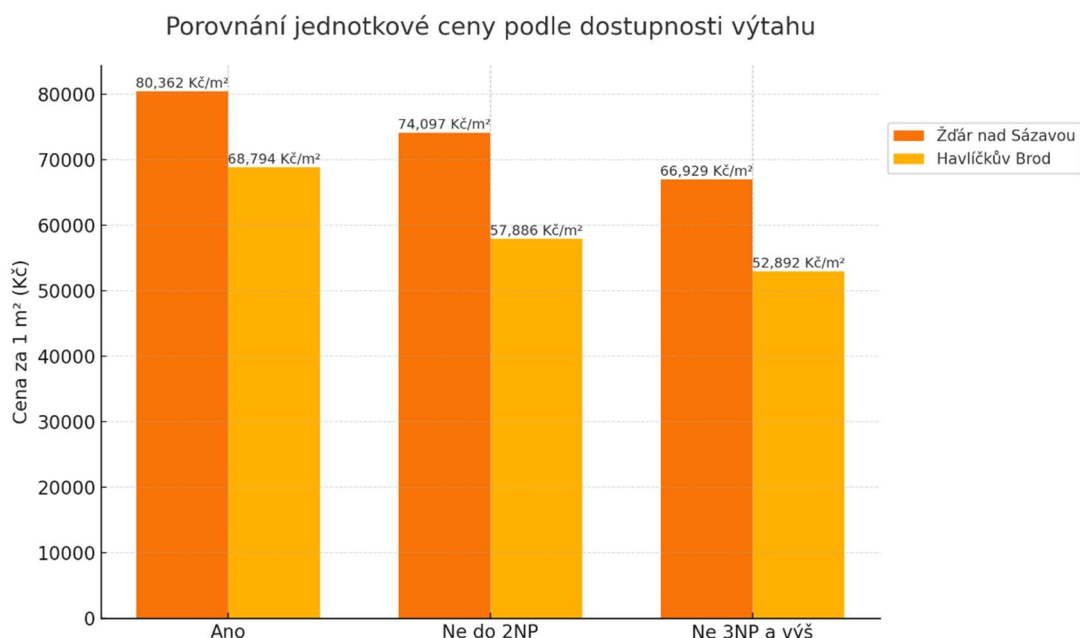
V Havlíčkově Brodě byly nejvyšší průměrné ceny zaznamenány u malometrážních bytů (1+kk a 1+1), které dosahovaly 75 512 Kč/m². Naopak tradiční dispozice 2+1 a 3+1 se pohybovaly hluboko pod hranicí 55 000 Kč/m², což může naznačovat zvýšenou poptávku po menších, dostupnějších bytech, často využívaných pro investiční účely či pronájem.



Graf 92 Porovnání jednotkových cen podle dispozice a počtu bytů, zpracování: vlastní

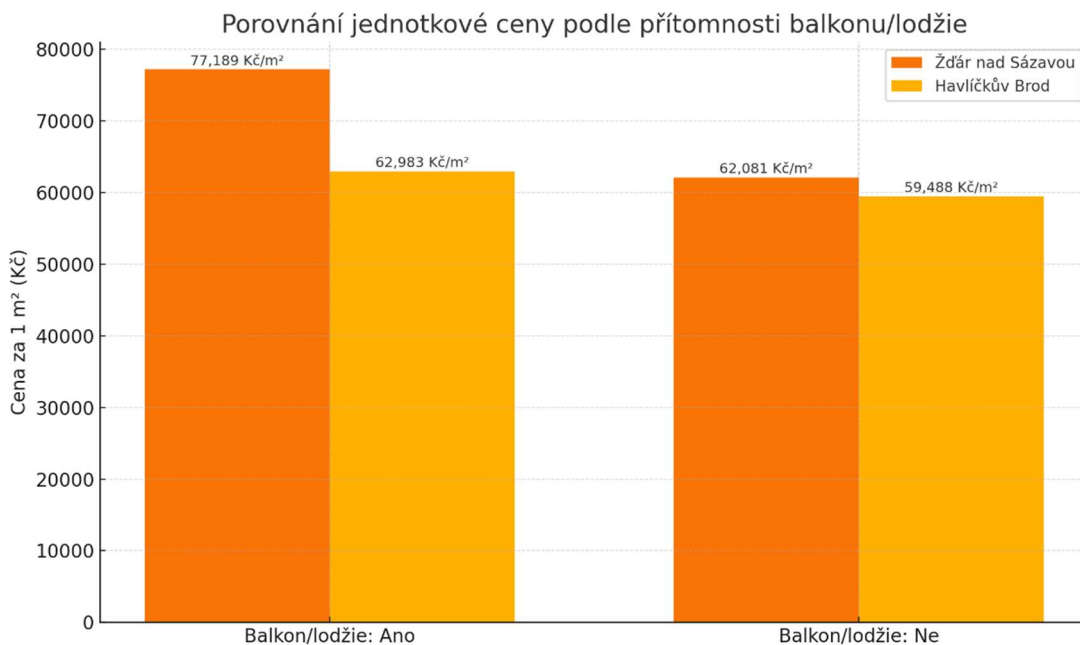
14.4. Srovnání komfortních prvků

Výrazné rozdíly v jednotkových cenách byly zaznamenány také při porovnání vlivu jednotlivých faktorů vybavení bytu. Ve Žďáru nad Sázavou dosahovaly byty s výtahem průměrné ceny 80 362 Kč/m², zatímco byty umístěné ve 3. NP a výše bez výtahu pouze 66 929 Kč/m², cenový rozdíl činil přibližně 13 400 Kč/m². V Havlíčkově Brodě byl tento rozdíl ještě výraznější, konkrétně 15 902 Kč/m², což ukazuje na ještě větší citlivost trhu na absenci výtahu.



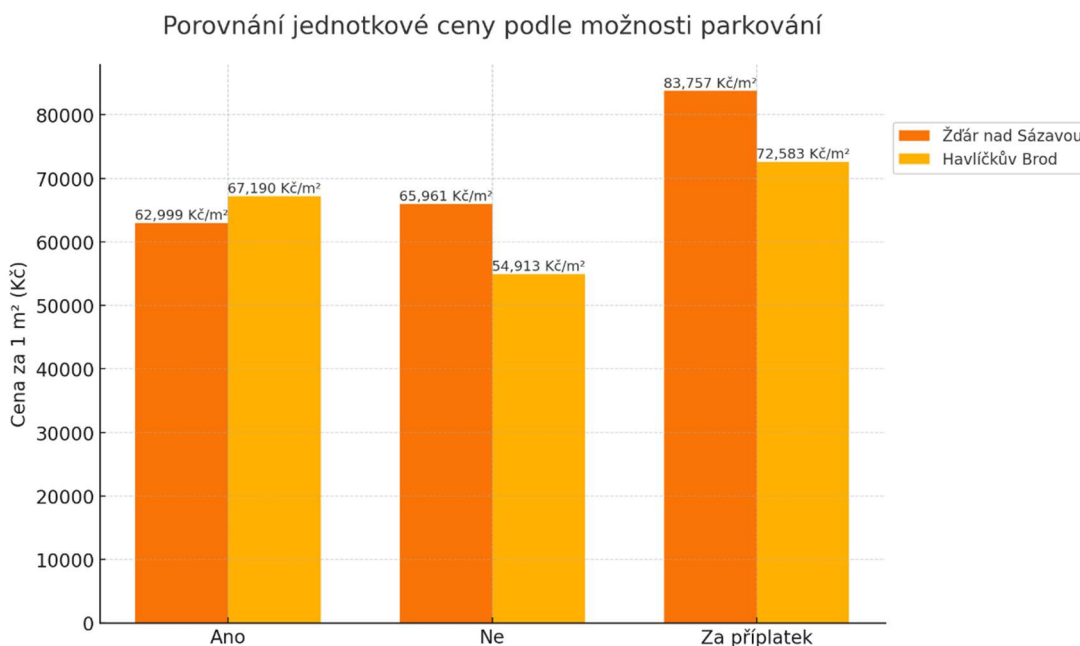
Graf 3 Porovnání jednotkové ceny podle dostupnosti výtahu, zpracování: vlastní

Podobně se projevila i vliv balkonu nebo lodžie. Ve Žďáru nad Sázavou zvyšovala jejich přítomnost cenu o 15 108 Kč/m², zatímco v Havlíčkově Brodě byl tento rozdíl pouze 3 532 Kč/m², tedy podstatně méně významný.



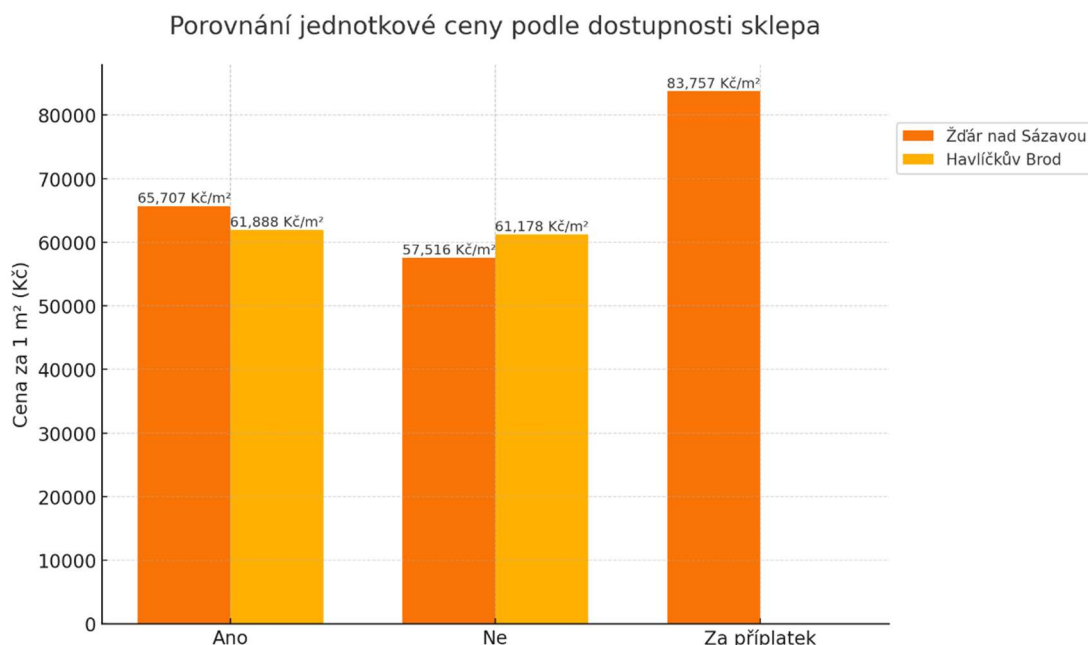
Graf 41 Porovnání jednotkové ceny podle přítomnosti balkonu/lodžie, zpracování: vlastní

Možnost parkování za příplatek měla v obou městech silný dopad. Ve Žďáru dosahovaly takto vybavené byty průměrné ceny 83 757 Kč/m², což znamená rozdíl oproti bytům bez parkování 17 796 Kč/m². V Havlíčkově Brodě byl cenový rozdíl téměř totožný a to 17 670 Kč/m².



Graf 52 Porovnání jednotkové ceny podle možnosti parkování, zpracování: vlastní

Rozdílný dopad byl zaznamenán u sklepních prostor. Zatímco ve Žďáru přítomnost sklepa za příplatek znamenala navýšení průměrné ceny o 18 050 Kč/m², rozdíl mezi přítomností sklepa a jeho absencí činil 8 191 Kč/m² v Havlíčkově Brodě byl tento rozdíl prakticky zanedbatelný, činil pouze 710 Kč/m², možnost přikoupení sklepa se zde neobjevil u žádné bytové jednotky.



Graf 63 Porovnání jednotkové ceny podle dostupnosti sklepa, zpracování: vlastní

Z výše uvedeného je zřejmé, že některé prvky vybavení (například výtah a parkování) hrají důležitou roli v obou městech, zatímco jiné (například sklep nebo balkon) mají zásadní vliv pouze v konkrétním kontextu trhu dané lokality.

14.5. Hodnocení trhu

Z hlediska investičního potenciálu i atraktivity pro rezidenční bydlení působí Žďár nad Sázavou jako lokalita s vyšším standardem, širší nabídkou novostaveb a větším důrazem na komfortní vybavení. Tato kvalita se však odráží i ve vyšších pořizovacích cenách, což může představovat bariéru pro kupující s omezenějším rozpočtem.

Havlíčkův Brod naproti tomu nabízí cenově dostupnější bydlení napříč většinou sledovaných kategorií, čímž oslovuje zejména zájemce o levnější byty nebo investory zaměřené na menší jednotky. Nižší cenová hladina je však vyvážena omezenějším zastoupením novostaveb a méně moderním bytovým fondem.

Volba mezi oběma lokalitami tak závisí především na účelu pořízení nemovitosti, zatímco Žďár nad Sázavou může být vhodnější pro klienty hledající vyšší standard

bydlení, Havlíčkův Brod nabízí atraktivní příležitosti pro cenově orientované zájemce nebo investiční nákupy.

14.6. Shrnutí

Žďár nad Sázavou a Havlíčkův Brod představují dva odlišné realitní profily. Zatímco ve Žďáru dominují novostavby, moderní dispozice a vyšší ceny, Brod je charakteristický širší nabídkou bytů v tradičním provedení a nižší cenovou hladinou. Rozdíly v průměrných jednotkových cenách se pohybují mezi 10–20 tisíci Kč/m² téměř ve všech kategoriích. Významné rozdíly se projevily v oceňování parkování, technického stavu i dispozic. Obě města tak reflektují odlišné potřeby a preference trhu, přičemž každé má své specifické silné stránky a cílovou skupinu.

15. Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo analyzovat a porovnat nabídkové ceny bytových jednotek ve dvou vybraných lokalitách Kraje Vysočina – ve městech Žďár nad Sázavou a Havlíčkův Brod a identifikovat klíčové faktory, které ovlivňují jejich výši. Práce byla rozdělena na teoretickou část, která vymezila základní pojmy a procesy spojené s fungováním realitního trhu, a na praktickou část, jež se soustředila na sběr a vyhodnocení dat z období listopad 2024 až duben 2025.

Na základě podrobného rozboru 118 bytových jednotek bylo zjištěno, že výše nabídkové ceny je ve značné míře určována technickým stavem, dispozičním uspořádáním, stavebním materiálem a přítomností doplňkových prvků, jako jsou balkon, sklep, výtah nebo možnost parkování. Právě kombinace těchto faktorů dokáže cenu za m² navýšit i o několik desítek procent.

Srovnání obou lokalit ukázalo, že Žďár nad Sázavou vykazuje vyšší průměrné jednotkové ceny napříč téměř všemi kategoriemi. Tento rozdíl je způsoben především větším zastoupením novostaveb, vyšší mírou komfortních prvků a preferencí pro moderní dispoziční řešení (např. 3+kk a 4+kk). Naproti tomu Havlíčkův Brod nabízí nižší cenovou hladinu, větší podíl klasických dispozic (2+1, 3+1) a širší dostupnost levnějších bytů, což může být výhodné například pro první bydlení nebo investiční účely.

Práce prokázala, že nabídková cena není náhodně stanovenou hodnotou, ale výsledkem souhry řady vzájemně propojených faktorů. Výsledky mohou sloužit jako vodítko nejen pro potenciální kupující, ale také pro realitní odborníky, developery a investory při nastavování cenové strategie v regionálním kontextu.

Závěrem lze konstatovat, že i v rámci jednoho kraje mohou existovat výrazné cenové rozdíly mezi městy s podobnou demografickou a ekonomickou strukturou. Regionální analýza realitního trhu tak přináší důležité poznatky pro lepší pochopení lokálních cenotvorných mechanismů a může být užitečná i při plánování bytové politiky či posuzování dostupnosti bydlení.

16 Seznam použité literatury

- [1] *Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012.* Právo a management. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. ISBN 978-80-87974-01-8.
- [2] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu.* Praktik. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [3] STILLER KUNŠTOVÁ, Michaela. *Analýza realitního trhu.* Online, Master's thesis. Praha: AMBIS University, 2009. Dostupné z: <https://is.ambis.cz/th/z62wd/>. [cit. 2025-04-02].
- [4] HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr.* V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7. Dostupné také z: <http://krameriusndk.nkp.cz/search/handle/uuid:b53bddf0-b2f5-11e6-a108-005056827e51>.
- [5] MOKROŠOVÁ, Radka. *Faktory ovlivňující hypoteční a realitní trhy.* Online, Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2015. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/kdmjd/>. [cit. 2025-04-02].
- [6] ORT, Petr a ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, Olga. *Oceňování nemovitostí v praxi.* 2. aktualizované vydání. Praktik. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-571-5.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: . 2013. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>.
- [8] DUFEK, Zdeněk. *Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku.* Pro praxi. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2023. ISBN 978-80-7380-920-1.
- [9] BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006.* 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-572-9. Dostupné také z: <http://krameriusndk.nkp.cz/search/handle/uuid:bfd32cd0-b020-11e8-99aa-005056827e51>.
- [10] PHILIPPI, Tomáš. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář.* Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-781-1.
- [11] SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi.* 2. vydání. Praktická knihovna. V Praze: C.H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-776-7.
- [12] RONOVSKÁ, Kateřina; DOBEŠOVÁ, Lenka; MELZER, Filip a HRDLIČKA, Miloslav. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt.* Grada, 2012. ISBN 978-80-247-7139-7. Dostupné také z: <https://www.bookport.cz/kniha/jak-spravne-pronajmout-prodat-koupit-dum-ci-byt-873/>.
- [13] ŠUSTROVÁ, Daniela; BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí.* 3. vydání. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, 2025. ISBN 978-80-7676-911-3.
- [14] BAREŠOVÁ, Eva; BLÁHOVÁ, Iveta; DOUBEK, Pavel; JANEČEK, Bohumil; NEDVÍDEK, Lumír et al. *Katastrální zákon -: komentář.* 2. vydání. Komentáře Wolters Kluwer. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3.
- [15] KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr.* Online, Diplomová práce, vedoucí Ing. Dalibor Pánek. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko - správní fakulta, 2007. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/wv1rn/>. [cit. 2025-04-15].
- [16] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení.* 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

- [17] MĚSTO ŽĎÁR NAD SÁZAVOU. *Město a jeho historie*. Online. [cit. 2025-04-30]. Dostupné z: <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/mesto-a-jeho-historie>
- [18] ÚŘAD PRÁCE ČR. *Nezaměstnanost v březnu klesla na 4,3 %, pomohly začínající sezonní práce*. Praha: Úřad práce ČR, 2025 [cit. 2025-04-24]. Dostupné z: https://www.uradprace.cz/cms/documents/b923d143-cf8f-c7ce-f1e4-8561fc65cce7/VYK_TZ_nezamestnanost_UNOR25_final.pdf
<https://www.uradprace.cz/nezamestnanost-v-breznu-klesla-na-4-3-pomohly-zacinajici-sezonniprace>
- [19] DUFKOVÁ, Diana. *Průměrná mzda a medián v ČR 2025: Vývoj v čase a srovnání krajů a dalších zemí*. Online. 2025. Dostupné z: <https://www.top.cz/prumerna-mzda-a-median-v-cr-vyvoj-v-case-a-srovnani-kraju-a-dalsich-zemi>. [cit. 2025-04-27].
- [20] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Charakteristika okresu Havlíčkův Brod*. Online. Kraj Vysočina. Dostupné z: https://csu.gov.cz/vys/charakteristika_okresu_havlickuv_brod. [cit. 2025-05-10].
- [21] NOVÁKOVÁ, Martina. *Hodnocení potenciálu Havlíčkobrodská z hlediska CR*. Online. Diplomová práce. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského Praha s.r.o. 2015. Dostupné z: <https://theses.cz/id/hds9la/>.
- [22] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Nejnovější statistické údaje – Kraj Vysočina*. Online. Kraj Vysočina. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/vys/nejnovejsi-statisticke-udaje-kraj-vysocina>. [cit. 2025-05-16].
- [24] AUTOR, Nenalezený. *Mapa-kraj-vysocina*. Online. Edu.gov.cz. Dostupné z: <https://edu.gov.cz/mapa-kraj-vysocina/>. [cit. 2025-05-16].
- [25] AUTOR, Nenalezený. *Zdar-nad-sazavou-zatepleni-rekonstrukce-revitalizace-panelovy-zdeny-cihlovy-bytovy-dum-projekt.PNG (425×276)*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://www.inkapo.cz/uploaded/structures/images/zdar-nad-sazavou-zatepleni-rekonstrukce-revitalizace-panelovy-zdeny-cihlovy-bytovy-dum-projekt.PNG>. [cit. 2025-05-16].
- [26] AUTOR, Nenalezený. *Havlickuvbrod.png (406×262)*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <http://www.havlickuvbrod-izolace.cz/images/cities/havlickuvbrod.png>. [cit. 2025-05-16].
- [27] SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3.
- [28] BRZOBOHATÁ, Pavlína a KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praktik. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-564-7.
- [29] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel – obce vybraného území*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM15&z=T&f=TABULKA&skupId=3830&katalog=33155&pvo=DEM15&pvokc=101&pvoch=40690&c=v3~3 RP2024>. [cit. 2025-05-23].
- [30] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel – obce vybraného území*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM15&z=T&f=TABULKA&skupId=3830&katalog=33155&pvo=DEM15&pvokc=101&pvoch=40657&c=v3~3 RP2024>. [cit. 2025-05-23].
- [31] OBLOUKOVÁ, Aneta. *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě*. Brno, 2019. 62 s., 10 s. příloh. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

[32] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. Online. Praha: ČSÚ, [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&pvo=ZAMD004&z=T&f=TABULKA&sp=A&katalog=30853&pvokc=65&pvoch=6115&c=v3~2_RP2024MP12DPPDM

[33] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. Online. Praha: ČSÚ, [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&pvo=ZAMD004&z=T&f=TABULKA&sp=A&katalog=30853&pvokc=65&pvoch=6102&c=v3~2_RP2024MP12DPPDM

[34] HYPO NA MÍRU S.R.O. *Úsvit stavebního spoření*. Online. Hyponamiru.cz. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/usvit-stavebniho-sporeni/>. [cit. 2025-05-28].

[35] REDAKCE BANKY.CZ. *Jak ovlivní výše vlastních úspor vaše podmínky hypotéky?* Online. Banky.cz. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/jak-ovlivni-vyse-vlastnich-uspor-vase-podminky-hypoteky/>. [cit. 2025-05-28].

[36] PREUSS, Ondřej. Spotřebitelský úvěr není jen půjčka peněz. Dost možná ho máte taky, ani o tom nevíte Online. Dostupný advokát, [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/spotrebitelsky-uver>

[37] REDAKCE BANKY.CZ. *Jak ovlivní výše vlastních úspor vaše podmínky hypotéky?* Online. Banky.cz, [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/jak-ovlivni-vyse-vlastnich-uspor-vase-podminky-hypoteky/>

17. Seznam použitých tabulek

TABULKA 1 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 2+KK VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	48
TABULKA 2 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 2+1 VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	50
TABULKA 3 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 3+KK VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	51
TABULKA 4 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 3+1 VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	52
TABULKA 5 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 4+KK, 4+1 VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	54
TABULKA 6 JEDNOTKOVÁ CENA DLE DISPOZICE VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	55
TABULKA 7 JEDNOTKOVÉ CENY DLE TECHNICKÉHO STAVU VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	56
TABULKA 8 JEDNOTKOVÉ CENY DLE DOSTUPNOSTI VÝTAHU VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	57
TABULKA 9 JEDNOTKOVÉ CENY DLE EXISTENCE BALKONU/LODŽIE VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	57
TABULKA 10 JEDNOTKOVÉ CENY DLE DOSTUPNOSTI SKLEPU VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	58
TABULKA 11 JEDNOTKOVÉ CENY DLE MOŽNOSTI PARKOVÁNÍ VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	58
TABULKA 12 JEDNOTKOVÉ CENY DLE MATERIÁLU BUDOVY VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	58
TABULKA 13 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 1+KK, 1+1 V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	62
TABULKA 14 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 2+KK V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	63
TABULKA 16 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 3+KK V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	66
TABULKA 17 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 3+1 V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	67
TABULKA 18 PŘEHLED PARAMETRŮ PRO BYTY 4+KK, 4+1 V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	69
TABULKA 20 JEDNOTKOVÉ CENY DLE TECHNICKÉHO STAVU V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	71
TABULKA 21 JEDNOTKOVÉ CENY DLE DOSTUPNOSTI VÝTAHU V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	72
TABULKA 22 JEDNOTKOVÉ CENY DLE EXISTENCE BALKONU/LODŽIE V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	72
TABULKA 23 JEDNOTKOVÉ CENY DLE DOSTUPNOSTI SKLEPU V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	73
TABULKA 24 JEDNOTKOVÉ CENY DLE MOŽNOSTI PARKOVÁNÍ V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	73
TABULKA 25 JEDNOTKOVÉ CENY DLE MATERIÁLU BUDOVY V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	74

18. Seznam použitých grafů

GRAF 1 POROVNÁNÍ PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	34
GRAF 2 DISPOZIČNÍ STRUKTURA NABÍZENÝCH BYTŮ – ŽĎÁR NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	47
GRAF 3 JEDNOTKOVÁ CENA ZA 1 M ² PODLE DISPOZICE VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	56
GRAF 4 DISPOZIČNÍ STRUKTURA NABÍZENÝCH BYTŮ – HAVLÍČKŮV BROD, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	60
GRAF 5 VLASTNICTVÍ BYTŮ V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	61
GRAF 6 JEDNOTKOVÁ CENA ZA 1 M ² PODLE DISPOZICE V HAVLÍČKOVĚ BRODĚ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	71
GRAF 7 POROVNÁNÍ PRŮMĚRNÉ JEDNOTKOVÉ CENY BYTŮ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	76
GRAF 8 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÉ CENY PODLE TECHNICKÉHO STAVU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	77
GRAF 9 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN PODLE DISPOZICE A POČTU BYTŮ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	78
GRAF 10 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÉ CENY PODLE DOSTUPNOSTI VÝTAHU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	78
GRAF 11 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÉ CENY PODLE PŘÍTOMNOSTI BALKONU/LODŽIE, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ.....	79
GRAF 12 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÉ CENY PODLE MOŽNOSTI PARKOVÁNÍ, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	79
GRAF 13 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÉ CENY PODLE DOSTUPNOSTI SKLEPA, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ	80

19. Seznam použitých obrázků

OBRÁZEK 1 ZOBRAZENÍ KRAJE V RÁMCI ČR, ZDROJ: [24]	33
OBRÁZEK 2 POLOHA MĚSTA ŽĎÁR NAD SÁZAVOU, ZDROJ: [25]	35
OBRÁZEK 3 VÝVOJ NEZAMĚSTNANOSTI ŽĎÁR NAD SÁZAVOU, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ DLE DAT ČSÚ [32]	36
OBRÁZEK 4 POLOHA MĚSTA HAVLÍČKŮV BROD, UPRAVENO PODLE: [26]	38
OBRÁZEK 5 VÝVOJ NEZAMĚSTNANOSTI HAVLÍČKŮV BROD, ZPRACOVÁNÍ: VLASTNÍ DLE DAT ČSÚ [33]	40

20. Seznam příloh

Příloha č. 1 Databáze bytů Žďár nad Sázavou

Příloha č. 2 Databáze bytů Havlíčkův Brod

Příloha č. 3 Faktory bytů Žďár nad Sázavou

Příloha č. 4 Faktory bytů Havlíčkův Brod

Příloha č. 5 Jednotkové ceny Žďár nad Sázavou

Příloha č. 6 Jednotkové ceny Havlíčkův Brod