

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU SOCIÁLNÍCH A ENVIRONMENTÁLNÍCH FAKTORŮ
NA CENY
NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ V OKRESE HODONÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JANA SAPÁKOVÁ

BRNO 2010



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU SOCIÁLNÍCH A ENVIRONMENTÁLNÍCH FAKTORŮ NA CENY NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ V OKRESE HODONÍN

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF SOCIAL AND ENVIRONMENTAL FACTORS
ON THE HOUSING PRICES IN THE HODONÍN REGION

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JANA SAPÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. LENKA HAMPLOVÁ

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jana Sapáková

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

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Posouzení vlivu sociálních a environmentálních faktorů na ceny nemovitostí pro bydlení v okrese Hodonín

v anglickém jazyce:

Assessment of the Impact of Social and Environmental Factors on the Housing Prices in the Hodonín Region

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude ve vybraných lokalitách okresu Hodonín vyhodnotit údaje ovlivňující nabídku a poptávku na trhu s nemovitostmi pro bydlení, zejména ukazatele popisující koupěschopnost obyvatelstva, trh pracovních příležitostí, přírodní podmínky, životní prostředí, dopravní infrastrukturu, velikost sídla, příp. další a tyto ukazatele vyhodnotit v návaznosti na trh vybraných typů nemovitostí.

Současně bude hodnocena výstavba v dané lokalitě a rozvojové tendence v regionu.

Cíle diplomové práce:

Ve vybraných lokalitách okresu Hodonín vyhodnotit ukazatele podstatných sociálních a environmentálních faktorů, vymezit jejich význam při výběru lokality pro bydlení a zhodnotit jejich vliv na ceny nemovitostí v daném regionu.

Seznam odborné literatury:

Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. 8vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0
Internetové zdroje, údaje statistického úřadu

Vedoucí diplomové práce: Ing. Lenka Hamplová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Cílem této diplomové práce je posoudit vlivy faktorů působících na cenu nemovitostí pro bydlení v okrese Hodonín. Změny cen v závislosti na změnách zkoumaných faktorů byly vyhodnocovány za velikostní skupiny obcí stanovených vyhláškou. Průměrné ceny jsou vypočteny z vypracovaných databází bytů a rodinných domů v jednotlivých obcích okresu Hodonín a porovnávané faktory jsou vybrány z metod používaných při oceňování a také z ukazatelů ovlivňujících realitní trh.

Potřebné údaje týkající se vybraných faktorů byly získány z Českého statistického úřadu. Ve výsledném porovnání je graficky znázorněn vliv jednotlivých faktorů na ceny nemovitostí a je zhodnoceno, zda má posuzovaný faktor vliv na ceny a má-li význam se tímto faktorem dále zabývat.

Práce by mohla dále sloužit pro posuzování rozdílnosti cen nemovitostí pro bydlení v lokalitách okresu Hodonín a celkově pomoci při objasňování vlivů na ceny nemovitostí.

ABSTRACT

The target of this diploma thesis is to examine the effects of the factors affecting the price of residential property in district Hodonín. Price changes was analysed under the decree given conditions and depending on the change of individual factors. Average prices are calculated from the compiled database of apartments and houses in the district Hodonin. Comparing factors are selected from the valuation methods and from the parameters affecting to the real estate market.

Necessary information regarding the selected factors were obtained from the Czech Statistical Office. Final comparison results are graphically illustrated on dependence of individual factors on housing prices. Each factor is evaluated with the assesment to the price and whether this factor is important affected

The work could also be used to assess differences in property prices for housing in locations Hodonín district and generally help to clarify the effects on property prices.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, byt, rodinný dům, cena, databáze, sociální faktory, enviromentální faktory, okres Hodonín.

KEYWORDS

Real estate, apartment, residence, price, database, social factors, environmental factors, Hodonín district.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

SAPÁKOVÁ, J. *Posouzení vlivu sociálních a environmentálních faktorů na ceny nemovitostí pro bydlení v okrese Hodonín*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 82 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Lenka Hamplová.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

Brno, květen 2010

.....
Bc. Jana Sapáková

PODĚKOVÁNÍ

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí své diplomové práce Ing. Lence Hamplové a Doc. Ing. Robertu Kledusovi, Ph.D. za konzultace a cenné rady při zpracování diplomové práce.

OBSAH

1 ÚVOD	10
2 JIHMORAVSKÝ KRAJ A OKRES HODONÍN	11
2.1 JIHMORAVSKÝ KRAJ	11
2.1.1 Správní jednotky a obvody Jihomoravského kraje	12
2.1.2 Geografická poloha kraje	13
2.1.3 Kultura	14
2.1.4 Životní prostředí	15
2.1.5 Zemědělství	16
2.1.6 Stavebnictví	18
2.1.7 Průmysl	19
2.1.8 Školství	20
2.1.9 Vybrané ukazatele Jihomoravského kraje ve srovnání s ČR za rok 2008	21
2.2 OKRES HODONÍN	23
2.2.1 Geografická poloha a členění	23
2.2.2 Správní členění	24
2.2.3 Životní prostředí	25
2.2.4 Bilance půdy	26
2.2.5 Stavebnictví	27
2.2.6 Průmysl	27
2.2.7 Obyvatelstvo	28
2.2.8 Zaměstnanost a nabídka pracovních příležitostí	29
2.2.9 Občanská vybavenost	29
2.2.10 Kultura a sport	30
2.3 POZICE OKRESU HODONÍN A MEZIOKRESOVÉ SROVNÁNÍ V JMK ..	31
3 METODY OCEŇOVÁNÍ A FAKTORY, KTERÉ NA CENY PŮSOBÍ	33
3.1 METODY OCEŇOVÁNÍ	33
3.1.1 Ocenění obvyklou cenou	33
3.1.2 Nákladová metoda	33
3.1.3 Výnosová metoda	33
3.1.4 Porovnávací metoda	34
3.2 NABÍDKA A POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH	35
3.2.1 Trh	35
3.2.2 Nabídka a poptávka	35

3.3	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ	38
3.3.1	Sociální faktory.....	39
3.3.2	Environmentální faktory	39
3.4	SYSTÉMOVÉ POJETÍ	40
4	PRAKTICKÁ ČÁST	42
4.1	DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ	42
4.1.1	Databáze bytů	43
4.1.2	Průměrná cena nabízených bytů za m ²	44
4.1.3	Statistické zpracování databáze bytů.....	45
4.1.4	Databáze rodinných domů	47
4.1.5	Průměrná cena nabízených rodinných domů.....	48
4.1.6	Statistické zpracování databáze rodinných domů.....	49
4.2	POSUZOVANÉ FAKTORY NA CENY NEMOVITOSTÍ.....	51
4.2.1	Popis faktorů dle ČSÚ.....	51
4.3	VYBRANÉ FAKTORY V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ.....	55
4.3.1	Sociální faktory.....	55
4.3.2	Environmentální faktory	60
4.3.3	Rozvoj bytové výstavby v okrese Hodonín	62
4.4	POSOUZENÍ VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA CENY NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ	64
4.4.1	Vliv vybraných faktorů na ceny bytů v obcích okresu Hodonín.....	64
4.4.2	Vliv vybraných faktorů na ceny rodinných domů v obcích okresu Hodonín	69
4.4.3	Zhodnocení vlivů posuzovaných faktorů na ceny nemovitostí pro bydlení	73
5	ZÁVĚR.....	74
6	SEZNAM ZKRATEK	76
7	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	77
8	SEZNAM PŘÍLOH	82

1 ÚVOD

Na ceny nemovitostí působí řada okolních vlivů, které mají za následek jejich rozdílnou cenu. Lokalitou, ve které se působení vlivů na ceny nemovitostí posuzuje, je okres Hodonín v Jihomoravském kraji. V počátku práce bude stručně přiblížena situace v tomto kraji, jeho okolí, životní úroveň a bude stanovena jeho situace vzhledem k ostatním krajům České republiky. Dále bude podrobně popsán zadaný okres Hodonín s porovnáním vybraných ukazatelů s ostatními okresy Jihomoravského kraje za rok 2008 a tím bude zhodnocena celková situace v tomto okrese.

V této práci budou také shrnuty vlivy, které ovlivňují cenu nemovitostí při oceňování, tedy faktory, které mají vliv na cenu zjištěnou dle jednotlivých oceňovacích metod a faktory, které obecně ovlivňují nabídku a poptávku na trhu a zvláště na trhu realitním, tedy s nemovitostmi určenými pro bydlení. V dalším bodě budou rozděleny a popsány faktory dle zásad systémového pojetí. Pohled na všechny faktory vybrané z různých oblastí, umožní výběr několika podstatných faktorů, jejichž vliv na cenu nemovitostí v určitých oblastech bude podrobně zkoumán v praktické části této práce. Výběr těchto posuzovaných faktorů ovlivní také dostupnost údajů a potřebných informací.

Porovnání a posouzení vlivu zmiňovaných faktorů je umožněno na základě odlišných cen nemovitostí v různých oblastech okresu. Ceny nemovitostí jsou součástí databáze, vytvořené v průběhu roku 2009/2010. Databáze obsahuje byty a rodinné domy z různých lokalit okresu. V databázích bude obsaženo co nejširší spektrum nemovitostí od demoličních stavů až po novostavby. Rozdíly v těchto nemovitostech budou zohledněny při rozdělování do kategorií dle stavu nemovitostí. Dále pak budou nemovitosti členěny dle velikosti obce.

Ceny nemovitostí se v rámci okresu liší v závislosti na lokalitě a v daných lokalitách se rovněž liší zkoumané faktory – např. životní prostředí nebo nezaměstnanost. Výstupem analýzy vlivu faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí bude grafické znázornění závislosti cen nemovitostí na posuzovaných faktorech.

Cílem diplomové práce tedy bude specifikovat podstatné faktory ovlivňující ceny bytů a rodinných domů a vymezit jejich vliv na ceny nemovitostí ve vybraném okrese, jedná se o faktory z oblasti sociální a environmentální. Mezi sociální faktory jsou zařazeny ukazatele, mající vliv na životní úroveň obyvatel, které celkově zahrnují lidskou složku do tohoto porovnání. Environmentálními faktory bude zhodnocen celkový přírodní ráz krajiny. Zdrojem vstupních údajů, vypovídajících o zmiňovaných faktorech, jsou data z Českého statistického úřadu, dostupná pro každou obec. Uvedená data budou analyzována a dále zpracována tak, aby bylo možné vyhodnotit jejich vliv na cenu nemovitostí pro bydlení.

2 JIHOMORAVSKÝ KRAJ A OKRES HODONÍN

2.1 JIHOMORAVSKÝ KRAJ

Česká republika se skládá ze čtrnácti územních jednotek, krajů. Kraj je vymezené území, větší než okres a menší než stát. Kraje jsou rozděleny a číslovány dle zákona č. 129/2000 Sb. :

1. Hlavní město Praha
2. Středočeský kraj - Praha
3. Jihočeský kraj – České Budějovice
4. Plzeňský kraj – Plzeň
5. Karlovarský kraj – Karlovy Vary
6. Ústecký kraj – Ústí nad Labem
7. Liberecký kraj - Liberec
8. Královéhradecký kraj – Hradec Králové
9. Pardubický kraj – Pardubice
10. Vysočina – Jihlava
- 11. Jihomoravský kraj – Brno**
12. Olomoucký kraj – Olomouc
13. Moravskoslezský kraj – Ostrava
14. Zlínský kraj - Zlín



Obr. 2-1 Mapa Krajů České republiky s krajskými městy [9]

Současná podoba území Jihomoravského kraje, je dána zákonem č. 387/2004 Sb. o změně hranic krajů, podle něhož od 1. 1. 2005 přešlo do Jihomoravského kraje celkem

25 obcí z kraje Vysočina, a to do okresu Brno-venkov. Území kraje se tak zvětšilo téměř o 13 tisíc hektarů.

2.1.1 Správní jednotky a obvody Jihomoravského kraje

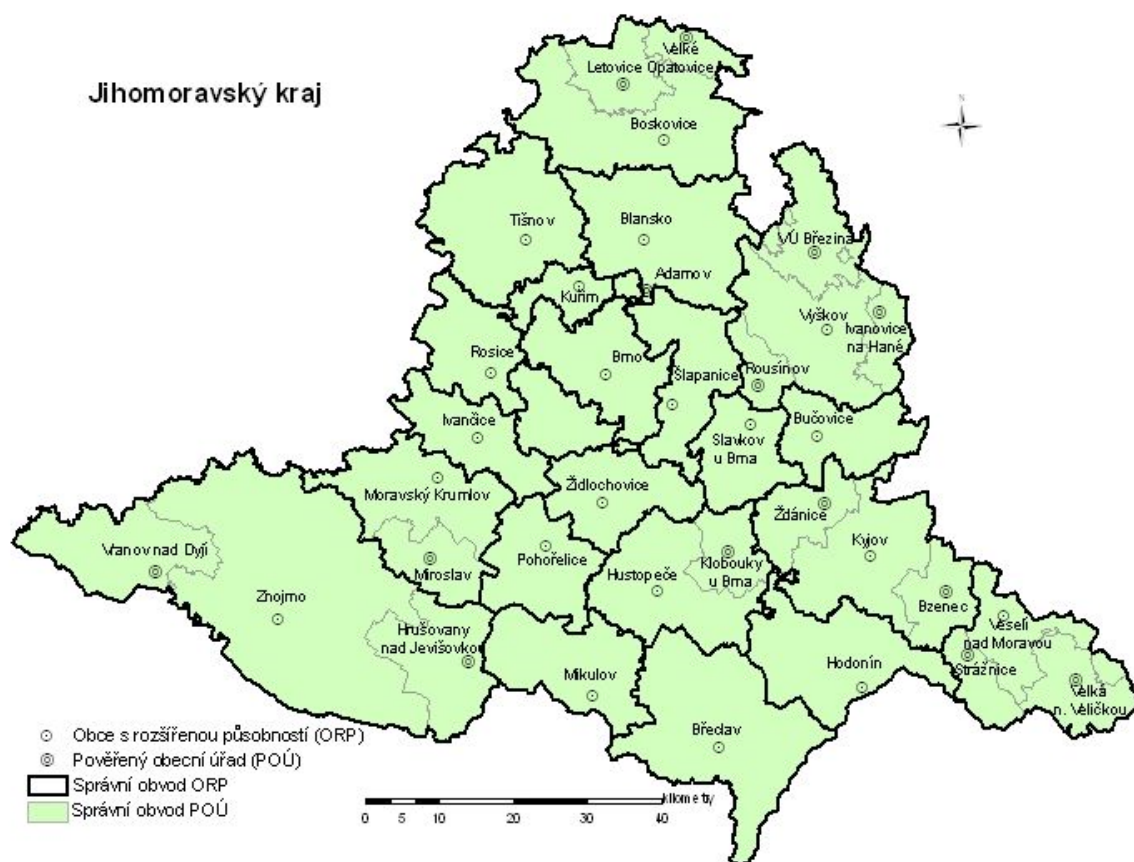
Území České republiky je rozděleno na jednotlivé okresy, územně správní jednotky středního stupně. Od 1.1. 2003 došlo ke zrušení okresních úřadů a jejich nahrazení novými správními obvody obcí s rozšířenou působností (někdy nazývané jako malé okresy; těch je celkem 206, vč. Prahy). Po ukončení činnosti okresních úřadů byla významná část jejich kompetencí přenesena na obce s rozšířenou působností. Současně nebyly zrušeny dosavadní okresy jako územní jednotky, ty zůstaly nadále spolu s obcemi základem územního členění státu. Jihomoravský kraj se skládá ze sedmi okresů. Jsou to okresy Blansko, Brno-město, Brno-Venkov, Břeclav, **Hodonín**, Vyškov a Znojmo.



Obr. 2-2 Rozdělení JMK na okresy [9]

Vnitřní hranice mezi okresy kraje byly upraveny na základě vyhlášky č. 513/2006 Sb., kterou se měnila vyhláška č. 564/2002 Sb. o stanovení území okresů České republiky. Bylo sladěno území okresů s územím správních obvodů obcí s rozšířenou působností, od 1. 1. 2007 tak došlo ke změně okresu u 26 obcí.

Území Jihomoravského kraje je rozděleno na 21 správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Obecní úřady těchto obcí jsou mezičlánkem přenesené působnosti státní správy mezi krajskými úřady a obecními úřady. Obecní úřady obcí s rozšířenou působností mají oproti ostatním obecním úřadům některé oblasti působnosti navíc, a to nejen pro svůj vlastní, základní správní obvod, ale zpravidla i pro další obce v okolí.



Obr. 2-3 Mapa správních obvodů obcí s rozšířenou působností od 1.1.2005 [9]

2.1.2 Geografická poloha kraje

Jihomoravský kraj se nachází v jihovýchodní části České republiky a zaujímá jižní a část střední Moravy. Na jižní straně kopíruje hranici s Rakouskem a Slovenskem, dále od východu postupně sousedí s krajem Zlínským, Olomouckým, Pardubickým, Vysočinou a částečně také s krajem Jihočeským. Z hlediska polohy zaujímá poměrně strategickou pozici, díky jeho postavení na spojnici mezi severem a jihem Evropy, která ho i v historii stavěla do centra dění.

Rozlohou 7 195 km² se Jihomoravský kraj řadí na čtvrté místo v republice. Nejvyšší nadmořskou výšku dosahuje území kraje v okrese Hodonín na vrcholu zvaný Čupec (819 m n. m.), nacházející se na trojmezí se Zlínským krajem a Slovenskem v blízkosti kóty Durda (842 m n. m) [9]. Hustota osídlení obyvatelstva se v roce 2008 pohybovala okolo 159,4 obyvatel na km², byla tedy větší než republikový průměr, který byl pouze 132,7 obyvatel na km². Podíl obyvatel žijících v Jihomoravském kraji ve městech byl 62,5 %, oproti celorepublikovému srovnání, kde tato hodnota dosahovala 70,4 %.

Krajem probíhá ve směru jihozápad-severovýchod hranice České vysočiny a Karpatkého systému. Západní okraj Karpat tvoří Vněkarpatské sníženiny zastoupené Dyjsko-Svrateckým úvalem a Vyškovskou bránou.

Na území Jihomoravského kraje se můžeme setkat s různými přírodními podmínkami, ovlivňujícími způsob a využívání krajiny. V severní části převládají jeskynní komplexy Moravského krasu, jižní část tvoří převážně rovinaté plochy polí, luk a vinic, které jsou charakteristické pro tuto oblast, nejvíce ovlivněnou teplým jižním klimatem, nazývanou Pálava. Nacházejí se zde i rozsáhlé vodní nádrže, především vodní dílo Nové Mlýny. Východní část za řekou Moravou se zdvihá do kopců Bílých Karpat, které patří k nejcennějším přírodním oblastem v Evropě.

2.1.3 Kultura

Na jižní Moravě se nachází rozmanitá škála kulturních, přírodních i technických památek, jsou zde i díla moderní architektury a židovských památek. Několik lokalit i památek je zapsáno v seznamech světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. V Brně je to funkcionalistická vila Tugendhat, dále např. jižně od Brna ležící Lednicko-Valtický areál, který tvoří soustavu zámků, polí, luk a vodních ploch a mnoho dalších. Na seznamu jsou také biosférické rezervace chráněných krajinných oblastí Pálavy a Bílých Karpat. Na výběr jsou zde také muzea, galerie a nejrůznější kulturní a umělecké akce.

Kulturní význam má pro jižní Moravu také vinařství, které zde patří mezi nejstarší v Evropě, réva vinná se zde pěstuje již od dob Keltů. Skutečné poklady vinařství se zde ukrývají ve vinných sklepech nebo archivech. K návštěvě vábí nejen vinohrady, památkové rezervace vinných sklepů či sklepní uličky, ale také vinařské expozice, výstavy, veletrhy či vinobraní.

Přirozeným spádovým centrem celé jižní Moravy je krajská metropole Brno, ležící na soutoku Svatky a Svitavy. Město s významným regionálním postavením, situované na křižovatce dálnic ve směru Praha, Vídeň, Bratislava a Olomouc, je střediskem tradičních mezinárodních výstav a veletrhů, které potvrzují jeho status rušného mezinárodního obchodního centra. Druhé největší město České republiky má také značný nadregionální význam. Brno je sídlem řady institucí celostátního významu, především soudnictví, ale i významným centrem kultury a vysokého školství s dlouholetou tradicí.

2.1.3.1 Turistika

Z pohledu mezinárodního turismu mají na území kraje přední postavení krajinné a kulturně historické areály, například Moravský kras a Slavkovské bojiště. Mezi přírodními atraktivitami vyniká Národní park Podyjí.

Kraj je protkán cyklistickými vinařskými stezkami, které nabízejí neobvyklé spojení – kolo a víno. Vedle vína se na jižní Moravě vaří i vynikající pivo s dlouholetou tradicí pivovarnictví. Rekreační možnosti zde sahají od pěší turistiky, cykloturistiky přes horolezectví až po plavání, surfing nebo rybaření. Cykloturistika na jižní Moravě působí i v mezinárodním kontextu (Moravsko-slezská dálková cyklotrasa, Greenways, Jantarová stezka, cyklotrasa Brno - Vídeň).

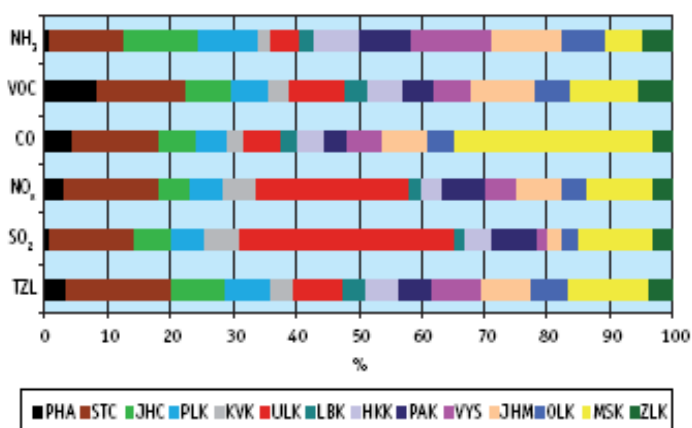
Nelze opomenout ani význam automobilodromu - Masarykova okruhu, který každoročně láká velké množství našich i zahraničních příznivců motoristických závodů.

2.1.4 Životní prostředí

2.1.4.1 Kvalita ovzduší

V rámci České republiky je Jihomoravský kraj, z hlediska emisí hlavních znečišťujících látek, trvale pod celostátním průměrem. Na celkových emisích v rámci ČR, tedy koncentraci smogu či jiných škodlivých látek ve vzduchu, se obecně nejvíce podílejí kraje Moravsko-slezský, Středočeský, Ústecký a Jihočeský.

Znečištění, hluk a podobné nepříznivé vlivy jsou pouze lokálního charakteru, vyskytující se spíše u velkých průmyslových center, především Brna a Hodonína. V porovnání s předchozími roky dochází ke zlepšování stavu ovzduší. Celkové emise znečišťujících látek v ČR v roce 2008, ve srovnání s rokem 2007, výrazně klesly. Příčinou byl pokles výroby elektrické energie z fosilních paliv, zejména však pokles průmyslové výroby a pokles emisí z dopravy.

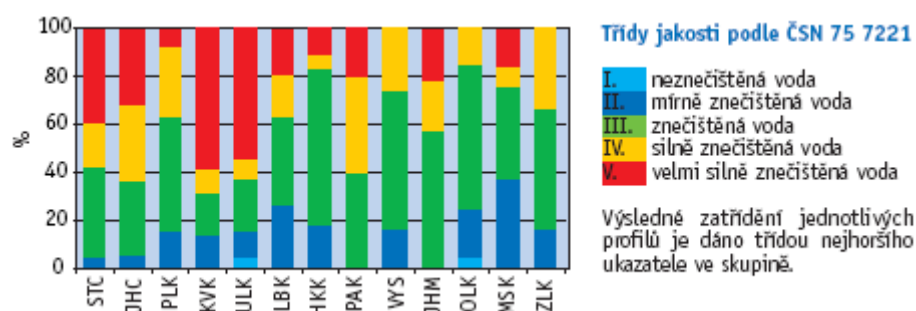


Obr. 2-4 Podíl krajů na celkových emisích hlavních znečišťujících látek v ČR [%] 2008 [11]

2.1.4.2 Čistota vodních toků

Nejlepší jakosti vody, které byly zjištěny v roce 2008, dosahovaly vodní toky v kraji Olomouckém, Vysočiny, Zlínském, a Králověhradeckém. Krajské srovnání bylo však ovlivněno jak statisticky, rozdílným počtem, tak i charakterem vodních toků. Do srovnání nebyla zahrnuta Praha.

Jihomoravský kraj patří mezi kraje s velkou mírou znečištění vodních toků. V kraji narůstá počet obyvatel, využívajících napojení na kanalizaci s čističkou odpadních vod, což by v budoucnu mělo vést ke zlepšení čistoty hlavních i vedlejších vodních toků povodí Moravy, Dyje a Svratky.

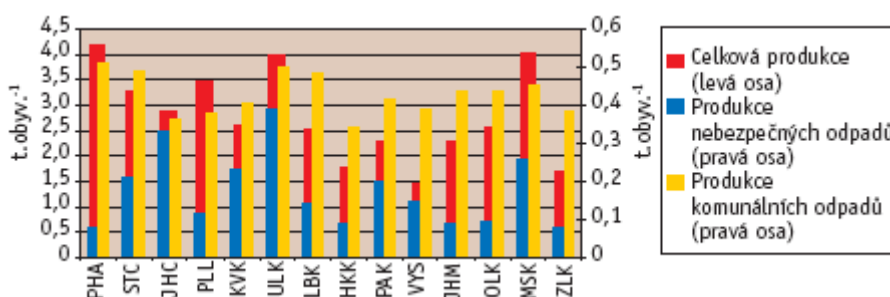


Obr. 2-5 Podíl sledovaných vodních toků, dle jakosti ČSN v krajích ČR [11]

Ve většině krajů dochází k dlouhodobému poklesu celkového objemu vyrobené pitné vody. Výjimkami, kde došlo k meziročnímu zvýšení, byly kraje Jihomoravský a Vysočina. Počet obyvatel zásobovaných pitnou vodou z vodovodních řádů se meziročně zvyšuje ve všech krajích. Spotřeba pitné vody na obyvatele v roce 2008 se pohybovala od 81,6 do 98,1 l na jednoho obyvatele za den. [11]

2.1.4.3 Nakládání s odpady

Z pohledu nakládání s odpady je v celé republice hlavním problémem skládkování komunálních odpadů a výše podílu biologického odpadu. U většiny krajů dochází k jeho nárůstu. Mezi ně patří kraj Středočeský, Liberecký, Pardubický, Vysočina, Jihomoravský a Olomoucký. Naopak k poklesu dochází u Hl. m. Prahy, Plzeňského a Karlovarského kraje.



Obr. 2-6 Produkce odpadu na obyvatele v krajích ČR [%] 2008 [11]

Současný trend a připravovaná legislativa se zaměřuje na snižování podílu biologické části v komunálních odpadech a tím i snižování jejich zápachu. V rámci jihomoravského kraje je, kromě skládek, k dispozici i brněnská spalovna komunálních odpadů. Rozšířeně je i zastoupení sběrných dvorů umožňující separovaný sběr a efektivnější nakládání s odpady.

2.1.5 Zemědělství

Z celkové rozlohy kraje tvoří 60 % zemědělská půda, z níž připadá 83 % na půdu ornou. Nejvyšší stupeň zornění (podíl orné půdy na zemědělské půdě) mají okresy Znojmo a Vyškov. Z hlediska výrobních oblastí je zemědělství zaměřeno především na obiloviny, řepku a cukrovku. Vhodné přírodní podmínky umožňují pokračovat v dlouhodobé tradici

specializovaných oborů zemědělské výroby s vazbou na specifické regionální rysy. Je to především vinařství, ovocnářství a zelinářství. V prodeji výrobků rostlinného původu byl v roce 2008 Jihomoravský kraj na druhém místě, přední pozici obsadil kraj Středočeský, s 21 % z celkového prodeje v ČR. Ve sledovaném období vzrostl meziročně prodej obilovin v Jihomoravském kraji o 16,6 %.

Rozlohou zemědělské půdy se Jihomoravský kraj řadí na třetí místo v ČR, za krajem Středočeským a Jihočeským. V množství orné půdy je však na místě druhém a na místě prvním v četnosti zahrad a ovocných sadů.

ČR, kraje	Zemědělská půda	z toho			Nezemědělská půda	v tom			
		orná půda	zahrady, ovocné sady	trvalé travní porosty		lesní pozemky	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní
Česká republika	4 244 086	3 025 598	208 875	979 719	3 642 433	2 653 035	162 501	130 933	695 963
Hl. m. Praha	20 516	15 009	4 625	872	29 086	5 021	1 079	5 006	17 981
Středočeský	664 804	552 471	37 832	70 830	436 696	305 475	20 882	21 245	89 094
Jihočeský	492 947	317 352	14 650	160 945	512 711	376 797	43 800	10 566	81 548
Plzeňský	381 349	261 697	13 304	106 327	374 740	299 296	11 585	9 727	54 131
Karlovarský	124 109	54 649	3 636	65 825	207 335	143 449	7 132	3 189	53 565
Ústecký	276 367	183 487	14 910	71 223	257 087	160 207	10 265	9 241	77 373
Liberecký	140 188	67 138	8 935	64 092	176 110	140 233	4 778	5 226	25 872
Královéhradecký	278 792	192 391	15 870	70 530	197 060	147 467	7 355	9 259	32 979
Pardubický	272 811	199 532	13 157	60 122	179 055	133 398	6 285	7 234	32 138
Vysočina	411 288	318 384	10 773	82 127	268 259	206 465	11 668	8 548	41 579
Jihomoravský	429 187	356 662	25 292	29 848	290 354	201 467	15 392	14 198	59 297
Olomoucký	280 813	208 740	14 888	56 136	245 852	183 300	5 819	8 281	48 452
Zlínský	194 778	124 966	12 700	56 125	201 579	157 411	5 043	7 217	31 908

Tab. 2-1 Bilance půdy v krajích České republiky za rok 2008 [ha] [9]

V kraji se nachází více jak 90 % z celkové plochy vinic ČR. Vinohradnictví je rozvinuto především v okrese Břeclav, kde je 46 % plochy všech vinic v ČR, ale i v okresech Hodonín, Znojmo a částečně také Brno-venkov. Sklizňová plocha v kraji v roce 2008 sice meziročně klesla o 4,1 %, celková sklizeň však byla o necelé 1 % vyšší a hektarové výnosy, které oproti roku 2007 vzrostly o 4,8 %, dosáhly 6,1 t/ha.

V rámci živočišné výroby zaujímá Jihomoravský kraj jedno z předních míst v chovu prasat a drůbeže. Ve výrobě masa (mimo kuřecího) potom zaujímá čtvrté místo v ČR.



Obr. 2-7 Mapa zalesnění Jihomoravského kraje [19]

2.1.6 Stavebnictví

V mezikrajském srovnání zaměstnávaly v roce 2008 sledované stavební podniky v Jihomoravském kraji druhý nejvyšší počet zaměstnanců, a to po Hlavním městě Praze. Průměrný evidenční počet zaměstnanců, který činil 22 478 fyzických osob, vzrostl meziročně o 0,5 %. Jihomoravský kraj se tak zařadil mezi čtyři kraje v ČR s meziročním nárůstem v počtu zaměstnanců.

Naproti tomu průměrná mzda ve stavebnictví vzrostla ve všech krajích ČR. V Jihomoravském kraji činila průměrná mzda zaměstnanců u sledovaných stavebních podniků 25 189 Kč, tedy o 11,9 % více než v roce 2007. Vzhledem k vysokému počtu podniků ve městě Brně připadá na tento okres také nejvíce pracovníků (65,9 % z celkového počtu zaměstnanců v kraji), přestože zde došlo k meziročnímu snížení jejich počtu o 0,7 %. Ve městě Brně také pobírali zaměstnanci stavebních firem nejvyšší průměrnou mzdu z kraje, a to 28 633 Kč. Nejvyšší nárůst v porovnání let 2008 a 2007 však zaznamenala mzda ve stavebnictví v okrese Znojmo, a to o 16,6 %.

V roce 2008 bylo v České republice 2 446 podniků s 20 a více zaměstnanci, jejichž hlavní činnost byla zaměřena na stavební výrobu. Z tohoto počtu mělo 299 subjektů (12,2 %) sídlo na území Jihomoravského kraje. V mezikrajském srovnání tak i nadále na Jihomoravský kraj připadal druhý největší počet těchto podniků po hlavním městě Praze (373). Převážná většina stavebních podniků v kraji byla evidována v Brně, 148 podniků tvořilo 49,5 % krajského počtu. Oproti roku 2007 vzrostl počet stavebních podniků s 20 a více zaměstnanci se sídlem na území kraje o 3 subjekty. [9]

ČR, kraje	Byty celkem	v tom						Modernizace bytového fondu
		stavby pro bydlení			domy s pečovatelskou službou	nebytové objekty	adaptované nebytové prostory	
		rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby				
Česká republika	38 380	19 611	12 497	3 498	345	727	1 702	21 187
Hl. m. Praha	6 328	1 006	4 520	702	39	30	31	4 802
Středočeský	8 041	5 555	1 509	567	31	69	310	1 527
Jihočeský	2 707	1 637	720	208	2	33	107	1 006
Plzeňský	2 662	1 138	930	247	-	33	314	340
Karlovarský	628	397	136	26	-	60	9	270
Ústecký	993	774	14	77	15	29	84	453
Liberecký	1 355	658	490	67	9	23	108	147
Královéhradecký	1 919	1 013	583	138	52	74	59	435
Pardubický	1 847	1 153	486	149	16	11	32	423
Vysočina	1 729	961	401	186	12	25	144	396
Jihomoravský	4 553	1 893	1 824	450	97	192	97	4 945
Olomoucký	1 839	949	468	198	49	42	133	2 821
Zlínský	1 326	839	227	199	3	34	24	1 022
Moravskoslezský	2 453	1 638	189	284	20	72	250	2 600

Tab. 2-2 Dokončené byty podle krajů v roce 2008 [9]

Jihomoravský kraj byl v roce 2008 na třetím místě v počtu dokončených bytů. Na prvním místě byl kraj Středočeský, ve kterém byl dokončen téměř dvojnásobek bytů, než v kraji Jihomoravském. Druhé místo obsadilo Hlavní město Praha, které mělo přibližně o 1 500 dokončených bytů méně oproti Jihomoravskému kraji.

Ze srovnání je patrná četnost výstavby ve vazbě na regionální úroveň zaměstnanosti a nabídky práce, které nabízí Středočeský kraj a Praha. V hlavním městě ČR jsou omezené možnosti umístování nových domů, a je zde tudíž masivní nárůst bytové výstavby, naopak ve Středočeském kraji je výrazný podíl rodinných domů, ze kterého se dá usuzovat, že se jedná o nemovitosti ve vlastnictví občanů pracujících v Praze a blízkého okolí. V Jihomoravském kraji je vyvážený podíl výstavby bytů i domů.

Jihomoravský kraj	2004	2005	2006	2007	2008
Zahájené byty	5 371	4 887	5 909	5 614	4 196
Rozestavěné byty (k 31. 12.)	16 943	18 233	20 157	19 758	19 401
Dokončené byty	3 883	3 816	3 985	6 013	4 553

Tab. 2-3 Počty bytů zahájených, rozestavěných a dokončených v jednotlivých letech [9]

2.1.7 Průmysl

Jihomoravský kraj patří k regionům s významným ekonomickým potenciálem. Vytvořený hrubý domácí produkt kraje představuje desetinu hrubého domácího produktu České republiky. V Jihomoravském kraji v roce 2008 sídlilo celkem 286 průmyslových podniků

se 100 a více zaměstnanci. Tímto počtem se Jihomoravský kraj řadí mezi kraje na první místo v České republice, s 11,1 % z republikového počtu. Vzhledem k průmyslové tradici Brna a jeho okolí má stále dominantní postavení v ekonomice kraje zpracovatelský průmysl, ve kterém působilo v roce 2008 téměř 95 % průmyslových podniků. Nelze opomenout ani obchod a opravy spotřebního zboží - tzv. komerční služby. Tradičním odvětvím především jižních oblastí kraje je zemědělství.

Na průmyslové podniky v Jihomoravském kraji připadl čtvrtý nejvyšší evidenční počet zaměstnanců v mezikrajském srovnání (82 tisíc osob přepočtených na plně zaměstnané), meziročně jich bylo o 3,3 % méně.

Objem tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb průmyslové povahy, který poklesl meziročně o 5,8 mld. Kč (o 2,9 %), dosáhl hodnoty více než 191 mld. Kč. V přepočtu tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb průmyslové povahy na jednoho zaměstnance se řadil Jihomoravský kraj na osmé místo v České republice. [9]

2.1.8 Školství

V Jihomoravském kraji bylo ve školním roce 2008/2009 v provozu celkem 630 mateřských škol s 1 475 třídami a navštěvovalo je více jak 33 tisíc dětí. V těchto zařízeních pracovalo 2 575 učitelů (v přepočtu na plně zaměstnané). Počtem mateřských škol byl Jihomoravský kraj na druhém místě, na prvním se umístil kraj Středočeský s nárůstem pouhých 5 zařízení. V posledních třech letech kapacita zařízení mírně rostla z důvodu požadavku na umístění stále většího počtu dětí do mateřských škol.

Základních škol bylo ve školním roce 2008/2009 v Jihomoravském kraji v provozu 475, tedy druhé místo hned po kraji Středočeském s počtem 522 ZŠ. Ve školách byla organizována výuka 88 365 žáků v 4 668 třídách. Průměrný počet žáků v jedné třídě základní školy ve školním roce 2008/2009 dosahoval 18,9 a tento počet je nižší o 0,4 žáka než v roce předchozím. Omezování rozsahu provozu zařízení v základním vzdělávání v některých lokalitách bylo doprovázeno postupným snižováním počtu učitelů. Ve školním roce 2008/2009 zajišťovalo výuku 6 500 pedagogů, na jednoho pracovníka tak připadalo 13,6 žáků, což bylo o 0,2 žáka méně než v předchozím školním roce.

Na středních školách, zahrnující obory odborných středních škol, obory gymnázií a obory nástavbového studia, se již demografický pokles začal projevovat naplno. Ve školním roce 2008/2009 došlo k propadu proti předchozímu období jak v počtu nově přijatých žáků, tak v celkovém počtu studujících. Ve školním roce 2008/2009 se na jihomoravských středních školách vzdělávalo celkem 64 333 žáků, z nich 61 014 v denním studiu. V počtu středních škol byla na prvním místě Praha, pak kraj Středočeský a na třetím místě kraj Jihomoravský se 146 školami.

Na území Jihomoravského kraje působí 13 vysokých škol, v tomto počtu je 5 vysokých škol veřejných, 7 soukromých a 1 státní. Podle stavu k 31. 12. 2008 bylo ke studiu na veřejných vysokých školách zapsáno celkem 71 248 studentů, z nich polovinu tvořily ženy. Na těchto školách studovalo ke sledovanému datu celkem 64 501 osob s českým státním

občanstvím. V prezenčním studiu bylo zapsáno celkem 56 977 studentů, distanční a kombinovanou formu studia navštěvovalo 15 243 osob. [9]

Pramen: Ústav pro informace ve vzdělávání, ČSÚ

	Mateřské školy		Základní školy		Střední školy		Konzervatoře		Vyšší odborné školy	
	školy	děti	školy	žáci	školy (budovy)	žáci celkem	školy	žáci celkem	školy	studenti celkem
Česká republika	4 809	301 620	4 133	816 015	1 438	564 326	18	3 535	184	28 027
Hlavní město Praha	320	31 308	251	74 470	204	74 799	8	1 421	38	6 708
Středočeský kraj	635	35 343	522	94 719	150	50 156	-	-	19	2 687
Jihočeský kraj	294	19 658	254	51 273	98	36 165	1	161	17	2 355
Plzeňský kraj	256	15 985	222	43 435	62	28 129	1	199	5	1 271
Karlovarský kraj	119	8 346	112	24 670	39	15 703	-	-	4	350
Ústecký kraj	326	23 489	284	70 599	116	44 942	1	212	10	1 570
Liberecký kraj	215	13 406	207	36 403	54	21 578	-	-	8	712
Královéhradecký kraj	291	16 813	268	45 266	84	31 215	-	-	11	1 005
Pardubický kraj	307	16 074	252	42 521	79	27 421	1	230	11	1 542
Vysočina	275	15 427	266	43 371	72	28 344	-	-	14	1 494
Jihomoravský kraj	630	33 181	475	88 365	146	64 333	2	533	16	3 322
Olomoucký kraj	362	19 594	306	50 699	100	36 379	-	-	8	1 294
Zlínský kraj	309	17 397	256	47 852	78	33 824	2	285	12	1 238
Moravskoslezský kraj	470	35 599	458	102 372	156	71 338	2	494	11	2 479

Tab. 2-4 Školy podle typu v krajích České republiky ve školním roce 2008/2009 [9]

2.1.9 Vybrané ukazatele Jihomoravského kraje ve srovnání s ČR za rok 2008

Dle rozlohy 7 196,5 km² a počtem obyvatel přes 1 151,5 tisíc se Jihomoravský kraj řadí na čtvrté místo, ve srovnání s ostatními kraji České republiky. Zaujímá 9,1 % z celkové rozlohy České republiky a žije zde 11,0 % obyvatelstva s průměrným věkem 40,8 let.

Celková peněžní hodnota statků a služeb vytvořená za rok 2008 na území Jihomoravského kraje, tedy hrubý domácí produkt, zde dosáhl 373 500 mil. Kč. Na jednoho obyvatele tedy 326 596 Kč, přičemž republikový průměr v tomto roce činil 353 701 Kč.

Zaměstnaných za rok 2008 bylo 537 tis. osob, což je 10,7 % z celkového počtu. Míru ekonomické aktivity tvořilo 57,0 %, tedy o procento méně, než byl republikový průměr. Průměrná hrubá měsíční mzda vzrostla v ČR za rok 2008 na 23 542 Kč, v Jihomoravském kraji na 21 554 Kč.

Počet volných pracovních míst v kraji byl 8 253, tedy 9,1 % . Míra nezaměstnanosti se pohybovala nepatrně výš, než byl republikový průměr. V kraji dosahovala hodnota okolo 6,83 % a v republikovém průměru 6,0 %.

Bytová výstavba obsahovala 4 196 zahájených bytů, 19 401 rozestavěných a 4 553 dokončených bytů, kde zahrnula z celkového republikového počtu 9,6 % ze zahájených, 11,0 %, z rozestavěných a 11, 9 % z dokončených bytů.

Tržby z průmyslové činnosti tvořily za rok 2008 236 918 mil. Kč což je 7,4 % z republikového podílu.

Průměrná měsíční mzda dosáhla v průmyslových podnicích částky 21 914 Kč, proti roku 2007 se zvýšila o 2 006 Kč, mezi ostatními kraji svou výší sice zaujímá až deváté místo, ovšem relativní meziroční nárůst o 10,1 % byl druhý nejvyšší (po Hl. m. Praze).

Hodnota exportu z Jihomoravského kraje zůstala v roce 2008 na stejné úrovni jako v roce předcházejícím (v České republice došlo k poklesu o 0,4 %) a podílel se na celkovém exportu z ČR 7,1 procenty.

V roce 2008 využilo služeb hromadných ubytovacích zařízení v Jihomoravském kraji téměř 1,2 milionů hostů.

Celková nabídka ubytovacích kapacit se v Jihomoravském kraji meziročně zvýšila, počet pokojů vzrostl o 4,4 %, počet nabízených lůžek o 2,9 %. Lůžka však byla využívána pouze na necelých 30 %, využití pokojů v roce 2008 bylo 37 procentní, což se ale výrazně neliší od předcházejících let. [9]

2.2 OKRES HODONÍN

Okres Hodonín se nachází na jižní Moravě v Jihovýchodní části jihomoravského kraje při hranici se Slovenskou republikou. Území okresu o celkové rozloze 1 099 km² zaujímá 15,3 % rozlohy území Jihomoravského kraje a je charakteristické svým protáhlým tvarem ze západu na východ. Po okresu Znojmo a Brno-venkov patří k třetímu největšímu okresu kraje.

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU HODONÍN - STAV K 1.1.2008



Obr. 2-8 Okres Hodonín – administrativní členění [9]

2.2.1 Geografická poloha a členění

Okres leží v jihovýchodní části Jihomoravského kraje. V rámci kraje sousedí ze západu a severozápadu s okresy Břeclav a Vyškov. Ze severovýchodu má společnou hranici s okresy Kroměříž a Uherské Hradiště, které jsou součástí Zlínského kraje. Jižní hranici okresu tvoří státní hranice se Slovenskem.

Toto území je charakteristické členitým terénem. Severní část Hodonínska tvoří listnaté lesy Ždánického lesa a Chřibů, jižní část lemují hřebeny Bílých Karpat, které získaly statut biosférické rezervace UNESCO. Středem území prochází úrodný Dolnomoravský úval.

Střední nadmořská výška okresu je 263 metrů. Nejvýše položené místo okresu je hora Čupec v Bílých Karpatech (819 m n. m.), nejnižší položený bod (159,5 m n.m.) leží u obce Mikulčice, v místě, kde řeka Morava opouští území okresu. [9]

2.2.2 Správní členění

Administrativně se okres Hodonín člení na 82 obcí a dále pak na 93 částí. Celkem 75 obcí má pouze 1 část obce, 7 obcí se dělí na 2 a více částí obce, město Kyjov má dokonce 4 části obce.

Obce se statutem města :

- Bzenec
- Dubňany
- Hodonín
- Kyjov
- Strážnice
- Veselí nad Moravou
- Vracov
- Ždánice

Obce se statutem městyse:

- Archlebov
- Blatnice pod Svatým Antonínkem
- Čejč
- Čejkovice
- Dambořice
- Hroznová Lhota
- Lipov
- Mutěnice
- Velká nad Veličkou
- Vnorovy
- Žarošice
- Žeravice

<i>Počet Obcí dle počtu obyvatel</i>	<i>celkem</i>	<i>do 199</i>	<i>200-499</i>	<i>500-999</i>	<i>1000-1999</i>	<i>2000-4999</i>	<i>5000-9999</i>	<i>10000 a více</i>
Jihomoravský kraj	673	119	193	184	95	59	13	10
Blansko	116	35	38	24	11	5	1	2
Brno-město	1	-	-	-	-	-	-	1
Brno-venkov	187	33	44	57	28	20	4	1
Břeclav	63	-	11	19	19	11	2	1
Hodonín	82	5	16	26	12	18	2	3
Vyškov	80	6	28	32	8	2	3	1
Znojmo	144	40	56	26	17	3	1	1

Tab. 2-5 Počet obcí v okresech JMK dle počtu obyvatel za rok 2008 [9]

Dále můžeme zaznamenat výskyt mikroregionů. Mikroregion je sdružení několika obcí za účelem dosažení společného cíle. Typickým rysem takového svazku je vznik z vlastní iniciativy, nikoliv příkazem nadřízeného orgánu nebo ze zákona.

Spolupráce mezi obcemi se uskutečňuje:

- na základě smlouvy uzavřené ke splnění konkrétního úkolu
- na základě smlouvy o vytvoření dobrovolného svazku obcí podle zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích
- zakládáním právnických osob podle Obchodního zákoníku dvěma nebo více obcemi

Kraj, okres	Emise (v tunách)				Měrné emise (v tunách/km ²)			
	tuhé [2]	Oxid siřičitý (SO ₂)	Oxidy dusíku (NO _x)	Oxid uhelnatý (CO)	tuhé [2]	Oxid siřičitý (SO ₂)	Oxidy dusíku (NO _x)	Oxid uhelnatý (CO)
Česká republika	33 064,9	215 894,9	155 449,1	263 399,7	0,4	2,7	2,0	3,3
Jihomoravský kraj	1 369,4	4 193,1	3 737,9	5 202,6	0,2	0,6	0,5	0,7
Blansko	181,8	337,9	322,8	590,0	0,2	0,4	0,4	0,7
Brno-město	129,7	197,4	674,0	367,3	0,6	0,9	2,9	1,6
Brno-venkov	343,0	242,4	1 001,7	2 276,9	0,2	0,2	0,7	1,5
Břeclav	96,5	107,2	399,7	450,7	0,1	0,1	0,4	0,4
Hodonín	216,9	2 784,8	783,1	388,1	0,2	2,5	0,7	0,4
Vyškov	219,5	101,1	131,5	245,5	0,3	0,1	0,2	0,3
Znojmo	181,9	422,3	425,1	884,2	0,1	0,3	0,3	0,6

Tab. 2-6 Emise základních znečišťujících látek v roce 2007 [9]

Území okresu Hodonín náleží jako téměř celá Morava k povodí řeky Moravy, ze kterého lze vyčlenit tři dílčí povodí řek Moravy, Dyje a Myjavy. Při silných deštích dochází k rozvodnění těchto řek a obce v jejich blízkosti jsou ohroženy povodněmi. Většina povrchových toků vykazuje mírný až silný stupeň znečištění, v posledních letech se však jejich kvalita mírně zlepšuje díky výstavbě kanalizací a čistíren odpadních vod i v menších obcích. Na území okresu se nachází několik z mála zdrojů minerálních vod jižní Moravy. V současné době jsou však využívány pouze chlorido-jodidové vody k léčebným účelům např. v lázních Hodonín.

Na území okresu se nachází četná ložiska ropy a plynu, jejichž těžba se soustředí především na severní okraj území do okolí Ždánic a Uhřic. Významná jsou také ložiska uhlí - lignitu v okolí Hodonína, Dubňan a Šardic. Nesporné jsou také zásoby cihlářských surovin v okolí Hodonína, Kyjova a Velké nad Veličkou a štěrkopísků zejména v okolí Vracova, Bzence a Strážnice.

2.2.4 Bilance půdy

Zemědělská půda tvoří přibližně 63 % (z toho 77,4 % zabírá orná půda a 11,5 % trvale zatravněné porosty) z celkové plochy okresu. Nejvyšší plochy se nachází v nivě řeky Moravy, v západní a severovýchodní části okresu, kde mohou zemědělci plně využít výhodné klimatické, terénní i půdní podmínky. Okres Hodonín se vyznačuje jednou z nejnižších lesnatostí v rámci Jihomoravského kraje. Lesní porost zaujímal plochu 27,8 tis. ha, což představuje lesnatost 25,3 % a řadí ho tak na páté místo v zalesněných plochách kraje. Významné svým zalesněním jsou Chřiby a Ždánický les na severozápadě území a Bílé Karpaty na západě území.

Kraj, okresy	Země- dělská půda	z toho			Nezemě- dělská půda	v tom			
		orná půda	zahrady, ovocné sady	trvalé travní porosty		lesní plochy	vodní plochy	zasta- věné plochy	Ostatní
Jihomoravský kraj	429 187	356 662	25 292	29 848	290 354	201 467	15 392	14 198	59 297
Blansko	40 640	29 438	2 843	8 359	45 631	37 367	698	1 305	6 262
Brno-město	7 885	5 259	2 295	312	15 134	6 368	446	2 106	6 214
Brno-venkov	85 144	72 333	5 814	5 421	64 745	47 315	2 949	2 812	11 668
Břeclav	69 754	53 180	4 443	3 306	34 061	17 651	5 413	1 945	9 052
Hodonín	69 453	53 796	3 799	7 944	40 446	27 763	2 197	2 513	7 973
Vyškov	47 716	43 643	2 341	1 670	39 893	29 928	695	1 382	7 888
Znojmo	108 596	99 013	3 755	2 836	50 443	35 076	2 994	2 135	10 239

Tab. 2-7 Bilance půdy v okresech Jihomoravského kraje [ha] [9]

2.2.5 Stavebnictví

Bytová výstavba v Okrese Hodonín patří k nejmenším v kraji, v počtu dokončených, zahájených i rozestavěných bytů. Z tabulky srovnání je patrné, že ve stavebnictví naopak dosahuje okres Hodonín na druhou pozici po městě Brně, a to jak v základní stavební výrobě, tak v dodavatelských stavbách a rekonstrukcích.

MEZIOKRESNÍ SROVNÁNÍ 2008	Kraj celkem	v tom okresy						
		Blansko	Brno- město	Brno- venkov	Břeclav	Hodonín	Vyškov	Znojmo
Stavební ohlášení a povolení celkem	15 256	1 373	2 597	4 598	1 320	1 708	1 413	2 247
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	41 804	3 437	13 595	8 787	5 889	3 640	2 602	3 854
BYTOVÁ VÝSTAVBA								
Dokončené byty	4 553	371	1 805	1 110	324	274	219	450
Zahájené byty	4 196	567	775	1 265	485	335	330	439
Rozestavěné byty ¹⁾	19 401	2 068	4 476	4 751	3 120	2 144	984	1 858
STAVEBNICTVÍ²⁾								
Základní stavební výroba (mil. Kč)	45 324	1 074	35 263	1 726	1 637	3 100	1 314	1 210
Stavební práce provedené podle dodavatelských smluv (mil. Kč)	68 674	1 241	57 681	1 743	1 742	3 004	1 454	1 809
z toho: nová výstavba, rekonstrukce	60 907	1 037	51 831	1 371	1 104	2 589	1 306	1 669
opravy a údržba	4 308	197	2 555	368	636	361	55	136

Tab. 2-8 Vybrané ukazatele z oblasti stavebnictví 2008 v meziokresovém srovnání [9]

2.2.6 Průmysl

Počet soukromých podnikatelských subjektů v okrese Hodonín představuje 12,7 % z celkového počtu podnikatelů kraje, obchodních společností je zde zastoupeno 8,2 % z celkového počtu v kraji a akciové společnosti se podílí 8,4 %. Mezi největší firmy patří

Kordárna a.s., Velká nad Veličkou (textilní průmysl), Moravské naftové doly a.s. (těžba ropy), Vetropack Moravia Glass (výroba obalového skla), Jihomoravská armaturka s.r.o. Hodonín (strojírenství), Ploma a.s. (dřevařský průmysl), Lignum Holz s.r.o. (dřevařský průmysl), Šroubárna a.s. Kyjov, Šroubárna a.s. Ždánice (strojírenství), Unikov s.r.o. Vracov (strojírenství) a Delimax (potravinářství). Velký podíl v odvětvové struktuře hospodářství okresu má i zemědělství, kde stále působí velká zemědělská družstva (většinou se statusem a.s.), která zaměstnávají více než 100 zaměstnanců. [9]

Investiční zóny se v okrese nalézají v obcích Hodonín, Kyjov, Veselí nad Moravou a Vracov.

Kraj, okres	Průměrný počet podniků	Tržby z průmyslové činnosti (v tis. Kč)	Průměrný evidenční počet zaměstnanců (fyz. osoby)		Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč na fyz. osoby)
			celkem	na 1 podnik	
Česká republika	8899	3 202 314 081	1173618	132	22 599
Jihomoravský k.	1061	236 917 662	112531	106	20 911
Blansko	97	23 942 909	13777	142	20 226
Brno-město	393	83 622 759	41612	106	21 779
Brno-venkov	162	52 063 266	17455	108	22 513
Břeclav	104	21 359 403	11265	108	19 563
Hodonín	165	30 972 115	15854	96	19 832
Vyškov	77	16 173 919	7911	103	19 694
Znojmo	63	8 783 291	4658	74	18 183

Tab. 2-9 Průmysl – vybrané ukazatele za rok 2008 [9]

2.2.7 Obyvatelstvo

V okrese Hodonín se v roce 2008 narodilo 1 559 a zemřelo 1 558, přistěhovalo se 1 217 a vystěhovalo 1310 obyvatel. Celkem došlo k poklesu o 94 osob.

V roce 2008 žilo v okrese Hodonín 157 084 osob, z nichž bylo 79 946 žen (50,89 %). Počet obyvatel se proti konci roku 2006 snížil o 207 osob. Průměrný věk obyvatel okresu dosahoval 40,5 roku (38,7 u mužů a 42,2 u žen).

Obyvatelstvo	Kraj celkem	v tom okrese						
		Blansko	Brno-město	Brno-venkov	Břeclav	Hodonín	Vyškov	Znojmo
Živě narození	13 196	1 259	4 490	2 470	1 181	1 559	996	1 241
Zemřelí	11 262	1 064	3 816	1 807	1 049	1 558	865	1 103
Přistěhovalí	12 327	1 473	9 476	5 944	1 180	1 217	1 502	1 341
Vystěhovalí	7 649	1 083	8 091	3 872	1 004	1 310	1 095	1 000
Počet obyvatel ¹⁾	1 147 146	106 248	370 592	198 379	113 479	157 084	88 057	113 307

Tab. 2-10 Přehled počtu obyvatel za rok 2008 v okresech Jihomoravského kraje [9]

2.2.8 Zaměstnanost a nabídka pracovních příležitostí

Zánik, popřípadě různé transformace velkých průmyslových podniků, které v minulosti patřily k hlavním zaměstnavatelům obyvatel okresu Hodonín, se plně projevily ve vysoké míře nezaměstnanosti obyvatelstva. Ani vznik převážně menších podniků, ať už v průmyslové nebo zemědělské sféře, neměl vliv na zlepšení zaměstnanosti. Míra registrované nezaměstnanosti ke konci roku 2008 dosáhla 10,92 %, z dlouhodobého hlediska v meziokresním srovnání je jednou z nejvyšších v České republice. Průměrné mzdy (v průmyslové oblasti) patří naopak k nejnižším v kraji.

Kraj, okres	Míra nezaměstnanosti [%]	Uchazeči pobírající příspěvek v nezaměstnanosti	Uchazeči v rekvalifikaci	Uchazeči v rekvalifikaci s příspěvkem
Česká republika	6,38	138 506	2 510	999
Jihomoravský k.	7,20	16 547	219	86
Blansko	6,53	1 570	15	12
Brno-město	5,75	3 876	35	18
Brno-venkov	4,44	2 100	40	12
Břeclav	6,92	1 994	33	8
Hodonín	10,92	3 138	34	14
Vyškov	5,19	1 118	17	5
Znojmo	10,80	2 751	45	17

Tab. 2-11 Míra nezaměstnanosti a další údaje za rok 2008 [9]

2.2.9 Občanská vybavenost

2.2.9.1 Zdravotnictví

Zdravotnická péče je poskytována ve dvou nemocnicích s téměř 800 lůžky a to v obci Hodonín a Kyjov. V okrese je několik zařízení sociální péče s kapacitou více než 900 lůžek, nachází se zde také dva dětské domovy. Stav zajištěnosti zdravotní péče je zřejmý z následující tabulky.

Kraj, okres	Ambulantní péče		Nemocnice			
	lékaři (přepočtený počet)		lékaři (přepočtený počet)		lůžka	
	celkem	na 1000 obyvatel	celkem	na 1000 obyvatel	celkem	na 1000 obyvatel
Česká republika	31 494,31	3,020	9 934,64	0,953	63 263	6,066
Jihomoravský k.	3 651,74	3,193	1 443,33	1,262	7 968	6,967
Blansko	259,93	2,452	82,40	0,777	482	4,547
Brno-město	2 070,49	5,601	874,96	2,367	4 359	11,792
Brno-venkov	292,89	1,488	55,30	0,281	342	1,738
Břeclav	264,63	2,337	82,95	0,733	801	7,074
Hodonín	341,92	2,176	128,22	0,816	789	5,022
Vyškov	193,43	2,203	74,91	0,853	495	5,638
Znojmo	228,45	2,021	144,59	1,279	700	6,194

Tab. 2-12 Zabezpečená zdravotní péče v okresech JMK k 31.12. 2008 [9]

2.2.9.2 Školství

Z celkového počtu dětí, které navštěvovaly jihomoravské mateřské školy, chodilo více jak 48 % dětí do 275 zařízení provozovaných na území okresů Brno-město a Brno-venkov. V meziokresním srovnání se počet dětí ve třídě pohyboval od 21,7 v okrese Znojmo do 23,1 v okrese Břeclav.

Nejhustší síť základních škol v okresech Jihomoravského kraje, s výjimkou Brna-města, se nachází v okresech Břeclav a Hodonín, ve kterých průměrně připadají na jednu základní školu 1,2 obce, opak s hodnotou 2,3 vykazují okresy Znojmo a Blansko. V meziokresním srovnání se průměrný počet žáků tvořících jednu třídu pohybuje od 18,3 v okrese Znojmo do 19,3 v okrese Brno-město. [9]

	Jihomoravský kraj	v tom						
		Blansko	Brno-město	Brno-venkov	Břeclav	Hodonín	Vyškov	Znojmo
Mateřské školy ¹⁾	630	63	146	129	64	79	70	79
třídy	1 475	135	441	262	141	203	130	163
děti	33 181	3 068	10 062	5 934	3 259	4 498	2 830	3 530
učitelé (přepočtený počet)	2 575	235	818	444	246	342	224	267
Základní školy	475	51	84	108	52	67	50	63
třídy	4 668	449	1 374	763	487	688	376	531
žáci	88 365	8 452	26 549	14 580	9 109	12 918	7 031	9 726
učitelé (přepočtený počet)	6 500	619	1 938	1 060	689	942	520	732
Obory odborných středních škol ²⁾	107
žáci celkem	41 673	3 787	20 881	2 644	2 916	5 265	2 119	4 061
žáci denního studia	40 891	3 787	20 205	2 644	2 856	5 265	2 110	4 024
Obory gymnázií ¹⁾	42	4	20	5	5	3	2	3
žáci celkem	17 957	1 389	8 931	1 689	1 827	1 533	1 093	1 495
žáci denního studia	17 911	1 389	8 885	1 689	1 827	1 533	1 093	1 495

Tab. 2-13 Školy podle typu v okresech Jihomoravského kraje v roce 2008/2009 [9]

2.2.10 Kultura a sport

Většina kulturních a sportovních zařízení je soustředěna ve větších městech, na venkově jsou převážně veřejné knihovny a fotbalová hřiště. V okrese není žádné stálé divadlo, kulturní vyžití nabízí kina, v letních měsících i přírodní amfiteátry. Pro sportování jsou k dispozici nejen hřiště, koupaliště a bazény, otevřené stadiony, zimní krytý stadion, ale také velké množství školních tělocvičen s přístupem veřejnosti.

Střediskem lidových tradic je obec Strážnice se skanzenem lidové architektury a každoročním mezinárodním folklórním festivalem. Město Kyjov ožívá každý čtvrtý rok festivalem lidové kultury Slovácký rok. Je to vrcholná přehlídka lidových tradic, řemesel, tance a zpěvu. Turisticky vyhledávanou atraktivitou poblíž Veselí nad Moravou je vodní cesta Baťův kanál. Z památkových zón lidové architektury patří k nejhodnotnějším větrný mlýn v Kuželově a kamenné stodoly, komory a roubené seníky na Hornácku. Židovskou komunitu připomínají hřbitovy ve Strážnici, Bzenci a Dambořicích. Ve výčtu kulturních zajímavostí má své místo hodonínská Galerie výtvarných umění se stálou expozicí výtvarných umělců Slovácka a památky na období napoleonské války jsou soustředěny v muzeu ve Žďánicích.

Typickými jsou pro okres všudypřítomné vinice a vinné sklepy. Celý vinorodý region je protkán vinařskými cyklistickými stezkami se zastaveními u nejpozoruhodnějších historických vinných sklepů v jednotlivých obcích. Mezi nejzajímavější patří historický soubor vinných sklepů Plže.

Bohatou historií okresu dokumentují cenné archeologické nálezy u Mikulčic. Archeologická expozice na místě vykopávek nabízí obraz velkolepé kultury prvního slovanského státního útvaru na našem území. Středověk připomíná turisticky atraktivní templářská tvrz s bludištěm chodeb v Čejkovicích.

2.3 POZICE OKRESU HODONÍN A MEZIOKRESOVÉ SROVNÁNÍ V JMK

V meziokresním srovnání, v rámci Jihomoravského kraje, patří okres Hodonín k druhému největšímu okresu, s rozlohou 1 099 km² a počtem registrovaných obyvatel 157 084, žijících v 82 obcích nebo jejich částech. Poměr narozených, zemřelých, přistěhovaných a odstěhovaných obyvatel je překvapivě vyrovnaný.

Z pohledu zaměstnanosti registrují úřady práce až 15 zájemců na 1 pracovní pozici a výše nezaměstnanosti dosahuje 10,92 %, což tento okres řadí výrazně na první místo v rámci kraje. Nezaměstnanost mužů a žen je zde vyrovnaná.

V počtu ekonomicky aktivních subjektů je okres Hodonín na třetím místě po okresu Brno-město a Brno-venkov. Z ekonomicky aktivních subjektů převažují fyzické osoby nad společnostmi a družstvy.

Počet žádostí o stavební povolení je pod okresním průměrem a s počtem 1 708 žádostí řadí okres Hodonín na 4. místo v kraji. Vyrovnaných podílů ve stavebnictví dosahují základní stavební výroby, smluvní dodávky i rekonstrukce. V podílu stavebních aktivit je okres Hodonín na druhém místě po okresu Brno-město. Stavební výroba je nižším podílem zastoupena v bytové výstavbě a dosahuje v roce 2008 počtu 2 753 dokončených, zahájených a rozestavěných bytů. [9]

Meziokresní srovnání vybraných ukazatelů v JMK v roce 2008	Kraj celkem	v tom okresy						
		Blansko	Brno-město	Brno-venkov	Břeclav	Hodonín	Vyškov	Znojmo
ZÁKLADNÍ ÚDAJE (k 1. 1. 2008)								
Rozloha v km ²	7 196	863	230	1 499	1 038	1 099	876	1 590
Obce	673	116	1	187	63	82	80	144
Části obcí	912	174	58	230	69	93	118	170
OBYVATELSTVO								
Živě narození	13 196	1 259	4 490	2 470	1 181	1 559	996	1 241
Zemřelí	11 262	1 064	3 816	1 807	1 049	1 558	865	1 103
Přistěhovalí	12 327	1 473	9 476	5 944	1 180	1 217	1 502	1 341
Vystěhovalí	7 649	1 083	8 091	3 872	1 004	1 310	1 095	1 000
Počet obyvatel ¹⁾	1 147 146	106 248	370 592	198 379	113 479	157 084	88 057	113 307
NEZAMĚŠTNANOST (podle MPSV) ¹⁾								
Neumístění uchazeči o zaměstnání	43 063	3 535	12 641	4 839	4 429	8 819	2 452	6 348
z toho ženy	22 821	1 986	6 782	2 718	2 212	4 384	1 274	3 465
Volná pracovní místa	8 253	435	3 012	2 276	458	589	433	1 050
Míra registrované nezaměstnanosti (%)	7	7	6	4	7	11	5	11
Uchazeči na 1 volné pracovní místo	5	8	4	2	10	15	6	6
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ¹⁾								
Ekonomické subjekty celkem	276 783	19 754	115 849	40 962	25 918	32 224	18 094	23 982
z toho: fyzické osoby	212 806	16 188	80 799	33 001	21 453	26 831	14 984	19 550
obchodní společnosti	37 463	1 660	23 565	3 716	2 332	2 841	1 271	2 078
družstva	1 904	123	1 199	203	73	96	100	110
STAVEBNÍ POVOLENÍ								
Stavební ohlášení a povolení celkem	15 256	1 373	2 597	4 598	1 320	1 708	1 413	2 247
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	41 804	3 437	13 595	8 787	5 889	3 640	2 602	3 854
BYTOVÁ VÝSTAVBA								
Dokončené byty	4 553	371	1 805	1 110	324	274	219	450
Zahájené byty	4 196	567	775	1 265	485	335	330	439
Rozestavěné byty ¹⁾	19 401	2 068	4 476	4 751	3 120	2 144	984	1 858
STAVEBNICTVÍ ²⁾								
Základní stavební výroba (mil. Kč)	45 324	1 074	35 263	1 726	1 637	3 100	1 314	1 210
Stavební práce provedené podle dodavatelských smluv (mil. Kč)	68 674	1 241	57 681	1 743	1 742	3 004	1 454	1 809
z toho: nová výstavba, rekonstrukce	60 907	1 037	51 831	1 371	1 104	2 589	1 306	1 669
opravy a údržba	4 308	197	2 555	368	636	361	55	136

Tab. 2-14 Vybrané ukazatele v okresech JMK za rok 2008 [9]

3 METODY OCEŇOVÁNÍ A FAKTORY, KTERÉ NA CENY PŮSOBÍ

Cenu nemovitostí ovlivňuje řada faktorů. Při oceňování se k některým těmto ukazatelům přihlíží, proto jsou zde uvedeny základní oceňovací metody, jejich náplň a faktory, které mohou výslednou cenu oceňované nemovitosti ovlivnit. Tyto faktory pomohou k výběru posuzovaných faktorů v další části práce.

3.1 METODY OCEŇOVÁNÍ

3.1.1 Ocenění obvyklou cenou

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon o oceňování, č. 151/1997 Sb., nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklá cena, je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. [1] Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [6]

3.1.2 Nákladová metoda

„Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ [1]

3.1.3 Výnosová metoda

„Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích výnosů z jejího pronájmu. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ [1]

3.1.3.1 Vlivy působící na výši dosažitelného nájemného :

„Obec

- velikost a význam obce
- úroveň výnosů a cen v obci
- pracovní příležitosti resp. procento nezaměstnanosti v obci

Část obce ve které se objekt nachází

- *poloha vůči centru obce*
- *složení obyvatelstva ve čtvrti, v ulici, úroveň kriminality*
- *hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna*
- *vybavenost (obchody, školy, úřady ap.)*

Vlastní objekt

- *poloha budovy v obci, hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna*
- *složení obyvatel objektu*
- *spojení veřejnou dopravou, vzdálenost zastávek MHD*
- *přístup a příjezd k objektu*
- *možnosti parkování vozidel*

Vlastní pronajímáný byt

- *podlaží v němž se byt nachází, výtah*
- *kategorie bytu, jeho vybavení a stav*
- *poloha bytu ke světovým stranám*
- *příslušenství bytu: sklepy, balkon, terasa, lodžie*
- *výhled* “ [1]

3.1.4 Porovnávací metoda

„Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- *Druhu a účelu věci,*
- *Koncepce a technických parametrů,*
- *Materiálu,*
- *Kvality provedení,*
- *Podmínek výroby (kusová, sériová)*
- *Technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),*
- *Opravitelnosti,*
- *Dostupnosti náhradních dílů*
- *U nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí*

U věcí movitých je cenové porovnání jednodušší vzhledem k tomu, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově, ve větším počtu. Existuje rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny movitých věcí tvoří takové, jež nejsou předmětem trhu. Movité věci jsou dále víceméně volně přemístitelné, v důsledku čehož se jejich ceny ve velké oblasti příliš neliší.

Naproti tomu nemovitosti přemístitelné nejsou, jak vyplývá již z jejich názvu. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách, přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé.

Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné, velmi blízká podobnost bude zpravidla jen u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí a vybavením. Hodnotit se bude zda má dům garáž, jeli podsklepený, jak velký má pozemek či zahradu nebo jestli stojí samostatně či řadově. Vliv bude mít i technický stav domu, potřeba oprav či údržby.

Je tedy třeba při porovnávání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.“ [1]

3.2 NABÍDKA A POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH

3.2.1 Trh

Trh představuje určitý prostor, kde se setkávají kupující a prodávající. Na trhu se uskutečňuje akt koupě a prodeje, dochází ke směně. Trh je systém, který určuje pravidla, podle kterých kupující a prodávající stanovují své ceny, nabízené a kupované množství.

3.2.2 Nabídka a poptávka

„Nabídkou rozumíme množství statků, které jsou firmy ochotny vyrábět a prodávat vzhledem k jeho tržní ceně, a to při neměnnosti ostatních podmínek, jako jsou výrobní náklady a další. „ [7]

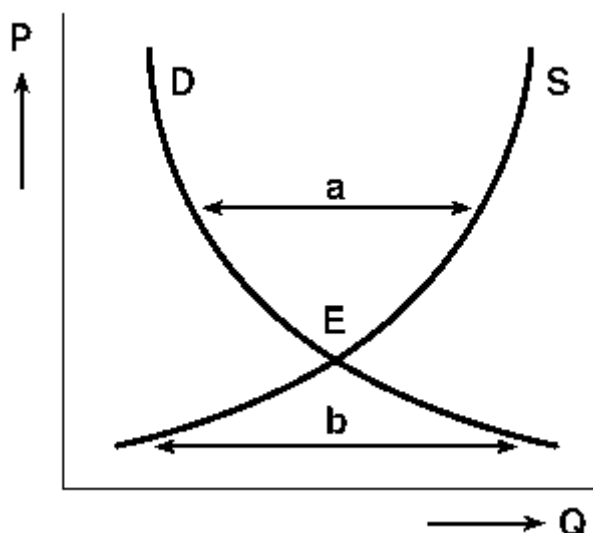
Faktory ovlivňující změnu nabídky:

- *„V důsledku změny nákladů*
- *V důsledku neočekávané změny některých (např. přírodních) podmínek “ [4]*

„Poptávkou rozumíme množství statků, které jsou kupující za danou cenu ochotni koupit. Čím vyšší je cena požadovaná za určité zboží, tím menší bude množství, které si budou lidé ochotni koupit.“ [7]

Faktory ovlivňující změnu poptávky:

- „Změna důchodu spotřebitele
- Změny preferencí spotřebitele
- Změna ceny substitutu
- Změna ceny komplementu “ [4]



Obr. 3-1 Graf tržní rovnováhy [7]

„Realitní trh je heterogenní, můžeme si jej zhruba rozdělit do následujících kategorií (komodity realitního trhu):

- **Pozemky** - Tuto komoditu je třeba rozdělit na podskupiny, které jsou charakterizovány podle konečného využití daného pozemku:
 - a) - pozemky pro rezidenční výstavbu (individuální výstavba (RD), hromadná bytová výstavba)
 - b) - pozemky komerčního využití (občanská vybavenost, administrativní centra, obchodní centra, sklady, výroba, průmysl)
 - c) - pozemky pro zemědělskou prvovýrobu
- **Rezidenční nemovitosti** - Tato komodita zahrnuje nejširší spektrum nemovitostí, patří sem rodinné domy (RD), byty, bytové nájemní domy (ND), chaty, chalupy a rekreační střediska. Jednotlivé skupiny mají svá specifika a závislosti.
- **Komerční nemovitosti** („malá a velká“ komerce) - Tato komodita realitního trhu v sobě obsahuje několik skupin členěných dle svého využití pro konečného uživatele. Patří sem zejména obchodní komplexy bývalých nákupních center administrativní

objekty, hotelová zařízení, nájemní domy s nebytovými prostory. Velká Komerce je plně závislá na ekonomickém prostředí v daném čase. Do této komodity je možné zahrnout nemovitosti svým využitím sloužící pro průmyslovou výrobu či montáž a objekty sloužící pro skladování.

Základní determinanty ceny rezidenčních nemovitostí

- **Lokalita**
- **Inženýrské sítě a technická infrastruktura** (jejich dostupnost, případně umístění na pozemku přímo ovlivňuje cenu pozemku a rozhoduje o zájmu investora)
- **Územně plánovací dokumentace** určuje možnost výstavby určitého druhu nemovitosti na daném pozemku
- **Velikost bytu či rodinného domu**
- – u bytů je to především 2+1 a 2+kk – u RD je to především 3+1 a 4+1

„Faktory ovlivňující **poptávku** po rezidenčních nemovitostech

- příjmy domácností
- nezaměstnanost
- úrokové míry (u hypoték)
- demografické faktory (počet obyvatelstva, formace rodin)
- nabídka financování bydlení
- životní styl
- daně
- příspěvky na bydlení
- příspěvky na stavební spoření

Faktory ovlivňující **nabídku** rezidenčních nemovitostí

- nabídka financování bydlení
- cena práce,
- ceny stavebních materiálů
- ceny komodit
- daně,
- ceny pozemků
- bytová politika (sociální bydlení, deregulace)
- fáze hospodářského cyklu“ [5]

3.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ

V této kapitole jsou shrnuty všechny doposud zmíněné faktory, které by mohly mít vliv na ceny nemovitostí pro bydlení. Dále jsou vybrány faktory, které dle jejich vlivu, spadají do skupin sociálních a environmentálních faktorů. Tedy ty, které ovlivňují cenu z hlediska situace obyvatel, dle jejich rozvrstvení, životní úrovně a kupní síly a faktory environmentální, které jsou zaměřeny na okolí nemovitostí a celkové přírodní podmínky v dané lokalitě.

- velikost a význam obce
- úroveň výnosů a cen v obci
- pracovní příležitosti
- poloha vůči centru obce
- složení obyvatel ve čtvrti, v ulici
- úroveň kriminality
- vybavenost (obchody, školy, úřady apod.)
- poloha budovy v obci
- hluk nebo klidová zóna,
- obytná nebo průmyslová zóna
- složení obyvatel objektu
- spojení veřejnou dopravou
- vzdálenost zastávek MHD
- přístup a příjezd k objektu
- možnosti parkování vozidel
- podlaží v němž se byt nachází, výtah
- kategorie bytu, jeho vybavení a stav
- poloha bytu ke světovým stranám
- příslušenství bytu: sklepy, balkon, terasa, lodžie
- výhled
- u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí
- ceny substitutů
- ceny komplementů
- důchody
- změna preferencí spotřebitele
- náklady výrobků
- změna přírodních podmínek
- příjmy domácností
- nezaměstnanost
- úrokové míry (u hypoték)
- demografické faktory (počet obyvatelstva, formace rodin)
- nabídka financování bydlení
- životní styl
- daně
- příspěvky na bydlení
- příspěvky na stavební spoření
- nabídka financování bydlení
- cena práce
- ceny stavebních materiálů
- ceny komodit
- ceny pozemků
- bytová politika (sociální bydlení, deregulace)
- fáze hospodářského cyklu
- kvalita ovzduší
- druhy půdy

3.3.1 Sociální faktory

Ze všech faktorů uvedených v kapitole 3.3. byly vybrány, ty které odpovídají svoji strukturou faktorům sociálním. Z této skupiny faktorů budou vybrány ty faktory, za které jsou na Českém statistickém úřadě dostupné informace za každou obec okresu Hodonín. Tyto vybrané faktory pak budou zkoumány podrobněji a bude posuzován jejich vliv na ceny nemovitostí v obcích okresu Hodonín. Shrnutí sociálních faktorů:

- pracovní příležitosti
- složení obyvatelstva ve čtvrti, v ulici,
- úroveň kriminality
- vybavenost (obchody, školy, úřady ap.)
- složení obyvatel objektu
- spojení veřejnou dopravou, vzdálenost zastávek MHD
- dýchodny
- změna preferencí spotřebitele
- příjmy domácností
- nezaměstnanost
- úrokové míry (u hypoték)
- demografické faktory (počet obyvatelstva, formace rodin)
- nabídka financování bydlení
- životní styl
- daně
- příspěvky na bydlení
- příspěvky na stavební spoření
- nabídka financování bydlení

3.3.2 Environmentální faktory

Environmentální faktory popisují celkový přírodní charakter krajiny, v okolí dané nemovitosti. Mohou mít podstatný vliv na ceny nemovitostí pro bydlení, z hlediska příznivých přírodních podmínek, které ovlivňují rozhodování kupujících, při výběru lokality pro bydlení.

- hluk nebo klidová zóna
- druhy půdy
- kvalita ovzduší
- obytná nebo průmyslová zóna
- změna přírodních podmínek

3.4 SYSTÉMOVÉ POJETÍ

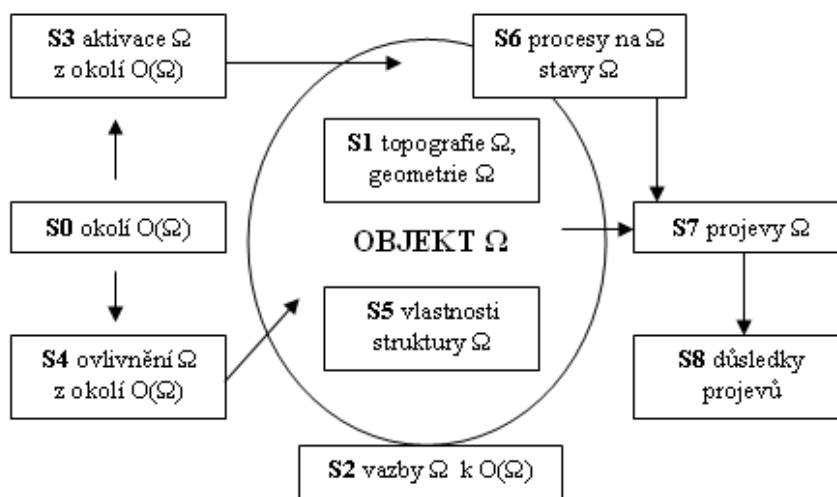
K řešení problému je třeba přistupovat ze širšího hlediska, vymezit daný problém a zhodnotit způsoby řešení. Touto metodikou se zabývá publikace „*Systémového pojetí vybraných oborů pro techniky*“. [2]

„Formulace problému: tento atribut formulujete, co je pro řešení problému nejdůležitější. V tomto případě je to zahrnutí všeho, co je podstatné, jak z hlediska objektu, tak i jeho okolí. Problém lze formulovat takto:

Vytvořit množinu podstatných veličin obsahující ty prvky struktury objektu a jeho okolí, které jsou podstatné, jak z hlediska objektu, tak i jeho okolí, které jsou podstatné z hlediska problému, který se na objektu řeší.“ [2]

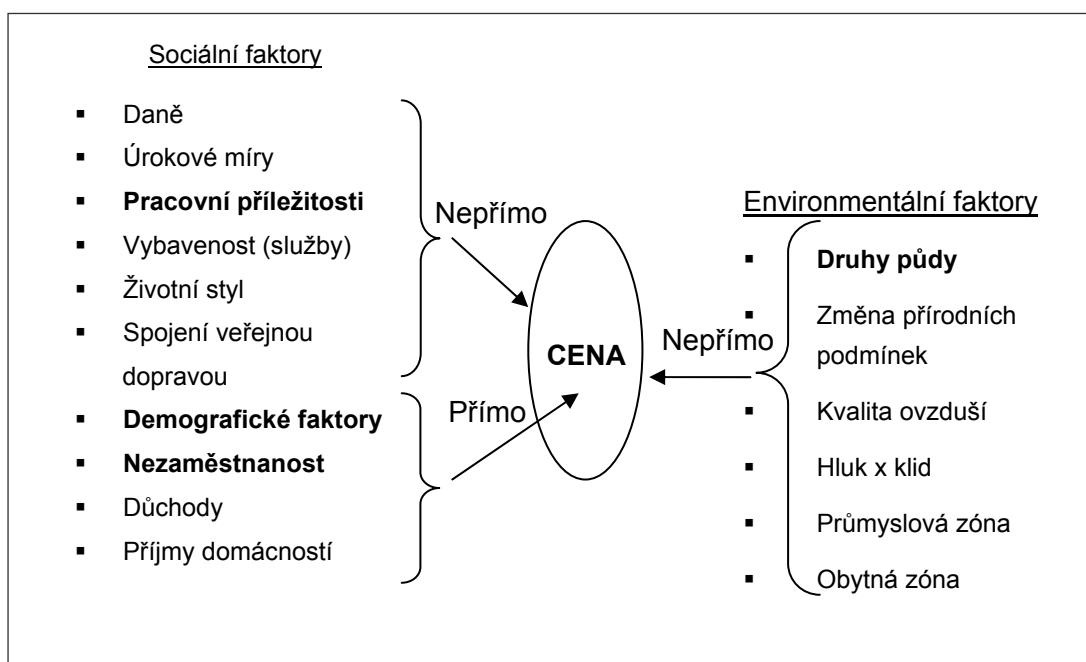
„Strukturovanost objektu: systém podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$, vytváří soustavu několika podmnožin (S_i), které lze považovat za dílčí systémy veličin $\Sigma(\Omega)$, obr. 3-2. Tato soustava je tvořena na základě této úvahy.

Vše co se kolem nás děje, má převážně „**příčinný charakter**“ a řídí se tímto „**jednotným scénářem událostí**“. Pro každý objekt je charakteristické, že má určité okolí, tvar (geometrii), a že v okolí, zaujímá určitou polohu (topologii). S okolím má určité vazby, přes které se realizují interakce, které objekt **aktivují a ovlivňují**.“ [2]



Obr. 3-2 Podmnožiny veličin Systému veličin $\Sigma(\Omega)$ [2]

Objekt zde představuje cena nemovitostí. Faktory, které tuto cenu ovlivňují jsou rozděleny na skupinu sociálních a environmentálních faktorů v předchozí kapitole. Z těchto faktorů jsou vybrány ukazatele a jsou rozděleny podle toho, zda ovlivňují cenu přímo nebo nepřímo viz obrázek 3-2. Dále budou zkoumány ty, za které byly nalezeny dostupné informace na Českém statistickém úřadu. (zvýrazněné ukazatele)



Obr. 3-3 Rozdělení faktorů dle jejich působení na cenu nemovitostí

Dále budou zkoumány pouze faktory viz obrázek 3-3, které jsou zobrazeny tučně.

4 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části této diplomové práce bude zpracována databáze bytů a databáze rodinných domů. Z těchto databází budou vypočteny průměrné ceny nemovitostí za velikostní skupiny obcí, na kterých bude posuzován vliv sociálních a environmentálních faktorů. Základním výstupem bude zjištění, zda mají vybrané faktory vliv na ceny nemovitostí a zda je tedy důvod k dalšímu zkoumání, které by přispělo k nalezení důvodu rozdílnosti cen v určitých oblastech.

4.1 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ

Pro posouzení vlivu faktorů na ceny nemovitostí pro bydlení byla vytvořena databáze bytů a rodinných domů v zadané lokalitě, v okrese Hodonín. Z internetového portálu www.Sreality.cz, kde inzeruje mnoho realitních kanceláří, byly vybrány inzeráty prodeje 170 bytů a 170 rodinných domů nacházejících se v obcích okresu Hodonín. Byly vybírány byty a domy s různou velikostí a v rozlišném technickém stavu, od poloviny roku 2009 do prvního čtvrtletí 2010. Kompletní databáze rodinných domů i bytů je součástí příloh práce.

Dále byly tyto nemovitosti rozčleněny podle velikosti obcí, ve kterých se nacházely, na tři skupiny. Skupiny dle velikosti obcí byly dány oceňovací vyhláškou č. 3/2008 Sb. podle počtu obyvatel k 1.1.2009, a to do velikosti 1 999 obyvatel, do 9 999 obyvatel a do 49 999 obyvatel. Pro přehlednost jsou v některých textech a grafech uváděna celá čísla do 2 000, do 10 000 a do 50 000 obyvatel. Dle stavu a vybavení byly nemovitosti zařazeny do kategorií podstandard, standard a nadstandard. Ke každé databázi vzniklo tedy devět výsledných skupin, z nichž každá obsahuje dostupný počet nemovitostí.

▪ Podstandard

Do této kategorie byly zařazeny nemovitosti v celkově špatném stavu, s nutnými dalšími investicemi. U bytů je tím myšleno například umakartové jádro se známkami plísní, stará dřevěná okna, původní PVC jako podlahy, plechová kuchyňská linka, nutnost nových omítek, rozvodů apod. U rodinných domů jde o nemovitosti určené k celkové rekonstrukci.

▪ Standard

Standardními nemovitostmi byly určeny ty, které lze obývat bez nutných okamžitých investic a jsou tedy způsobilé pro plnohodnotné a pohodlné bydlení. V této kategorii se často mísí prvky podstandardu i nadstandardu, jde o to, v jakém poměru. U bytů jsou to například varianty se zděným bytovým jádrem, ale starými okny, nebo původním vybavením, avšak v zachovalém stavu. Pro domy je jako standard brán dům, ve kterém se dá okamžitě bydlet, může být z části zrekonstruovaný nebo původní se zachovalými zařizovacími předměty, viditelně udržovaný.

▪ Nadstandard

Jako nadstandard byly označeny nemovitosti v jednoznačně výborném stavu, především novostavby nebo nemovitosti po celkové rekonstrukci. U bytů především rekonstrukce koupelen, kuchyní, podlahových krytin, oken a dalších prvků. U domů bylo bráno stejné kritérium, tedy novostavba rodinného domu nebo celková rekonstrukce.

Při řazení do kategorií podstandard, standard a nadstandard bylo u bytů přihlíženo pouze ke stavu uvnitř bytu, nebyly hodnoceny úpravy prováděné na fasádě bytového domu nebo společných prostor.

4.1.1 Databáze bytů

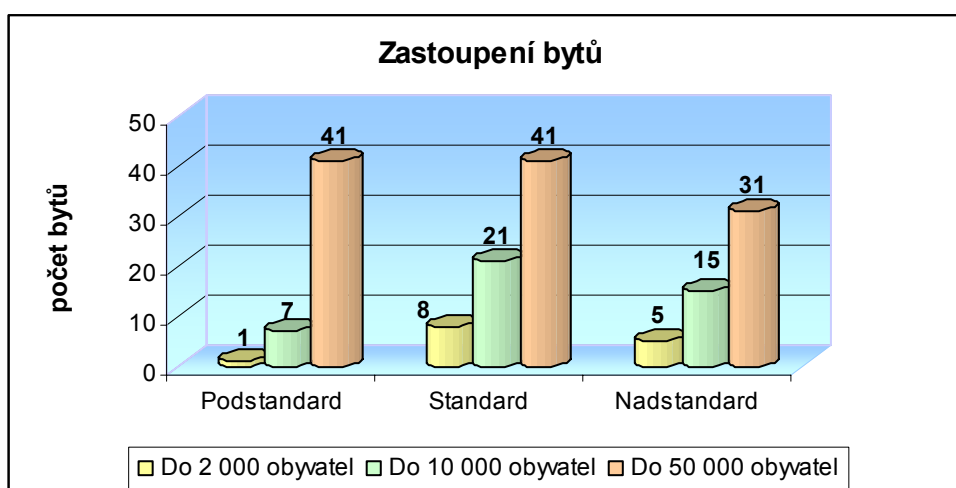
Databáze bytů obsahuje byty velikosti 1+kk až 5+1. Převážná většina bytů měla velikost 3+1. Informace získané z inzerátů byly: obec, kde se byt nachází, počet místností, celková plocha v m² a cena bytu. Důležité byly také vypovídající fotografie inzerovaného bytu z hlediska řazení do kategorií dle jeho stavu a druhu vybavení. Byly vybírány pouze inzeráty obsahující všechny tyto informace, aby mohla být databáze vypovídající a omezilo se tak zkreslení výsledků.

Ve skupině do 2 000 obyvatel bylo nalezeno celkově 14 bytů, z toho jeden byt v kategorii podstandard, osm bytů v kategorii standard a pět v nadstandardním stavu. V této skupině se v okrese Hodonín nachází nejvíce obcí, 59 z celkových 82 obcí. Jde většinou o vesnice se zástavbou převážně nebo pouze rodinných domů. Nalezené byty jsou především byty v rodinných domech. Z konstrukčních materiálů jde tedy pouze o cihlové a smíšené zdivo.

Z obcí skupiny do 10 000 obyvatel bylo zařazeno v databázi 43 bytů. V podstandardním stavu se nalézalo 7 bytů, ve standardu 21 a v nadstandardu 15 bytů. Do této skupiny byly vybírány byty z 20 obcí z nichž 5 má statut města. Zde se jednalo o byty v převážně nižších bytových domech nebo rodinných domech, byty ve vícepodlažních bytových domech se vyskytovaly pouze ojediněle ve větších městech. I v této kategorii převládá z 86 % cihlové zdivo, zbytek se nachází v panelové výstavbě.

Skupina do 50 000 obyvatel zahrnuje pouze 3 obce. Spadá sem i největší město okresu, město Hodonín. Z této oblasti bylo do databáze zahrnuto celkově 113 bytů. Kategorie podstandard a standard obsahuje každá 41 bytů a v nadstandardu je 31 bytů. Téměř 70 % bytů je v panelových domech, především vyšší zástavby, nejčastěji osmi patrových bytových domů.

Nejvíce bytů se z hlediska kategorie nacházelo ve standardním stavu. Tyto byty jsou určeny k okamžitému obývání a vzhledem k tomu, že nejsou v havarijním stavu ani po celkové rekonstrukci, je čistě na novém majiteli, zda bude v tomto stavu byt obývat nebo zvolí rekonstrukci, kterou má možnost provést dle svých představ. Celkový počet bytů v podstandardu a nadstandardu byl téměř stejný, nedá se tedy s určitostí říct, zda se vyskytuje v tomto okrese více podstandardních nebo nadstandardních bytů.



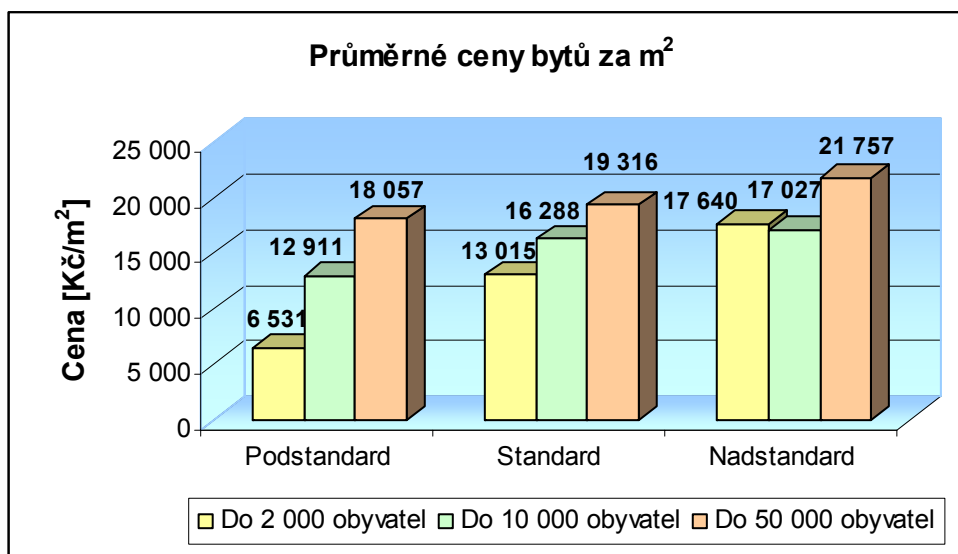
Graf 4-1 Zastoupení bytů ve skupinách a kategoriích

4.1.2 Průměrná cena nabízených bytů za m²

Nejdůležitějším výstupem z vytvořených databází jsou zjištěné průměrné ceny za m² podlahové plochy prodávaných nemovitostí, v tomto případě bytů. Byty jsou rozděleny do skupin podle počtu obyvatel a dle jejich stavu do určených kategorií. Výsledných 9 cen je vypočteno aritmetickým průměrem. Nejprve je zjištěna cena za m² každého bytu, podílem ceny a plochy bytu, poté jsou tyto ceny v dané skupině a příslušné kategorii sečteny a poděleny počtem bytů v tomto souboru, např. skupina do 2 000 obyvatel v kategorii podstandard. Podrobnější popis cen (viz kapitola 4.1.3. Statistické zpracování databáze bytů).

Velikost obce	Počet bytů	Počet bytů - Podstandard	Počet bytů - Standard	Počet bytů - Nadstandard	Cena za m ² - Podstandard	Cena za m ² - Standard	Cena za m ² - Nadstandard
0- 1 999	14	1	8	5	6 531	13 015	17 640
2 000-9 999	43	7	21	15	12 911	16 288	17 027
10 000-49 999	113	41	41	31	18 057	19 316	21 757
Celkem	170	49	70	51	Kč	Kč	Kč

Tab. 4-1 Počty bytů a jejich průměrné ceny za m²

Graf 4-2 Průměrné ceny bytů za m²

4.1.3 Statistické zpracování databáze bytů

Pro přehlednost databáze byla provedena stručná statistika ve které byly zjištěny pro každou skupinu bytů, rozdělených dle počtu obyvatel a stavu daných bytů, základní statistické údaje. Kromě aritmetického průměru byla také zjištěna minimální a maximální cena za m², střední hodnota tedy medián a směrodatná odchylka.

Ve skupině bytů v obcích velikosti **do 2 000** obyvatel se v kategorii podstandard nachází pouze 1 byt s průměrnou cenou 6 531 Kč/m². Kvůli nedostatku bytů v této kategorii nebylo možno statistické údaje zpracovat a musela být použita průměrná cena za m² zjištěná pouze za jednu bytovou jednotku. Nedostatek bytů v této kategorii byl zapříčiněn celkově nízkým počtem bytů v obcích s méně než 2 000 obyvateli, jejichž zástavba je tvořena především rodinnými domy. Tato skutečnost se potvrzuje v databázi rodinných domů, kde se v této skupině nachází nejvíce nemovitostí.

V kategorii standard je 8 bytů s vypočtenou průměrnou cenou 13 015 Kč/m². Minimální cena v této kategorii je 8 684 Kč/m² a maximální 19 397 Kč/m². Je tedy patrné, že rozdíl mezi těmito cenami je značný a cena je ovlivněna i dalšími faktory nejen technickým stavem bytu. Střední hodnota je 12 457 Kč/m², blíží se tedy aritmetickému průměru.

Jako nadstandardní bylo označeno 5 bytových jednotek u nichž byla zjištěna průměrná cena 17 640 Kč/m². Jako u předchozí kategorie je i zde velký rozdíl mezi minimální a maximální cenou. Nejlevnější byt stál 12 115 Kč/m² a nejdražší 22 642 Kč/m². Střední hodnota je zde ale nižší než aritmetický průměr a to 14 744 Kč/m².

Skupina **do 10 000** obyvatel obsahuje 43 bytů. V kategorii podstandard se nachází 7 z těchto bytů s průměrnou cenou 12 911 Kč/m². Nejlevnější byt je zde nabízen už od

5 000 Kč/m², oproti tomu nejdražší až za 22 020 Kč/m². Medián se blíží aritmetickému průměru.

Ve standardním stavu je 21 bytů s cenou 16 288 Kč/m² zjištěnou aritmetickým průměrem, přičemž minimální cena v této kategorii byla 13 281 Kč/m² a maximální cena 23 455 Kč/m². Střední hodnota je lehce vyšší než průměrná cena.

Nadstandard je v této kategorii zastoupen 15 byty s průměrnou cenou 17 027 Kč/m². Minimum je zde 10 000 Kč/m² a maximum 20 690 Kč/m². Medián se blíží aritmetickému průměru.

Z obcí s 10 000 až 50 000 obyvateli je v databázi zastoupeno 113 bytů. Ceny v těchto větších obcích se už tolik nemění v závislosti na kategorii bytu. Rozptyl těchto cen je celkem malý. V kategorii podstandard je 41 bytových jednotek s průměrnou cenou za m² 18 057 Kč. Minimální cena je 12 687 Kč/m² a maximální cena 25 000 Kč/m².

Ve standardu je stejný počet bytů jako v kategorii podstandardu, tedy 41 bytových jednotek. Vypočtená průměrná cena je zde 19 316 Kč/m². Nejnižší cena v této kategorii je 14 063 Kč/m² a nejvyšší cena vystoupala až na 30 000 Kč/m².

V kategorii nadstandard je 31 bytových jednotek s průměrnou cenou 21 757 Kč za m². Minimální cena je 13 529 Kč/m² a maximum je v této kategorii nejvyšší a to 35 000 Kč/m².

Obce do 1 999	Počet bytů	Aritmetický průměr	Min	Max	Medián	Směrodatná odchylka
		Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podstandard	1	6 531	6 531	6 531	6 531	0
Standard	8	13 015	8 684	19 397	12 457	3 000
Nadstandard	5	17 640	12 115	22 642	14 744	4 020
Obce 2 000-9 999	Počet bytů	Aritmetický průměr	Min	Max	Medián	Směrodatná odchylka
		Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podstandard	7	12 911	5 000	22 020	12 535	4 919
Standard	21	16 288	13 281	23 455	17 059	2 535
Nadstandard	15	17 027	10 000	20 690	16 667	3 415
Obce 10 000- 49 999	Počet bytů	Aritmetický průměr	Min	Max	Medián	Směrodatná odchylka
		Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podstandard	41	18 057	12 687	25 000	17 740	2 810
Standard	41	19 316	14 063	30 000	18 571	3 235
Nadstandard	31	21 757	13 529	35 000	21 096	4 010

Tab. 4-2 Statistické zpracování databáze bytů v okrese Hodonín

V jednotlivých skupinách, rozdělených podle velikostí obcí, se projevil postupný růst průměrných cen závislý na kategorii bytů, cena za podstandard byla ve skupinách vždy nejnižší a nejvyšší ceny dosahovaly byty v nadstandardu. Ve skupině do 2 000 obyvatel, byly patrné větší rozdíly mezi kategoriemi v průměrné ceně bytů o cca 4 500 až 6 500 Kč/m².

Tyto rozdíly se s velikostí obcí zmenšují a ve skupině do 50 000 obyvatel činí jen cca 1 000 až 2 000 Kč/m². Z toho vyplývá, že ve větších obcích je možné zaplatit za byt v podstandardu téměř stejnou cenu jako za nadstandardně vybavený byt.

4.1.4 Databáze rodinných domů

Databáze rodinných domů obsahuje různé velikosti domů od 1+1 až po dvougenerační domy 8+2. Z inzerátů byla vždy zjištěna obec, kde se rodinný dům nachází, počet pokojů, cena, zastavěná plocha, užitná plocha a celková výměra pozemku. Dle popisu a fotografií byl určen stav nemovitosti.

S rozměry inzerovaných domů byl velký problém z hlediska zpracování a přesnosti inzerátů. U některých domů byly uváděny všechny rozměry, tedy zastavěná plocha, užitná plocha i celková plocha pozemku. Ve většině případů byly ale údaje vyplněny špatně a již z prohlédnutí inzerátu bylo jasné, že plochy neodpovídají skutečnosti. Často se vyskytovaly inzeráty, kde byly napsány všechny údaje stejné (zastavěná plocha, užitná plocha i celková plocha pozemku), i když bylo z fotografií jasně patrné, že dům má větší pozemek než zastavěnou plochu. Z důvodu nedostatku nabízených nemovitostí v některých oblastech musely být do databáze zařazeny i inzeráty u kterých byly některé informace nejasné.

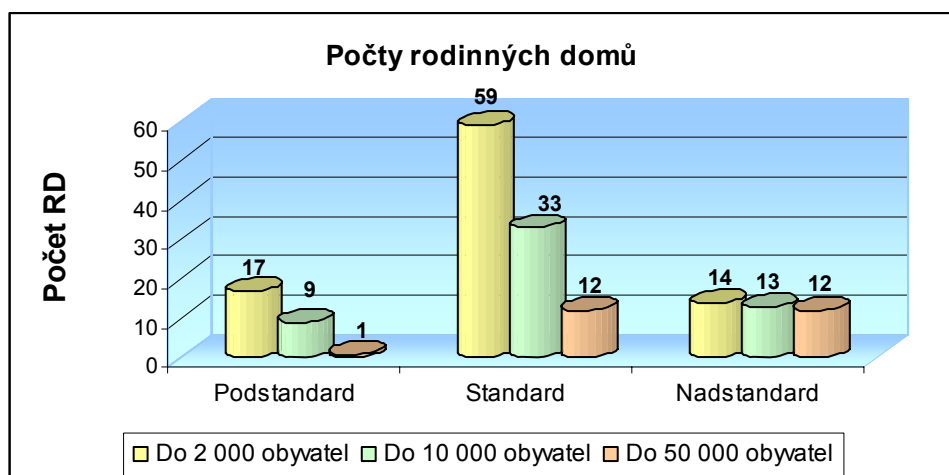
Dále byly rodinné domy rozděleny, stejně jako byty, do skupin podle počtu obyvatel, kde se dům nacházel, do 1 999, do 9 999 a do 49 999 (dále je pro přehlednost používáno do 2 000 do 10 000 a do 50 000) obyvatel a podle jejich stavu do kategorií podstandard, standard a nadstandard. U rodinných domů bylo přihlíženo k celkovému stavu domu, ale ve sporných případech byl brán ohled především na vnitřní prostory.

V obcích do 2 000 obyvatel se nacházejí hlavně rodinné domy. Tato skupina je tedy v této databázi nejpočetnější a obsahuje 90 domů, zatímco v databázi bytů byla skupinou s nejmenším počtem nemovitostí. Do kategorie podstandardu bylo zařazeno 17 domů. Největší počet, tedy 59 domů, byl ve standardním stavu a 14 domů spadalo dle svého stavu do nadstandardu. Nejvíce domů ve skupině do 2 000 obyvatel bylo velikosti 3+1 a průměrná zastavěná plocha domů v této skupině byla 286 m², dle údajů z inzerátů.

Skupina od 2 000 do 10 000 obyvatel obsahuje 55 domů. V těchto oblastech je stále převážně zástavba rodinných domů, ale vyskytují se zde už i nižší bytové domy. Největší počet domů bylo opět v kategorii standardu, do které náleží 33 těchto nemovitostí. V podstandardním stavu bylo 9 domů a v nadstandardním stavu 13 domů. Nejvíce bytů bylo velikosti 4+1 a byl zde i častější výskyt dvougeneračních domů. Průměrná zastavěná plocha byla okolo 260 m².

V obcích velikosti od 10 000 do 50 000 obyvatel bylo nalezeno 25 rodinných domů, přičemž pouze jeden byl v podstandardním stavu. Kategorie standardního stavu obsahuje 12 domů a stejně tak i kategorie nadstandard. Tato skupina je zastoupena pouze třemi největšími městy okresu Hodonín. Nejvíce domů bylo velikosti 4+1 a téměř 40 % domů bylo dvougeneračního typu. Průměrná zastavěná plocha byla okolo 180 m².

Dle kategorie byla v celé databázi nejvíce zastoupena kategorie standardního stavu rodinných domů. Na druhém místě se umístila nadstandardní a na posledním podstandardní kategorie. Celkově je tedy patrné, že v okrese Hodonín převládají nabízené rodinné domy v dobrém stavu.



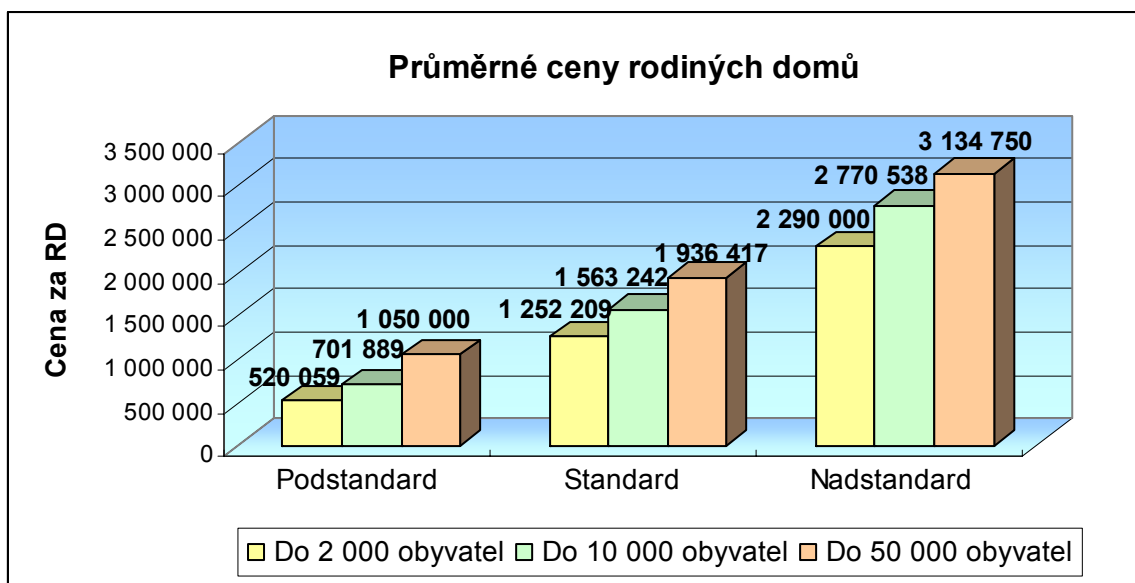
Graf 4-3 Zastoupení domů ve skupinách a kategoriích

4.1.5 Průměrná cena nabízených rodinných domů

Databáze rodinných domů byla vytvořena za účelem zjištění průměrné ceny rodinných domů v obcích okresu Hodonín. Za každou skupinu dle velikosti obcí (do 2 000, do 10 000 a do 50 000 obyvatel) byly zjištěny tři průměrné ceny, dle stavu rodinných domů za kategorií podstandard, standard a nadstandard. Výsledně bylo zjištěno 9 průměrných cen. Každá cena byla spočítána aritmetickým průměrem, tedy průměrná cena za nemovitost. V inzerátech rodinných domů nebyl uveden obestavěný prostor, proto nemohla být spočtena cena za m³, ale pouze průměrná cena za nemovitost. Tyto průměrné ceny jsou podrobněji popsány v další kapitole (viz 4.1.6. Statistické zpracování databáze rodinných domů).

Velikost obce	Počet domů	Počet domů - Podstandard	Počet domů - Standard	Počet domů - Nadstandard	Cena - Podstandard	Cena - Standard	Cena - Nadstandard
0- 1 999	90	17	59	14	520 059	1 252 209	2 290 000
2 000- 9 999	55	9	33	13	701 889	1 563 242	2 770 538
10 000-49 999	25	1	12	12	1 050 000	1 936 417	3 134 750
Celkem	170	27	104	39	Kč	Kč	Kč

Tab. 4-3 Počty rodinných domů a jejich průměrné ceny



Graf 4-4 Průměrné ceny rodinných domů

4.1.6 Statistické zpracování databáze rodinných domů

Stejně jako pro databázi bytů, byly i pro databázi rodinných domů zjištěny základní statistické údaje. Pro každou skupinu a k ní příslušnou kategorii domů byla zjištěna minimální a maximální cena za nemovitost, střední hodnota (Medián) a směrodatná odchylka.

V obcích **do 2 000** obyvatel se v kategorii podstandardu nachází 17 rodinných domů, průměrná cena za nemovitost (RD) v podstandardním stavu je 520 059 Kč. Minimální cena, za kterou byl dům v této kategorii nabízen byla, 269 000 Kč a maximální požadovaná cena byla 1 040 000 Kč. Střední hodnota je nižší než aritmetický průměr.

Do kategorie standard bylo začleněno 59 rodinných domů. Průměrná cena za dům ve standardním stavu byla ve skupině do 2 000 obyvatel 1 252 209 Kč, nejlevnější dům byl nabízen za 295 000 Kč a nejdražší za 2 650 000 Kč. Střední hodnota je přibližně stejná jako aritmetický průměr.

Ve výborném stavu se nacházelo 14 vybraných nemovitostí (RD) s průměrnou cenou 2 290 000 Kč. Minimum požadované za nadstandardní nemovitost bylo 1 450 000 Kč a maximum 3 490 000 Kč. Střední hodnota byla o trochu nižší než průměrná cena za nemovitost (RD).

Ve velikosti obcí **od 2 000 až 10 000** obyvatel bylo celkově nalezeno 55 domů, nabízených k prodeji, z toho 9 nemovitostí bylo v podstandardním stavu, tedy určených k demolici nebo celkové rekonstrukci. Jejich průměrná cena byla 701 889 Kč. Nejnižší cena, za kterou byl dům v této kategorii nabízen, je 290 000 Kč a nejvyšší cena je 1 219 000 Kč.

V uživatelsky dobrém, tedy standardním stavu, se nacházelo 33 domů s průměrnou cenou 1 563 242 Kč. Minimální hodnota nabízeného domu zde byla 650 000 Kč a maximální 2 900 000 Kč. Střední hodnota byla opět téměř stejná jako průměrná cena. Do nadstandardního stavu bylo vybráno 13 domů se zjištěnou průměrnou cenou 2 770 538 Kč. Minimální cena za prodáváný dům byla 1 650 000 Kč a maximální cena 4 300 000 Kč.

Ve třech největších městech okresu Hodonín, ve Veselí nad Moravou, Kyjově a Hodoníně, tedy ve skupině s počtem obyvatel od **10 000 do 50 000**, bylo vybráno v době tvorby databáze 25 rodinných domů, z nichž pouze jeden byl označen jako podstandard s průměrnou cenou 1 050 000 Kč za nemovitost.

Stejný počet nemovitostí obsahují kategorie standard a nadstandard. V každé je zastoupeno 12 nemovitostí. Průměrná cena u standardu je 1 936 417 Kč s minimální hodnotou 710 000 Kč a maximem 3 500 000 Kč. U nadstandardu je průměrná cena podstatně vyšší, a to 3 134 750 Kč s minimální požadovanou cenou za nemovitost 1 550 000 Kč a maximální 4 719 000 Kč, což je zároveň i nejvyšší zjištěná cena za nemovitost v celé databázi rodinných domů.

Obce do 1 999	Počet domů	Aritmetický průměr	Min	Max	Medián	Směrodatná odchylka
		Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům
Podstandard	17	520 059	269 000	1 040 000	450 000	207 074
Standard	59	1 252 209	295 000	2 650 000	1 200 000	541 368
Nadstandard	14	2 290 000	1 450 000	3 490 000	2 215 000	619 216
Obce 2 000 - 9 999	Počet domů	Aritmetický průměr	Min	Max	Medián	Směrodatná odchylka
		Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům
Podstandard	9	701 889	290 000	1 219 000	690 000	300 432
Standard	33	1 563 242	650 000	2 900 000	1 550 000	512 026
Nadstandard	13	2 770 538	1 650 000	4 300 000	2 700 000	795 524
Obce 10 000 - 49 999	Počet domů	Aritmetický průměr	Min	Max	Medián	Směrodatná odchylka
		Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům	Kč/dům
Podstandard	1	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	0
Standard	12	1 936 417	710 000	3 500 000	1 837 500	764 047
Nadstandard	12	3 134 750	1 550 000	4 719 000	2 989 000	1 062 368

Tab. 4-4 Statistické zpracování databáze bytů v okrese Hodonín

Ze zpracované databáze rodinných domů je patrné, že cena za rodinné domy roste s velikostí sídla. Největší počet nabízených domů k prodeji je v menších obcích, kde také jejich cena nedosahuje výše ceny požadované v obcích s větším počtem obyvatel. Nejvíce domů, stejně jako u databáze bytů, se nachází ve stavu způsobilém k užívání, tedy ve standardu. Ve skupinách dle velikosti obcí nejsou patrné žádné nepravidelné rozdíly mezi kategoriemi podstandardu, standardu a nadstandardu. Cena se postupně zvyšuje zhruba ve stejných intervalech. Mezi obcemi do 2 000 a do 10 000 obyvatel jsou rozdíly mezi

kategoriemi okolo 180 000 – 480 000 Kč a mezi obcemi do 10 000 a 50 000 obyvatel jsou rozdílly 350 000 – 370 000 Kč za nemovitost.

4.2 POSUZOVANÉ FAKTORY NA CENY NEMOVITOSTÍ

Cílem práce je porovnání cen nemovitostí z vypracovaných databází s faktory, které tyto ceny mohou ovlivňovat. Potřebné informace o jednotlivých faktorech byly nalezeny na Českém statistickém úřadu (dále jen ČSÚ). Bylo nutné mít číselné údaje vybraných faktorů za každou obec, aby mohly být porovnány vlivy těchto ukazatelů na ceny daných nemovitostí. Na základě srovnání se zjistí vliv faktorů na ceny nemovitostí ve vybrané lokalitě, tedy posuzované skupině, dle velikosti obcí. Dostupné informace byly zpracovány za rok 2008. Jednotlivé faktory byly vybrány tak, aby jejich údaje vypovídaly o sociálním a environmentálním stavu dané lokality. Z ČSÚ byly vybrány tyto faktory k porovnání :

- Průměrný věk obyvatel
- Podíl počtu obyvatel do 14 let
- Podíl počtu obyvatel 15 – 64 let
- Podíl počtu obyvatel 65 let a více
- Přirozený přírůstek
- Saldo migrace
- Hustota zalidnění
- Registrovaná míra nezaměstnanosti
- Počet podnikatelských subjektů
- Koeficient ekologické stability
- Podíl lesních pozemků z celkové výměry
- Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry
- Počet dokončených bytů

Faktory byly rozčleněny dle typu do 3 skupin :

- Sociální faktory
- Environmentální faktory
- Rozvoj bydlení

4.2.1 Popis faktorů dle ČSÚ

4.2.1.1 Sociální faktory

Průměrný věk

„Průměrný věk obyvatelstva je počítán jako aritmetický průměr věku všech žijících jedinců v dané populaci k okamžiku výpočtu. Sčítání lidu, domů a bytů počítá průměrný věk pouze za soubor osob se zjištěným věkem.“ [9]

Podíl obyvatel do 14 let

„Jedná se o podíl počtu obyvatel podle věku na celkovém počtu obyvatel území. V čitateli podílu je počet obyvatel území, kteří nedosáhli věku 15 let, ve jmenovateli pak hodnota celkového počtu obyvatel. Ukazatel je udáván v procentech.“ [9]

Podíl obyvatel ve věku 15 - 65 let

„Jedná se o podíl počtu osob ve věku 15 až 64 let na celkovém počtu obyvatel území. Stanoveným obdobím je zpravidla kalendářní rok. Ukazatel je udáván v procentech.“ [9]

podíl obyvatel nad 65 let

„Jedná se o podíl počtu obyvatel podle věku na celkovém počtu obyvatel území. V čitateli podílu je počet obyvatel území, kteří dosáhli věku 65 let nebo vyššího, ve jmenovateli pak hodnota celkového počtu obyvatel. Ukazatel je udáván v procentech.“ [9]

Saldo migrace

„Přírůstek stěhováním (migrační saldo) je rozdílem počtu přistěhovaných a vystěhovaných osob za stejné období v daném území. V souvislosti se způsobem výpočtu tohoto ukazatele můžeme konstatovat, že dosahuje-li výsledek kladných hodnot, území migračně získává a počet přistěhovaných je vyšší než počet vystěhovaných ze sledovaného území. Naopak je-li výsledná hodnota záporná, počet přistěhovaných je nižší než počet vystěhovaných osob a sledované území migračně ztrácí.

Počet přistěhovaných vyjadřuje absolutní počet případů přistěhování na území obce (změna země trvalého pobytu, u cizinců i dlouhodobého pobytu, bez zřetele na státní občanství) a podobně počet vystěhovaných vyjadřuje absolutní počet případů vystěhování z území obce.“ [9]

Přirozený přírůstek

„Přirozený přírůstek je rozdílem počtu živě narozených dětí a počtu zemřelých obyvatel za stejné období a na stejném území. Dosahuje-li ukazatel kladných hodnot, převyšuje počet živě narozených dětí počet zemřelých osob, a naopak je-li počet zemřelých větší než počet živě narozených dětí, je výsledná hodnota tohoto ukazatele záporná.

Počet živě narozených udává počet těchto dětí, o jejichž narození obdržel Český statistický úřad od zpravodajské jednotky (zdravotnického zařízení a matriky) statistické hlášení o narození. Počet zemřelých udává počet zemřelých osob, o jejichž úmrtí obdržel Český statistický úřad od zpravodajské jednotky (matriky) statistické hlášení o úmrtí.“ [9]

Hustota zalidnění

„Ukazatel sleduje průměrný počet obyvatel bydlících na daném území, vyjadřuje průměrný počet obyvatel na jednotku plochy v daném regionu a roce.

Hustota obyvatelstva přímo souvisí mimo jiné s mírou urbanizace regionu a s efektivností dopravní obslužnosti.“ [9]

Registrovaná míra nezaměstnanosti

„Míra registrované nezaměstnanosti vyjadřuje podíl počtu nezaměstnaných registrovaných úřady práce na disponibilní pracovní síle (v procentech), kde čítecitel a jmenovatel jsou ukazatele konstruované podle následujících algoritmů :

Čítecitel : počet tzv. dosažitelných neumístěných uchazečů o zaměstnání (vč. občanů ČR a občanů EU, jsou to evidovaní nezaměstnaní ke konci období, kteří mohou ihned nastoupit do zaměstnání.

Jmenovatel : pro větší územní jednotky (okresy, kraje, oblasti, atd.) je tvořen tzv. pracovní silou, tj. počtem zaměstnaných z VŠPS + počtem zaměstnaných občanů EU + počtem pracujících cizinců ze třetích zemí s platným povolením k zaměstnání či živnostenským oprávněním + počtem dosažitelných neumístěných uchazečů o zaměstnání (vše klouzavý roční průměr).

Pro menší územní jednotky (obce, správní obvody obcí s rozšířenou působností, atd.) se z důvodu nedostupnosti dat o zaměstnaných počítá na základě ekonomicky aktivního obyvatelstva zjištěného při posledním sčítání lidu, domů a bytů.

Mezi ekonomicky aktivní s trvalým pobytem (bez ohledu na státní občanství) nebo dlouhodobým pobytem (tj. cizinci s přechodným pobytem na území České republiky s pobytem přesahujícím 90 dnů) patří osoby, které se při Sčítání lidu, domů a bytů označily za:

- zaměstnané osoby, zaměstnavatele nebo samostatně činné,*
- pracující důchodce, pracující studenty nebo pracující učně,*
- ženy na mateřské dovolené,*
- osoby v základní, náhradní nebo civilní vojenské službě,*
- osoby ve vazbě nebo ve výkonu trestu,*
- nezaměstnané osoby.*

Míra nezaměstnanosti představuje jeden ze stěžejních indikátorů sociálního klimatu v dané oblasti, který souvisí s celkovou ekonomickou úrovní i se strukturou obyvatel. Tento ukazatel se vyznačuje výraznou dynamikou v krátkém časovém období a podstatnými územními rozdíly na mikroregionální úrovni. Při minimální nezaměstnanosti je maximálně využít potenciál pracovních sil, rostou daňové výnosy a minimalizují se státem vynakládané prostředky na podporu a dorovnávání příjmů na úroveň životního minima.“ [9]

Počet podnikatelských subjektů

„Počet ekonomických subjektů (viz § 2, odst. 7 zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě) v Registru ekonomických subjektů evidovaných k příslušnému datu a místu.“ [9]

4.2.1.2 Environmentální faktory

Koeficient ekologické stability

„Podíl ekologicky příznivých ploch a ploch, které zatěžují životní prostředí. Počítá se jako poměr druhů pozemků (chmelnice + vinice + zahrady + ovocné sady + trvalé travní porosty + pastviny + lesní půda + vodní plochy) / (orná půda + zastavěné plochy + ostatní plochy)

Ukazatel vyjadřuje poměr ekologicky pozitivně využívaných ploch k ekologicky negativně využívaným.

Mezi pozitivně využívané plochy patří:

lesy, sady, zahrady, vinice, chmelnice, louky a pastviny a vodní plochy,

z ostatních ploch se jedná o plochy zeleně, sportoviště a rekreační plochy, hřbitovy, urnové háje, plantáže dřevin, kulturní a osvětové plochy.

Mezi negativně využívané plochy patří:

orná půda, zastavěné plochy,

z ostatních ploch pak dopravní plochy (silnice, železnice, ostatní komunikace), dobývací prostor, manipulační prostor, skládky, neplodná půda.“ [9]

Hlavním důvodem, proč byl tento ukazatel do hodnocení zařazen je skutečnost, že souhrnně charakterizuje krajinný typ z pohledu využití pozemků. Čím vyšší hodnota indexu ekologické stability krajiny, tím pozitivnější situace pro danou obec.

Podíl lesních pozemků z celkové výměry

„Ukazatel je dán podílem výměry lesní půdy v daném území a celkové výměry území. Ukazatel je udáván v procentech.

V tomto ukazateli je zahrnuta: porostní půda, tj. půda využívaná přímo k lesní produkci, skutečně zalesněná nebo je dočasně odlesněná s úmyslem opětovné obnovy lesního porostu, bezlesí, tj. dočasně odlesněná část lesní půdy, sloužící provozu lesního hospodářství nepřímo (plocha lesních škoků, lesních skladů, měkké lesní cesty, průseky všech druhů, přesahují-li šířku 4 m, apod.), odňaté pozemky zemědělskému půdnímu fondu přidělené lesnímu hospodářství k zalesnění, ale dosud nezalesněné, pozemky nad horní

hranicí stromové vegetace, s výjimkou zastavěných pozemků (vysokohorské chaty, lyžařské vleky a jiná účelová zařízení).“ [9]

Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry

„Ukazatel je dán podílem součtu výměr zastavěných ploch a ostatních ploch v daném území a celkové výměry území. Ukazatel je udáván v procentech.“ [9]

4.2.1.3 Rozvoj bydlení

Počet dokončených bytů

„Za dokončené byty se považují byty, jejichž výstavba byla ve sledovaném období v budovách pro bydlení, nových i stávajících dokončena, tj. na které vydaná kolaudační rozhodnutí nabyla právní moci. Jde o byty v nové výstavbě, nástavbě, přístavbě, resp. přestavbě, dokončené modernizací a rekonstrukcí.“

Ukazatel udává dlouhodobý stav bytové výstavby v regionu a poskytuje informaci o komplexu ekonomických, geografických, investičních a sociálních podmínek pro rozvoj bytové výstavby.“ [9]

4.3 VYBRANÉ FAKTORY V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ

Okres Hodonín má 82 obcí. Za každou obec jsou dostupné číselné údaje z ČSÚ za rok 2008 pro vybrané faktory z oblasti sociální a environmentální. Tyto faktory byly nejprve zpracovány pro menší velikostní skupiny obcí, než tomu bude u porovnávání s cenami nemovitostí. Tyto rozmezí byly určeny dle počtů obyvatel a také dle počtu obcí vyskytujících se v daném intervalu. Z počátku byly obce rozdělovány po 500 obyvatelích, ale tento interval se postupně rozšiřoval s ubývajícím počtem obcí v daných velikostních skupinách. Tento přehled byl vytvořen z důvodu přehlednosti změn a výkyvů jednotlivých faktorů v závislosti na velikosti sídla. Každý faktor byl pro svoji velikostní skupinu vypočten aritmetickým průměrem a pro přehlednost zobrazen v grafu společně s typově stejnými faktory dané skupiny.

Hodnoty v grafu vyjadřují průměrnou hodnotu daného ukazatele v určité velikostní skupině, např. hodnoty u kategorie 500 zobrazují průměrnou hodnotu ukazatele v obcích velikosti 0 - 500 obyvatel, vypočtenou aritmetickým průměrem za všechny obce v daném intervalu. Spojnice těchto hodnot je vložena pouze kvůli přehlednosti, není grafickou závislostí velikosti obce a hodnoty ukazatele. Není tedy možné odečíst z grafu hodnoty ukazatelů mezi danými intervaly.

4.3.1 Sociální faktory

Sociální faktory zastupují v porovnání lidskou složku. Jedná se zejména o zjištění, zda se mění podíl obyvatel různého věku, průměrný věk obyvatel, hustota zalidnění, počet

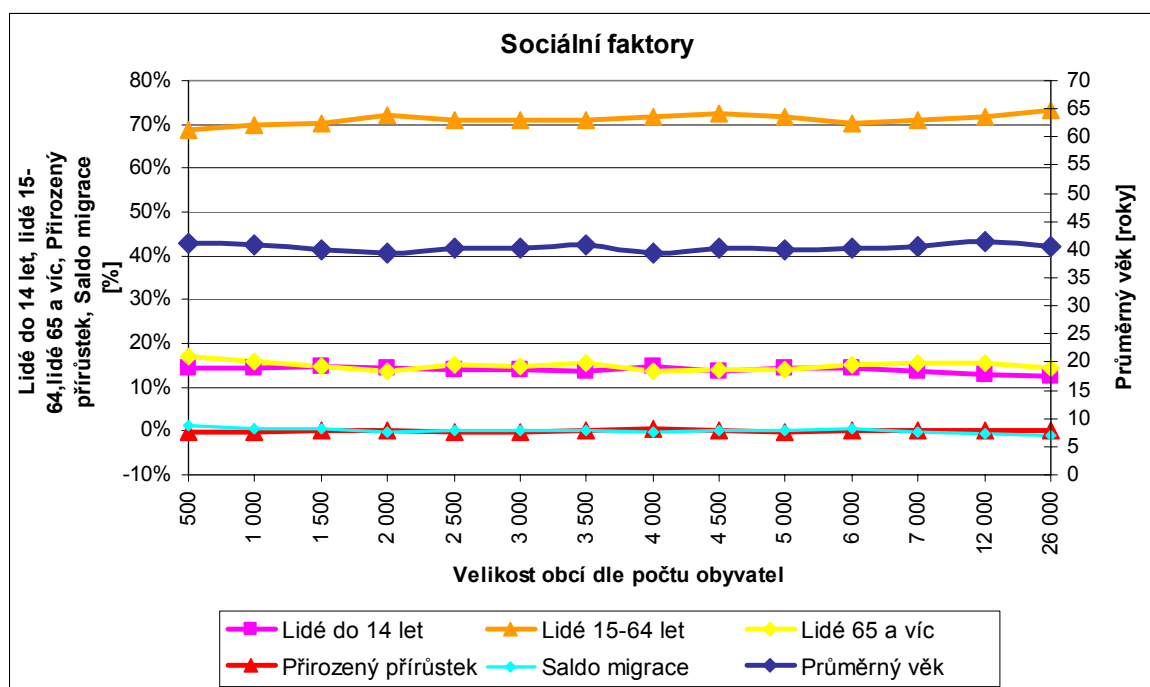
přistěhovaných a vystěhovaných v závislosti na rostoucí velikosti obcí. Dále je zde posouzena míra nezaměstnanosti, která ovlivňuje celkový stav oblasti, s hlediska sociální situace obyvatel, tedy jejich příjmy a životní úroveň. Nejdůležitějším faktorem v této oblasti je výše průměrné mzdy, která ovšem není dostupná v potřebné míře podrobnosti, nemůže být tedy posouzena.

Část těchto faktorů je ze sociologického hlediska nazývána demografickými faktory. „Demografie je věda zabývající se otázkami reprodukce lidských populací. Demografickými charakteristikami tedy jsou takové jevy a procesy jako např. plodnost, porodnost, úmrtnost, přirozený přírůstek, míra zalidnění oblastí, migrace, podíly pohlaví a určitých věkových kategorií na celkové populaci apod.“ [3]

V tabulce 4.1. jsou zpracovány údaje za část sociálních faktorů, tzv. část demografickou. Jsou zde průměrné hodnoty dle velikosti obcí, které jsou dále znázorněny v grafu, aby bylo patrné zda se mění v závislosti s rostoucí velikostí obcí či nikoli.

Počet obyvatel od	Počet obyvatel do	Počet obcí	Počet obyvatel průměr	Průměrný věk	Lidé do 14 let	Lidé 15 - 64 let	Lidé 65 a více let	Přirozený přírůstek	Saldo migrace	Hustota zalidnění
		počet	%	roků	%	%	%	%	%	Obyvatel/Ha
0	500	21	319,7	41,0	14,3%	68,7%	16,9%	-0,2%	1,1%	0,75
500	1 000	26	743,5	40,8	14,3%	69,9%	15,9%	-0,2%	0,5%	0,97
1 000	1 500	9	1181,0	39,9	14,7%	70,4%	14,9%	0,2%	0,5%	1,05
1 500	2 000	2	1833,0	39,3	14,4%	72,0%	13,6%	0,1%	-0,2%	1,29
2 000	2 500	7	2225,1	40,3	14,0%	71,0%	15,0%	-0,1%	0,2%	1,34
2 500	3 000	4	2824,3	40,3	14,1%	71,1%	14,8%	-0,2%	0,2%	2,03
3 000	3 500	2	3253,0	40,9	13,6%	71,0%	15,4%	0,3%	0,3%	1,58
3 500	4 000	2	3597,0	39,3	14,8%	71,7%	13,5%	0,5%	-0,2%	1,33
4 000	4 500	2	4163,5	40,1	13,6%	72,6%	13,9%	0,0%	0,0%	2,13
4 500	5 000	1	4529,0	39,9	14,3%	71,6%	14,1%	-0,2%	0,2%	1,02
5 000	6 000	1	5792,0	40,3	14,5%	70,4%	15,1%	-0,1%	0,4%	1,84
6 000	7 000	1	6514,0	40,6	13,5%	71,1%	15,5%	0,1%	-0,4%	2,89
7 000	12 000	2	11744,0	41,3	12,8%	71,6%	15,6%	0,0%	-0,8%	3,62
12 000	26 000	1	25687,0	40,6	12,3%	73,4%	14,3%	0,1%	-0,9%	4,05

Tab. 4-5 Hodnoty vybraných sociálních faktorů dle velikosti obcí

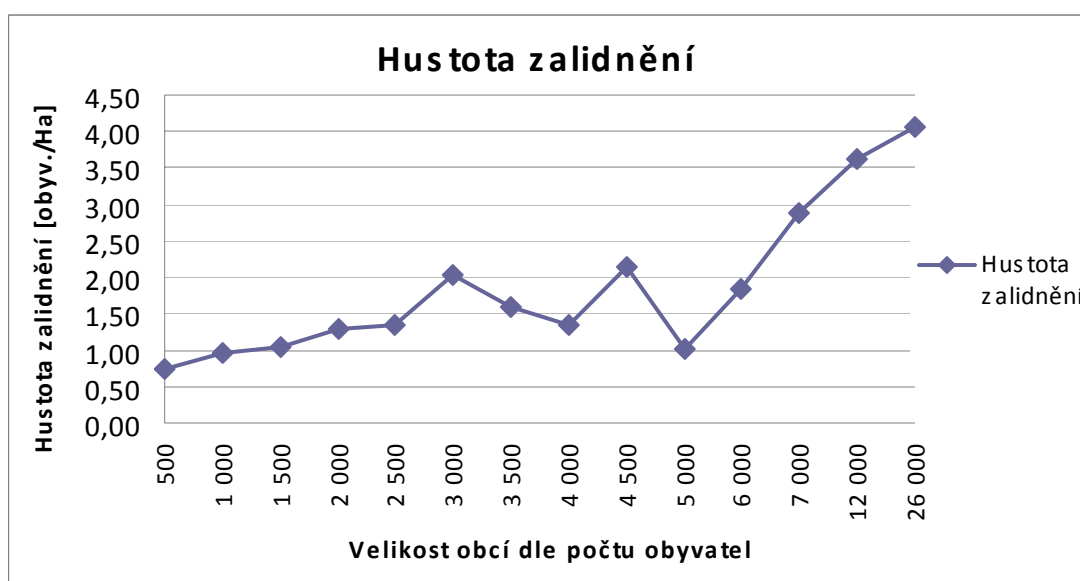


Graf 4-5 Znárodnění změn sociálních faktorů v obcích řazených dle velikosti

V tomto grafu jsou znázorněny vybrané sociální faktory. Z grafu je patrné, že nedochází k výrazným změnám s měnící se velikostí obcí. Lehký nárůst vykazuje podíl lidí v ekonomicky aktivním věku tedy 15 – 65 let. Nejvyšší počet těchto obyvatel je v obcích do 26 000 obyvatel, kterou reprezentuje pouze největší město tohoto okresu, město Hodonín. Více dětí, tedy obyvatel do 14 let věku, se nachází v menších obcích a s rostoucí velikostí obcí se jejich počet zmenšuje, ovšem konečný rozdíl jsou pouhé 2 %. U lidí nad 65 let je situace téměř stejná jako u dětí do 14 let. Jejich počet je nepatrně vyšší v menších obcích.

Průměrný věk se s velikostí obcí téměř nemění, pohybuje se od 39,3 do 41 let. Přirozený přírůstek je uveden v procentech, vztažený k počtu obyvatel v dané obci. Změny jsou opět nepatrné a nedá se říct, že by se měnily s velikostí obcí, řádově se mění o desetinu procenta.

Stěhování obyvatel, tedy saldo migrace neprojevuje velké rozdíly, změny jsou nepatrné, ale v menších obcích se pohybuje v kladných hodnotách a v obcích s vyšším počtem obyvatel spíše v záporných, z čehož vyplývá, že v menších obcích obyvatel spíše přibývá a ve větších je sklon k úbytku obyvatel. Tento ukazatel je vztažený na celkový počet obyvatel, určuje tedy podíl stěhování a maximálně se mění o necelé 2 procenta.



Graf 4-6 Hustota zalidnění dle velikosti obcí

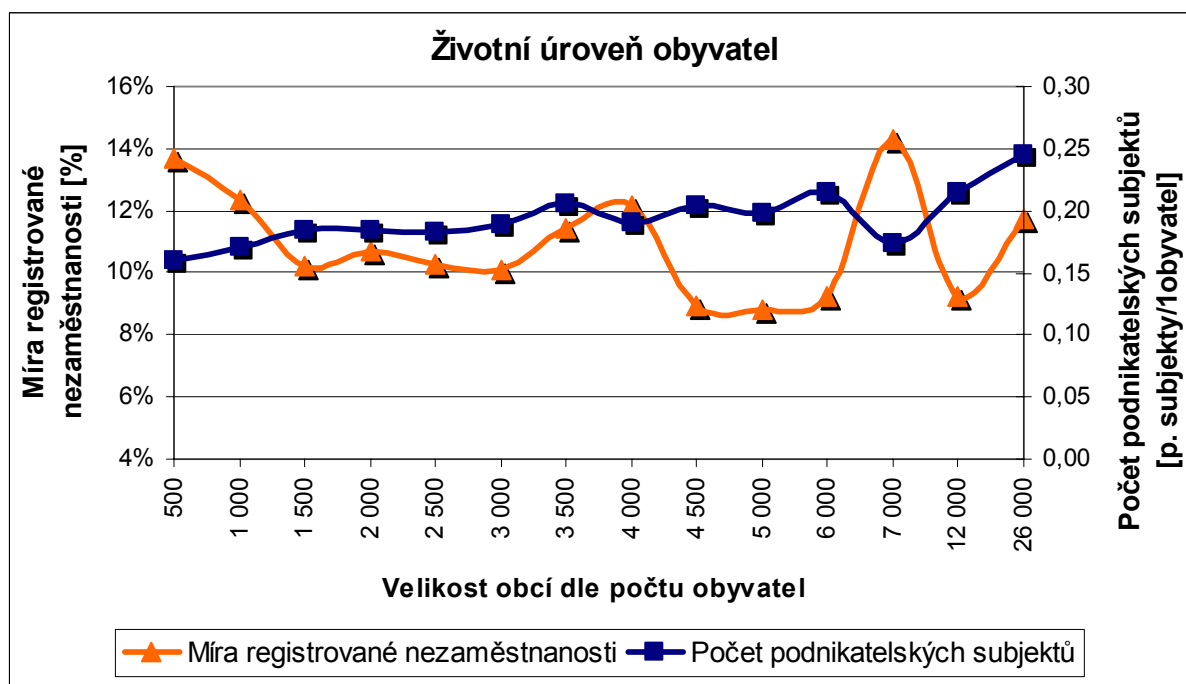
Hustota zalidnění byla vztažena na počet obyvatel na hektar z důvodů lepšího zobrazení v grafu. Zde je znatelná větší zalidněnost s růstem velikosti obcí. Tento projev je pouze logickým důkazem vyššího počtu obyvatel na hektar v oblastech s celkově vyšším počtem obyvatel.

Ze sociálního hlediska je také důležitá životní úroveň obyvatel. Celkovou situaci v daných oblastech je možné zmapovat pomocí výše průměrné mzdy a míry nezaměstnanosti. Z důvodu nedostatku informací nebylo možné posoudit výši průměrných mezd v zadané lokalitě, okrese Hodonín, proto byla porovnána alespoň registrovaná míra nezaměstnanosti a s ní počet podnikatelských subjektů vyskytujících se v dané lokalitě.

Cílem je posouzení, zda se mění míra nezaměstnanosti s rostoucí velikostí sídla, jestli ve větších obcích je více pracovních příležitostí a tím i menší míra nezaměstnanosti. Počet podnikatelských subjektů je posuzován jako zdroj volných pracovních míst vztažený na 1 obyvatele. Tento ukazatel je pouze doplňkový, z důvodu omezeného počtu dostupných informací.

Počet obyvatel od	Počet obyvatel do	Počet obcí	Počet obyvatel - průměr	Míra nezaměstnanosti	Počet podnikatelských subjektů na 1 obyvatele
		počet	%	%	podnik/obyvatel
0	500	21	319,7	13,7%	0,16
500	1 000	26	743,5	12,3%	0,17
1 000	1 500	9	1181,0	10,2%	0,18
1 500	2 000	2	1833,0	10,7%	0,18
2 000	2 500	7	2225,1	10,3%	0,18
2 500	3 000	4	2824,3	10,1%	0,19
3 000	3 500	2	3253,0	11,4%	0,21
3 500	4 000	2	3597,0	12,2%	0,19
4 000	4 500	2	4163,5	8,8%	0,20
4 500	5 000	1	4529,0	9,0%	0,21
5 000	6 000	1	5792,0	9,2%	0,22
6 000	7 000	1	6514,0	14,3%	0,17
7 000	12 000	2	11744,0	9,3%	0,21
12 000	26 000	1	25687,0	11,7%	0,24

Tab. 4-6 Životní úroveň dle velikosti obcí



Graf 4-7 Životní úroveň obyvatel v závislosti na velikosti obcí

Celková situace na trhu práce v okrese Hodonín není příznivá. Nezaměstnanost za celý okres dosahovala v roce 2008 téměř 11 %. V některých lokalitách dochází ke značným výkyvům. Mezi oblasti s nejvyšší nezaměstnaností patří obce od 6 000 do 7 000 obyvatel a obce do 500 obyvatel. Ve skupině 6 000 až 7 000 obyvatel se nachází pouze jedna obec, obec Dubňany. V roce 2008, ze kterého posuzované údaje pochází, dosahovala míra

nezaměstnanosti 14,3 %. Příčinou byl krach nebo úpadek některých významných firem působících v této oblasti.

V obcích do 500 obyvatel je zahrnuto 21 obcí, jejichž průměrná míra nezaměstnanosti byla za rok 2008 13,7 %. Většina těchto malých obcí vykazovala velmi vysokou míru nezaměstnanosti. Důvody velké nezaměstnanosti na celém Hodonínsku jsou přikládány restrukturalizaci velkých firem převážně z oblasti hornictví a zemědělství, na kterých byla založena velká část ekonomiky okresu Hodonín. Nezaměstnanost zde tedy přímo nesouvisí s velikostí obcí, ale spíše s výskytem velkých firem s velkým počtem zaměstnanců a situací v nich.

Počet podnikatelských subjektů přepočítaných na 1 obyvatele nevykazuje větší rozdíly, pohybuje se od 0,16 do 0,24 a postupně narůstá s velikostí obcí, tento nárůst je ovšem velmi nepatrný a nedá se říci, že by přímo navazoval na míru nezaměstnanosti, která se mění bez závislosti na počtu podniků. V tomto ukazateli je zohledněn pouze počet podniků, ale ne jejich velikost nebo počet zaměstnanců, proto se nejspíše podobnost neprojevila.

4.3.2 Environmentální faktory

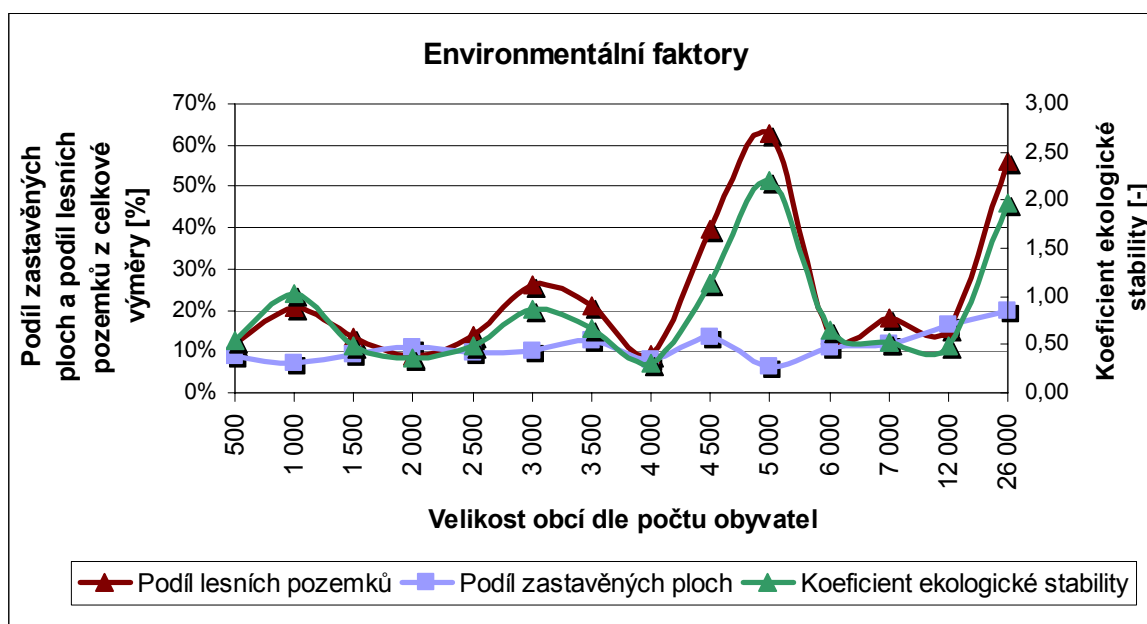
Environmentální faktory jsou důležité z hlediska posouzení celkové kvality prostředí dané lokality. V této skupině faktorů je především zobrazeno zastoupení ekologicky pozitivních a negativních oblastí, které mají vliv na celkovou situaci v okrese.

Mezi pozitivní oblasti z přírodního hlediska patří lesní pozemky, ovocné sady, trvalé travní porosty, vinice, chmelnice, zahrady, pastviny a vodní plochy. Patří sem také sportoviště, hřiště, rekreační plochy a další. Jde o všechny oblasti, bez zátěže dopravy a jiných nepříznivých vlivů, které přispívají k přírodnímu rázu krajiny a pozitivně působí na celkový stav životního prostředí .

Negativně využívané oblasti jsou zastavěné plochy, orná půda a ostatní plochy jako například silnice, železnice, skládky apod. Poměr mezi ekologicky pozitivními a negativními plochami zobrazuje výše koeficientu ekologické stability. Čím je vyšší, tím lépe je dané území využíváno. Dále je samostatně zobrazen podíl lesních pozemků a podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry. Tyto dva ukazatele jsou již zahrnuty v koeficientu ekologické stability, ale pro přehlednost a viditelnost změn s růstem velikosti obcí byly zobrazeny také zvlášť. Faktory jsou vypočteny aritmetickým průměrem za skupiny rozdělené dle velikosti obcí.

Počet obyvatel od	Počet obyvatel do	Počet obcí	Počet obyvatel - průměr	Koeficient ekologické stability	Podíl lesních pozemků z celkové výměry	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry
		počet	%	[-]	%	%
0	500	21	319,7	0,54	11,6%	8,8%
500	1 000	26	743,5	1,03	20,6%	7,3%
1 000	1 500	9	1181,0	0,48	13,3%	9,1%
1 500	2 000	2	1833,0	0,37	8,9%	11,2%
2 000	2 500	7	2225,1	0,49	14,1%	9,5%
2 500	3 000	4	2824,3	0,87	26,1%	10,2%
3 000	3 500	2	3253,0	0,66	20,9%	12,7%
3 500	4 000	2	3597,0	0,30	9,4%	8,1%
4 000	4 500	2	4163,5	1,14	39,6%	13,7%
4 500	5 000	1	4529,0	2,21	63,0%	6,5%
5 000	6 000	1	5792,0	0,66	13,8%	10,8%
6 000	7 000	1	6514,0	0,53	18,3%	11,9%
7 000	12 000	2	11744,0	0,48	15,5%	16,4%
12 000	26 000	1	25687,0	1,96	56,0%	19,7%

Tab. 4-7 Koeficient ekologické stability dle velikosti obcí



Graf 4-8 Environmentální faktory v závislosti na velikosti obcí

Podíl lesních pozemků kolísá v téměř pravidelných intervalech, ale největší nárůst vykazuje ve větších obcích. Ve stejných intervalech kopíruje tento faktor koeficient ekologické stability (KES). Podíl zastavěných ploch také postupně narůstá se zvyšujícím se počtem obyvatel. V místech s nízkým výskytem lesních pozemků dosahuje i koeficient ekologické stability velmi nízkých hodnot, je tedy patrné, jak moc ovlivňuje zalesnění v této oblasti ekologickou stabilitu. Nejhorší výsledky vykazuje KES v obcích od 3 500 do 4 000 obyvatel, kde je jeho hodnota 0,30, díky níž spadá toto území do nadprůměrně využívaných

oblastí se znatelně narušenými ekologickými funkcemi. Naopak nejpříznivější situace je v obcích se 4 500 až 5 000 obyvateli, které zastupuje pouze město Vracov a dobré výsledky má také město Hodonín, ve skupině 12 000 až 26 000 obyvatel. Ve Vracově je hodnota nejvyšší, 2,21 a v Hodoníně je hodnota KES téměř 2, obě města tedy spadají do intervalu 1 – 3, který svědčí o krajině vcelku vyvážené s technickými objekty v relativním souladu s přírodou. Větší část obcí se nachází v intervalu 0,3 – 1,0, který vypovídá, že území je intenzivně využíváné, zejména zemědělskou velkovýrobou s labilními agroekosystémy.

Nejvyváženější krajina okresu je tedy v oblasti Vracova, který má podíl lesních pozemků z celkové výměry 63 % a je zde také nejnižší podíl zastavěných a ostatních ploch z vytvořených velikostních skupin obcí. Druhé nejlepší výsledky jsou ve městě s největším počtem obyvatel a největším počtem zastavěných a ostatních ploch, v Hodoníně. Tyto výsledky jsou způsobeny množstvím lesů v okolí města Hodonín, vzhledem k tomu, že jinak se okres vyznačuje nízkou lesnatostí a přes 60 % půdy z celkové výměry je využíváno k zemědělství.

<i>Koeficient ekologické stability</i>	<p>Území s určitým koeficientem ekologické stability (dále KES) je podle jeho dosažené hodnoty hodnoceno jako:</p> <p>KES ≤ 0,1 : Území maximálně narušené, ekologické funkce jsou trvale nahrazovány technickými zásahy.</p> <p>0,1 < KES ≤ 0,3 : Území nadprůměrně využívané, přírodní struktury zřetelně narušené, ekologické funkce zpravidla nahrazovány technickými zásahy.</p> <p>0,3 < KES ≤ 1,0 : Území intenzivně využívané (zejména zemědělskou velkovýrobou), s labilními agroekosystémy, s vysokými vklady dodatkové energie.</p> <p>1,0 < KES ≤ 3,0 : Vcelku vyvážená krajina, technické objekty v relativním souladu s přírodními strukturami, s nižší potřebou energomateriálních vkladů.</p> <p>KES > 3,0 : Krajina relativně přírodní, ekologicky stabilní.</p>
--	--

Tab. 4-8 Koeficient ekologické stability [9]

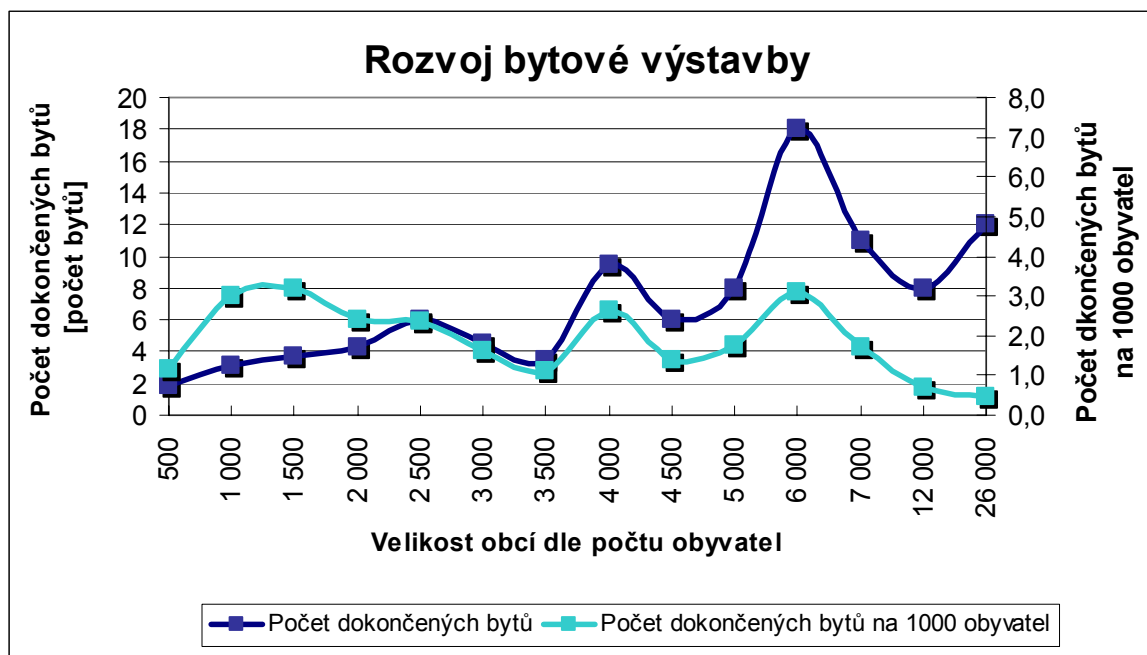
4.3.3 Rozvoj bytové výstavby v okrese Hodonín

Situaci na trhu s bytovou výstavbou popisuje faktor počtu dokončených bytů stanovených na 1 000 obyvatel v obcích okresu Hodonín. Tento ukazatel je opět vypočten pro rok 2008 aritmetickým průměrem za velikostní skupiny obcí. Pro názornost je porovnán i průměrný počet dokončených bytů nevztažený na počet obyvatel. V tomto ukazateli jsou zahrnuty počty nově dokončených bytů v budovách pro bydlení, nových i stávajících, (viz kapitola 4.2.1.3. Rozvoj bydlení).

Ve srovnání s rokem 2007 došlo ke zvýšení počtu dokončených bytů v okrese Hodonín z 216 na 274 bytů. Dle dostupných údajů z ČSÚ se v roce 2009 bytová výstavba v okrese snížila na 233 dokončených bytů, ale byla zahájena výstavba většího počtu bytů, než v posuzovaném roce 2008.

Počet obyvatel od	Počet obyvatel do	Počet obcí	Počet obyvatel - průměr	Počet dokončených bytů	Počet dokončených bytů
		počet	%	počet	byt/1000 obyv.
0	500	21	319,7	1,8	1,1
500	1 000	26	743,5	3,1	3,0
1 000	1 500	9	1181,0	3,7	3,2
1 500	2 000	2	1833,0	4,3	2,4
2 000	2 500	7	2225,1	6,0	2,4
2 500	3 000	4	2824,3	4,5	1,6
3 000	3 500	2	3253,0	3,5	1,1
3 500	4 000	2	3597,0	9,5	2,6
4 000	4 500	2	4163,5	6,0	1,4
4 500	5 000	1	4529,0	8,0	2,4
5 000	6 000	1	5792,0	18,0	3,1
6 000	7 000	1	6514,0	11,0	1,7
7 000	12 000	2	11744,0	8,0	0,7
12 000	26 000	1	25687,0	12,0	0,5

Tab. 4-9 Počet dokončených bytů v obcích okresu Hodonín za rok 2008



Graf 4-9 Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2008

Ukazatel počtu dokončených bytů znázorňuje počet nově dokončených bytů za rok 2008 v obcích okresu Hodonín. Údaje jsou vypočteny průměrem za velikostní skupiny obcí a v grafu je znázorněn průměrný počet dokončených bytů a průměrný počet dokončených bytů, přepočítaný na 1 000 obyvatel, aby byl patrný rozdíl počtu dokončených bytů na počet obyvatel v daných obcích. Z počtu dokončených bytů v grafu je vidět růst v oblastech s více obyvateli, tento jev je zcela předvídatelný. Nejvíce dokončených bytů bylo v roce 2008 v oblasti od 5 000 do 6 000 obyvatel. Tuto velikostní skupinu reprezentuje město Strážnice,

kde bylo v roce 2008 dokončeno 18 bytů. Na druhém místě je město Hodonín s největším počtem obyvatel, kde se dokončilo 12 bytů. V ostatních obcích stoupal počet dokončených bytů úměrně s velikostí obcí.

Rozdíl byl zřejmý v přepočtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel, kde se při zohlednění počtu dokončených bytů na počet obyvatel ukázalo, že nejnižší množství bytů na 1 000 obyvatel bylo právě v největším městě, městě Hodonín. Nízký počet dokončených bytů se také projevil u skupin do 500 obyvatel a 3 000 - 3 500 obyvatel. Nejvyšší počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel dosáhla velikostní skupina obcí od 1 000 do 1 500 obyvatel, kde na 1 000 obyvatel připadá 3,2 dokončených bytů. V této skupině se nachází 9 obcí. Další byla skupina 5 000 - 6 000 obyvatel, tedy již zmiňované město Strážnice, které má celkově nejlepší výsledky počtu dokončených bytů za velikostní skupiny v roce 2008.

4.4 POSOUZENÍ VLIVU VYBRANÝCH FAKTORŮ NA CENY NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ

4.4.1 Vliv vybraných faktorů na ceny bytů v obcích okresu Hodonín

Vyhodnocovány jsou vlivy vybraných faktorů na průměrné ceny bytů. V kapitole 4.3. byly podrobně vyhodnoceny změny jednotlivých faktorů v závislosti na velikosti obcí. Pro tyto faktory byly spočítány aritmetické průměry za velikostní skupiny obcí, jako při tvorbě cenové databáze. Tedy velikosti do 2 000, do 10 000 a do 50 000 obyvatel. Do průměrů byly zahrnuty pouze ukazatele za obce, ve kterých se nachází byty z vytvořené databáze. Pro skupinu do 2 000 obyvatel byly nalezeny byty v 9 obcích, pro velikost do 10 000 obyvatel bylo v databázi zastoupeno 13 obcí a ve skupině do 50 000 obyvatel byly nalezeny byty ve všech třech obcích, nacházejících se v této velikostní skupině. Celkově tedy vstupovaly do vyhodnocení údaje za faktory z 25 obcí okresu Hodonín z Českého statistického úřadu. Nejnovější dostupné údaje na ČSÚ byly za rok 2008.

Z těchto ukazatelů byly vybrány jen podstatné faktory, na kterých se projeví změny spojené se změnou velikosti obcí, tedy ty které mohou mít vliv na cenu nemovitostí pro bydlení.

Hodnoty posuzovaných faktorů a průměrné ceny nemovitostí jsou v grafech spojeny pro přehlednost přerušovanou spojnicí, která je pouze vodítkem pro srovnání výše hodnot. V bodě 2 000 obyvatel je zobrazena průměrná cena za nemovitosti nalezené v obcích do 1 999 obyvatel, za stejné obce je vypočtena i průměrná hodnota daného faktoru. Stejně je postupováno i pro skupiny do 10 000 a do 50 000 obyvatel.

4.4.1.1 Vliv sociálních faktorů na ceny bytů

Vliv sociálních faktorů na ceny bytů byl finálně posuzován pouze z míry nezaměstnanosti a hustoty zalidnění. Ostatní faktory nejevily téměř žádné změny v závislosti na růstu velikosti obcí (viz tabulka 4-6), nebudou tedy dále posuzovány.

Vlivem neměnnosti ukazatelů za jednotlivé obce, se ani za velikostní skupiny obcí do 2 000, 10 000 a do 50 000 obyvatel, neobjevily výrazné odchylky v žádném ukazateli. Většina faktorů se měnila pouze v rámci jednoho až dvou procent své hodnoty ve všech velikostních skupinách.

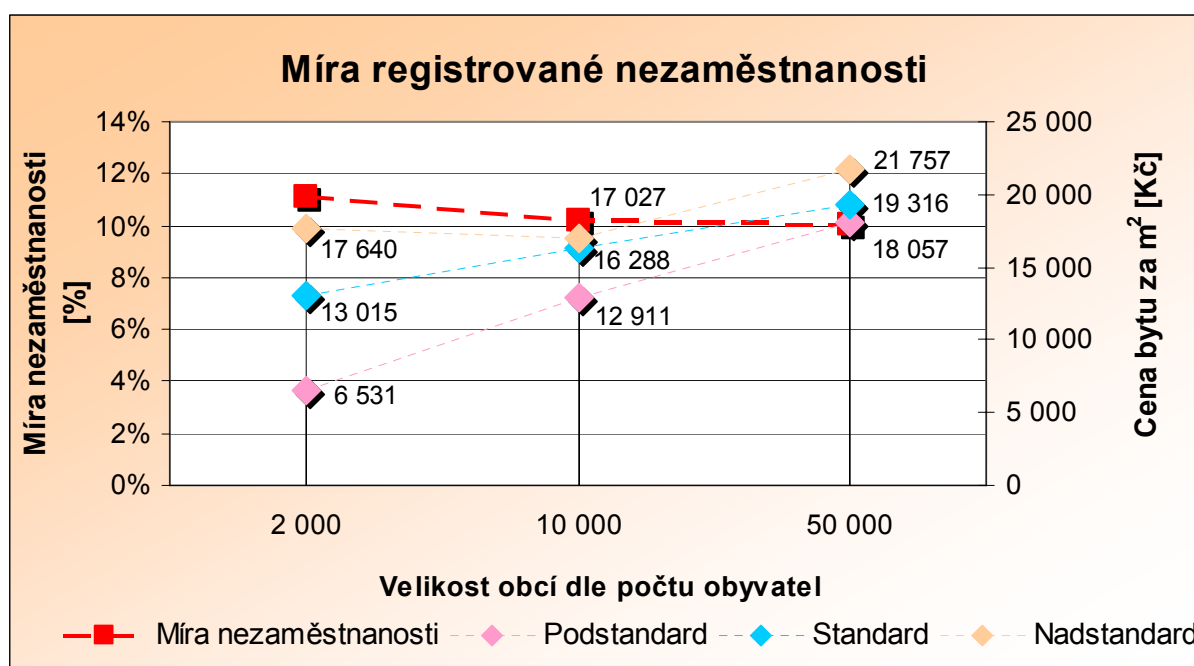
Počet obyvatel od	Počet obyvatel do	Počet obcí	Počet obyvatel průměr	Průměrný věk	Lidé do 14 let	Lidé 15 - 64 let	Lidé nad 65 let	Přirozený přírůstek	Saldo migrace
		počet	%	roků	%	%	%	%	%
0	1 999	9	965,8	39,9	14,4%	71,1%	14,5%	-0,02%	0,3%
2 000	9 999	13	3 644,5	40,2	14,0%	71,4%	14,6%	-0,02%	0,1%
10 000	49 999	3	16 391,7	41,1	12,6%	72,2%	15,2%	-0,01%	-0,8%

Tab. 4-10 Sociální faktory bez vlivu na ceny bytů

Míra nezaměstnanosti také nevykazuje výraznější rozdíly za velikostní skupiny obcí, ale její důležitost je natolik velká, že je nutné zhodnotit i tyto malé rozdíly a tendence zvyšování či snižování s rostoucí velikostí obcí. Důležitost tohoto faktoru spočívá v jeho vypovídací schopnosti o příjmech domácností, kdy vycházíme z předpokladu, že lokalita s menší mírou nezaměstnanosti má zároveň i vyšší příjmy než oblast závislá především na sociální podpoře státu. Kvůli nedostatku informací z této oblasti, můžeme sledovat finanční situaci pouze z tohoto ukazatele.

Velikost obcí	Cena	Míra nezaměstnanosti	Hustota zalidnění
do 1 999	[Kč/m ²]	[%]	[Obyvatel/Ha]
Podstandard	6 531	11,13	1,20
Standard	13 015		
Nadstandard	17 640		
2 000 - 9 999			
Podstandard	12 911	10,20	1,71
Standard	16 288		
Nadstandard	17 027		
10 000 - 49 999			
Podstandard	18 057	10,07	3,76
Standard	19 316		
Nadstandard	21 757		

Tab. 4-11 Vyhodnocované sociální faktory

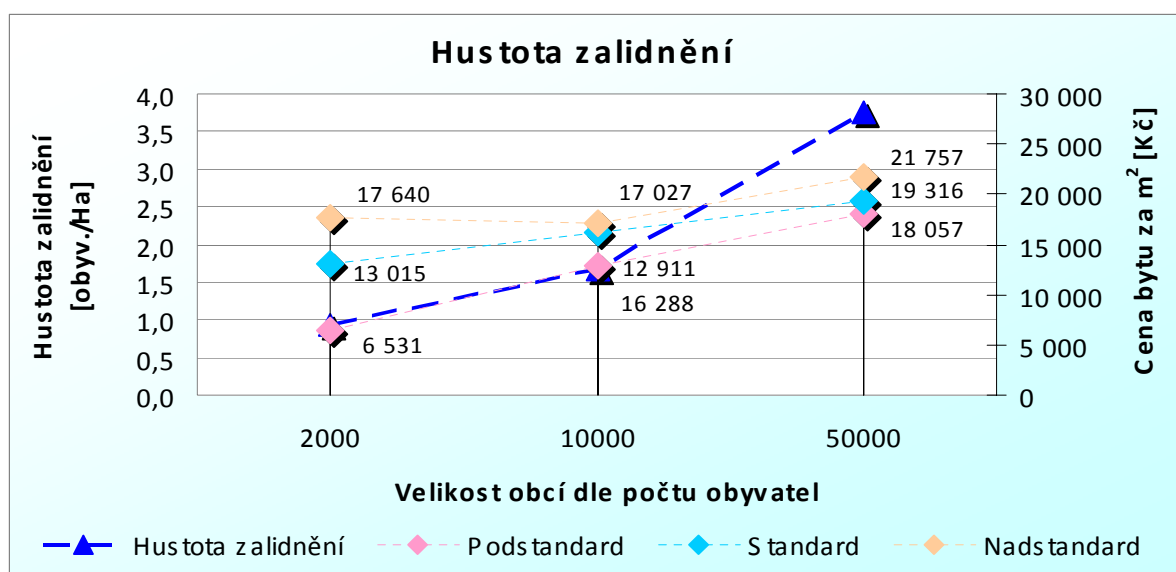


Graf 4-10 Vliv míry nezaměstnanosti na ceny bytů

Míra nezaměstnanosti se lehce snižuje s růstem velikosti obcí. Vlivem průměru nejsou vidět výraznější rozdíly v jednotlivých obcích. Odchylnka mezi velikostními skupinami obcí je velmi malá, pohybuje se okolo jednoho procenta. Z grafu 4-10. je znatelné, že se míra nezaměstnanosti výrazně nesnižuje ani ve velkých městech, tedy v kategorii do 50 000 obyvatel. Vysoká nezaměstnanost v okrese Hodonín není tedy jen otázkou malých obcí, ale i velkých měst.

V roce 2008 se průměrná míra nezaměstnanosti za Českou republiku pohybovala okolo 6 % a v Jihomoravském kraji téměř 7 %. Okres Hodonín dosahoval dle ČSÚ k 11 % registrované nezaměstnanosti. Tento výsledek je patrný i z grafu 4-10. Okres Hodonín patří k oblastem s celkově vysokou mírou nezaměstnanosti.

Míra nezaměstnanosti ovlivňuje koupěschopnost obyvatelstva a jejich životní úroveň. Je tedy pravděpodobné, že má vliv na ceny bytů. V místech s nižší mírou nezaměstnanosti jsou i vyšší příjmy a tím i vyšší požadované ceny za nabízené nemovitosti. V okrese Hodonín nejsou, dle grafu, změny ve výši nezaměstnanosti takové, aby měly podstatný vliv na výši ceny bytů, která se postupně zvyšuje s velikostí obcí ve všech kategoriích, tedy podstandardu, standardu i nadstandardu.



Graf 4-11 Vliv hustoty zalidnění na cenu bytů

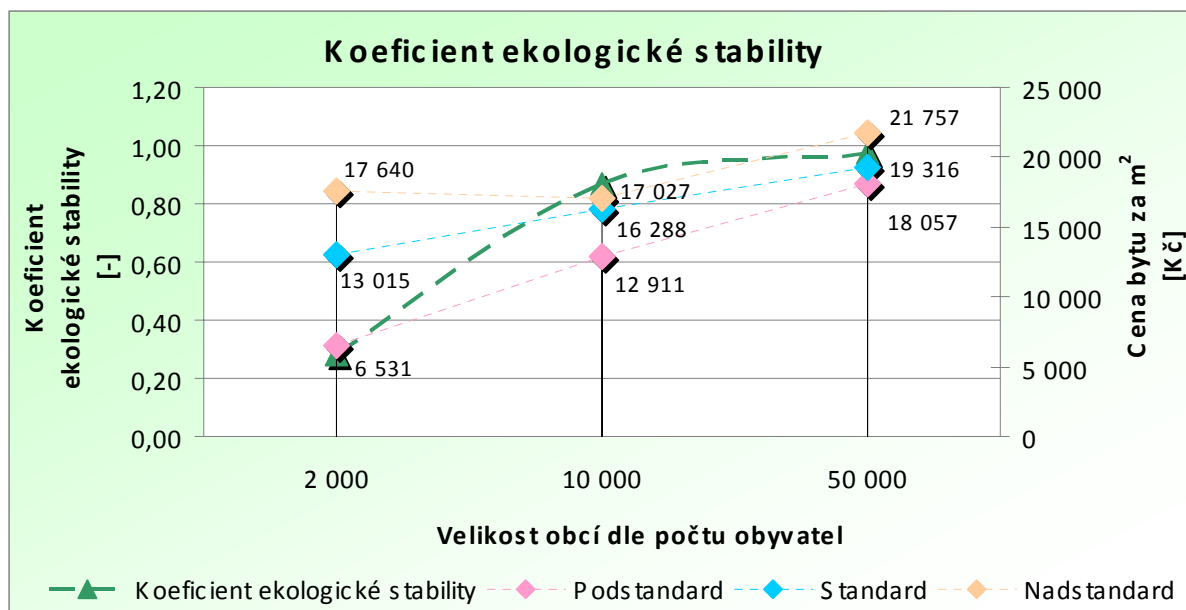
Hustota zalidnění roste s velikostí obcí. Tento faktor pouze potvrzuje, že ve větších obcích žije více obyvatel, tím je i vyšší poptávka po bydlení a z toho důvodu roste i cena nabízených nemovitostí, v tomto případě bytů. Tento faktor má tedy vliv na cenu bytů spíše z obecného hlediska, protože poukazuje na skutečnost, že ve větších obcích jsou ceny za nemovitosti většinou vyšší, což potvrzují průměrné ceny bytů zjištěné z vytvořené databáze bytů.

4.4.1.2 Vliv environmentálních faktorů na ceny bytů

Za oblast environmentálních faktorů jsou posuzovány koeficient ekologické stability, podíl lesních pozemků a podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry. Počítáno bylo pouze s údaji za obce zastoupené v databázi bytů, aby byl patrný vliv ukazatelů na průměrné ceny bytů v těchto obcích.

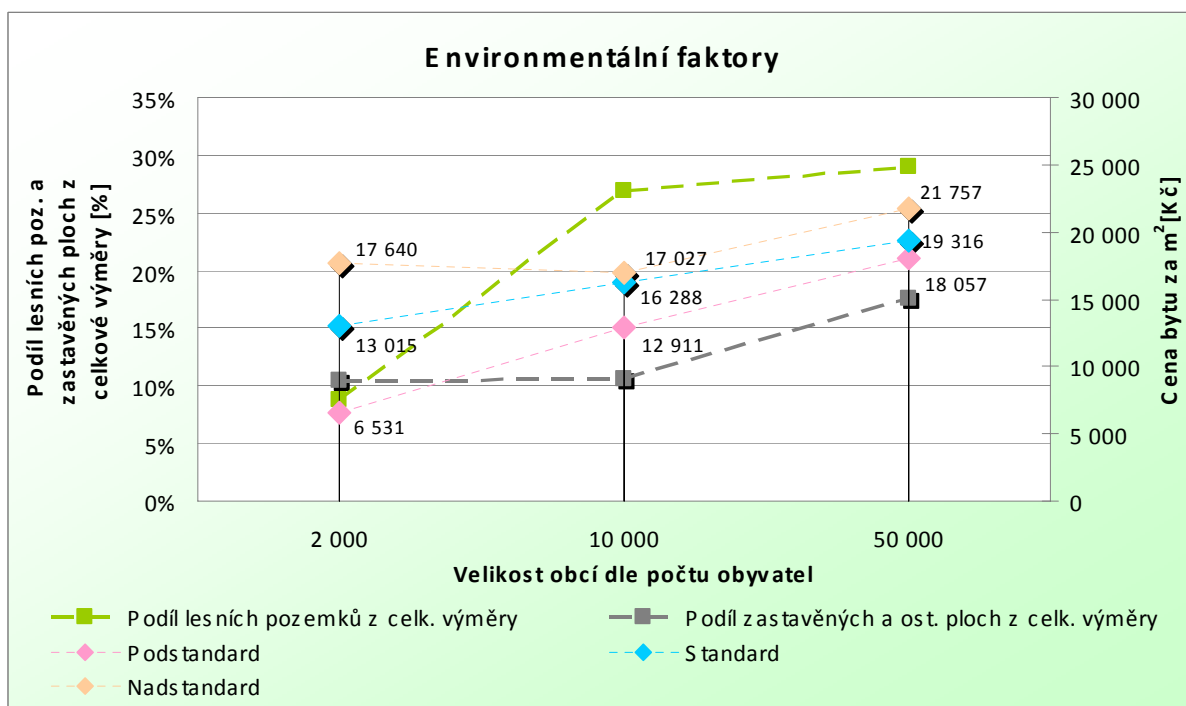
Velikost obcí	Cena	KES	Podíl lesních pozemků z celkové výměry	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry
do 1 999	[Kč/m ²]	[-]	[%]	[%]
Podstandard	6 531	0,28	8,8	10,4
Standard	13 015			
Nadstandard	17 640			
2 000 - 9 999				
Podstandard	12 911	0,87	27,0	10,6
Standard	16 288			
Nadstandard	17 027			
10 000 - 49 999				
Podstandard	18 057	0,98	29,0	17,5
Standard	19 316			
Nadstandard	21 757			

Tab. 4-12 Vyhodnocované environmentální faktory



Graf 4-12 Vliv KES na ceny bytů

Koeficient ekologické stability vyjadřuje poměr ekologicky příznivě využívaných ploch k ekologicky negativně využívaným plochám. Vyšší hodnoty poukazují na lepší podmínky v dané lokalitě. Koeficient ekologické stability se postupně zvyšuje s rostoucí velikostí obcí. V menších obcích je tato hodnota nižší především z důvodu vysoké ekologické zátěže, dané množstvím zemědělské půdy a nízkou lesnatostí (viz graf 4 – 13). Nejlepší výsledky má v obcích s nejvyššími cenami bytů, může být tedy jedním z faktorů, který na tyto ceny působí.



Graf 4-13 Vlivy druhů pozemků na ceny bytů

Podíl lesních pozemků a zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry pouze doplňuje výsledky koeficientu ekologické stability, ve kterém jsou tyto plochy zahrnuty. Podíl lesních pozemků i zastavěných ploch roste s velikostí obcí. U podílu zastavěných a ostatních ploch jsou tyto výsledky dané, s rostoucím počtem obyvatel roste i nutnost většího podílu zastavěných ploch. Znatelný vliv na cenu nemovitostí může mít podíl lesních pozemků z celkové výměry. Prostředí v blízkosti nemovitosti je jedním z faktorů, který ovlivňuje rozhodování obyvatel o koupi nemovitosti a tím i zapříčiňuje vyšší ceny v těchto oblastech. Spojení přírody a výhod větších obcí, může být jedním z důvodů rostoucí ceny bytů.

4.4.2 Vliv vybraných faktorů na ceny rodinných domů v obcích okresu Hodonín

Vybrané faktory, jejichž vliv na ceny rodinných domů je posuzován, jsou za rok 2008, získané z Českého statistického úřadu. Jsou vyhodnocovány stejné faktory jako u bytů. Tyto faktory byly opět vypočteny aritmetickým průměrem za velikostní skupiny obcí do 2 000, do 10 000 a do 50 000 obyvatel. Rozdílné jsou obce, jejichž údaje vstupují do výpočtu průměrných hodnot za velikostní skupiny obcí. Zohledňovány jsou pouze údaje za obce, které jsou zastoupeny v databázi rodinných domů, tedy ty ve kterých se nachází alespoň jeden RD z databáze. Ve skupině obcí do 2 000 obyvatel jsou zahrnuty údaje za 48 obcí, do 10 000 obyvatel je to 20 obcí a ve velikosti do 50 000 obyvatel jsou 3 obce. Vyhodnocovány jsou tedy údaje za 71 obcí z celkových 82. Podrobněji vyhodnoceny budou pouze faktory, které projevují změnu s růstem velikosti obcí a tudíž by mohly mít vliv na cenu rodinných domů v okrese Hodonín.

4.4.2.1 Vliv sociálních faktorů na ceny RD

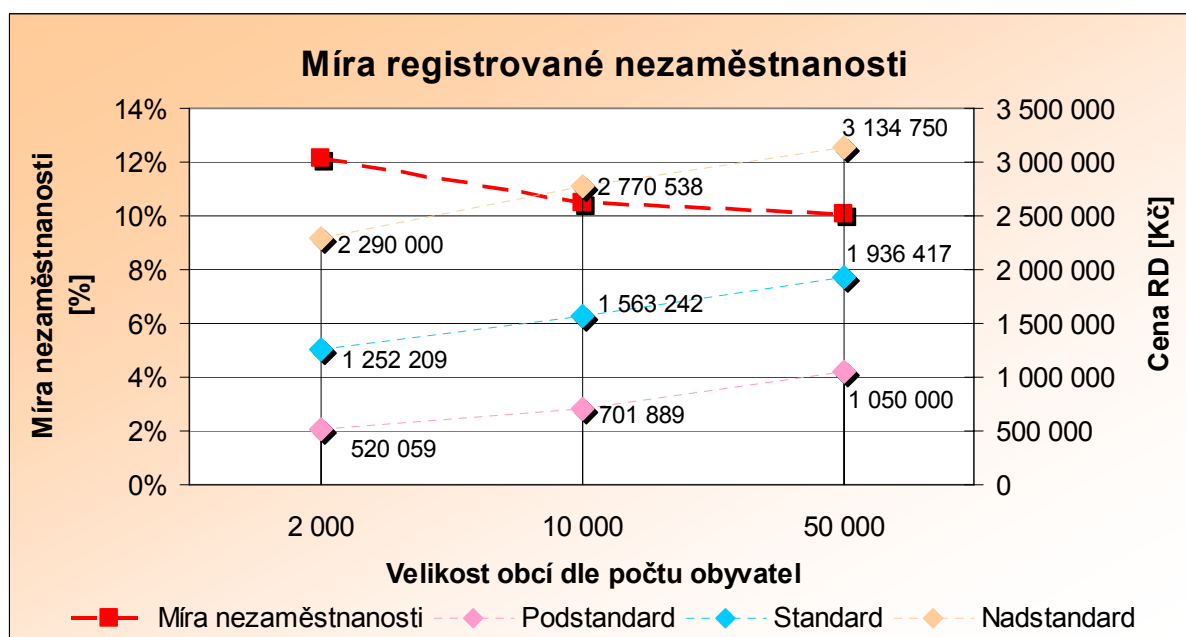
V této skupině faktorů, stejně jako při posuzování bytů, se neprojevovaly žádné výrazné změny s růstem velikosti obcí. Podrobněji byla hodnocena pouze míra nezaměstnanosti a hustota zalidnění. Změny v ostatních faktorech z této skupiny jsou v tabulce 4-10. Tyto faktory nemá smysl v této práci dále vyhodnocovat, jejich vliv na ceny rodinných domů by nebyl patrný. Hodnoty těchto ukazatelů se výrazněji neměnily ani za jednotlivé obce, důvodem tedy není počítání s průměrnými hodnotami těchto faktorů, ale jejich téměř neměnné hodnoty za okres Hodonín.

Počet obyvatel od	Počet obyvatel do	Počet obcí	Počet obyvatel průměr	Průměrný věk	Lidé do 14 let	Lidé 15-65 let	Lidé nad 65 let	Přirozený přírůstek	Saldo migrace
		počet	%	roků	%	%	%	%	%
0	2 000	48	787,5	40,7	14,2%	69,9%	16,0%	-0,13%	0,80%
2 000	10 000	20	3 286,8	40,2	14,0%	71,2%	14,7%	0,00%	0,14%
10 000	50 000	3	16 391,7	41,1	12,6%	72,2%	15,2%	-0,01%	-0,81%

Tab. 4-13 Sociální faktory bez vlivu na ceny RD

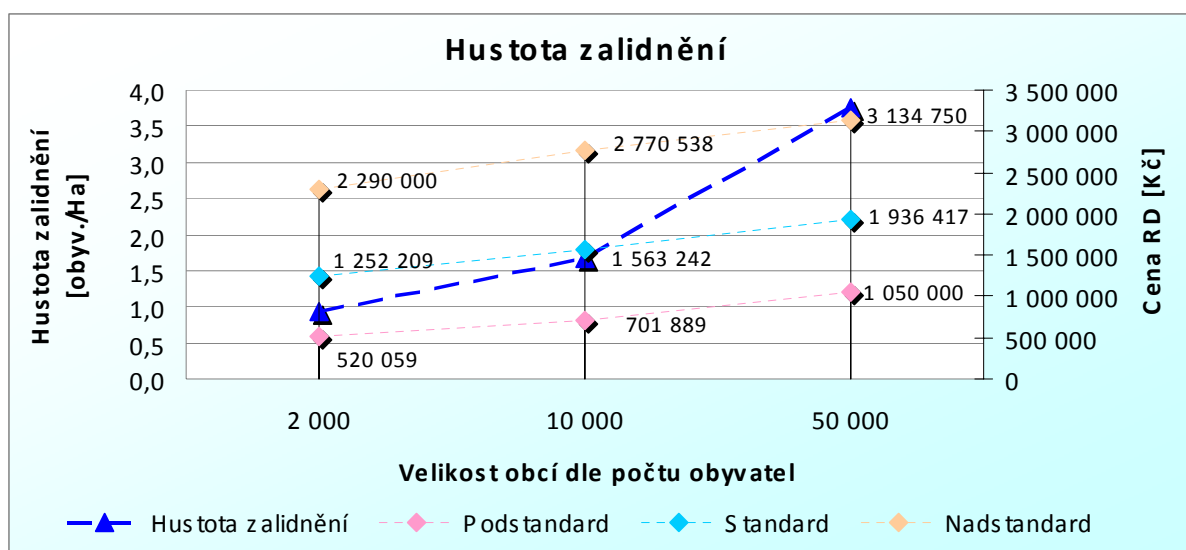
Velikost obcí	Cena	Míra nezaměstnanosti	Hustota zalidnění
do 1 999	[Kč/dům]	[%]	[Obyvatel/Ha]
Podstandard	520 059	12,2	0,94
Standard	1 252 209		
Nadstandard	2 290 000		
2 000 - 9 999			
Podstandard	701 889	10,5	1,67
Standard	1 563 242		
Nadstandard	2 770 538		
10 000 - 49 999			
Podstandard	1 050 000	10,1	3,76
Standard	1 936 417		
Nadstandard	3 134 750		

Tab. 4-14 Vyhodnocované sociální faktory na ceny RD



Graf 4-14 Vliv míry nezaměstnanosti na ceny RD

Míra nezaměstnanosti má klesající tendenci se stoupajícím počtem obyvatel. Nejvyšší nezaměstnanost je v obcích do 2 000 obyvatel, kde nabývá průměrné hodnoty 12,2 %. Vzhledem k celkově vysoké nezaměstnanosti v okrese Hodonín okolo 11 %, která se projevila i v průměrné nezaměstnanosti za velikostní skupiny obcí, kde neklesla pod 10 %, se nedá vliv míry nezaměstnanosti, na ceny rodinných domů, v okrese Hodonín posoudit. Projevuje se zde stejná situace jako při vyhodnocování vlivu na ceny bytů. Zde může být také důvodem počítání s průměrnými hodnotami za skupiny obcí, díky nimž zanikly výraznější změny za jednotlivé obce. Pro objektivní porovnání by bylo nutné vyhodnocovat ceny i faktory za každou obec zvlášť.



Graf 4-15 Vliv hustoty zalidnění na ceny RD

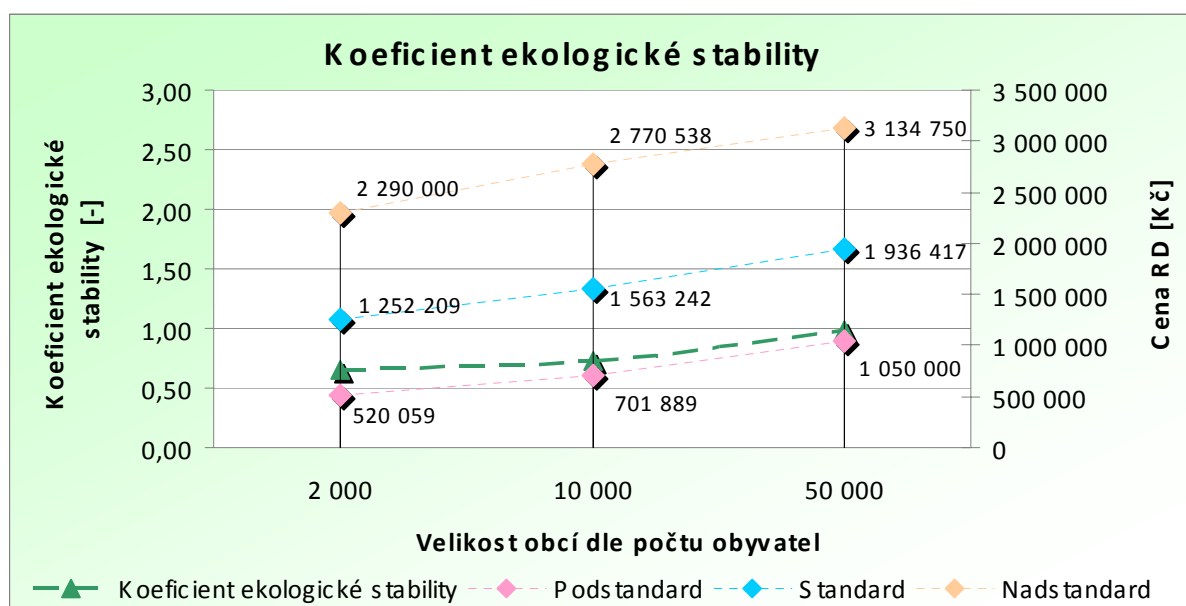
Hustota zalidnění má vliv na cenu rodinných domů, stejně jako u bytů. Z hlediska rostoucího počtu obyvatel v jednotlivých oblastech roste poptávka po nemovitostech a s ní i ceny těchto nemovitostí.

4.4.2.2 Vliv environmentálních faktorů na ceny RD

Z důvodu nedostatku údajů v této oblasti jsou posuzovány pouze podíly ekologicky pozitivních a ekologicky negativních ploch. Tento údaj zahrnuje koeficient ekologické stability. Pro podrobnější znázornění jsou porovnávány také podíl lesních pozemků a podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry.

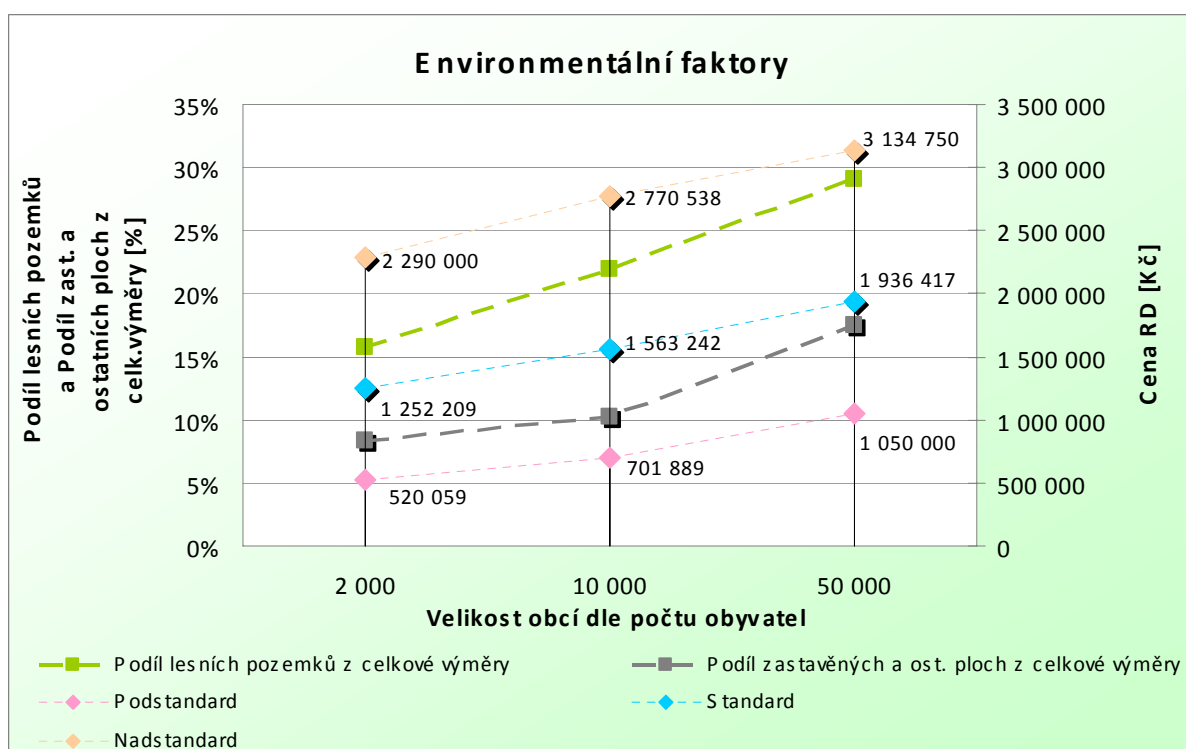
Velikost obcí	Cena	KES	Podíl lesních pozemků z celkové výměry	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry
do 1 999	[Kč/dům]	[-]	[%]	[%]
Podstandard	520 059	0,65	16,2	8,4
Standard	1 252 209			
Nadstandard	2 290 000			
2 000 - 9 999				
Podstandard	701 889	0,73	21,9	10,3
Standard	1 563 242			
Nadstandard	2 770 538			
10 000 - 49 999				
Podstandard	1 050 000	0,98	29,0	17,5
Standard	1 936 417			
Nadstandard	3 134 750			

Tab. 4-15 Vyhodnocované environmentální faktory



Graf 4-16 Vliv koeficientu ekologické stability na ceny RD

Koeficient ekologické stability se zde s růstem velikosti obcí příliš nemění. Nabývá hodnot od 0,65 do 0,98, pohybuje se tedy v intervalu **0,3 - 1,0**, do kterého spadá území intenzívně využívané zejména zemědělskou velkovýrobou. Lehký nárůst v obcích do 50 000 obyvatel naznačuje lepší podmínky ve větších obcích, které mohou mít vliv na rostoucí ceny rodinných domů.



Graf 4-17 Vlivy druhu pozemků na ceny RD

Podíl lesních pozemků z celkové výměry roste s cenami bytů. Nejvyšších hodnot dosahuje tedy v obcích do 50 000 obyvatel, kde jsou ceny rodinných domů nejvyšší. Stejně jako u bytů, může tento ukazatel ovlivňovat i výši ceny rodinných domů.

4.4.3 Zhodnocení vlivů posuzovaných faktorů na ceny nemovitostí pro bydlení

Při posouzení vlivu vybraných faktorů na ceny nemovitostí pro bydlení byl zjištěn možný dopad některých z nich na ceny bytů a rodinných domů v okrese Hodonín. V oblasti sociálních faktorů nebyly rozdíly v hodnotách vybraných dostupných ukazatelů natolik zřetelné, aby se dalo s určitostí říci, že jimi byly ceny nemovitostí z vypracovaných databází podstatně ovlivněny. Vlivem průměrování ukazatelů za velikostní skupiny obcí se neprojevily výkyvy, vyskytující se v některých obcích a jejich působení by bylo nutné zkoumat podrobněji, tedy za každou obec zvlášť. Pro toto porovnání by musela být vytvořena i detailnější databáze nemovitostí. Z důvodu malého počtu nabízených nemovitostí v některých obcích by bylo nutné shromažďovat nemovitosti v delším časovém horizontu, ale vzhledem k měnícím se cenám nemovitostí, v této ekonomicky nejisté době, by ani toto porovnání nemuselo mít vypovídající výsledky.

Po posouzení sociálních faktorů je tedy možné s určitostí říci, že s rostoucí hustotou zalidnění roste i cena nemovitostí pro bydlení. Tento ukazatel pouze potvrzuje závislost ceny na velikosti sídla, se kterou roste nejen počet obyvatel, ale i celková občanská vybavenost a větší dostupnost všech služeb potřebných pro pohodlnější životní styl. Vyšší poptávka obyvatel po těchto lokalitách zvyšuje i cenu nemovitostí.

Za sociální oblast byla posuzována také míra nezaměstnanosti, která v okrese Hodonín dosahovala dle ČSU průměrně 11 % za rok 2008. Při vypočtení průměrné míry nezaměstnanosti za velikostní kategorie obcí, s použitím hodnot pouze v zastoupených obcích v databázi nemovitostí, se pohybovala nezaměstnanost od 10 % do 12 %. S rostoucí velikostí obcí nezaměstnanost nepatrně klesala. Rozdíly nebyly natolik viditelné, aby se dalo zhodnotit, zda měly na cenu nemovitostí vliv. V tomto případě by bylo třeba podrobnější porovnání popsané výše.

Z hlediska environmentálního posouzení vykazuje okres Hodonín lepší situaci se zvětšující se velikostí obcí, je zde tedy viditelné propojení s rostoucí cenou nemovitostí. Při posouzení environmentálních faktorů byl zjištěn největší výskyt lesů a tím i největší podíl ekologicky příznivých ploch okolo větších měst. S rostoucí velikostí sídla se zde podíl těchto ploch zvyšoval. Důvodem je také velké využití pozemků v tomto okrese k zemědělství, které je zařazeno mezi ekologicky negativní plochy. Přírodní ráz krajiny okolo větších měst zvyšuje lukrativitu těchto oblastí, což se může projevat i na ceně nemovitostí v daných lokalitách.

Pro podrobnější výsledky by bylo třeba získat detailnější informace a zabývat se každou obcí zvlášť. Bylo by vhodné zhodnotit její celkový stav nejen zevnitř, ale i zvenčí a zohlednit její polohu vůči ostatním obcím, jejichž situace by také mohla ovlivňovat ceny nemovitostí ve zkoumané obci.

5 ZÁVĚR

Základním úkolem této diplomové práce bylo zjištění průměrných cen nemovitostí pro bydlení v obcích okresu Hodonín a posouzení vlivu sociálních a environmentálních faktorů na výši těchto cen.

V počátku práce byla přiblížena celková situace v Jihomoravském kraji, včetně srovnání s ostatními kraji České republiky. Dále byl proveden podrobný rozbor okresu Hodonín, ve kterém celé posouzení probíhalo. Tento okres se již delší dobu potýká s vysokou mírou nezaměstnanosti, vlivem úpadku velkých průmyslových firem působících v této oblasti, a tím dosahuje nejhorších výsledků v celém Jihomoravském kraji. Příliš příznivá situace zde není ani z hlediska životního prostředí. Převážná část území je využívána k zemědělství a toto území se vyznačuje jednou z nejmenších lesnatostí v rámci kraje. Tato oblast je také zatížena těžbou nerostných surovin. Všechny tyto aspekty mají především negativní dopad na celkovou situaci v okrese Hodonín, která se projevila i v počtu dokončených bytů, jejichž počet patří po okrese Vyškov k nejnižším v JMK.

Potřebné informace k porovnávaným faktorům byly získány z Českého statistického úřadu z údajů uvedených za rok 2008. Z oblasti environmentální byly hodnoceny ukazatele, které posuzovaly oblast z hlediska využití půdy. Podíl ekologicky pozitivních a negativních ploch byl vyjádřen koeficientem ekologické stability, podle kterého byla většina území zařazena do kategorie intenzivně využívaných ploch, zejména zemědělskou velkovýrobou. Nejpříznivější situace byla v obci s největším podílem lesních pozemků a nejnižším množstvím zastavěných ploch, v obci Vracově, která spadala do kategorie 5 000 – 6 000 obyvatel. Příznivá situace byla také v největším městě okresu, Hodoníně.

V sociální oblasti byly porovnávány demografické faktory, tedy věkové podíly obyvatel, přirozený přírůstek, saldo migrace a hustota zalidnění. Většina těchto ukazatelů se téměř neměnila s velikostí obcí. Důležitým faktorem hodnoceným v sociální sféře byla registrovaná míra nezaměstnanosti, protože byla jediným faktorem vyjadřujícím finanční situaci obyvatel. Průměrná mzda, která by měla mnohem větší vypovídající schopnost, není zpracována s potřebnou mírou podrobnosti. Míra nezaměstnanosti se měnila nezávisle na velikosti obcí. Ukazatele byly zprůměrovány za velikostní skupiny obcí kvůli porovnání s cenami nemovitostí, výkyvy v jednotlivých obcích nebylo tedy možné posoudit. Celkově dosahovala míra nezaměstnanosti v okrese Hodonín 10 – 12 % za velikostní skupiny obcí, přičemž republikový průměr ve stejné době byl okolo 6 %.

Vliv jednotlivých faktorů byl posuzován na průměrných cenách vypočtených z vypracovaných databází nemovitostí. Byla vytvořena databáze bytů a databáze rodinných domů v obcích okresu Hodonín. Dále byla každá databáze rozčleněna na skupiny dle velikosti obcí podle vyhlášky a dle stavu nemovitosti zařazena do kategorií podstandard, standard a nadstandard.

Celkově nejvíce nalezených nemovitostí bylo v kategorii standard. V databázi bytů, rozdělených podle velikosti obcí, se projevil postupný růst průměrných cen závislý na

velikosti sídla, ale i na kategorii bytů. Cena za podstandard byla ve skupinách vždy nejnižší a nejvyšší ceny dosahovaly byty v nadstandardu. V databázi rodinných domů ceny postupně rostly s velikostí sídla bez výrazných rozdílů mezi kategoriemi.

Při výsledném porovnání vlivů vybraných ukazatelů z oblasti sociální na ceny nemovitostí pro bydlení nebyly patrné závislosti na cenách nemovitostí. U některých faktorů byl tento výsledek způsoben průměrováním jednotlivých ukazatelů za velikostní skupiny obcí, ale většina těchto ukazatelů se neměnila s velikostí obcí natolik, aby mohl být vliv na ceny zřejmý. Tyto faktory by bylo třeba dále zkoumat, především provést porovnání v době, kdy budou zpracované informace za tyto ukazatele ve stejném roce, jako byla tvořena databáze nemovitostí, tedy polovina roku 2009 a první čtvrtletí 2010. Nejdůležitějším faktorem ze sociální sféry je výše průměrné mzdy, která není v potřebném rozsahu zpracovaná, není tedy možné posoudit její vliv na ceny nemovitostí.

Vliv environmentálních faktorů na ceny nemovitostí se projevil z hlediska růstu hodnot těchto ukazatelů společně s cenou nemovitostí. V okrese Hodonín byla lepší situace, z hlediska ekologicky příznivých ploch, ve větších obcích, kde byla také vyšší cena nemovitostí. Environmentální faktory tedy měly vliv na cenu nemovitostí, ale míra tohoto vlivu není možná z dostupných údajů přesněji určit.

Aby bylo možné vliv faktorů na cenu nemovitostí určovat přesněji, bylo by třeba provést srovnání na konkrétních nemovitostech ve vybraných obcích, nikoliv v tak širokém spektru, kde dochází k výraznému zkreslování výsledků při jejich zpracování. Bylo by nutné porovnávat průměrné ceny nemovitostí za jednotlivé obce s hodnotami faktorů v posuzovaných obcích. Zohlednit je třeba okolí dané obce a také údaje obcí ležících v bezprostřední blízkosti, které můžou mít na ceny nemovitostí vliv.

6 SEZNAM ZKRATEK

RD	rodinný dům
Např.	například
Viz	lze vidět
Kč	korun českých
KES	koeficient ekologické stability
ČSÚ	Český statistický úřad
JMK	Jihomoravský kraj
ČSN	Česká technická norma
Ha	hektar
ORP	obec s rozšířenou působností
POÚ	pověřený obecní úřad
Obyv.	obyvatele
P	podstandard
S	standard
N	nadstandard
M ²	metr čtvereční
Ks	kusů
a.s	akciová společnost
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
ČR	Česká republika
HDP	hrubý domácí produkt
Kg	kilogram
Km ²	kilometr čtvereční
Obr.	obrázek
Tab.	tabulka
%	procento
PVC	polvinylchlorid
t	tuna
EU	Evropská unie
VŠPS	výběrové šetření pracovních sil
tj.	to je

7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ, Albert . Teorie oceňování nemovitostí: VII. přepracované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM , 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-5785
- [2] JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky*. Brno: Akademické nakladatelství CERM : VUTIUM, 2007. 682 s. ISBN 978-80-214-3545-2.
- [3] REICHEL, Jiří. *Kapitoly systematické sociologie*. Havlíčkův Brod : Grada Publishing a.s. 2008. 235 s. ISBN 978-80-247-2594-9.
- [4] KLEDUS, Robert. RCOM – *Úvod do oceňování movitého majetku a podniků*. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky, zimní semestr, akademický rok 2008/2009.
- [5] ŠKAPA, Stanislav. RBRK – *Realitní kanceláře a realitní trhy*. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky, letní semestr, akademický rok 2008/2009.
- [6] Karpíšek, Zdeněk. *Matematika IV statistika a Pravděpodobnost: 2 doplněné vydání*. Brno : Akademické nakladatelství CERM , 2003. 170s. ISBN 80-214-2522-9
- [7] Korytářová, J., Sádlik, J., Schusterová, L.: *Základy ekonomie*, Brno: VUT FAST v Brně. Akademické nakladatelství CERM , 1995. 194 s.
- [8] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška).
- [9] Český statistický úřad. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.czso.cz/>>
- [10] Reality a nemovitosti z celé ČR. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.sreality.cz/>>
- [11] Portál Jihomoravského kraje. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.kr-jihomoravsky.cz/>>
- [12] Wikipedie – otevřená encyklopedie. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/>>
- [13] Mikroregion Hodonínsko. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.hodoninsko.info/>>
- [14] Ministerstvo pro místní rozvoj. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.mmr.cz/>>
- [15] Státní správa. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.statnisprava.cz/>>

[16] Stránky města Hodonín. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.hodonin.eu/>>

[17] Regionální informační servis. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.risy.cz/>>

[18] Povodí Moravy. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.povodi.cz/>>

[19] Portál ubytování. [online] 2010, dostupné z: <<http://www.ubytko.cz/>>

[20] Jižní Morava. [online] 2009/2010, dostupné z: <<http://www.jizni-morava.cz/>>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 2-1 Mapa Krajů České republiky s krajskými městy [9]	11
Obr. 2-2 Rozdělení JMK na okresy [9].....	12
Obr. 2-3 Mapa správních obvodů obcí s rozšířenou působností od 1.1.2005 [9]	13
Obr. 2-4 Podíl krajů na celkových emisích hlavních znečišťujících látek v ČR [%] 2008 [11]	15
Obr. 2-5 Podíl sledovaných vodních toků, dle jakosti ČSN v krajích ČR [11].....	16
Obr. 2-6 Produkce odpadu na obyvatele v krajích ČR [%] 2008 [11]	16
Obr. 2-7 Mapa zalesnění Jihomoravského kraje [19]	18
Obr. 2-8 Okres Hodonín – administrativní členění [9].....	23
Obr. 2-9 Mikroregiony okresu Hodonín [13].....	25
Obr. 3-1 Graf tržní rovnováhy [7]	36
Obr. 3-2 Podmnožiny veličin Systému veličin $\Sigma(\Omega)$ [2]	40
Obr. 3-3 Rozdělení faktorů dle jejich působení na cenu nemovitostí	41

SEZNAM TABULEK

Tab. 2-1 Bilance půdy v krajích České republiky za rok 2008 [ha] [9]	17
Tab. 2-2 Dokončené byty podle krajů v roce 2008 [9]	19
Tab. 2-3 Počty bytů zahájených, rozestavěných a dokončených v jednotlivých letech [9]...	19
Tab. 2-4 Školy podle typu v krajích České republiky ve školním roce 2008/2009 [9]	21
Tab. 2-5 Počet obcí v okresech JMK dle počtu obyvatel za rok 2008 [9]	24
Tab. 2-6 Emise základních znečišťujících látek v roce 2007 [9].....	26
Tab. 2-7 Bilance půdy v okresech Jihomoravského kraje [ha] [9]	27
Tab. 2-8 Vybrané ukazatele z oblasti stavebnictví 2008 v meziokresovém srovnání [9].....	27
Tab. 2-9 Průmysl – vybrané ukazatele za rok 2008 [9]	28
Tab. 2-10 Přehled počtu obyvatel za rok 2008 v okresech Jihomoravského kraje [9].....	28
Tab. 2-11 Míra nezaměstnanosti a další údaje za rok 2008 [9].....	29

Tab. 2-12 Zabezpečená zdravotní péče v okresech JMK k 31.12. 2008 [9].....	29
Tab. 2-13 Školy podle typu v okresech Jihomoravského kraje v roce 2008/2009 [9].....	30
Tab. 2-14 Vybrané ukazatele v okresech JMK za rok 2008 [9]	32
Tab. 4-1 Počty bytů a jejich průměrné ceny za m ²	44
Tab. 4-2 Statistické zpracování databáze bytů v okrese Hodonín.....	46
Tab. 4-3 Počty rodinných domů a jejich průměrné ceny.....	48
Tab. 4-4 Statistické zpracování databáze bytů v okrese Hodonín.....	50
Tab. 4-5 Hodnoty vybraných sociálních faktorů dle velikosti obcí	56
Tab. 4-6 Životní úroveň dle velikosti obcí	59
Tab. 4-7 Koeficient ekologické stability dle velikosti obcí	61
Tab. 4-8 Koeficient ekologické stability [9].....	62
Tab. 4-9 Počet dokončených bytů v obcích okresu Hodonín za rok 2008.....	63
Tab. 4-10 Sociální faktory bez vlivu na ceny bytů	65
Tab. 4-11 Vyhodnocované sociální faktory.....	65
Tab. 4-12 Vyhodnocované environmentální faktory	67
Tab. 4-13 Sociální faktory bez vlivu na ceny RD	69
Tab. 4-14 Vyhodnocované sociální faktory na ceny RD.....	70
Tab. 4-15 Vyhodnocované environmentální faktory	71

SEZNAM GRAFŮ

Graf 4-1 Zastoupení bytů ve skupinách a kategoriích	44
Graf 4-2 Průměrné ceny bytů za m ²	45
Graf 4-3 Zastoupení domů ve skupinách a kategoriích	48
Graf 4-4 Průměrné ceny rodinných domů.....	49
Graf 4-5 Znárodnění změn sociálních faktorů v obcích řazených dle velikosti	57
Graf 4-6 Hustota zalidnění dle velikosti obcí	58

Graf 4-7 Životní úroveň obyvatel v závislosti na velikosti obcí	59
Graf 4-8 Environmentální faktory v závislosti na velikosti obcí.....	61
Graf 4-9 Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2008	63
Graf 4-10 Vliv míry nezaměstnanosti na ceny bytů	66
Graf 4-11 Vliv hustoty zalidnění na cenu bytů	67
Graf 4-12 Vliv KES na ceny bytů	68
Graf 4-13 Vlivy druhů pozemků na ceny bytů.....	68
Graf 4-14 Vliv míry nezaměstnanosti na ceny RD.....	70
Graf 4-15 Vliv hustoty zalidnění na ceny RD	71
Graf 4-16 Vliv koeficientu ekologické stability na ceny RD.....	72
Graf 4-17 Vlivy druhu pozemků na ceny RD	72

8 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A:

Seznam obcí okresu Hodonín

PŘÍLOHA B:

Databáze bytů

PŘÍLOHA C:

Databáze rodinných domů

PŘÍLOHA D:

Hodnoty posuzovaných faktorů za jednotlivé obce

