



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

ANALÝZA REZIDENČNÍHO TRHU V BRNĚ A KOŠICÍCH V ODPOVÍDAJÍCÍCH SEGMENTECH

ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL MARKET IN BRNO AND KOŠICE IN THE CORRESPONDING SEGMENTS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Matej Hraboš

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Matej Hraboš**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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:

Analýza rezidenčního trhu v Brně a Košicích v odpovídajících segmentech

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student provede analýzu rezidenčního trhu a závěrečné zhodnocení. Provede analýzu nabídky a poptávky, zpracování databází nemovitostí. Dále provede analýzu cenotvorných faktorů příslušných segmentů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je analyzovat rezidenční trh v Brně a Košicích, provést jeho dekompozici a následně porovnat odpovídající segmenty.

Seznam literatury:

ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges s.r.o., 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

FANNING, S. F. Market Analysis for Real Estate, Chicago: Appraisal Institute, 2014. ISBN 978-1-935328-57-5.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Táto diplomová práca sa zaoberá porovnaním realitného trhu v Brne a v Košiciach so zameraním na predaj a prenájom rezidenčné nehnuteľnosti. V diplomovej práci sú popísané základné mikroekonomické zákonitosti, trh s nehnuteľnosťami a jeho špecifiká. V praktickej časti práce sú analyzované vybrané reprezentatívne lokality z oboch miest. Pre potreby porovnania je vypracovaná segmentácia trhu, databáza inzerovaných nehnuteľností a následná analýza cenotvorných faktorov, ponuky a dopytu.

Abstract

This diploma thesis deals with the comparison of the real estate market in Brno and Košice with a focus on the sales and rental of residential real estate. The diploma thesis describes the fundamental microeconomic principles, the real estate market and its specifics. In the practical part of the work are analysed selected representative localities from both cities. For the purpose of comparison, market segmentation, a database of advertised properties and subsequent analysis of pricing factors, supply and demand are developed.

Klíčová slova

Analýza, nájom, predaj, rezidenčná nehnuteľnosť, trh s nehnuteľnosťami

Keywords

Analysis, rental, sale, residential real estate, real estate market

Bibliografická citace

HRABOŠ, Matej. Analýza rezidenčního trhu v Brně a Košicích v odpovídajících segmentech. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127929>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Analýza rezidenčního trhu v Brně a Košicích v odpovídajících segmentech jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Podakovanie

Na tomto mieste by som chcel poďakovať Ing. Monike Doležalovej, za vedenie práce, prínosné rady a pripomienky pri písaní tejto diplomovej práce. Ďalej by som chcel poďakovať mojej rodine, ktorá ma podporovala v priebehu celého štúdia. Nemenej podstatné poďakovanie by som chcel smerovať k svojej partnerke Tereze Konšelovej, ktorá mi výrazne pomohla pri písaní tejto práce ako psychická podpora a hlavný zásobovač dostatočným množstvom živín aj v nočných hodinách, počas obdobia spracovávania tejto práce. V neposlednom rade by som chcel poďakovať svojmu zamestnávateľovi LTR s.r.o., predovšetkým Ing. Lukášovi Kopečnému Ph.D a prof. Ing. Ludkovi Žaludovi Ph.D, za poskytnutý čas, ktorý som mohol venovať tejto diplomovej práci.

Ďakujem.

OBSAH

OBSAH	12
1 ÚVOD	15
2 TRH VŠEOBECNE / REŠERŠ	16
2.1 Trh z pohľadu mikroekonómie	16
2.1.1 Trh a konkurencia	16
2.1.2 Dopyt a ponuka	17
2.1.3 Elasticita	20
2.1.4 Substitučný efekt	21
2.1.5 Komodita podradná, normálna, luxusná	21
2.2 Trh s nehnuteľnosťami a jeho špecifiká	22
2.2.1 Faktory ovplyvňujúce cenu nehnuteľností	23
2.2.2 Predmetové a druhové členenie nehnuteľností	23
2.3 Popis lokality – Brno	24
2.3.1 Trh práce	25
2.3.2 Demografia	25
2.3.3 Vzdelávanie	25
2.4 Popis lokality – Košice	26
2.4.1 Trh práce	26
2.4.2 Demografia	26
2.4.3 Vzdelávanie	27
3 VYMEDZENIE PROBLÉMU - POROVNANIE TRHU S REZIDENČNÝMI NEHNUTEĽNOSTAMI MEDZI BRNOM A KOŠICAMI	28
4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ	29
5 KATASTRÁLNE ÚZEMIE MĚSTO BRNO	33
5.1 Všeobecný popis	33
5.1.1 Vymedzenie polohy	33
5.1.2 Inžinierske siete	34
5.1.3 Občianska vybavenosť	34
5.1.4 Doprava	34
5.2 Segmentácia trhu s nehnuteľnosťami - Katastrálne územie Město Brno	35
5.2.1 Stavebne nevyužívané pozemky	36
5.2.2 Stavebne využívané pozemky	37
5.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu	37

6	BRNO-KOMÍN.....	38
6.1	Všeobecný popis.....	38
6.1.1	Vymedzenie polohy.....	38
6.1.2	Inžinierske siete.....	40
6.1.3	Občianska vybavenosť.....	40
6.1.4	Doprava.....	41
6.2	Segmentácia trhu s nehnuteľnosťami – Brno-Komín	41
6.2.1	Stavebne nevyužívané pozemky	42
6.2.2	Stavebne využívané pozemky.....	44
6.2.3	Pozemky určené pre rekreáciu	48
7	BRNO-ŠTÝŘICE	50
7.1	Všeobecný popis.....	50
7.1.1	Vymedzenie polohy.....	50
7.1.2	Inžinierske siete.....	52
7.1.3	Občianska vybavenosť.....	52
7.1.4	Doprava.....	53
7.2	Segmentácia trhu s nehnuteľnosťami – Brno-Štýřice.....	54
7.2.1	Stavebne nevyužívané pozemky	54
7.2.2	Stavebne využívané pozemky.....	57
7.2.3	Pozemky určené pre rekreáciu	59
8	KOŠICE-STREDNÉ MESTO	60
8.1	Všeobecný popis.....	60
8.1.1	Vymedzenie polohy.....	60
8.1.2	Inžinierske siete.....	62
8.1.3	Občianska vybavenosť.....	62
8.1.4	Doprava.....	62
8.2	Segmentácia trhu s nehnuteľnosťami – Košice-Stredné mesto	63
8.2.1	Stavebne nevyužívané pozemky	63
8.2.2	Stavebne využívané pozemky.....	65
8.2.3	Pozemky určené pre rekreáciu	67
9	KOŠICE-ŤAHANOVCE.....	68
9.1	Všeobecný popis.....	68
9.1.1	Vymedzenie polohy.....	68
9.1.2	Inžinierske siete.....	70
9.1.3	Občianska vybavenosť.....	70

9.1.4	Doprava.....	71
9.2	Segmentácia trhu s nehnuteľnosťami – Košice-Ľahanovce	72
9.2.1	Stavebne nevyužívané pozemky.....	72
9.2.2	Stavebne využívané pozemky	75
9.2.3	Pozemky určené pre rekreáciu	76
10	KOŠICE JUH	78
10.1	Všeobecný popis	78
10.1.1	Vymedzenie polohy	78
10.1.2	Inžinierske siete.....	80
10.1.3	Občianska vybavenosť	80
10.1.4	Doprava.....	81
10.2	Segmentácia trhu s nehnuteľnosťami.....	82
10.2.1	Stavebne nevyužívané pozemky.....	82
10.2.2	Stavebne využívané pozemky	85
10.2.3	Pozemky určené pre rekreáciu	87
11	VYHODNOTENIE ANALÝZY TRHU S REZIDENČNÝMI NEHNUTEĽNOSŤAMI	88
11.1	Katastrálne územie Město Brno	88
11.2	Brno-Komín.....	91
11.3	Brno-Štýřice	94
11.4	Košice-Stredné mesto	97
11.5	Košice-Ľahanovce	100
11.6	Košice Juh.....	102
11.7	Korelačná analýza	105
12	DISKUSIA VÝSLEDKOV - POROVNANIE REALITNÉHO TRHU V BRNE A KOŠICIACH.....	107
13	ZÁVER	114
	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	116
	ZOZNAM TABULIEK.....	118
	ZOZNAM GRAFOV	118
	ZOZNAM OBRÁZKOV	120
	ZOZNAM SKRATIEK	122
	ZOZNAM PRÍLOH.....	122

1 ÚVOD

V dnešnej dobe globalizácie sú odbúravané mnohé bariéry pohybu kapitálu a osôb. Dopravné vzdialenosti a časy sú skracované, informácie sú predávané okamžite na veľké vzdialenosti, rovnako ako aj finančné transakcie. Investori tým pádom nie sú obmedzení iba na lokálny trh a investície do aktív alebo nehnuteľností sa tak stali súčasťou portfólia mnohých z nich. Migrácia obyvateľstva za prácou sa stáva bežne dostupnou, predovšetkým v priestore voľného pohybu Európskej únie.

Existuje len malé množstvo publikácií, ktoré sa zaoberajú porovnaním realitného trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami v mestách, ktoré sa nachádzajú v rozdielnych štátoch. Takéto porovnanie môže byť zaujímavé pre subjekty trhu, ktoré chcú posúdiť vhodnosť investície v tej či onej oblasti, prípadne zistiť relatívnu nákladnosť bývania v rôznych krajinách, alebo aká forma zabezpečenia potreby bývania je pre nich z ekonomického pohľadu vhodnejšia.

Preto sa táto diplomová práca zaoberá analýzou a porovnaním trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami Brna a Košíc – dvoch miest, ktoré ležia v rozdielnych krajinách. Aj keď sú tieto mestá od seba vzdialené takmer 350 kilometrov, disponujú na prvý pohľad podobnými geografickými a geomorfologickými charakteristikami. Pomocou segmentácie trhu s nehnuteľnosťami v oboch mestách, dekompozície a analýzy trhu a ich vzájomným porovnaním je možné identifikovať rozdiely v tržných pomeroch.

Rešerš je venovaný trhu z pohľadu ekonómie a následne trhu s nehnuteľnosťami vrátane jeho špecifik. Nasleduje všeobecný popis miest Brno a Košice, v rámci ktorých sú identifikované a podrobne rozobrané vždy tri oblasti, ktoré si najviac odpovedajú z pohľadu lokality vzhľadom na zbytok mesta, geomorfologickej charakteristiky a formou zástavby v nich. V týchto lokalitách je prevedená segmentácia trhu a zostavená databáza 889 nehnuteľností zo segmentu nájmu a predaja rezidenčných nehnuteľností. V spomínaných oblastiach je prevedená a vyhodnotená analýza trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami. Cenotvorné faktory príslušných segmentov sú analyzované pomocou korelačnej analýzy na úrovni miest a Brna a Košíc. Výsledky sú diskutované spolu so zohľadnením limitov práce.

2 TRH VŠEOBECNE / REŠERŠ

V tejto kapitole bude rozobratý trh vo všeobecnosti, jeho fungovanie a sily, ktoré na ňom pôsobia. Prvá časť sa zaoberá predovšetkým hlavnými faktormi a vlastnosťami trhu ako celku. V druhej časti je rozobratý trh s nehnuteľnosťami. Trh s nehnuteľnosťami má niekoľko špecifik, oproti všeobecnému trhu a práve na tieto sa bude kapitola 2.2 zameriavať.

2.1 TRH Z POHĽADU MIKROEKONÓMIE

Trh vo všeobecnosti pomenováva dynamický priestor a čas v ktorom sa stretávajú záujmy skupiny kupujúcich a predávajúcich určitého produktu alebo služieb. Skupina všetkých kupujúcich určuje veľkosť dopytu po určitej komodite, zatiaľ čo skupina všetkých predávajúcich určuje veľkosť ponuky. Trh na ktorom sa stretáva ponuka a dopyt môže mať veľké množstvo podôb. Najzásadnejším rozdielom býva ich organizácia. Existujú trhy, ktoré sú vysoko organizované. V tomto prípade sa jedná o trh na ktorom sa kupujúci a predávajúci stretávajú na určitom mieste a v určitom čase a za pomoci aukcionára sa stanovujú ceny a sprostredkováva predaj. Ďalšou možnosťou je menej organizovaný trh. Tento typ trhu je častejší a predávajúci sa nekoncentrujú na jednom mieste, napríklad predaj pečiva v pekárňach na území mesta. V tomto prípade sa kupujúci ani predávajúci nestretávajú na jednom mieste a v konkrétnom čase a neexistuje ani akcionár, ktorý by sprostredkoval obchody. [1] [2]

2.1.1 Trh a konkurencia

Konkurenčný trh, je trhom na ktorom sa nachádza veľké množstvo predávajúcich a kupujúcich, takže každý z predávajúcich a kupujúcich pokrýva len malé množstvo obchodovaného tovaru alebo služieb a tým pádom má len obmedzenú schopnosť ovplyvniť tržnú cenu. Tento fakt je spôsobený tým, že predávajúci nemá žiadny dôvod požadovať za svoj produkt menej ako konkurencia a pokiaľ by požadoval viac, spôsobilo to odliv zákazníkov ku konkurenciám. V prípade tržnej konkurencie existuje niekoľko prípadov, ktoré môžu nastať. Vo väčšine ekonomických teórií sa považuje za základ trh s dokonalou konkurenciou. [3]

Trh s dokonalou konkurenciou je definovaný dvomi základnými predpokladmi. Po prvé, ponúkané produkty sú identické. Po druhé, na trhu jestvuje tak veľké množstvo kupujúcich a predávajúcich, že ani jeden z nich nie je schopný ovplyvniť tržnú cenu. Tzn., že ako predávajúci aj kupujúci na dokonale konkurenčnom trhu sú len príjemcami ceny, ktorú určí trh. Existujú však aj iné prípady, nakoľko väčšina produktových trhov nie sú s dokonalou konkurenciou.

Trh ktorý má len jedného predávajúceho sa nazýva monopolný. Predávajúci, monopolista určuje cenu na trhu.

Prípad trhu, v ktorom existuje len malé množstvo predávajúcich, ktorý si medzi sebou tvrdo nekonkurujú je oligopol. Skupina predávajúcich nemá záujem vstupovať do priamej cenovej vojny, nakoľko tvrdá vzájomná konkurencia by spôsobovala nemožnosť udržať si vysoké ceny. [2] [3] [4]

Avšak existujú aj trhy na ktorých je veľké množstvo predávajúcich, ktorý ponúkajú mierne odlišné produkty. Keďže tieto produkty nie sú identické je každý z predávajúcich schopný ovplyvňovať cenu vlastného produktu. Tento typ trhu sa nazýva monopolistická konkurencia. Dobrým príkladom takéhoto trhu je trh s textovými editormi, ktorých je na trhu mnoho ale každý z nich má vlastnú cenu, nakoľko ponúka každý iné vymoženosti. [5] [4]

Zo všetkých spomínaných trhov je pre analýzu najjednoduchší trh s dokonalou konkurenciou. Vo všetkých trhoch navyše existuje aspoň nejaká úroveň konkurencie a z tohto dôvodu sú mikroekonomické zákony vychádzajúce z trhu s dokonalou konkurenciou aplikovateľné aj na komplikovanejších trhoch. [4]

2.1.2 Dopyt a ponuka

Dopyt a ponuka sú tržnými silami ktorými sa riadi celý trh. Dopyt na trhu vychádza zo sumy individuálnych potrieb kupujúcich a ich individuálnom dopyte po konkrétnych produktoch alebo službách. Dopyt, ochota kupujúcich a zakúpiť produkt a ponuka, ochota predávajúceho predáť produkt sa stretáva na trhu. V bode kedy sa krivky oboch veličín pretnú hovoríme o tržnej rovnováhe. Cena v tomto priesečníku sa nazýva rovnovážna cena. V momente rovnovážnej úrovne ceny je ochota predávať a ochota nakupovať vo vyrovnanom stave. Všetci nakupujúci aj predávajúci ukojili svoje individuálne potreby s daným produktom. [5]

V nasledujúcej časti sú rozobraté jednotlivé determinanty, ponuky a dopytu.

Determinanty dopytu

Cena produktu

Príjem nakupujúceho

Dostupnosť substitučného produktu

Osobné preferencie

Očakávania

Determinanty ponuky

Cena substitučných produktov

Cena vstupných materiálov

Efektivita výroby

Očakávania

Množstvo producentov na trhu

Determinanty individuálneho dopytu

Hospodárenie so zdrojmi vychádza z ich vzácnosti. Keďže takmer nič nie je zadarmo kupujúci sa musí pre získanie statku ktorý chce vzdať iného statku, ktorý by však chcel tiež. Kupujúci sa pri každom obchode rozhoduje, akú hodnotu, statok, alebo množstvo práce je schopný obetovať za cieľom nadobudnúť nový statok. Zo vzácnosti statkov vyplýva že človek nemôže získať všetko čo by chcel, lebo spoločnosť ani prostredie mu nie je schopné poskytnúť všetko čo by si prial. [2] [3] [4]

Dopyt po statku sa mení v závislosti od niekoľkých faktorov, ktorými sa kupujúci riadi. Prvým faktorom je cena. Cena a jej výška ovplyvňuje aké množstvo je kupujúci ochotný a schopný zakúpiť. V prípade, že je cena nízka je kupujúci ochotný kúpiť vyššie množstvo, avšak ak cena vzrastie kupujúci nie je ochotný zakúpiť tak veľké množstvo, resp. si ho nemôže dovoliť. Vzťah medzi cenou a dopytovaným množstvom je teda nepriamo úmerný. Samozrejme, že tento vzťah na trhu platí iba za predpokladu inak nezmenených podmienok (*ceteris paribus*). [2] [3] [4]

Ďalším determinantom dopytu je príjem. Príjem rovnako ako cena silne ovplyvňuje dopyt. V prípade ak sa kupujúcemu zníži príjem nie je ochotný kupovať rovnaké množstvo statkov ako to bolo v prípade pred znížením. Nie všetky statky sú však rovnaké. Môžu byť rozdelené na normálne a podradné. Normálne statky sú tie, pri ktorých sa negatívna zmena príjmu prejaví na znížení nakupovaného množstva. Podradné statky sú tie, ktorých predávané množstvo sa zvýši práve vplyvom zníženia príjmu. Tieto statky slúžia ako náhrada luxusných a normálnych statkov. [2] [3] [4]

Tretím faktorom, ktorý nie je priamo závislý na pomere medzi príjmom a cenou, ale je ovplyvnený pomerom medzi cenou statku a cenou iného statku, ktorý ho môže zastúpiť. Tento efekt sa nazýva substitúcia, pri ktorej dochádza nahradenie pôvodne žiadaného statku iným, ktorý nie je rovnaký avšak dokáže uspokojiť rovnaké potreby. [2] [3] [4]

Štvrtým a ekonomicky ťažko opísateľným faktorom sú osobné preferencie, ktoré sa ťažko skúmajú v globálnom meradle, nakoľko sú výrazne ovplyvnené historickými a psychologickými faktormi. Osobná preferencia je prvok, ktorý dokáže potlačiť do pozadia ostatné determinanty a kupujúci sa rozhodne z ekonomického hľadiska pre zdanlivo nevýhodný produkt. [2] [3] [4]

Piatym a posledným determinantom sú očakávania. Očakávania dokážu meniť ochotu kupujúcich vzhľadom na očakávania budúcich zvýšených príjmov, výdavkov, alebo na základe očakávania zmeny ceny produktu v budúcnosti. [2] [3] [4]

Determinanty ponuky

Zákon ponuky znie: Predávajúci, chce predávať produkty s vysokou cenou, v čo najvyššom množstve. V prípade predaja za vysokú cenu predávajúci zarába na produkte a je ochotný ho predávať v čo najväčšom množstve. V prípade ak je tržná cena produktu nízka a predávajúci ziskava na predaji produktu len malý zisk, jeho ochota predávať sa znižuje. V prípade ak sa dostane cena pod určitú úroveň, sa môže predávajúci rozhodnúť ukončiť predaj. Medzi cenou produktu a ponúkaným množstvom je priama úmera. [6] [1]

Prvým faktorom ponuky je cena iných produktov. Podobne ako pri dopyte aj pri ponuke môžu existovať iné produkty, ktorých ceny môžu ovplyvniť ponuku daného produktu. V prípade výroby sa jedná o výrobné substitúty. Ak existuje obdobný produkt, ktorý je možné vyrábať s použitím stávajúcich technológií ale s vyššou predajnou cenou, rozhodne sa producent pre výrobu drahšieho produktu, ktorý mu prinesie vyšší zisk. V tomto prípade dochádza k zníženiu množstva ponúkaných produktov s nižšou predajnou cenou. [6] [1]

Druhým faktorom sú ceny vstupných materiálov potrebných pre výrobu. Tento mechanizmus funguje podobne ako pri substitúcií, až na to, že v prípade dvoch produktov s rôznou cenou vstupných materiálov si producent vyberie výrobu toho, ktorý má nižšie výrobné náklady. Následkom čoho je zníženie množstva ponúkaných produktov s vyššou cenou vstupných materiálov. [6] [1]

Tretím faktorom je technológia výroby, v prípade, že má producent za sebou zefektívnenie výroby, ktorá vedie k zníženiu ceny výrobných nákladov je ochotný predávať väčšie množstvo produktov, nakoľko mu prinášajú vyšší zisk. [6] [1]

Štvrtým faktorom sú budúce očakávania. Existuje množstvo dôvodov pre ktoré je firma ochotná regulovať množstvo ponúkaného tovaru. Napríklad v prípade očakávania zvýšenia tržnej ceny môže firma znížiť množstvo ponúkaného produktu a tým znížiť svoje aktuálne tržby v prospech budúcich vyšších tržieb. [6] [1]

Piatym faktorom je počet firiem na trhu. V prípade ak na trhu v sledovanom odvetví pôsobí väčšie množstvo firiem je celková ponuka filmov vyššia. V prípade ak z takto zabehnutého trhu odíde niektorá z firiem celkové množstvo ponúkaného produktu sa zmenší. Avšak v tomto prípade ak je segment rentabilný, tak sa ostatné firmy pokúsia zvýšiť svoju produkciu a obsadiť voľné miesto na trhu. [6] [1]

Na celkovú ponuku produktu môžu pôsobiť mnohé špecifické faktory. Napríklad, nepriaznivé klimatické podmienky môžu znížiť množstvo ponúkaného tovaru, v odvetví závislom na vhodnom počasi. [6] [1]

2.1.3 Elasticita

Elasticita dopytu vyjadruje reakcie zákazníkov na zmenu ceny produktu. Elasticita sa meria ako pomer medzi percentuálnou zmenou dopytovaného množstva a percentuálnou zmenou ceny. Z ekonomického pohľadu existujú tri druhy elasticity. V prípade, že je elasticita väčšia než 1 dopyt je elastický a zmena ceny o jedno percento bod vyvolá zmenu o viac ako jedno percento. V prípade, že je elasticita menšia než 1, znamená že dopyt je menej pružný a zákazníci na zmenu o jedno percento reagujú zmenou dopytovaného množstva o menej ako jedno percento. V prípade, že je elasticita rovná nule, dopyt je dokonale neelastický a nereaguje na zmeny ceny. Rozhodujúcimi činiteľmi elasticity sú všetky činitele dopytu. Najvýraznejšie sú štyri z nich. [2] [3] [6]

Nevyhnutnosť v porovnaní s luxusnými produktami je prvým faktorom ovplyvňujúcim elasticitu. Nevyhnutne potrebné komodity sú pre zákazníkov natoľko potrebné že nereagujú takmer vôbec na zmenu ceny. Z toho vyplýva neelastickosť dopytu po týchto komoditách. Naopak luxusné produkty sú niečím čo by chceli vlastniť všetci, ale nie sú nevyhnutné pre život. Nárast nákupu luxusných produktov je podmienený ich prudkým znížením ceny, alebo zvýšením príjmov. V jednoduchosti, cenová elasticita po luxusných produktoch je relatívne elastická. [2] [3] [6]

Druhým z výrazných vplyvov na elasticitu dopytu je dostupnosť substituentov. Pohľad na nevyhnutnosť produktov ovplyvňuje aj existencia a množstvo substituentov. Substituentom sa rozumie produkt, ktorý je schopný zastúpiť funkciu pôvodného produktu, aj keď nie je rovnaký. [2] [3] [6]

Relatívna cena je tretím z dôležitých faktorov pôsobiacich na elasticitu ceny. Relatívna cena je cena produktu vo vzťahu k výške príjmov spotrebiteľa. V prípade drahých produktov, ako sú autá a nehnuteľnosti môže aj malá percentuálna zmena ceny komodity výrazne ovplyvniť rozpočet spotrebiteľa a jeho rozhodovanie. Dopyt po takto drahých veciach má výrazný sklon k pružnosti. Avšak pri lacných produktoch je cenová elasticita vzhľadom na percentuálnu zmenu ceny nízka. Cenová elasticita dopytu klesá s klesajúcou absolútnou cenou produktu. [2] [3] [6]

Čas je posledným výrazným faktorom. V krátkodobom meradle je elasticita po produktoch nižšia ako v dlhodobom horizonte. Príkladom môže byť elasticita ceny benzínu, ktorá sa v krátkom

horizonte príliš nemení, ale v dlhšom časovom období sa meniť môže, nakoľko zákazníci môžu prejsť na alternatívny spôsob pohonu svojich automobilov. [2] [3] [6]

Zákon ponuky hovorí, že čím sú vyššie ceny, tým je vyššie aj ponúkané množstvo. Elasticita ponuky meria, mieru reakcie ponúkaného množstva na zmenu ceny. Ponuka je elastická v prípade, že ponúkané množstvo podstatne reaguje na zmenu ceny. Ponuka je neelastická v prípade, že ponúkané množstvo reaguje na zmenu ceny iba malou zmenou. Cenová elasticita je závislá na pružnosti zmeny množstva vyrobeného produktu. Elasticita je napríklad v prípade pozemkov pomerne nízka, nakoľko nie je možné vyrobiť žiadne ďalšie pozemky, ale elasticita vyrobených produktov, ako elektronika je pomerne vysoká. Cenová elasticita sa meria ako pomer percentuálnej zmeny ponúkaného množstva ku percentuálnej zmene ceny. V prípade ak je výsledok vyšší ako nula, znamená to, že je ponuka elastická. [2] [3] [6]

2.1.4 Substitučný efekt

Substitučný efekt vyjadruje reakciu spotrebiteľa pri zmene ceny produktu v prípade ak existuje produkt ktorý je schopný zastúpiť pôvodný produkt. V prípade trhu so sladkosťami sa môže jednať napríklad o zdraženie ceny horkej čokolády a reakciu kupujúceho zakúpiť lacnejšiu možnosť v podobe mliečnej čokolády, ktorá tiež uspokojuje potrebu ukojiť chuť na sladké. [1]

2.1.5 Komodita podradná, normálna, luxusná

Zmena dopytovaného množstva produktu zákazníkom sa môže meniť aj vplyvom zmeny príjmov. V závislosti na týchto zmenách vieme rozlíšiť tri základné kategórie komodít. A to komodity podradné, normálne a luxusné.

V prípade podradných komodít sa požadované množstvo tovaru skokovo znižuje s rastom príjmov v prospech rastu požadovaného množstva komodít normálnych a luxusných.

V prípade komodít normálnych sa s rastom príjmov sa iba mierne zvyšuje dopytované množstvo komodít normálnych.

Najcitlivejšou skupinou na zmeny príjmu sú komodity luxusné. V prípade zmeny príjmu pod resp. nad určitú úroveň zákazník stráca respektíve získava chuť nakupovať luxusné komodity. V prípade rastu príjmu rastie množstvo kupovanej luxusnej komodity v neprospech komodity normálnej.

2.2 TRH S NEHNUTEĽNOSŤAMI A JEHO ŠPECIFIKÁ

Trh s nehnuteľnosťami je priestor na ktorom vykonávajú svoje aktivity rôzne subjekty s cieľom nadobudnúť alebo ponúknuť nehnuteľnosť. Objektom obchodovania sú v tomto prípade pozemky, alebo stavebné objekty rôzneho stavu, typu a účelu využitia. Trh je vo všeobecnosti miesto, kde sa stretáva ponuka s dopytom a nie je tomu inak ani pri trhu s nehnuteľnosťami. Na jednej strane je ponuka, ktorá je závislá na aktuálnych vlastníkoch nehnuteľností, súkromných aj verejných. Na strane druhej je dopyt, ktorý je závislý na množstve voľných finančných prostriedkov, ktoré má kupujúci k dispozícii na nákup pozemkov a budov.

Trh s nehnuteľnosťami, je súčasťou všeobecného tržného systému a fungujú v ňom všeobecné tržné zákonitosti, avšak s určitými špecifikáciami. Tieto špecifikácie sú určené charakterom statku nehnuteľností ako takých. Predovšetkým sa jedná o nepremiestniteľnosť a v prípade pozemkov navyše nereplikovateľnosť.

Trh s nehnuteľnosťami je možné rozdeliť do niekoľkých segmentov, ktoré fungujú v určitej miere oddelene. Každá nehnuteľnosť je viac, či menej odlišnou, slúži špecifickému účelu, v určitom priestore a čase. Z tohto dôvodu má dopyt a ponuka na trhu nehnuteľností individuálny charakter.

Individuálny charakter ponuky a dopytu vytvára podmienky pre vznik sprostredkovateľských služieb, ktoré poskytujú predovšetkým realitné kancelárie. Služby spojené s nákupom nehnuteľností, predajom nehnuteľností, prenájmom nehnuteľností, poradenské služby, usporadúvanie dražieb a aukcií.

Trh s nehnuteľnosťami je dynamický, pričom potreby ľudí sa neustále menia. Preto je dôležité aby boli tieto zmeny sledované, zaznamenané a aby bolo možné prispôbiť sa im. Ponuka nehnuteľností môže byť z krátkodobého hľadiska fixná, bez ohľadu na ochotu zaplatiť kúpnu cenu. Z dlhodobého pohľadu je však možné ponuku čiastočne zvýšiť pomocou investícií. Tieto investície sú napríklad do vybudovania infraštruktúry, zvýšenia počtu pracovných pozícií, zatraktívnenie regiónu pre cestovný ruch.

Investície do nehnuteľností sú z pohľadu trhu špecifické. Ich charakteristikou je dlhá doba návratnosti, ktorá je funkciou investovania do výrobného alebo spotrebného procesu. Vo všeobecnosti sú však investície do nehnuteľností považované za jeden z najspoľahlivejších spôsobov uloženia peňazí, práve pre ich schopnosť držania hodnoty v čase. [7] [8]

2.2.1 Faktory ovplyvňujúce cenu nehnuteľností

Kvalita vlastníckych práv

Tržnú hodnotu nehnuteľností ovplyvňuje aj kvalita vlastníckych práv, ktorá môže byť značne ovplyvnená. Faktory s najväčším vplyvom na cenu z pohľadu vlastníckych práv sú predovšetkým:

- Rozdielny vlastník pozemku a stavby
- Spoluvlastníctvo nehnuteľnosti
- Ochranné a rizikové pásma
- Obmedzenia vlastníckeho práva
- Vecné bremená [9] [8]

2.2.2 Predmetové a druhové členenie nehnuteľností

Vecná štruktúra nehnuteľností definuje druhové členenie nehnuteľností, teda rôzne využitie jednotlivých nehnuteľností. Každá nehnuteľnosť má špecifickú hodnotu, nielen vďaka priestorovej alokácii. Toto sa týka nehnuteľností využívaných a určených k podobnému účelu, s podobným postavením na trhu, stavom ponuky a dopytu a konkurencie schopnosti. Predpokladá sa u nich že sú predmetom záujmu tých istých skupín. Stúpajúce množstvo rôznych ľudských činností vyvoláva potrebu vyššieho množstva typov nehnuteľností.

Nakoľko sa tržné podmienky v jednotlivých segmentoch výrazne rozličné je vhodné trh rozsegmentovať. Samotná segmentácia by mala zohľadňovať celú škálu vymedzovacích kritérií. Tieto kritéria sú: Poloha, typ nehnuteľnosti, veľkosť, stav, kvalita, rozsah pôsobnosti na trhu, rádová kategorizácia hodnoty. Na základe spomenutých vymedzovacích faktorov je možné rozdeliť realitný trh na nasledujúce segmenty:

Segmenty voľných pozemkov

- Neschopné zástavby – poľnohospodárske a lesné pozemky
- Jednotlivé stavebné parcely pre individuálnu zástavbu
- Väčšie územné celky schopné zástavby či iného rozvoja

Segmenty pozemkov stavebne využitých

Rodinné domy:

- Zastaralé typy
- Obytné časti bývalých hospodárskych usadlostí
- Novšie typy s rozsahom k väzbe na pozemky pôvodne v osobnom užívaní

- Staršie vily
- Moderné novostavby

Bytové domy:

- Tehlové bytové domy
- Z hromadnej výstavby, panelové
- Moderné nové postavené po roku 1990
- S podielom prevádzkových priestorov

Komerčné objekty:

- Administratívne
- Predajné
- Ubytovacie
- Pre iný typ služieb
- Prevádzkové
- Priemyselné, skladové a i.

Rekreačné objekty:

- Jednouúčelové chaty (rekreačné, záhradkárske)
- Objekty pre individuálnu rekreáciu v kvalitnejšom prostredí
- Rekreačné ubytovacie viackapacitné bez služieb
- Rekreačné ubytovanie so službami (napr. penzióny)
- Rekreačné zariadenia rôznych hotelových typov. [10] [9]

2.3 POPIS LOKALITY – BRNO

Mesto Brno je druhým najväčším mestom Českej republiky, zároveň predstavuje ekonomické a kultúrne centrum Moravy. Nachádza sa v juhovýchodnej časti krajiny a leží v kotline rieky Svratky a Svitavy. Zo severu je obklopené výbežkami Drahanskej a Českomoravskej vrchoviny. Brno je kľúčovou hospodárskou aglomeráciou, čomu prispieva železničný a diaľničný uzol, ako aj medzinárodné letisko. Centrum mesta sa nachádza v nadmorskej výške 215 m.n.m. Brno vo svojich administratívnych hraniciach má 230 km² a žije v ňom 379 466 obyvateľov (k 01.01.2022) [11] Hustota obyvateľstva dosahuje 1650 osôb/km². Štatutárne mesto Brno sa člení na 29 mestských častí. Priemerný vek obyvateľstva je 42,8 roku. V meste sa nachádza 185 základných 185 materských škôl. Brno je sídlom Masarykovej Univerzity, Vysokého učení technického v Brně,

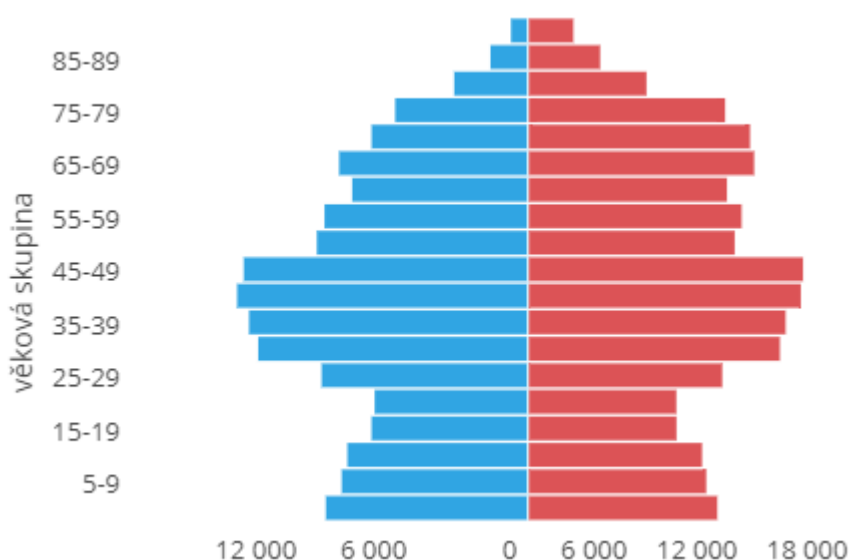
Mendelovej univerzity v Brně, Veterinární univerzity Brno, Janáčkově akademie múzických umění v Brně, Univerzity obrany, Newton College, Akademie Sting, Vysoké školy obchodní a hotelové, Vysoké školy regionálního rozvoje a Bankovních institutů – AMBIS.

2.3.1 Trh práce

Brno má od roku 2014 systematicky vyšší nezamestnanost (4,6 %), ako je priemer v Českej republike (3,5 %), alebo v Jihomoravskom kraji (4,0 %), tento jav nastáva aj napriek faktu, že v Brne bolo v roku 2021 voľných takmer 20 tisíc pracovných miest. Na jedno pracovné miesto pripadá 0,64 uchádzačov. Vývoj počtu pracovných miest zaznamenáva od roku 2013 prudký rast a tým sa znižuje počet uchádzačov na jedno pracovné miesto. Priemerná mzda za rok 2021 dosiahla úroveň 37 069 Kč. [12] [11]

2.3.2 Demografia

Počet obyvateľov mesta dlhodobo stagnuje v rozmedzí 366 tisíc a 382 tisíc. K 01.01.2022 malo Brno 379 466 A rozloženie vekových skupín podľa pohlavia je znázornené na nasledujúcom grafe. [11]



Graf č. 1 - veková pyramída Brno [12]

2.3.3 Vzdelávanie

V Brne sa nachádza 185 základných 185 materských škôl 78 stredných škôl a 6 vysokých škôl. V Brne v roku 2021 študovalo 65 124 vysokoškolských študentov z toho bolo 14 068 absolventov. Podľa údajov z roku 2021 je takmer 108 tisíc obyvateľov Brna vysokoškolsky vzdelaných [12]

2.4 POPIS LOKALITY – KOŠICE

Mesto Košice je druhým najväčším mestom Slovenska. Leží vo východnej časti Slovenska, neďaleko hraníc s Maďarskom – 20km, Ukrajinou – 80km a Poľskom 90km. Mesto leží v Košickej kotline v širokom údolí rieky Hornád, na úpätí Slovenského rudohoria. Košice sú kľúčovou hospodárskou aglomeráciou, čomu prispieva železničný uzol a medzinárodné letisko. Centrum mesta sa nachádza v nadmorskej výške 208 m.n.m. Košice vo svojich administratívnych hraniciach má rozlohu 244 km² a žije v ňom 239 141 obyvateľov (k 31.12.2016). Hustota obyvateľstva dosahuje 1009 osôb/km². Ako samostatný právny subjekt sa člení na 22 mestských častí. Priemerný vek obyvateľstva je 41,21 roku. V meste sa nachádza 55 základných a 63 materských škôl. Košice sú sídlom Technickej univerzity v Košice, Univerzity P.J. Šafárika a Univerzity veterinárneho lekárstva a farmácie. Mesto sa pýši dvomi prestížnymi titulmi a to Európske Hlavné mesto kultúry pre rok 2013 a Európske mesto športu 2016.

2.4.1 Trh práce

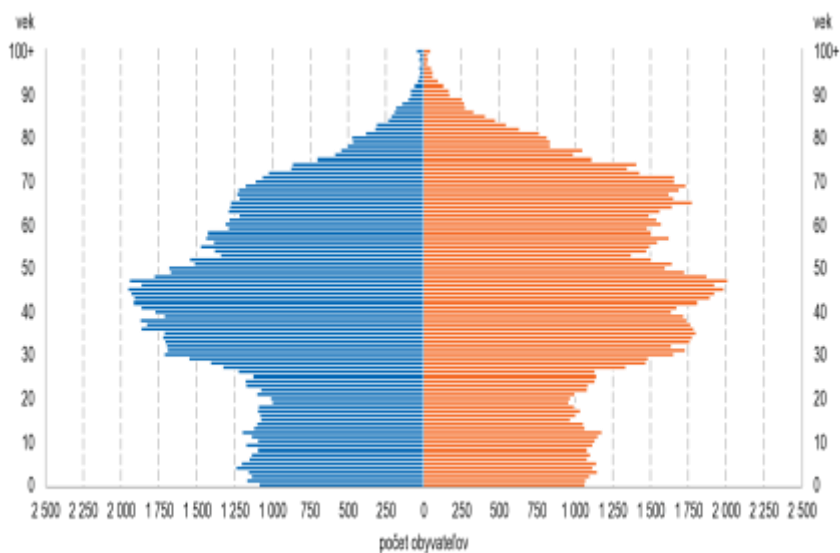
Nezamestnanosť v Košiciach dosahuje 9,94 %, čo je výrazne vyššia hodnota, ako je priemer na Slovensku (6,54 %).

Priemerná mzda za rok 2021 je v Košickom kraji 1140€ prepočítané priemerným ročným kurzom za rok 2021 (25,640) je 29 229,6 Kč. [13]

2.4.2 Demografia

Počet obyvateľov Košíc má dlhodobý klesajúci charakter. Od roku 1996, kedy mali Košice 241 606 obyvateľov, klesol ich počet do roku 2012 o 14 148 obyvateľov, na súčasných 227 458 obyvateľov. [13]

Veková štruktúra obyvateľstva v Košiciach je znázornená na nasledujúcom grafe.



Graf č. 2 - veková pyramída Košice [13]

2.4.3 Vzdelávanie

V Košiciach sa nachádza 55 základných škôl, 50 stredných škôl a štyri vysoké školy. V Košiciach v roku 2020 študovalo 16 954 vysokoškolských študentov z toho bolo 4 060 absolventov. Podľa údajov z roku 2021 je viac než 45 tisíc obyvateľov Košíc vysokoškolsky vzdelaných.

3 VYMEDZENIE PROBLÉMU - POROVNANIE TRHU S REZIDENČNÝMI NEHNUTEĽNOSŤAMI MEDZI BRNOM A KOŠICAMI

Cieľom práce je analyzovať a porovnať realitný trh s rezidenčnými nehnuteľnosťami medzi Brnom a Košicami. Tieto mestá neboli vybraté náhodou. Obe mestá spája niekoľko charakteristík, ktoré ich predurčujú na porovnanie. Brno aj Košice sa nachádzajú na východe krajín štátov, v ktorých ležia. Obe mestá sa nachádzajú v blízkosti hraníc susedných štátov. V prípade Brna sú to hranice so Slovenskom a Rakúskom od ktorých je vzdialené približne 60 km. V prípade Košíc sú to hranice s Maďarskom, ktoré sú vzdialené približne 20 km a hranice s Ukrajinou vzdialené približne 70 km. Sú to druhé najväčšie mestá v krajine, s dlhodobou históriou a podobnými geomorfologickými črtami. Obe mestá majú silne študentský ráz, nakoľko sa v nich vyskytujú veľké univerzity, ktoré priťahujú množstvo študentov, ktorý následne môžu ovplyvňovať realitný trh, predovšetkým na trhu s nájмами. Sledované mestá sú regionálnymi centrami s obchodným medzinárodným presahom, vďaka výhodnej polohe, s dobrým dopravným napojením a medzinárodnými letiskami.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Geomorfologické a geografické faktory sú dôležité pri formovaní miest a v častiach, ktoré majú príjemnejšie prostredie sa sústreďujú obyvatelia z bohatších vrstiev. Z tohto dôvodu je cena nehnuteľností v týchto lokalitách vyššia. Faktory ktoré takto ovplyvňujú rozloženie populácie v mestách sú predovšetkým orientácia svahov ku svetovým stranám, prúdenie vzdušných prúdov – ovplyvňujúce kvalitu ovzdušia, dostupnosť prírody, dostupnosť občianskej vybavenosti. [14] [15]

Z dôvodu zamedzenia porovnávania lokalít s neadekvátnymi tržným, sociálno-ekonomickými charakteristikami boli na základe geomorfologických, geografických a urbanistických faktorov vybrané tri lokality v Brne a tri v Košiciach, pri čom každá lokalita v danom meste má reprezentovať iný charakter mestskej zástavby.

V diplomovej práci budú porovnané nasledujúce lokality:

Tab. č. 1 - Vybrané lokality v sledovaných mestách

Brno	Košice
Mestská časť Brno-Střed (iba Katastrálne územie Město Brno)	Oblasť Ťahanovce skladajúca sa z: mestská časť Ťahanovce a mestská časť sídlisko Ťahanovce (Katastrálne územie Ťahanovce a Katastrálne územie Nové Ťahanovce)
Mestská časť Brno-Komín (Katastrálne územie Komín)	Mestská časť Košice-Juh (Katastrálne územie Južné Mesto a Katastrálne územie Skladná)
Mestská časť Brno-Střed (iba Katastrálne územie Štýřice)	Mestská časť Košice-Staré Mesto (iba podoblasť Stredné Mesto)

Ako zástupca lokality s kombinovanou zástavbou bytovými a rodinnými domami bolo vybrané k.ú. Brno-Komín a lokalita Ťahanovce v Košiciach, skladajúca sa z dvoch katastrálnych území k.ú. Ťahanovce a k.ú. Nové Ťahanovce. Zástupcom lokality so zástavbou prevažne bytovými domami ovplyvnenou okolitou industriálnou oblasťou bolo vybrané k.ú. Brno-Štýřice a mestská časť Košice-Juh. Poslednou dvojicou skúmaných lokalít sú zástupcovia typickej historickej zástavby centra mesta k.ú. Město-Brno a podoblasť Košice-Stredné mesto

Pre porovnanie trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami je potrebné vypracovať analýzu trhu vo vybraných lokalitách. Táto analýza sa skladá zo segmentácie trhu, vytvorenia databáze, spracovania údajov a ich interpretácie. Údaje pre vytvorenie databáze sú získavané z realitných

portálov, inzercie a pomocou programu Delta-NEM poskytnutým Ústavom súdneho inžinierstva VUT v Brne. [16] [17] [18] [19] [20]

Spracovanie dát databáze spočíva predovšetkým v ich rozdelení podľa adekvátnych atribútov a porovnania špecifických kombinácií týchto atribútov číselne aj pomocou grafického zobrazenia. Príkladom takéhoto výstupu môže byť priemerná jednotková cena bytu s konkrétnou dispozíciou, v konkrétnej lokalite v konkrétnom sledovanom období. Atribúty sledované v databáze sú nasledovné:

Tab. č. 2 - Sledované atribúty ponúkaných nehnuteľností pri vytváraní databáze

Atribút	Doplňkové informácie
Označenie	Je štvormiestny kód pre možnosť priradenia archivovaného inzerátu s údajmi v databáze.
Typ ponuky	Možnosti: predaj, prenájom.
Typ nehnuteľnosti	Možnosti: byt, dom, pozemok.
Lokalita	S presnosťou na ulicu.
Materiálové prevedenie	Materiálové zvislých nosných konštrukcií, typicky tehla alebo železobetónový panel.
Dispozícia	Priestorové členenie bytu vo formáte počet izieb + počet kuchýň/prítomnosť kuchynského kútu (napr.:2+1 alebo 2+kk).
Inzerovaná cena	Inzerovaná cena v Kč, v prípade ceny uvedenej v €, bola cena prepočítaná priemerným kvartálnym kurzom na Kč.
Súčasná cena	Cena pri starších záznamoch ako zo 4. kvartálu roku 2021 boli prepočítané pomocou HB Indexu na ceny odpovedajúce 4. kvartálu roku 2021.
Plocha pozemku	Plocha inzerovaného pozemku.
Plocha	Inzerovaná podlahová plocha bytu, alebo domu.
Jednotková cena za meter štvorcový	vypočítaná jednotková cena za meter štvorcový

Atribút	Doplňkové informácie
Súčasná jednotková cena za meter štvorcový	Vypočítaná súčasná jednotková cena za meter štvorcový.
Úroveň vybavenia	Zhodnotenie stavu vybavenia, bez zaradenia do kategórií.
Parkovacie možnosti	Zhodnotenie parkovacích možností v blízkosti nehnuteľnosti. Možnosti: bez možnosti parkovania, parkovanie na ulici, rezidentské parkovanie (Modrá zóna), vyhradené parkovacie státie, vyhradené garážové státie.
Energetická náročnosť budovy	Možnosti: podľa PENB (A-G).
Stav	Možnosti: potrebná rekonštrukcia, dobrý, po čiastočnej rekonštrukcii, po rekonštrukcii, novostavba.
Balkón	Počet balkónov.
Príslušenstvo	Možnosti: garáž, sklep, komora, terasa, sklad, nič.
Poschodie	Identifikácia bytu v rámci budovy vo formáte poschodie na ktorom sa byt nachádza/počet poschodí v budove.
Výťah	Možnosti: áno, nie, irelevantné.
Vlastníctvo	Možnosti: osobné vlastníctvo, firemné vlastníctvo, štátne vlastníctvo, družstevný podiel.
Dátum	Dátum uverejnenie, alebo najstaršej dohľadanej aktualizácie inzerátu.

Následne sú získané údaje podrobené korelačnej analýze, pomocou ktorej je zistená korelačná závislosť medzi jednotlivými atribútmi nehnuteľností. Pre prípad analýzy cenotvorných faktorov je potrebné vybrať z databázy tie atribúty, ktoré sú zastúpené pri všetkých sledovaných nehnuteľnostiach. Do korelačnej analýzy sú vybrané atribúty: mestská časť, dispozícia, plocha,

parkovanie, PENB, stav, balkón, príslušenstvo, súčasná cena/m² a súčasná cena. Vypočítaný korelačný koeficient je v rozmedzí od 0 do 1 a hovorí o sile korelačnej závislosti medzi dvomi atribútmi. Čím je koeficient vyšší, tým je závislosť silnejšia, pri hodnotách nad úrovňou 0,7 sa dá hovoriť o silnej korelačnej závislosti, medzi 0,3 a 0,7 hovoria o strednej závislosti, hodnoty pod 0,3 o závislosti slabej. Nakoľko korelačná analýza pracuje s kvantitatívnymi údajmi, bolo potrebné vybrané atribúty nahradiť číselnými hodnotami. Spôsob prevedenia údajov je v nasledujúcej tabuľke. [21]

Tab. č. 3 - prevodník údajov pre korelačnú analýzu

Lokalita								
Komín	Město Brno		Štýřice	Řahanovce		Stredné mesto		Juh
1	2		3	1		2		3
Parkovacie možnosti								
Bez možnosti parkovania		Parkovanie na ulici		Modrá zóna		Vyhradené parkovacie státie		Vyhradené garážové státie
1		2		3		4		5
Energetická náročnosť budovy (PENB)								
A	B	C	D	E	F	G		
1	2	3	4	5	6	7		
Technický stav								
Potrebná rekonštrukcia		Dobrý		Čiastočná rekonštrukcia		Po rekonštrukcií		novostavba
1		2		3		4		5
Počet balkónov								
Žiadny	Jeden		Dva	Tri		Štyri		Päť
0	1		2	3		4		5
Príslušenstvo								
Nemá príslušenstvo				Má príslušenstvo				
0				1				
Dispozícia								
1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1	5+kk
1	2	3	4	5	6	7	8	9

5 KATASTRÁLNE ÚZEMIE MĚSTO BRNO

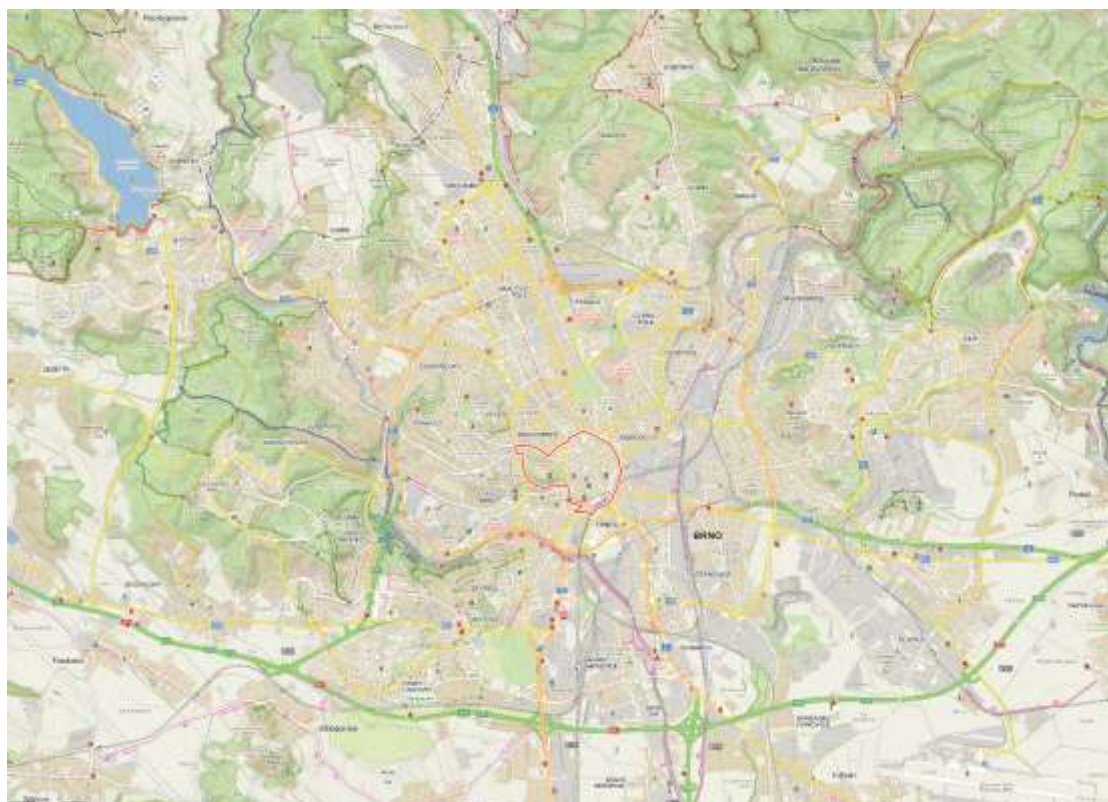
5.1 VŠEOBECNÝ POPIS

Katastrálne územie Město Brno je celé súčasťou mestskej časti Brno-střed. Má rozlohu 1,2 km² a nachádza sa tu 89 ulíc. Takmer celá oblasť pokrýva pôvodné historické centrum mesta a hrad Špilberk s jeho najbližším okolím. V tejto lokalite sa nachádzajú tie najvýznamnejšie kultúrne a historické pamiatky, ktoré Brno ponúka.

Demografické údaje vo vybranej oblasti nebolo možné popísať, z dôvodu zverejňovania štatistických údajov s presnosťou na mestskú časť. V tomto prípade by sa jednalo o informácie o mestskej časti Brno-střed, ktorá sa však skladá z piatich katastrálnych území a častí troch katastrálnych území, ktoré sa rozprestierajú aj mimo tejto mestskej časti. Celá mestská časť do porovnania nebola vybraná z dôvodu jej rozsiahleho územia s rozlohou cez 15 km².

5.1.1 Vymedzenie polohy

K.Ú Město Brno sa nachádza v samom centre Brna, jedná sa o pomerne malé územie, ktoré je ohraničené ulicami: Koliště, Marešova, Údolní, Úvoz, Gorazdova, Pellicova, Husova, Hýbešova a južnou stranou areálu Brna hl.n.. Poloha znázornená na mapách nižšie červeným ohraničením.



Obr. č. 1 - Vyznačenie k.ú. Město Brno na mape [22]



Obr. č. 2 - Vyznačenie k.ú. Město Brno na mape [22]

5.1.2 Inžinierske siete

Katastrálne územie Město Brno disponuje všetkými inžinierskymi sieťami (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet).

5.1.3 Občianska vybavenosť

V sledovanej oblasti je viac než kompletná občianska vybavenosť. Nachádza sa tu pošta, materské, základné, stredné aj fakulty vysokých škôl, niekoľko pobočiek bánk, nákupné strediská, supermarket, kiná, divadlá, detské ihriská, parky a množstvo obchodov takmer všetkých zameraní. Nakoľko sa jedná o centrum mesta, tak sa tu nenachádzajú v podstate iba typické prevádzky periférie miest, ako hobby markety alebo veľké obchody s nábytkom a čerpacia stanica.

5.1.4 Doprava

Osobná automobilová doprava sa sústreďuje predovšetkým na hraniciach Katastrálneho územia, pričom malý mestský okruh tvorí veľkú časť hranice. Automobilová doprava je v centrálnych častiach územia regulovaná a v podstate zakázaná. S týmto stavom je spojené veľmi malé množstvo parkovacích miest na ulici. Niektoré domy disponujú vlastnými garážovými stánkami, ale tie ani zďaleka nie sú schopné poskytnúť parkovacie miesta každému z obyvateľov tejto lokality.

Územie Katastrálne územie Město-Brno je veľmi dobre obsluhované hromadnou dopravou. Na Južnej hranici sa nachádza hlavná vlaková stanica a stará autobusová stanica, z ktorej premávajú predovšetkým diaľkové spoje súkromných spoločností ako RegioJet a FlixBus.

Hlavný uzol Brnenskej hromadnej dopravy sa nachádza pred budovou hlavnej stanice. Z tohto miesta prechádzajú sledovaným územím 3 električkové trate obsluhované množstvom električkových liniek. V sledovanej lokalite je takmer na ktoromkoľvek mieste dostupnosť zastávky MHD do 5 minút chôdze.



Obr. č. 3 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Město Brno [23]

5.2 SEGMENTÁCIA TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI - KATASTRÁLNE ÚZEMIE MĚSTO BRNO

Sledované územie je možné rozdeliť na nižšie spomínané segmenty. Nakoľko sa jedná o historické centrum mesta, tak je tu k zastúpený obmedzený počet realitných segmentov. Na nasledujúcej mape z návrhu nového územného plánu je možné vidieť rozdelenie pozemkov podľa ich využitia.



Obr. č. 4 - výrez z územného plánu - k.ú. Město Brno [24]

5.2.1 Stavebne nevyužitě pozemky

Stavebne nevyužitě pozemky k zmiešanej a rezidenčnej zástavbe

Na území K.Ú Město-Brno sa podľa nového návrhu územného plánu nachádza jedna oblasť stavebne nevyužitě, k rezidenčnej a zmiešanej zástavbe. Táto parcela lokalita sa nachádza v severnej časti územia, južne od ulice Údolní. Táto oblasť je určená na prestavbu z pôvodnej parkovacej plochy v katastri vedenej ako zastavaná plocha a nádvoria na oblasť zmiešanej obytnú s výškovou úrovňou zástavby 9-22 m s lokálnou dominantou do 40 m. Oblasť je tvorená jednou parcelou s výmerou 5951 m² vo vlastníctve Jihomoravského kraja.

Stavebne nevyužitě pozemky ku komerčnej zástavbe

V sledovanej oblasti sa nenachádzajú voľné pozemky ku komerčnej zástavbe.

Polnohospodárske pozemky

Sledovaná oblasť je typickým centrom mesta bez akýchkoľvek poľnohospodárskych pozemkov

Ostatné pozemky

V sledovanej oblasti – Katastrálne územie Město Brno sa nachádza niekoľko väčších pozemkov, ktoré sú využívané ako parky a plochy mestskej zelene, tieto pozemky majú rozlohu

celkom približne 0,21 km² a sú vo vlastníctve Štatutárneho mesta Brno. Podľa nového návrhu územného plánu nie je v pláne meniť využívanie týchto pozemkov.

5.2.2 Stavebne využité pozemky

Pozemky stavebne využité pre domovú zástavbu

V lokalite sa nenachádzajú pozemky stavebne využité pre domovú zástavbu.

Pozemky stavebne využité pre bytovú zástavbu

Odhadom je približne 70% budov využívaných z väčšej časti ako rezidenčná zástavba. Bohužiaľ tento odhad nie je možné potvrdiť nakoľko „hard data“ z katastru nehnuteľností, územného plánu a Českého štatistického úradu sú vo veľkej miere protichodné a v niekoľkých vybraných prípadoch protichodné, až v rozpore so skutočným využívaním nehnuteľností. Zbytok budov v sledovanej oblasti tvoria jasne definované budovy verejnej vybavenosti ako napríklad: divadlá, kostoly, kláštory.

Pozemky stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami

V sledovanej lokalite sa nachádzajú iba dve oblasti stavebne využité čisto komerčnou zástavbou. Jedná sa o OC Letmo, ktoré sa nachádza priamo oproti hlavnej stanici a OC Velký špalíček. Obe nákupne strediská ponúkajú záujemcom priestory na prenájom, vhodné predovšetkým ako predajne, poprípade kaviarne a reštaurácie.

V Katastrálne územie Brno-Město je pomerne malé zastúpenie čisto komerčných budov z dôvodu využívania typického rázu centra mesta a s tým spojené využívanie na komerčné účely nižšie podlažia takmer všetkých budov, ktoré sa v oblasti nachádzajú. Avšak toto tvrdenie nie je možné stopercentne doložiť pomocou tzv. „hard data“ nakoľko informácie z katastru nehnuteľností, územného plánu a ČSU sú vo veľkej miere protichodné a v niekoľkých vybraných prípadoch protichodné, až v rozpore so skutočným využívaním nehnuteľností.

5.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu

Pozemky nezastavané určené pre rekreáciu sa v tejto oblasti nenachádzajú. Avšak vyskytujú sa tu pozemky stavebne využité určené pre rekreáciu, v podobe niekoľkých hotelov, prípadne Lázní Rašínova.

V prípade hotelov sa jedná konkrétne o hotely: Grandhotel Brno, Hotel Grandezza, Anybody hotel, Hotel Royal Ricc, Hotel Barceló Brno Palace, ARTE apartments a Best Western Premier Hotel International Brno.

6 BRNO-KOMÍN

6.1 VŠEOBECNÝ POPIS

Mestská časť Brno-Komín vznikla pripojením pôvodne samostatnej obce Komín k tzv. Veľkému Brnu v roku 1919, pričom dodnes sú tu viditeľné prvky pôvodnej dedinskej zástavby.

V období socializmu bolo v Komíne vybudované panelové sídlisko, ktoré svojou zástavbou nadväzuje na pôvodnú dedinskú zástavbu a dnes už tvorí prirodzenú súčasť urbanistického charakteru tejto mestskej časti.

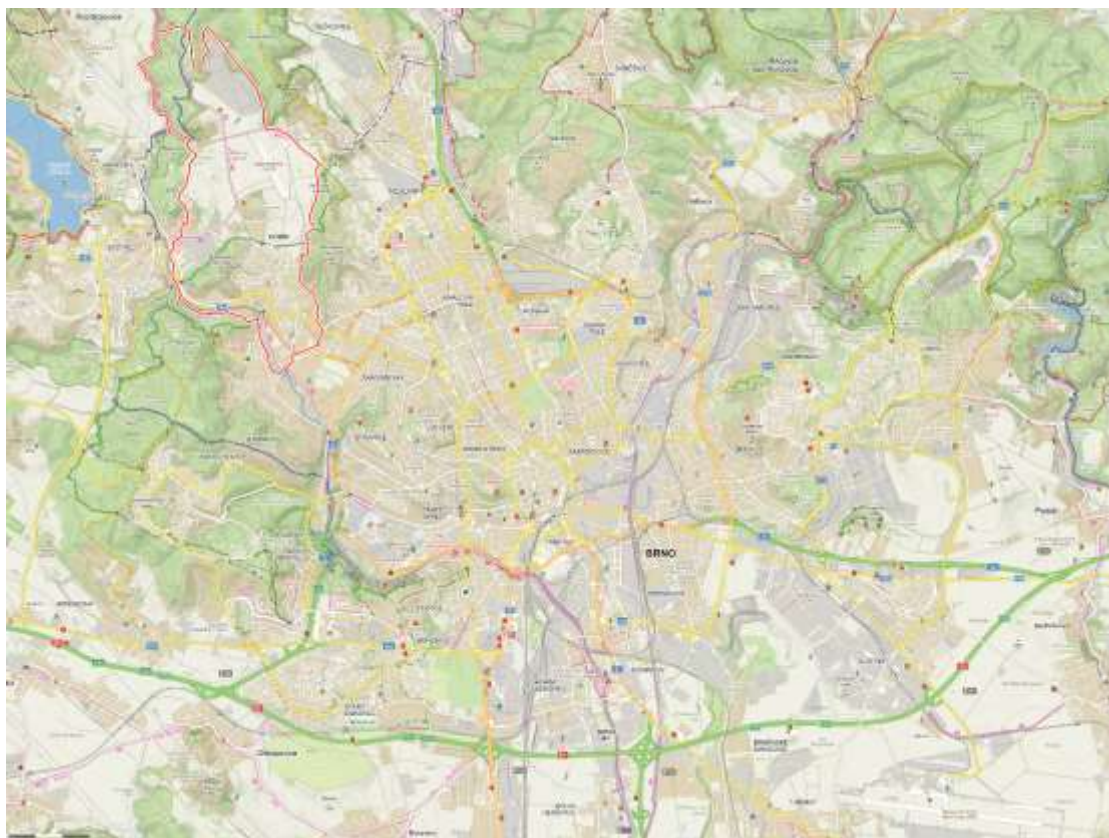
Komín sa skladá z niekoľkých charakterovo odlišných oblastí. Prvou oblasťou je zástavba s rodinnými domami. Druhá oblasť je sídlisko komín s panelovou zástavbou. Poslednou oblasťou sú priľahlé záhradkárske osady pod Komínskym vrchom, Komínskou chochoľou a záhradkárska osada v okolí prírodnej pamiatky Netopýrky.

Počet obyvateľov MČ Brno-Komín bol v roku 2022 celkom 7 316.

Rozloha MČ Brno-Komín je 7,6 km².

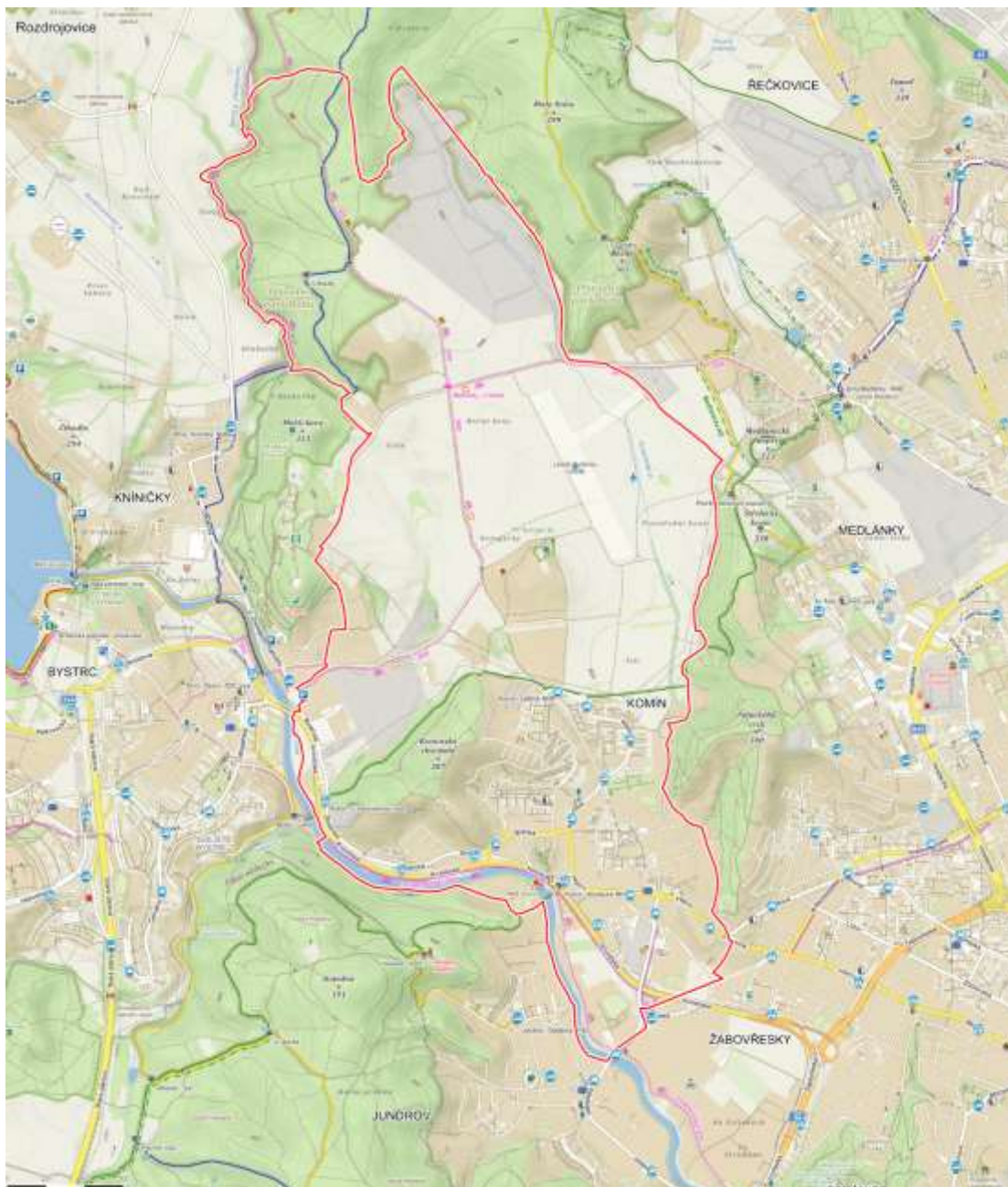
6.1.1 Vymedzenie polohy

MČ Brno-Komín sa rozprestiera na severozápade mesta Brna, na ľavom brehu rieky Svatky, pričom susedí s mestskými časťami Medlánky, Královo Pole, Žabovřesky, Bystrc a obcou Jinačovice. Zvýraznené na mape nižšie červenou líniou.



Obr. č. 5 - Vyznačenie k.ú. Brno-Komín na mape [22]

Komín zároveň tvorí samostatné a siedme najväčšie Brnenské Katastrálne územie, ktorého hranice kopírujú hranice MČ Brno-Komín.



Obr. č. 6- Vyznačenie k.ú. Brno-Komín na mape [22]

6.1.2 Inžinierske siete

V rámci MČ Brno-Komín sú dostupné všetky inžinierske siete (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet).

6.1.3 Občianska vybavenosť

Na území MČ Brno-Komín sa nachádza široká občianska vybavenosť. Obec má vlastnú základnú a niekoľko materských škôl, ale aj súkromné gymnázium s umeleckou profiláciou, SŠ

Obec Komín si zachovala množstvo so svojich tradícií. Pravidelne sú tu usporadované krojované hodové slávnosti, vinobranie, vianočné oslavy.

Katastrom MČ Brno-Komín prechádza dopravná tepna z Bystrce, napájajúca sa na veľký mestský okruh. Obec je obsluhovaná niekoľkými linkami električkovej a trolejbusovej dopravy.



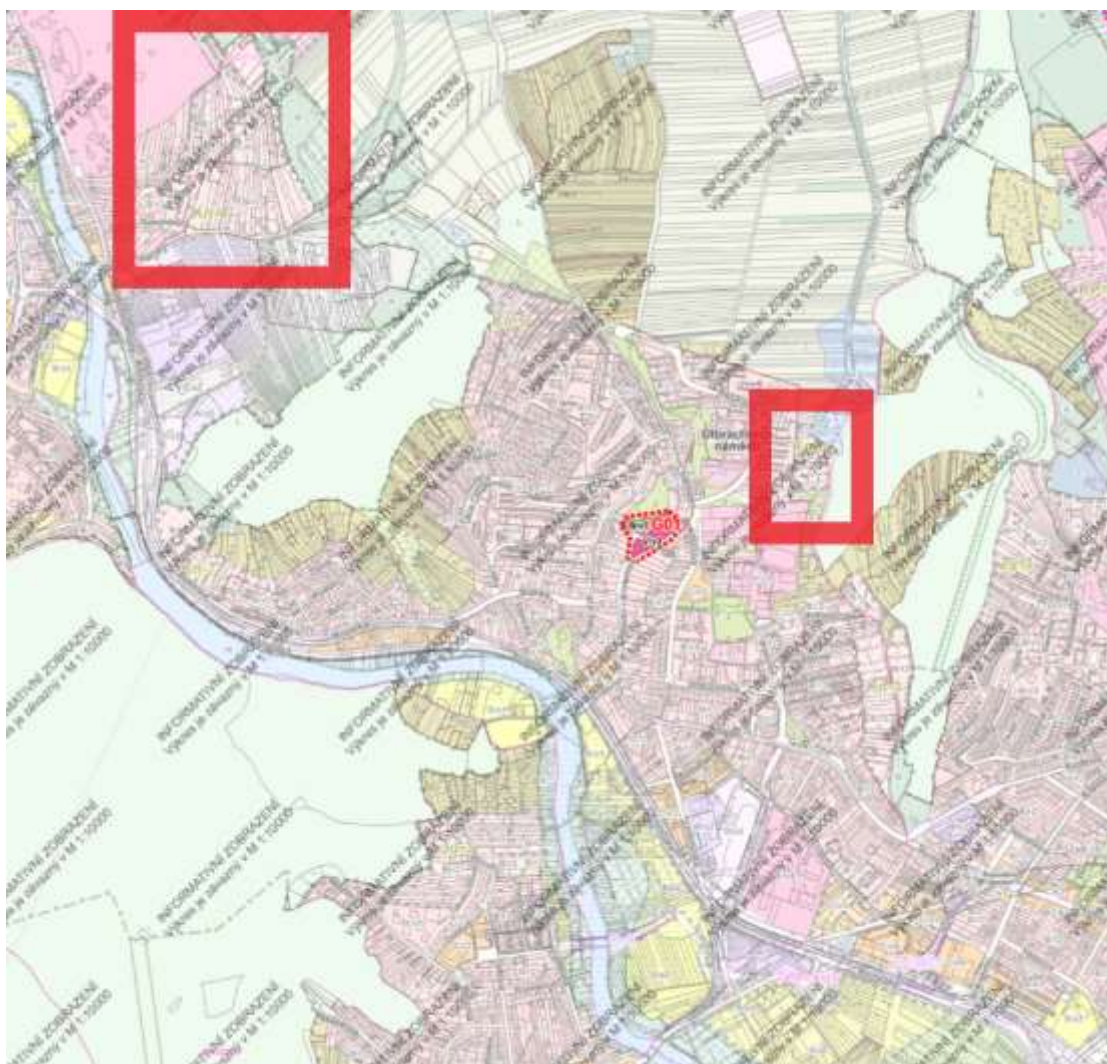
Komín nedisponuje vlastnou autobusovou alebo vlakovou stanicou, tieto typy dopravného spojenia sú obsluhované z priľahlých mestských častí, predovšetkým z nádraží Kráľovo Pole, vzdialeného 17 minút mestskou hromadnou dopravou.

Katastrálne územie Brno-Komín je možné rozdeliť na niekoľko častí s rôznym využitím

6.2.1 Stavebne nevyužitú pozemky

Stavebne nevyužitú pozemky k zmiešanej a rezidenčnej zástavbe

Na území MČ Komín sa podľa nového návrhu územného plánu nachádzajú dve oblasti stavebne nevyužitú, k rezidenčnej a zmiešanej zástavbe. Väčšia lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti MČ, severne od ulice Palcary. Táto oblasť je určená na prestavbu z pôvodnej záhradkárskej oblasti na oblasť s rezidenčnou nízko podlažnou zástavbou s výškovou úrovňou zástavby 3-10 m. Oblasť je tvorená cca stovkou menších parciel s rôznymi majiteľmi a výmerou od 400 do 2000 m².



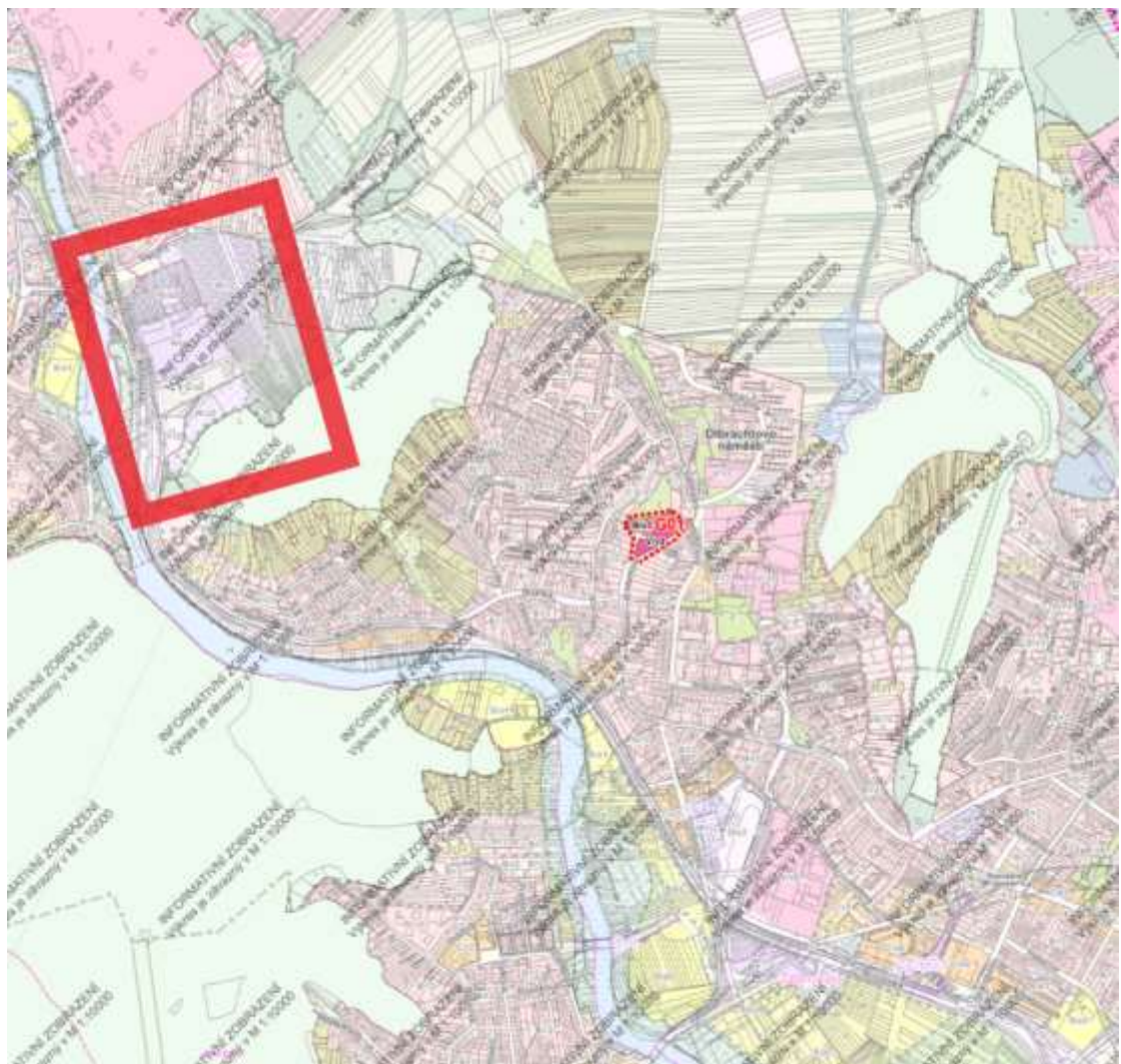
Obr. č. 8 - Stavebne nevyužitú pozemky pre rezidenčnú zástavbu [vlastný]

Menšia lokalita sa nachádza na východnom okraji panelovej zástavby v tesnej blízkosti Komínského potoka. V tomto prípade sa jedná o parcely evidované ako orná pôda, ktoré majú byť podľa nového územného plánu vyčlenené na oblasť s rezidenčnou zástavbou s výškovou úrovňou

6-16 m. Táto oblasť má približne 14 600 m². Drvivá väčšina týchto parciel je vo vlastníctve PENSIERO, a.s.

Stavebne nevyužívané pozemky ku komerčnej zástavbe

V komíne sa nachádzajú aj pozemky určené pre komerčnú zástavbu. Tieto pozemky sa nachádzajú v juhozápadnej časti mestskej časti. V blízkosti ulice Bystrcká v okolí hobby marketu UNI HOBBY. Lokalita je ohraničená ulicami Bystrcká, Palcary, lesom pod Komínskou Chocholou a už existujúcou komerčnou zástavbou. Oblasť je tvorená približne 50 parcelami s rôznymi majiteľmi a s celkovou rozlohou cca 103 000 m².



Obr. č. 9 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]

Poľnohospodárske pozemky

Veľká časť územia Komína je tvorená poľnohospodárskymi pozemkami, tieto pozemky sú rozparcelované na veľké množstvo parciel s rôznymi vlastníkmi, celková plocha je približne 2,5 km². Podľa nového návrhu územného plánu je lokalita považovaná za stabilizovanú a nepočíta sa s rozširovaním zástavby do týchto častí. Časť týchto pozemkov je aktuálne využívaná ako malé verejné vnútroštátne civilné letisko s trávnatou vzletovou a pristávacou dráhou, určené pre ľahké lietadlá, vrtuľníky, klzáky, voľné balóny a vzducholode s príslušným zázemím v podobe hangárov.

Ostatné pozemky

Pod ostatné pozemky sú zaradené lesné pozemky, ktoré tvoria približne jednu sedminu celého katastrálneho územia sa nachádzajú sa predovšetkým v severnej časti katastrálneho územia. V lokalite sa tiež nachádzajú vodné plochy tvorené riekou Svratka v Južnej časti územia, tieto plochy majú rozlohu približne 0,1 km² a sú vo vlastníctve ČR a mesta Brna.

6.2.2 Stavebne využité pozemky

Pozemky stavebne využité pre domovú zástavbu

Stavebne využité pozemky pre domovú zástavbu sa nachádzajú takmer v každej oblasti MČ Komín. Geograficky by sa dala rozdeliť na päť oblastí.

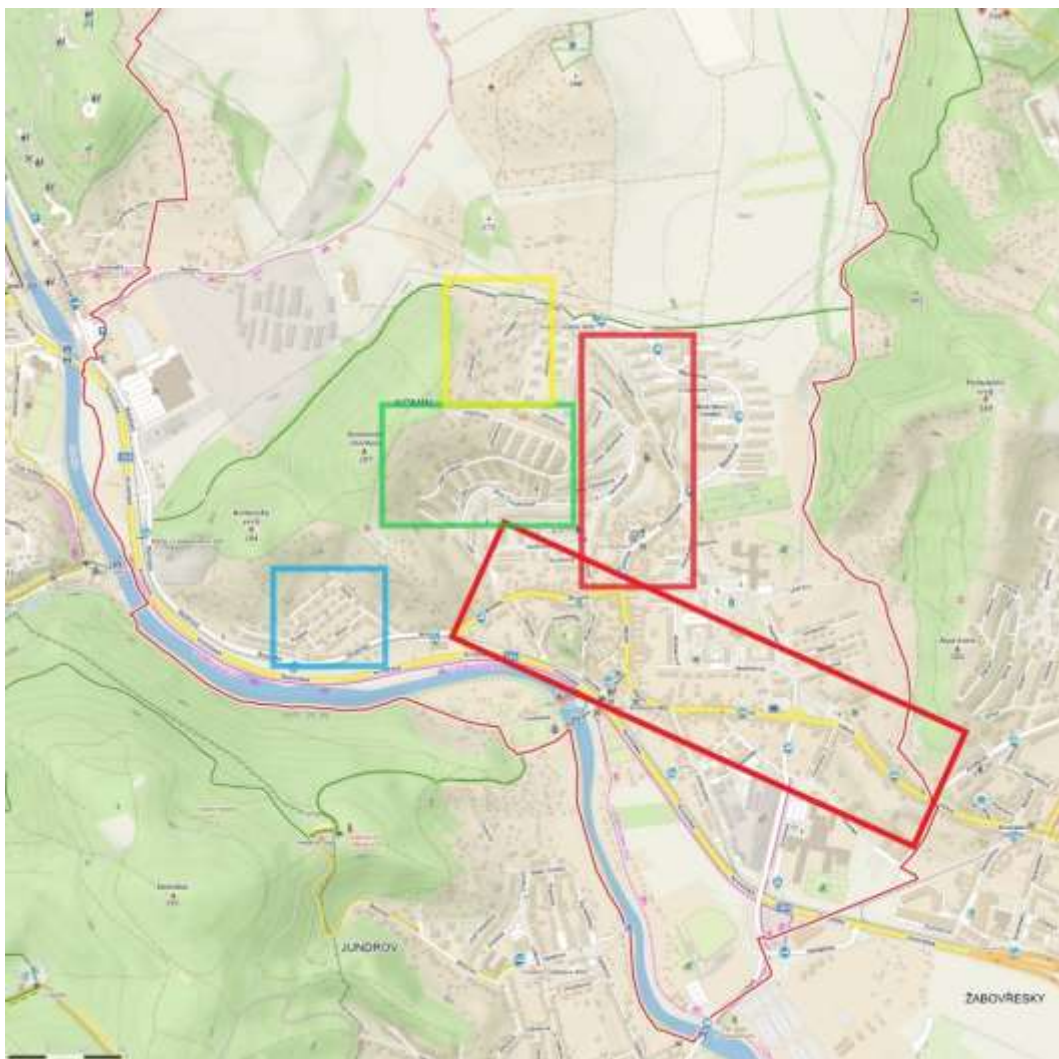
Prvá je pôvodná dedinská zástavba, v okolí ulíc Hlavní, Branka , Chaloupky a Ruský vrch – na mape vyznačené červenou. Väčšinou sa jedná o jedno, občas dvojpodlažné domy so sedlovou strechou, orientované dlhšou stranou smerom do ulice.

Druhá oblasť sa nachádza v okolí ulíc Závist, Boční, Podlesí a Sadažská – na mape vyznačené modrou. Tu sú domy prevažne radové od dvojdomov až po štyri domy v rade. Jedná sa predovšetkým o domy s dvomi nadzemnými podlažiami valbovou strechou, pravdepodobne aj s obývaným podkrovím. Tieto domy vznikali odhadom v 70. a 80. rokoch minulého storočia. Pozemky na ktorých sa domy nachádzajú sú pomerne malé a približne polovicu pozemku tvorí zastavaná plocha.

Tretia lokalita je v okolí ulíc Lísky a Ulrichova – na mape vyznačené zelenou. V časti okolo ulice Lísky sú väčšinou zastúpené domy s čiastočne dvomi podlažiami, s členitým pôdorysom, zasadené do svahu a plochou strechou. Táto oblasť je nevhodne riešená z pohľadu dopravnej dostupnosti, nakoľko je tvorená centrálnou ulicou Lísky a na ňu napojenými malými uličkami s nedostatočnou šírkou. Nevhodnou napríklad pre vozidlá záchranných zložiek. Tieto ulice sú v drvivej väčšine prípadov jednosmerné, nakoľko na ich horných koncoch prechádzajú do

schodiska. Časť zástavby v okolí ulice Ulrychova je riešená obdobne avšak s odlišným typom zástavby. V tejto časti sú dvojdomy obdĺžnikového pôdorysu s dvomi poschodiami a plochou strechou. Druhou variantou domov sú radové domy so šiestimi domami v rade, tieto domy majú dve nadzemné podlažia, predsunuté dvojgaráže, šikmú strechu a čiastočne obytné podkrovie, ktoré prechádza do menšej terasy. Celá táto oblasť vznikala približne v sedemdesiatych rokoch minulého storočia.

Štvrtou lokalitou so zástavbou rodinnými domami je lokalita v okolí ulíc Výholec a Chochola – na mape vyznačené žltou. V tejto oblasti nie je dodržaný jednotný architektonický ráz. Domy sa tu vyskytujú s rôznymi pôdorysmi a s rôznymi technickým prevedením. Celá lokalita vznikala od roku 1990 až po rok 2015, kedy sa vyčerpali posledné voľné stavebné pozemky. Táto oblasť je charakteristická predovšetkým vilovou výstavbou s vyššou hodnotou, ako finančnou tak aj architektonickou. Nachádza sa tu napríklad „Vila Komín“, charakteristicky zdvihnutá nad úroveň terénu, alebo „Vila s výhľadom“ na ulici Chochola. Šiestou a poslednou lokalitou je oblasť v okolí ulíc Houškova, Štompil a Šaracova. Domy v tejto lokalite sú radové s obdĺžnikovým prípadne „L“ pôdorysom s jedným podzemným, jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím so šikmou strechou. V 1PP sa zvyčajne nachádzajú dve samostatné garáže. Zástavba vznikala po roku 1990.



Obr. č. 10 - Stavebne využité pozemky pre domovú zástavbu [vlastný]

Pozemky stavebne využité pre bytovú zástavbu

V M.Č. Komín sa medzi oblasťami s domovou zástavbou vybudovali bytové domy, ktoré sú pomerne citlivo zakomponované do pôvodnej nízko podlažnej zástavby. Na konci 60. rokov 20. storočia sa rozhodlo o vybudovaní sídliska, ktoré sa vystavalo medzi rokmi 1969 a 1975. Zaujímavým riešením sídliska je jeho výšková členitosť, tak aby menej narušila vizuálny prejav mestskej časti. V blízkosti pôvodných rodinných domov sú vystavané nižšie štvorpodlažné bytové domy, na ktoré neskôr nadväzuje zástavba s vyššími bytovými domami so siedmimi alebo deviatimi poschodiami. Najčastejším typom bytového domu sú T06B so siedmimi alebo deviatimi podlažiami a T06B s piatimi podlažiami. Domy so 7 alebo 9 podlažiami disponujú osemnástimi alebo dvadsiatimi štyrmi bytovými jednotkami, zatiaľ čo 5 podlažný variant disponuje ôsmimi alebo dvanástimi bytovými jednotkami.

Následne v roku 2003 a 2004 prebehla výstavba projektu Farská záhrada, kde vzniklo 90 bytových jednotiek rôznych typov od 1+kk do 4+kk. V prízemí tohto projektu sa nachádza 120 garážových státí. Druhou novo vystavanou oblasťou je rezort v okolí ulice Podveská, ktorý bol realizovaný v rokoch 2007 až 2011. A vzniklo tu celkovo 195 nových bytových jednotiek, s dispozíciou 1+kk až 3+kk.

Poslednou oblasťou s bytovým domom je rezidencia Meandr na ulici Pastviny, výstavba prebehla v rokoch 2013 až 2015. Tento objekt disponuje ako garsónkami, strednými bytmi aj luxusnými veľkými bytmi umiestnenými na najvyššom, čiže piatom nadzemnom podlaží.

V sledovanej oblasti sú budované aj bytové domy v radovej zástavbe na miestach pôvodných, väčšinou rodinných domov. Pri takýchto domoch sa jedná o novostavbu, alebo kompletnú rekonštrukciu s nadstavbou, kedy bolo použité napríklad obvodové murivo prvého nadzemného podlažia pôvodného objektu.

Pozemky stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami

Pozemky stavebne využité komerčnými objektami sa nachádzajú v juhozápadnej časti. Využité sú predovšetkým veľkým hobby marketom, skladovacími a výrobnými halami (v ÚP vedené ako plocha ľahkej výroby) a čerpacou stanicou.



Obr. č. 11 - Stavebne využité pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]

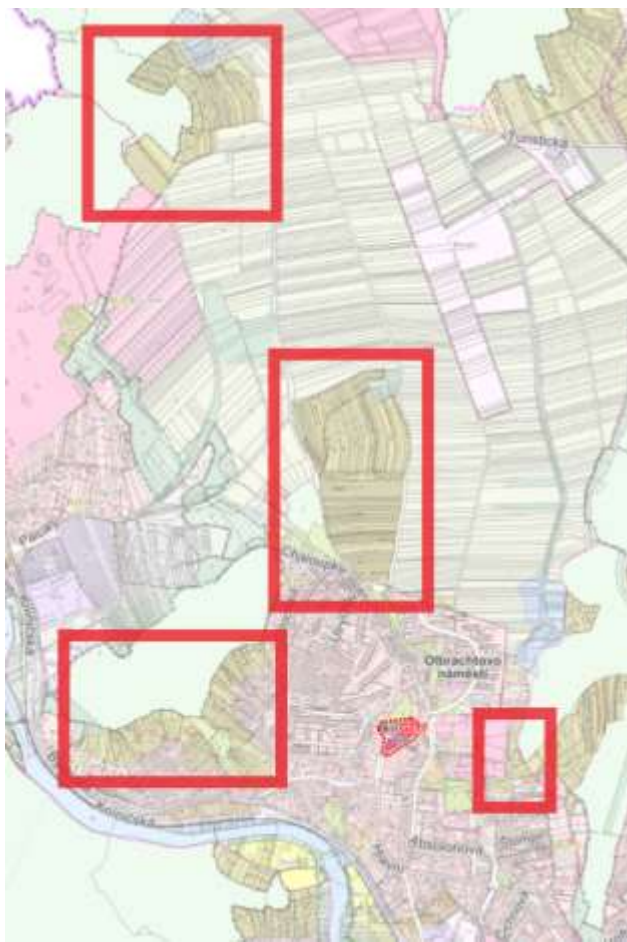
6.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu

Komín disponuje štyrmi záhradkárskymi kolóniami, z toho tri sú plne na území mestskej časti a jedna je z prevažnej časti na území MČ Žabovřesky. Najjužnejšia záhradkárska kolónia sa nachádza južne až juhovýchodne pod Komínskym vrchom a Komínskou chocholou. Tvorí ju do 200 parciel s rôznymi majiteľmi. Parcely majú väčšinou rozlohu od 400 do 1500 m².

Ďalšou významnou záhradkárskou kolóniou je kolónia v okolí prírodnej pamiatky Netopýrky. Tvorí ju približne 200 parciel s rozlohami okolo 1000 m². Ani v tomto prípade nevlastní väčšie množstvo parciel jeden majiteľ.

Tretia veľká záhradkárska oblasť sa nachádza v severnej tretine územia mestskej časti na južnej hranici prírodného parku Baba. Osada disponuje cca 130 parcelami s rozlohou od 350 do 2000 m². Parcely sú vo vlastníctve množstva rôznych vlastníkov.

Posledná záhradkárska kolónia zasahuje len veľmi malou časťou na územie MČ Komín, jej prevážna časť sa nachádza na území MČ Žabovřesky. Nachádza sa na východ od ZŠ pastviny a severne od ulice Uhlířova. Časť na území MČ Komín tvorí do 30 parciel s rôznym vlastníkom a veľkosťou od 250 do 1200 m².



Obr. č. 12 - pozemky určené pre rekreáciu (záhradkárske kolónie) [vlastný]

Podľa nového návrhu územného plánu sú všetky spomínané lokality stabilizované a nepredpokladá sa v nich žiadna zmena určenia.

Ďalšou kategóriou, ktorá spadá pod pozemky stavebne využité pre rekreáciu sú oblasti novým návrhom územného plánu vyčlenené ako plochy športu. Komín má dve takéto lokality. Jedna sa nachádza na pravom brehu rieky Svratky v blízkosti malej vodnej elektrárne pri ulici Svratecká. V tejto oblasti sa nachádzajú rôzne klubovne a lodenice Brnenských športových klubov, ako aj futbalové ihrisko klubu FC Svratka Brno. Táto oblasť je považovaná za stabilizovanú a nie sú v nej očakávané žiadne zmeny.

Druhá lokalita sa nachádza na ľavom brehu rieky, severne od ulice Veslařská. Najväčšiu časť tejto oblasti tvorí multifunkčný športový areál U Hrocha. Zostávajúca malá časť momentálne nie je využívaná a podľa návrhu územného plánu je vedená ako plocha prestavby. Zatiaľ však nie sú dostupné podklady na určenie nového využitia tejto oblasti.

7 BRNO-ŠTÝŘICE

7.1 VŠEOBECNÝ POPIS

Katastrálne územie Štýřice vzniklo v rámci katastrálnej reformy. v 60. rokoch 20. storočia oddelením pravobrežnej časti od Starého Brna. Tomuto novovzniknutému katastrálnemu územiu bolo dané meno podľa zaniknutej obce, ktorá sa v tejto oblasti nachádzala. Zástavba v Štýřicích je rozmanitá, nachádzajú sa tu bytové domy s významnými rozdielmi v roku výstavby. Nachádzajú sa tu bytové domy z konca 19. storočia, pavlačové domy zo začiatku 20. storočia, panelové domy z obdobia socializmu, ale aj moderné bytové domy postavené v poslednom desaťročí. Výnimočnou lokalitou je zástavba rodinnými domami v bývalom lome – Kamenná kolónia. Súčasťou Štýřic je však aj oblasť s priemyselnou zástavbou, obchodnými priestormi, ako aj záhradkárske osady s potenciálom na premenu na rezidenčnú zástavbu.

Katastrálne územie Brno Štýřice je celé súčasťou mestskej časti Brno-střed. Má rozlohu 3,3 km², pričom 0,4 km² tvorí plocha ústredného cintorína. V katastrálnom území Štýřice sa nachádza 43 ulíc.

Demografické údaje vo vybranej oblasti nebolo možné popísať, z dôvodu zverejňovania štatistických údajov s presnosťou na mestskú časť. V tomto prípade by sa jednalo o informácie o mestskej časti Brno-střed, ktorá sa však skladá z piatich katastrálnych území a častí troch katastrálnych území, ktoré sa rozprestierajú aj mimo tejto mestskej časti. Celá mestská časť do porovnania nebola vybraná z dôvodu jej rozsiahleho územia s rozlohou cez 15 km².

7.1.1 Vymedzenie polohy

Katastrálne územie Štýřice sa rozprestiera na v Južnej časti mesta Brna, prevažne na pravom brehu rieky Svratky, ktorá tvorí prirodzenú severnú hranicu územia. Z východnej strany nemá katastrálne územie prirodzenú hranicu a prechádza vo svahu Červeného kopca a následne východnou hranicou ústredného cintorína. Južnú hranicu tvorí južný koniec spomínaného cintorína, následne pokračuje priemyselným areálom bez prirodzenej línie. Z východnej strany je územie ohraničené železničnou traťou Brno – Břeclav.



Obr. č. 13- Vyznačenie k.ú. Brno-Štýřice na mape [22]



Obr. č. 14- Vyznačenie k.ú. Brno-Štýřice na mape [22]

7.1.2 Inžinierske siete

Katastrálne územie Brno-Štýřice disponuje všetkými inžinierskymi sieťami (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet).

7.1.3 Občianska vybavenosť

Katastrálne územie disponuje širokou občianskou vybavenosťou. Nachádzajú sa tu dve základné školy, umelecká škola, gymnázium, stredná škola polytechnická a štyri materské školy. Z pohľadu služieb chýba dostupnosť úradov, nakoľko všetky úrady sa nachádzajú v centre mesta vzdialené približne 2,5 km od stredu katastrálneho územia. Možnosti nákupu sú pomerne široké, k dispozícii je na výber z dvoch supermarketov Lidl a Albert, ktoré sú doplnené približne desiatkou malých potravín a obchodov so zmiešaným tovarom. Ďalšími obchodmi, ktoré zvyšujú úroveň občianskej vybavenosti sú hobby markety Hornbach a Bauhaus.

V časti Štýřice je široký výber stravovacích možností v okolí dvoch hlavných ulíc Vídeňská a Heršpická.

Štýřice sú zaujímavé aj z pohľadu športového vyžitia. K dispozícii sú dve lezecké centrá, krytá parkurová dráha a Jump park, ako aj atletický štadión a športové ihriská AC Moravská Slavia Brno.

7.1.4 Doprava

Územím sledovanej oblasti prechádzajú dve dopravné tepny so severo-južnou orientáciou, ktoré spájajú malý mestský okruh s diaľničným obchvatom mesta. Jedná sa o ulice Vídeňská a Heršpická, ktoré sa v južnej časti oblasti spoja v jednu „výpadovku“, ktorá naväzuje na diaľničný úsek Rajhrad-Pohořelice a je hlavným spojením Brno-Viedeň. Doprava v klude v sledovanej oblasti nie je regulovaná parkovacími zónami. Prevláda parkovanie na ulici a na menších parkoviskách nepravidelne rozmiestnených medzi zástavbou. Parkovacie možnosti zlepšujú parkoviská supermarketov, a záchytné parkovisko ústrední hřbitov, ktoré sú však platené.

Mestská hromadná doprava je v sledovanej časti na veľmi dobrej úrovni, rovnako ako v celom Brne. Štýřice sú obsluhované dvomi električkovými traťami, na ktorých dokopy premáva 5 električkových liniek, plus je územie obsluhované siedmimi autobusovými linkami, predovšetkým v periférnych častiach.



Obr. č. 15 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Brno-Štýřice [14]

Diaľková hromadná doprava v sledovanej oblasti nemá zastúpenie. Dopravný uzol Brno hlavní nádraží a Hotel Grand je vzdialený 15 minút mestskou hromadnou dopravou od zastávky Ústřední hřbitov.

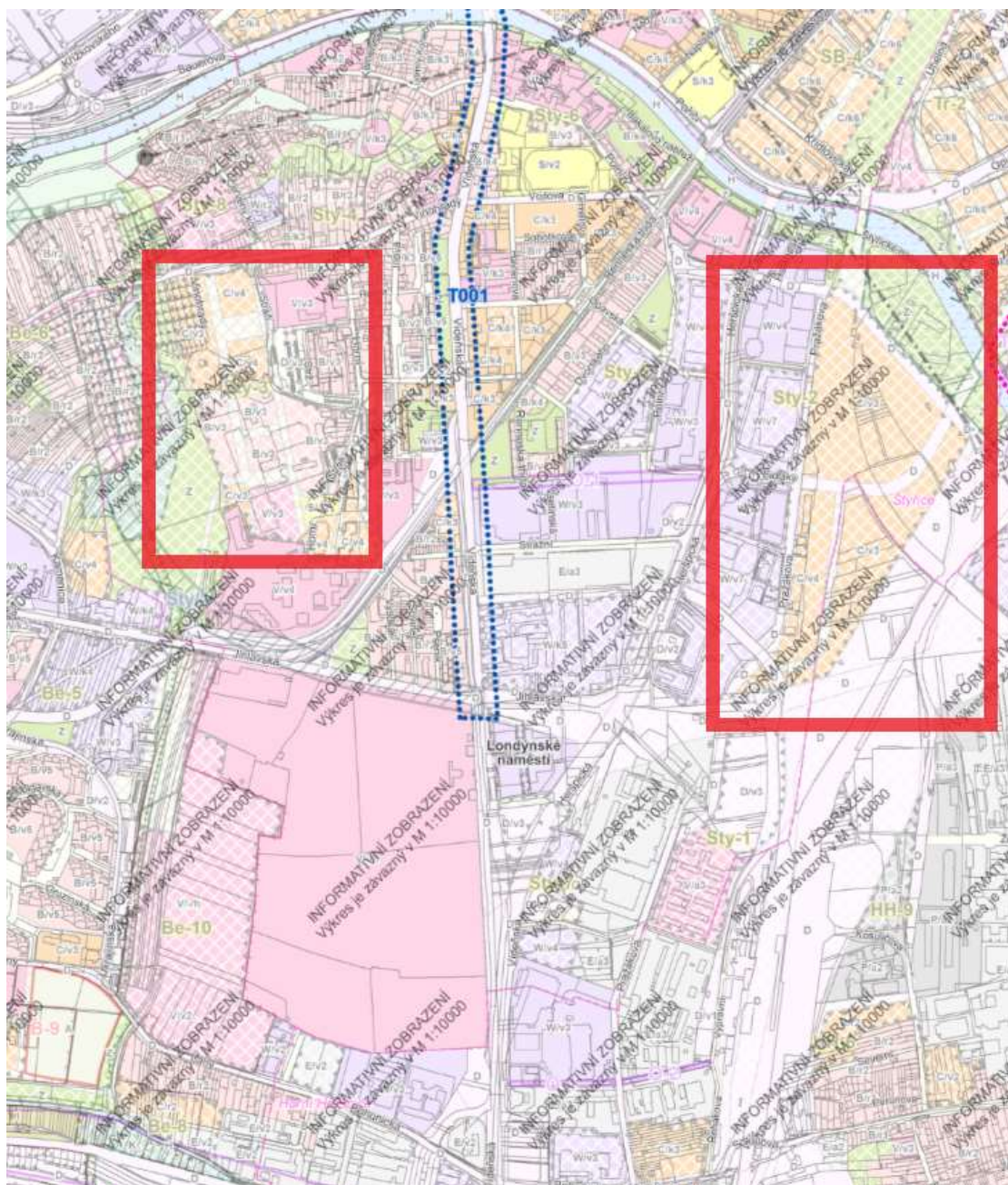
7.2 SEGMENTÁCIA TRHU S NEHNUTEĽNOSTAMI – BRNO-ŠTÝŘICE

7.2.1 Stavebne nevyužívané pozemky

Stavebne nevyužívané pozemky k zmiešanej a rezidenčnej zástavbe

Podľa nového návrhu územného plánu je v sledovanej lokalite na Brno pomerne veľké množstvo vyčlenených plôch pre novú zmiešanú a rezidenčnú zástavbu. Najvýznamnejšie sú predovšetkým dve z nich. Najväčšia lokalita určená k rezidenčnej a zmiešanej zástavbe sa nachádza na západnej hranici katastrálneho územia a čiastočne zasahuje aj mimo neho. Z východnej strany je ohraničená ulicou Pražákova. Aktuálne sa na tomto území nachádza železničná trať Brno-Břeclav s množstvom prípojok a manipulačných koľajísk. Celá oblasť vymedzená pre novú zástavbu má približne 0,33 km². Väčšina pozemkov je vo vlastníctve Železníc ČR alebo Správy dráh ČR. Parcely ktoré nie sú vo vlastníctve spomínaných subjektov sú v rukách v malom množstve súkromných majiteľov, väčšinou vo forme spoluvlastníckych podielov.

Druhá veľká lokalita sa ťahá pozdĺž východnej hranice katastrálneho územia v okolí ulíc Horní, Stráň a Vinohrady. Táto lokalita je aktuálne čiastočne využívaná ako záhradkárska osada. Rozloha lokality je približne 0,1 km². Pozemky v tejto lokalite sú zväčša vo vlastníctve malého množstva súkromných osôb. Štatutárne mesto Brno vlastní pozemky ktoré sa nachádzajú v záhradkárskej kolónii.



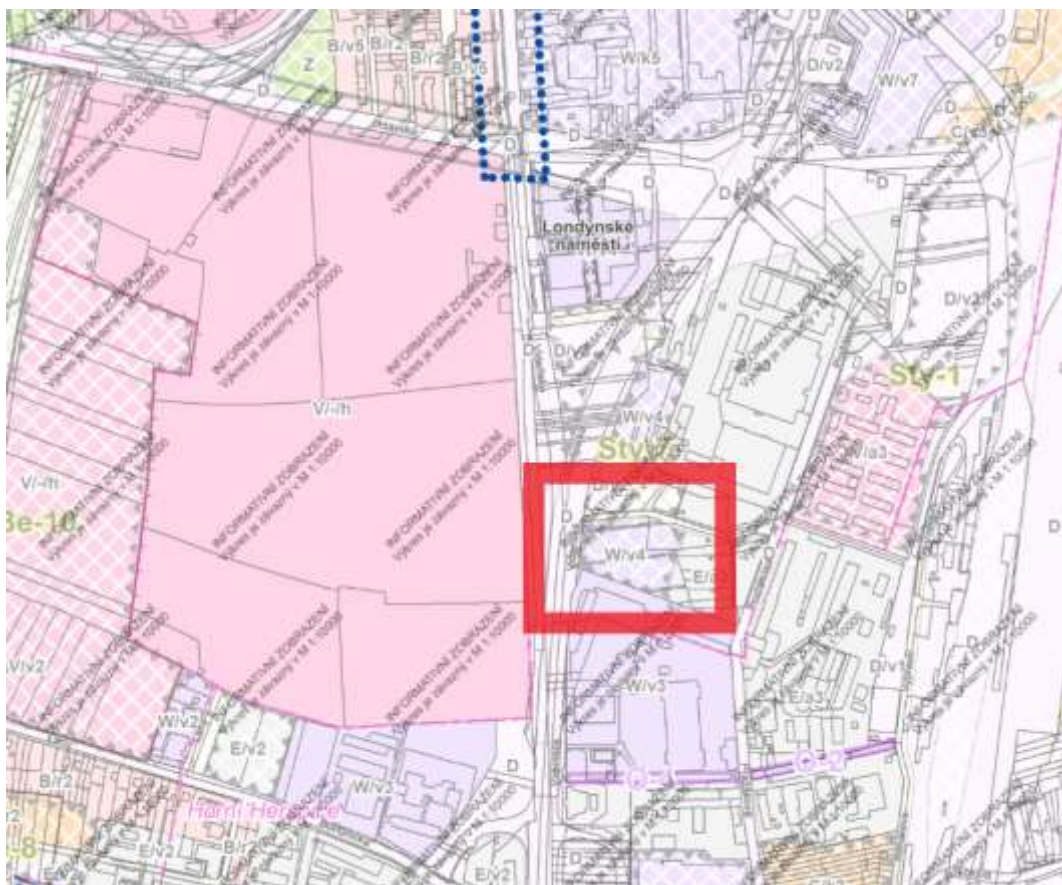
Obr. č. 16 - Stavebne nevyužitá pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]

Očividne ani v jednej z lokalít zatiaľ neprebehol výkup pozemkov developerom, preto je očakávané, že výstavba v týchto oblastiach prebehne skôr sporadicky vo forme výstavby jednotlivých rodinných domov. V prípade väčšieho projektu je očakávaný dlhší časový horizont.

Výstavba vo východnej lokalite územia je v krátkodobej budúcnosti nereálna z dôvodu nutnosti zmeny vedenia železničnej trate. Preloženie tejto trate je však závislé na vybudovaní nového Hlavného nádraží, ktorého otvorenie sa očakáva medzi rokmi 2032 a 2035. [25]

Stavebne nevyužívané pozemky ku komerčnej zástavbe

Stavebne nevyužívané pozemky sa v sledovanej lokalite nachádzajú len tri. Všetky sú vo vlastníctve KAROSERIA a.s.. Tieto parcely sú susediace a majú predpoklad byť využívané ako jednotný funkčný celok. Plocha týchto pozemkov celkom tvorí takmer 12 tisíc m².



Obr. č. 17 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]

Poľnohospodárske pozemky

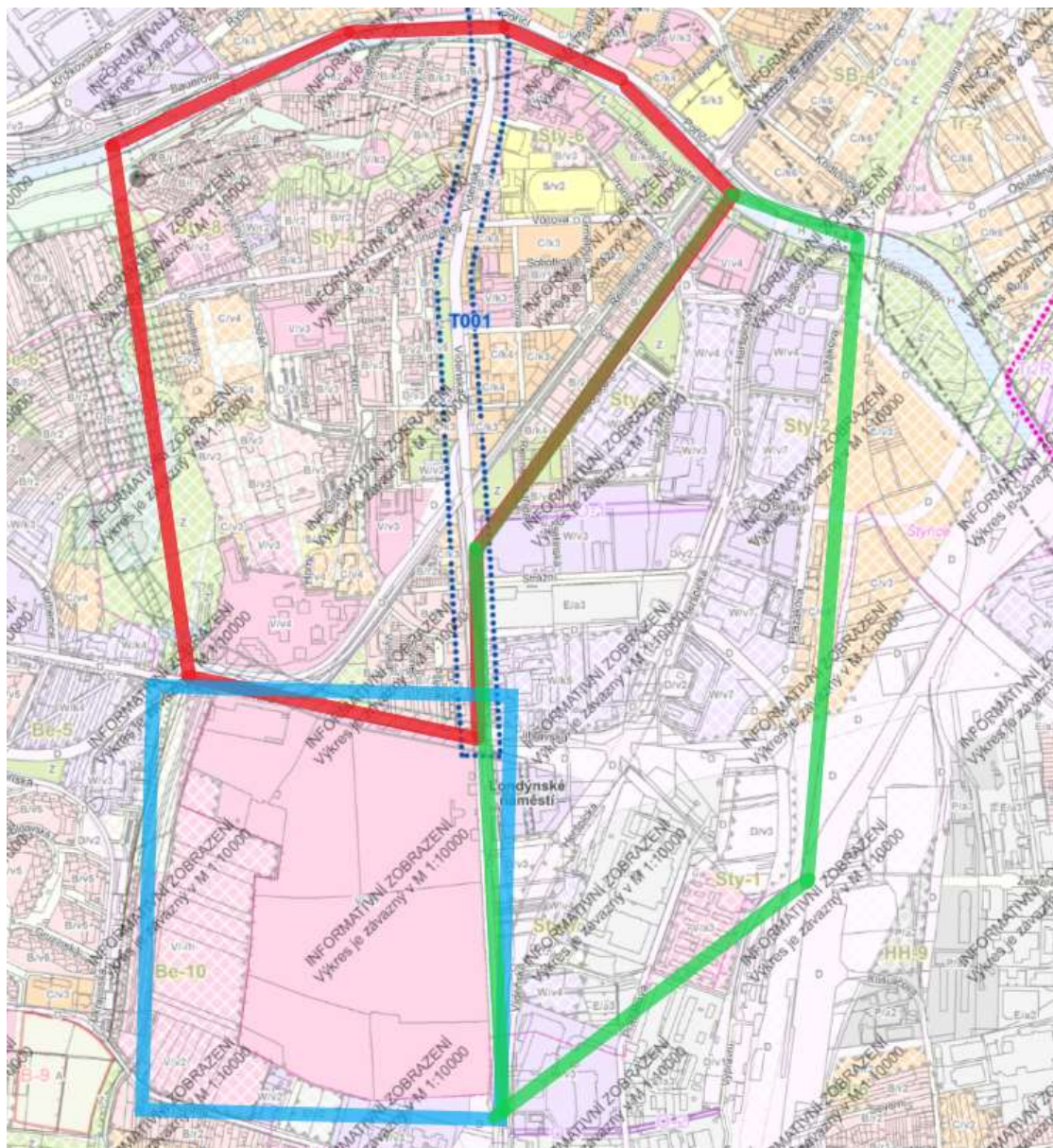
V sledovanej oblasti sa nenachádzajú žiadne poľnohospodárske pozemky

Ostatné pozemky

Pod ostatné plochy je možné v štyroch zaradiť predovšetkým tri typy pozemkov. Najvýraznejšou časťou sú pozemky využívané ako pohrebisko ústredného cintorína s plochou 0,4 km². Druhou výraznou časťou sú pozemky verejnej zelene, ktoré sú rozmiestnené predovšetkým medzi bytovou a domovou zástavbou. Poslednou kategóriou sú vodné plochy reprezentované časťou toku rieky Svratky od 47. po 45. kilometer toku.

7.2.2 Stavebne využitie pozemky

Stavebne využitie pozemky sa v Štýríciach dajú geograficky rozdeliť na dve časti. Na stavebne využitie pre zástavbu komerčnými objektami a na stavebne využitie pre rezidenčnú zástavbu. Severozápadná oblasť je takmer celá rezidenčná a zbytok katastrálneho územia tvorí predovšetkým oblasť s komerčnou zástavbou a cintorín. Na mape nižšie sú vyznačené komerčne využívané oblasti zelenou, rezidenčné červenou a cintorín modrou farbou.



Obr. č. 18 - rozdelenie sledovanej oblasti podľa typu zástavby [vlastný]

Pozemky stavebne využité pre domovú zástavbu

Stavebne využité pozemky pre domovú zástavbu sa v tomto katastrálnom území dajú len ťažko vyčleniť na jednotlivé oblasti, nakoľko sú zväčša v malých skupinách rozptýlené medzi zástavbu s bytovými domami.

Jedna výrazná oblasť s domovou zástavbou sa v sledovanom území nachádza. Je ňou Kamenná štvrť, bývalá robotnícka kolónia. Táto „dedinka“ sa nachádza v miestach starého vyťaženého štrkového kameňolomu pod Červeným kopcom. Štvrť vznikala od roku 1925 približne do konca 30. rokov minulého storočia. Domy boli pôvodne postavené z tehiel a odpadových stavebných materiálov bez akýchkoľvek inžinierskych sietí. Aktuálne domy disponujú napojením na plyn, vodu, kanalizáciu, elektrinu a internet. Nie je však výnimkou ani chýbajúce napojenie na spomínané inžinierske siete. [26]

V tejto štvrti sa nachádzajú väčšinou malé jednopodlažné domy so šikmou strechou. Pôvodne boli domy koncipované v najnutnejšom prevedení 1+1. Teraz počas prebiehajúcich rekonštrukcií sa majitelia často rozhodnú pre spojenie dvoch domov v jeden s prijateľnejším priestorom pre život. [27]

Z pohľadu realít je však najzaujímavejšou informáciou, že pozemky na ktorých domy stoja nie sú vo vlastníctve majiteľov domov, ale vo vlastníctve mesta.

Druhou zástavbou z tých kompaktnejších, je zástavba v okolí ulíc Vinohrady, Horní, Rovná a Jílová. Tieto domy sú väčšinou radové s dvomi nadzemnými podlažiami, v niektorých prípadoch s obytným podkrovím a šikmou strechou, ktorá prechádza v okrajových domov do valbovej strechy. V celej sledovanej lokalite Brno-Štýřice sa nachádza celkovo len 60 rodinných domov. [28]

Pozemky stavebne využité pre bytovú zástavbu

Stavebne využité pozemky pre bytovú zástavbu sa nachádzajú v severozápadnej časti katastrálneho územia. Vyskytuje sa tu veľké množstvo rôznych typov bytových domov ktoré vznikali už na prelome 19. a 20. storočia. Tieto staršie bytové, tehlové domy sa nachádzajú predovšetkým v severnej časti ulice Vídeňská, prípadne na ulici Kamenná. [29]

Ďalším typom sú pavlačové domy z 30. rokov 20. storočia. Nachádzajú sa na uliciach Gallašova a Grmelova. Tieto domy majú 3-4 nadzemné a jedno podzemné podlažie. Nachádzajú sa v nich malometrážne byty, ktoré sú prístupné z pavlače. Stavebný materiál domov je väčšinou tehla a pri vodorovných konštrukciách drevo. Strechy sú valbové. [30]

Pozdĺž Renneskej triedy sa nachádzajú bytové domy postavené v štýle socialistického realizmu. Vznikli 50. rokoch dvadsiateho storočia. Jedná sa o domy s obežníkovým pôdorysom, piatimi nadzemnými podlažiami a valbovou strechou.

V 50. až 70 rokoch vznikali aj v tejto oblasti panelové sídliská. Jedno sa nachádza v severnej časti sledovanej lokality na brehu Svratky. Nachádzajú sa tu panelové domy s jedným resp. dvomi podzemnými podlažiami a piatimi resp. šiestimi nadzemnými podlažiami.

Druhou lokalitou s panelovou výstavbou je sídlisko Staré Brno – Juh. Tu sú vystavané predovšetkým 9 a 13 poschodové panelové domy s plochou jednoplášťovou strechou.

Výstavba moderných bytových domov sa nevyhla ani tomuto katastrálnemu územiu. Prebiehala predovšetkým formou developerských projektov a vtesnávala sa na voľné parcely medzi už existujúcou zástavbou. Táto zástavba nemá jednotný charakter a nachádza sa naprieč celou rezidenčnou časťou katastrálneho územia

Pozemky stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami

Komerčne využívané pozemky tvoria veľkosťou najvýznamnejšiu časť Štýříc s plochou približne 1 km². Nachádza sa tu množstvo kancelárskych priestorov, skladové priestory, výrobné priestory ale aj obchodné plochy veľkých hobby marketov.

7.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu

Stavebne využité pozemky určené pre rekreáciu reprezentujú predovšetkým hotely: Courtyard by Marriott Brno, Hotel Happy Age a Hotel Brno. Ďalším využitím sú športové haly v Štýřicih sú dominantné dve lezecké centrá Hangár a Hudy stěna, ďalej veľkú plochu zaberajú voľnočasové centrá Jump Park a In Motion Academy – Parkour.

Stavebne nevyužívané pozemky reprezentujú záhradkárske osady, ktoré sa nachádzajú v okrajových častiach územia. Záhradkárska osada v okolí ulice Vinohrady má rozlohu 30 tisíc m² a dominantným vlastníkom jednotlivých parciel je štatutárne mesto Brno.

Druhá záhradkárska oblasť sa nachádza na severozápade katastrálneho územia pri brehu rieky Svratky. Je tvorená tromi oddelenými osadami v tesnej blízkosti, ktoré sú oddelené areálom bývalej železničnej nemocnice a posuvným koľajiskom. Dokopy majú rozlohu cez 64 tisíc m². Severná záhradkárska osada je celá majetkom Ing. Jiřího Slezáka, juhozápadná osada je celá majetkom Českých dráh, a.s., posledná, juhovýchodná je majetkom Statutárního města Brna.

8 KOŠICE-STREDNÉ MESTO

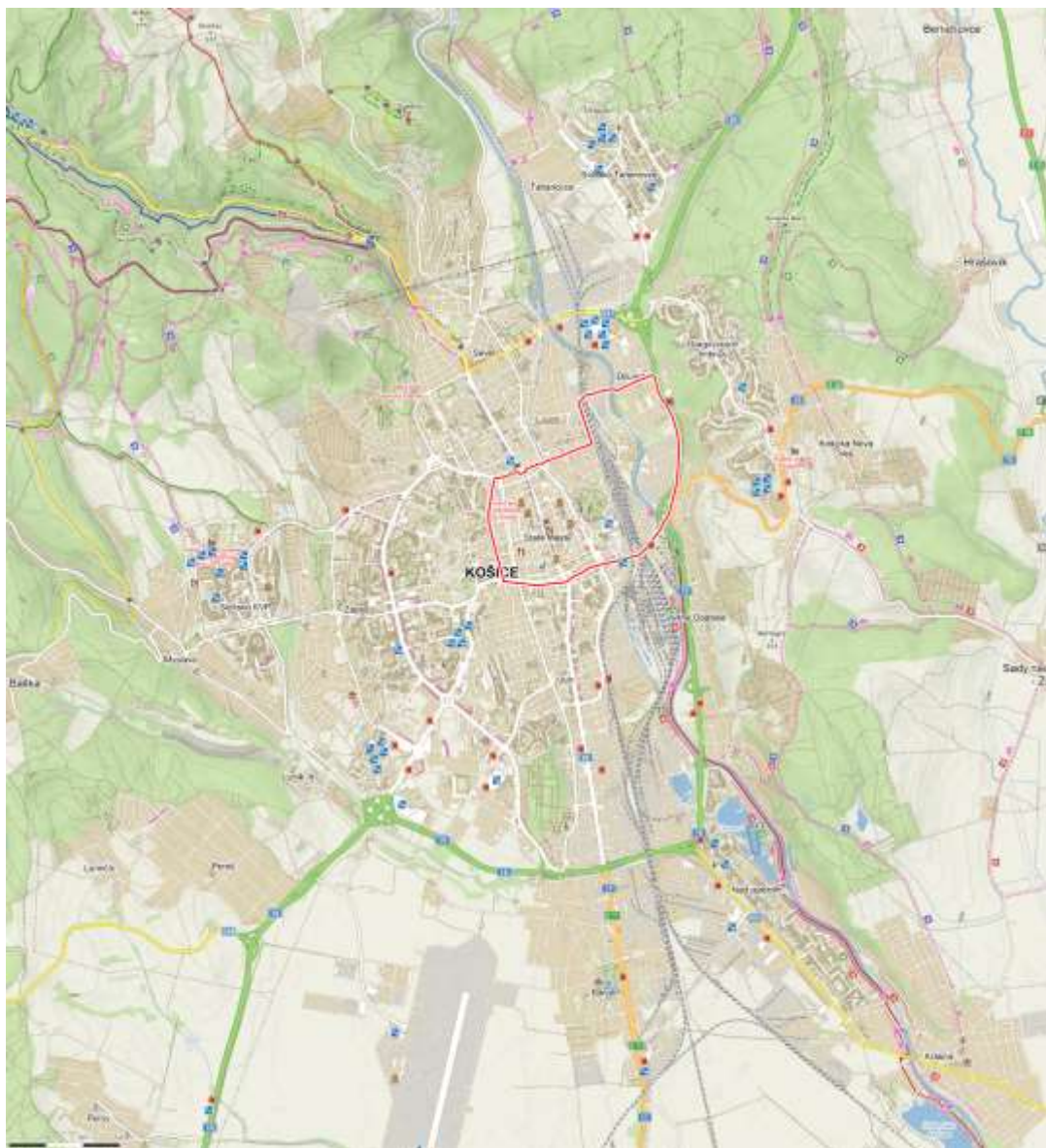
8.1 VŠEOBECNÝ POPIS

Košice Stredné mesto je podoblasťou mestskej časti Košice Staré mesto a súčasť okresu Košice I. Stredné mesto sa nachádza na pôvodnom území mesta Košice. V tejto mestskej časti sa nachádzajú najvýznamnejšie historické pamiatky Košíc. Samotné centrum mesta je pamiatkovou rezerváciou, ktorá je najväčšia na Slovensku. mestská časť má rozlohu 2,73 km².

Demografické údaje vo vybranej oblasti nebolo možné detailne popísať, z dôvodu zverejňovania štatistických údajov s presnosťou na okresy. V tomto prípade by sa jednalo o informácie o mestskej časti Košice I., ktorý sa však skladá zo šiestich mestských častí. Celý okres do porovnania nebol vybraný z dôvodu jeho rozsiahleho územia s rozlohou cez 85 km²

8.1.1 Vymedzenie polohy

Sledovaná oblasť zaberá celé historické centrum a k nemu priľahlé oblasti. Celá oblasť je ohraničená ulicami: Hviezdoslavova, Kuzmányho, Štúrova, Palackého, Prešovská cesta, Rampová, Stromová a Masarykova. Poloha je zobrazená na mapách nižšie.



Obr. č. 19- Vyznačenie podoblasti Košice-Stredné mesto na mape [22]



Obr. č. 20- Vyznačenie podoblasti Košice-Stredné mesto na mape [22]

8.1.2 Inžinierske siete

Košice-Stredné mesto disponuje všetkými inžinierskymi sieťami (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet).

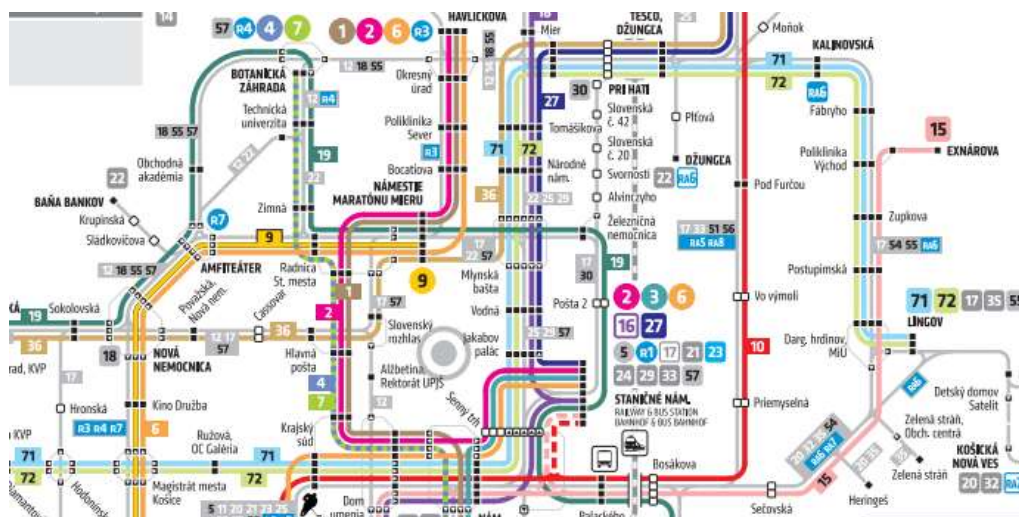
8.1.3 Občianska vybavenosť

V sledovanej oblasti je viac než kompletná občianska vybavenosť. Nachádza sa tu pošta, materské, základné, stredné školy, fakulty vysokých škôl, niekoľko pobočiek bánk, nákupné strediská, supermarkety, kiná, divadlá, detské ihriská, parky a množstvo obchodov takmer všetkých zameraní. Nakoľko sa jedná o centrum mesta, tak sa tu nenachádzajú v podstate iba typické prevádzky periférie miest, ako hobby markety alebo veľké obchody s nábytkom.

8.1.4 Doprava

Osobná automobilová doprava sa sústreďuje predovšetkým na hraniciach M.Č., pričom mestský okruh číslo 1 a 2 tvoria značnú časť hranice. Vjazd automobilovej dopravy je regulovaný len na samotnú Hlavnú ulicu, inak doprava v centre mesta nie je vylúčená. Na pomery centra mesta

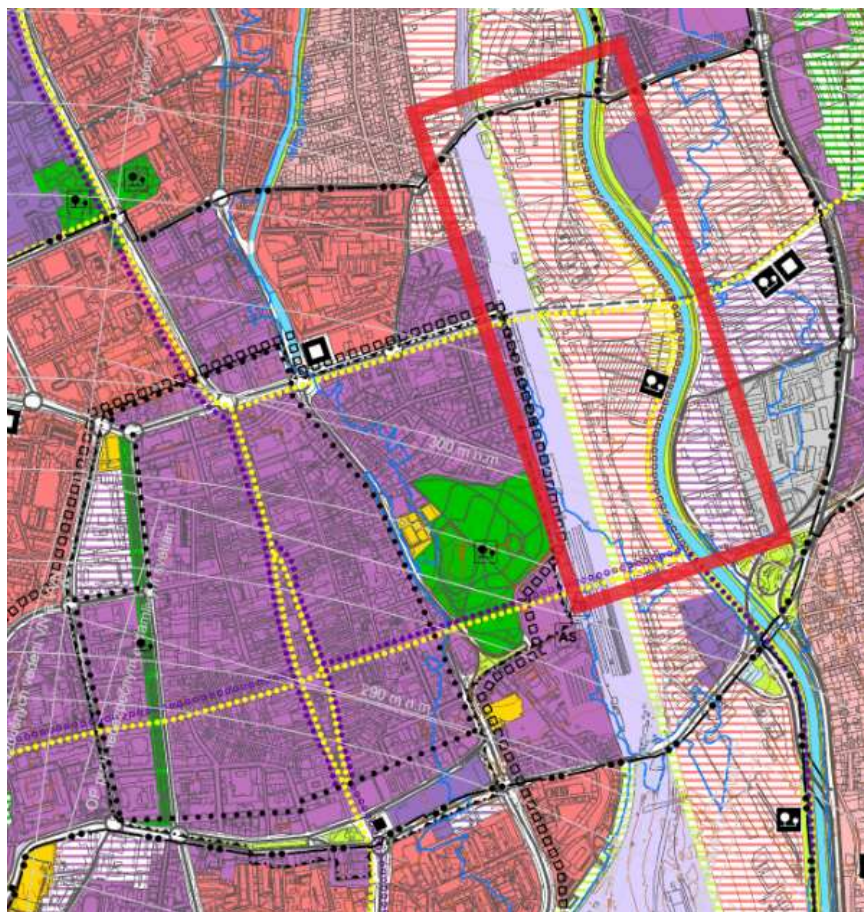
Mestská časť je obsluhovaná širokou škálou liniek mestskej hromadnej dopravy. Predovšetkým kvôli prítomnosti Vlakovej a Autobusovej stanice, ktoré sú hlavným dopravným uzlom mestskej hromadnej dopravy. Z tohto miesta sú obsluhované všetky časti Košíc a tým pádom aj veľmi dobre obsluhovaná samotná mestská časť.



8.2 SEGMENTÁCIA TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI – KOŠICE-STREDNÉ MESTO

8.2.1 Stavebne nevyužívané pozemky

V sledovanej oblasti sa nachádza jediná stavebne nevyužitá oblasť k rezidenčnej alebo zmiešanej zástavbe. Disponuje rozlohou približne 0,2 km². Táto oblasť sa nachádza na pravom brehu rieky Hornád a ťahne sa pozdĺž celou dĺžkou mestskej časti. Situácia zobrazená na mape nižšie.



Obr. č. 22 - Stavebne nevyužívané pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]

Prevažným vlastníkom pozemkov je Mesto Košice, ktorému patria pozemky pod existujúcou záhradkárskou kolóniou, ktorá tvorí významnú časť oblasti a niektoré ďalšie príľahlé pozemky. Zbytok pozemkov patrí Slovenskej republike, malému množstvu súkromných vlastníkov a približne piatim firmám.

Stavebne nevyužívané pozemky ku komerčnej zástavbe

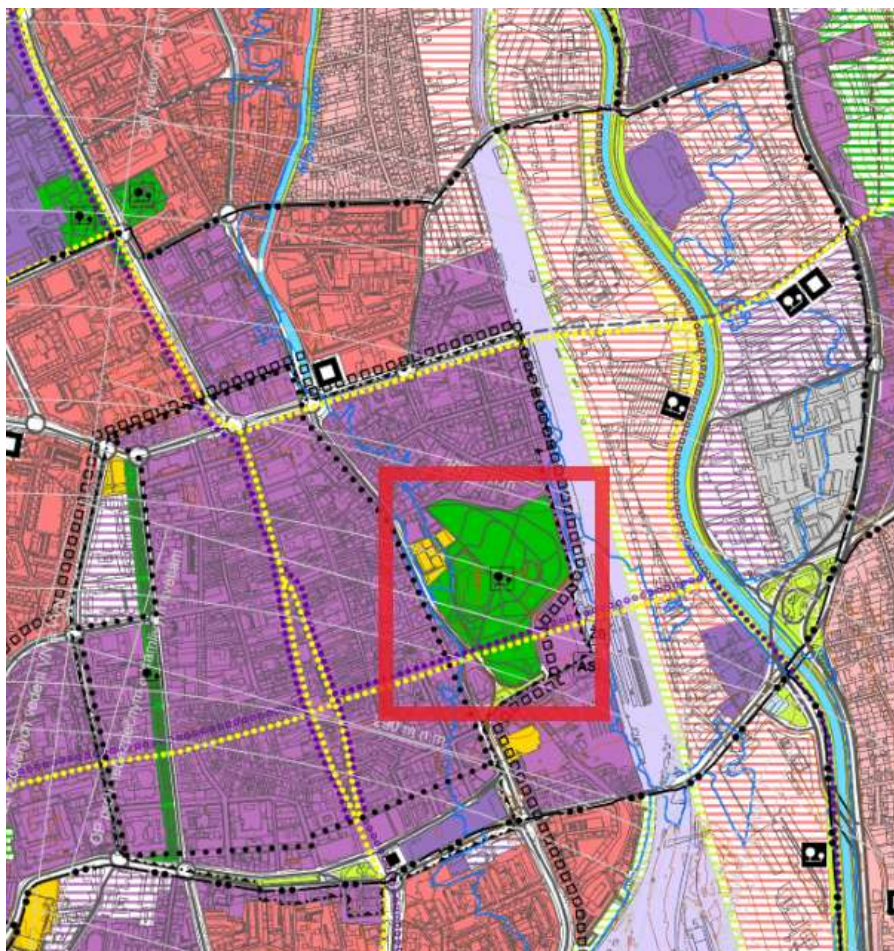
Voľné pozemky určené ku komerčnej zástavbe sa v sledovanej lokalite nenachádzajú.

Poľnohospodárske pozemky

Poľnohospodárske pozemky sa v sledovanej lokalite nenachádzajú.

Ostatné pozemky

V M.Č. Košice – Stredné mesto sa nachádza niekoľko väčších pozemkov, ktoré sú využívané ako plochy mestskej zelene, tieto pozemky majú celkovú rozlohu približne 0,2 km² a sú vo vlastníctve Mesta Košice.



Obr. č. 23 - ostatné pozemky stavebne nevyužívané [vlastný]

Podľa návrhu aktuálneho územného plánu nie je v pláne meniť spôsob využívania týchto pozemkov.

8.2.2 Stavebne využívané pozemky

Pozemky stavebne využívané pre domovú zástavbu

M.Č. Košice – Stredné mesto rovnako ako ostatné historické centrá veľkých miest disponuje len pomerne malou domovou zástavbou. V prípade tejto mestskej časti sa lokalita s domovou zástavbou nachádza v severnej časti územia a na východe susedí s železničnou traťou.



Obr. č. 24 - vyznačenie oblasti s domovou zástavbou [vlastný]

V tejto lokalite sa nachádza približne 40 rodinných domov z počiatku minulého storočia. Tieto domy sú architektonicky nejednotné a nie je možné vyčleniť menšie oblasti s charakteristickou zástavbou. Celá lokalita má rozlohu približne 110 tisíc metrov štvorcových.

Pozemky stavebne využité pre bytovú zástavbu

Podľa územného plánu je celé historické centrum tvorené historickými bytovými domami, ktoré často krátko vznikali rekonštrukciou pôvodných meštianskych domov. Táto časť mestskej časti má typický charakter historického centra mesta, kedy sú spodné podlažia využívané na komerčné účely a vrchné slúžia ako rezidenčné. Odhadom približne 80% historického centra má spomínané využitie a zvyšok tvoria budovy občianskej vybavenosti.

V okrajových častiach mestskej časti sa nachádzajú bytové domy vystavané v štýle socialistického realizmu. Jedná sa o domy so štyrmi až piatimi nadzemnými podlažiami, obdĺžnikového pôdorysu s valbovou strechou.

Pozemky stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami

Košice-Stredné mesto disponujú zanedbateľným množstvom pozemkov využitých čisto komerčnou zástavbou, je však vhodné spomenúť nákupné strediská Obchodný dom Urban, Obchodný dom Dargov Košice a Aupark.

Avšak väčšina budov historického centra disponuje priestormi na komerčné využitie v spodných nadzemných podlažiach.

8.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu

Nakoľko sa jedná prevažne o historické centrum mesta, pozemky určené pre rekreáciu sú zastúpené len v malej miere. Zastupujú ich hotely, ktorých sa v sledovanej oblasti nachádza približne desiatka. Druhým zástupcom sú dve vonkajšie kúpaliská a mestská plaváreň.

9 KOŠICE-ŤAHANOVCE

9.1 VŠEOBECNÝ POPIS

Ťahanovce je obyčajne nazývané bývalé Katastrálne územie obce Ťahanovce. Toto územie však bolo neskôr rozdelené medzi dve novovzniknuté mestské časti: MČ Ťahanovce a MČ Sídliisko Ťahanovce. O obci Ťahanovce sú prvé písomné zmienky z roku 1264 a už od roku 1399 sa stávajú oficiálne súčasťou Košíc. Táto výrazne rôznorodá oblasť jednotne nazývaná ako Ťahanovce sa skladá z štyroch od seba odlišných častí. Jedná sa o Ťahanovce – historická obec s domovou zástavbou, Ťahanovce – sídlisko, Dáriusova hora – záhradkárská oblasť a Magnezitárska – priemyselný areál. Sídliisko Ťahanovce je najmladším z Košických sídlisk. Jeho výstavba bola zahájená v roku 1985 a za svoju existenciu prešlo dynamickým vývojom, predovšetkým v oblasti služieb a obchodu. Aktuálne sa jedná o sídlisko s plnou občianskou vybavenosťou.

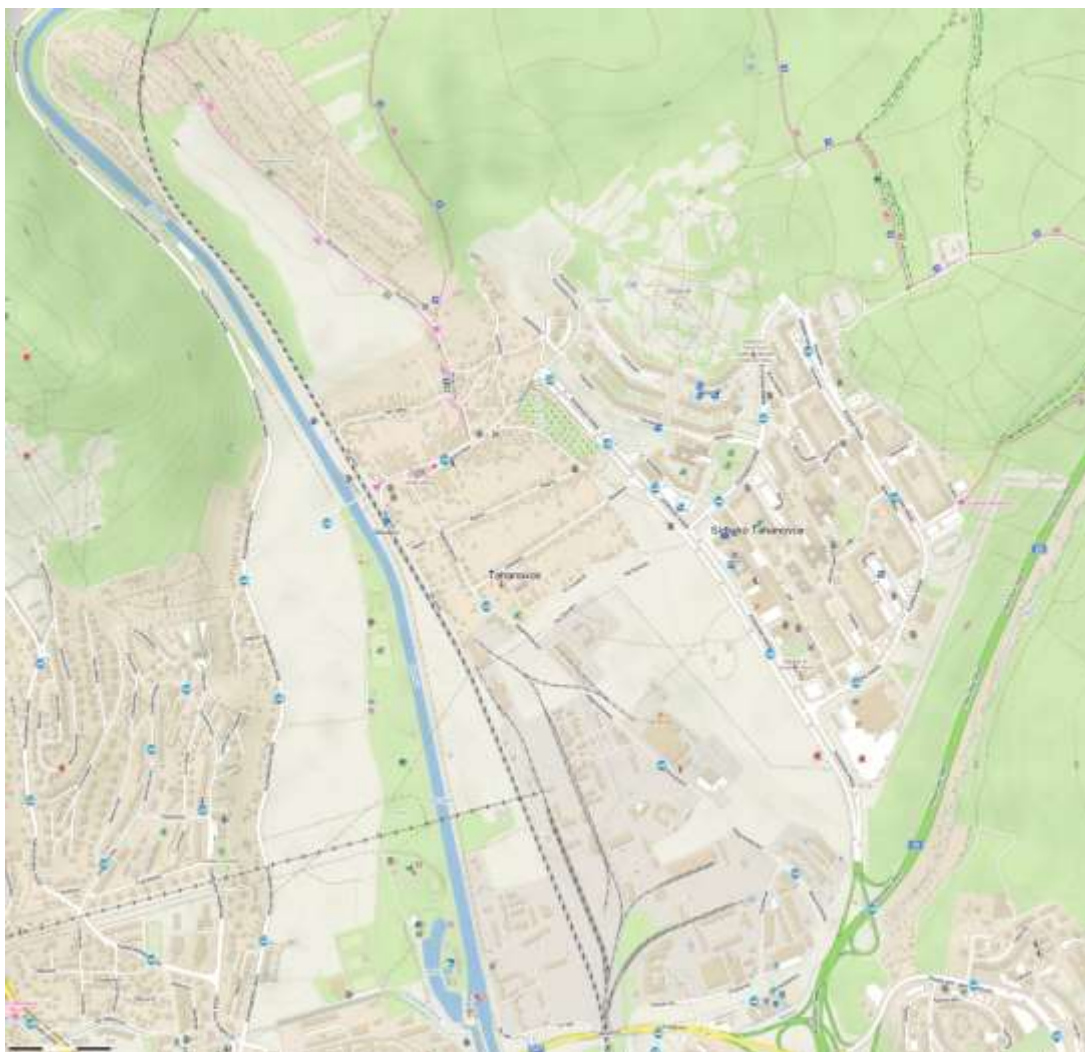
9.1.1 Vymedzenie polohy

Ťahanovce sa rozprestierajú v severovýchodnej časti Košíc, v severnom závere bočného hornádskeho údolia Košickej kotliny, nad ľavobrežnou časťou riečnej terasy rieky Hornád. Na severe a severo-východe sú Ťahanovce obklopené lesnými lokalitami Viničná a Dáriusova hora. Z východnej a južnej strany túto lokalitu ohraničuje údolie potoka Moňok až po jeho ústie do Hornádu. Zo západnej strany je prirodzenou hranicou rieka Hornád. Susediacimi mestskými

časťami sú: Dargovských hrdinov a Sever. Poloha je zobrazená na mape nižšie.



Obr. č. 25- Vyznačenie k.ú. Košice-Ľahanovce a Nové Ľahanovce na mape [vlastný]



Obr. č. 26- Žahánovce a Sídliisko Žahánovce detailnejší pohľad na mape [22]

9.1.2 Inžinierske siete

Vrámcí MČ Žahánovce aj MČ Sídliisko Žahánovce sú dostupné všetky inžinierske siete (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet).

9.1.3 Občianska vybavenosť

MČ Sídliisko Žahánovce

Na území MČ Sídliisko Žahánovce sa nachádza široká občianska vybavenosť. Obec disponuje siedmimi materskými školami, tromi základnými školami, poštou, zdravotným strediskom, OO PZ SR, stanicou mestskej polície a expozitúrou troch bánk. Nachádzajú sa tu obchodné centrá: Klas, Lidl, Fresh, DM Drogeria, Coop, Billa a očakávaná je aj výstavba pobočky Kaufland. Základné občianske vybavenie dopĺňajú lekárne, veľkoobchod pre podnikateľov Metro

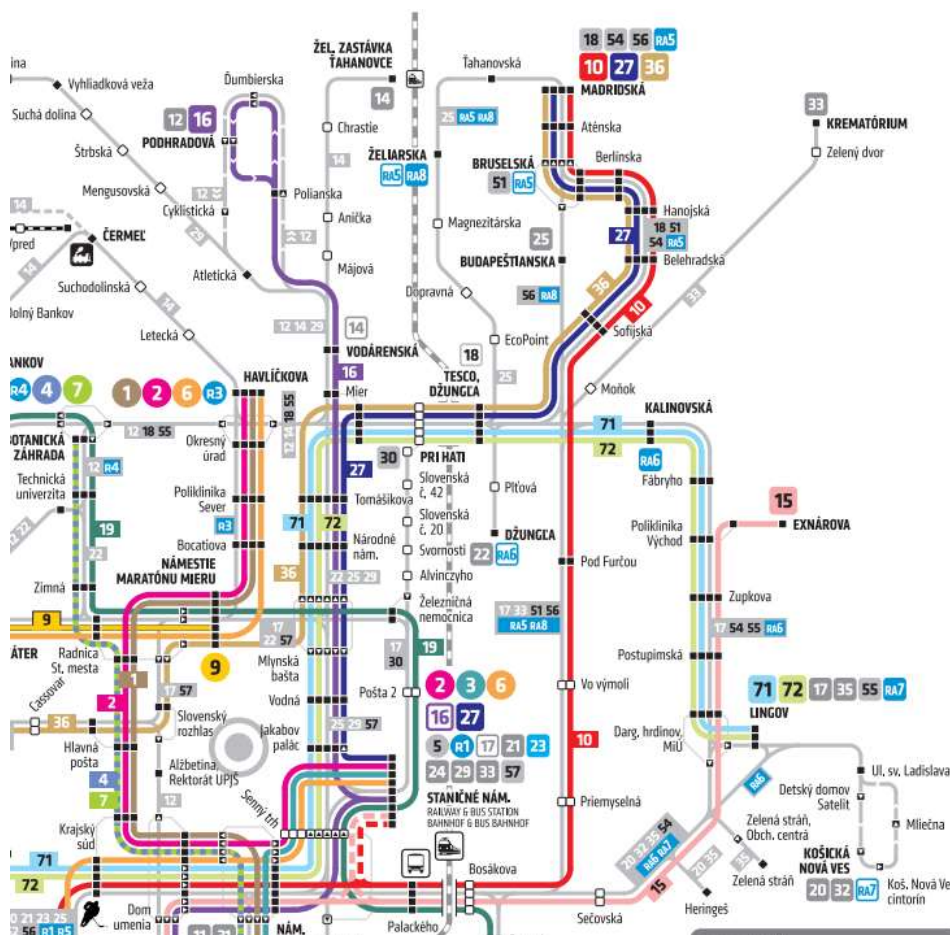
vrátane čerpacej stanice a čerpacia stanica Shell. Športové vyžitie je možné vo voľne prístupných areáloch základných škôl ako aj v exteriérových fitness ihriskách ale aj niekoľkých fitness centrách. Kostol rímskokatolíckej cirkvi je aktuálne vo výstavbe.

MČ Ťahanovce

Občianska vybavenosť MČ Ťahanovce je o poznanie slabšia. V obci sa nachádza jedna základná škola s materskou školou, kostol a niekoľko pohostinstiev. Avšak občianska vybavenosť MČ Ťahanovce sídlisko je od centra MČ Ťahanovce vzdialená do 1,5 km.

9.1.4 Doprava

Hranicou územia Ťahanoviec prechádza jedna z hlavných dopravných tepien spájajúce Košice s Prešovom s napojením na diaľnicu D1. Táto cesta prvej triedy sa v intraviláne Košíc stáva obchvatom mesta. Obe mestské časti sú obsluhované niekoľkými linkami mestskej hromadnej



Obr. č. 27 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Košice-Ťahanovce [23]

dopravy. Na okraji MČ Ťahanovce sa nachádza vlaková stanica s priamym spojením do centra Košíc, v nepravidelných intervaloch v rozmedzí 15-60 minút. Slabou stránkou v dopravnej situácii

je málo parkovacích miest a iba jedna príjazdová cesta na sídlisko. S oboma slabunami už pracuje územný plán.

9.2 SEGMENTÁCIA TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI – KOŠICE-ĎAHANOVCE

9.2.1 Stavebne nevyužívané pozemky

Stavebne nevyužívané pozemky k zmiešanej a rezidenčnej zástavbe

V sledovanej oblasti sa nachádza niekoľko typov pozemkov stavebne nevyužitých. Najväčšie zastúpenie majú pozemky s určením podľa územného plánu na výstavbu rodinných domov a zmiešaných lokalít. Stavebných pozemkov vyčlenených územným plánom na zastavanie prevažne rezidenčnou zástavbou sa nachádza vzhľadom na ostatné mestské časti mnoho. Spomínané zoskupenie pozemkov je z Juhu ohraničené ulicami Viedenská, Helsinská a Európska trieda a zo severu Lesným porastom. Táto lokalita je rozdelená na dve časti. Na sever od pokračovania ulice Austrálska trieda, je vyhradená plocha pre zástavbu rodinnými domami, s rozlohou 49 tisíc m². Južne od Austrálskej triedy je časť vyhradená pre zástavbu zmiešanou zástavbou definovanou ako zástavba rodinnými domami a nízko podlažnými bytovými domami s rozlohou 262 tisíc m².

Podľa územného plánu sa v lokalite nachádza ešte jedna lokalita vyčlenená na zastavanie zmiešanou zástavbou a dopravnými stavbami. Celá táto plocha sa nachádza v areáli bývalej magnezitky. Plánovaná plocha na zastavanie je 45 tisíc m².

Väčšina voľných pozemkov určených na rezidenčnú zástavbu sa postupne presúva do vlastníctva developerskej spoločnosti TH STAVBYT s.r.o..



Obr. č. 28 - Stavebne nevyužívané pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]

Stavebne nevyužívané pozemky ku komerčnej zástavbe

Pozemky s určením pre komerčnú výstavbu sa nachádzajú prevažne v najjužnejšej časti sledovanej oblasti, v okolí ulíc Hlinkova a Dopravná. Tieto pozemky sa nachádzajú v areáli bývalej magnezitky a jej blízkom okolí. Predpokladá sa, že v územnom pláne je časť pozemkov pre zmiešanú zástavbu vyhradená aj pre výstavbu komerčných priestorov. Avšak v územnom pláne nie je tento variant dopracovaný do detailov.



Obr. č. 29 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]

Poľnohospodárske pozemky

V sledovanej oblasti sa nachádzajú tri poľnohospodárske parcely z toho dve sú vedené v katastri nehnuteľností ako orná pôda a jedna ako sad. Parcely druhu orná pôda majú rozlohy 50348 m² a 192684 m². Parcela ovocný sad, má rozlohu 217038 m².

Ostatné pozemky

Do kategórie ostatných pozemkov v sledovanej oblasti sú zaradené lesné pozemky a vodné plochy. V sledovanej oblasti sa nachádza mizivé množstvo vodných plôch, ktoré tvorí rieka Hornád. Lesných pozemkov sa nachádza v sledovanej oblasti veľké množstvo a tvoria v podstate celé dve tretiny oblasti.

9.2.2 Stavebne využité pozemky

Pozemky stavebne využité pre domovú zástavbu

Intravilán MČ Ťahanovce reprezentuje kompletne segment zástavby rodinných domov. V minulosti bola obec Ťahanovce typickou prístennou dedinou. Postupom času sa však rozrástla do širšieho okolia s niekoľko málo ulicami. Aktuálna zástavba sa dá rozdeliť na pôvodné úzke a dlhé domy pôvodného charakteru v blízkosti Ťahanovskej ulice. A na novšie stavby domov s vyrovnanerším pomerom strán, ktoré zaplňajú pôvodné záhrady a rozširujú MČ do okolia.



Obr. č. 30 - Stavebne využité pozemky pre domovú zástavbu [vlastný]

Pozemky stavebne využité pre zástavbu bytovými domami

Geograficky oddelená časť sídlisko Ťahanovce má špecifický charakter so svojou takmer čisto panelovou zástavbou. Bytový fond Ťahanoviec je tvorený predovšetkým bytmi v panelových domoch vystavanými medzi rokmi 1984 a 1997.



Obr. č. 31 - Stavebne využité pozemky pre bytovú zástavbu [vlastný]

Pozemky stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami

V sledovanej oblasti sa nachádzajú tri obchodné centrá s vyčlenenými priestormi vhodnými predovšetkým na maloobchodný predaj alebo poskytovanie služieb.

9.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu

Pozemky stavebne využité pre rekreáciu.

V Ťahanovciach sa nachádza záhradkárská oblasť Dáriusova Hora so cca 550 parcelami s výmerou do 400 m². Je možné, že táto záhradkárská osada v budúcnosti zanikne, nakoľko je považovaná za vhodnú pre domovú výstavbu.



Obr. č. 32 - pozemky určené pre rekreáciu (záhradkárska kolónia) [vlastný]

10 KOŠICE JUH

10.1 VŠEOBECNÝ POPIS

M.Č. Košice Juh nadväzuje na historické centrum Košíc. Mestská časť vznikla na území historických prímestských osád, ktoré sa v tejto lokalite vyskytovali už v 13. storočí.

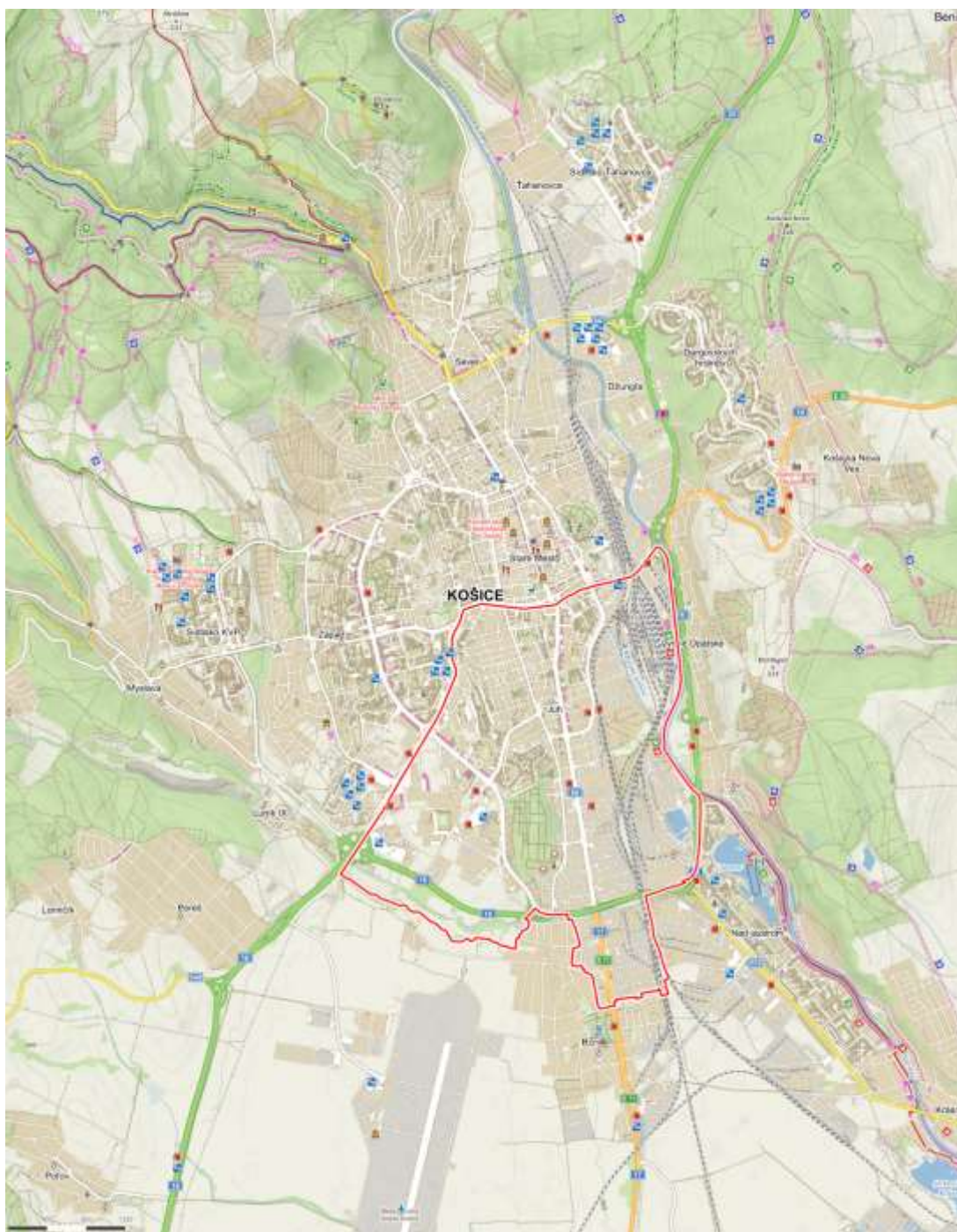
Mestská časť má v súčasnosti výrazný polyfunkčný charakter, kde sa striedajú obytné a priemyselné zóny. V Južnom meste sa nachádzajú oblasti s domovou aj bytovou zástavbou, ktorá dopĺňa zmiešaný ráz mestskej časti.

Košice juh majú rozlohu 9,77 km² a približne 21 085 obyvateľov.

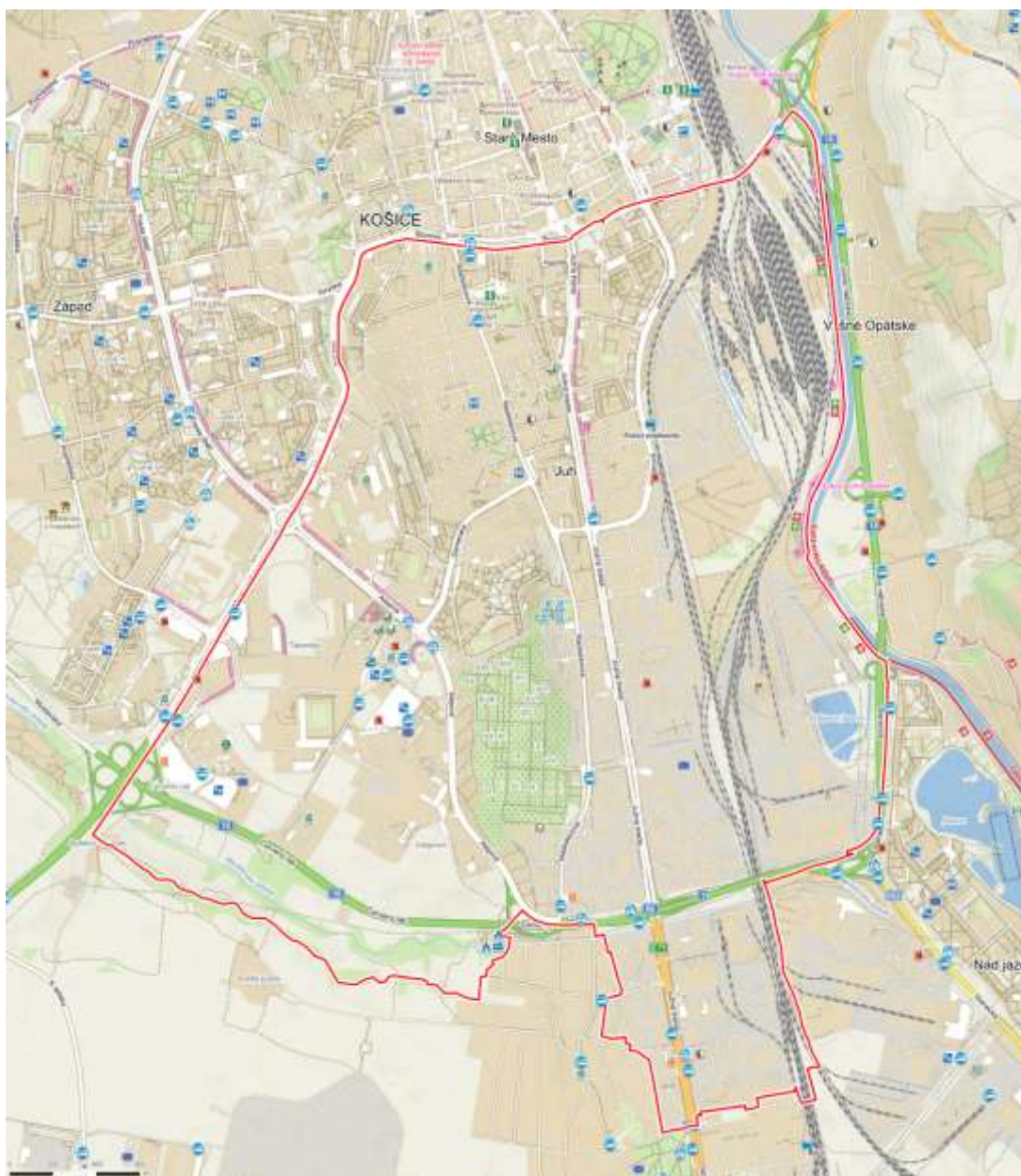
Demografické údaje vo vybranej oblasti nebolo možné detailne popísať, z dôvodu zverejňovania štatistických údajov s presnosťou na okresy. V tomto prípade by sa jednalo o informácie o mestskej časti Košice I., ktorý sa však skladá zo šiestich mestských častí. Celý okres do porovnania nebol vybraný z dôvodu jeho rozsiahleho územia s rozlohou cez 60 km²

10.1.1 Vymedzenie polohy

M.Č. Košice Juh je veľkou mestskou časťou v južnej časti Košíc. Na severe susedí s M.Č. Stredné mesto a je ohraničená nasledovne. Ulicami: Štúrova, Moldavská cesta, neprirodzená hranica južne od ulice Červený rak, Barčianska, Hraničná Vozárova, Gavlovičova, Niklová, železničná trať Košice – Miškolc, Nižné Kapustníky, Slanecká, pravý breh rieky Hornád, Palackého.



Obr. č. 33- Vyznačenie M.Č. Košice-Juh na mape [22]



Obr. č. 34- Vyznačenie M.Č. Košice-Juh na mape [22]

10.1.2 Inžinierske siete

V rámci MČ Ťahanovce aj MČ Sídliisko Ťahanovce sú dostupné všetky inžinierske siete (voda, plyn, električka, kanalizácia, internet).

10.1.3 Občianska vybavenosť

Mestská časť disponuje úplnou občianskou vybavenosťou. Vzdelávanie zabezpečuje 7 materských škôl, 4 základné školy, 2 gymnázia, 10 stredných odborných škôl, 2 umelecké školy a Vysoká škola bezpečnostného manažérstva. Kultúrne vyžitie sprostredkovávajú dve kultúrno-spoločenské centrá Južan a Kasárne/Kulturpark.

Športové vyžitie zabezpečuje predovšetkým zimný štadión, dopravné ihriská, množstvo multifunkčných ihrísk, exteriérové posilňovne a vonkajšie kúpalisko Triton.

Možnosti nakupovania sú tiež široké v Mestskej časti Košice juh sa nachádza päť obchodných centier. Na Severe sú v malej vzdialenosti od seba OC Cottbus a OC Astória. V Južnej časti sa zase nachádzajú tri obchodné centrá Atrium Optima, Obchodné centrum Cassovia a OC Rocc. Ďalej sa v M.Č. nachádzajú hobby markety Baumax a Hornbach.

10.1.4 Doprava

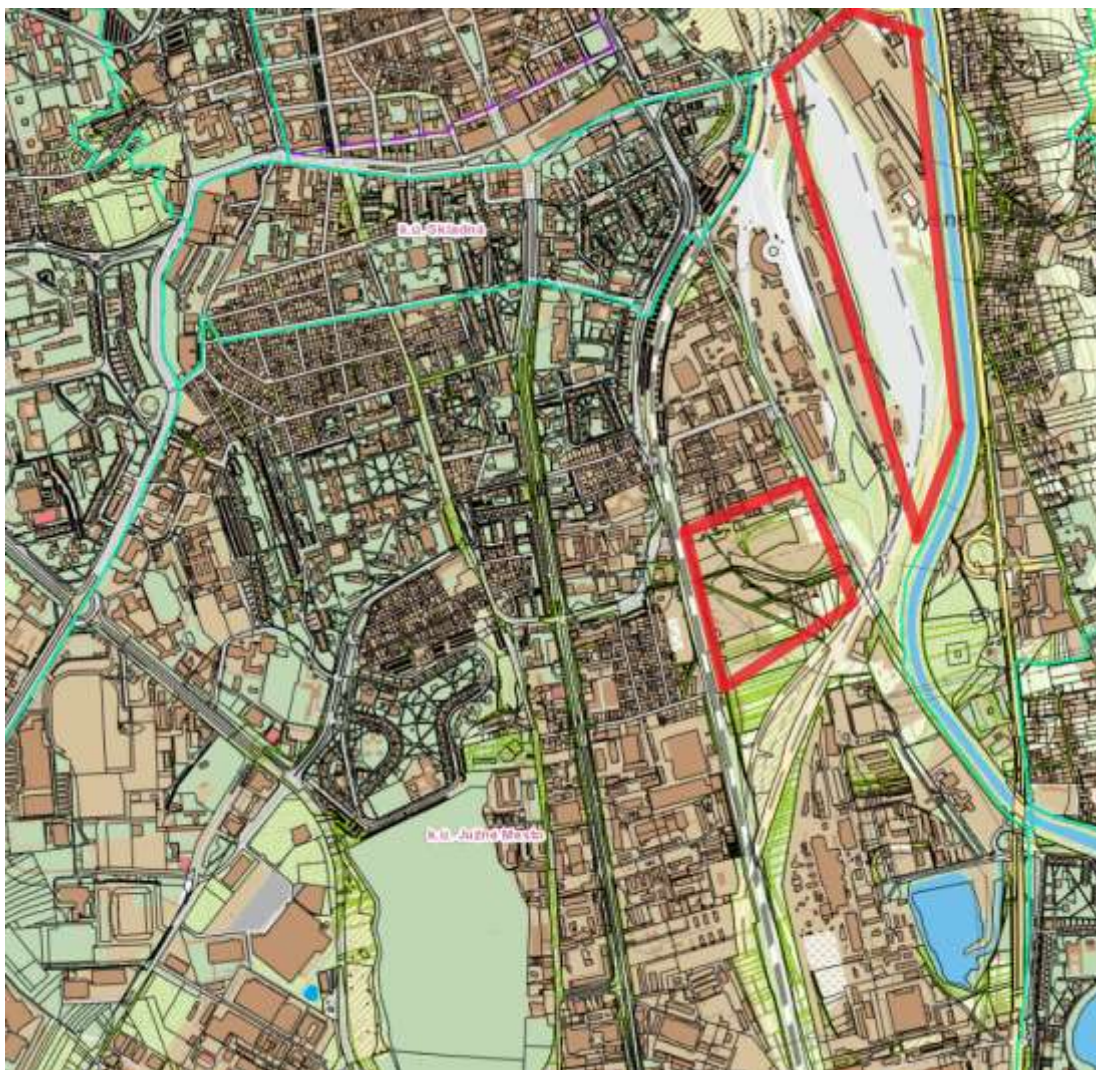
Cestné komunikácie v sledovanej mestskej časti sú rozvinuté. Samotnú južnú a východnú hranicu časti v podstate tvorí cesta prvej triedy číslo 16. Západnú a severnú hranicu tvoria ďalšie veľké dopravné tepny: Moldavská trieda a Štúrova-Palackého. Centrálnu časť obsluhujú štyri prevažne severojužne orientované tepny: Jantárová, Južná trieda, Rastislavova, Alejová. Automobilová doprava v klude je v oblastiach so zástavbou rodinnými domami riešená parkovaním na ulici, alebo parkovaním vo dvoroch. Parkovanie pri bytových domoch je riešené väčšími parkovacími plochami, ktorých plocha je dostatočná. Parkovacie miesta dopĺňajú odstavné plochy v priemyselných častiach, v ktorých ich je nadštandardné množstvo.

Pokrytie mestskou hromadnou dopravou nie je husté, linky sa sústreďujú na veľkých „kostrových“ uliciach, ktoré majú predovšetkým severojužný smer. Oblasti medzi týmito hlavnými ťahmi v podstate nie sú pokryté zástavkami mestskej hromadnej dopravy. Pešia dostupnosť zastávok v niektorých častiach presahuje vzdialenosť 10 minút chôdze.

10.2 SEGMENTÁCIA TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI

Stavebne nevyužívané pozemky k zmiešanej a rezidenčnej zástavbe

Južnejšia lokalita je aktuálne využívaná ako záhradkárska osada s rozlohou približne 0,18 km². Majiteľmi najväčších parciel sú: Slovenská republika, Dominikánsky konvent, Mesto Košice a Depot, spol.s r.o.. Títo vlastníci spoločne vlastnia viac ako 80% z rozlohy oblasti určenej na zmiešanú zástavbu.



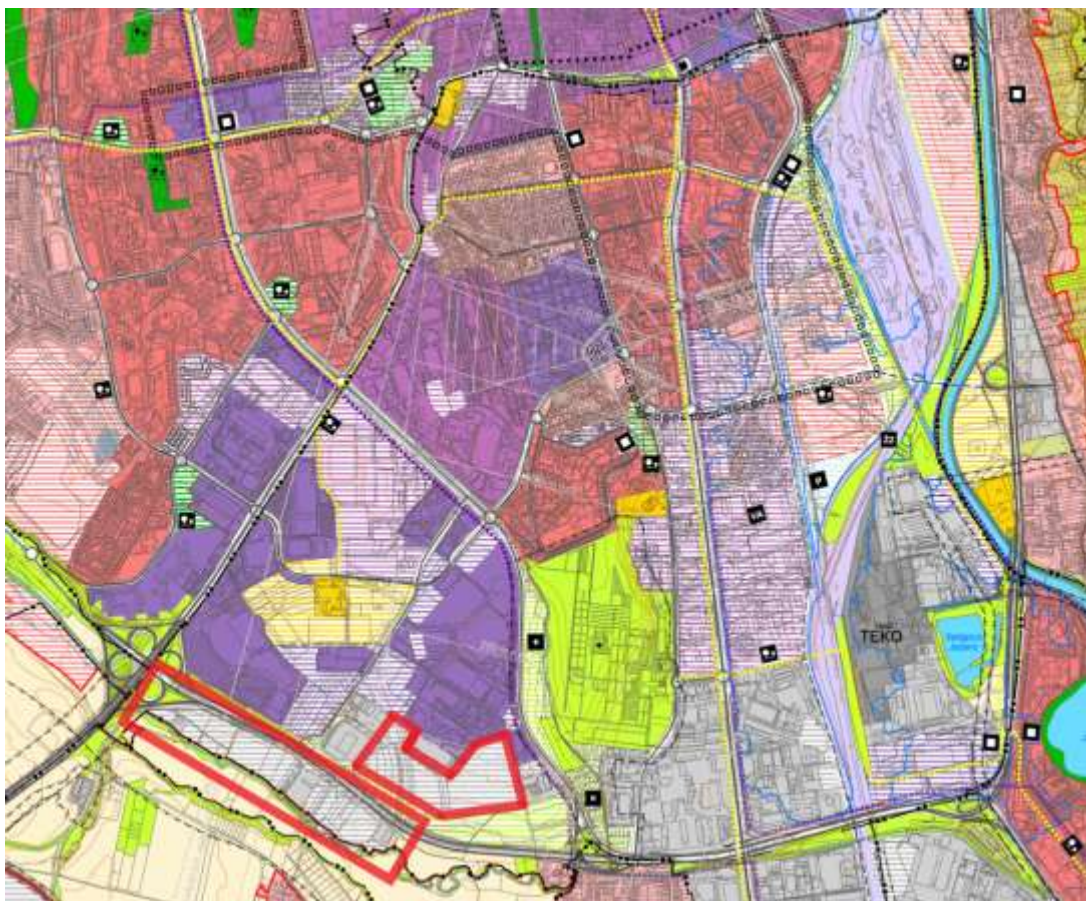
Obr. č. 36 - Stavebne nevyužitú pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]

Stavebne nevyužitú pozemky ku komerčnej zástavbe

Stavebne nevyužitú pozemky ku komerčnej zástavbe sa nachádzajú pri juhozápadnej hranici mestskej časti. Po oboch stranách mestského obchvatu.

Oblasť nachádzajúca sa južne od cestnej komunikácie má rozlohu približne 132 tisíc m². Nachádza sa tu približne 90 parciel s rozlohou od 60 do 1650 m². Vlastnícke práva k týmto pozemkom sú prevažne rozdrobené na viacero spoluvlastníckych podielov.

Oblasť nachádzajúca sa severne od cestnej komunikácie má rozlohu približne 186 tisíc m². Nachádza sa tu približne 40 parciel s rozlohou od 300 do 56 550 m². Vlastníkom najväčšej plochy pozemkov – približne tri štvrtiny oblasti sú v rukách Jobelsa Slovensko, s.r.o., ktorá vlastní spoluvlastnícke podiely aj k niektorým ďalším parcelám v oblasti vymedzenej na zástavbu komerčnou zástavbou.



Obr. č. 37 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]

Poľnohospodárske pozemky

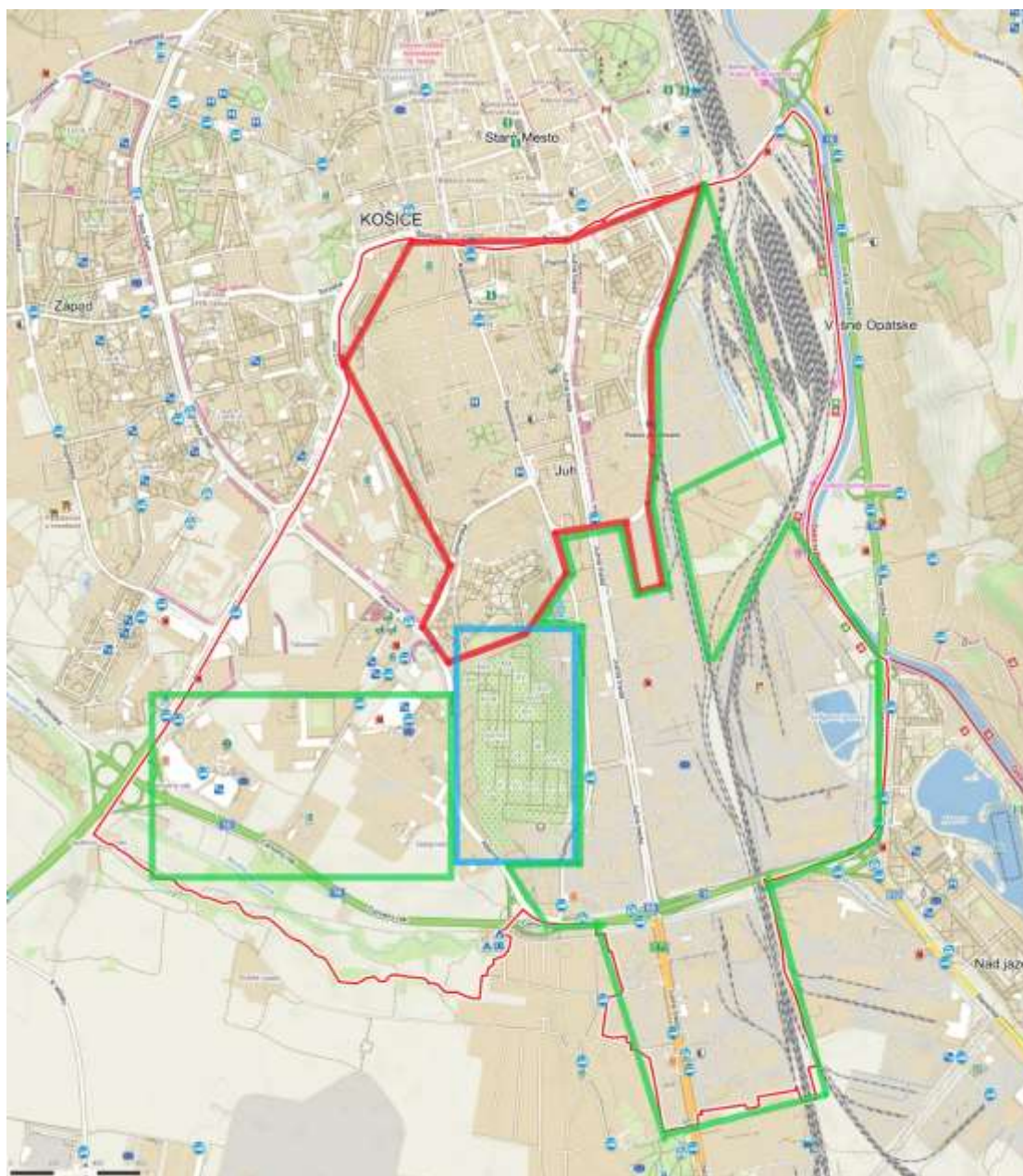
Podľa územného plánu sa v sledovanej lokalite nenachádzajú pozemky s poľnohospodárskym určením.

Ostatné pozemky

Pod ostatné plochy je možné v M.Č. Košice-Juh zaradiť predovšetkým tri typy pozemkov. Najvýraznejšou časťou sú pozemky využívané ako pohrebisko verejného cintorína s plochou 0,35 km². Druhou výraznou časťou sú pozemky verejnej zelene, ktoré sú rozmiestnené predovšetkým medzi bytovou a domovou zástavbou. Poslednou kategóriou sú vodné plochy reprezentované Seligovým jazerom s rozlohou približne 48 500 m².

10.2.2 Stavebne využité pozemky

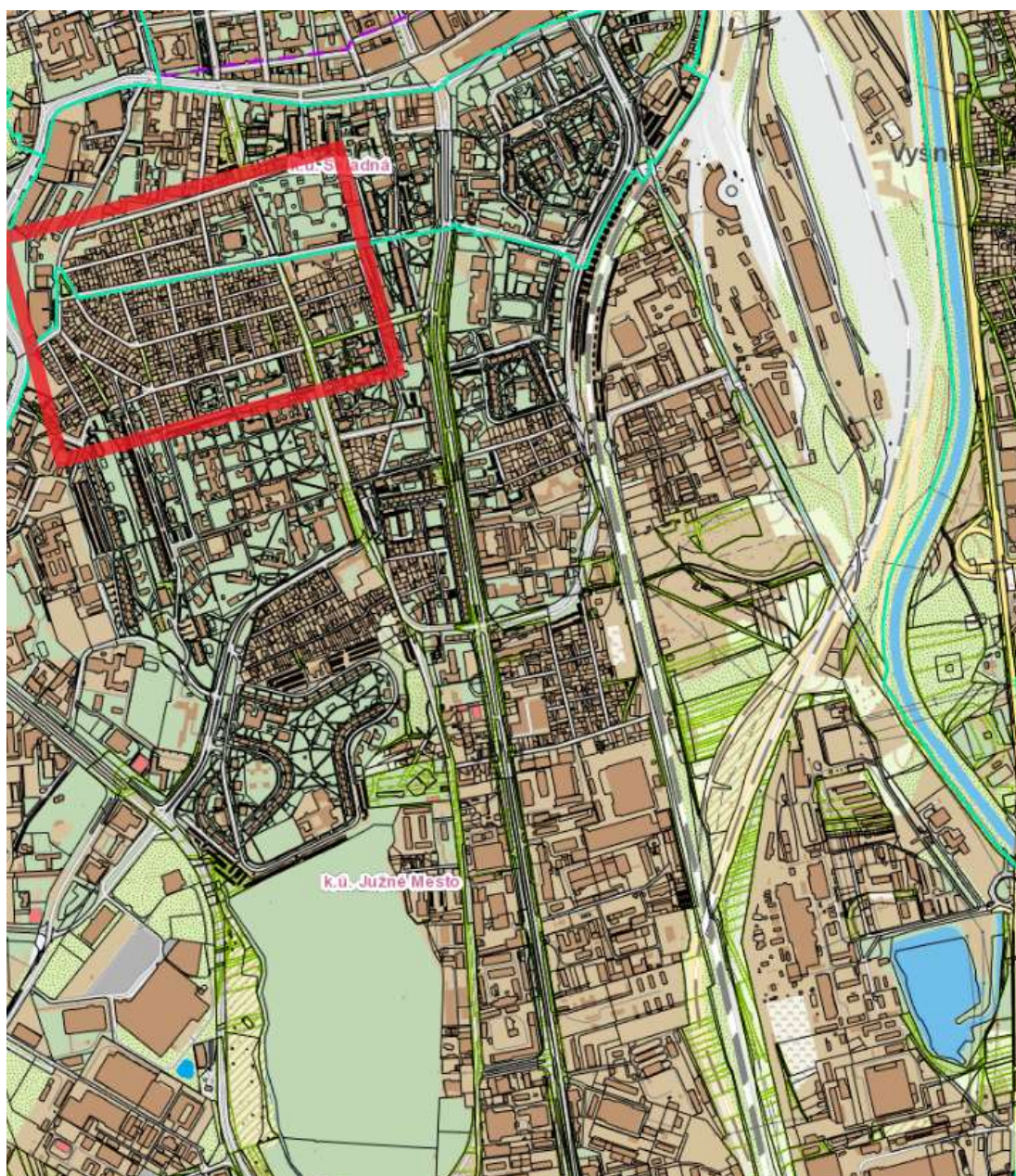
Stavebne využité pozemky sa v M.Č. Košice-Juh dajú geograficky rozdeliť na dve časti. Na stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami a na stavebne využité pre rezidenčnú zástavbu. Severozápadná oblasť je takmer celá rezidenčná a zbytok katastrálneho územia tvorí predovšetkým oblasť s komerčnou zástavbou a cintorín. V nasledujúcej mape je vyznačená oblasť s rezidenčnou zástavbou červenou, komerčnou zástavbou zelenou a cintorín modrou farbou.



Obr. č. 38 - rozdelenie sledovanej oblasti podľa typu zástavby [vlastný]

Pozemky stavebne využívané pre domovú zástavbu

Pozemky stavebne využívané domovou zástavbou sú hojne zastúpené v severozápadnej časti mestskej časti. Spoločne má táto kompaktná zástavba rozlohu približne 0,2 km² a je najväčšou oblasťou s domovou zástavbou v tejto mestskej časti. V M.Č. Košice-Juh sa nachádzajú aj ďalšie menšie oblasti s domovou zástavbou, ktorá je nepravidelne rozptýlená medzi častí s bytovou a komerčnou zástavbou.



Obr. č. 39 - Stavebne využívané pozemky pre domovú zástavbu [vlastný]

Architektonicky je zástavba pestrá a nie je možné ju jednotne popísať. Zástavba nemá podobný charakter ani v merite ulíc. Košice stratili svoj pôvodný ráz bombardovaniami počas prvej svetovej vojny, čím bola poškodená a zničená veľká časť domov. Následne prebehla výstavba na

novu uvoľnených parcelách v priebehu niekoľkých desaťročí, čo zapríčinilo rozdrobenosť architektonických štýlov v oblasti.

Pozemky stavebne využité pre bytovú zástavbu

V okrajových častiach mestskej časti sa nachádzajú bytové domy vystavané v štýle socialistického realizmu. Jedná sa o domy so štyrmi až piatimi nadzemnými podlažiami, obdĺžnikového pôdorysu s valbovou strechou. Druhou vyskytujúcou sa kategóriou bytových domov sú panelové bytové domy. V tejto mestskej časti ide predovšetkým o domy obdĺžnikového pôdorysu so siedmimi, alebo deviatimi nadzemnými podlažiami, prípadne osem alebo trinásť poschodové domy s štvorcovým pôdorysom. Panelové domy v tejto oblasti vznikali postupne v 50. až 70. rokoch minulého storočia a často sú spojené viaceré typové domy do väčších útvarov.

Pozemky stavebne využité pre zástavbu komerčnými objektami

Komerčne využívané pozemky tvoria veľkosťou najvýznamnejšiu časť mestskej časti s plochou približne 3,4 km². Nachádza sa tu množstvo kancelárskych priestorov, skladové priestory, výrobné priestory ale aj obchodné plochy nákupných centier.

10.2.3 Pozemky určené pre rekreáciu

Na území mestskej časti sa nachádza v podstate jediná oblasť určená pre rekreáciu a tou je vonkajšie kúpalisko Triton. Druhou vyššie spomínaná záhradkárska osada, ktorá je však územným plánom určená na zástavbu zmiešanou zástavbou s prevahou bytových domov.

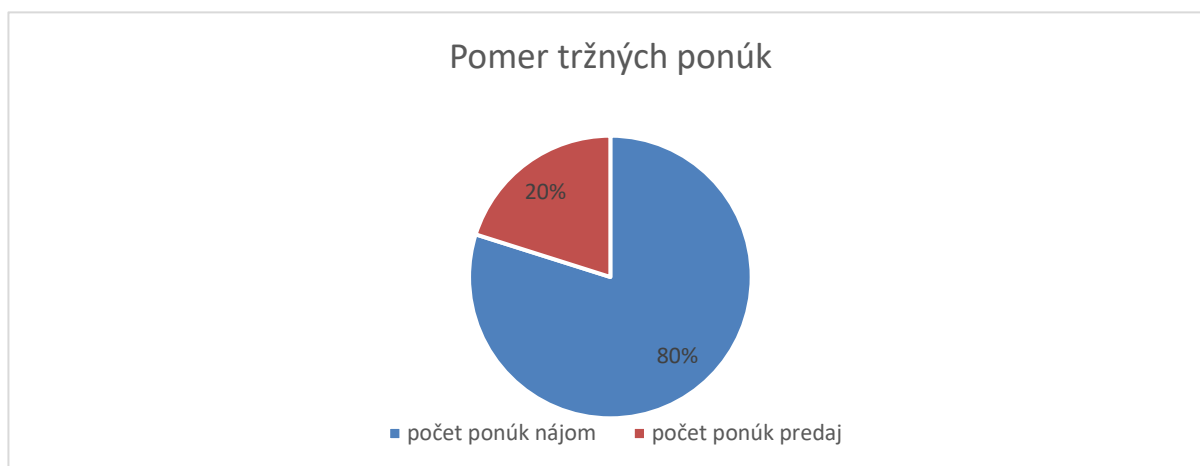
11 VYHODNOTENIE ANALÝZY TRHU S REZIDENČNÝMI NEHNUTEĽNOSTAMI

V nasledujúcej časti sú odprezentované, výstupy a grafy vychádzajúce z vytvorenej databáze inzerovaných nehnuteľností z vybraných lokalít, ktorá je prílohou tejto práce. V prvej časti sú informácie o zložení tržných ponúk, ich skladba vzhľadom na dispozíciu jednotiek a priemerné ceny za jednotkovú cenu podľa dispozície.

Druhá časť sa zaoberá cenotvornými faktormi v oboch mestách.

11.1 KATASTRÁLNE ÚZEMIE MĚSTO BRNO

Pre sledované územie katastrálne územie Město-Brno bolo získaných 164 záznamov z inzercie na predaj a prenájom bytových jednotiek. Zloženie jednotlivých ponúk z inzercie je na

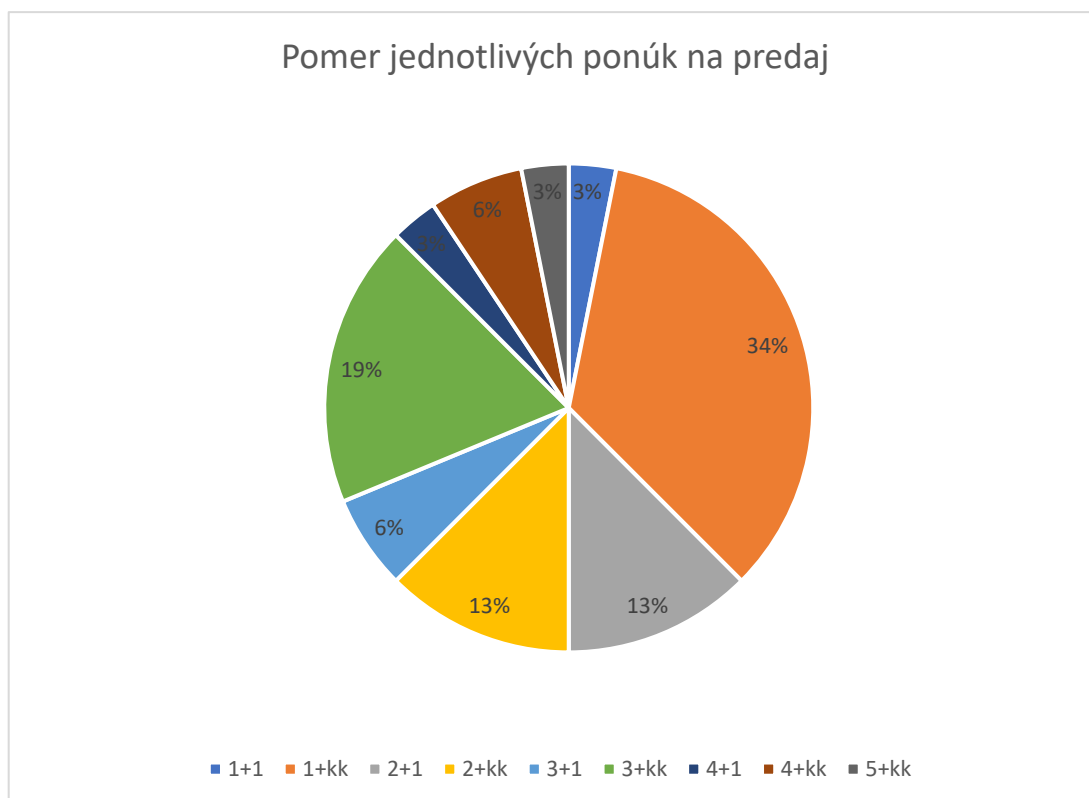


Graf č. 3 - Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Město Brno [vlastný]

grafe nižšie.

Z grafu je jasne viditeľné, že počtom ponúk výrazne prevažujú ponuky na prenájom bytových jednotiek nad počtom ponúk na ich predaj .

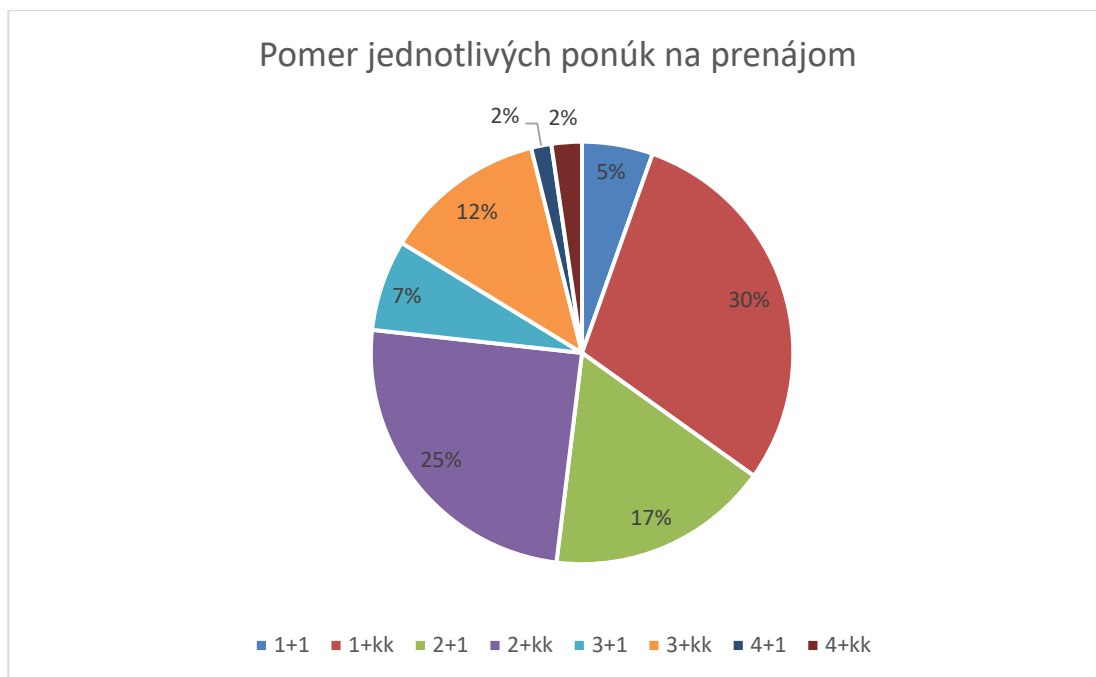
Na nasledujúcom grafe je znázornené rozloženie ponuky bytov na predaj podľa dispozície.



Graf č. 4 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]

Najviac inzerovanými sú jednotky s dispozíciou 1+kk, ktoré tvoria viac než tretinu ponuky. Druhou najviac inzerovanou dispozíciou je 3+kk. Najmenej inzerovanými dispozíciami sú jednotky s dispozíciami 1+1, 4+1 a 5+kk. Za predpokladu, že sa jednotky 1+1 nachádzajú svojou finančnou dostupnosťou medzi jednotkami s dispozíciou 1+kk a 2+kk, by mal byť ich podiel na inzerovaných bytoch výrazne vyšší. Z toho by sa dalo usudzovať, že bytový fond sledovanej oblasti je tvorený týmto typom dispozície z malej časti. Pri bytoch s dispozíciou vyššou ako 4+kk je nízke zastúpenie v inzercií očakávané, nakoľko vyššia dispozícia sa viaže na vyššiu podlahovú plochu a cenu, celkovo je tohto typu bytov na trhu menej.

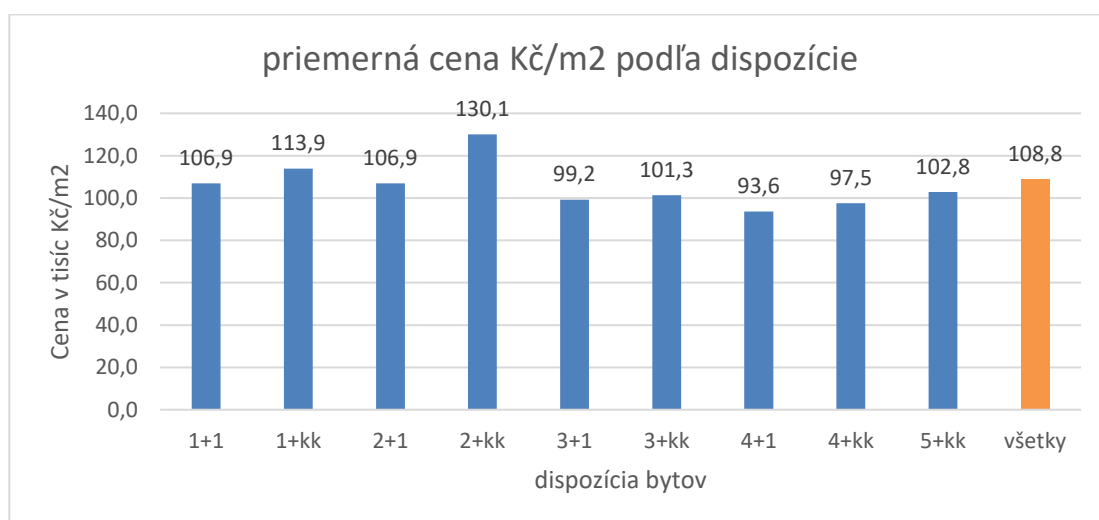
Rovnaké rozdelenie ponuky, ako v predchádzajúcom odstavci, avšak na trhu s nájmmami popisuje graf nižšie.



Graf č. 5 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]

Z tohoto grafu je jasné, že najväčší podiel ponúkaných bytových jednotiek na prenájom majú skôr malé byty. V tomto prípade 1+kk zastupuje 30 %, 2+kk zastupuje 25 % a 2+1 zastupuje 17 % z inzerovaných ponúk. Predpoklad o menšom počte bytov v lokalite s dispozíciou 1+1, 4+kk a viac sa ukazuje aj v prípade vyššie uvedeného grafu.

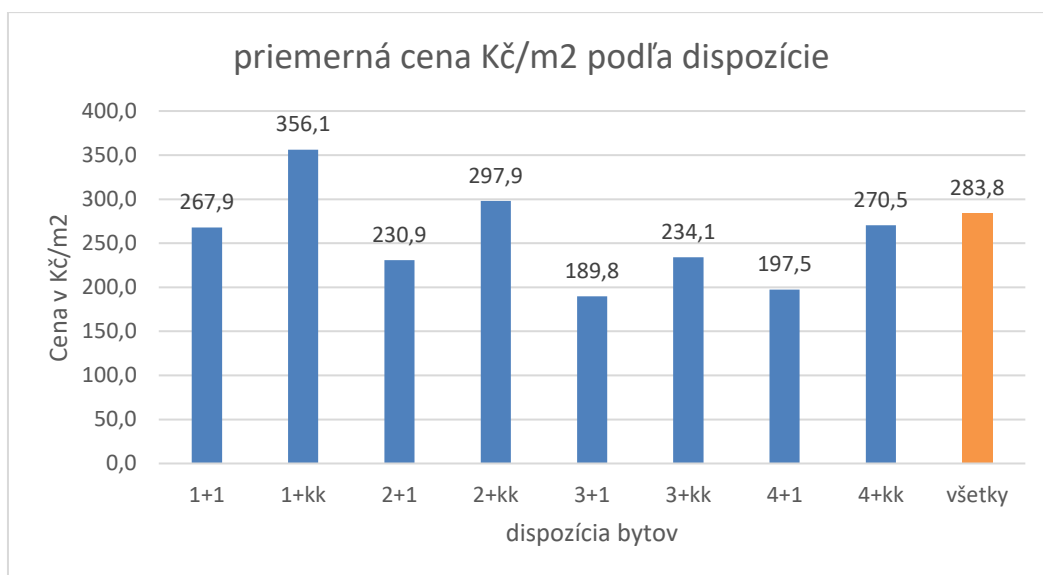
Priemerná cena inzerovaného bytu, bez závislosti na dispozícií je v tejto oblasti stoosemtisícosemsto korún za meter štvorcový. Informácie o priemerných cenách za meter štvorcový v oblasti znázorňuje nasledujúci graf.



Graf č. 6- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]

Ceny v tejto lokalite sú pomerne vyrovnané až na výnimku bytov s dispozíciou 1+kk a 2+kk, ktoré so svojou priemernou cenou necelých 114 tisíc a viac ako 130 tisíc zvyšujú celkový priemer v oblasti. Byty 1+kk a 2+kk sú najviac zastúpenými bytmi na trhu a ich vysoká cena môže indikovať nedostatok bytových jednotiek s týmito dispozíciami.

Podobným spôsobom sa správajú aj ceny v prípade prenájmov. V tomto prípade platí rovnaké tvrdenie ako k predajným cenám aj k cenám nájmu v nasledujúcom grafe.

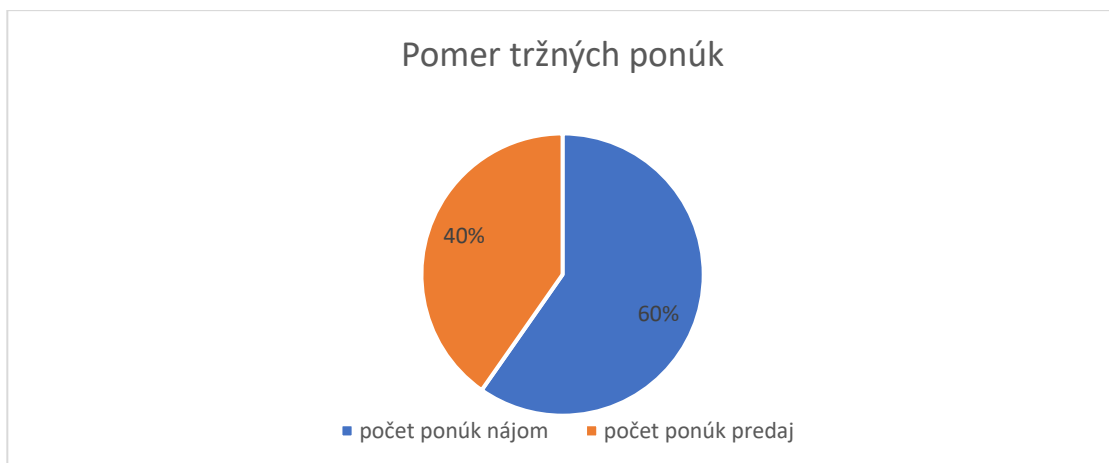


Graf č. 7- Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]

Trh so stavebne využitými aj nevyužitými pozemkami určenými k zástavbe rodinnými domami v sledovanej lokalite neexistuje, nakoľko sa v nej žiadne nehnuteľnosti z tejto kategórie nenachádzajú.

11.2 BRNO-KOMÍN

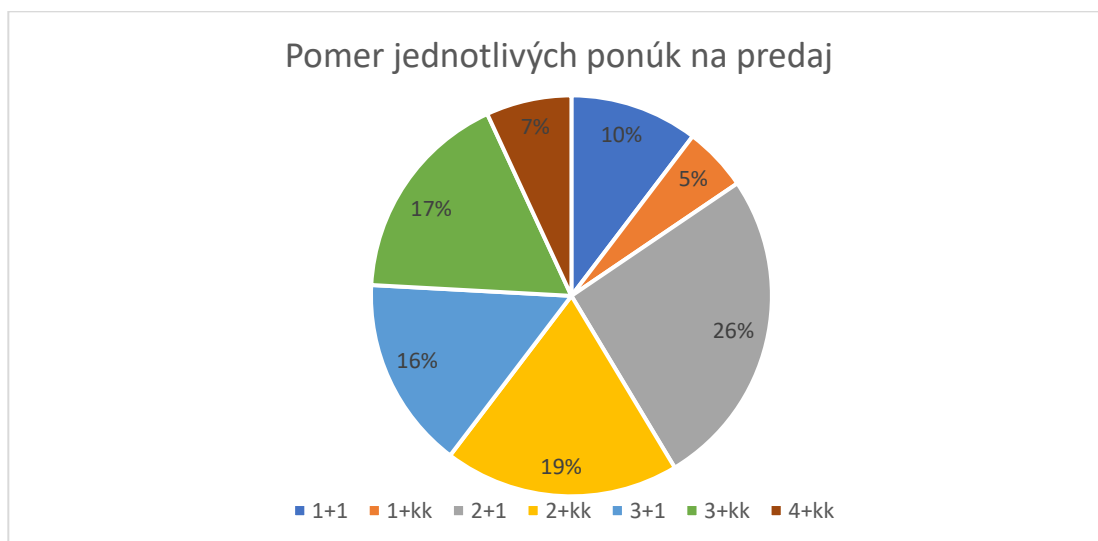
Pre sledované územie katastrálne územie Brno-komín bolo získaných 144 záznamov z inzercie na predaj a prenájom bytových jednotiek. Zloženie jednotlivých ponúk z inzercie je na grafe nižšie.



Graf č. 8- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Brno Komín [vlastný]

Z grafu je jasne viditeľné, že počtom ponúk výrazne prevažujú ponuky na prenájom bytových jednotiek nad počtom ponúk na ich predaj .

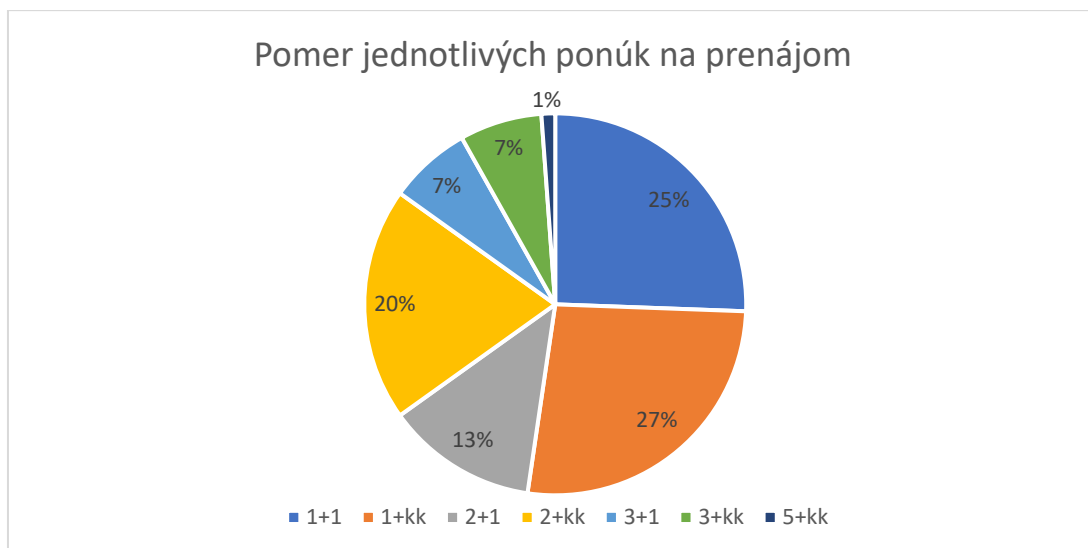
Na nasledujúcom grafe je znázornené rozloženie ponuky bytov na predaj podľa dispozície.



Graf č. 9 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]

Najviac inzerovanými sú jednotky s dispozíciou 2+1, ktoré tvoria viac než tretinu ponuky. Druhou najviac inzerovanou dispozíciou je 2+kk. Najmenej inzerovanými dispozíciami sú jednotky s dispozíciami 1+kk a 4+kk. Pri bytoch s dispozíciou vyššou ako 4+kk je nízke zastúpenie v inzercií očakávané, nakoľko vyššia dispozícia sa viaže na vyššiu podlahovú plochu a cenu, celkovo je tohto typu bytov na trhu menej.

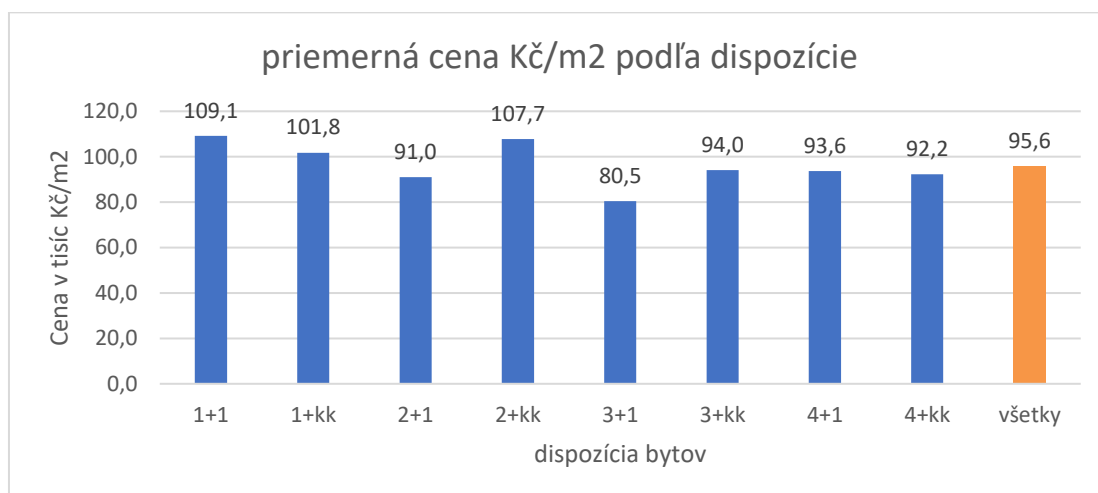
Rovnaké rozdelenie ponuky, ako v predchádzajúcom odstavci, avšak na trhu s nájmi popíše graf nižšie.



Graf č. 10 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]

Z tohoto grafu je jasné, že najväčší podiel ponúkaných bytových jednotiek na prenájom majú skôr malé byty. V tomto prípade 1+kk zastupuje 27 %, 1+1 zastupuje 25 % a 2+kk zastupuje 20 % z inzerovaných ponúk. Predpoklad o menšom počte bytov v lokalite s dispozíciou 4+kk a viac sa ukazuje aj v prípade vyššie uvedeného grafu.

Priemerná cena inzerovaného bytu, bez závislosti na dispozícií je v tejto oblasti deväťdesiatpäťtisícšesťsto korún za meter štvorcový. Informácie o priemerných cenách za meter štvorcový v oblasti znázorňuje nasledujúci graf.

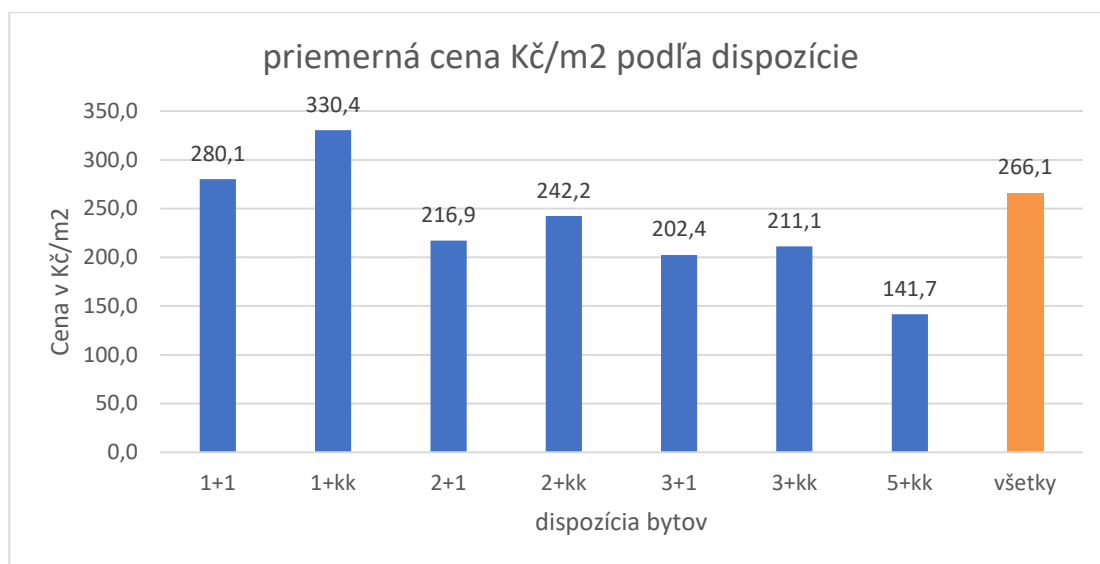


Graf č. 11- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]

Ceny v tejto lokalite sú pomerne vyrovnané až na výnimku bytov s dispozíciou 1+1, 2+kk a 3+1. Byty 1+1 a 2+kk, ktoré so svojou priemernou cenou 109 tisíc a viac ako 107 tisíc zvyšujú celkový priemer v oblasti. Byty 1+kk a 2+kk sú najviac zastúpenými bytmi na trhu a ich vysoká cena môže

indikovať nedostatok bytových jednotiek s týmito dispozíciami. Priemerná cena bytov s dispozíciou 3+1 je však výrazne nižšia ako priemer.

Podobným spôsobom sa správajú aj ceny v prípade prenájmov. V tomto prípade platí, že priemernú cenu za meter štvorcový prenajímanej plochy majú byty s dispozíciou 1+kk, ktoré tvoria aj najväčší podiel inzerovaných bytových jednotiek. V nasledujúcom grafe sú znázornené priemerné ceny vzhľadom k dispozícií v sledovanej oblasti.



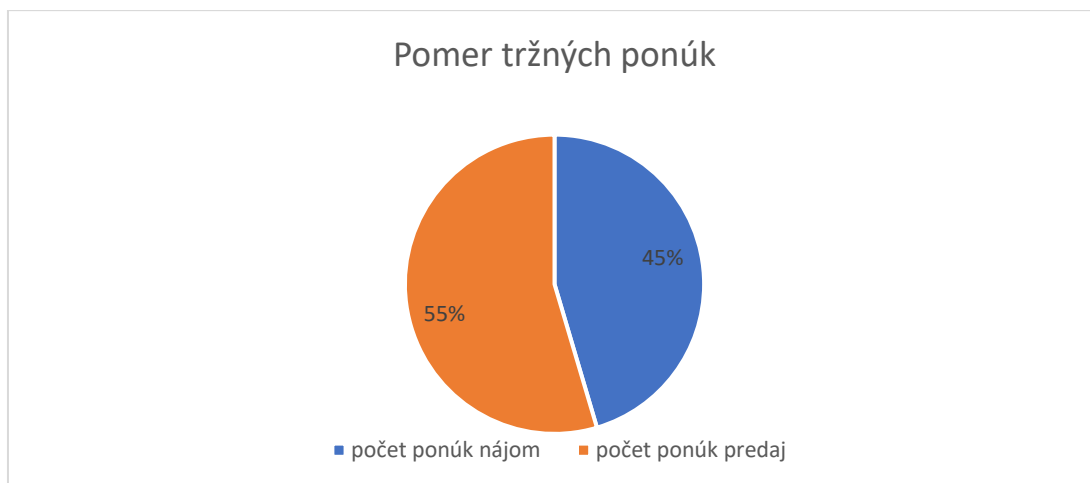
Graf č. 12 - Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]

Počas sledovaného obdobia bolo inzerovaných 13 ponúk na predaj rodinného domu s pozemkom. Priemerná cena pozemku s rodinným domom je na úrovni 12 465 986 Kč. Priemerná jednotková cena pozemku s rodinným domom je 38 291 Kč/m².

Ponúkané domy v lokalite boli ponúkané s rôznymi dispozíciami a výrazne rozličnými plochami, kombinované s veľkým rozptýlením plôch pozemkov a tak nie je možné vyvodiť hodnotnejší záver, ako ten, že priemerná cena bývania v Komíne v rodinnom dome je približne 12 a pol milióna Korún.

11.3 BRNO-ŠTÝŘICE

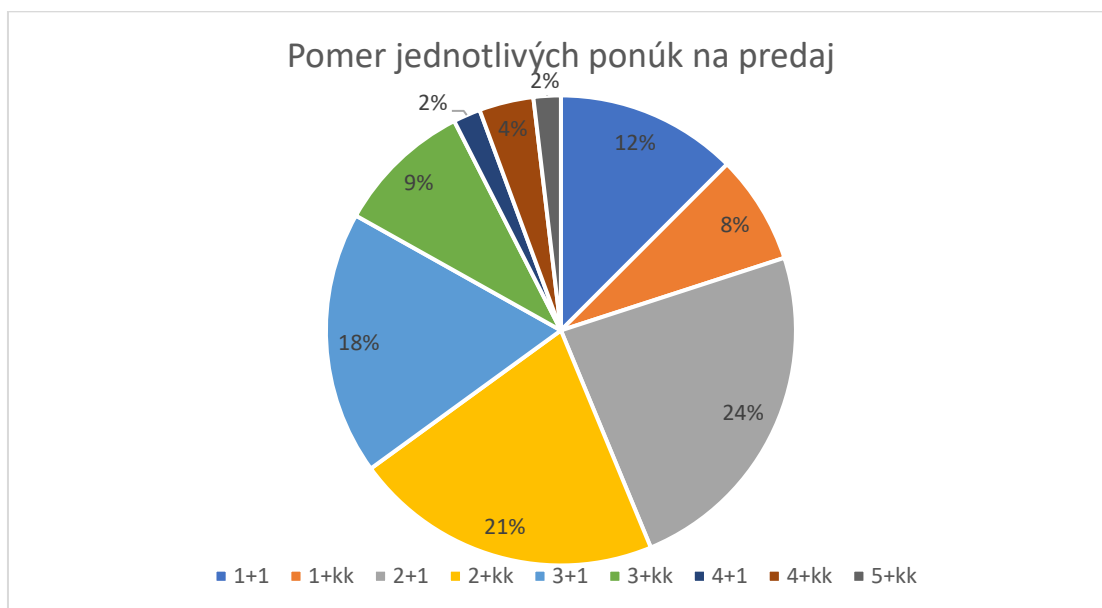
Pre sledované územie katastrálne územie Brno-Štýřice bolo získaných 294 záznamov z inzercie na predaj a prenájom bytových jednotiek. Zloženie jednotlivých ponúk z inzercie je na grafe nižšie.



Graf č. 13- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Brno Štýřice [vlastný]

Z grafu je jasne viditeľné, že počtom ponúk prevažujú ponuky na predaj bytových jednotiek nad počtom ponúk na ich predaj .

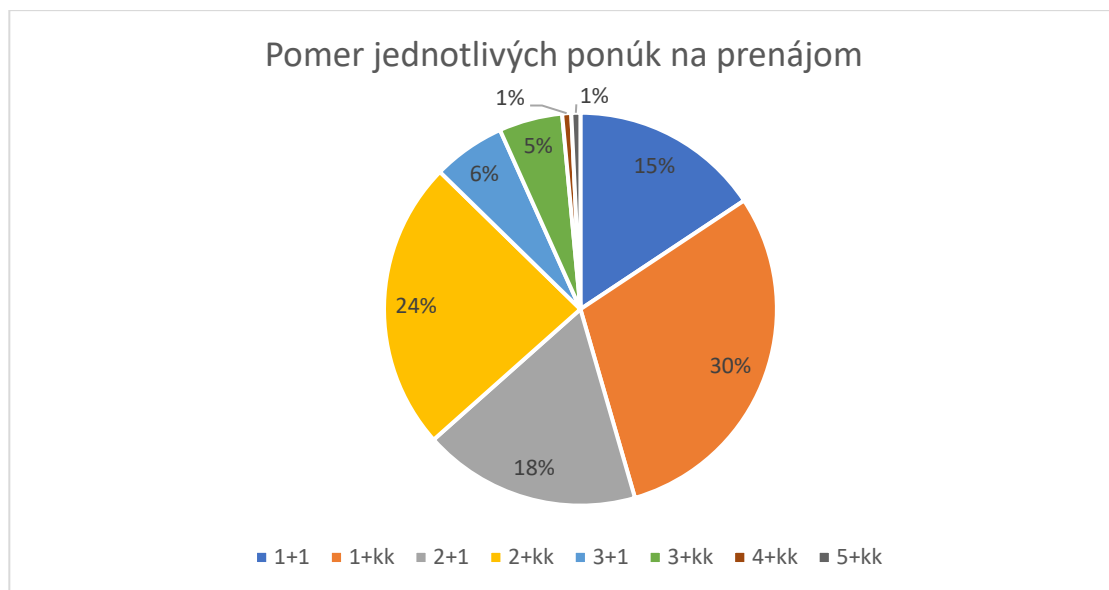
Na nasledujúcom grafe je znázornené rozloženie ponuky bytov na predaj podľa dispozície.



Graf č. 14 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]

Najviac inzerovanými sú jednotky s dispozíciou 2+1 a 2+kk, ktoré takmer polovicu celkovej ponuky. Treťou najviac inzerovanou dispozíciou je 1+1. Najmenej inzerovanými dispozíciami sú jednotky s dispozíciami 4+1, 4+kk a 5+kk. Pri bytoch s dispozíciou vyššou ako 4+kk je nízke zastúpenie v inzercií očakávané, nakoľko vyššia dispozícia sa viaže na vyššiu podlahovú plochu a celkovú cenu, celkovo je tohto typu bytov na trhu menej.

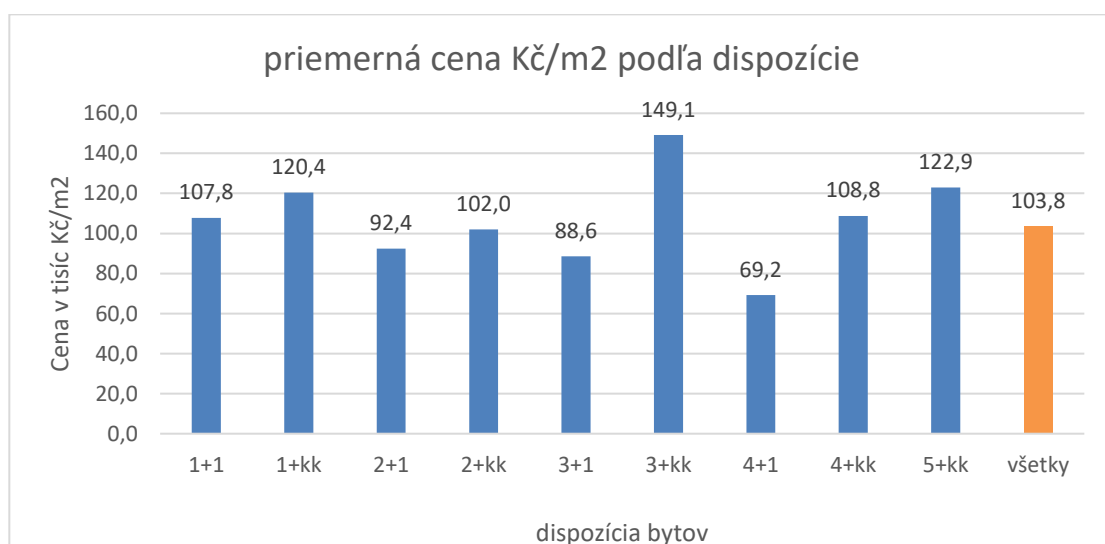
Rovnaké rozdelenie ponuky, ako v predchádzajúcom odstavci, avšak na trhu s nájmmami popisuje graf nižšie.



Graf č. 15 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]

Z tohoto grafu je jasné, že najväčší podiel ponúkaných bytových jednotiek na prenájom majú skôr malé byty. V tomto prípade 1+kk zastupuje 30 %, 2+kk zastupuje 24 % a 2+1 zastupuje 17 % z inzerovaných ponúk. Predpoklad o menšom počte bytov v lokalite s dispozíciou , 4+kk a viac sa ukazuje aj v prípade vyššie uvedeného grafu.

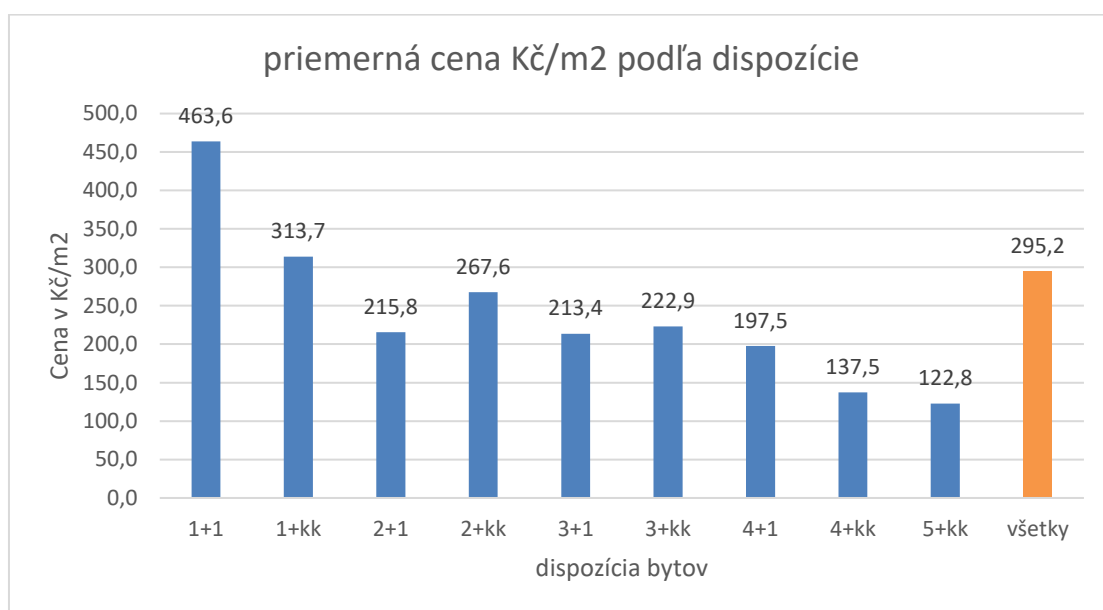
Priemerná cena inzerovaného bytu, bez závislosti na dispozícií je v tejto oblasti stotritisícosemsto korún za meter štvorcový. Informácie o priemerných cenách za meter štvorcový v oblasti znázorňuje nasledujúci graf.



Graf č. 16- Priemerná jednotková cena bytov na predaj v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]

Jednotkové ceny ponúkaných bytov na predaj v tejto lokalite sú rozkolísané a ich rozloženie je rozličné oproti ostatným skúmaným častiam Brna. Najvyššiu jednotkovú cenu majú prekvapivo byty s pomerne veľkou dispozíciou 3+kk, ktoré na trhu tvoria 9% podiel. Naopak najnižšiu jednotkovú cenu majú byty 4+1, pri ktorých je cena za meter štvorcový výrazne nižšia oproti priemeru v celej oblasti. V tomto prípade by boli očakávané obdobné ceny aj v prípade bytov s vyššou dispozíciou 5+kk, ale nieje tomu tak. Ceny bytových jednotiek 5+kk sú naopak druhé najvyššie za meter štvorcový a výrazne vyššie ako priemerné ceny v oblasti.

Jednotkové ceny prenajímanej plochy vzhľadom na dispozíciu nekopírujú trend pri predajoch, a ich jednotková cena vo všeobecnosti so stúpajúcou veľkosťou dispozície klesá.

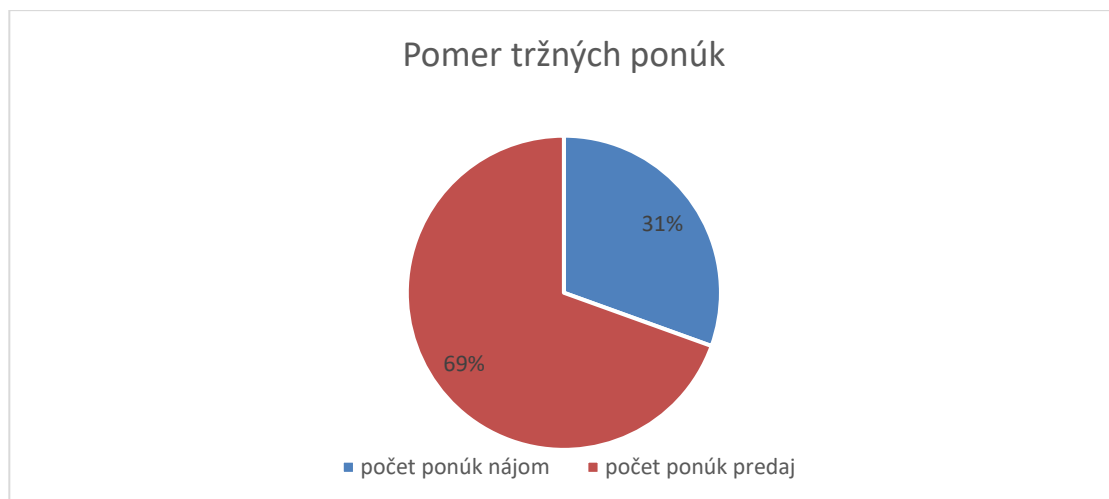


Graf č. 17- Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]

Trh so stavebne využitými aj nevyužitými pozemkami určenými k zástavbe rodinnými domami v sledovanej lokalite nebolo možné bližšie skúmať, nakoľko počas sledovaného obdobia nebola zaznamenaná ponuka na predaj, alebo prenájom, takéhoto pozemku.

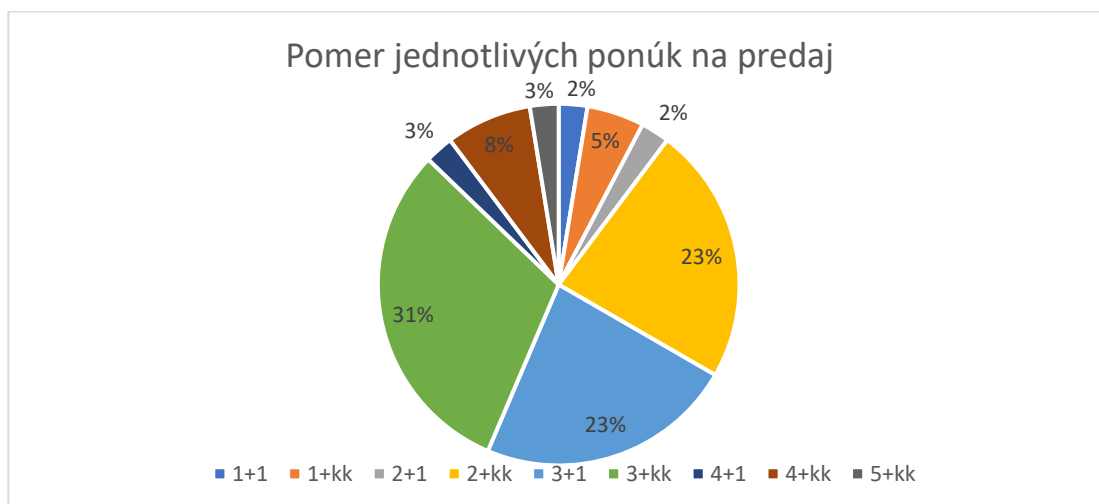
11.4 KOŠICE-STREDNÉ MESTO

Pre sledované územie Košice-Stredné mesto bolo získaných 16459 záznamov z inzercie na predaj a prenájom bytových jednotiek. Zloženie jednotlivých ponúk z inzercie je na grafe nižšie.



Graf č. 18- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Košice Stredné mesto [vlastný]

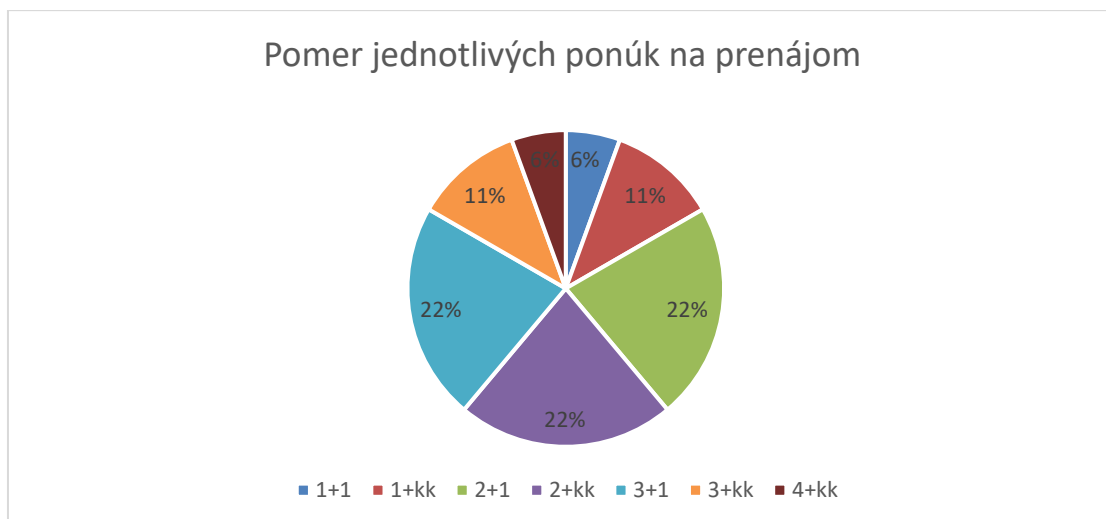
Z grafu je jasne viditeľné, že počtom ponúk výrazne prevažujú ponuky na predaj bytových jednotiek nad počtom ponúk na ich predaj. Na nasledujúcom grafe je znázornené rozloženie ponuky bytov na predaj podľa dispozície.



Graf č. 19 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]

Najviac inzerovanými sú jednotky s dispozíciou 3+kk, ktoré tvoria takmer tretinu ponuky. Druhou najviac inzerovanou dispozíciou je 2+kk spoločne s 3+1. Najmenej inzerovanými dispozíciami sú jednotky s dispozíciami 1+1, 2+1, 4+1 a 5+kk. Pri bytoch s dispozíciou 4+kk a vyššou je očakávaný nižší počet ponúk, nakoľko sa jedná o pomerne veľké byty, ktorých je vo všeobecnosti na trhu celkovo menej.

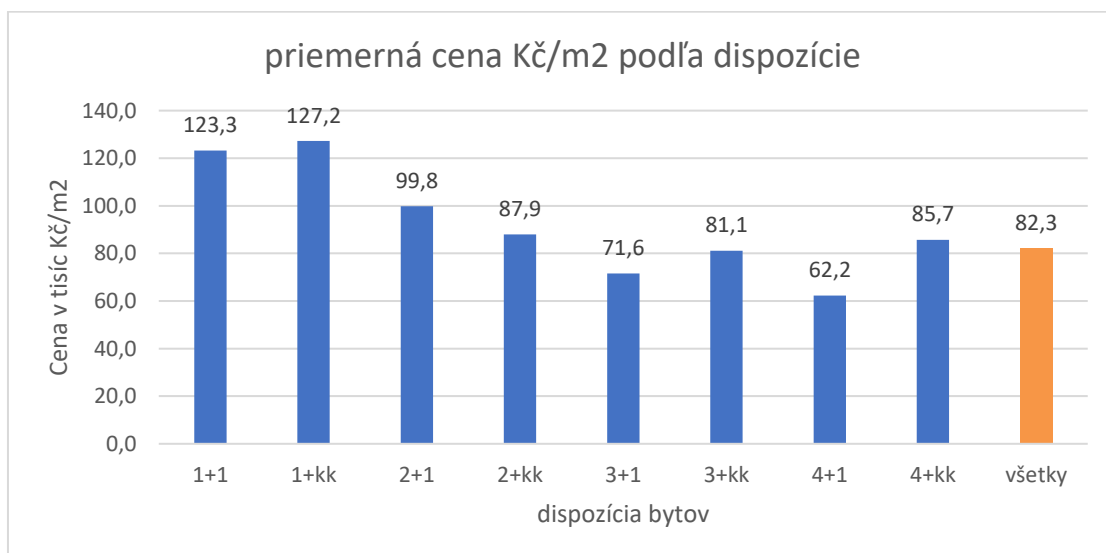
Rovnaké rozdelenie ponuky, ako v predchádzajúcom odstavci, avšak na trhu s nájmi popisuje graf nižšie.



Graf č. 20 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]

Z tohoto grafu je jasné, že najväčší podiel ponúkaných bytových jednotkách na prenájom majú byty s dispozíciami 2+1, 2+kk a 3+1. V tomto prípade najviac zastupované byty majú zhodný 22% podiel na inzerovaných ponukách. Najmenej inzerovnými sú malé a veľké byty s dispozíciou 1+1, 1+kk a 4+kk.

Priemerná cena inzerovaného bytu, bez závislosti na dispozícií je v tejto oblasti osemdesiatdväťtisíc korún za meter štvorcový. Informácie o priemerných cenách za meter štvorcový v oblasti znázorňuje nasledujúci graf.

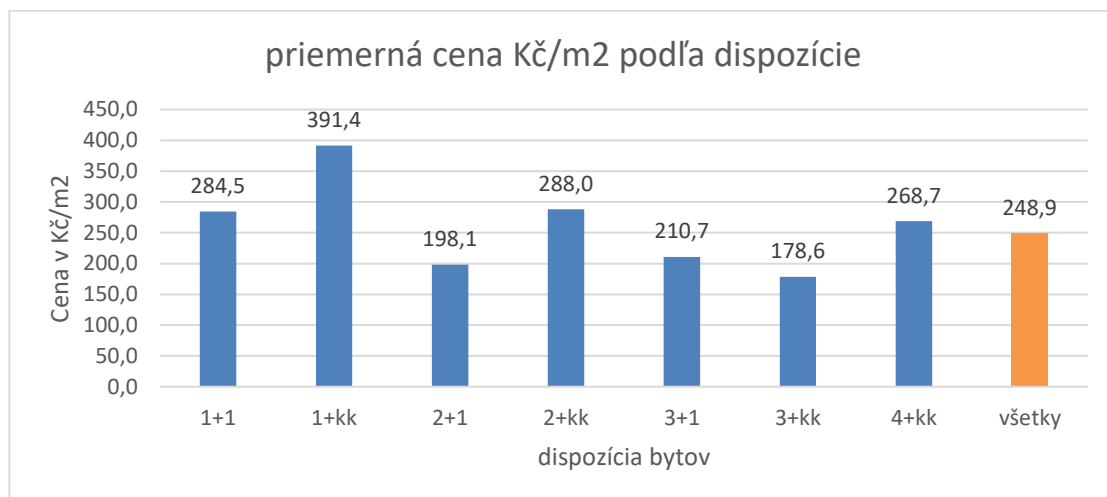


Graf č. 21- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]

Ceny v tejto lokalite sú vysoké v prípade malých bytov s dispozíciou 1+1 a 1+kk, kedy dosahujú úroveň stovadsaťtisíc a stovadsaťsedemtisíc za meter štvorcový a so stúpajúcou

dispozíciou klesajú. Najnižšie priemerné ceny dosahujú byty spomerne veľkou dispozíciou 4+1 a to šesťdesiatdvatisíc za meter štvorcový, čo netvorí ani polovicu jednotkovej ceny v prípade malých bytov. Priemerná cena je mierne nad úrovňou osemdesiatdväťtisíc tristo korún za meter štvorcový. Najviac sa priemernej cene približujú byty s dispozíciou 3+kk.

Jednotkové ceny za meter štvorcový prenajímanej plochy podľa dispozície majú v tejto oblasti veľký rozptyl. Od najdrahších dispozícií 1+kk, ktoré sú inzerované za 391 Kč/m² po najlacnejšie 3+kk, ktoré sú inzerované za 178 Kč/m², pričom priemerná cena je 248 Kč/m².



Graf č. 22- Priemerná jednotková cena bytov na prenájom v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]

Trh s pozemkami určenými k zástavbe rodinnými domami v sledovanej lokalite takmer neexistuje, nakoľko sa v nej takmer žiadne nehnuteľnosti z tejto kategórie nenachádzajú. Za sledované obdobie sa nevyskytovala žiadna ponuka na predaj ani prenájom.

11.5 KOŠICE-ŤAHANOVCE

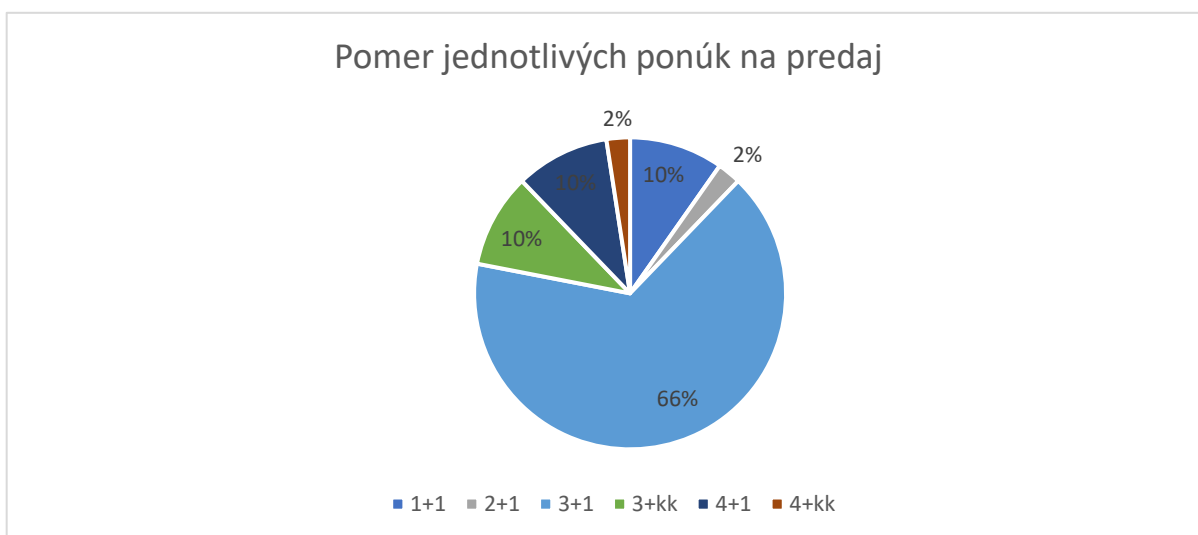
Pre sledované územie katastrálne územie Město-Brno bolo získaných 42 záznamov z inzercie na predaj a prenájom bytových jednotiek. Pričom iba jeden z nich bol ohľadne prenájmu. Zloženie jednotlivých ponúk z inzercie je na grafe nižšie.



Graf č. 23- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Košice Ťahanovce [vlastný]

Z grafu je jasne viditeľné, že počtom ponúk výrazne prevažujú ponuky na predaj bytových jednotiek nad počtom ponúk na ich predaj .

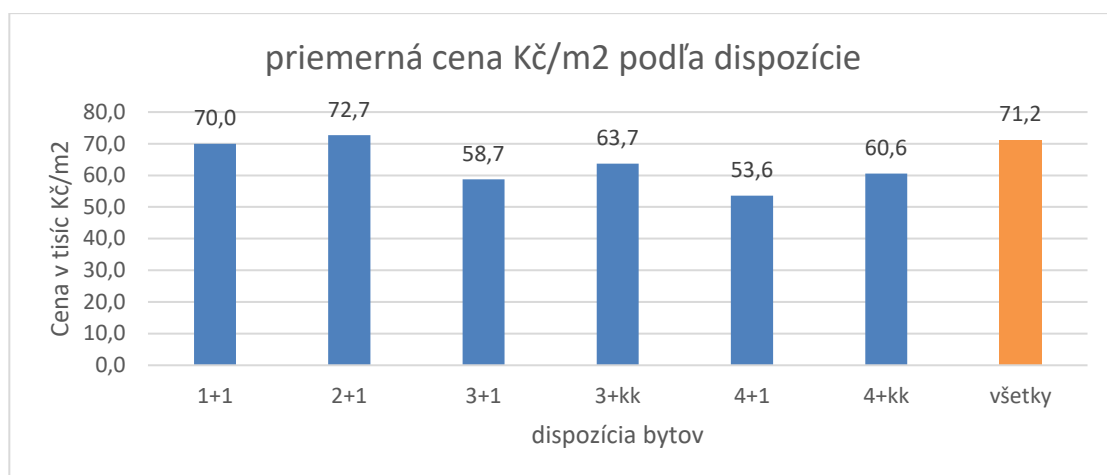
Na nasledujúcom grafe je znázornené rozloženie ponuky bytov na predaj podľa dispozície.



Graf č. 24 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Košice Ťahanovce podľa dispozície [vlastný]

Najviac inzerovanými sú jednotky s dispozíciou 3+1, ktoré tvoria dve tretiny ponuky. Ďalšími najviac inzerovanými ponukami sú jednotky s dispozíciami 1+1, 3+kk a 4+1, z ktorých každá zaberá 10% podiel na inzercií. Najmenší podiel na inzercií majú jednotky 2+1 a 4+kk, z ktorých bola z každej zverejnená len jedna ponuka.

Priemerná cena inzerovaného bytu, bez závislosti na dispozícií je v tejto oblasti sedemdesiatjednatísícdivsto korún za meter štvorcový. Informácie o priemerných cenách za meter štvorcový v oblasti znázorňuje nasledujúci graf.



Graf č. 25- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Košice Ťahanovce podľa dispozície [vlastný]

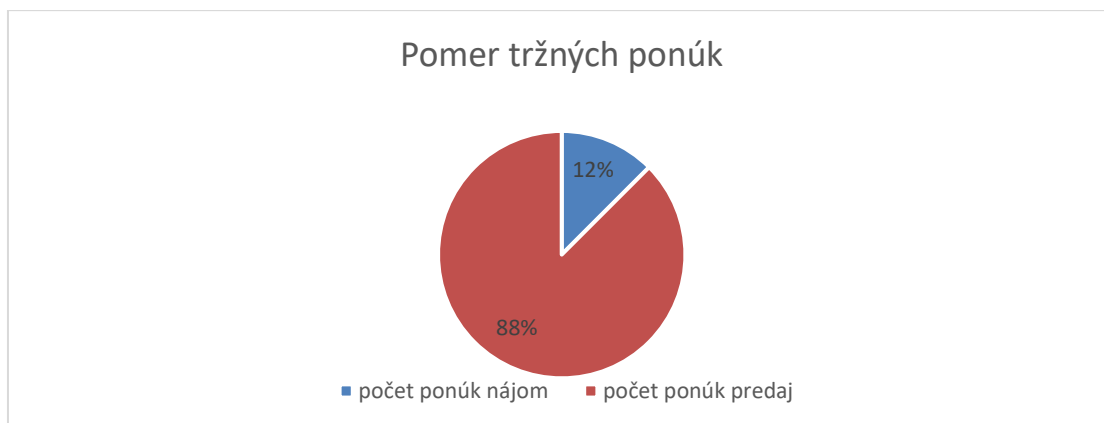
Ceny v tejto lokalite sú pomerne nevyrovnané a je tu možné sledovať rozdelenie na dva podsegmenty. Malé byty s dispozíciou 1+1 a 2+1 dosahujú vysoké porovnateľné jednotkové ceny za meter štvorcový. Druhý podsegment sú všetky ostatné väčšie byty, ktorých priemerné ceny sú v rozmedzí od päťdesiatritíc po necelých šesťdesiatštyritisíc korún.

Trh s nájmmi v tejto lokalite nebolo možné bližšie analyzovať, nakoľko bola k dispozícii len jediná ponuka bytu na prenájom.

Trh so stavebne využitými aj nevyužitými pozemkami určenými k zástavbe rodinnými domami v sledovanej lokalite nebolo možné bližšie skúmať, nakoľko počas sledovaného obdobia boli zaznamenané len tri ponuky na predaj takéhoto pozemku. Zo získaných dát je možné konštatovanie, že cena bývania v Ťahanovciach v rodinnom dome po rekonštrukcii s dispozíciou 3+1 sa pohybuje na úrovni 4,9 milióna Kč, čo znamená jednotkovú cenu na úrovni približne 12 tisíc Kč/m².

11.6 KOŠICE JUH

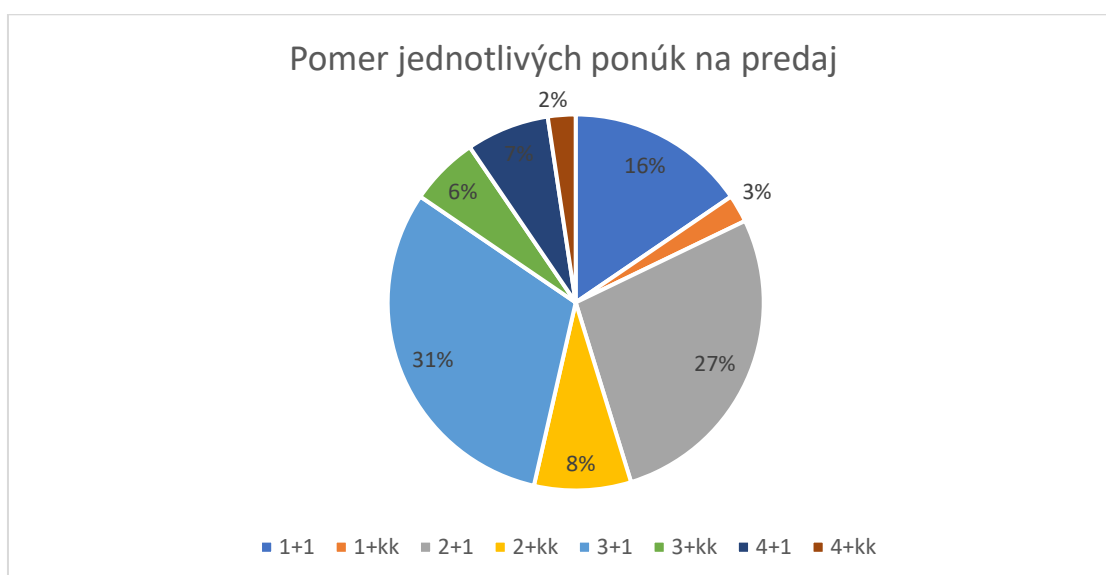
Pre sledované územie katastrálne územie Město-Brno bolo získaných 96 záznamov z inzercie na predaj a prenájom bytových jednotiek. Zloženie jednotlivých ponúk z inzercie je na grafe nižšie.



Graf č. 26- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Košice Juh [vlastný]

Z grafu je jasne viditeľné, že počtom ponúk výrazne prevažujú ponuky na predaj bytových jednotiek nad počtom ponúk na ich predaj .

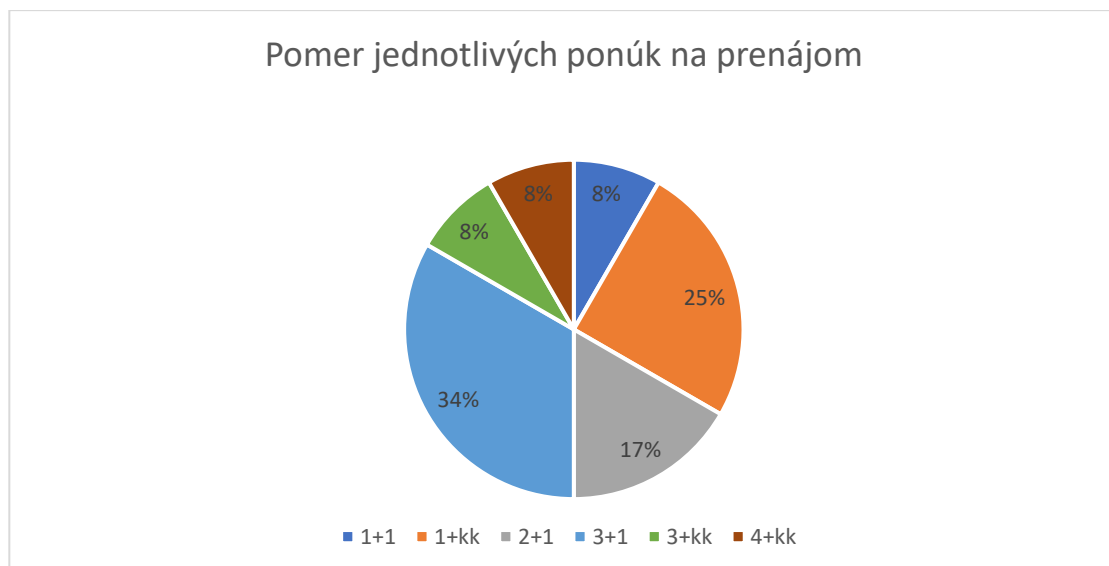
Na nasledujúcom grafe je znázornené rozloženie ponuky bytov na predaj podľa dispozície.



Graf č. 27 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]

Najviac inzerovanými sú jednotky s dispozíciou 3+1, ktoré tvoria takmer ponuky. Druhou najviac inzerovanou dispozíciou je 2+1. Najmenej inzerovanými dispozíciami sú jednotky s dispozíciami 1+kk a 4+kk.

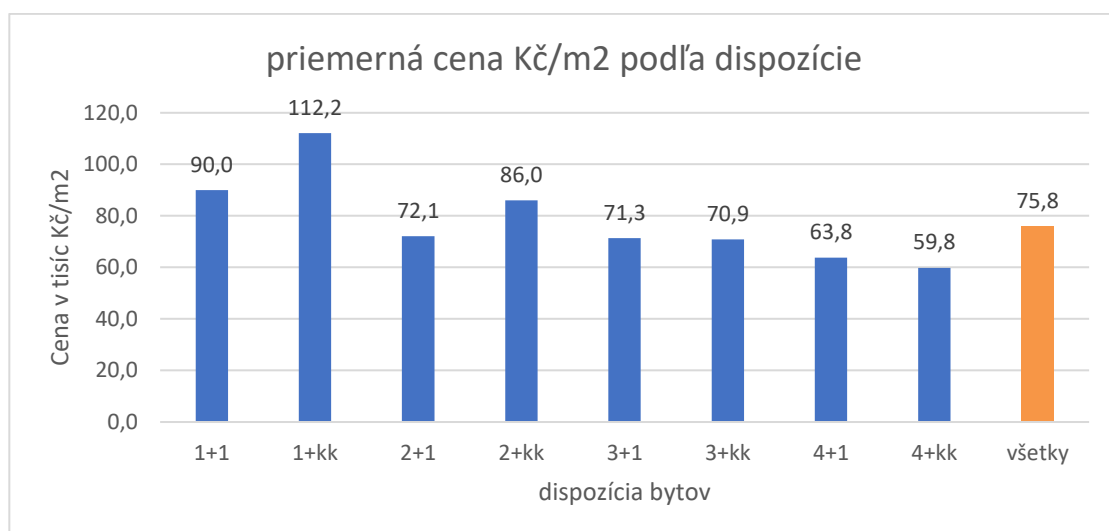
Rovnaké rozdelenie ponuky, ako v predchádzajúcom odstavci, avšak na trhu s nájmi popíše graf nižšie.



Graf č. 28 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]

Z tohoto grafu je jasné, že najväčší podiel ponúkaných bytových jednotiek na prenájom majú byty s dispozíciou 3+1. V tomto prípade 3+1 zastupuje 34 %. Ďalšie rozloženie ponúk je pri malej vzorke 12 ponúk v podstate bezvýznamné.

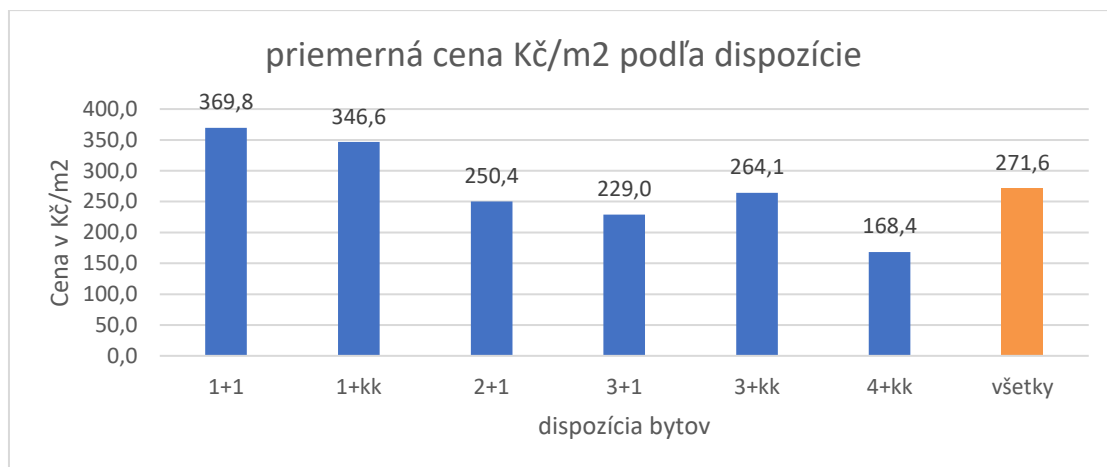
Priemerná cena inzerovaného bytu, bez závislosti na dispozícií je v tejto oblasti je sedemdesiatpäťtisícosemsto korún za meter štvorcový. Informácie o priemerných cenách za meter štvorcový v oblasti znázorňuje nasledujúci graf.



Graf č. 29- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]

Najvyššiu jednotkovú cenu dosahujú byty s dispozíciou 1+kk, zatiaľ čo najnižšiu dosahujú byty s dispozíciou 4+kk. Priemerná jednotková cena za meter štvorcový je v sledovanej oblasti na úrovni sedemdesiatpäťtisícosemsto korún za meter štvorcový.

Podobným spôsobom sa správajú aj ceny v prípade prenájmov. V tomto prípade platí rovnaké tvrdenie jako k predajným cenám aj k cenám nájmu v nasledujúcom grafe.



Graf č. 30- Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]

Trh so stavebne využitými aj nevyužitými pozemkami určenými k zástavbe rodinnými domami v sledovanej lokalite nebolo možné bližšie skúmať, nakoľko počas sledovaného obdobia bolo zaznamenaných len šesť ponúk na predaj takéhoto pozemku. Zo získaných dát je možné konštatovanie, že cena bývania v M.Č. Košice Juh v rodinnom dome po rekonštrukcii s neznámou dispozíciou sa pohybuje na úrovni 14,05 milióna Kč, čo znamená jednotkovú cenu na úrovni približne 35 tisíc Kč/m².

11.7 KORELAČNÁ ANALÝZA

Na dátach získaných z databázy inzerovaných nehnuteľností v sledovaných lokalitách bola prevedená korelačná analýza (popísaná v kapitole 4) za cieľom zistenia, ako sa navzájom ovplyvňujú jednotlivé sledované atribúty. Pre korelačnú analýzu v každom zo skúmaných miest boli vybrané atribúty: Poloha (mestská časť), dispozícia, podlahová plocha (plocha), parkovacie možnosti (parkovanie), energetická trieda budovy (PENB), stavebne technický stav (stav), prítomnosť balkónov alebo lodží (balkón), prítomnosť akéhokoľvek príslušenstva (príslušenstvo), cena za m² a súčasná cena.

Pre Brno vyzerajú výsledné korelačné koeficienty nasledovne.

Tab. č. 4 - Výsledné korelačné koeficienty pre Brno

	mestská časť	dispozícia	plocha	parkovanie	PENB	stav	balkón	príslušenstvo	cena/m2	súčasná cena
mestská časť	1,00									
dispozícia	0,01	1,00								
plocha	-0,05	0,72	1,00							
parkovanie	0,05	0,07	0,17	1,00						
PENB	-0,06	-0,06	-0,10	-0,33	1,00					
stav	-0,07	0,00	0,26	0,32	-0,31	1,00				
balkón	-0,25	0,28	0,26	0,11	-0,02	0,03	1,00			
príslušenstvo	0,00	0,06	0,01	-0,15	0,14	-0,15	0,22	1,00		
cena/m2	0,05	-0,08	-0,06	0,11	0,00	0,13	-0,10	-0,03	1,00	
súčasná cena	0,02	0,39	0,55	0,21	-0,05	0,25	0,08	-0,02	0,79	1,00

Na základe týchto výsledkov je možné konštatovať, že v Brne má jednotková cena za meter štvorcový bytovej jednotky malú závislosť na všetkých sledovaných atribútoch. Najvyššiu korelačnú závislosť s jednotkovou cenou dosahujú atribúty: stav nehnuteľnosti a parkovacie možnosti – zvýraznené zeleným podfarbením. Oba atribúty so svojou zvyšujúcou sa kvalitou dvíhajú jednotkovú cenu.

V prípade Košíc vyzerajú korelačné koeficienty nasledovne.

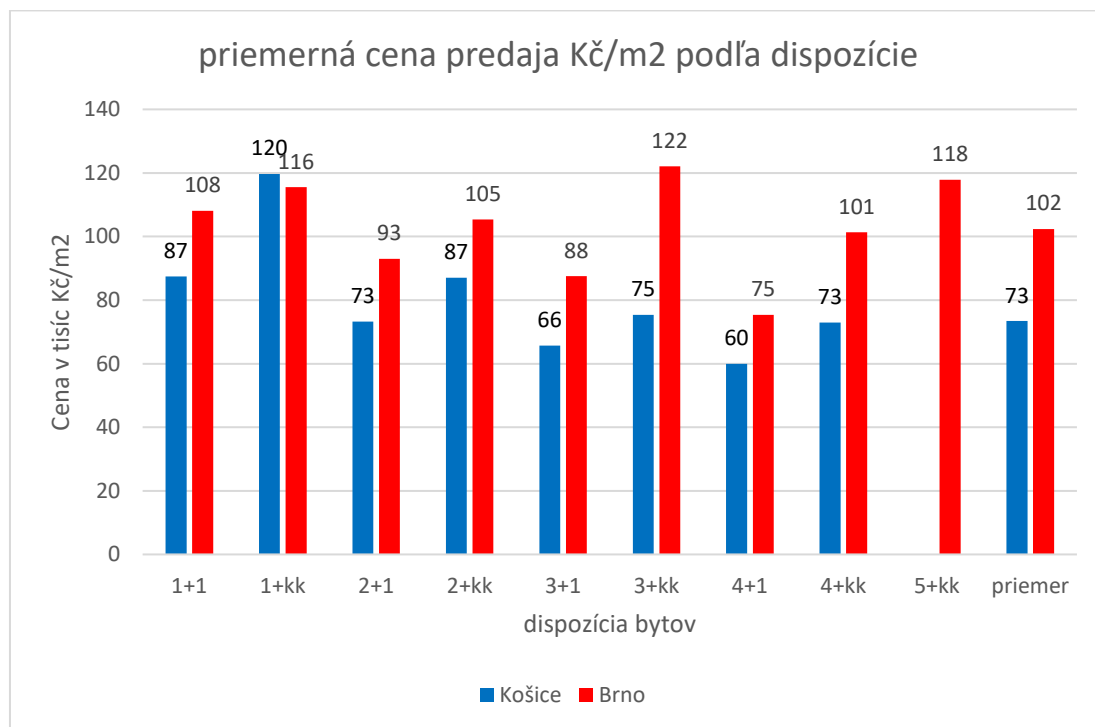
Tab. č. 5 - Výsledné korelačné koeficienty pre Košice

	mestská časť	dispozícia	plocha	parkovanie	PENB	stav	balkón	príslušenstvo	cena/m2	súčasná cena
mestská časť	1,00									
dispozícia	-0,23	1,00								
plocha	-0,19	0,69	1,00							
parkovanie	0,25	-0,10	-0,15	1,00						
PENB	-0,22	0,07	0,10	-0,05	1,00					
stav	-0,11	0,03	0,12	0,08	0,18	1,00				
balkón	-0,17	0,18	0,01	0,14	0,09	0,10	1,00			
príslušenstvo	-0,09	0,04	-0,06	0,14	0,03	0,01	0,20	1,00		
cena/m2	0,32	-0,61	-0,47	0,18	0,01	0,27	-0,02	-0,14	1,00	
súčasná cena	-0,04	0,45	0,82	0,00	0,11	0,29	0,06	-0,09	0,04	1

Korelačná závislosť jednotkovej ceny je v prípade Košíc vyššia hneď v prípade viacerých atribútov. Jednotková cena bytu v Košiciach je pozitívne korelačne závislá na tom, v ktorej mestskej časti sa nachádza, stave nehnuteľnosti a parkovacích možnostiach – zvýraznené zelenou. Negatívna korelačná závislosť na dispozícií a ploche je v tabuľke zvýraznená oranžovou.

12 DISKUSIA VÝSLEDKOV - POROVNANIE REALITNÉHO TRHU V BRNE A KOŠICIACH

V Brne aj v Košiciach je veľká ponuka bytových jednotiek na predaj. Počas sledovaného obdobia bolo získaných 252 záznamov v sledovaných oblastiach Brna a 166 záznamov v sledovaných oblastiach Košíc. V prípade ponúk na prenájom sa však sledované mestá začínajú výrazne líšiť v Brne bolo zaznamenaných 411 ponúk na prenájom, zatiaľ čo v Košiciach len 31.



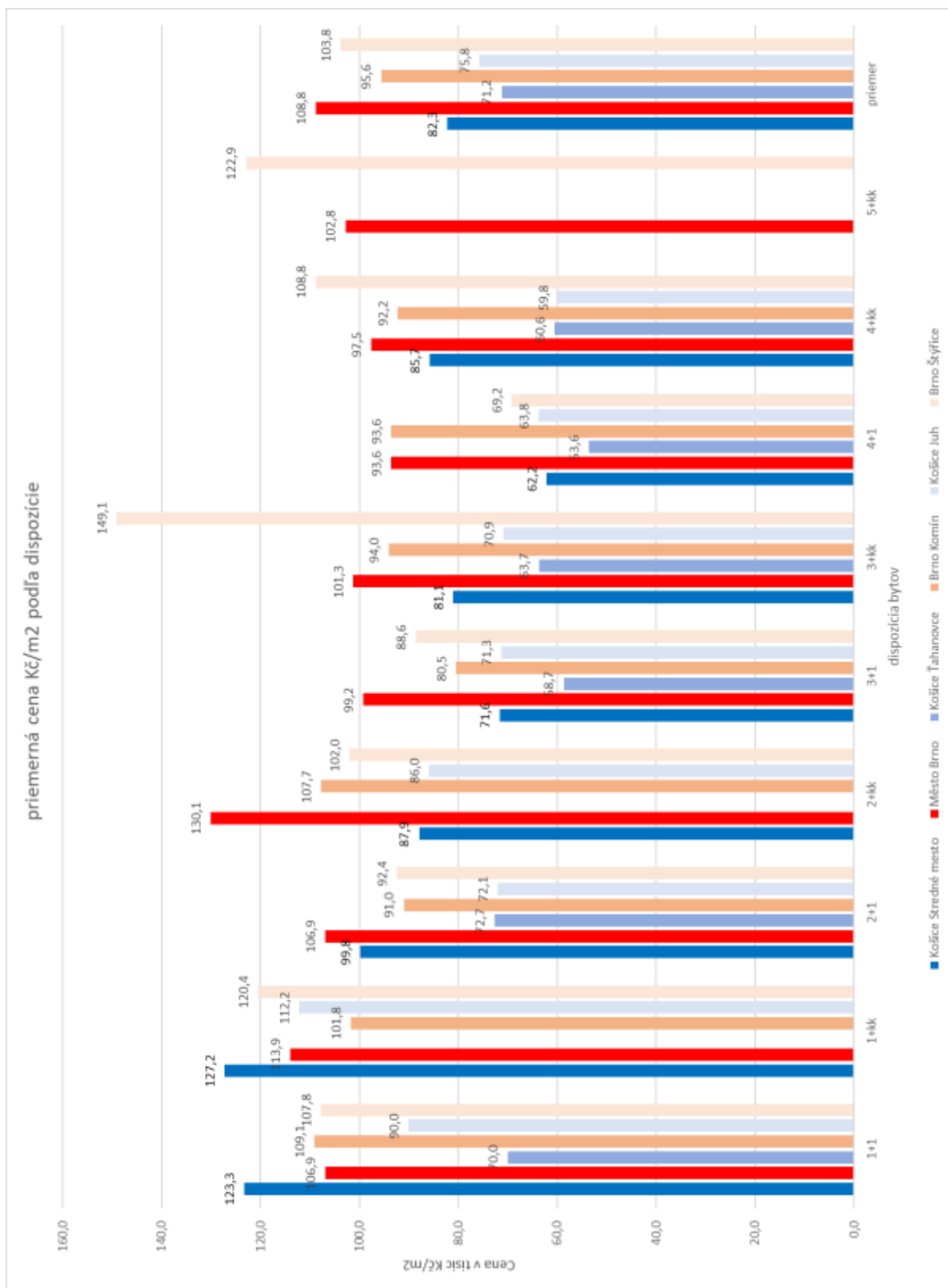
Graf č. 31 - Priemerná jednotková cena predaja bytov v sledovaných mestách podľa dispozície [vlastný]

Z predchádzajúceho grafu je viditeľné, že priemerné inzerované jednotkové ceny na predaj bytov sú v Brne vo všeobecnosti vyššie ako v Košiciach, v prípade niektorých dispozícií až o viac ako 40 %. Priemerné inzerované ceny v Košiciach sa pohybujú na úrovni 73 tisíc Kč/m² a v Brne na úrovni 102 tisíc Kč/m². Rozdiel v priemerných predajných cenách by mohol byť čiastočne spôsobený rozdielnou životnou úrovňou, pre zjednodušenie prezentovanou iba priemernou hrubou mzdou. V Košickom kraji je priemerná mzda po prepočítaní na České koruny 29 229 Kč, zatiaľ čo v Jihomoravskom kraji je priemerná mzda 37 069 Kč, čo je rozdiel takmer 27 %. Ďalším dôvodom je pomalšie zdražovanie nehnuteľností na Slovensku ako v Českej republike. Podľa štatistík eurostat-u (HPI) rástli ceny v ČR a na Slovensku nasledovne od roku 2015.

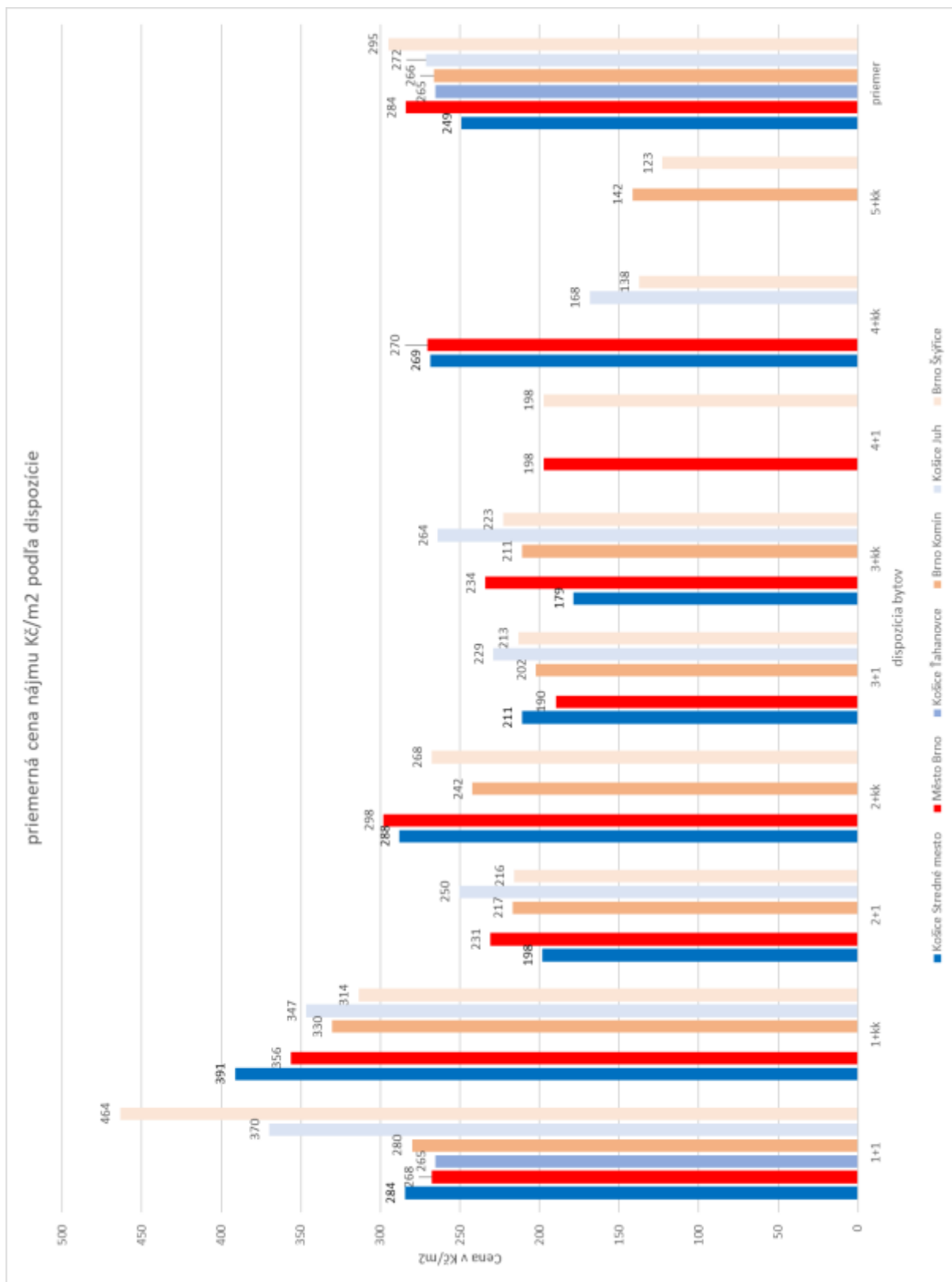
Rok	Česká republika (2015 = 100)	Slovenská republika (2015 = 100)
2015	100,00	100,00
2016	107,20	106,70
2017	119,70	112,99
2018	130,00	121,32
2019	141,90	132,39
2020	153,90	145,06
2021	184,20	154,33

Priemerný obyvateľ Košického kraja zarába na priemernú cenu 1m² bytu v Košiciach 2,5 mesiaca, zatiaľ čo priemerný obyvateľ Jihomoravského kraja zarába na priemernú cenu 1m² bytu v Brne 2,75 mesiaca. Aj napriek vyššej priemernej mzde je tak pre obyvateľov Brna nákladnejšie zabezpečenie bývania vo vlastnom byte ako pre obyvateľov Košíc. Rozdiel v dostupnosti bývania vo vlastnej nehnuteľnosti zvyšuje aj výrazný rozdiel úrokových sadzieb pri financovaní cudzími zdrojmi. Hypotéky na Slovensku sú výrazne lacnejšie ako v Českej republike. Aktuálne ponúkané hypotéky na Slovensku sa pohybujú úrokovou sadzbou pod 2 % p.a. pri 5 ročnej fixácii, zatiaľ čo ponúkané hypotéky v Českej republike sa pohybujú úrokovou sadzbou pod 5 % p.a. pri 5 ročnej fixácii, pri hypotéke s 80 % financovaním nad 1 mil. Kč. [32] [33]

Nasledujúce grafy znázorňujú priemerné inzerované ceny na predaj a priemerné inzerované ceny na prenájom podľa dispozície bytových jednotiek vo všetkých skúmaných lokalitách.

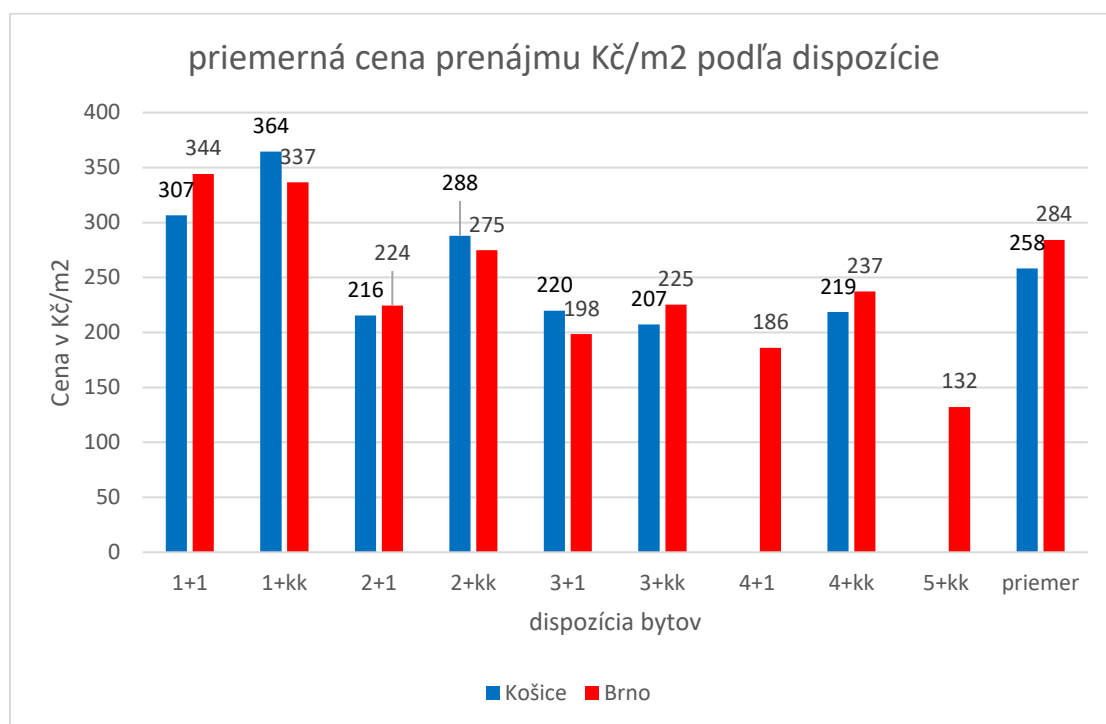


Graf č. 32- Priemerná jednotková cena predaja bytov v sledovaných lokalitách podľa dispozície [vlastný]



Graf č. 33 - Priemerná jednotková cena prenájmu bytov v sledovaných lokalitách podľa dispozície [vlastný]

Na nasledujúcom grafe je vyobrazená priemerná jednotková cena na trhu s nájmi bytov, spracovaná rovnakým spôsobom ako v prípade trhu s predajmi bytov.



Graf č. 34 - Priemerná jednotková cena prenájmu bytov v sledovaných mestách podľa dispozície [vlastný]

Z grafu číslo 32 je viditeľné že percentuálny rozdiel v jednotkových cenách za 1m² prenajímanej plochy bytu je výrazne menší ako pri predaji. Priemerné ceny za prenájom sa pohybujú v Brne na úrovni 284 Kč/m² a v Košiciach 258 Kč/m²

Na modelovom príklade bytu 3+1, ktoré sú najviac inzerované v Košiciach, s podlahovou plochou 68 m² je demonštrované finančné zaťaženie obyvateľa Brna a obyvateľa Košíc v percentách z príjmu. Obyvateľ Brna s priemernou hrubou mzdou musí v prípade bývania v Byte 3+1 vynaložiť 36,3% zo svojej hrubej mzdy. Zatiaľ čo obyvateľ Košíc s priemernou hrubou mzdou musí v prípade bývania v Byte 3+1 vynaložiť 52,2 % zo svojej hrubej mzdy.

Je predpokladané že neúmerne vysoká cena nájomného v Košiciach voči príjmom obyvateľov spôsobuje nízky dopyt na trhu s nájmi. Počas sledovaného obdobia bolo v Košiciach zaznamenaných iba 31 ponúk, zatiaľ čo v Brne 411.

Druhým dôvodom malého počtu ponúk na prenájom bytov v Košiciach je celkový spôsob života Slovákov. Podľa štatistiky uverejnenej eurostat-om v roku 2017 až 90 % obyvateľov Slovenska žije vo vlastnej nehnuteľnosti.

Cenotvorné faktory identifikované v oboch mestách pomocou korelačnej analýzy ukazujú, že v prípade Brna má jednotková cena najviac koreluje so stavom nehnuteľnosti a možnosťami parkovania a aj tie majú malú korelačnú závislosť.

V prípade Košíc sa ukazujú byť najdôležitejšie faktory dispozícia a podlahová plocha, pričom so zväčšujúcou sa dispozíciou, resp. podlahovou plochou, jednotková cena klesá. Tieto dva cenotvorné faktory majú aj pomerne vysokú korelačnú závislosť. Ďalšou dvojicou cenotvorných faktorov s už o niečo nižšou korelačnou závislosťou je faktor v ktorej mestskej časti sa nehnuteľnosť nachádza a v akom je technickom stave. Parkovanie a prítomnosť príslušenstva v podobe pivníc, komôr alebo terás má vzhľadom na Košice malý vplyv, ale stále sú korelačné závislosti týchto faktorov vyššie ako pri najsilnejších faktoroch v Brne.

Trh so zástavbou s rodinnými domami nie je možné porovnať, nakoľko bolo uverejnené malé množstvo inzerátov s ponukou na predaj a žiadna ponuka na prenájom. Počas sledovaného obdobia bolo inzerovaných 13 ponúk na predaj rodinného domu s pozemkom v M.Č. Brno-Komín. V Košiciach bolo zaznamenaných 9 inzerátov s nedostatočnou kvalitou údajov. Priemerná cena pozemku s rodinným domom v Komíne je na úrovni 12 465 986 Kč. Priemerná jednotková cena pozemku s rodinným domom je 38 291 Kč/m². Ponúkané domy v lokalite boli ponúkané s rôznymi dispozíciami a výrazne rozličnými plochami, kombinované s veľkým rozptýlením plôch pozemkov a tak nie je možné vyvodiť hodnotnejší záver, ako ten, že priemerná cena bývania v Komíne v rodinnom dome je približne 12 a pol milióna Korún.

Práca bola limitovaná obmedzenou dostupnosťou dát o predávaných a prenajímaných nehnuteľnostiach. Na Slovensku neexistuje žiadny archív, ktorý by zhromažďoval záznamy z inzercie, ktoré by následne slúžili napríklad pre prípad oceňovania. V Brne tento problém nebol až tak výrazný nakoľko v miestnych podmienkach sa využívajú programy ako Delta-NEM a NEMExpress, ktoré takýto typ dát zhromažďujú. Následným limitom práce je rozporuplná, prípadne ťažko overiteľná kvalita niektorých informácií v zverejňovanej inzercii k jednotlivým rezidenčným nehnuteľnostiam a z toho vzniknuté nepresnosti v analýzach. Napriek spomínaným nedostatkom, disponuje segment predaja a prenájmu bytových jednotiek v oboch mestách množstvom kvalitných dát vhodnými pre spracovanie analýzy. V prípade segmentu pozemkov určených k zástavbe alebo so zástavbu rodinnými domami je výrazným limitom malé množstvo inzerovaných ponúk v segmentoch nájmu a predaja. Z tohto dôvodu nebola prevedená tak podrobná analýza, ako v prípade segmentov s bytovými jednotkami. Pre potreby zachytávania trendov vo vývoji realitného trhu v oboch lokalitách by bolo vhodné disponovať údajmi z období starších, nakoľko pri tvorbe práce boli najstaršie inzeráty zaznamenané z prvého kvartálu roku 2020, aj to v nedostatočnom počte na hodnoverné zachytenie a analýzu trendov. Posledným limitom

práce je nedostatok zverejňovaných štatistických údajov pre sledované lokality a vo všeobecnosti prístup k štatistickým dátam, predovšetkým zo strany Slovenského štatistického úradu.

13 ZÁVER

V rámci tejto diplomovej práce bola prevedená analýza a porovnanie trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami v Brne a Košiciach. Jedná sa o mestá s podobnou charakteristikou, predovšetkým v rámci svojej polohy na východe krajín, v blízkosti hraníc s inými krajinami, významnosťou v rámci štátu a dopravnou obslužnosťou.

V práci bol vypracovaný rešerš so zameraním na všeobecné ekonomické vlastnosti trhu a na špecifiká trhu s nehnuteľnosťami. Na základe obdobných charakteristických črtou boli v oboch mestách vybrané reprezentatívne lokality, na ktorých bola prevedená segmentácia realitného trhu pre porovnanie trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami medzi Brnom a Košicami. Ako zástupca lokality s kombinovanou zástavbou bytovými a rodinnými domami bolo vybrané k.ú. Brno-Komín a lokalita Ťahanovce v Košiciach, skladajúca sa z dvoch katastrálnych území k.ú. Ťahanovce a k.ú. Nové Ťahanovce. Zástupcom lokality so zástavbou prevažne bytovými domami ovplyvnenou okolitou industriálnou oblasťou bolo vybrané k.ú. Brno-Štýřice a mestská časť Košice-Juh. Poslednou dvojicou skúmaných lokalít sú zástupcovia typickej historickej zástavby centra mesta k.ú. Město-Brno a podoblasť Košice-Stredné mesto. V týchto lokalitách prebehol zber dát pre vytvorenie databáze inzerovaných ponúk na predaj a prenájom rezidenčných nehnuteľností. Spracovanie dát z databáze spočívalo predovšetkým v ich rozdelení podľa adekvátnych atribútov a porovnaní špecifických kombinácií týchto atribútov číselne aj pomocou grafického zobrazenia.

Pomocou segmentácie bolo zistené, že Košice v porovnaní s Brnom disponujú väčším potenciálom pre výstavbu nových rezidenčných nehnuteľností, nakoľko disponujú veľkým množstvom nezastavaných plôch určených k zástavbe zmiešanou a rezidenčnou zástavbou.

Pomocou analýzy bolo zistené že v Brne prevažuje počtom ponúk trh s nájmi bytov, zatiaľ čo v Košiciach je počtom ponúk výrazne dominantný trh s predajom rezidenčných bytových nehnuteľností. Cenová úroveň predaja bytov v Košiciach sa pohybuje v priemere na úrovni 73 tisíc Kč za meter štvorcový, zatiaľ čo v Brne na úrovni 102 tisíc Kč za meter štvorcový, čo predstavuje rozdiel takmer o 40 %. Relatívna dostupnosť bývania vo vlastnej bytovej jednotke vzhľadom na priemernú hrubú mzdu je dostupnejšia pre obyvateľa Košíc, aj napriek výrazne nižším priemerným hrubým mzdám, v porovnaní s Brnom. Priemerný obyvateľ Košíc vynaloží na financovanie kúpi 1m² bytovej jednotky 2,5 násobok priemernej hrubej mzdy, zatiaľ čo priemerný obyvateľ Brna vynaloží 2,75 násobok priemernej hrubej mzdy. Priemerná cenová hladina nájmu v Košiciach je 258 Kč/m² a v Brne 284 Kč/m². Paradoxne aj napriek nižším priemerným cenám nájmu na jeden meter

štvorcový v Košiciach ako v Brne, je percentuálna záťaž obyvateľa na financovanie bývania v nájme v Košiciach vyššia.

V Košiciach existuje stredne silná korelačná závislosť s cenotvornými atribútmi: podlahová plocha a dispozícia. Korelačná analýza atribútov a cien v Brne ukázala slabú závislosť sledovaných atribútov k jednotkovej cene.

Výsledky boli diskutované v kontexte vzájomného porovnania a boli uvedené limity práce.

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] KATZ, Michael a Harvey ROSEN. *Microeconomics*. 2.vyd. Boston: Irwin, 1994, 705 s. ISBN 0-256-11171-5.
- [2] ŠKAPA, Stanislav. *Mikroekonomie I. Vydání 3.*, přepracované. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 140 stran : ilustrace. ISBN 978-80-214-5391-3.
- [3] SCHILLER, Bradley. *Mikroekonomie dnes. Vyd 1.* Brno: Computer Press, 2004, xviii, 404 s. ISBN 80-251-0109-6.
- [4] MANKIW, N. *Zásady ekonomie. DOTISK 2009. Praha*: Grada, 1999. Profesionál. ISBN 978-80-7169-891-3.
- [5] PARKIN, Michael. *Microeconomics. Twelfth edition, global edition*. Boston: Pearson series in economics, 2016, 528, 7, 11, 1 stran : ilustrace, diagramy ; 28 cm. ISBN 978-1-292-09463-2.
- [6] JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie. 3., aktualizované a rozšířené vydání*. Praha: Grada Publishing, 2018, 398 stran : ilustrace, portréty. ISBN 978-80-271-0146-7.
- [7] GELBTUCH, Howard a Eunice PARK. *Real estate valuation in global markets*. 2nd ed. Chicago: Appraisal Institute, 2011, xiii, 617 s. : il. ISBN 978-1-935328-12-4.
- [8] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. ; 21 cm. ISBN 978-80-87576-77-9.
- [9] CUPAL, Martin. *Tržní oceňování nemovitostí: Analýza realitního trhu pro účel ocenění*. Prednáška. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2020.
- [10] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu. První. Praha*: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.
- [11] Český statistický úřad. In: *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Brně* [online]. Brno, 2022 [cit. 22.05.2022]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [12] Data.brno [online]. *Brno: Magistrát města Brna*, 2021 [cit. 2022-05-24]. Dostupné z: <https://data.brno.cz/>
- [13] Štatistický úrad SR [online]. *Bratislava: Štatistický úrad SR* [cit. 2022-05-24]. Dostupné z: <https://slovak.statistics.sk/>
- [14] SCHMEIDLER, Karel. *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*. Vyd. 2. Brno: Z. Novotný, 2001. ISBN 80-238-6582-X.
- [15] KOSTROŇ, Lubomír. *Psychologie architektury. Praha: Grada*, 2011. Psyché (Grada). ISBN 978-80-247-2926-8.

- [16] Reality idnes.cz [online]. *Praha: MAFRA a.s., c1999-2022* [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>
- [17] Realitysk [online]. *Bratislava: NARKS-INFOSERVIS a.s., 2022* [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.reality.sk/>
- [18] Sreality [online]. *Praha: Seznam.cz, a.s., c1996-2022* [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [19] Nehnutelnosti [online]. *Bratislava: United Classifieds s.r.o., c2015-2022* [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.nehnutenosti.sk/>
- [20] Delta-NEM: program na *oceňování nemovitostí. Volná verze pro studenty ÚSI VUT*. Praha: Diotima, s.r.o., 2022.
- [21] RATNER, Bruce. *The correlation coefficient: Its values range between +1/-1, or do they?: Its values range between +1/-1, or do they?. Journal of Targeting, Measurement and Analysis for Marketing*. 2009, 17(2), 139-142. ISSN 1479-1862. Dostupné z: doi:10.1057/jt.2009.5
- [22] Mapy.cz [online]. *Praha: Seznam.cz, a.s., c1996-2022* [cit. 2022-05-15]. Dostupné z: <https://sk.mapy.cz/zakladni?x=15.6252330&y=49.8022514&z=8>
- [23] BRNO síť linek *denní dopravy*. Brno: *Dopravní podnik města Brna a.s., 2022*.
- [24] Připravovaný Územní plán *města Brna: Upravený NÁVRH pro 2. opakované veřejné projednání*. In: Mapový portál města Brna [online]. Brno: Magistrát města Brna [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh-2/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cupmb-n2-v21&lbo=1&lyo=>
- [25] Nové hlavní nádraží. In: *Co bude, Brno?* [online]. Brno: Statutární město Brno, 2022 [cit. 2022-05-14]. Dostupné z: <https://cobude.brno.cz/projekt/europoint-nove-nadrazi/>
- [26] KARMAZÍNOVÁ, Lucie. *Brněnské dělnické kolonie. Brno, 2020*. Bakalářská práce. MASARYKOVA UNIVERZITA PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA. Vedoucí práce RNDr. Ondřej Šerý, Ph.D.
- [27] POKORNÁ, Sofie. *VLIV SPECIFICKÉ LOKALITY NA CENU RODINNÉHO DOMU: BRNO – KAMENNÁ KOLONIE*. Brno, 2019. Diplomová práce. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ, ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
- [28] Štýřice, katastrální území 610186 - *katastr nemovitostí: Katastrální území Štýřice*. In: KurzyCZ [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., c2000-2022 [cit. 2022-05-15]. Dostupné z: <https://regiony.kurzy.cz/katastr/ku/610186/>
- [29] KUČA, Karel. *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha: Baset, 2000. ISBN 80-862-2311-6.

[30] ZATLOUKAL, Pavel. *Česká republika - architektura XX. století*. Praha: Zlatý řez, 2005. ISBN 80-902-8102-8.

[31] Linky MHD. In: *Imhd.sk [online]*. Bratislava: imhd.sk, c2000-2022 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <https://imhd.sk/ke/media/mn/00002575/Linky-MHD-20220321.pdf>

[32] Fio banka [online]. *Praha: Fio banka, a.s.*, 2022 [cit. 2022-05-24]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/>

[33] Fio banka [online]. *Bratislava: Fio banka, a.s.*, 2022 [cit. 2022-05-24]. Dostupné z: <https://www.fio.sk/>

ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1 - Vybrané lokality v sledovaných mestách.....	29
Tab. č. 2 - Sledované atribúty ponúkaných nehnuteľností pri vytváraní databáze	30
Tab. č. 3 - prevodník údajov pre korelačnú analýzu	32
Tab. č. 4 - Výsledné korelačné koeficienty pre Brno.....	106
Tab. č. 5 - Výsledné korelačné koeficienty pre Košice	106

ZOZNAM GRAFOV

Graf č. 1 - veková pyramída Brno [12].....	25
Graf č. 2 - veková pyramída Košice [13]	27
Graf č. 3 - Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Město Brno [vlastný].....	88
Graf č. 4 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]	89
Graf č. 5 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný].....	90
Graf č. 6- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]	90
Graf č. 7- Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Město Brno podľa dispozície [vlastný]	91
Graf č. 8- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Brno Komín [vlastný]	92
Graf č. 9 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]	92
Graf č. 10 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]	93
Graf č. 11- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]	93

Graf č. 12 - Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Brno Komín podľa dispozície [vlastný]	94
Graf č. 13- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Brno Štýřice [vlastný]	95
Graf č. 14 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]	95
Graf č. 15 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]	96
Graf č. 16- Priemerná jednotková cena bytov na predaj v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]	96
Graf č. 17- Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Brno Štýřice podľa dispozície [vlastný]	97
Graf č. 18- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Košice Stredné mesto [vlastný]	98
Graf č. 19 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]	98
Graf č. 20 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]	99
Graf č. 21- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]	99
Graf č. 22- Priemerná jednotková cena bytov na prenájom v lokalite Košice Stredné mesto podľa dispozície [vlastný]	100
Graf č. 23- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Košice Ťahanovce [vlastný]	101
Graf č. 24 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Košice Ťahanovce podľa dispozície [vlastný]	101
Graf č. 25- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Košice Ťahanovce podľa dispozície [vlastný]	102
Graf č. 26- Pomer tržných ponúk bytov v lokalite Košice Juh [vlastný]	103
Graf č. 27 - Pomer ponúk na predaj bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]	103
Graf č. 28 - Pomer ponúk na prenájom bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]	104
Graf č. 29- Priemerná jednotková cena na predaj bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]	104
Graf č. 30- Priemerná jednotková cena na prenájom bytov v lokalite Košice Juh podľa dispozície [vlastný]	105
Graf č. 31 - Priemerná jednotková cena predaja bytov v sledovaných mestách podľa dispozície [vlastný]	107
Graf č. 32- Priemerná jednotková cena predaja bytov v sledovaných lokalitách podľa dispozície [vlastný]	109
Graf č. 33 - Priemerná jednotková cena prenájmu bytov v sledovaných lokalitách podľa dispozície [vlastný]	110
Graf č. 34 - Priemerná jednotková cena prenájmu bytov v sledovaných mestách podľa dispozície [vlastný]	111

ZOZNAM OBRÁZKOV

Obr. č. 1 - Vyznačenie k.ú. Město Brno na mape [17]	33
Obr. č. 2 - Vyznačenie k.ú. Město Brno na mape [17]	34
Obr. č. 3 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Město Brno [18]	35
Obr. č. 4 - výrez z územného plánu - k.ú. Město Brno [19]	36
Obr. č. 5 - Vyznačenie k.ú. Brno-Komín na mape [17].....	39
Obr. č. 6- Vyznačenie k.ú. Brno-Komín na mape [17].....	40
Obr. č. 7 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Brno-Komín [14]	41
Obr. č. 8 - Stavebne nevyužité pozemky pre rezidenčnú zástavbu [vlastný]	42
Obr. č. 9 - Stavebne nevyužité pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný].....	43
Obr. č. 10 - Stavebne využívané pozemky pre domovú zástavbu [vlastný]	46
Obr. č. 11 - Stavebne využívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]	47
Obr. č. 12 - pozemky určené pre rekreáciu (záhradkárске kolónie) [vlastný].....	49
Obr. č. 13- Vyznačenie k.ú. Brno-Štýřice na mape [17]	51
Obr. č. 14- Vyznačenie k.ú. Brno-Štýřice na mape [17]	52
Obr. č. 15 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Brno-Štýřice [14].....	53
Obr. č. 16 - Stavebne nevyužívané pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]	55
Obr. č. 17 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný].....	56
Obr. č. 18 - rozdelenie sledovanej oblasti podľa typu zástavby [vlastný]	57
Obr. č. 19- Vyznačenie podoblasti Košice-Stredné mesto na mape [17].....	61
Obr. č. 20- Vyznačenie podoblasti Košice-Stredné mesto na mape [17].....	62
Obr. č. 21 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Košice-Stredné mesto [26].....	63
Obr. č. 22 - Stavebne nevyužívané pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]	64
Obr. č. 23 - ostatné pozemky stavebne nevyužívané [vlastný]	65
Obr. č. 24 - vyznačenie oblasti s domovou zástavbou [vlastný]	66
Obr. č. 25- Vyznačenie k.ú. Košice-Ťahanovce a Nové Ťahanovce na mape [vlastný].....	69
Obr. č. 26- Ťahanovce a Sídliisko Ťahanovce detailnejší pohľad na mape [17].....	70
Obr. č. 27 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Košice-Ťahanovce [23].....	71
Obr. č. 28 - Stavebne nevyužívané pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]	73
Obr. č. 29 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný].....	74
Obr. č. 30 - Stavebne využívané pozemky pre domovú zástavbu [vlastný]	75
Obr. č. 31 - Stavebne využívané pozemky pre bytovú zástavbu [vlastný]	76
Obr. č. 32 - pozemky určené pre rekreáciu (záhradkárска kolónia) [vlastný].....	77
Obr. č. 33- Vyznačenie M.Č. Košice-Juh na mape [17]	79
Obr. č. 34- Vyznačenie M.Č. Košice-Juh na mape [17]	80

Obr. č. 35 - Schéma liniek mestskej hromadnej dopravy Košice-Juh [23]	82
Obr. č. 36 - Stavebne nevyužívané pozemky pre zmiešanú a rezidenčnú zástavbu [vlastný]	83
Obr. č. 37 - Stavebne nevyužívané pozemky pre komerčnú zástavbu [vlastný]	84
Obr. č. 38 - rozdelenie sledovanej oblasti podľa typu zástavby [vlastný]	85
Obr. č. 39 - Stavebne využívané pozemky pre domovú zástavbu [vlastný].....	86

ZOZNAM SKRATIEK

Atď.	A tak ďalej
ČSU	Český statistický úřad
k.ú.	Katastrálne územie
Kč	Koruna česká
M.Č.	Mestská časť
Resp.	Respektíve
SSU	Slovenský štatistický úrad
Ťahanovce	k.ú. Ťahanovce a k.ú. Nové Ťahanovce

ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1: DP_Databaza_Hrabos.xlsx - elektronická

Príloha č. 2: DP_Archiv_Inzercie_Hrabos.zip - elektronická