

CENOVÉ MAPY ČESKÉ REPUBLIKY

2/2020

***Ing. Petr Ort, Ph.D., Ing. Olga Ortová Šeflová
a kolektiv autorů***

Redakční uzávěrka: 20. 7. 2020

VERLAG
DASHÖFER

Verlag Dashöfer
nakladatelství, s.r.o.

Odborné nakladatelství
stavební literatury

METODOLOGIE TVORBY CENOVÝCH MAP

Základní metodologické přístupy při tvorbě cenových map jsou tyto:

1. reflexe (pozorování),
2. indukce a dedukce,
3. analogie (modelování),
4. analýza a syntéza.

Počáteční, a relativně nejjednodušší, metodou při tvorbě cenové mapy je **prostá reflexe** (pozorování a zachycení daného stavu). Pozorování chápeme jako zvláštní formu smyslového vnímání určenou nejen na pozorování, ale i na vysvětlení jevu jak po jeho kvalitativní, tak i kvantitativní stránce. Pro pozorování je vhodné předem stanovit základní axiomatickou jednotku vyjadřující typickou charakteristiku pozorovaného jevu – při tvorbě obvyklé cenové mapy stavebních pozemků to pravděpodobně bude metr čtvereční. Nelze přitom zanedbat rozdíly mezi extenzivními (tedy fyzikálně aditivními) a intenzivními jednotkami, ani případný synergický efekt. Vedle fyzikálních pojmů je nutno správně definovat i pojmy ekonomické (příjem versus výnos).

Nutným znakem prosté reflexe je jednak státnost a omezená vypovídací schopnost o podstatě věci, na druhé straně ovšem obecná platnost pro určitý, předem definovaný, účel.

Indukce a dedukce jsou způsoby přecházení od jedněch výroků k druhým. Zjednodušeně řečeno je indukce postup od jednotlivého k obecnému, dedukce je postup inverzní od obecného k jednotlivému. Při tvorbě cenové mapy se oba tyto přístupy cyklicky opakují. V praxi to znamená, že ze souboru skutečně realizovaných cen (například stavebních pozemků) vytvoříme průměrnou cenu stavebního pozemku ve zkoumané lokalitě. V dalším cyklu opět shromažďujeme údaje o konkrétních cenách a následně je porovnáváme s původně zjištěnou průměrnou cenou, kterou následně upravujeme a upřesňujeme.

Podobně můžeme postupovat například při tvorbě cenové mapy reprodukčních nebo náhradových cen staveb určitého typu, jako jsou rodinné nebo bytové domy.

Reflexe (pozorování)

Indukce a dedukce

MÍSTNĚ OBVYKLÉ NÁJEMNÉ NEBYTOVÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE V OBDOBÍ 1990–2020

ÚVOD

V minulém vydání Cenových map České republiky bylo analyzováno místně obvyklé nájemné bytových prostor za období 1990–2020. V tomto vydání je předmětem analýzy místně obvyklé nájemné různých typů nebytových prostor. I když je nájemné obecně vždy v nějakém vztahu s ekonomikou daného státu, nemusí být vždy pravidlem, že se nájemné mění v přímé závislosti např. k míře nezaměstnanosti, inflaci, nebo k jiným makroekonomickým faktorům. Jak bude analyzováno v dalších kapitolách naší publikace, dochází někdy i k takovému paradoxu, že nájemné klesá i za současného růstu cen nemovitostí.

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

Trh s nájmy prostor v administrativních budovách existuje po celé zkoumané období let 1990–2020. Na rozdíl od bytových prostor, kde se pronajímá (až na výjimky) prakticky jediný typ bytu – byt s úplným příslušenstvím (koupelna a WC), automatickým vytápěním a automatickým ohřevem TUV, je plejáda pronajímaných administrativních prostor typově širší. Oproti bytovým prostorům má na výši nájemného mnohem vyšší vliv lokalita. Zejména se jedná o nájmy kancelářských prostor na malých městech a v obcích.

STRUČNÝ VÝVOJ TRHU V LETECH 1990–2020

Administrativní budovy, popř. i jiné budovy s administrativními prostory, existovaly v Československu již před rokem 1990. Jednalo se ale prakticky výhradně o zastaralé budovy, které nesplňovaly nutné požadavky, kladené na současné budovy tohoto typu. Pro druhou polovinu 20. století byla typickou administrativní budovou budova tzv. chodbového typu, s jednou centrální chodbou a dvěma řadami kanceláří. Prakticky žádná z budov neměla klimatizaci, pravidlem také byla nedostatečná možnost parkování. Jedinou výjimkou bylo několik budov tehdejších podniků zahraničního obchodu (PZO), které měly reprezentovat československou architekturu, a měly pomoci prodeji různých výrobků československého státního průmyslu (Strojimport, Merkuria, Koospol, a další). Pravděpodobně první skutečně moderní administrativní stavbou byla budova PZO Merkuria v Argentinské ulici v Praze, postavená v letech

Plzeňský kraj



Bytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Garsonka	1 400 000	1 250 000 – 1 950 000	7 000/měsíc
Byt 2+1	2 380 000	1 900 000 – 2 900 000	9 700/měsíc
Byt 3+1	3 250 000	2 600 000 – 3 800 000	12 000/měsíc
Byt 4+1	3 500 000	2 980 000 – 3 700 000	14 000/měsíc
Dům	37 000/m ²	27 500 – 41 000/m ²	90/m ² /měsíc
Rekreační objekt	1 400 000	700 000 – 1 900 000	65/m ² /měsíc

Nebytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Kancelářské	11 200/m ²	8 000 – 16 000/m ²	80/m ² /měsíc
Provozní	3 600/m ²	1 500 – 3 800/m ²	75/m ² /měsíc
Garáž	175 000	150 000 – 200 000	600/měsíc

Pozemky

	Prodej	
	Průměrná cena	Cenové rozmezí
S inž. sítěmi	1 700/m ²	1 000 – 3 450/m ²
Bez inž. sítí	1 000/m ²	650 – 1 900/m ²

Cenové mapy České republiky

Celkové porovnání cen



Průměrné ceny v krajských městech

	Prodej		Pronájem
	Byt 2+1	Byt 4+1	Byt 2+1
Brno	3 050 000	6 620 000	12 100/měsíc
České Budějovice	2 490 000	3 650 000	11 200/měsíc
Hradec Králové	2 920 000	4 350 000	10 400/měsíc
Jihlava	2 550 000	4 000 000	9 800/měsíc
Karlovy Vary	2 600 000	4 680 000	10 000/měsíc
Liberec	2 740 000	3 700 000	9 900/měsíc
Olomouc	2 560 000	3 810 000	9 900/měsíc
Ostrava	1 800 000	2 450 000	7 200/měsíc
Pardubice	2 790 000	4 200 000	10 000/měsíc
Plzeň	2 850 000	4 350 000	10 200/měsíc
Praha	4 490 000	11 550 000	14 500/měsíc
Ústí nad Labem	1 470 000	2 720 000	7 400/měsíc
Zlín	2 490 000	3 580 000	9 100/měsíc