

# Model vývoje cen stavebních pozemků v závislosti na definovaných ukazatelích

*Eva Horčíčková*

## Úvod do problematiky sledování vývoje cen stavebních pozemků

Zabývat se pohyby cen stavebních pozemků a možnostmi jak sestavit vhodný model pro odhad jejich budoucího vývoje je zajímavé a přínosné hned z několika důvodů.

Pozemky jako část zemského povrchu představují přírodní zdroj, který je svou podstatou dostupný jen v omezeném množství. Naopak, vždy bude nutné vymezit určitý prostor pro potřeby výkonu jakékoliv lidské činnosti. Zaměření na stavební pozemky vychází z předpokladu, že z širokého spektra všech výrobních procesů patří právě stavební výroba mezi odvětví, kde hraje využívání a spojení produkce s určitou částí zemského povrchu významnou roli.

Omezenost, a to jakéhokoliv statku při jakékoliv činnosti, limituje možnost jeho distribuce mezi jednotlivé segmenty potencionálního užití. Proto v souvislosti s užíváním stavebních pozemků vyvstává otázka, jaké množství zemského povrchu a především za jakých podmínek je vhodné pro jednotlivé účely vymezit, jak tento přístup definovat a jakým mechanismem stanoveného optimálního stavu dosáhnout. Aktuální je toto téma rovněž ve spojení s otázkou udržitelného rozvoje lidské společnosti s využitím v oblasti udržitelného plánování v území.

## Půda jako vzácný statek

Potřeba zabývat se volbou užití půdy, vhodným rozmístěním stavebních pozemků a jejich optimální cenou nastává v souvislosti s nakládáním s půdou v důsledku neomezených potřeb člověka, které lze uspokojovat jen určitým omezeným množstvím zdrojů. Vzhledem k povaze těchto zdrojů, jež jsou ze své podstaty vzácné, vyplývá přirozená potřeba jejich využívání nějakým způsobem regulovat.

Možnosti a principy stanovení hodnoty lze popsat za použití tržního mechanismu, s jehož pomocí lze ocenit zdroje pro potřebu směny. Existuje-li nějakého statku nedostatek pro libovolné nakládání s ním, začíná nabývat na významu jeho hodnota, díky níž se pro některé způsoby využití nevyplatí pořizovat nebo se prostě stává nedosažitelným. Nejen proto se člověk přirozeně začal zajímat o to, jakým způsobem ocenit využívání vzácných statků, jak užitek z jejich spotřeby přenést do jednotlivých výstupů a vyčíslit tak efektivitu jejich užití.

## Hodnota, užitek, cena

Snaha zamýšlet se nad hodnotou jednotlivých předmětů a věcí kolem nás patří odedávna ke každodennímu životu pospolitě společnosti. Ovšem vnímání hodnoty konkrétního statku a s její pomocí odvozené optimální ceny se u každého jednotlivce liší, neboť vychází ze subjektivních potřeb a zkušeností.

Obecně lze říci, že kterákoli věc kolem nás má svou hodnotu. Člověk si tuto skutečnost velmi dobře uvědomuje, a proto se zpravidla snaží užívání jednotlivých statků nějakým způsobem vyčíslit a ocenit. Principy stanovování hodnoty proto za sebou mají dlouhou a

pestrou historií. Oblast oceňování nemovitostí, která se týká mimo jiné stavebních pozemků, není výjimkou.

Teorie říká, že hodnotu konkrétního statku definuje velikost užítku, jež přináší jeho vlastnictví majiteli v porovnání k celkovým nákladům na jeho pořízení.

A jak vnímat rozdíl mezi hodnotou a cenou? Hodnota vyjadřuje určitý ne vždy měřitelný vztah mezi zbožím a postoji kupujících resp. prodávajících. Ať už je hodnota věci popsána nebo vyčíslena jakýmkoliv způsobem, zpravidla se jedná o odhad.

Naproti tomu stojí cena, která odráží zcela konkrétní částku za zboží, za jakou je na trhu realizováno. Pro její stanovení musí existovat na trhu poptávka po konkrétním druhu nabízeného zboží a směna se musí uskutečnit.

### **Půda z hlediska ekonomického**

Ekonomická teorie řadí půdu a ostatní přírodní zdroje, které s půdou bezprostředně souvisejí, mezi nereprodukovatelné statky. Půda představuje sama o sobě jeden ze tří základních (primárních) výrobních faktorů (zbylé dva tvoří práce a kapitál). Jedná se o vzácné statky, u kterých je třeba zvažovat jejich použití takovým způsobem, aby bylo dosaženo maximálního efektu (užitku).

Půda hraje zásadní úlohu ve všech směrech lidské činnosti. Ať již jde o působení v krajině, ale i v průmyslu, obchodu, dopravě, rekreaci, bydlení apod. Tím je navíc významně ovlivněna způsobilost a možnost jejího dalšího užití.

Z výše uvedeného je zřejmé, že strana nabídky (nabízeného množství půdy) bude oproti poptávce po ní z dlouhodobého pohledu vždy omezená, a lze tedy konstatovat, že v horizontu dlouhodobého vývoje budou ceny pozemků jen růst.

Z hlediska jednotlivých kratších období, která svou délkou lépe odpovídají lidským potřebám pro rozhodování o nakládání s pozemky, však lze předpokládat výkyvy v cenách směrem k růstu, ale i poklesu. Tyto výkyvy ve vývoji zpravidla zajímají investory, domácnosti, státní správu a další subjekty, jež se obchodem s pozemky zabývají.

Stejně tak jako vývoj všeobecné cenové hladiny, rovněž pohyby cen stavebních pozemků souvisí s určitými jasně identifikovatelnými skutečnostmi reagujícími na hospodářskou situaci konkrétního trhu. Tyto skutečnosti lze popsat některými pravidelně zjišťovanými statistickými ukazateli sledujícími obecný trend působení externích vlivů (ekonomických, populačních, sociálních apod.). Dále je třeba zohlednit parametry specifické pro konkrétní území (vybavenost, dopravní dostupnost, průmyslovost, stav životního prostředí atd.).

### **Model vývoje cen stavebních pozemků a vstupní parametry pro jeho sestavení**

Předpoklad pro sestavení modelu k odvození vývoje cen stavebních pozemků v krátkém období vychází z hypotézy, že na základě vývoje pravidelně sledovaných charakteristik a některých statistických ukazatelů lze odvodit výstižnější popis vývoje cen pozemků než je odkaz na princip neustále se snižujícího objemu lukrativních pozemků na straně nabídky, zvyšující se poptávka a z toho odvozený blíže nespecifikovaný růst jejich cen.

Existuje velké množství konkrétních charakteristik, které zásadně ovlivňující kvalitativní vlastnosti stavebního pozemku (rozloha, poloha, svažitost, přístup, využitelnost, zastavitelnost, ...), které se do obecného modelu dají zapracovat jen velmi obtížně. Navíc, předpokládáme-li, že vzácnost komodity jakou je půda, neustále roste, mají vliv na utváření její hodnoty stále nové a nové faktory a s určitou neúplností modelu je tedy nutné počítat

Budeme-li vycházet z metodiky základních oceňovacích postupů pro stanovení cen stavebních pozemků, můžeme v obecné rovině odvodit několik vstupních parametrů, u kterých lze právem předpokládat, že mají na stanovení jejich ceny zásadní vliv.

Zjednodušenou syntézou principů, které vychází z oceňovacích postupů, lze tedy vytipovat významné charakteristiky, které se obecně považují za kvalitativní parametry, jejichž hodnota má přímý dopad na cenu stavebních pozemků. Jsou jimi zejména:

- druh a účel pozemku (dáno zpravidla stupněm územního plánování),
- vlastní parametry pozemku – velikost, orientace vůči světovým stranám, hladina podzemní vody, svažítost apod.,
- využitelnost – z hlediska stavu, platného územního plánu, okolní zástavbě, možnost rozšíření, věcná břemena, ekologická nebo jiná zátěž, ...,
- technická vybavenost – přístup, inženýrské sítě,
- příslušnost k obci, umístění v rámci obce, její velikost a vybavenost, služby, skladba obyvatel, bezpečnost, ....

### **Specifikace parametrů ovlivňujících vývoj cen stavebních pozemků**

Parametry zvolené pro sestavení modelu by měly odpovídat nejen povaze a kvalitativním vlastnostem konkrétního pozemku, jak bylo popsáno výše, ale měly by rovněž odrážet očekávání jednotlivých skupin majitelů resp. investorů a jejich postoje s ohledem na držbu dané části území. Neopomenutelný je také popis situace na konkrétním trhu.

S ohledem na očekávání vlastníků je problematické stavební pozemky jednoznačně a kategoricky rozčlenit. Díváme-li se z pohledu domácností, pořízení pozemku často doprovází očekávání bezpečného zhodnocení úspor, tedy investici uspořené prostředků. Z pohledu firem jsou pozemky zpravidla výrobním faktorem, ať už jsou potřeba pro stavbu výrobních hal a budov, či pro přímou produkci (zemědělská půda, pozemky pro stavbu budov k dalšímu prodeji apod.). I z pozice podniků nakonec nákup pozemku představuje investici s očekáváním zhodnocení jeho hodnoty.

Poptávka po nemovitostech závisí zpravidla na celkovém bohatství obyvatelstva, na reálném výnosu dosažitelném z alternativních investic a také čistém výnosu, který majiteli nemovitosti plyne z její držby.

Kromě ryze ekonomických faktorů lze předpokládat a dle postupů používaných při oceňování, jak bylo uvedeno výše, i odvodit, další individuální ukazatele, které mají na cenu stavebních pozemků přímý vliv.

Pro potřeby sestavení modelu, na jehož základě by bylo možné usuzovat na cenu stavebních pozemků je však nutné vymezit především vhodné kvantifikovatelné ukazatele a jejich časové řady, s jejichž pomocí bude model pracovat. Pro názornost byly vytipovány základní oblasti a z nich vybrány vhodné parametry, s nimiž bylo dále uvažováno.

### **Popisné ukazatele**

Na základě potřeby charakterizovat a dostatečně vhodně vymezit konkrétní území byly stanoveny ukazatele vystihující obecný popis dané lokality. Tyto ukazatele mají odrážet základní geografické, sociologické a kvalitativní charakteristiky území.

Pro potřeby srovnání, sledování a dostupnosti dat bylo uvažováno s následujícími ukazateli:

- rozloha území – podíl zastavěného území na celkové rozloze regionu,
- počet obyvatel / hustota zalidnění – počet obyvatel na územní jednotku (např. na km<sup>2</sup>),
- podíl obyvatelstva v produktivním věku (15 – 64 let),
- přírůstek obyvatelstva stěhováním.

### **Makroekonomické ukazatele**

Tak jako je ekonomický život svou povahou dynamický, je i vývoj všech jednotlivých veličin spjat s jeho dynamikou. Stejně jako je možné sledovat vývoj celkového HDP, úspor, spotřeby či investic, lze vidět obdobnou dynamiku ve vývoji cen pozemků. Všechny faktory jsou v ekonomice úzce spjaty a vzájemně spolu souvisí. Otázkou však zůstává, které ze sledovaných makroekonomických ukazatelů ceny pozemků přímo ovlivňují a do jaké míry lze mezi jejich vývojem vzájemnou souvislost.

Vzhledem k tomu, že pozemky jsou všeobecně vnímány jako investice, podléhá vývoj jejich ceny i poptávky po nich mnohem větším výkyvům než statky, které jsou součástí běžné spotřeby. Změny v úrovni investic se významně projevují změnami úrovně celkového produktu ekonomiky a v úrovni zaměstnanosti. Proto lze u těchto veličin předpokládat jistou míru vlivu na cenu nemovitostí, resp. stavebních pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému, byly pro sestavení modelu vývoje cen stavebních pozemků uvažovány a posouzeny rovněž některé makroekonomické a socioekonomické ukazatele. Zahrnuty byly zejména charakteristiky obecně pro sledování ekonomického vývoje používané a to i s ohledem na dostupnost dat.

Jedná se o následující:

- vývoj HDP / 1 obyvatele,
- tvorba hrubého fixního kapitálu / 1 obyvatele,
- změna cenové hladiny,
- míra nezaměstnanosti,
- podíl obyvatelstva v produktivním věku,
- přírůstky obyvatelstva stěhováním,
- vývoj stavební produkce,
- kriminalita.

### **Ukazatele odvozené z metodiky oceňování pozemků**

S ohledem na prostudovanou oblast metodiky oceňování nemovitostí se zaměřením na stanovování cen stavebních pozemků byla metodika sestavovaného modelu doplněna o specifické parametry, které vychází právě z obecně užívaných postupů při stanovování ceny za pomoci těchto standardů.

Podrobnou analýzou a následnou syntézou byly vybrány následující charakteristiky:

- kupní ceny stavebních pozemků z realizovaných prodejů.
- podíl „zastavěných ploch a nádvoří“ na celkové rozloze sledovaného území.

- počet obyvatel daného území,
- míra inflace,
- členitost terénu,
- vybavenost lokality (IS, dopravní infrastruktura, občanská vybavenost, ...),
- ekonomická úspěšnost lokality,
- počet zjištěných trestných činů / 1000 obyvatel.

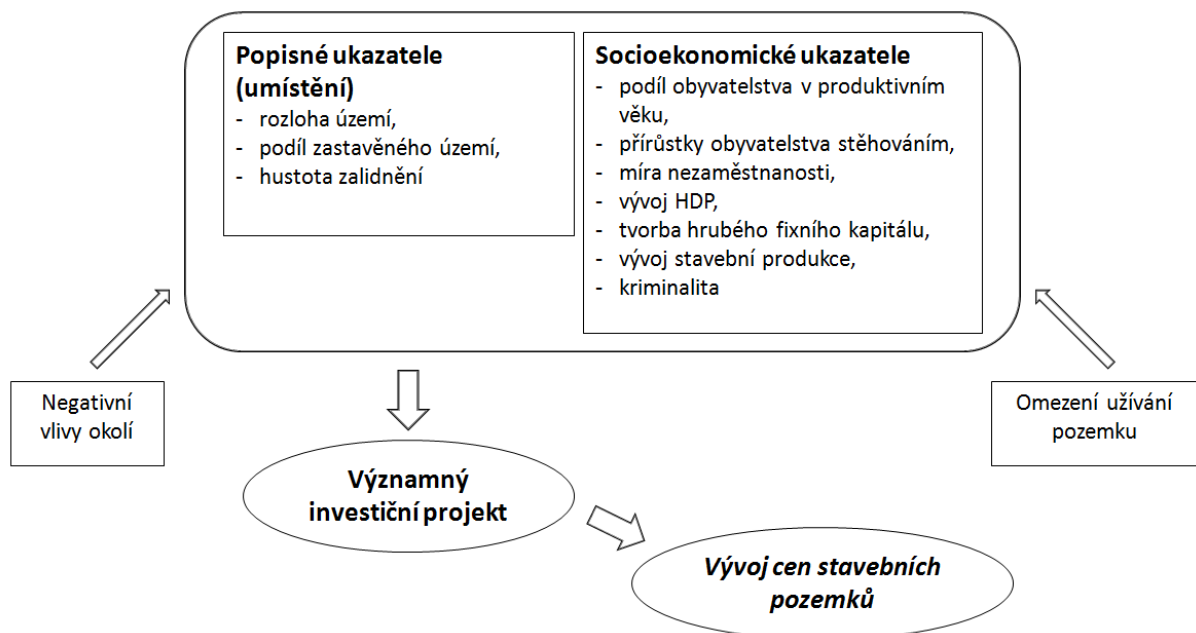
### Významné investice v regionu

Významnou oblastí pro sledování vývoje cen stavebních pozemků se v průběhu sestavování modelu ukázal být rovněž vstup resp. zánik významné investice v regionu. Proto byl dán v uvažovaném modelu této oblasti prostor a zahrnuty i data této kategorie.

### Schéma modelu pro vývoj cen stavebních pozemků

Pro jednotlivé výše uvedené skupiny ukazatelů byly sestaveny časové řady, porovnány s vývojem cen stavebních pozemků a v závislosti na míře jejich korelace s řadou cen stavebních pozemků byly pro sestavení modelu vybrány charakteristiky se střední a velkou mírou asociace. Pro znázornění je pak uvažovaný model zakreslen a popsán na obr. 1.

Obr. 1: Nadpis grafu



Zdroj: vlastní podklady a výpočty

### Závěr

Přestože stavební pozemky představují velmi specifický druh statku, který je nereprodukovatelný a patří mezi základní výrobní faktory, je prostorem pro veškerou lidskou činnost a stanovení jejich ceny je mnohdy velmi problematické, je možné pro určité účely definovat a sestavit model vývoje jejich ceny. Klíčové pro zadané téma je především určení rozhodujících parametrů pro vývoj cen stavebních pozemků a jejich následné zpracování do modelu pro analýzu vlivu jejich změn na ceny stavebních pozemků

## **Literatura:**

- [1] Bradáč, A. - Fiala, J. – Hlavinková V. (2007): *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4. vydání, Linde Praha, a.s., 2007.
- [2] Bradáč, A. (1998): *Teorie oceňování nemovitostí*. CERM, s.r.o., Brno, 1998.
- [3] Kokoška, J. a kol. (2000): *Oceňování nemovitostí, díl III. – oceňování obvyklou cenou*. 1. vydání, nakladatelství ARCH, Praha, 2000.
- [4] Jokl M.V., Jokl M.P., Jokl D.J. (1999): *Teorie oceňování nemovitostí*. VŠE, Praha, 1999.
- [5] Seják, J. a kolektiv (1999): *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vydání, Grada Publishing, 1999, Praha.
- [6] Zazvonil, Z. (1996): *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání, Ceduk spol. s r.o., 1996.
- [7] Zazvonil, Z. (2007): *Odhad hodnoty pozemků*. 1. vydání, Nakladatelství Oeconomica, Praha 2007.
- [8] Drozen – Ryska - Vacek: *Oceňování majetku*.
- [9] ČKOM: *Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí*. Odhadce a oceňování, 3/99.
- [10] Marek, L. a kol. (2005): *Statistika pro ekonomy – aplikace*. Vydání první. Professional Publishing, Praha, 2005.