

## 5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Ústeckém kraji

### Náklady na bydlení (SILC)

V roce 2020 bylo v Ústeckém kraji 342,9 tis. domácností, z nichž 66,9 % bydlelo v bytovém domě a 33,1 % v rodinném domě. Podíl domácností bydlících v bytovém domě byl v loňském roce třetí nejvyšší v republice po hl. m. Praze (87,5 %) a Karlovarském kraji (73,0 %). V porovnání s rokem 2011 se počet domácností v kraji v roce 2020 zvýšil o 11,6 tis., tj. o 3,5 %. Podíl domácností bydlících v rodinném domě za posledních deset let vzrostl o 1,4 p. b., zatímco u domácností žijících v bytovém domě během této doby poklesl o 1,1 p. b.

Z pohledu právní formy užívání bytu žilo v roce 2020 nejvíce domácností v bytě ve vlastním domě (31,4 %), druhý nejvyšší počet domácností bydlel v pronajatém bytě (26,7 %), těsně následovaný domácnosti s byty v osobním vlastnictví (26,2 %), 13,2 % domácností žilo v družstevním bytě a 2,5 % domácností bydlelo u příbuzných, známých apod.

Během posledních deseti let nejvíce poklesl podíl domácností využívající družstevní byt, a to o 5,6 p. b., snížil se rovněž podíl domácností žijících v bytě v osobním vlastnictví (-1,8 p. b.), naproti tomu vzrostl podíl domácností v pronajatých bytech (+3,9 p. b.), v bytech ve vlastním domě (+3,1 p. b.) a domácností bydlících u příbuzných, známých apod. (+0,4 p. b.).

**Tab. 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného v Ústeckém kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

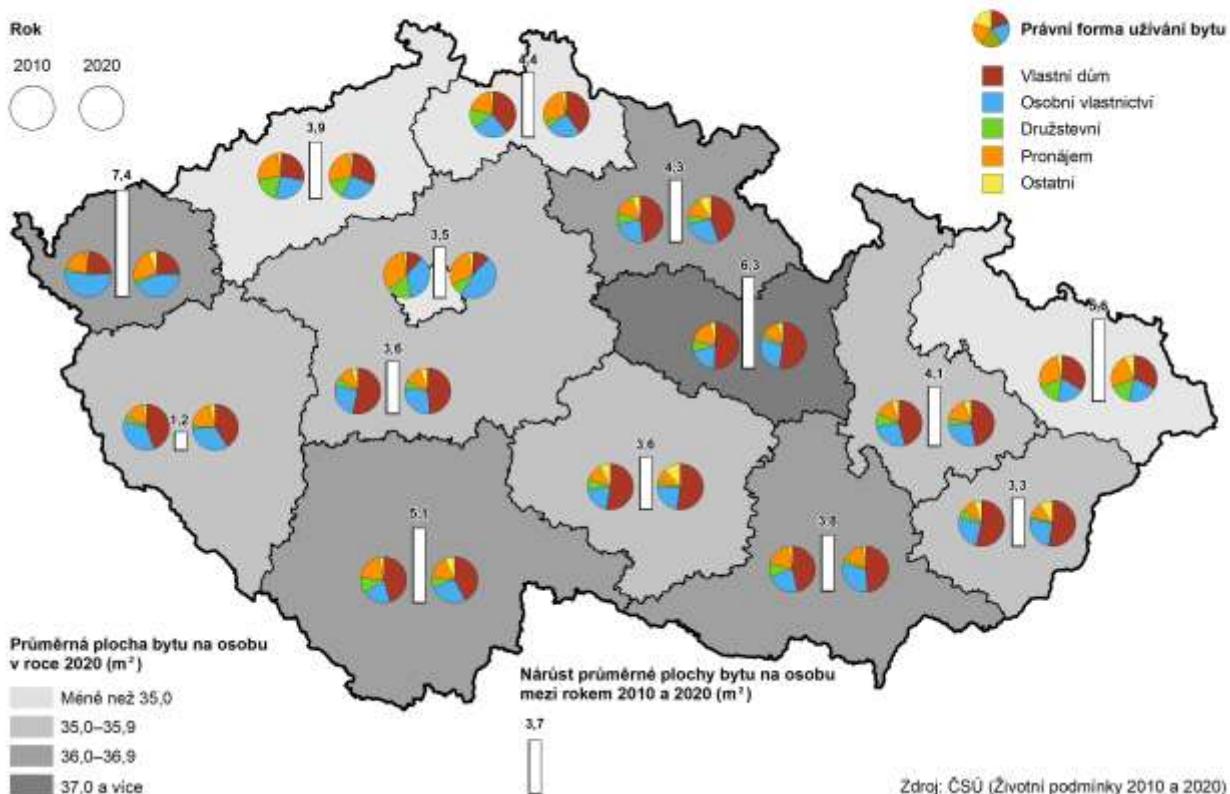
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet domácností (v tis.)	331,3	335,2	336,4	337,5	337,9	339,4	339,5	340,5	367,8	342,9
Druh bydlení:										
rodinný dům	31,7	34,1	31,8	33,4	31,6	27,7	25,5	27,2	30,5	33,1
bytový dům	68,0	65,7	68,2	66,7	68,4	72,0	74,2	72,4	69,3	66,9
jiná budova, nezjištěno	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,4	0,4	0,2	0,0
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	28,3	30,8	29,2	30,0	29,7	27,1	24,6	27,1	28,8	31,4
v osobním vlastnictví	28,0	28,6	29,3	32,7	28,9	31,6	32,0	28,4	28,1	26,2
družstevní	18,8	18,7	22,5	15,3	19,6	17,0	18,3	17,7	15,3	13,2
pronajatý	22,8	19,2	16,3	19,7	19,9	21,7	22,7	24,5	25,0	26,7
u příbuzných, známých apod.	2,1	2,7	2,7	2,3	1,9	2,7	2,4	2,3	3,0	2,5
Typ nájemného:										
tržní nájemné	22,8	19,2	16,1	19,8	18,5	19,9	20,6	22,5	23,5	24,8
snížené nájemné	0,0	0,0	0,3	0,0	1,4	1,8	2,1	2,1	1,5	2,0
neplatí nájem	77,2	80,8	83,7	80,2	80,1	78,3	77,3	75,5	75,0	73,3

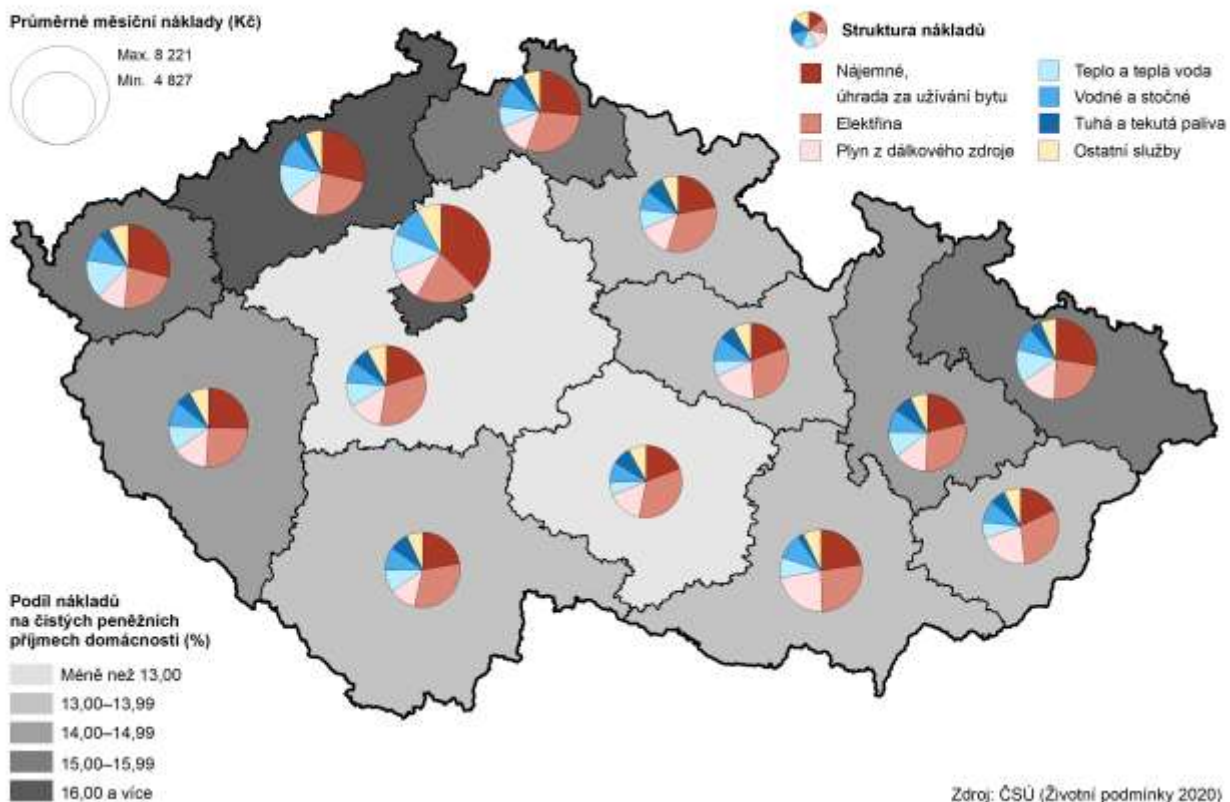
V roce 2020 neplatilo v Ústeckém kraji 73,3 % domácností žádný nájem, 24,8 % domácností platilo tržní nájemné a 2,0 % domácností mělo snížené nájemné. Od roku 2011 poklesl počet domácností bez nájmu o 3,9 p. b., naproti tomu podíly domácností s tržním i sníženým nájemným za posledních deset let vzrostly o 2,0 p. b. v každé kategorii.

Převažujícím způsobem vytápění bytu a zdrojem energie v kraji je dálkové topení nebo bloková kotelna, v loňském roce byl tento způsob vytápění bytu a zdrojem energie pro 54,6 % všech domácností v kraji. Druhý nejvyšší počet domácností vytápěl byt pomocí vlastního plynového ústředního topení (21,4 %), třetího nejvyššího podílu na způsobu vytápění bytu dosáhlo vlastní ústřední vytápění na tuhá paliva (12,1 %) a na pomyslné čtvrté příčce se umístila lokální topidla plynová a ostatní, která pro tyto účely využívalo 5,5 % domácností. Nejmenšího podílu dosáhly vlastní ústřední topení elektrické (3,3 %), jiné způsoby vytápění (1,6 %) a lokální elektrická topidla (1,4 %).

### Bydlení domácností v letech 2010 a 2020



### Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020



Dálkové topení a bloková kotelna byla v roce 2020 převažujícím zdrojem vytápění bytu ve většině krajů ČR s výjimkou Pardubického, Jihomoravského a Zlínského kraje a Kraje Vysočina, kde převažovalo vlastní plynové ústřední vytápění. V Ústeckém kraji byl podíl dálkového topení a blokové kotelny třetí nejvyšší po hl. m. Praze (62,7 %) a Karlovarském kraji (61,9 %).

**Tab. 5.2 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Ústeckém kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

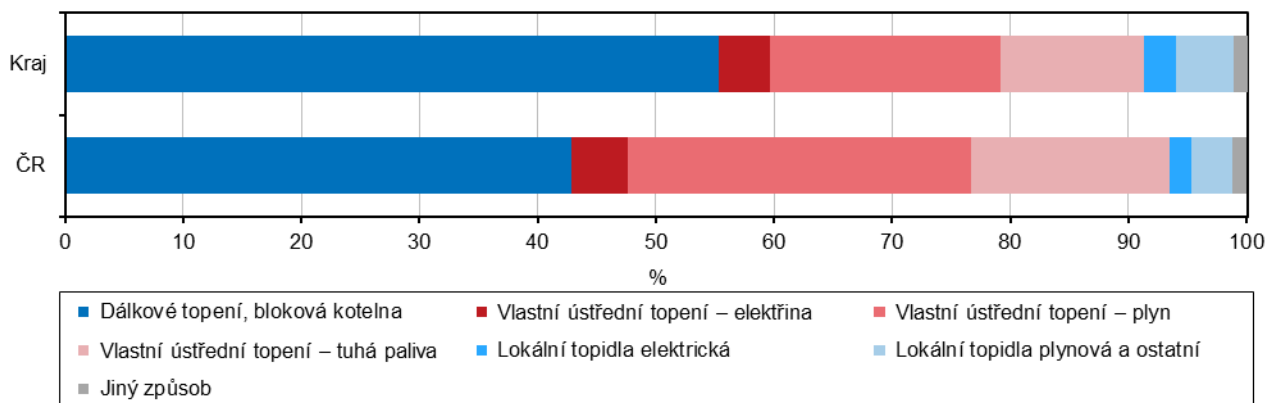
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2017	2018	2019	2020
Převažující způsob vytápění:				
dálkové topení, bloková kotelna	58,7	53,5	54,6	54,6
vlastní ústřední topení – elektřina	4,8	5,0	4,1	3,3
vlastní ústřední topení – plyn	19,3	19,9	17,9	21,4
vlastní ústřední topení – tuhá paliva	9,6	12,3	14,1	12,1
lokální topidla elektrická	2,9	3,5	2,8	1,4
lokální topidla plynová a ostatní	4,1	4,9	5,1	5,5
jiný způsob	0,7	1,0	1,4	1,6

Podíl domácností využívajících k vytápění bytu či jako zdroj energie dálkové ústřední topení nebo blokovou kotelnou je v porovnání s celou republikou v Ústeckém kraji vyšší o 12,3 p. b. Vyšší je v kraji rovněž podíl domácností využívajících k těmto účelům lokální plynová a ostatní topidla (2,1 p. b.). Nižších podílů dosáhl kraj v porovnání s ČR v kategorii vlastního plynového ústředního topení (-8,0 p. b.), vlastního ústředního topení na tuhá paliva (-4,1 p. b.), vlastního ústředního elektrického topení (-1,8 p. b.) a v případě lokálních elektrických topidel (-0,6 p. b.).

**Graf 5.1 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Ústeckém kraji a ČR**  
(průměr let 2017–2020)

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

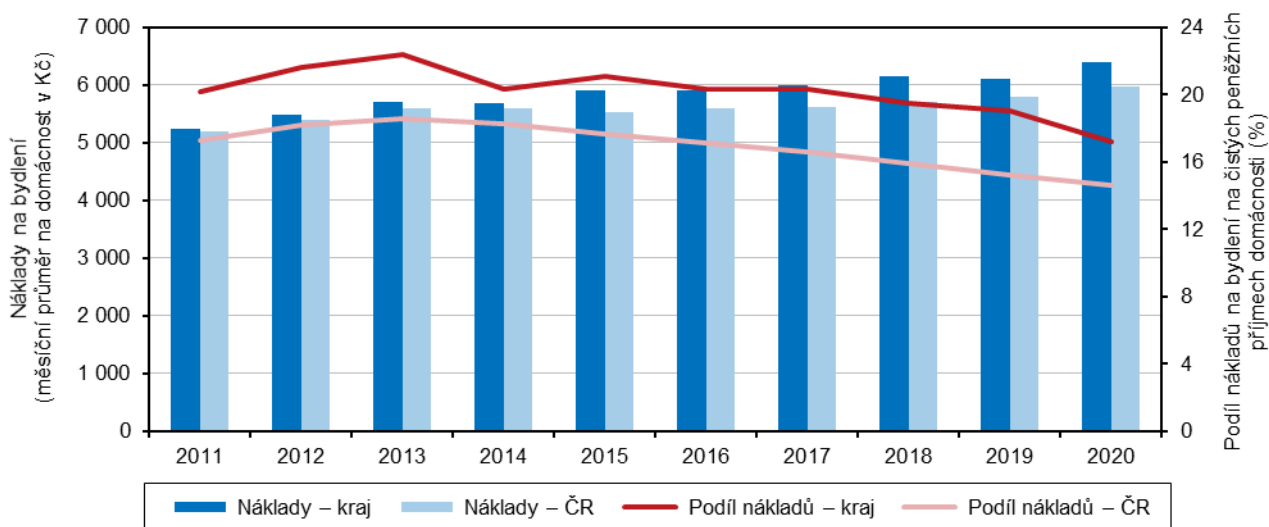


Měsíční náklady na bydlení dosáhly v roce 2020 v Ústeckém kraji hodnoty 6 387 Kč, meziročně jsme zaznamenali nárůst o 272 Kč, tj. o 4,4 %, a v porovnání s republikovým průměrem byly vyšší o 408 Kč. V mezikrajovém srovnání byly měsíční náklady na domácnost v kraji druhé nejvyšší po hl. m. Praze, kde dosáhly hodnoty 8 221 Kč.

Při porovnání s rokem 2011 vzrostly měsíční náklady na bydlení v kraji o 21,7 %, což je nejvyšší nárůst mezi kraji. Druhý nejvyšší nárůst za toto období zaznamenali v Plzeňském kraji, kde se náklady zvýšily o 17,5 %. K nejmenšímu nárůstu nákladů za období 2011–2020 došlo v Královéhradeckém kraji (o 8,8 %). Růst byl zaznamenán ve všech krajích ČR.

**Graf 5.2 Náklady domácností na bydlení v Ústeckém kraji a ČR**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Na čistých peněžních příjmech domácností se náklady na bydlení v kraji v loňském roce podílely 17,2 %, což bylo jen o 0,1 p. b. méně než v hl. m. Praze (17,3 %). Nejmenší náklady na bydlení v poměru k čistým příjmům měly domácnosti v Kraji Vysočina (12,1 %), podíl za celou republiku činil 14,6 %.

Na nákladech na bydlení se v roce 2020 v Ústeckém kraji nejvíce podílelo nájemné a úhrada za užívání bytu (28,6 %), druhou významnou položku nákladů tvořila elektřina (23,4 %), následovalo teplo a teplá voda (13,7 %), plyn z dálkového zdroje (12,5 %) a vodné a stočné (11,4 %). Nejnižší podíl na celkových nákladech v kraji v loňském roce tvořila tuhá a tekutá paliva (3,8 %), přičemž ostatní služby dosáhly podílu na nákladech na bydlení ve výši 6,6 %.

**Tab. 5.3 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v Ústeckém kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem										
(měsíční průměr za domácnost, Kč):	5 249	5 489	5 708	5 679	5 900	5 897	5 992	6 163	6 116	6 387
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	20,2	21,6	22,4	20,3	21,1	20,3	20,3	19,5	19,0	17,2
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	26,6	25,4	24,3	24,7	25,1	27,0	27,9	28,4	28,1	28,6
elektřina	23,9	24,1	23,8	23,8	24,8	24,5	23,8	23,7	24,1	23,4
plyn z dálkového zdroje	13,4	15,2	15,3	16,6	15,0	13,8	12,9	13,0	11,9	12,5
teplo a teplá voda	17,9	17,3	18,1	17,3	16,7	15,2	14,8	12,9	14,2	13,7
vodné a stočné	8,9	8,8	9,6	9,9	10,2	11,3	11,2	11,3	10,8	11,4
ostatní služby	4,7	4,8	4,6	4,3	5,4	4,8	6,1	6,7	6,3	6,6
tuhá a tekutá paliva	4,6	4,3	4,2	3,3	2,9	3,3	3,3	3,9	4,4	3,8

Za uplynulých 10 let se struktura nákladů v kraji příliš nezměnila. K nejvýraznější změně došlo u tepla a teplé vody, kde podíl na nákladech na bydlení od roku 2011 do loňského roku poklesl o 4,2 p. b. Nejvíce vzrostl podíl vodného a stočného, a to o 2,5 %.

Nájemné a úhrada z užívání bytu tvořilo v roce 2020 největší podíl na nákladech na bydlení nejen v našem kraji, ale také v hl. m. Praze (37,4 %), Karlovarském (29,1 %) a Moravskoslezském kraji (27,5 %), přičemž v našem kraji byl tento podíl třetí nejvyšší. V ostatních krajích se na celkových nákladech na bydlení nejvíce podílí elektřina. Její podíl se v jednotlivých krajích pohybuje od 25,9 % (Plzeňský kraj) do 33,8 % (Kraj Vysočina).



Jako problém s bydlením identifikovaly v loňském roce v našem kraji domácnosti nejvíce hluk z domu, resp. ulice (14,2 %), druhým negativně vnímaným jevem bylo znečištěné okolní prostředí (14,0 %), následovaný problémy s vandalstvím a kriminalitou v okolí (12,9 %). Vlhkost v bytě považovalo za problém 5,2 % domácností a 1,6 % domácností si stěžovalo na tmavý byt.

**Tab. 5.4 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Ústeckém kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

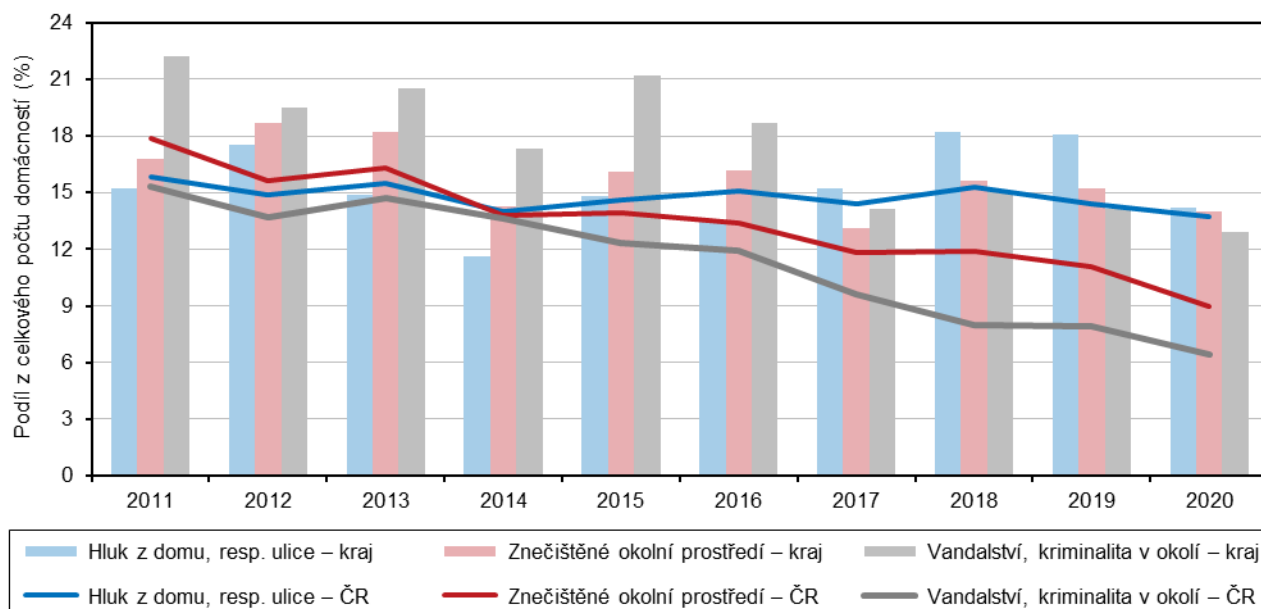
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Problémy s bydlením:</b>										
vlhkost v bytě	12,6	10,0	6,1	4,9	6,6	8,4	5,9	6,5	6,9	5,2
tmavý byt	2,6	3,2	2,7	1,5	2,5	3,7	3,2	3,1	3,0	1,6
malý byt	7,0	7,2	4,9	5,9	4,2	7,2	5,9	6,4	4,8	.
hluk z domu, resp. ulice	15,2	17,5	14,9	11,6	14,8	13,5	15,2	18,2	18,1	14,2
znečištěné okolní prostředí	16,8	18,7	18,2	14,3	16,1	16,2	13,1	15,6	15,2	14,0
vandalství, kriminalita v okolí	22,2	19,5	20,5	17,3	21,2	18,7	14,1	15,1	14,1	12,9
<b>Náklady na bydlení jsou:</b>										
velkou zátěží	30,2	31,2	28,4	26,3	23,7	27,1	26,6	26,6	21,5	22,4
určitou zátěží	57,1	58,3	62,9	62,9	67,0	61,7	64,7	63,2	68,0	68,2
vůbec nejsou zátěží	12,7	10,5	8,7	10,8	9,3	11,3	8,8	10,2	10,5	9,5

Během období 2011–2020 se snížil podíl domácností, které vnímají výše uvedené negativní jevy jako problémy s bydlením. Nejvíce z tohoto pohledu poklesl podíl domácností vnímajících jako problém vandalství a kriminalitu, a to o 9,3 p. b. Výrazný pokles byl zaznamenán rovněž v případě podílu domácností vnímajících jako problém vlhkost v bytě, a to o 7,4 p. b. Méně výrazně se snížil podíl domácností v případě vnímání znečištěného okolního prostředí, a to o 2,8 p. b., u hluku z domu, resp. z ulice a tmavého bytu se podíl domácností snížil o 1,0 p. b.

**Graf 5.3 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Ústeckém kraji a ČR**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



V porovnání s ostatními kraji uvádělo v roce 2020 jako problém s bydlením vandalství a kriminalitu nejvíce domácností právě v našem kraji. Znečištěné okolní prostředí vnímaly z pohledu našeho kraje hůře jen v hl. m. Praze (14,2 % domácností). Podíl domácností vnímajících jako problém hluk z domu resp. ulice je v našem kraji čtvrtý nejvyšší, nejčastěji tento problém uváděly rovněž pražské domácnosti (21,4 %). Naopak



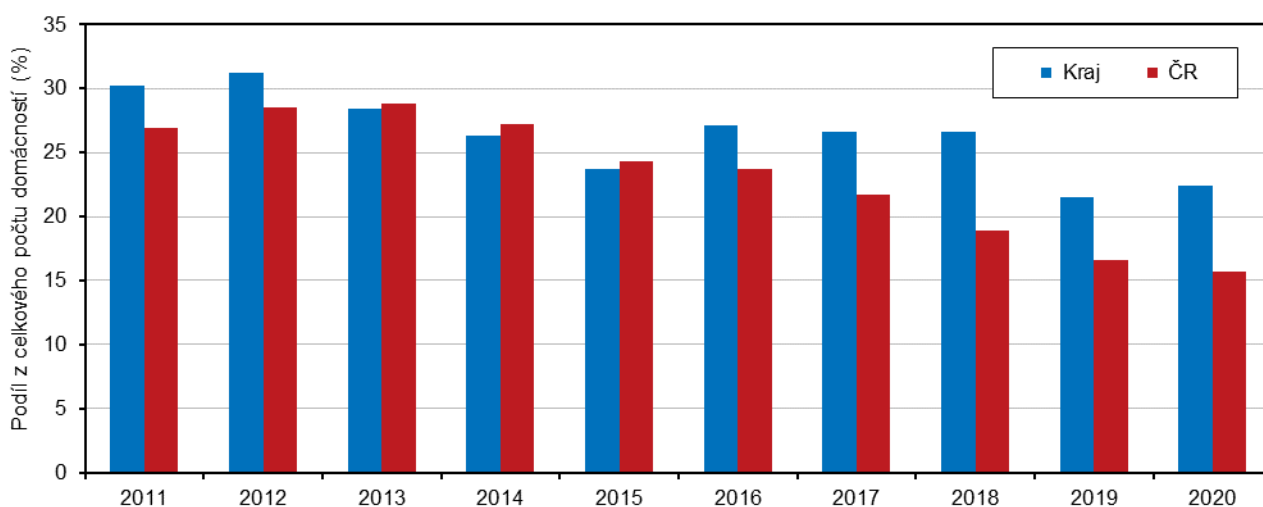
v našem kraji bydlí druhý nejnížší podíl domácností, které uvedly jako problém tmavý byt, méně tento problém uváděly domácnosti jen v Karlovarském kraji (1,4 %), a třetí nejnížší podíl domácností, jimž vadila vlhkost v bytě, takových domácností bylo v celé ČR méně jen v Plzeňském (3,9 %) a Jihočeském kraji (4,2 %).

Náklady na bydlení vnímalo v loňském roce jako velkou zátěž 22,4 % domácností Ústeckého kraje, určitou zátěží pak byly náklady na bydlení pro 68,2 % domácností a pro 9,5 % domácností nepředstavovaly tyto náklady žádnou zátěž.

V mezikrajském srovnání byly náklady na bydlení větší zátěží pouze v Pardubickém kraji, kde je jako velkou zátěž uvedlo 27,8 % domácností. Nejlépe na tom byly z tohoto pohledu domácnosti v Karlovarském kraji, kde náklady na bydlení považovalo za velkou zátěž pouze 11,1 % domácností. Naproti tomu byl v Ústeckém a Jihomoravském kraji v loňském roce nejmenší podíl domácností, které náklady na bydlení nepovažují za žádnou zátěž (shodně 9,5 %), nejvyšší podíl těchto domácností byl zjištěn v hl. m. Praze (20,7 %).

#### Graf 5.4 Domácnosti považující náklady na bydlení za velkou zátěž v Ústeckém kraji a ČR

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



V porovnání s rokem 2011 poklesl v roce 2020 v kraji podíl domácností vnímajících náklady na bydlení jako velkou zátěž, a to o 7,8 p. b., i podíl domácností, pro které nejsou náklady na bydlení žádnou zátěží, a to o 3,2 p. b. Naopak podíl domácností vnímajících tyto náklady za určitou zátěž vzrostl o 11,1 p. b.

## Ceny vybraných druhů nemovitostí

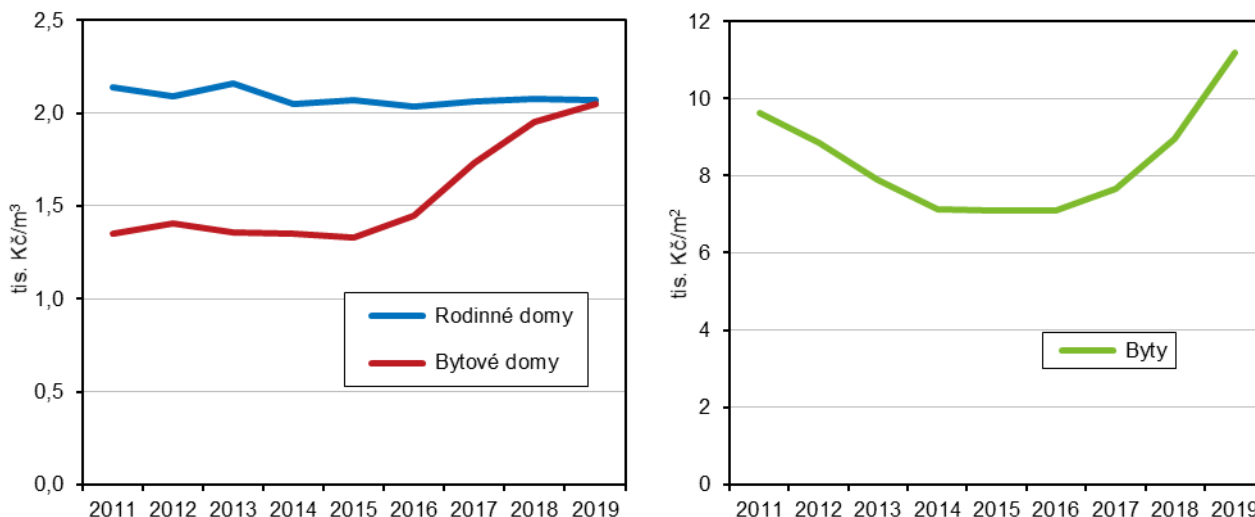
Průměrné kupní ceny rodinných domů v Ústeckém kraji dosáhly v roce 2019 hodnoty 2 072 Kč/m<sup>3</sup>, v porovnání s rokem 2018 cena za 1 m<sup>3</sup> poklesla o 8 Kč (0,4 %). Průměrná kupní cena bytových domů i bytů naproti tomu meziročně vzrostla, a to u bytových domů o 98 Kč za 1 m<sup>3</sup> na hodnotu 2 049 Kč/m<sup>3</sup> (nárůst o 5 %), a u bytů o 2 248 Kč za 1 m<sup>2</sup> na hodnotu 11 197 Kč/m<sup>2</sup> (nárůst o 25,1 %).

**Tab. 5.5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2019**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m <sup>3</sup> )	2 139	2 092	2 162	2 046	2 072	2 032	2 061	2 080	2 072
Bytové domy (Kč/m <sup>3</sup> )	1 351	1 403	1 360	1 348	1 332	1 447	1 729	1 951	2 049
Byty (Kč/m <sup>2</sup> )	9 617	8 853	7 913	7 130	7 097	7 098	7 650	8 949	11 197

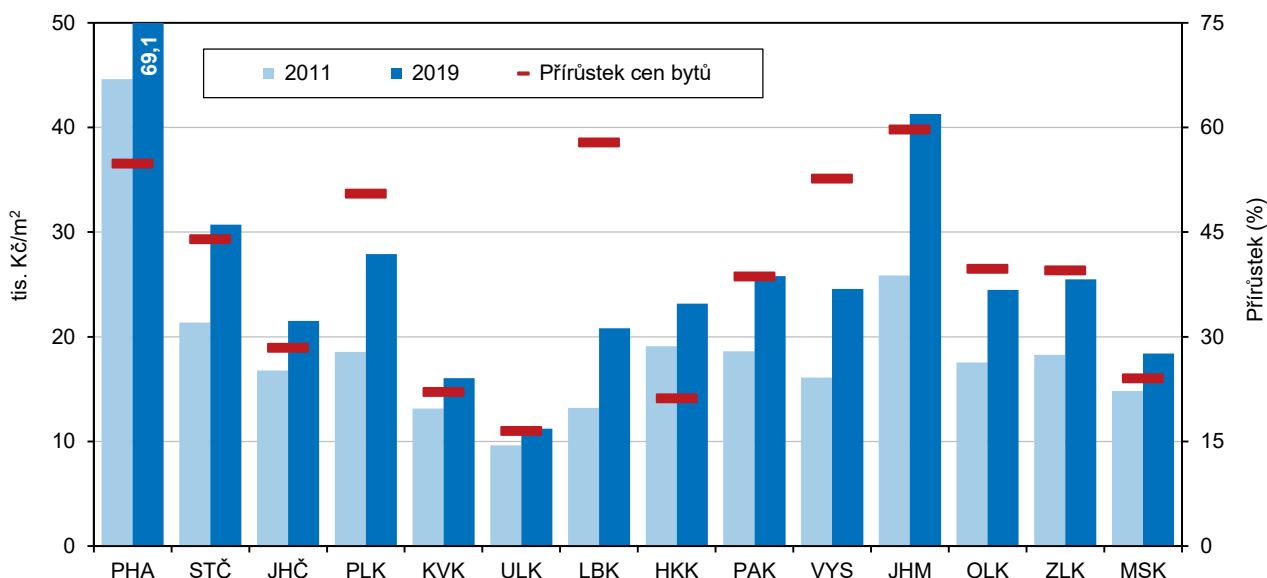
Za období 2011–2019 vzrostla průměrná kupní cena v kraji u bytů i bytových domů. Bytové domy zdražily o 698 Kč/m<sup>3</sup>, tj. o 51,7 % a cena bytů se zvýšila o 1 580 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 16,4 %. Pokles za uvedené období zaznamenaly průměrné kupní ceny rodinných domů, kdy v porovnání s rokem 2011 byly v roce 2019 ceny nižší o 67 Kč/m<sup>3</sup>, tj. o 3,1 %.

**Graf 5.5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Ústeckém kraji**



Průměrné kupní ceny rodinných domů za období roku 2011–2019 vzrostly ve většině krajů republiky, vyjma Jihočeského kraje, kde ceny poklesly o 5,6 % a Ústeckého kraje (3,1 %). Nejrychleji ceny rodinných domů rostly v Kraji Vysočina (32,1 %) a v hl. m. Praze (30,1 %). Ve sledovaném období rovněž ve většině krajů ČR vzrostly průměrné kupní ceny bytových domů kromě Karlovarského kraje, kde došlo k poklesu o 8,2 % a Zlínského kraje, kde se ceny snížily o 1,0 %. Nejvyšší nárůst průměrných cen bytových domů byl zaznamenán v Plzeňském kraji, kde se jejich ceny zvýšily o 141,8 %. V případě bytů se při porovnání s rokem 2011 v roce 2019 průměrné kupní ceny zvýšily ve všech krajích, přičemž k nejvyššímu nárůstu došlo v Jihomoravském (59,7 %) a Libereckém kraji (57,8 %). Nejméně ceny bytů vzrostly za sledované období v Ústeckém kraji (16,4 %).

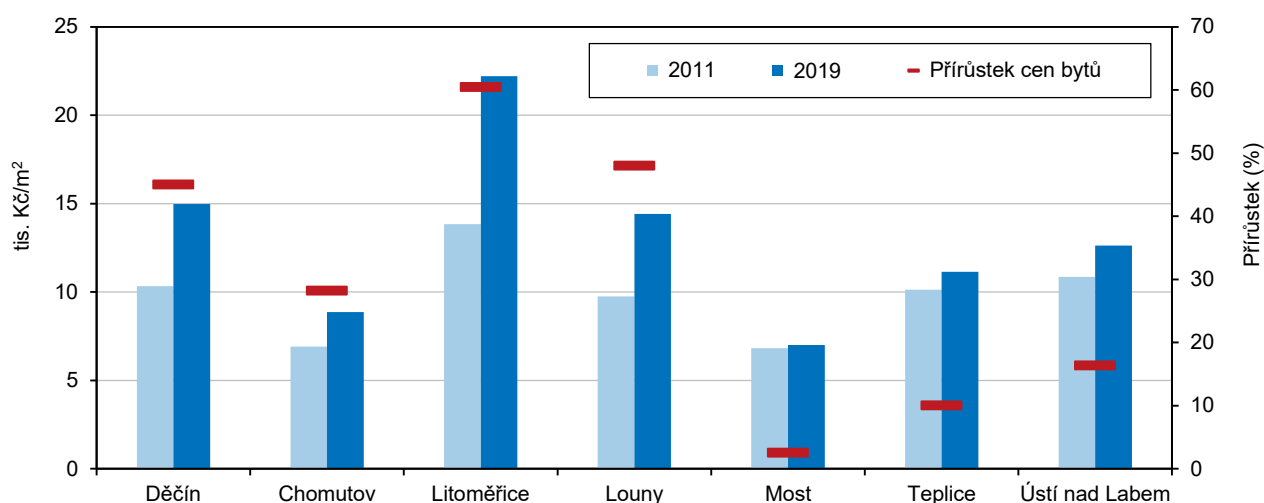
**Graf 5.6 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v krajích mezi roky 2011 a 2019**



Průměrné kupní ceny se v roce 2019 v jednotlivých okresech našeho kraje pohybovaly u rodinných domů v rozmezí od 1 664 Kč/m<sup>3</sup> (okres Děčín) do 2 738 Kč/m<sup>3</sup> (okres Ústí nad Labem), a u bytů od 7 004 Kč/m<sup>2</sup> (okres Most) do 22 203 Kč/m<sup>2</sup> (okres Litoměřice).

Mezi roky 2011 a 2019 průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Ústeckého kraje převážně klesaly. K největšímu nárůstu došlo v okrese Louny, kde ceny vzrostly o 16,5 %, druhým okrese s nárůstem byl okres Teplice (6,8 %). Nejvyšší pokles průměrných kupních cen rodinných domů byl zaznamenán v Mostě, kde cena za sledované období poklesla o 36,1 %. Průměrná kupní cena bytů od roku 2011 do roku 2019 vzrostla ve všech okresech našeho kraje, nejvíce v okrese Litoměřice, a to o 60,5 %. Významný nárůst zaznamenali rovněž v okrese Louny (48,0 %) a v okrese Děčín (45,0 %). K nejmenšímu nárůstu průměrných cen bytů došlo v okrese Most (2,5 %).

**Graf 5.7 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Ústeckého kraje mezi roky 2011 a 2019**



Následující údaje jsou zpracovány ve tříletých průměrech, a to za období 2011–2013, 2014–2016 a 2017–2019.

**Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebenosti v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměrná velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměrná velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměrná velikost RD v m <sup>3</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 353</b>	<b>1 866</b>	<b>2 128</b>	<b>715</b>	<b>1 079</b>	<b>1 498</b>	<b>2 046</b>	<b>783</b>	<b>704</b>	<b>1 437</b>	<b>2 069</b>	<b>838</b>
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	1 750	.	1 873	.	549	.	1 814	.	353	.	1 809	.
2 000 – 9 999	799	.	2 073	.	216	.	1 998	.	151	.	1 735	.
10 000 – 49 999	536	.	2 539	.	227	.	2 372	.	143	.	2 502	.
50 000 a více	268	.	3 143	.	87	.	2 775	.	57	.	3 477	.
podle stupně opotřebenosti:												
0–10 %	450	3 730	4 262	640	360	2 063	3 082	680	226	1 963	3 144	713
10–50 %	606	2 481	2 806	677	236	1 653	2 095	771	119	1 900	2 503	880
50–75 %	1 321	1 675	1 939	716	360	1 133	1 439	851	259	1 099	1 477	855
75–100 %	976	884	980	772	123	615	693	904	100	573	658	1 023

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů



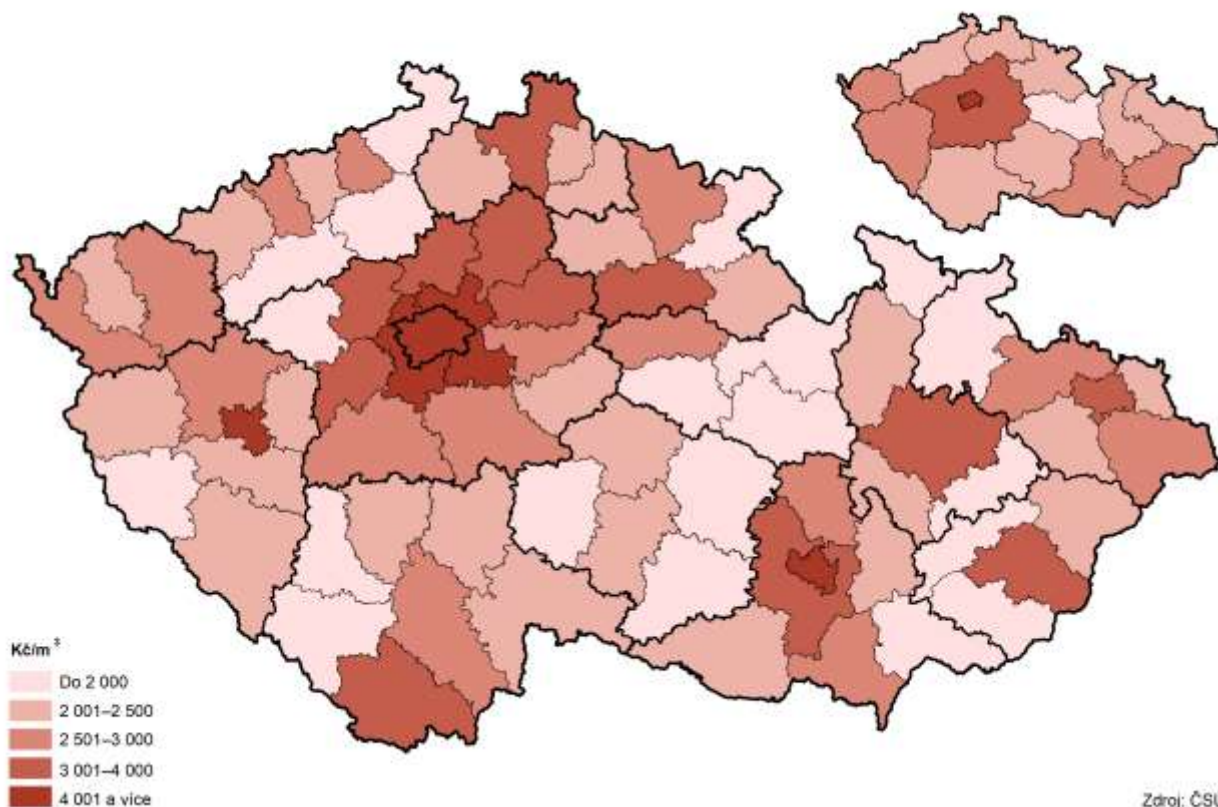


Z tabulky č. 5.6 je zřejmé, že zatímco průměrný roční počet převodů rodinných domů v průběhu sledovaných období v kraji poměrně významně poklesl z hodnoty 3 353 v období 2011–2013 na 704 převodů v období 2017–2019, průměrná velikost rodinných domů vzrostla ze 715 m<sup>3</sup> na 838 m<sup>3</sup>. Odhadní cena rodinných domů byla ve všech obdobích nižší, než cena kupní, přičemž její výše vůči kupní ceně se v průběhu let snižovala z 87,7 % kupní ceny v období 2011–2013 na 69,5 % v období 2017–2019.

Více než polovina převodů rodinných domů se v jednotlivých tříletých obdobích uskutečnila v obcích do 1 999 obyvatel a kupní cena těchto nemovitostí za 1 m<sup>3</sup> v porovnání s ostatními velikostními kategoriemi obcí byla nejnižší v období 2011–2013 a 2014–2016, v období 2017–2019 se levněji prodávaly nemovitosti v obcích s 2 000 – 9 999 obyvateli. Nejdražší pak byly nemovitosti v obcích s 50 000 a více obyvateli, kdy se cena v přepočtu na 1 m<sup>3</sup> pohybovala v jednotlivých tříletých obdobích od 2 775 Kč do 3 477 Kč a jejich podíl na všech převodech byl okolo 8 %.

Z pohledu opotřebení byly nejčastěji prodávány rodinnými domy takové, jejichž opotřebení dosáhlo 50 až 75 %, v období 2014–2016 dosáhl stejného podílu převod domů s nejnižším opotřebením (průměrných 360 domů, tj. 33,4 % všech převodů). Kupní i odhadní ceny ve všech sledovaných obdobích reflektovaly míru opotřebení rodinných domů a nejdražšími převáděnými domy tak byly domy s nejnižším opotřebením. Současně v obdobích 2011–2013 a 2014–2016 platil vztah, že čím vyšší bylo opotřebení domu, tím větší byla průměrná velikost domu.

**Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019**



Stejně, jako v případě rodinných domů, i průměrný počet převodů bytů během jednotlivých sledovaných tříletých období klesl, a to ze 7 435 převodů ročně v období 2011–2013 na 1 851 převodů v období 2017–2019 (tabulka 5.7). Průměrná velikost převáděných bytů poklesla jen mírně z 60 m<sup>2</sup> v letech 2011–2013 na 59 m<sup>2</sup> v období 2017–2019. Odhadní cena bytů byla ve všech obdobích nižší, než cena kupní, přičemž její výše vůči kupní ceně se v průběhu let snižovala z 95,5 % kupní ceny v období 2011–2013 na 70,6 % v období 2017–2019.

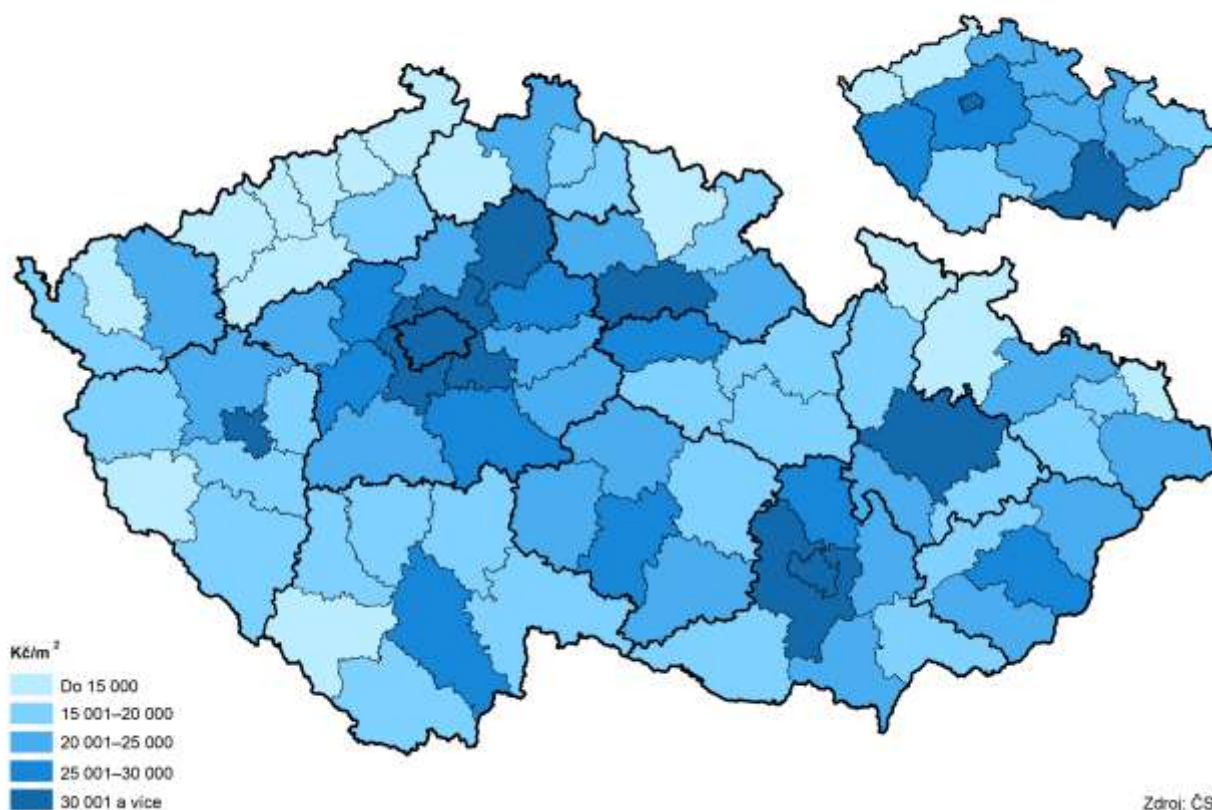
**Tab. 5.7 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>7 435</b>	<b>8 519</b>	<b>8 918</b>	<b>60</b>	<b>3 203</b>	<b>5 658</b>	<b>7 133</b>	<b>60</b>	<b>1 851</b>	<b>6 368</b>	<b>9 019</b>	<b>59</b>
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	210	6 495	6 865	62	73	4 669	6 160	61	25	5 721	10 277	67
2 000 – 9 999	892	8 607	8 460	60	278	5 584	6 877	59	172	6 096	8 306	59
10 000 – 49 999	2 756	8 536	8 994	60	1 334	5 211	6 611	60	847	5 864	8 749	61
50 000 a více	3 577	8 604	9 093	61	1 518	6 113	7 685	60	807	6 975	9 416	58
podle stupně opotřebení:												
0–5 %	639	.	14 476	.	992	.	9 587	.	659	.	12 849	.
5–20 %	4 318	.	9 315	.	1 767	.	6 056	.	912	.	7 045	.
20–45 %	1 718	.	7 564	.	381	.	6 126	.	240	.	6 797	.
45–100 %	760	.	5 045	.	63	.	4 766	.	40	.	4 266	.

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

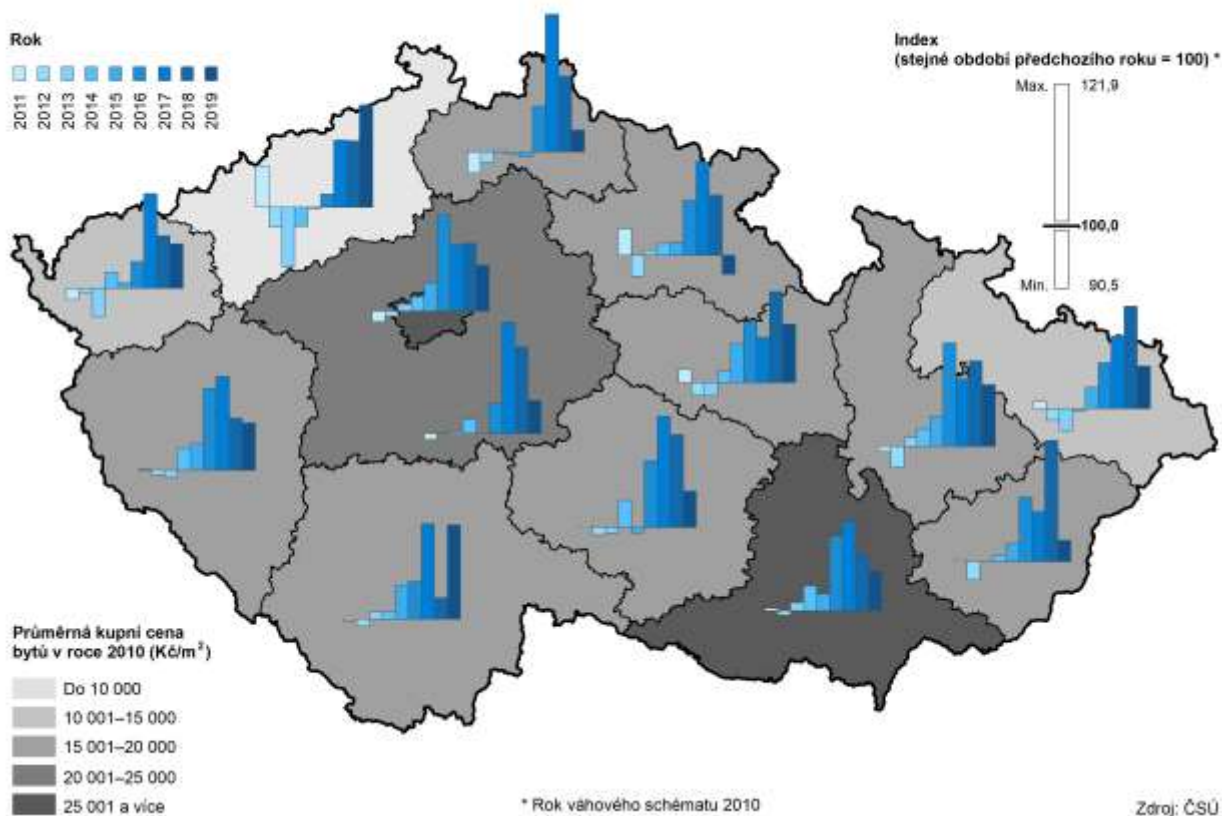
Převážná většina převodů bytů v obdobích 2011–2013 a 2014–2016 byla provedena v obcích s 50 tisíci a více obyvateli (48,1 resp. 47,4 % všech převodů), v období 2017–2019 bylo nejvíce bytů převedeno v obcích s 10 000 až 49 999 obyvateli (45,8 %). Nejdražší se v letech 2011–2013 a 2014–2016 prodávaly byty v největších obcích (50 tis. obyvatel a více), v letech 2017–2019 byly nejdražší byty v přepočtu na 1 m<sup>2</sup> prodány v obcích do 1 999 obyvatel.

#### Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019

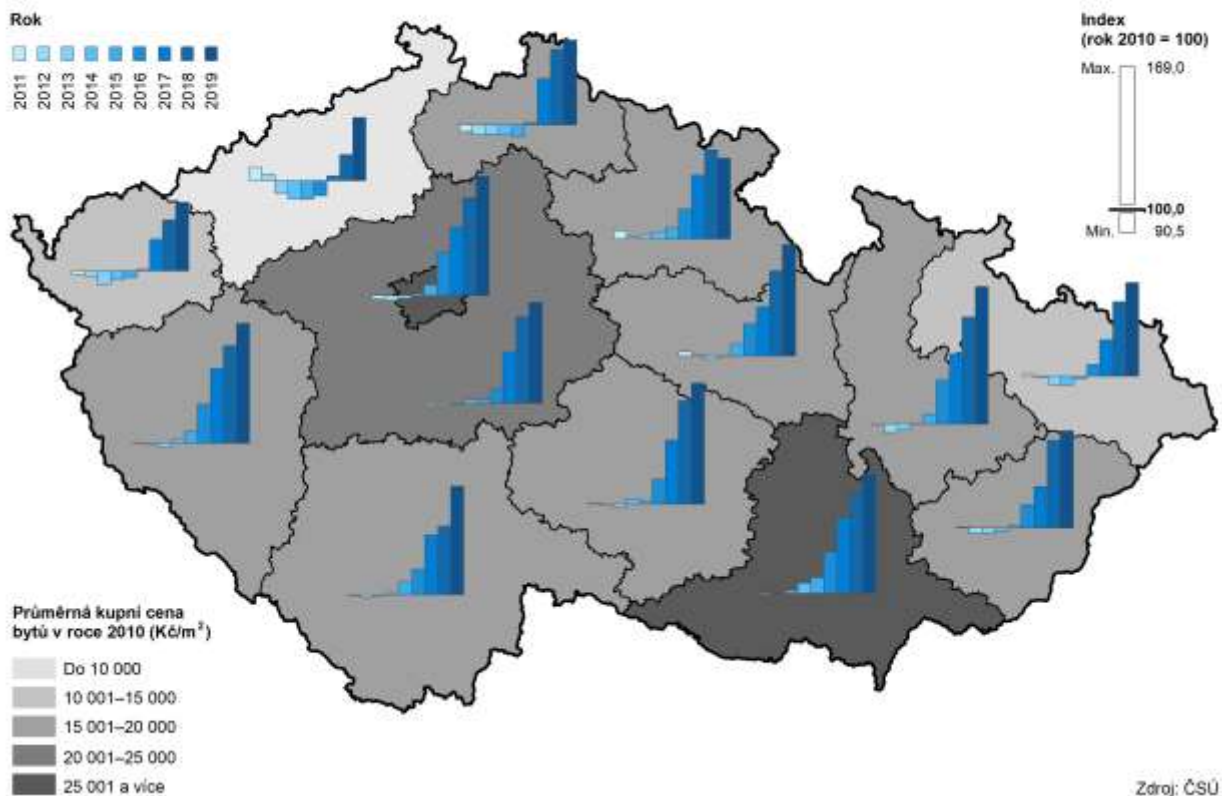


Zdroj: ČSÚ

### Meziroční indexy cen bytů v krajích v letech 2011–2019



### Indexy cen bytů v porovnání s rokem 2010 v krajích v letech 2011–2019





Nejčastěji prodávány byty ve všech sledovaných tříletých obdobích byly byty s druhým nejnižším stupněm opotřebení (5–20 %), nejméně prodávány byty byly v letech 2011–2013 nejméně opotřebované byty, v letech 2014–2016 a 2017–2019 to byly naopak byty s nejvyšším stupněm opotřebení (45–100 %).

Kupní ceny v jednotlivých obdobích reflektovaly míru opotřebení bytů a nejdražšími převáděnými byty tak byly byty s nejnižším opotřebováním a jejich cena se s mírou opotřebení snižovala. Výjimku tvořilo období 2014–2016, kdy se byty s opotřebováním 20–45 % prodávaly v přepočtu za 1 m<sup>2</sup> dražší, než byty s opotřebováním 5–20 %.

Kupní ceny stavebních pozemků se v okresech Ústeckého kraje v jednotlivých sledovaných obdobích zvyšovaly s počtem obyvatel, tj. dražší se pozemky v rámci jednoho okresu prodávaly v obcích s vyšším počtem obyvatel, naopak v obcích do 1 999 obyvatel byly ceny pozemků za 1 m<sup>2</sup> nejnižší. Nejvyšší rozptyl průměrných kupních cen za 1 m<sup>2</sup> byl zjištěn v období 2011–2013, kdy se nejlevněji prodávaly pozemky v obcích do 1 999 obyvatel v okrese Louny (102 Kč) a nejdražší pozemky v obcích s 50 000 obyvateli a více v okrese Teplice a v obcích s 10 000–49 999 obyvateli v okrese Litoměřice (1 518 resp. 1 513 Kč, tj. 53. a 55. místo z celkového počtu 254 míst v celorepublikovém žebříčku výše kupních cen).

**Tab. 5.8 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Ústeckého kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry <sup>\*)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost SP v m <sup>2</sup>	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost SP v m <sup>2</sup>	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost SP v m <sup>2</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Děčín</b>												
do 1 999 obyv.	227-228	105	170	496	232-233	171	232	563	235-236	171	263	561
2 000 – 9 999 obyv.	224-225	163	182	538	185-186	351	419	458	197	351	418	450
10 000 – 49 999 obyv.	162	246	330	397	162-163	448	513	431	157	484	566	429
50 000 obyv. a více	104	895	921	235	105-106	694	804	477	96	688	944	403
<b>Chomutov</b>												
do 1 999 obyv.	198	135	229	791	216-217	236	305	478	211	236	370	494
2 000 – 9 999 obyv.	256	i.d.	i.d.	i.d.	219-220	293	298	358	213	309	366	301
10 000 – 49 999 obyv.	80	1 111	1 194	209	103	711	822	288	101	648	852	429
<b>Litoměřice</b>												
do 1 999 obyv.	214-216	130	194	737	208	289	360	567	214	265	364	615
2 000 – 9 999 obyv.	196-197	159	231	533	139	494	598	394	151-153	429	600	517
10 000 – 49 999 obyv.	55	1 296	1 513	241	54	1 019	1 252	322	81	837	1 049	394
<b>Louny</b>												
do 1 999 obyv.	255	74	102	585	241	180	220	525	233	209	268	575
2 000 – 9 999 obyv.	237	103	148	688	190	390	410	341	187	404	454	549
10 000 – 49 999 obyv.	105-106	833	898	217	112	602	751	287	91	700	978	459
<b>Most</b>												
do 1 999 obyv.	210	128	201	591	229	193	253	565	218	222	345	710
2 000 – 9 999 obyv.	211-212	147	200	380	141	413	589	386	171	409	524	473
10 000 – 49 999 obyv.	120	628	639	183	122	598	685	335	116	639	768	246
50 000 obyv. a více	105-106	767	898	579	98-99	697	843	580	68	907	1 181	1 005
<b>Teplice</b>												
do 1 999 obyv.	217	126	193	354	209	280	351	462	198	316	407	542
2 000 – 9 999 obyv.	146	315	385	256	125	566	642	354	121	640	755	422
10 000 – 49 999 obyv.	156	301	350	333	109	673	785	270	111-112	686	792	335
50 000 obyv. a více	53	1 398	1 518	230	62	898	1 163	364	62	975	1 233	413
<b>Ústí nad Labem</b>												
do 1 999 obyv.	172	229	313	746	201-202	294	376	892	185	288	465	914
2 000 – 9 999 obyv.	165-167	275	322	382	132	536	616	606	140	481	649	788
50 000 obyv. a více	78	1 228	1 224	248	68	1 032	1 136	491	56	1 025	1 291	614

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů



V letech 2017–2019 byla nejnižší průměrná kupní cena stavebního pozemku zjištěna v okrese Děčín v obcích do 1 999 obyvatel (263 Kč), nejvyšší pak v obcích s 50 000 a více obyvateli v okrese Ústí nad Labem (1 291 Kč, tj. 56. místo v rámci republiky).

Odhadní ceny stavebních pozemků nedosahovaly v jednotlivých sledovaných obdobích výše kupní ceny s výjimkou okresu Ústí nad Labem, kde byla v období 2011–2013 v obcích s 50 000 a více obyvateli průměrná odhadní cena vyšší o 0,3 % než cena kupní. V ostatních případech se odhadní ceny pohybovaly v rozmezí 59,0 až 98,3 % v letech 2011–2013, v období 2014–2016 mezi 70,1 a 98,3 % a v období 2017–2019 mezi 61,9 a 89,0 %.

Průměrná velikost stavebních pozemků byla v jednotlivých sledovaných obdobích ve většině okresů nejmenší u kategorie obcí s největším počtem obyvatel v daném okrese. Výjimkou byl například okres Most, ve kterém se nejmenší stavební pozemky prodávaly ve všech sledovaných obdobích v kategorii obcí s druhým nejvyšším počtem obyvatel (10 000–49 999 obyvatel). V období 2011–2013 a 2017–2019 byly tyto mostecké pozemky v daném období rovněž v průměru nejmenší ze všech stavebních pozemků převáděných v jednotlivých kategoriích obcí napříč všemi ústeckými okresy. Naproti tomu v průměru největší stavební pozemky se prodávaly v tomtéž okrese v obcích s 50 tis. a více obyvateli v období 2017–2019.

**Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Ústeckého kraje v letech 2017–2019**

