

5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Jihočeském kraji

V této kapitole se na rozdíl od předchozích nebudeme věnovat bytové výstavbě, ale otázkám souvisejícím se způsobem bydlení, s jeho kvalitou a finančními nároky bydlení v bytech, a dále pak cenám vybraných druhů nemovitostí – bytů, rodinných a bytových domů a stavebních pozemků – na základě informací uvedených v přiznáních k dani z nabytí (převodu) nemovitostí.

Náklady na bydlení (SILC)

Datovým zdrojem pro tuto podkapitolu byly výsledky výběrového šetření „Životní podmínky (SILC)“, které je národním modulem šetření EU-SILC. To je povinné pro všechny členské státy EU a Česká republika se do něj zapojila v roce 2005. Při šetření jsou oslovovány a dotazovány domácnosti bydlící v náhodně vybraném vzorku bytů, v celé ČR je do šetření zapojeno přibližně 11 tis. domácností. Na základě získaných odpovědí jsou výsledky dopočteny na celou populaci České republiky a jednotlivých krajů. Protože se takto získané výsledky opírají o výběrové zjišťování, je nutné počítat s tím, že všechny publikované údaje jsou zatíženy určitou chybou, a pokud časová řada naznačuje nějaký trend, nemusí být přesným odrazem reality.

Dále je třeba brát při interpretaci výsledků v úvahu i fakt, že šetření probíhá pouze v soukromých bytech, a proto nejsou dpočty prováděny za osoby žijící mimo tyto byty, tj. např. osoby žijící v tzv. ústavních, resp. kolektivních domácnostech (domovy pro seniory, ústavy sociální péče apod.), osoby žijící v zařízeních (např. ubytovny, svobodárny, obydli mimo bytový fond) aj. V dalším textu jsou pod pojmem „domácnosti“ myšleny domácnosti bydlící v bytech.

Tab. 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného v Jihočeském 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.)	253,8	258,8	259,9	262,3	262,8	264,2	266,0	266,4	256,2	270,1
Druh bydlení:										
rodinný dům	49,3	48,6	48,1	47,2	45,3	47,1	49,9	51,4	51,3	49,3
bytový dům	49,0	50,5	51,2	52,0	54,4	52,0	49,3	47,8	47,5	49,5
jiná budova, nezjištěno	1,7	0,8	0,7	0,8	0,3	0,8	0,8	0,8	1,2	1,3
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	45,7	44,5	43,9	41,8	40,6	43,4	44,8	45,6	45,1	42,5
v osobním vlastnictví	19,9	22,9	25,7	23,8	26,5	23,4	21,9	22,8	23,9	26,7
družstevní	13,3	11,3	10,6	9,7	7,8	7,7	8,5	6,7	7,1	7,3
pronajatý (nájem, podnájem)	17,6	17,3	15,8	18,9	19,6	20,4	18,8	18,0	16,4	16,1
u příbuzných, známých apod.	3,6	4,0	4,1	5,8	5,4	5,2	6,0	7,0	7,5	7,3
Typ nájemného:										
tržní nájemné	16,9	16,0	14,4	17,5	18,3	18,0	16,3	15,9	14,9	13,9
snížené nájemné	1,4	2,3	1,4	1,4	1,3	2,4	2,5	2,1	1,5	2,2
neplatí nájem	81,7	81,7	84,2	81,1	80,4	79,7	81,2	82,0	83,6	83,9

Celkový počet domácností se v Jihočeském kraji za poslední desetiletí zvýšil o 6 %. Zhruba polovina jich bydlela v bytových domech, jejich podíl se pohyboval mezi 47,5 % a 54,4 % (průměr za uplynulých deset let byl 50,3 %). Jen o něco menší bylo procento domácností bydlících v rodinných domech (průměr za uplynulých deset let 48,8 %). Minimum bylo domácností bydlících v jiných budovách (v průměru 0,9 %).

Celorepublikově převažovaly domácnosti v bytových domech výrazněji, za uplynulé desetiletí činil jejich podíl v průměru 56,8 %. Z regionálního pohledu bydlení v bytových domech mělo vyšší zastoupení v osmi krajích, podle očekávání bylo největší v hlavním městě Praze (87,5 %) a dále v Karlovarském a Ústeckém kraji (71,2 %, resp. 69,2 %). Bydlení v rodinných domech převažovalo u domácností šesti krajů, nejvíce v Kraji Vysočina (61,9 %) a v krajích Zlínském a Středočeském (více než z 56 %).

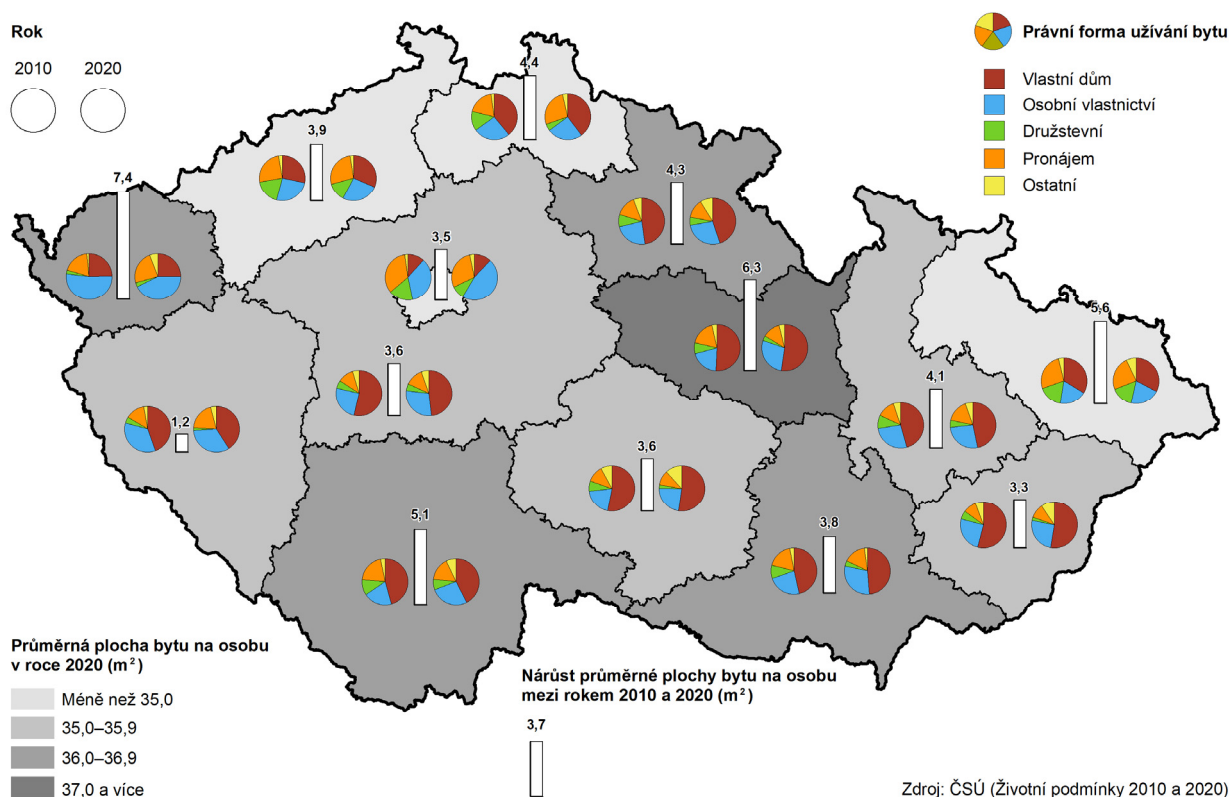


Z hlediska **právní formy užívání bytu** bydlely jihočeské domácnosti nejčastěji ve vlastním domě (v průměru za poslední desetiletí 43,8 %). Druhé nejčastější bylo bydlení v bytech v osobním vlastnictví. Jeho podíl se pohyboval mezi 20 % a 27 % a dlouhodobě se mírně zvyšoval tím, jak do něj pozvolna přecházely byty v družstevním vlastnictví. Třetí nejčastější formou užívání bytu byl pronájem (zahrnující nájemní a podnájemní byty), kterého v posledním desetiletí využilo téměř 18 % jihočeských domácností, v posledních letech jeho podíl mírně klesl. Bydlení u příbuzných či známých bylo stále častější formou užívání bytu a od roku 2018 se stalo v jižních Čechách obvyklejším než družstevní bydlení. Do jisté míry to mohlo být způsobeno nedostupností bydlení, kdy nedostatek bytů a rostoucí ceny nemovitostí vedly k tomu, že mladí lidé zůstávali bydlet u rodičů nebo se k nim vraceli. V současné době byly nejméně rozšířenou formou užívání bytu již zmiňované družstevní byty, jejichž podíl se za uplynulé desetiletí snížil o 6 procentních bodů.

Údaje o typu nájemného se vztahují pouze k nájemním bytům a podnájům. Jiné formy úhrady, jako např. úhrada za užívání bytu u družstevních bytů, jsou započteny do položky „neplatí nájem“. Podobně jako mírně poklesl podíl pronajatých bytů, snížil se v Jihočeském kraji i podíl bytů s tržním nájemným. Podíl bytů se sníženým nájemným kolísal v rozmezí od 1,3 % do 2,5 %.

Mezi regiony České republiky Jihočeský kraj v **právní formě užívání bytu** nijak zvlášť nevybočoval. Jiné regiony ale ano. Nejvyšší podíl bydlení ve vlastním domě – nad 52 % v roce 2020 – byl zjištěn ve Zlínském a Pardubickém kraji a v Kraji Vysočina. Výrazně vyšší podíl bytů v osobním vlastnictví (nad 42 %) měly v roce 2020 domácnosti bydlící v hlavním městě Praze a v Karlovarském kraji. Nejvyšší podíl družstevních bytů v regionálním srovnání uvedly domácnosti Moravskoslezského kraje, kde byl naopak nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví. Bydlení v pronajatých bytech bylo v největší míře rozšířené v hlavním městě Praze (cca 30 %) a dále v krajích Ústeckém, Libereckém, Moravskoslezském a Karlovarském (ve všech podíl od 23 % do 27 %). Bydlení u příbuzných a známých bylo nejčastěji udáváno v Kraji Vysočina (12,0 %).

Ktg. 5.1 Bydlení domácností v letech 2010 a 2020

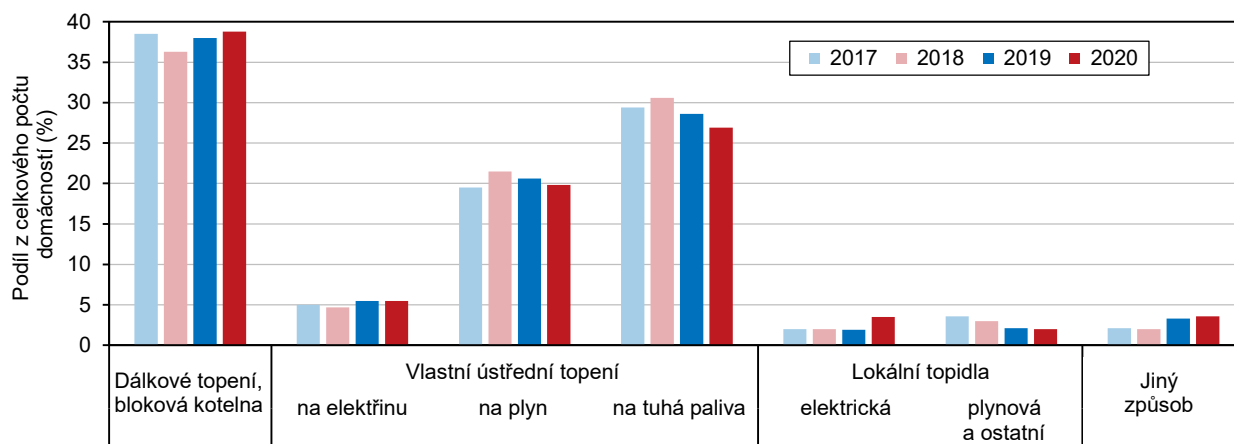


Z kartogramu lze také vyčíst, jak si kraje stály v průměrné **celkové ploše bytu na osobu**. Nejmenší plochu bytu (méně než 35 m²) v přepočtu na osobu mělo v roce 2020 hlavní město Praha a kraje Ústecký, Liberecký

a Moravskoslezský, což byly zároveň kraje s vyšším podílem družstevních bytů a pronájmů. Naproti tomu největší průměrnou plochu bytu na osobu měl kraj Pardubický (37,6 m²), který patřil mezi kraje s vyšším podílem bytů ve vlastním domě. Jihočeský kraj měl podle šetření SILC v přepočtu na osobu v roce 2020 v porovnání s ČR nadprůměrnou plochu bytu (kraj 36,3 m², průměr ČR 35,6 m²), v mezikrajském srovnání šlo o pátou největší plochu bytu na osobu.

Graf 5.1 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Jihočeském kraji

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



Z hlediska převažujícího **způsobu vytápění** bylo v jihočeských bytových domácnostech nejrozšířenější dálkové topení, které v posledních čtyřech letech využívalo cca 38 % domácností. Druhé nejběžnější bylo vlastní ústřední topení na tuhá paliva (v roce 2020 téměř 27 % domácností). Třetím nejčastějším způsobem vytápění bylo vlastní ústřední topení na plyn, které převažovalo zhruba u pětiny domácností.

Ze čtyřleté časové řady je patrné, že část domácností využívající k topení převážně tuhá paliva a plyn (vlastní ústřední topení i lokální topidla) se přeorientovala na vytápění elektřinou (ať již prostřednictvím ústředního topení či lokálních topidel) nebo jiný způsob vytápění.

V regionálním srovnání podle **převažujícího způsobu vytápění** bylo v roce 2020 nejrozšířenější dálkové topení v domácnostech hlavního města Prahy (62,7 %) a Karlovarského kraje (61,9 %), vlastní ústřední topení na plyn v domácnostech Jihomoravského kraje (48,5 %), vlastní ústřední topení na tuhá paliva v Kraji Vysočina (30,9 %), ústřední topení na elektřinu ve Středočeském kraji (9,2 %).

Kvůli řídké plynovodní síti využívaly **jihočeské domácnosti** k vytápění plyn relativně méně. V roce 2020 byl podíl domácností s vlastním ústředním topením na plyn druhý nejnižší **mezi kraji** (hned po Karlovarském kraji), stejně tak druhý nejnižší byl i podíl domácností s lokálními plynovými a ostatními topidly (hned po Jihomoravském kraji).

Naopak druhé nejvyšší zastoupení v mezikrajském srovnání měly domácnosti s vlastním ústředním topením na tuhá paliva a s lokálními elektrickými topidly. Převažující jiný způsob vytápění (zahrnující např. tepelná čerpadla, solární termický systém, fotovoltaický systém aj.), který v kraji využilo 3,6 % domácností, byl v mezikrajském srovnání vůbec nejvyšší.

Průměrná jihočeská domácnost v roce 2020 vynakládala na bydlení měsíčně 5 111 Kč, což bylo oproti roku 2011 o 534 Kč více. Protože čisté peněžní příjmy domácností rostly rychleji než náklady na bydlení, poklesl **poměr nákladů na bydlení k čistým peněžním příjmům** z 15,8 % v roce 2011 na 13,0 % v roce 2020. Největší část v rozpočtu domácností zaujímaly náklady na bydlení v roce 2014, tedy v roce, kdy se ekonomika kraje začala pomalu zotavovat z vleklé hospodářské krize.

Tab. 5.2 Náklady domácností na bydlení v Jihočeském kraji

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

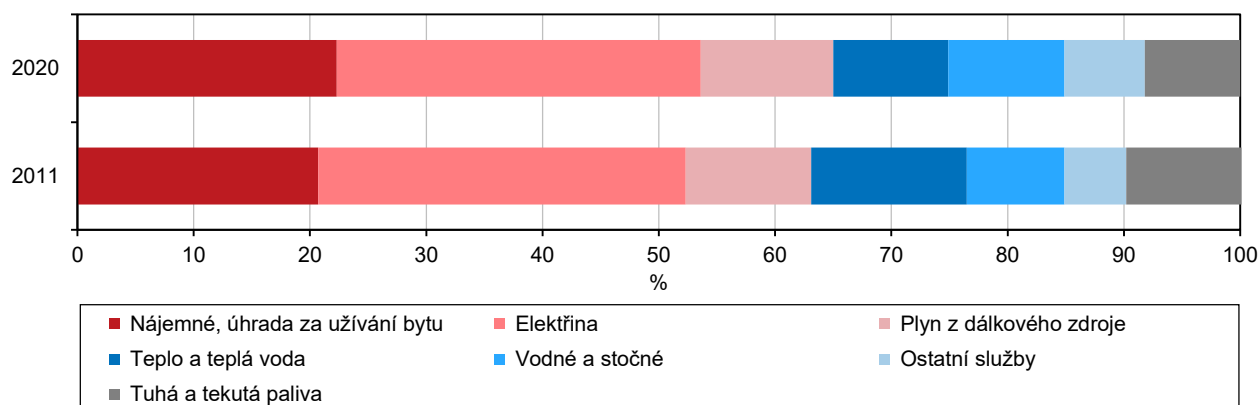
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr za domácnost, Kč)	4 577	4 764	4 936	5 044	4 990	5 041	4 895	4 915	5 103	5 111
v tom:										
nájemné, úhrada za užívání bytu	948	1 034	1 028	1 053	1 079	1 080	987	971	1 035	1 142
elektřina	1 446	1 423	1 524	1 565	1 561	1 577	1 510	1 505	1 589	1 597
plyn z dálkového zdroje	492	565	540	551	594	646	521	588	607	583
teplo a teplá voda	612	637	667	689	660	601	567	522	550	507
vodné a stočné	384	398	425	448	479	492	499	485	508	511
ostatní služby	241	260	269	288	264	257	356	360	361	352
tuhá a tekutá paliva	453	447	485	450	352	387	455	483	453	420
Náklady na bydlení v poměru k čistým peněžním příjmům domácnosti (%)	15,8	16,7	16,9	17,6	16,9	16,6	15,3	14,0	13,1	13,0

Náklady průměrné jihočeské domácnosti na bydlení se dlouhodobě zvyšovaly, za uplynulé desetiletí celkem téměř o 12 %, přestože během této doby dvakrát meziročně poklesly. Poprvé v roce 2015 především díky poklesu nákladů na tuhá a tekutá paliva a částečně např. také vlivem nižších nákladů na teplo a teplou vodu. Podruhé se zmenšily v roce 2017, přičemž rozhodující tehdy byl pokles nákladů na plyn z dálkového zdroje, menší vliv mělo dále snížení průměrných nákladů na nájemné a úhradu za užívání bytu, na elektřinu a na teplo a teplou vodu. Z celorepublikového hlediska průměrné celkové náklady domácností na bydlení poklesly pouze v roce 2015. Meziroční pokles položek, který byl v roce 2015 a 2017 vyhodnocen z šetření v jihočeských domácnostech, se potvrdil i na národní úrovni.

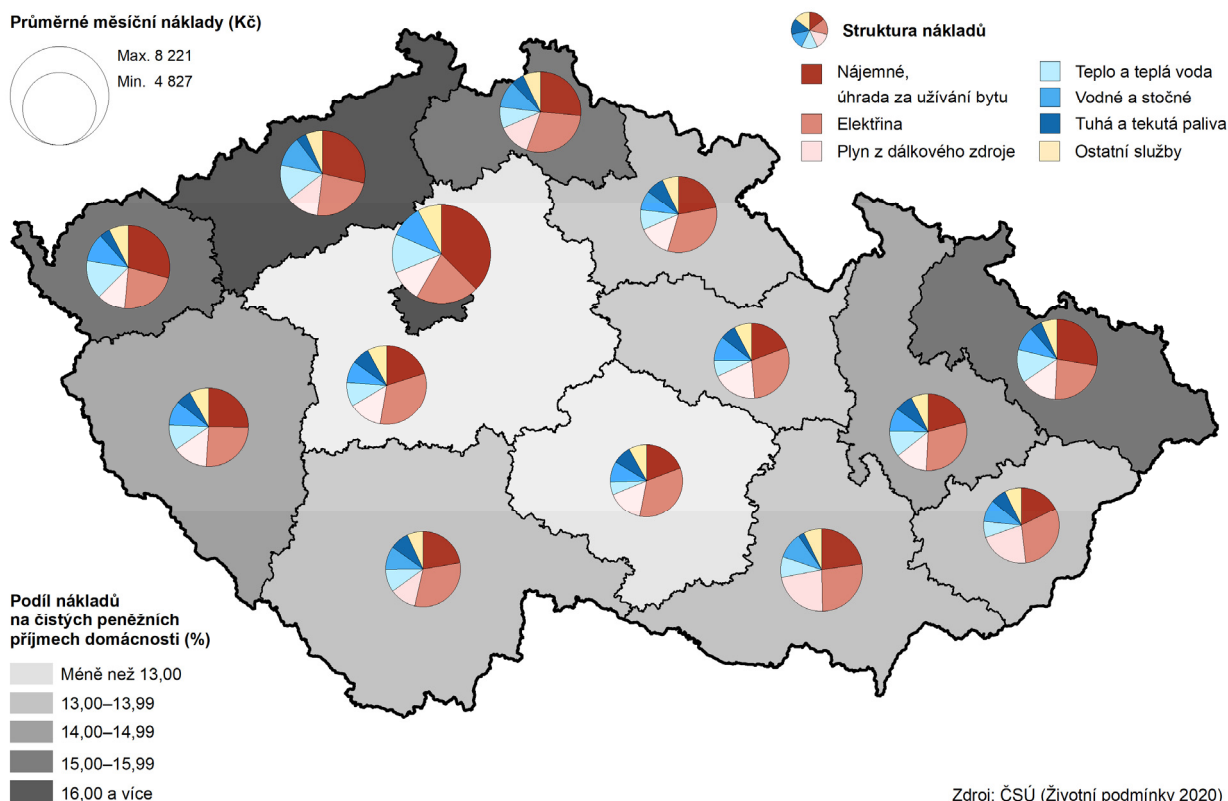
Z jednotlivých **složek nákladů na bydlení** za posledních deset let vzrostly v Jihočeském kraji nejvíc náklady na ostatní služby, a to téměř o polovinu. Náklady na vodné a stočné vzrostly o třetinu, náklady na nájemné a úhradu za užívání bytu vzrostly, podobně jako náklady na plyn z dálkového zdroje, zhruba o pětinu, náklady na elektřinu o desetinu. Poklesly pouze výdaje za teplo a teplou vodu (zhruba o 17 %) a za tuhá a tekutá paliva (přibližně o 7 %).

Graf 5.2 Struktura nákladů domácností na bydlení v Jihočeském kraji

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



Ve **struktuře nákladů na bydlení** se oproti výsledkům před deseti lety nepatrně snížil podíl jejich největší položky, nákladů na elektřinu, na 31,3 %. Podíl druhé nejsilnější položky, výdajů na nájemné a úhradu za užívání bytu, se zvýšil na 22,3 %. Náklady na teplo a teplou vodu, které byly v roce 2011 třetí největší položkou nákladů na bydlení, se snížily a posunuly se ve struktuře nákladů na páté místo s podílem 9,9 %. Více než za teplo a teplou vodu utratila v roce 2020 průměrná jihočeská domácnost za plyn z dálkového zdroje (11,4 % z nákladů na bydlení) a za vodné a stočné (10,0 %). Podíl nákladů na tuhá a tekutá paliva se snížil na 8,2 % a podíl výdajů za ostatní služby naopak mírně vzrostl na 6,9 %.

Ktg. 5.2 Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020

Výsledky **regionálního srovnání** potvrzují to, co se dalo očekávat, tedy že nejdražší je bydlení v hlavním městě Praze. V roce 2020 tam dosáhly měsíční náklady průměrné domácnosti na bydlení více než 8 200 Kč, což bylo výrazně více než v jiných krajích. V kraji s druhými a třetími nejvyššími náklady na bydlení (v krajích Ústeckém a Karlovarském) činily téměř 6 400 Kč, resp. 6 100 Kč. V ostatních krajích již bylo bydlení lacinější s náklady pod 6 000 Kč, nejlevnější bylo v Kraji Vysočina (zhruba 4 800 Kč), v Jihočeském kraji bylo druhé nejnižší.

V hlavním městě Praze a v Ústeckém kraji představovaly **náklady na bydlení** relativně větší **položku v rozpočtu** domácností, v roce 2020 na jejich pokrytí vynaložily domácnosti více než 17 % ze svých čistých peněžních příjmů. Ve srovnání s ostatními regiony vydávaly na bydlení nápadně vyšší část příjmů dále domácnosti Karlovarského, Libereckého a Moravskoslezského kraje (15 % až 16 %). Těchto pět krajů má jedno společné – vyšší podíl domácností bydlících v pronajatých bytech. Jistě i proto byl v těchto krajích **podíl nájemného**, resp. úhrady za užívání bytu na celkových nákladech na bydlení nadprůměrný a tvořil zpravidla největší část nákladů domácností na bydlení (v roce 2020 více než 26 %, v hlavním městě Praze dokonce 37,4 %).

Pro domácnosti ostatních krajů znamenaly **největší část nákladů na bydlení** výdaje za **elektřinu** – v Kraji Vysočina, Královéhradeckém a Středočeském kraji tvořily dokonce zhruba třetinu z celkových nákladů na bydlení. Průměrná česká domácnost vydávala v roce 2020 z celkových nákladů na bydlení 26,8 % za elektřinu a 26,0 % na nájemné a úhradu za užívání bytu. Třetí největší položkou na bydlení domácností byly pro většinu krajů výdaje na **plyn z dálkového zdroje**. Představovaly 14,5 % z nákladů průměrné české domácnosti; v krajích Jihomoravském, Zlínském a Pardubickém dokonce zhruba jednu pětinu z nákladů na bydlení.

Při šetření SILC byly domácnosti dotazovány, zda v souvislosti s bydlením nepociťují některý ze zjišťovaných (nabízených) problémů. Během posledního desetiletí se pohoda jihočeských domácností zlepšila a **problémů spojených s bydlením**, které domácnosti vnímaly a při šetření uváděly, výrazně ubylo.

Nejvíce byl v roce 2020 zmiňovaný **hluk z ulice či domu** (7,7 % domácností) a vlhkost v bytě, která zahrnuje i zatékání střešou (4,2 %).

Nejčastěji uváděný problém před deseti lety – znečištěné okolní prostředí (tehdy 13,4 % domácností) v roce 2020 trápilo již jen každou padesátou domácnost. Otázka na velikost bytu nebyla v roce 2020 šetřena.

Tab. 5.3 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Jihočeském kraji

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

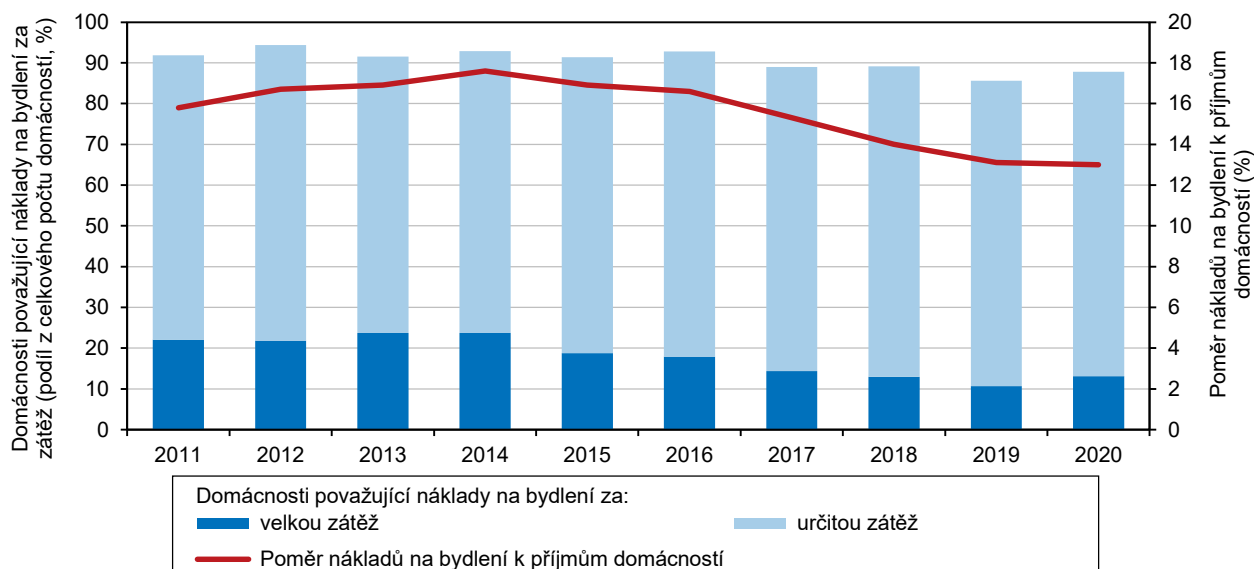
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	10,9	8,7	7,9	7,9	8,1	5,9	6,1	3,0	4,7	4,2
tmavý byt	3,7	2,9	3,5	2,6	1,7	2,2	2,6	2,2	1,8	2,4
malý byt	4,1	6,0	6,3	7,0	3,5	4,9	2,8	2,7	4,2	.
hluk z domu, resp. ulice	12,3	12,8	13,4	13,9	11,8	11,9	10,8	11,6	9,7	7,7
znečištěné okolní prostředí	13,4	10,7	11,5	7,8	9,8	10,4	6,6	6,2	4,7	2,2
vandalství, kriminalita v okolí	8,7	9,1	7,7	7,4	7,4	8,7	5,5	4,6	3,7	1,6
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	22,1	21,8	23,7	23,7	18,8	17,9	14,4	13,0	10,7	13,1
určitou zátěží	69,8	72,6	67,9	69,2	72,6	74,9	74,6	76,1	74,9	74,7
vůbec nejsou zátěží	8,0	5,6	8,4	7,2	8,6	7,1	11,1	10,9	14,3	12,3

V regionálním srovnání patří jižní Čechy mezi kraje s nejpozitivnějšími pocity z bydlení. Podíl domácností, které v roce 2020 uvedly jako problém znečištěné okolní prostředí a vandalství či kriminalitu v sousedství, byl v **mezikrajském srovnání nejnižší**, podíl domácností, které pociťovaly problémy s vlhkostí v bytě nebo s hlukem z domu či ulice, byl druhý nejnižší (v obou případech po Plzeňském kraji). Nejvýše se v mezikrajském srovnání zařadil podíl jihočeských domácností, které trápil tmavý byt (devátý nejvyšší), přesto byl nižší než v průměru za republiku.

Z regionů uvedly v roce 2020 nejčastěji jako problém vlhkost v bytě a tmavý byt domácnosti v Libereckém kraji, hluk z ulice či domu a znečištěné okolní prostředí pražské domácnosti. Vandalství a kriminalita trápily nejvíce domácnosti Ústeckého kraje.

Graf 5.3 Domácnosti považující náklady na bydlení za zátěž v souvislosti s poměrem nákladů na bydlení k čistým peněžním příjmům domácností v Jihočeském kraji



S tím, jak se vyvíjel poměr nákladů na bydlení k příjmům domácností, docházelo ke změnám ve **vnímání těchto nákladů jakožto zátěže rodinného rozpočtu**. Když se v letech 2012 až 2014 poměr nákladů na bydlení k čistým peněžním příjmům domácností zvyšoval, stále více jihočeských domácností považovalo náklady na bydlení za velkou zátěž. V roce 2014 to byla již téměř každá čtvrtá domácnost (podíl 23,7 %). Od roku 2015 poměr nákladů na bydlení k příjmům domácností klesal a v analogii s tím ubývalo i domácností, pro které představovaly výdaje na bydlení velkou zátěž. V roce 2019 činil jejich podíl 10,7 %.

Tento klesající trend se zvrátil v roce 2020, kdy poměr nákladů na bydlení vůči čistým peněžním příjmům domácností zbrzdil svůj klesající trend a podíl domácností, které výdaje na bydlení počítávaly jako velkou zátěž, se zvýšil na 13,1 %. Ne velkou, ale určitou zátěží byly v roce 2020 náklady na bydlení pro tři čtvrtiny domácností. Zbývajících 12,3 % jihočeských domácností nepovažovalo náklady na bydlení za vůbec žádnou zátěž. To byl za poslední desetiletí druhý nejlepší výsledek (hned po roce 2019).

V regionálním srovnání byly v roce 2020 subjektivně náklady na bydlení velkou zátěží zejména pro domácnosti Pardubického kraje (27,8 %), naopak relativně nejméně bylo těchto domácností v Karlovarském kraji (11,1 %). Nejspokojenější, pro něž náklady na bydlení nebyly vůbec žádnou zátěží, byly relativně nejvíce pražské domácnosti (20,7 %). Naproti tomu relativně nejméně bylo takových domácností v Ústeckém a Jihomoravském kraji (oba 9,5 %).

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Zdrojem dat pro tuto podkapitolu jsou anonymizovaná přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitých věcí, která jsou povinni podávat noví vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. V přiznáních jsou uvedeny skutečně placené (přiznané) ceny za každou nemovitost. Jedná se o údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Vzhledem k tomu, že v září 2020 byla zrušena daň z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později, došlo k zániku používaného datového zdroje. Poslední použitelná data jsou za rok 2019.

Dále je třeba zmínit, že od roku 2014, kdy se u daňových přiznání přestal povinně vyžadovat znalecký posudek, byla zpracovávána data jen z těch převodů, kde posudek existoval. S ohledem na tuto skutečnost nelze hodnotit v časové řadě počty převodů (prodáváných) nemovitostí.

Tab. 5.4 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Jihočeském kraji

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m ³)	2 503	2 375	2 474	2 118	2 267	2 251	2 318	2 388	2 364
Bytové domy (Kč/m ³)	1 829	2 150	1 814	1 815	1 869	2 457	1 963	2 535	2 786
Byty (Kč/m ²)	16 769	15 985	15 853	15 624	16 383	17 444	17 072	19 505	21 530

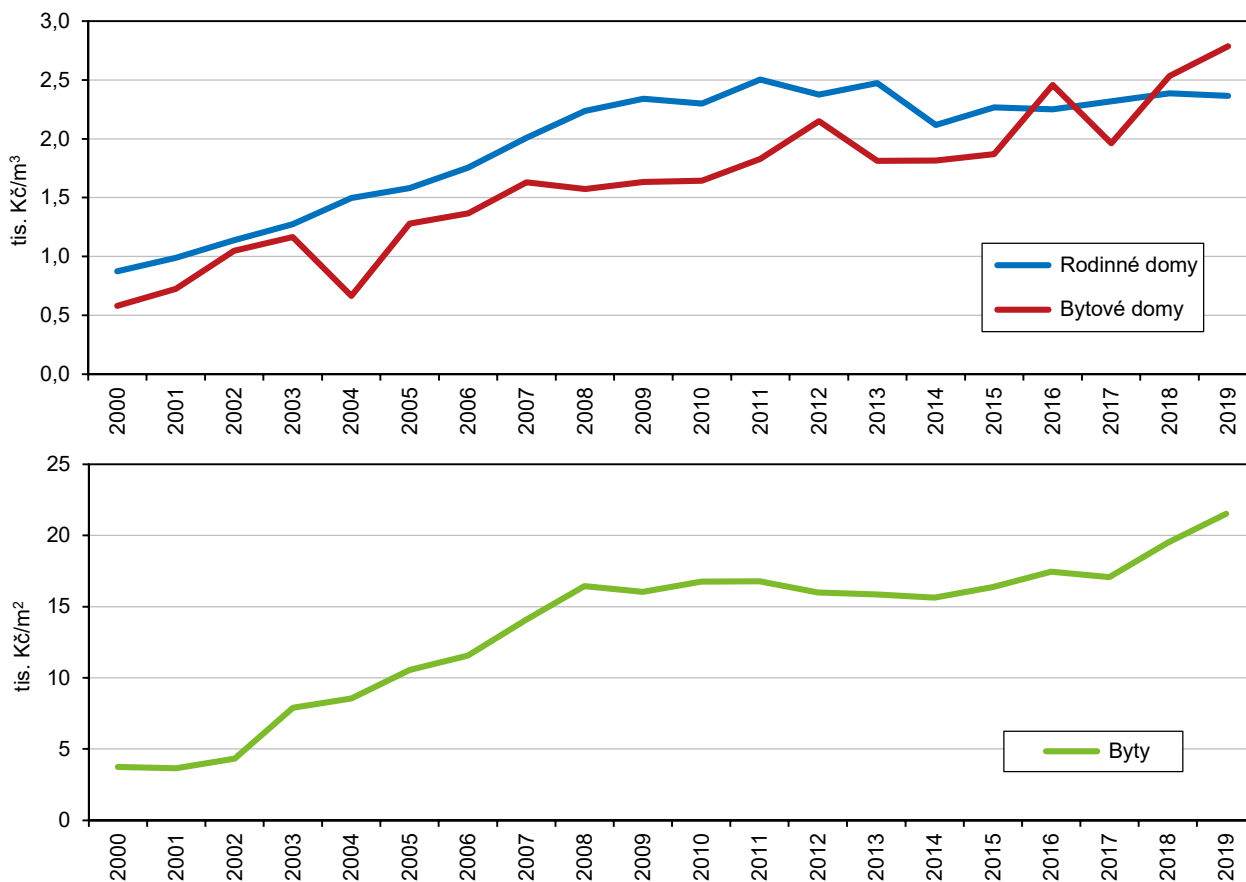
Průměrné **kupní ceny rodinných domů** v přepočtu za 1 m³ v Jihočeském kraji v letech 2011 až 2013 kolísaly a mezi roky 2013 a 2014 se propadly o více než 10 %. Od roku 2015 v souvislosti s celkovým oživením ekonomiky již spíše rostly, ale jen zvolna, takže průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v roce 2019 byla oproti roku 2011 nižší o 5,6 %.

Kupní ceny bytových domů v přepočtu za 1 m³ v Jihočeském kraji mezi roky 2011 a 2017 zaznamenaly dva výrazné, ale přechodné, meziroční výkyvy, kdy v roce 2012 a také v roce 2016 průměrná cena vystřelila vzhůru a následující rok pak spadla téměř na dřívější hodnotu. V roce 2018 se průměrná jednotková kupní cena opět meziročně zvýšila o 30 %, podobně jako v roce 2016, ale tentokrát rok 2019 potvrdil nastoupený trend cenovým růstem o 10 %. Ve srovnání s rokem 2011 byly v roce 2019 bytové domy o více než polovinu dražší.

V porovnání s rodinnými domy podle jednotkových kupních cen (v přepočtu za 1 m³) byly bytové domy zpočátku levnější, v roce 2011 zhruba o čtvrtinu. Přechodně dražšími se staly v roce 2016. V roce 2018 cenu rodinných domů překonaly znovu a v roce 2019 se jí vzdálily ještě více (zhruba o 18 %).

Vývoj **průměrných cen bytů** v přepočtu za 1 m² v sobě reflektoval vývoj ekonomiky. V letech 2012 až 2014 ceny bytů v kraji klesaly, v roce 2015 se s oživením ekonomiky začaly zvyšovat. V roce 2017 přechodně poklesly, ale v letech 2018 a 2019 jejich růst akceleroval na průměrných více než 12 % ročně. Ve srovnání s rokem 2011 byly v roce 2019 ceny bytů vyšší o 28,4 %.



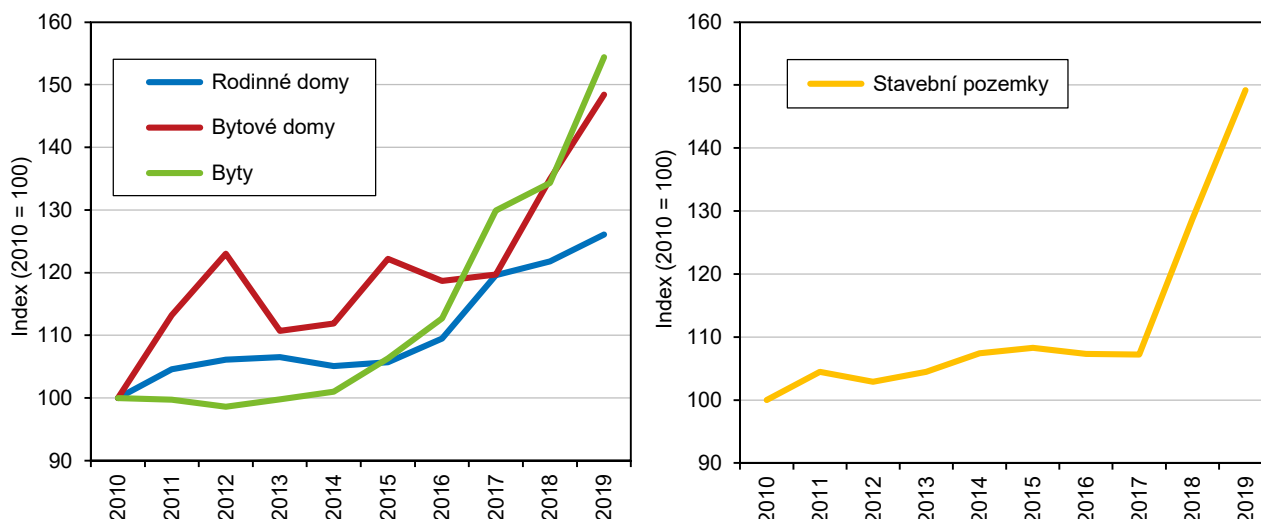
Graf 5.4 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Jihočeském kraji

V grafu 5.4 byl vývoj průměrných kupních cen nemovitostí rozšířen o první dekádu tohoto tisíciletí, kdy mohl být vývoj v letech 2003 a 2004 ovlivněn vstupem ČR do Evropské unie a v roce 2009 nástupem vleklé hospodářské krize. Průměrné kupní **ceny rodinných domů** se zvyšovaly až do roku 2009 (s průměrným ročním tempem růstu 11,6 %), s nástupem krize pak začaly kolísat. Průměrné kupní **ceny bytových domů** měly v první dekádě tisíciletí rostoucí trend, který byl přechodně narušen hlubokým propadem cen v roce 2004 a jejich mírným poklesem v roce 2008. Průměrné kupní **ceny bytů** se až do roku 2002 zvyšovaly jen zvolna, v roce 2003 strmě (téměř o 100 %) a v dalších letech až do roku 2008 pak v průměru za rok o 16 %. Od roku 2009 v souvislosti s krizí kolísaly.

Údaje v tabulce 5.4 a grafu 5.4 jsou průměrnými hodnotami za převody nemovitostí v Jihočeském kraji bez ohledu na to, v jak velké obci se nemovitost nacházela. Zda byla v krajském městě či odlehlé vesnici, a bez ohledu na stáří a vybavení objektu (jedná se o aritmetický průměr po vyloučení různých nepravděpodobných extrémních hodnot). Pro zobrazení vývoje očištěného o rozdíly v opotřebení, ve vybavenosti staveb a velikosti obcí jsou konstruovány **indexy cen bytových nemovitostí**. Ve druhé dekádě tohoto století se počítaly na váhovém schématu roku 2010.

Index cen rodinných domů se v Jihočeském kraji od roku 2011 zvyšoval každým rokem (s výjimkou roku 2014). U **bytových domů** index cen zprvu kolísal, meziročně poklesl v roce 2013 (o 10 %) a v roce 2016 (o necelá 3 %), od roku 2018 se ale prudce zvyšoval. **Index cen bytů** nejprve (v letech 2011 a 2012) mírně klesal, od roku 2013 již jen rostl, nejstrměji v roce 2017 a 2019. **Index cen stavebních pozemků**, které zahrnují jak samostatné pozemky, tak pozemky jako součást prodeje komplexní nemovitosti, až do roku 2017 kolísal, v letech 2018 a 2019 strmě rostl.

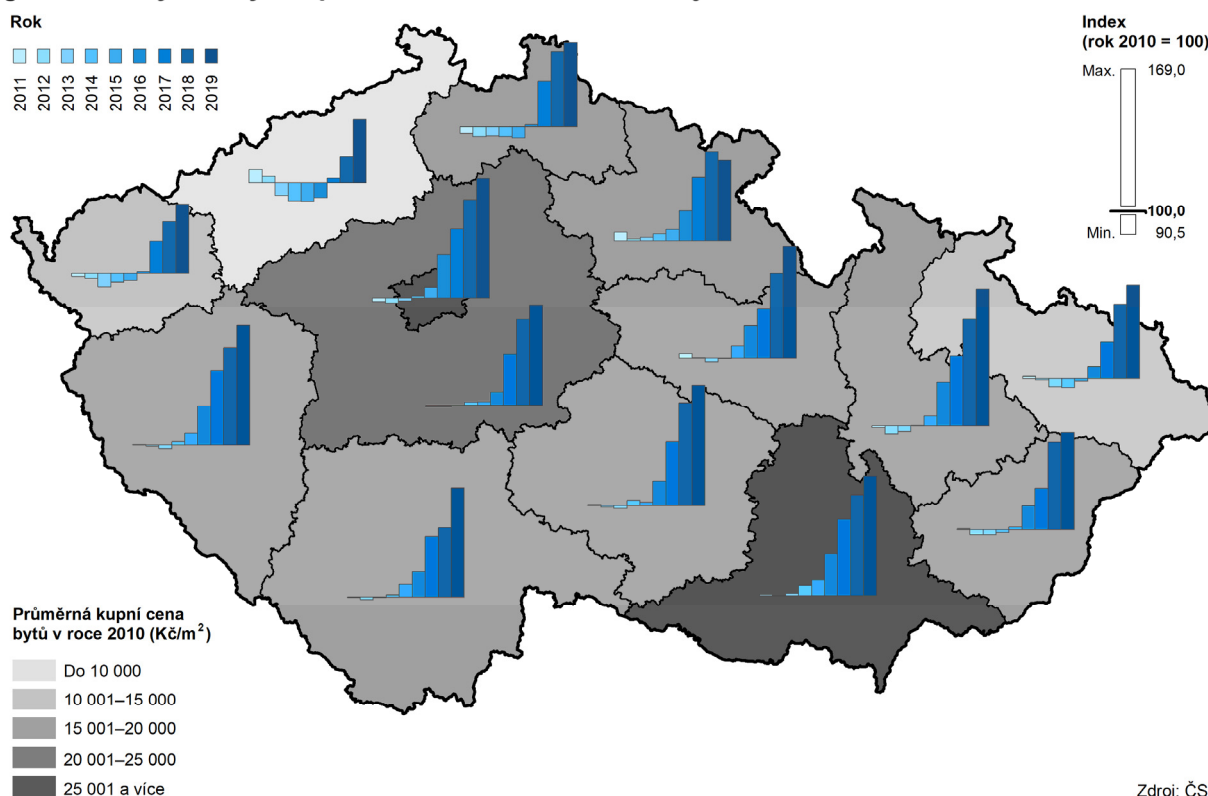
Graf 5.5 Indexy cen nemovitostí v Jihočeském kraji (průměr 2010 = 100)



Oproti roku 2010 byl v roce 2019 v **Jihočeském kraji** index cen bytů vyšší o polovinu, index cen bytových domů a stavebních pozemků vzrostl o necelou polovinu. Nejmírněji se zvýšily ceny rodinných domů, podle cenového indexu o více než čtvrtinu. Tento umírněný růst mohl být ovlivněn relativně vyššími cenami rodinných domů na prahu sledovaného období (v roce 2010).

V **porovnání s republikovými indexy** cen rodinných domů, bytových domů a bytů 2019/2010 byly hodnoty v Jihočeském kraji mírně podprůměrné, naproti tomu index cen stavebních pozemků v jižních Čechách dosáhl nejvyšší hodnoty ze všech krajů. Přírůstek indexu cen rodinných domů v roce 2019 k základu roku 2010 se pohyboval od 17,6 % v Pardubickém kraji po 38,9 % v Kraji Vysočina. Index cen bytových domů se zvýšil nejméně v Plzeňském kraji, o 17,0 %, a nejvíce v hlavním městě Praze, o 84,6 %, a zaznamenal tak největší rozdíl mezi minimální a maximální hodnotou. Přírůstek indexu cen bytů v roce 2019 oproti roku 2010 se pohyboval od 31,6 % v Ústeckém kraji po 69,0 % v Olomouckém kraji.

Ktg. 5.3 Indexy cen bytů v porovnání s rokem 2010 v krajích v letech 2011–2019



Zdroj: ČSÚ

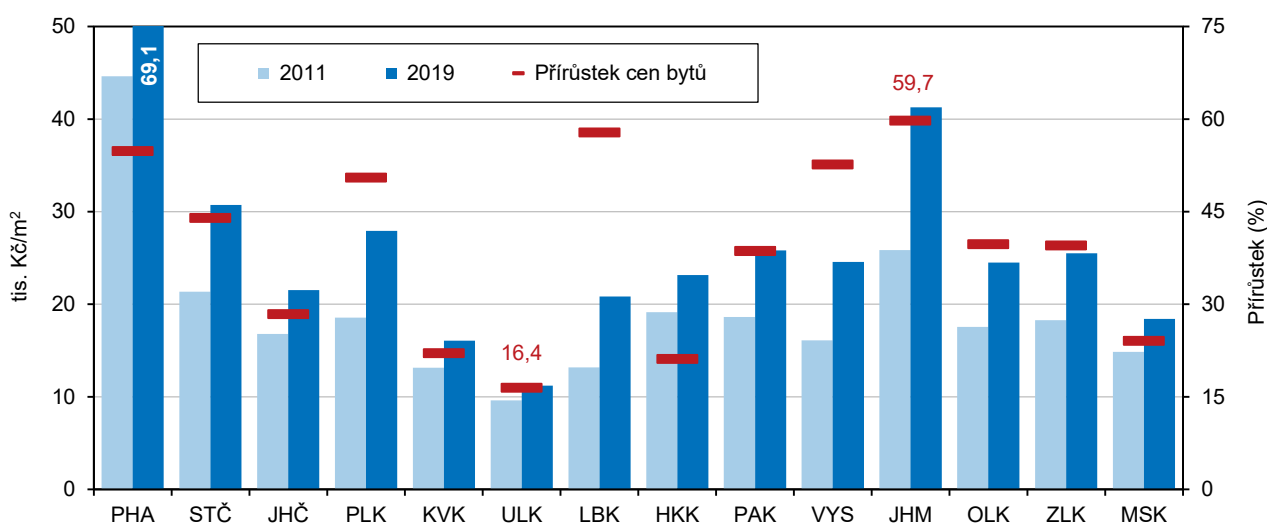


Kvůli regionálnímu srovnání cenové hladiny bytových nemovitostí se vrátíme zpět k **průměrným kupním cenám**. Z krajů České republiky mělo zdaleka nejdražší bytové nemovitosti hlavní město Praha. Na druhém a třetím místě podle průměrných kupních cen **rodinných domů** se umístily v letech 2011 až 2019 Středočeský a Jihomoravský kraj, podle kupních cen **bytů** pak stejné kraje, ovšem v opačném pořadí. Ceny **bytových domů** byly jednoznačně druhé nejvyšší v Jihomoravském kraji, na třetím místě se vystřídaly různé kraje, v roce 2019 to byl Jihočeský kraj.

Nejnižší průměrné kupní ceny rodinných domů byly zaznamenány při převodu nemovitostí v letech 2011 až 2017 v Kraji Vysočina, v roce 2018 v Pardubickém a v roce 2019 v Ústeckém kraji. Byty byly nejlevnější po celé sledované období v Ústeckém kraji, druhé nejlevnější v Karlovarském kraji. Pořadí krajů podle kupních cen bytových domů bylo velmi proměnlivé, nelze tedy říci, že by v některém z krajů byly nejlevnější.

Jihočeský kraj v letech 2017 až 2019 patřil mezi regiony s nižšími průměrnými jednotkovými cenami rodinných domů a bytů, ale v cenách bytových domů se řadil mezi kraje s vyššími cenami.

Graf 5.6 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů podle krajů mezi roky 2011 a 2019



Podle počtu **převodů** (prodejů) za tři tříletá období (od roku 2011) můžeme konstatovat, že **rodinné domy** byly nejžádanější ve Středočeském a Jihomoravském kraji, kde se událo více než 30 % převodů z celkového republikového počtu, a kde také byly hned po hlavním městě Praze nejdražší.

Z **rozdílu mezi kupní a odhadní cenou** za tříletá období lze usuzovat, že zájem o koupi rodinných domů stále více převyšoval nad nabídkou a „šrouboval“ ceny nahoru. Neboť zatímco v letech 2011 až 2013 byla kupní cena v průměru za ČR zhruba o 11 % vyšší než odhadní cena, v letech 2014 až 2016 dosahoval jejich rozdíl již 30 % a v letech 2017 až 2019 se zvýšil na 42 %. V mezikrajském srovnání byl tento rozdíl nejvyšší v Kraji Vysočina, kde v letech 2017 až 2019 činil téměř 60 %.

Bytové domy se nejvíce převáděly v Ústeckém kraji (zhruba 20 % převodů z republikového počtu), rozdíl mezi odhadní a kupní cenou se tam udržel pod 9 %. Celorepublikově se pohyboval mezi 13 % a necelými 20 %. Nejvyšší byl v hlavním městě Praze, kde v posledním ze sledovaných tříletých období dosáhl 53 %. Naproti tomu v Pardubickém kraji se od roku 2014 kupovaly, resp. převáděly bytové domy za ceny nižší než odhadní.

Byty měnily svého vlastníka nejčastěji v Jihomoravském, Středočeském a Ústeckém kraji (jedna třetina z republikového počtu). Rozdíl mezi odhadní a kupní cenou bytů v průměru za republiku se z 6 % v letech 2011 až 2013 zvýšil na 23 % v letech 2014 až 2016 a 27 % v letech 2017 až 2019.

Za nejčastěji převáděné nemovitosti, což jsou rodinné domy a byty, jsou za tříletá období publikovány průměrné kupní a tam, kde to jde, i odhadní ceny v **závislosti na velikostní struktuře obcí** nebo v závislosti **na stupni opotřebení objektu**, a to nejen za kraje ale i **podle okresů**.

Jak již bylo řečeno výše, počet převodů nelze srovnávat v čase. Od roku 2014, kdy přestal být povinně vyžadován znalecký posudek, byla zpracovávána pouze data z převodů, za něž odhadní cena existovala.

V Jihočeském kraji byly průměrné odhadní i realizované **kupní ceny rodinných domů** v přepočtu za 1 m³ v kumulaci za tříletá období nejvyšší v letech 2011 až 2013. Toto zjištění se potvrdilo i pro rodinné domy podle všech stupňů opotřebení a také pro obce do 10 tis. obyvatel. Pouze ve městech s 10 až 50 tis. obyvateli, která zahrnují všechna jihočeská okresní města s výjimkou krajského města, a v kategorii měst nad 50 tis. obyvatel, kam v případě jižních Čech patří pouze město České Budějovice, byly kupní ceny nejvyšší v letech 2017 až 2019. Ve městě Český Krumlov činily v průměru 4 515 Kč/m³, v krajském městě 4 007 Kč/m³, ve městech Písek 3 292 Kč/m³ a Tábor 3 251 Kč/m³. Ve městech Prachatice a Jindřichův Hradec byla jednotková cena těsně pod 3 tis. Kč/m³, nejnižší byla ve městě Strakonice (zhruba 2 500 Kč/m³).

Tab. 5.5 Odhadní a kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí a stupně opotřebení objektů

	2011–2013 ¹⁾			2014–2016 ¹⁾			2017–2019 ¹⁾					
	počet převodů ²⁾	průměrná cena (Kč/m ³)		průměrná velikost RD v m ³	počet převodů ²⁾	průměrná cena (Kč/m ³)		průměrná velikost RD v m ³	počet převodů ²⁾	průměrná cena (Kč/m ³)		průměrná velikost RD v m ³
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Jihočeský kraj	3 680	2 191	2 447	671	1 467	1 758	2 209	745	744	1 694	2 354	769
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	2 169	.	2 234	.	862	.	1 992	.	435	.	2 114	.
2 000–9 999	1 097	.	2 513	.	424	.	2 286	.	215	.	2 323	.
10 000–49 999	232	.	3 008	.	103	.	2 686	.	60	.	3 261	.
50 000 a více	182	.	3 872	.	78	.	3 560	.	34	.	4 007	.
v tom podle stupně opotřebení:												
0–10 %	786	3 948	4 370	652	590	2 407	3 173	712	290	2 241	3 326	735
10–50 %	705	2 648	2 877	695	350	1 713	2 009	769	177	1 842	2 287	842
50–75 %	1 232	1 771	2 025	670	381	1 223	1 470	748	212	1 174	1 606	765
75–100 %	957	951	1 094	669	146	634	722	810	65	548	638	732

¹⁾ data publikovaná za sledovaná tříletá období bez zpětných propočtů

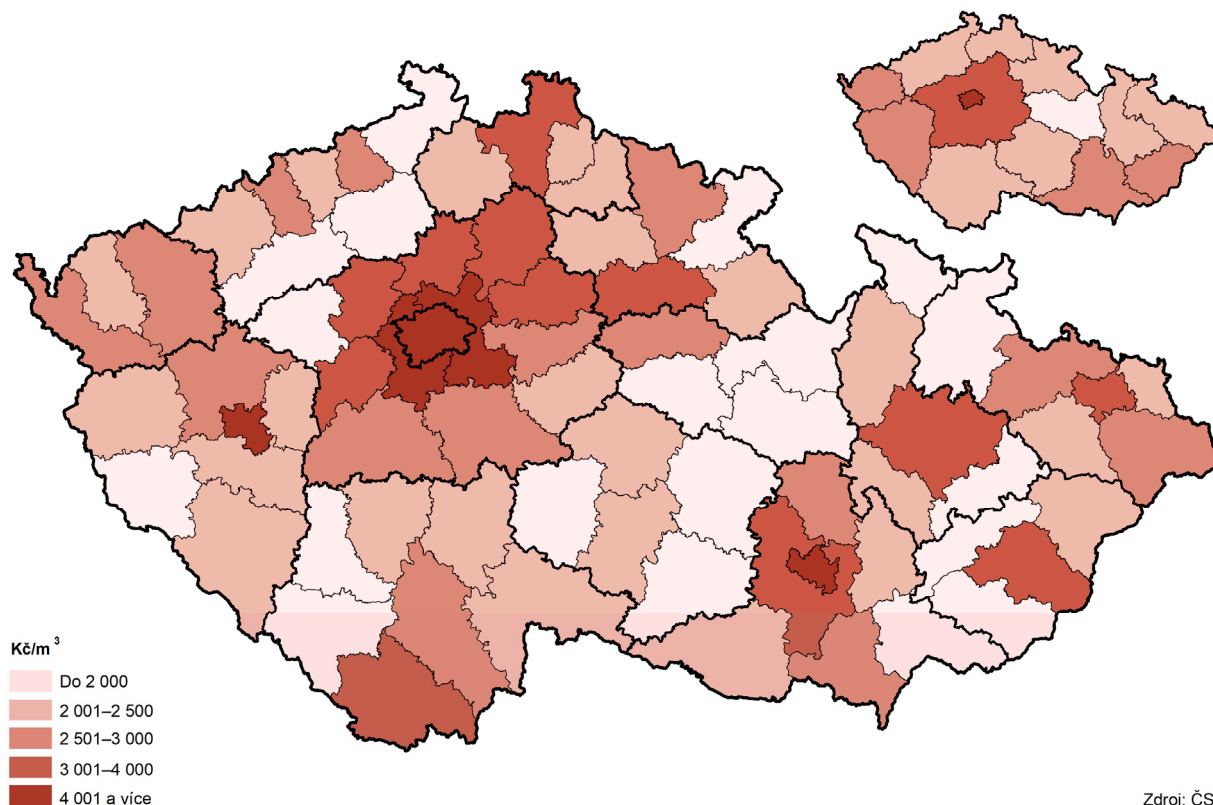
²⁾ vývoj počtu převodů nelze hodnotit v čase, vzhledem k tomu, že od roku 2014 se u daňových přiznání nevyžaduje povinně znalecký posudek a zpracovávána jsou pouze data z převodů, kde posudek existuje

Ve všech třech tříletých obdobích byl největší počet převodů rodinných domů uskutečněn v obcích s méně než 2 tis. obyvateli (59 %) a dále v obcích od 2 do 10 tis. obyvatel (29 %).

Kupní ceny rodinných domů, za které se realizoval jejich převod, byly celkem i podle stupně opotřebení vždy vyšší než odhadované a jejich rozdíl oproti odhadu se v čase zvyšoval. Zatímco v letech 2011 až 2013 byla jednotková kupní cena rodinných domů celkem o 12 % vyšší než odhad, v letech 2017 až 2019 tento rozdíl představoval 39 %. Za rodinné domy s nejnižším stupněm opotřebení to bylo nejprve necelých 11 % a naposledy více než 48 %.

Z hlediska vnitroregionálního byly v jižních Čechách v letech 2017 až 2019 nejvyšší jednotkové kupní ceny rodinných domů v **okrese Český Krumlov** – v průměru 3 164 Kč/m³, což ho v žebříčku 77 okresů ČR řadilo na 14. místo. Podle jihočeského žebříčku hned za ním následoval okres České Budějovice (2 975 Kč/m³), kterému v republikovém žebříčku patřilo 18. místo. Nejlevnější rodinné domy byly zjištěny v okresech Strakonice (1 776 Kč/m³, 73. místo) a Prachatice (1 956 Kč/m³, 59. místo).



Ktg. 5.4 Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019

Odhadní ceny bytů v přepočtu za 1 m² byly v Jihočeském kraji v porovnání tří tříletých období nejvyšší hned na počátku, v letech 2011 až 2013. Oproti tomu průměrné jednotkové **kupní ceny bytů** se postupně zvyšovaly, zprvu jen nepatrně, v posledních letech výrazněji, takže v letech 2017 až 2019 byly nejvyšší.

Tab. 5.6 Odhadní a kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí a stupně opotřebení objektů

	2011–2013 ¹⁾				2014–2016 ¹⁾				2017–2019 ¹⁾			
	počet převodů ²⁾	průměrná cena (Kč/m ²)		průměrná velikost bytu v m ²	počet převodů ²⁾	průměrná cena (Kč/m ²)		průměrná velikost bytu v m ²	počet převodů ²⁾	průměrná cena (Kč/m ²)		průměrná velikost bytu v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Jihočeský kraj	4 963	15 061	16 214	64	2 025	13 676	16 396	65	820	14 683	19 115	65
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	553	9 043	10 109	68	258	8 201	10 914	66	136	7 532	8 228	76
2 000–9 999	1 229	12 156	13 051	64	514	10 744	12 655	65	238	11 654	15 440	60
10 000–49 999	1 772	14 621	15 748	63	722	12 752	15 808	64	307	16 275	21 561	64
50 000 a více	1 409	20 509	21 956	63	531	20 432	23 479	65	139	23 348	30 657	66
v tom podle stupně opotřebení:												
0–5 %	1 371	.	21 131	.	1 013	.	19 986	.	437	.	22 905	.
5–20 %	2 735	.	15 360	.	758	.	13 964	.	298	.	15 811	.
20–45 %	691	.	11 820	.	206	.	9 997	.	76	.	11 941	.
45–100 %	166	.	7 973	.	48	.	6 481	.	9	.	5 062	.

¹⁾ data publikovaná za sledovaná tříletá období bez zpětných propočtů

²⁾ vývoj počtu převodů nelze hodnotit v čase, vzhledem k tomu, že od roku 2014 se u daňových přiznání nevyžaduje povinně znalecký posudek a zpracována jsou pouze data z převodů, kde posudek existuje

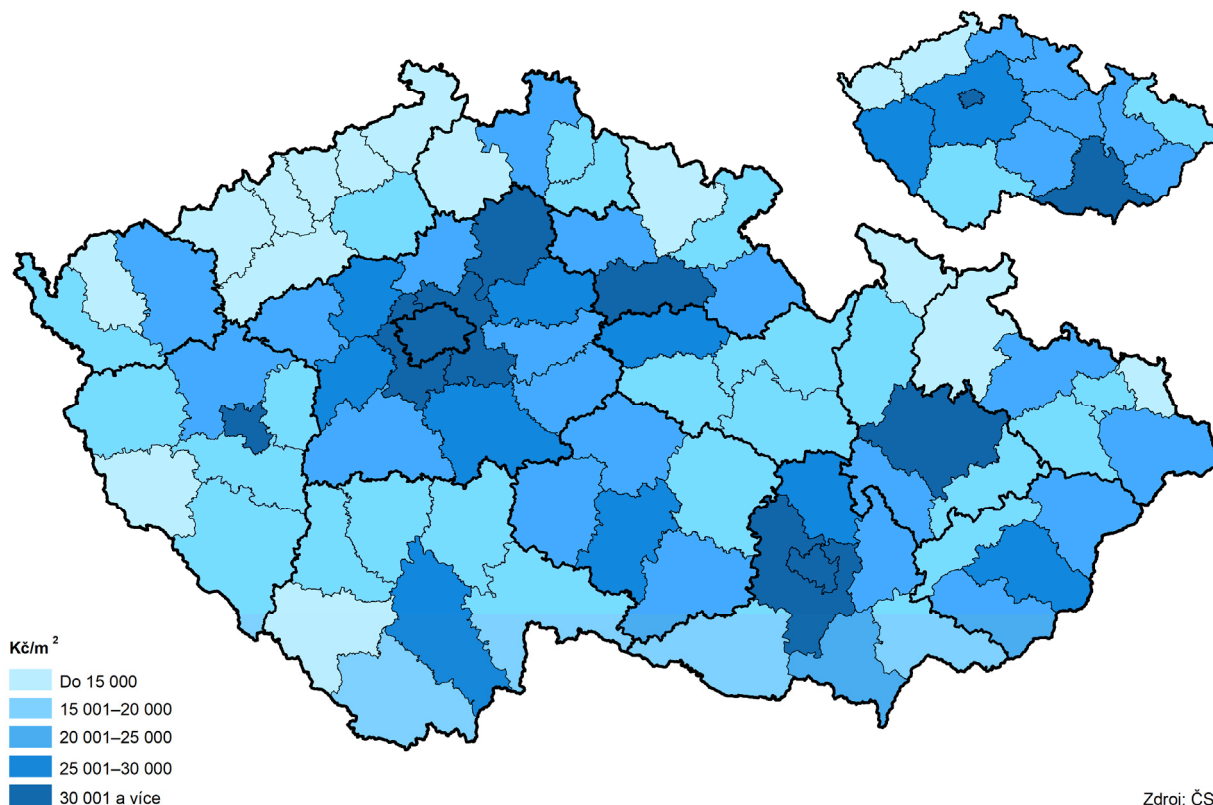
V obcích do 10 tis. obyvatel byly **odhadní ceny bytů** v přepočtu za 1 m² stejně jako v průměru za celý kraj nejvyšší v letech 2011 až 2013. Naproti tomu za souhrn okresních měst (bez krajského města) a v krajském městě dosahovaly nejvyšších hodnot v posledních letech.

Průměrná **kupní cena bytů** v obcích s méně než 2 tis. obyvateli zjištěná v letech 2017 až 2019 oproti počátečnímu období poklesla, ve větších obcích však vzrostla. Výrazný nárůst zaznamenala v okresních městech a zejména krajském městě, kde v letech 2017 až 2019 činila v průměru 30 657 Kč/m². Ve městech Český Krumlov, Tábor a Písek dosahovala 22 až 23 tis. Kč/m², ve Strakonících byla pod hranicí 21 tis. Kč/m², v Jindřichově Hradci 19 tis. Kč/m². Nejlevnější byty z jihočeských okresních měst měly Prachatice (necelých 16 tis. Kč/m²).

Ve všech tříletých obdobích se vlastník bytu měnil nejčastěji v okresních městech (obce s 10 tis. až 50 tis. obyvateli), na která připadalo zhruba 36 % ze všech **převodů bytů** v kraji. V krajském městě se až do roku 2016 měnil vlastník vícekrát než v obcích s 2 tis. až 10 tis. obyvateli, v letech 2017 až 2019 tomu bylo naopak. Nejméně bytů změnilo majitele v obcích do 2 tis. obyvatel. Tam bývají předmětem převodu nemovitostí hlavně rodinné domy, jak již bylo uvedeno dříve, což je logické vzhledem ke skladbě jejich domovního fondu.

Průměrné kupní ceny bytů byly celkově za kraj vyšší než odhadní ceny a rozdíl mezi nimi se postupně zvětšoval. V letech 2011 až 2013 byla jednotková kupní cena bytů v průměru za kraj o necelých 8 % vyšší než cena odhadní, v letech 2017 až 2019 již byla o 30 % vyšší. Toto (včetně poměru mezi kupní a odhadní cenou) platilo i pro všechny kategorie velikostní struktury obcí, s výjimkou obcí do 2 tis. obyvatel, kde byl rozdíl mezi kupní a odhadní cenou nejvyšší v období 2014 až 2016.

Ktg. 5.5 Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019



Z hlediska meziokresního srovnání byly v letech 2017 až 2019 zjištěny nejvyšší kupní ceny bytů v okrese České Budějovice (v průměru 28 161 Kč/m²), okres se tak mezi 77 okresy v celorepublikovém žebříčku zařadil na 14. místo. Druhé nejvyšší kupní ceny bytů byly v tomto období v okrese Písek (v průměru 17 980 Kč/m²), což mu vyneslo v celorepublikovém žebříčku 49. místo. Další v pořadí byly okresy Jindřichův Hradec,

Strakonice a Tábor, ve kterých průměrná kupní cena bytů dosahovala zhruba 17 tis. Kč/m² a znamenala v celorepublikovém žebříčku 53. až 56. místo. Okres Český Krumlov se kupní cenou 16 142 Kč/m² umístil mezi okresy ČR na 60. místě a okres Prachatice cenou 12 495 Kč/m² na 69. místě, tedy v poslední desítku okresů.

Údaje o průměrných **kupních cenách stavebních pozemků**, zahrnujících jak samostatné pozemky, tak pozemky jako součást prodeje komplexní nemovitosti, jsou publikovány pouze podle velikostních skupin obcí za okresy. V tabulce 5.7 je kromě odhadní a kupní ceny pozemku a jeho průměrné velikosti uvedeno i pořadí dle kupní ceny v ČR. To je určeno ze srovnání hodnot za jednotlivé velikostní skupiny všech okresů České republiky; těchto hodnot bylo v prvním období 261, ve druhém 258 a ve třetím 254.

Tab. 5.7 Odhadní a kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí a okresů

Okres, velikostní skupina obcí podle počtu obyvatel	2011–2013 ¹⁾				2014–2016 ¹⁾				2017–2019 ¹⁾			
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	průměrná cena (Kč/m ²)		průměr- ná velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	průměrná cena (Kč/m ²)		průměr- ná velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	průměrná cena (Kč/m ²)		průměr- ná velikost SP v m ²
		odhad- ní	kupní			odhad- ní	kupní			odhad- ní	kupní	
České Budějovice²⁾												
do 1 999 obyvatel	189	156	254	486	168	433	490	630	149	517	612	639
2 000–9 999 obyvatel	126	361	548	453	86	885	971	486	77	1 013	1 083	524
10 000 a více obyvatel	33	2 047	2 467	290	29-30	1 962	2 225	459	24	2 291	2 802	493
Český Krumlov												
do 1 999 obyvatel	203-204	119	217	574	185-186	291	419	803	177	373	505	785
2 000–9 999 obyvatel	164	224	323	511	153	474	546	575	117	642	763	663
10 000–49 999 obyvatel	45	1 716	1 788	352	56	1 074	1 230	477	44	1 260	1 541	951
Jindřichův Hradec												
do 1 999 obyvatel	238-240	79	144	568	240	187	221	694	231	211	272	728
2 000–9 999 obyvatel	158	223	341	537	148-149	444	563	571	159	445	557	709
10 000–49 999 obyvatel	63	1 252	1 382	202	83	874	988	493	92	855	972	399
Písek												
do 1 999 obyvatel	226	102	176	485	237	183	226	597	228	212	278	652
2 000–9 999 obyvatel	170	232	318	550	147	506	564	596	150	525	607	493
10 000–49 999 obyvatel	43	1 550	1 820	277	67	873	1 139	468	53	1 048	1 310	429
Prachatice												
do 1 999 obyvatel	235-236	92	149	544	245	151	204	807	237	157	256	771
2 000–9 999 obyvatel	231	143	160	344	192-193	353	402	477	200-201	336	401	629
10 000–49 999 obyvatel	82	987	1 128	238	115	655	739	384	130	494	716	467
Strakonice												
do 1 999 obyvatel	252-254	64	109	576	251	166	189	703	245	180	222	645
2 000–9 999 obyvatel	173	201	311	474	165	430	497	421	151-153	475	600	441
10 000–49 999 obyvatel	73	1 131	1 275	266	105-106	781	804	561	83	797	1 038	384
Tábor												
do 1 999 obyvatel	247	81	126	608	234	184	231	579	244	170	224	636
2 000–9 999 obyvatel	179-181	226	287	419	135	521	609	447	136-137	527	668	494
10 000–49 999 obyvatel	59	1 335	1 440	250	64	960	1 147	352	76	820	1 085	461

¹⁾ data publikovaná za sledovaná tříletá období bez zpětných propočtů

²⁾ okres České Budějovice nemá žádnou obec v kategorii 10 000–49 999 obyvatel

Je tedy zřejmé, že průměrná **velikost stavebních pozemků** se snižuje se vzrůstající velikostí obce, výjimku tvořil pouze okres Český Krumlov a konkrétně město Český Krumlov, kde měl v letech 2017 až 2019 průměrný stavební pozemek téměř 1 tis. m², což byla největší výměra v tabulce vůbec.

Odhadní i kupní **ceny stavebních pozemků v nejmenších obcích** a v obcích do 10 tis. obyvatel se v čase zpravidla zvyšovaly. To neplatilo pouze v obcích s 2 tis. až 10 tis. obyvateli v okrese Prachatice a v obcích do 2 tis. obyvatel v okrese Tábor, kde byly průměrné ceny nejvyšší v období let 2014 až 2016. Jiný vývoj bylo možné sledovat v **okresních městech** mimo krajského města (města s 10 tis. až 50 tis. obyvateli), kde se

nejdražší a patrně i nejatraktivnější stavební pozemky prodávaly již v letech 2011 až 2013. Ve městech Jindřichův Hradec, Prachatice a Tábor se následně v dalších dvou obdobích ceny stavebních pozemků snižovaly, ve městech Český Krumlov, Písek a Strakonice v období let 2017 až 2019 již rostly.

Krajské město mělo ceny stavebních pozemků nejvyšší v kraji. Již v letech 2011 až 2013 jejich kupní cena dosahovala v průměru téměř 2,5 tis. Kč/m², pak mírně klesla a v letech 2017 až 2019 vzrostla na 2,8 tis. Kč/m². Touto hodnotou obsadily České Budějovice v celorepublikovém žebříčku 24. místo.

Druhé a třetí nejvyšší umístění z jihočeských obcí a měst zaznamenala města Český Krumlov (44. místo) a Písek (53. místo). Do první stovky se ještě umístila další okresní města Tábor, Strakonice a Jindřichův Hradec. Jediné Prachatice byly až ve druhé stovce měst a obcí.

Nejlevnější stavební pozemky v kraji, a to ve všech třech sledovaných obdobích, byly zjištěny v souhrnu za obce do 2 tis. obyvatel okresu Strakonice, v celorepublikovém žebříčku velikostních skupin obcí se zařadily až do poslední desítky. Další místa z konce žebříčku s umístěním od 220. pozice obsadily s cenou do 280 Kč/m² nejmenší obce ostatních jihočeských okresů kromě českobudějovického a českokrumlovského, kde byly stavební pozemky dražší.

Ktg. 5.6 Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Jihočeského kraje v letech 2017–2019

