

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

Pro získání komplexnějšího pohledu na problematiku bydlení je do poslední kapitoly předkládané analýzy zařazeno hodnocení nákladů na bydlení i cen nemovitostí. Náklady na bydlení jsou zjišťovány šetřením ČSÚ „Životní podmínky“ (národní modifikace celoevropského šetření EU-SILC). Při interpretaci a analýze výsledků je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracováním dat získaných výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy odhady zatížené určitou statistickou chybou. Údaje o cenách nemovitostí získával ČSÚ ve spolupráci s Ministerstvem financí; poslední dostupná data jsou k dispozici za rok 2019 (blíže viz metodické vysvětlivky).

### Náklady na bydlení (SILC)

Kromě zjišťování příjmové situace domácností patří ke stěžejním oblastem, na které se zaměřuje statistické šetření Životních podmínek, také bydlení vč. problematiky nákladů a hodnocení souvisejících subjektivních názorů. Ve výši a struktuře nákladů na bydlení v Pardubickém kraji (i dalších parametrech spojených s bydlením) se projevuje mimo jiné dlouhodobě nadprůměrné **zastoupení domácností žijících v rodinných** (tedy nejčastěji vlastních) **domech**. Podle výsledků šetření za rok 2020 žilo v kraji v rodinných domech 56,4 % domácností, což byl v mezikrajském srovnání třetí nejvyšší podíl za Krajem Vysočinou (s 61,8 %) a Zlínským krajem (s 61,5 %). V Praze přitom činil podíl domácností bydlících v rodinných domech pouze 12,6 %, s odstupem druhý nejnižší podíl (27,0 %) byl zaznamenán v kraji Karlovarském.

**Tab. 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného v Pardubickém 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.)	199,1	203,0	203,4	204,0	204,9	207,3	208,2	208,7	203,3	212,2
Druh bydlení:										
rodinný dům	56,0	57,0	55,3	52,0	53,7	51,6	50,8	55,5	58,2	56,4
bytový dům	44,1	42,7	44,4	47,8	46,3	48,0	48,8	42,8	39,1	42,0
jiná budova, nezjištěno	0,0	0,3	0,4	0,2	0,0	0,4	0,4	1,7	2,7	1,7
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	50,7	51,6	52,0	48,4	49,1	46,6	45,8	50,2	53,2	52,3
v osobním vlastnictví	23,1	22,7	26,7	29,5	26,2	28,7	28,3	24,7	24,2	27,9
družstevní	6,1	4,9	1,6	3,7	3,6	5,6	4,4	4,2	4,4	3,3
pronajatý	14,6	15,7	15,4	12,9	13,7	11,6	14,2	13,2	13,4	12,4
u příbuzných, známých apod.	5,6	5,2	4,4	5,5	7,4	7,5	7,3	7,8	5,0	4,1
Typ nájemného:										
tržní nájemné	13,9	12,8	14,0	11,3	11,8	11,0	14,2	13,2	13,1	11,9
snížené nájemné	1,9	3,2	1,4	1,7	1,9	0,6	0,0	0,0	0,2	0,5
neplatí nájem	84,1	84,0	84,6	87,1	86,3	88,4	85,8	86,8	86,6	87,6

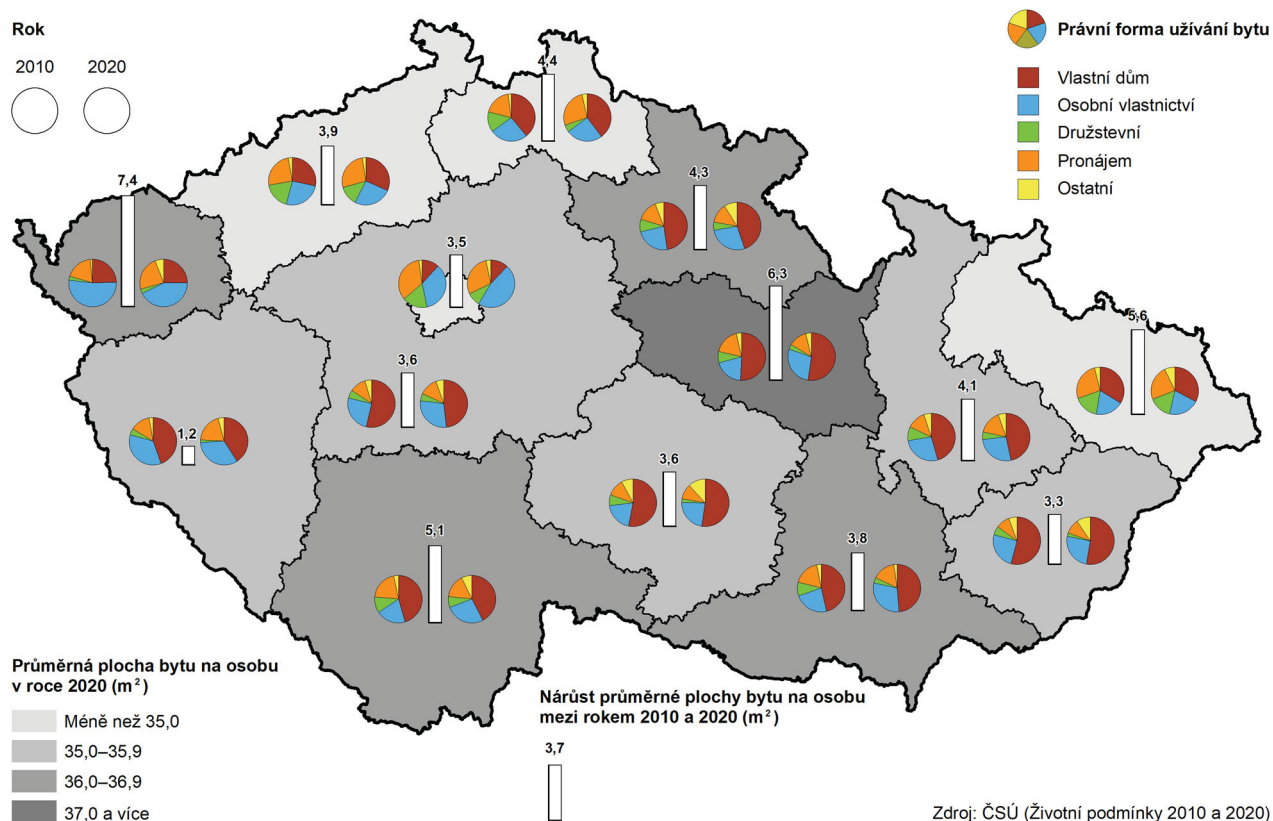
Z hlediska **právní formy užívání bytu** je (ve vazbě na nadprůměrný podíl domácností bydlících v rodinných domech) v kraji rovněž jeden z nejvyšších podílů domácností žijících ve vlastním domě. V roce 2020 činil tento podíl 52,3 % a byl třetí nejvyšší mezi kraji. Zastoupení domácností v bytech v osobním vlastnictví se v posledních deseti letech v kraji pohybovalo v průměru kolem 26 %. V roce 2020 činilo 27,9 %, což byl šestý nejvyšší podíl v mezikrajském srovnání (před deseti lety přitom kraji patřilo v hodnotě tohoto ukazatele 12. místo). Mírně klesající trend je patrný v případě podílu domácností žijících v pronajatých bytech – na 12,4 % v kraji v roce 2020, což je třetí nejmenší hodnota mezi kraji. Podprůměrné je v kraji rovněž zastoupení domácností bydlících v družstevních bytech (4,2 % v průměru posledních deseti let při více než dvojnásobném podílu v celé ČR).

Z hlediska **velikosti bytu** jsou v kraji častěji zastoupené domácnosti bydlící ve větších bytech. Podle výsledků šetření v roce 2020 žilo v kraji v bytech o celkové velikosti 80 a více m<sup>2</sup> 51,9 % domácností, což byl nejvyšší podíl v mezikrajském srovnání (při 44% celorepublikovém průměru). Největší mezi kraji byla i průměrná plocha



bytu na osobu (37,6 m<sup>2</sup> bylo o 2,0 m<sup>2</sup> větší než průměr ČR a o 3,5 m<sup>2</sup> převyšovalo hodnotu v Hlavním městě Praze, kde byla zaznamenána nejmenší plocha na osobu v mezikrajském srovnání). Oproti roku 2010 se průměrná plocha bytu na osobu v kraji zvýšila o 6,3 m<sup>2</sup>; jednalo se druhé největší navýšení po Karlovarském kraji (při celorepublikovém nárůstu o 4,2 m<sup>2</sup>).

### Bydlení domácností v krajích v letech 2010 a 2020



Údaje o **způsobu vytápění bytů a zdroje energie** jsou ze šetření Životní podmínky k dispozici od roku 2017. Nejčastěji používaným způsobem vytápění v domácnostech v kraji je od roku 2018 vlastní ústřední topení na plyn (s neustále rostoucím podílem). V průměru let 2017 až 2020 činil podíl domácností s tímto způsobem vytápění v kraji 34,8 % (třetí nejvyšší hodnota mezi kraji) a o 5,7 procentních bodů převyšoval republikový průměr. Druhým nejčastějším způsobem vytápění v kraji je dálkové topení, resp. bloková kotelna, využívané zejména v bytových domech – 31,0% podíl domácností v kraji s tímto vytápěním v průměru let 2017 až 2020 je však téměř o 12 procentních bodů nižší než v celé ČR (a zároveň třetí nejnižší v mezikrajském srovnání).

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

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

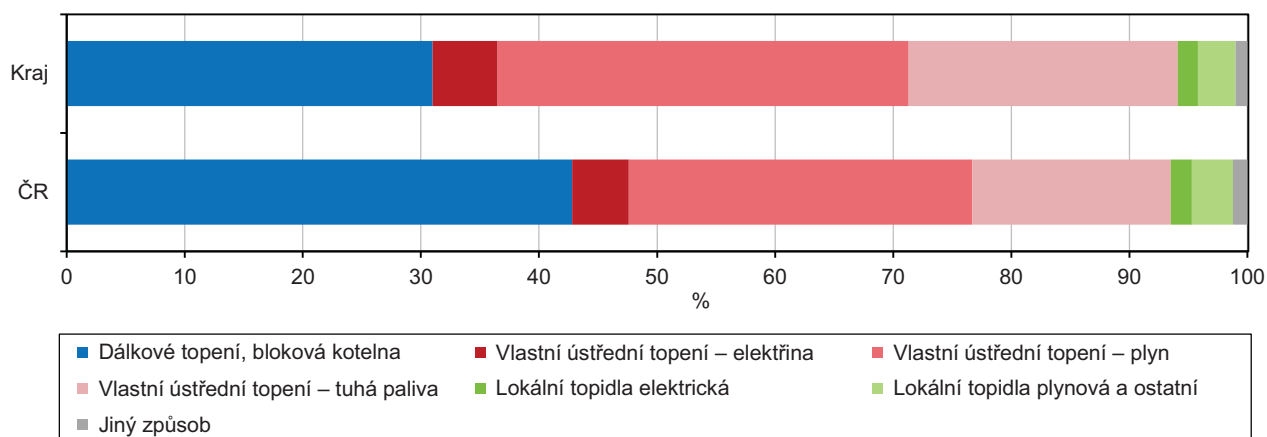
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2017		2018		2019		2020	
	kraj	ČR	kraj	ČR	kraj	ČR	kraj	ČR
<b>Převažující způsob vytápění:</b>								
dálkové topení, bloková kotelna	37,8	44,2	29,8	43,0	27,3	41,8	29,1	42,3
vlastní ústřední topení – elektřina	4,3	4,5	6,0	4,8	6,1	4,8	5,6	5,1
vlastní ústřední topení – plyn	27,1	28,6	34,3	28,8	38,6	29,6	39,3	29,4
vlastní ústřední topení – tuhá paliva	24,0	16,6	24,6	17,1	21,8	17,0	20,8	16,2
lokální topidla elektrická	1,6	1,5	1,7	1,7	1,8	2,0	1,6	2,0
lokální topidla plynová a ostatní	3,8	3,6	2,9	3,6	3,5	3,3	2,8	3,4
jiný způsob	1,4	0,9	0,9	1,0	0,9	1,4	0,8	1,5

Více než pětina domácností v kraji využívá vlastní ústřední topení na tuhá paliva – 22,8 % v průměru let 2017 až 2020 představuje o 6 p. b. vyšší hodnotu než v celé ČR, přičemž tento podíl v kraji i celorepublikově v posledních dvou letech vykazoval mírný pokles. Vlastní ústřední topení na elektřinu mělo v kraji k dispozici 5,5 % domácností (4. nejvyšší podíl mezi kraji v průměru let 2017 až 2020), tedy o 0,7 p. b. více než v celé ČR. Zbývajících necelých 6 % domácností v kraji využívalo buď lokální topidla (až již elektrická, plynová či jiná) nebo ostatní způsoby vytápění.

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

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



**Náklady na bydlení domácností<sup>1</sup>** v Pardubickém kraji patří podle výsledků šetření Životní podmínky dlouhodobě k nejnižším mezi kraji. Projevuje se zde mimo jiné i výše zmíněné nadprůměrné zastoupení domácností žijících v rodinných (tedy nejčastěji vlastních) domech. Měsíční náklady na bydlení dosáhly podle zjišťování v roce 2020 v Pardubickém kraji 5 117 Kč na domácnost, což představuje 85,6 % republikového průměru a současně třetí nejnižší měsíční náklady mezi kraji ČR za Krajem Vysočina a Jihočeským krajem. Oproti předchozímu roku, kdy kraji patřila čtvrtá nejnižší příčka, se měsíční náklady na bydlení téměř nezměnily, v celé ČR bylo přitom zaznamenáno navýšení o 3,1 %. Ve srovnání s výsledky šetření před deseti lety byly náklady na bydlení v kraji v roce 2020 vyšší o 15,6 % při 15% celorepublikovém nárůstu.

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

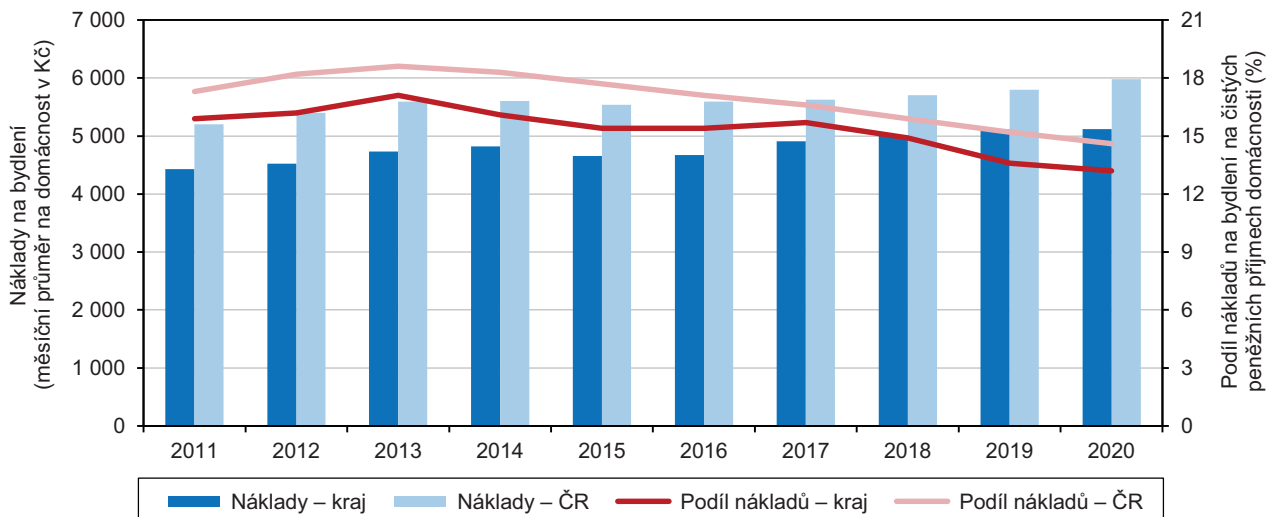
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr za domácnost, Kč):	4 427	4 521	4 735	4 820	4 656	4 673	4 910	5 004	5 111	5 117
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	15,9	16,2	17,1	16,1	15,4	15,4	15,7	14,9	13,6	13,2
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	20,8	18,0	18,0	16,8	17,4	19,2	19,3	18,1	17,2	19,1
elektřina	32,2	33,4	32,2	31,7	31,9	31,4	29,6	29,5	31,0	29,7
plyn z dálkového zdroje	16,5	17,3	20,7	21,4	19,4	18,3	15,8	17,9	19,6	19,5
teplo a teplá voda	7,8	7,3	6,4	7,6	8,7	9,2	11,1	8,5	7,5	6,9
vodné a stočné	7,8	8,2	8,8	8,9	9,4	9,5	9,4	10,5	10,1	10,5
ostatní služby	6,9	6,7	5,4	5,9	4,6	5,1	7,7	7,6	8,0	7,7
tuhá a tekutá paliva	7,9	9,0	8,5	7,8	8,7	7,3	7,0	7,9	6,7	6,7

<sup>1</sup> Náklady na bydlení vyjadřují výši těchto nákladů v době šetření (obvykle probíhá v průběhu prvního pololetí příslušného roku). Pravidelné měsíční platby většinou odpovídají záloze za měsíc březen. Výdaje na odvoz odpadků, paliva, běžnou údržbu, pojištění domu/bytu a ostatní nepravidelné náklady jsou uváděny v souhrnu za celý předchozí rok.

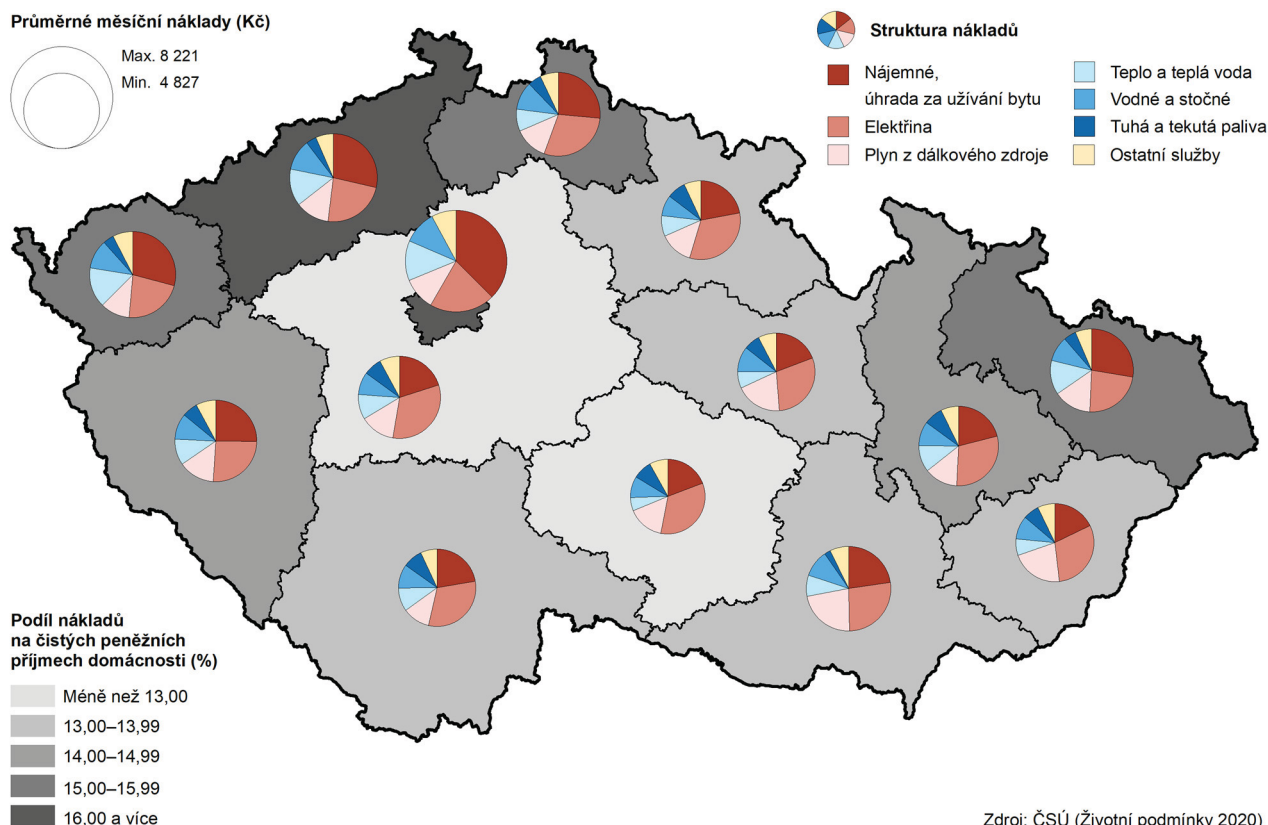
### Graf 5.2 Náklady domácností na bydlení v Pardubickém kraji a ČR

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



V průměru vynaložily domácnosti v Pardubickém kraji v roce 2020 na bydlení 13,2 % ze svých čistých měsíčních peněžních příjmů (v celé ČR 14,6 %), což byl nejnižší podíl za posledních deset let. Pro úplnost je třeba podotknout, že příjmy jsou v rámci šetření Životní podmínky zjišťovány vždy za předchozí rok (v tomto případě tedy za rok 2019, tzn. ještě v období před pandemií covid-19). K meziročnímu snížení **podílu nákladů na bydlení na příjmech** došlo přitom ve všech krajích, přičemž klesající trend se v kraji i celé ČR projevoval v období po roce 2013. V mezikrajském žebříčku se kraj podílem nákladů na bydlení na příjmech zařadil v roce 2020 na čtvrtou nejnižší pozici (s minimem v Kraji Vysočina a Středočeském kraji a maximem v Praze a v kraji Ústeckém). Ve srovnání s rokem 2011 byl podíl nákladů domácností na bydlení na příjmech v kraji i celé ČR nižší o 2,7 procentního bodu.

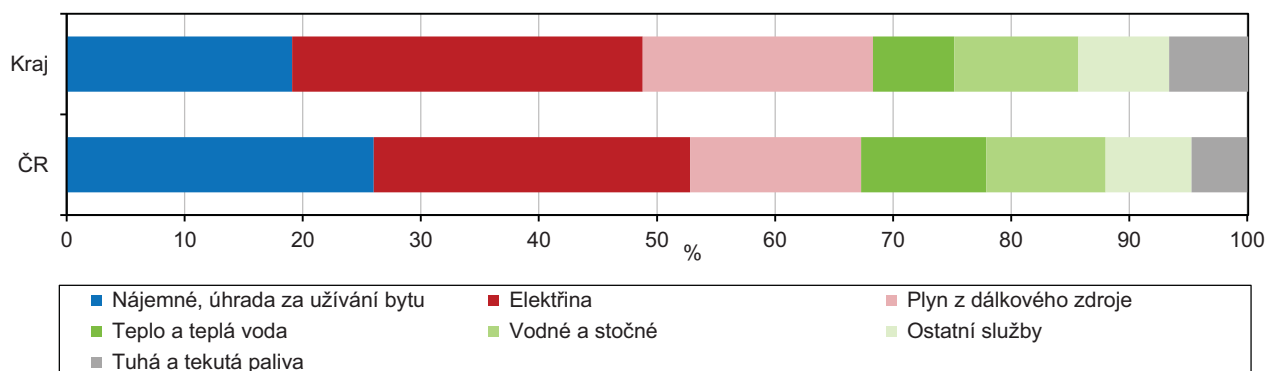
### Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020



V procentní **struktuře nákladů na bydlení** v kraji i celé ČR představují dlouhodobě nejvyšší hodnotu výdaje za elektřinu – 29,7 % v roce 2020 v kraji (hodnota uprostřed mezikrajského srovnání) při 26,8% celorepublikovém podílu. Výjimku tvoří Hlavní město Praha, Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj, kde největší část nákladů na bydlení tvoří nájemné. S 19,5 % (třetí nejvyšší podíl mezi kraji) následovaly v roce 2020 v kraji náklady na plyn z dálkového zdroje a s 19,1 % výdaje na nájemné (úhradu za užívání bytu). Podílem výdajů na nájemné se kraj dlouhodobě řadí téměř na konec mezikrajského žebříčku – v roce 2020 mu patřila druhá nejnižší příčka po Zlínském kraji (se 17,9 %). Rostoucí podíl výdajů na vodné a stočné v kraji (na 10,5 % v roce 2020) je doprovázen jeho posunem v mezikrajském srovnání (z posledních míst před deseti lety na pátou pozici v roce 2020). Zbývající část nákladů na bydlení tvoří výdaje na teplo a teplou vodu (6,9 % v kraji v roce 2020 – hodnota pod průměrem ČR), výdaje na tuhá a tekutá paliva (6,7 % v roce 2020 s klesající tendencí v předchozích letech a zároveň dlouhodobě nadprůměrný podíl oproti ČR) a ostatní služby (7,7 %).

### Graf 5.3 Náklady domácností na bydlení v Pardubickém kraji a ČR v roce 2020

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



Ve srovnání s výsledky šetření v roce 2019 se ve struktuře nákladů na bydlení v kraji nepatrně zvýšilo zastoupení výdajů na nájemné a vodné a stočné; u zbývajících položek došlo k mírnému poklesu. Oproti výsledkům šetření v roce 2011 došlo v kraji k nárůstu podílu výdajů na plyn, vodné a stočné a ke snížení zastoupení výdajů na elektřinu, nájemné, tuhá a tekutá paliva či teplo a teplou vodu.

V absolutním vyjádření byly průměrné měsíční náklady domácností v Pardubickém kraji oproti republikovým hodnotám podle šetření v roce 2020 nižší především v případě nájemného (o 577 Kč) a tepla a teplé vody (o 281 Kč). Nad průměrem ČR pak byly zejména náklady na plyn z dálkového zdroje (o 126 Kč).

### Tab. 5.4 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Pardubickém 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
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	34,3	35,4	35,3	33,4	26,2	24,4	20,1	25,6	25,3	27,8
určitou zátěží	55,9	56,3	57,2	60,4	66,6	65,5	69,4	65,8	64,1	61,6
vůbec nejsou zátěží	9,9	8,3	7,5	6,2	7,3	10,2	10,4	8,5	10,6	10,6
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	11,5	14,1	12,2	8,1	5,1	7,1	9,3	7,5	8,3	7,2
tmavý byt	2,3	4,9	3,7	2,2	2,7	3,9	3,7	2,7	4,3	2,4
malý byt	7,3	6,8	4,1	4,7	5,8	5,9	5,3	5,5	7,5	.
hluk z domu, resp. ulice	16,7	17,4	16,6	14,1	11,6	7,8	9,7	9,7	10,5	10,3
znečištěné okolní prostředí	12,1	12,4	10,9	8,2	6,4	6,3	6,2	7,0	7,1	5,9
vandalství, kriminalita v okolí	7,5	5,2	4,7	4,7	3,0	5,2	3,9	3,3	3,4	1,9

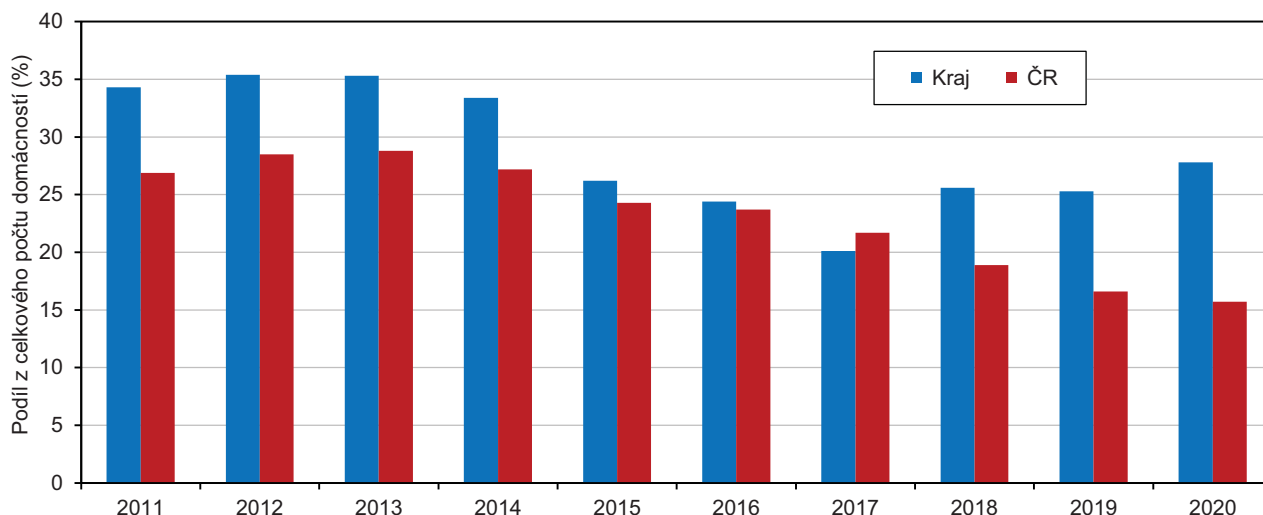
Přestože náklady na bydlení v kraji (vč. jejich podílu na příjmech) patří k nejnižším v mezikrajském srovnání, **subjektivní názor domácností na míru zátěže**, kterou představují, s tím příliš nekoresponduje. Procento domácností, které je považují za velkou zátěž, bylo v posledních deseti letech třikrát nejvyšší mezi kraji (roky 2011, 2019 a 2020) a čtyřikrát druhé nejvyšší (roky 2012 až 2014 a rok 2018). Subjektivně představovaly náklady na bydlení velkou zátěž podle šetření v roce 2020 pro 27,8 % domácností v kraji (o 2,5 procentního



bodů více než při předchozím šetření). V mezikrajském srovnání šlo (jak již bylo uvedeno výše), stejně jako v předchozím roce, o nejvyšší hodnotu, s odstupem více než pěti procentních bodů následoval Ústecký kraj. Zatímco v celé ČR se podíl domácností považujících náklady na bydlení za velkou zátěž po roce 2013 neustále snižoval, v Pardubickém kraji se v roce 2017 pokles zastavil (šlo o jediný rok v poslední dekádě, kdy byl tento podíl v kraji pod republikovým průměrem) a byl vystřídán zřetelným nárůstem.

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

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

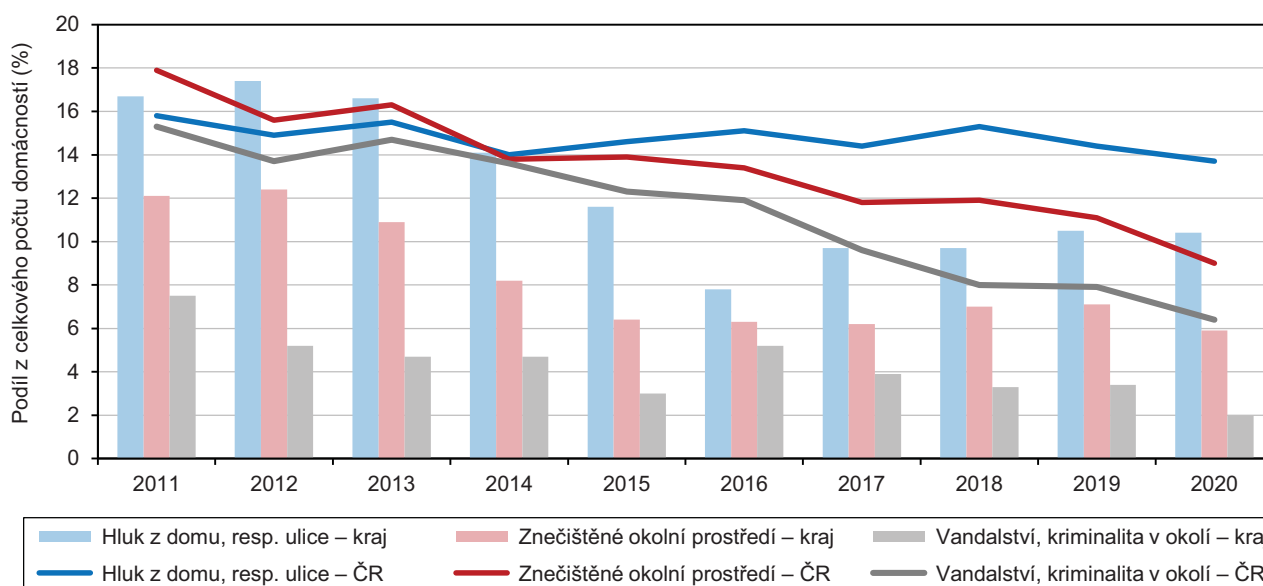


Z opačného pohledu subjektivně nejsou náklady na bydlení vůbec zátěží v největší míře nejčastěji pro obyvatele Prahy – 20,7 % domácností podle šetření v roce 2020, na dalších pozicích se pořadí krajů v čase mění. V roce 2020 za hlavním městem následoval Kraj Vysočina (s 18,5 %), Pardubickému kraji přitom patřila (s 10,6 %) devátá příčka.

Z hlediska **problémů spojených s bydlením** je v Pardubickém kraji dlouhodobě patrný jeden z nejnižších podílů domácností stěžujících si na vandalství či kriminalitu v okolí v mezikrajském srovnání (1,9 % při posledním šetření představuje druhý nejnižší podíl za Jihočeským krajem). Podprůměrné je v posledních letech i zastoupení domácností potýkajících se s hlukem z domu či ulice (10,3 % je třetí nejnižší podíl mezi kraji). Znečištěné okolní prostředí při šetření v roce 2020 vadilo 5,9 % domácnostem v kraji, což byl pátý nejnižší podíl v mezikrajském srovnání. Tmavý byt byl problémem pro 2,4 % domácností Pardubického kraje (devátá nejvyšší hodnota) a vlhkost v bytě pro 7,2 % domácností (šestá nejvyšší hodnota mezi kraji).

#### Graf 5.5 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Pardubickém kraji a ČR

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

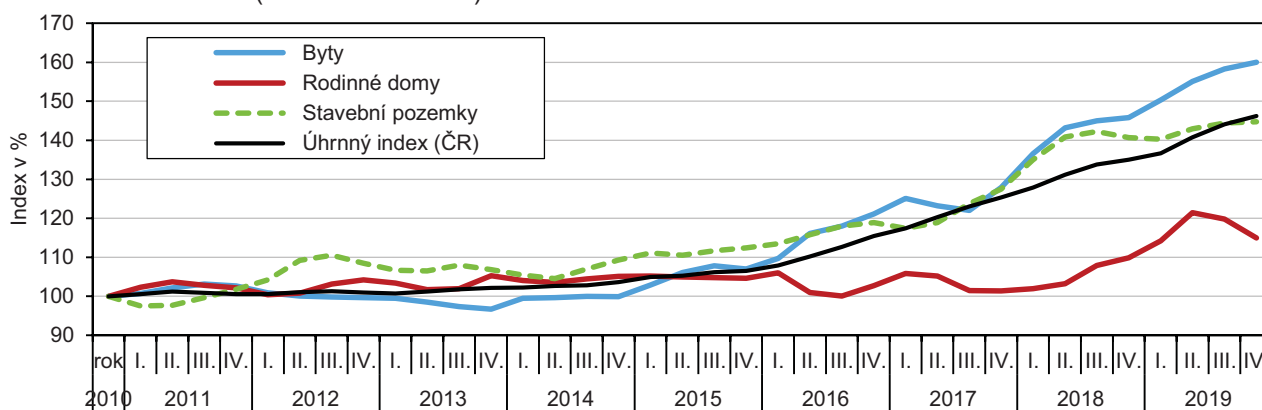


## Ceny vybraných druhů nemovitostí

Český statistický úřad publikuje data o kupních cenách nemovitostí v územním členění od roku 1998. Údaje získává ČSÚ z administrativního zdroje – z anonymizovaných přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, která předkládají vlastníci nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. Zveřejňovány jsou roční agregované údaje za rodinné domy, bytové domy, byty a pozemky podle krajů, tříleté průměry za okresy a velikostní skupiny obcí. Vybrané údaje jsou publikované i v rozdělení podle míry opotřebení. Publikovaná data nezahrnují ceny novostaveb.

**Vývoj** průměrných kupních cen vybraných druhů nemovitostí v Pardubickém kraji od roku 2010 naznačuje následující graf zahrnující poslední dostupná data roku 2019. Bez zohlednění opotřebení nemovitostí a četnosti prodejů porovnáním cenových indexů můžeme říci, že zatímco ceny rodinných domů v čase kolísají s maximem v posledním sledovaném období, ceny stavebních pozemků a bytů trvale rostou.

**Graf 5.6 Indexy cen nemovitostí v Pardubickém kraji a úhrnný index ČR v letech 2011 až 2019 dle čtvrtletí (rok 2010 = 100 %)**



Průměrná kupní cena rodinného domu v Pardubickém kraji v roce 2019 dosáhla výše 2 162 Kč/m<sup>3</sup>, v tříletém průměru let 2017–2019 činila 1 985 Kč/m<sup>3</sup>. Cena kupovaných rodinných domů v kraji je v porovnání krajů ČR v letech 2017–2019 nejlevnější a jako v jediném z krajů nepřesáhla hranici 2 tis. korun za metr krychlový. Na území Pardubického kraje se v tříletém období 2017–2019 prodávaly nejdražší rodinné domy v okrese Pardubice (2 873 Kč/m<sup>3</sup>), nejlevněji se v rámci kraje prodávaly rodinné domy v okrese Svitavy (1 735 Kč/m<sup>3</sup>) a Ústí nad Orlicí (1 872 Kč/m<sup>3</sup>).

**Tab. 5.5 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji a jeho okresech v tříletém průměru let 2017 až 2019**

(Kč/m<sup>3</sup>)

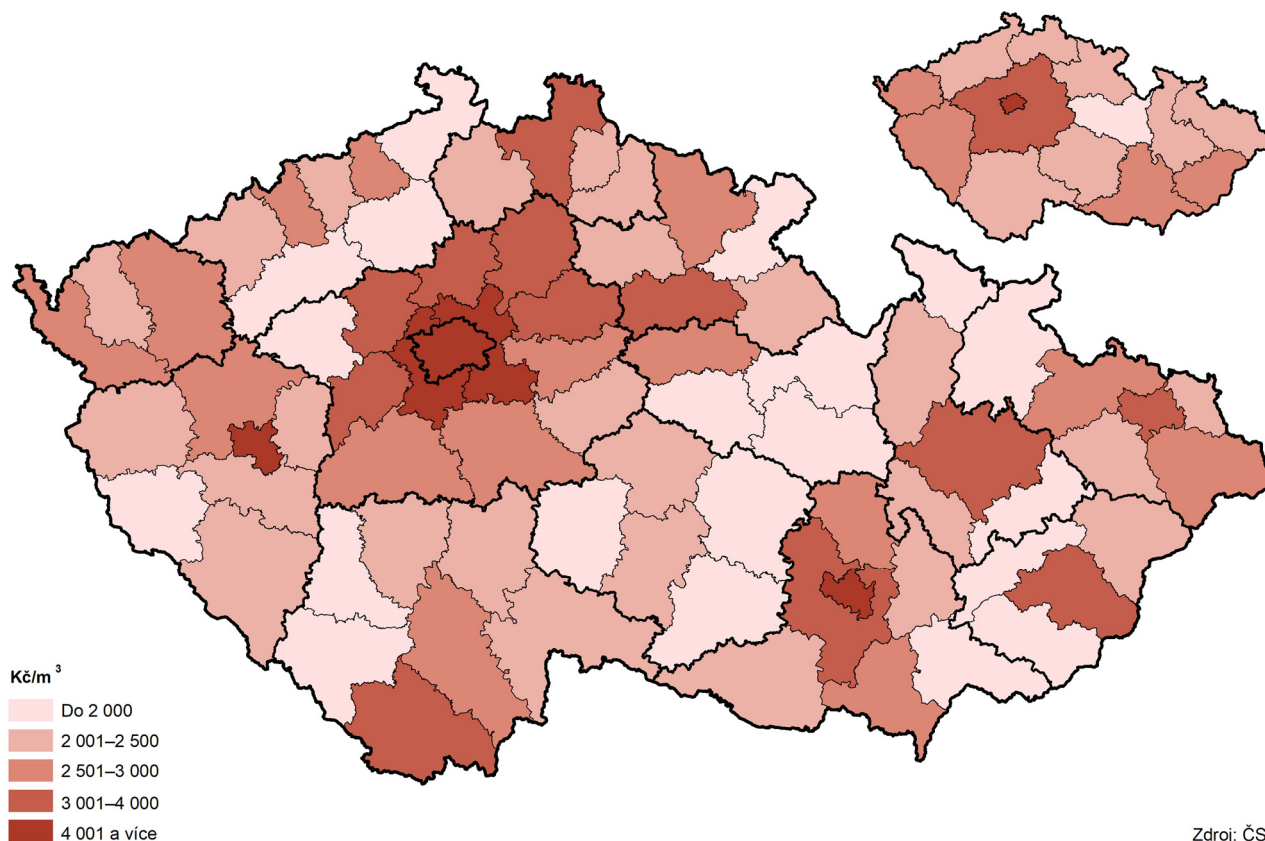
Kraj, okresy	Celkem	v obcích podle počtu obyvatel			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
<b>Pardubický kraj</b>	<b>1 985</b>	<b>1 726</b>	<b>2 097</b>	<b>2 395</b>	<b>4 157</b>
Chrudim	1 951	1 774	1 972	3 375	x
Pardubice	2 873	2 488	2 116	x	4 157
Svitavy	1 735	1 434	2 328	2 530	x
Ústí nad Orlicí	1 872	1 766	2 134	1 880	x

Na základě rozdělení obcí podle počtu obyvatel můžeme konstatovat, že **tři pětiny převodů rodinných domů** v rámci kraje se odehrávají v obcích do 2 tisíc obyvatel, je však dlužno podotknout, že tyto obce tvoří více než 90 % obcí v Pardubickém kraji. Pětina převodů se odehrává v obcích s počtem obyvatel mezi 2 a 10 tisíci obyvatel, zbytek převodů nemovitostí probíhá v obcích nad deset tisíc obyvatel.

**Kupní ceny rodinných domů se stupňují v závislosti na velikosti obce.** Obvykle se v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel kupují rodinné domy draž než v obcích do 2 tisíc obyvatel a levněji než v obcích s větším počtem obyvatel, než je 10 tisíc. V tříletém průměru let 2017 až 2019 byla kupní cena rodinných domů v kraji v obcích do 2 tisíc obyvatel o 20 % nižší než v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel, o 40 % nižší než v obcích nad 10 tisíc a téměř 2,5 krát nižší než v krajském městě Pardubice, které spadá jako jediná obec v kraji do skupiny obcí nad 50 tisíc obyvatel.



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



Srovnáním 77 okresů ČR zjišťujeme, že **nejdražší rodinné domy** se v průměru let 2017–2019 prodávaly v **Hlavním městě Praze** (9 418 Kč/m<sup>3</sup>) a v těsné **blízkosti hlavního města** v okresech Praha-západ (6 873 Kč/m<sup>3</sup>) a Praha-východ (6 507 Kč/m<sup>3</sup>). Z okresů Pardubického kraje se nejvýše umístil okres Pardubice na 19. pozici s nejdraže prodávanými rodinnými domy v kraji, nejnižší umístění obsadily okresy Svitavy (4. nejnižší pozice) a Ústí nad Orlicí (9. nejnižší pozice mezi všemi okresy ČR). V republikovém srovnání byly nejnižší ceny prodeje rodinných domů evidovány v okrese Děčín v Ústeckém kraji (1 616 Kč/m<sup>3</sup>) a v okrese Bruntál v Moravskoslezském kraji (1 325 Kč/m<sup>3</sup>).

**Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>1)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměr. velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměr. velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměr. velikost RD v m <sup>3</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>2 238</b>	<b>1 862</b>	<b>2 111</b>	<b>712</b>	<b>917</b>	<b>1 477</b>	<b>2 068</b>	<b>755</b>	<b>819</b>	<b>1 340</b>	<b>1 985</b>	<b>823</b>
podle stupně opotřebení:												
0–10 %	339	3 856	4 513	643	295	2 097	3 355	697	238	1 900	3 168	725
10–50 %	414	2 459	2 725	727	220	1 618	2 002	752	209	1 462	1 998	805
50–75 %	738	1 621	1 817	716	277	1 097	1 391	771	253	1 077	1 469	883
75–100 %	747	865	970	732	125	605	650	864	119	561	696	924

<sup>1)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Výše **kupní ceny rodinných domů** logicky souvisí se **stupněm opotřebení**. Vezmeme-li průměrnou kupní cenu za metr krychlový rodinného domu s opotřebením do 10 % jako výchozí částku, potom RD podle stupně opotřebení v rozmezí 10–50 % pořídíme v průměru o 40 % levněji. Domy ve stupni opotřebení 50–75 % koupíme v průměru za polovinu kupní ceny RD s opotřebením do 10 %, domy s vyšším stupněm opotřebení než 75 % pořídíme za částku o čtyři pětiny nižší. V závislosti na rostoucím stupni opotřebení rodinných domů



ve sledovaném období se zároveň zvyšuje i průměrná velikost prodávané, resp. kupované nemovitosti. Průměrná velikost RD v jednotlivých kategoriích opotřebenosti však roste i v čase a nejvyšší byla v posledním sledovaném období v tříletém průměru let 2017 až 2019.

Průměrná jednotková **cena** metru čtverečního **prodávaného bytu** v Pardubickém kraji v roce 2019 dosáhla výše 25,8 tis. Kč/m<sup>2</sup>, průměrná hodnota za tříleté období 2017–2019 byla nižší a činila 24,2 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Uvnitř kraje se prodávaly nejdražší byty v okrese Pardubice, a to v průměru za 29,3 tis. Kč/m<sup>2</sup>, naopak nejlevnější byty se daly koupit v okrese Ústí nad Orlicí – za 15,1 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

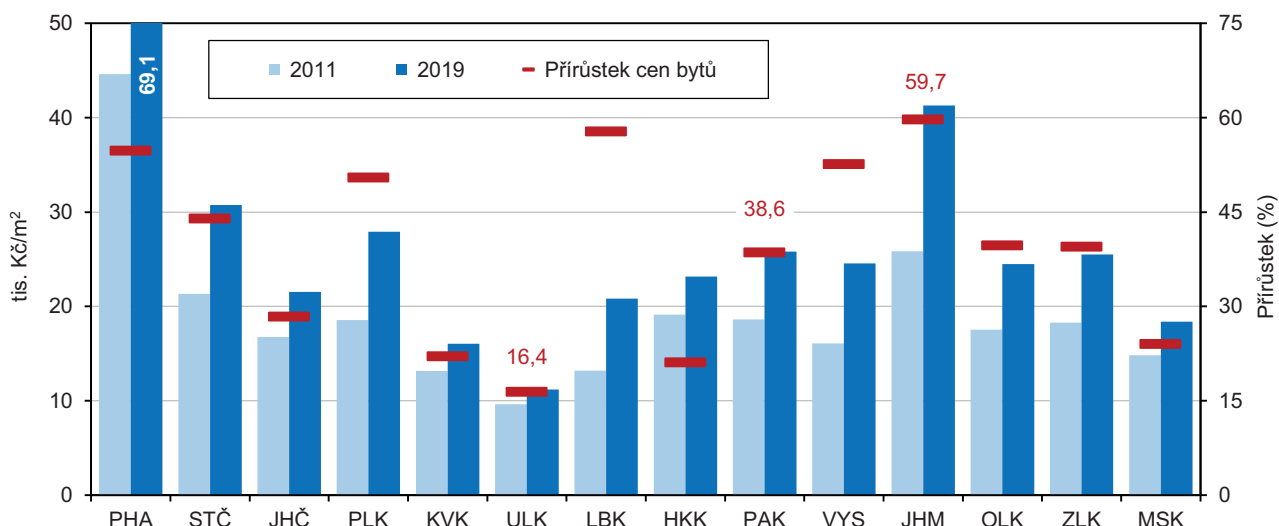
**Tab. 5.7 Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji a jeho okresech v letech 2017 až 2019**

Kraj, okresy	Celkem	v obcích podle počtu obyvatel			
		(Kč/m <sup>2</sup> )			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
<b>Pardubický kraj</b>	<b>24 225</b>	<b>11 963</b>	<b>19 457</b>	<b>21 296</b>	<b>31 696</b>
Chrudim	19 592	10 101	16 750	24 801	x
Pardubice	29 309	15 952	24 360	x	31 696
Svitavy	16 540	10 233	17 318	19 001	x
Ústí nad Orlicí	15 110	8 300	16 505	17 359	x

Z výše uvedené tabulky je patrné, že za **kupní ceny nad krajským průměrem** se prodávají byty pouze **v okrese Pardubice** (21,0 % nad průměrem kraje). V ostatních okresech Pardubického kraje jsou ceny prodávaných bytů nižší, než činí krajský průměr. V okrese Chrudim se prodávají byty za ceny v průměru o 19,1 % nižší, v okrese Svítavy o 31,7 % a v okrese Ústí nad Orlicí jsou ceny o 37,6 % pod krajským průměrem.

V republikovém srovnání kupních cen bytů se pořadí krajů významně nemění. V letech 2011 i 2019 se **nejdražší byty** prodávaly v **Hlavním městě Praze** (za 44,6 resp. 69,1 tis. Kč/m<sup>2</sup>). I druhý a třetí kraj v pořadí, a to Jihomoravský a Středočeský, obsadily stejné pozice v obou srovnávaných letech. **Nejlevnější byty** se prodávaly v obou letech v **Ústeckém kraji** (11,2 tis. Kč/m<sup>2</sup> v roce 2019), další v pořadí byl kraj Karlovarský (16,1 tis. Kč/m<sup>2</sup> v roce 2019). Pardubický kraj obsadil v obou srovnávaných letech pátou pozici.

**Graf 5.7 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v krajích mezi roky 2011 a 2019**



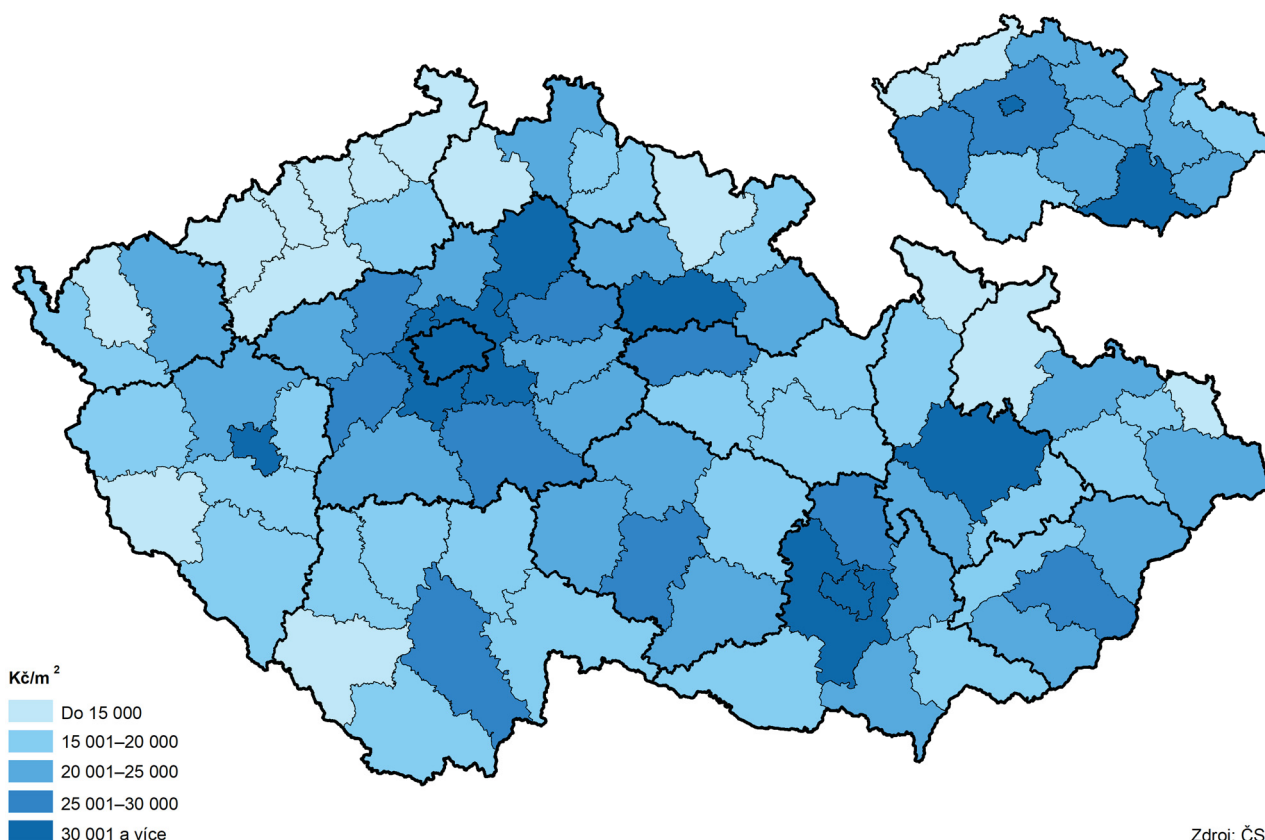
Kupní ceny bytů mezi roky 2011 a 2019 vzrostly ve všech krajích republiky. Přírůstek se pohybuje od minima, které činilo 16,4 % v Ústeckém kraji, až po maximální hodnotu 59,7 % dosaženou v Jihomoravském kraji. V Pardubickém kraji vzrostla cena bytů mezi roky 2011 a 2019 o 38,6 %, což byla šestá nejnižší hodnota v mezikrajském srovnání.

V rámci okresů ČR se v letech 2017–2019 prodávaly nejdražší byty ve městech Praha (62 459 Kč/m<sup>2</sup>), Brno (44 803 Kč/m<sup>2</sup>), středočeských okresech Mladá Boleslav (33 099 Kč/m<sup>2</sup>) a Praha-východ (32 956 Kč/m<sup>2</sup>). Okres Pardubice (s 29 309 Kč/m<sup>2</sup>) obsadil 12. a okres Chrudim (s 19 592 Kč/m<sup>2</sup>) 41. nejvyšší pozici mezi



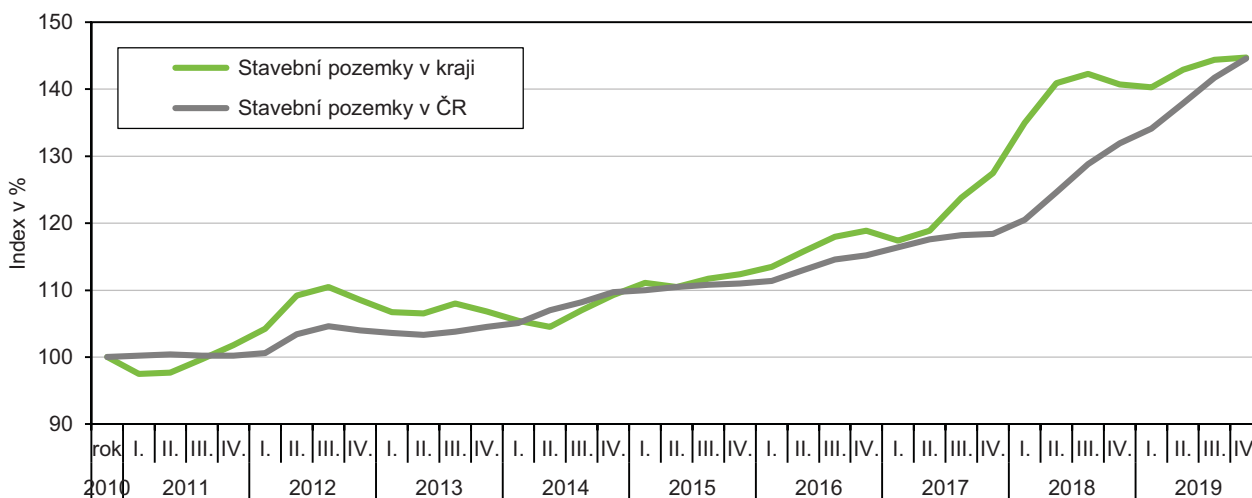
77 okresy ČR. Další okresy Pardubického kraje – Ústí nad Orlicí (s 15 110 Kč/m<sup>2</sup>) a Svitavy (s 16 540 Kč/m<sup>2</sup>) se umístily na 16. a 21. nejnižší pozici. Nejlevněji se ve sledovaném období prodávaly byty v ústeckém okrese Most (5 362 Kč/m<sup>2</sup>).

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



**Index cen stavebních pozemků** se v Pardubickém kraji od konce roku 2011 pohyboval nad cenovou hladinou roku 2010 a většinou i nad průměrem ČR, postupně však tempo jeho růstu zpomaluje. Pokles indexů u průměrných kupních cen stavebních pozemků v kraji nastal v prvním čtvrtletí roku 2017 (o 1,5 procentního bodu oproti předchozímu čtvrtletí), ve 4. čtvrtletí roku 2018 (o 1,6 p. b.) a v prvním čtvrtletí roku 2019 (o 0,4 p. b.).

**Graf 5.8 Indexy průměrných cen stavebních pozemků v Pardubickém kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí v letech 2011–2019 (rok 2010 = 100 %)**



Jak je patrné z tabulky, průměrné kupní ceny stavebních pozemků v obcích do 2 tis. obyvatel v okrese Pardubice (v průměru let 2017–2019) jsou téměř trojnásobkem cen pozemků v obcích stejné velikosti

kategorie v okrese Svitavy. Ve městech s 10–50 tisíci obyvateli jsou v kraji nejvyšší ceny stavebních pozemků v okrese Chrudim; přispívá k tomu dobrá dostupnost krajského města pro obyvatele města Chrudim. Přesto jsou průměrné kupní ceny stavebních pozemků v Chrudimi na úrovni 58 % kupních cen v krajském městě.

**Tab. 5.8 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Pardubického 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> )		průměr. velikost SP v m <sup>2</sup>	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměr. velikost SP v m <sup>2</sup>	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměr. velikost SP v m <sup>2</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Chrudim</b>												
do 1 999 obyv.	233	100	154	437	232-233	204	232	742	232	190	271	743
2 000–9 999 obyv.	148-149	297	379	234	172	412	469	546	163-165	438	543	589
10 000–49 999 obyv.	48	1 491	1 698	220	94	774	886	343	73	758	1 110	617
<b>Pardubice</b>												
do 1 999 obyv.	165-167	232	322	560	188	309	414	572	167	373	537	568
2 000–9 999 obyv.	118	548	709	378	97	681	861	491	97	720	880	602
50 000 obyv. a více	32	2 511	2 801	268	41	1 260	1 614	364	34	1 393	1 921	574
<b>Svitavy</b>												
do 1 999 obyv.	261	54	83	442	255	133	148	546	252	143	185	588
2 000–9 999 obyv.	131	311	474	244	187	326	417	330	181	310	493	400
10 000–49 999 obyv.	96	865	993	182	123	517	676	317	124	495	741	319
<b>Ústí nad Orlicí</b>												
do 1 999 obyv.	251	67	114	470	253	132	152	1 000	247	150	212	770
2 000–9 999 obyv.	191	150	243	405	201-202	302	376	938	199	297	406	973
10 000–49 999 obyv.	93	874	1 012	322	143-144	473	584	322	136-137	474	668	412

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

Mezi krajskými městy mají Pardubice sedmé nejdražší stavební pozemky. V rámci celé ČR se mezi městy s více než 50 tisíci obyvateli řadí ceny stavebních pozemků v Pardubicích na 8. místo za Prahu, Brno, Plzeň, České Budějovice, Karlovy Vary, Olomouc a Kladno. Naproti tomu byly ceny stavebních pozemků v obcích do 2 tis. obyvatel v období 2017–2019 v okrese Ústí nad Orlicí osmé nejnížší a v okrese Svitavy třetí nejnížší mezi všemi okresy ČR. Nižší byly ceny stavebních pozemků pouze v okrese Bruntál a Náchod.

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

