

Nejdražší adresa v Česku?

Pořízení vlastního bydlení patří k největším investicím, které člověk za svůj život podstoupí. Hypoteční úvěry mnohdy velmi zatěžují rodinné rozpočty, proto je nutné cenu každé nemovitosti vždy důkladně zvážit. Víte, kde se prodávají nejdražší nebo naopak nejlevnější nemovitosti?

Systém komplexního monitorování tržních cen nemovitostí vychází z dlouholeté spolupráce Českého statistického úřadu (ČSÚ) a Ministerstva financí ČR (MF). Za milník lze v tomto ohledu označit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Finančním úřadům ukládá za povinnost předávat kompletní údaje o cenách jak MF, tak ČSÚ. To pak umožňuje jejich zpracování věcně příslušným odborem ČSÚ, publikování a následné využívání širokou veřejností i odborem informačních služeb ČSÚ při zodpovídání dotazů, zpracování analýz a spolupráci s regionálními institucemi.

Zdrojem údajů jsou přiznání k dani z převodu nemovitosti, jež jsou poplatníci povinni podávat správci daně, tj. místně příslušnému finančnímu úřadu. Vybraná data jsou zpracovávána od února 1999. Oproti datu prodeje, resp. podání daňového přiznání, jsou opožděna v průměru o 6 měsíců.

Hlavní výhodou tohoto administrativního zdroje je fakt, že vychází z uskutečněných tržních cen, čímž poměrně věrně odráží realitu trhu.

Činitelé vývoje

Trh s nemovitostmi připomíná lidský organismus. Jeho vývoj je podmíněn celou řadou faktorů, z nichž mnohé jsou na první pohled skryté či velmi nenápadné. A přesto lze složitý realitní trh popsat velmi jednoduše. Stejně jako každé jiné tržní prostředí je totiž determinován jediným vztahem, jenž je hybatelem celého vývoje. Vztahem mezi nabídkou a poptávkou.

Suverénně nejdražší nemovitosti se prodávají v Praze, a to bez ohledu na jinak určující míru opotřebenosti. Velmi nákladné jsou rodinné domy a novostavby bytů v Brně, příp. novostavby na Berounsku. Nejlevnějšími nemovitostmi jsou původní rodinné domy v odlehlých obcích na

Bruntálsku a nejstarší byty na Lounsku. Ačkoliv jsou tržní ceny dvou základních druhů nemovitostí, tedy rodinných domů a bytů, ovlivněny širokou škálou parametrů, za zcela rozhodující je považováno hledisko územní, časové a vliv opotřebenosti.

Ceny rodinných domů

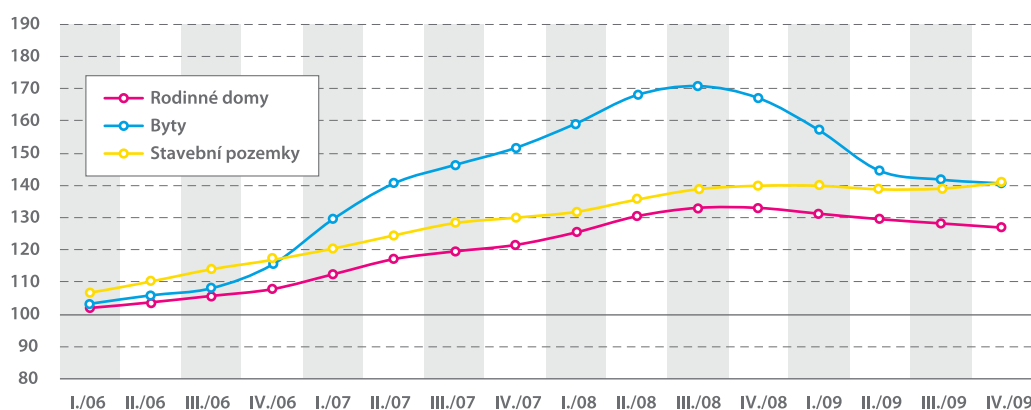
V rozmezí let 2007–2009 bylo do zdrojové databáze prodaných nemovitostí v České republice zařazeno 48,7 tis. rodinných domů (RD). Takový počet realizovaných převodů již plně dostačuje při hodnocení cenové úrovně i základních vývojových trendů. Z porovnání jednotlivých let vyplývá, že průměrné tržní ceny rodinných domů rostly, zejména však v meziročním srovnání let 2007 a 2008. Ačkoliv pokračující krize realitního trhu znemožnila udržení vysokého tempa růstu i v roce následujícím, cenová hladina roku 2009 byla oproti roku 2007

vyšší o celou pětinu. Zatímco v roce 2007 činila průměrná jednotková cena RD 2 089 Kč/m³, v roce 2009 vzrostla na 2 506 Kč/m³. Průměrný rodinný dům v České republice, jenž byl v letech 2007–2009 předmětem změny vlastnického práva na základě prodeje, byl charakterizován velikostí 696 m³, sjednanou cenou 1,61 mil. Kč (bez pozemku) a opotřebením 56,1 % (dále jen „etalon rodinného domu“).

Nejvíce závislé jsou prodejní, resp. kupní ceny rodinných domů na stupni opotřebenosti, méně závislé na velikosti obce a nejméně závislé na časovém období. Skupina nových, resp. zánovních rodinných domů, kterým odpovídá pásmo opotřebenosti 0–10 %, tvořila 9 % z celkového objemu prodaných RD v zemi. Nový rodinný dům, který byl v letech 2007–2009 prodán na území České republiky, měl průměrnou velikost 664 m³ a cenu 3,57 mil. Kč (bez pozemku). V porovnání s výše uvedeným etalonnem je pro běžné obchodovatelné nové rodinné domy typická menší velikost a nižší dynamika růstu cen. První vlastnost souvisí nejen s vysokými pořizovacími náklady, které v sobě novostavba nese, ale také se změnou uživatelských požadavků a architektonického pojetí staveb. Druhá vlastnost odráží fakt, že ceny starších rodinných domů rostou dlouhodobě rychleji než ceny novostaveb.

Většina rodinných domů v České republice (57 %) byla prodána v nejmenších obcích do 2 tisíc obyvatel, kde bylo dosahováno i nejniž-

Indexy cen vybraných druhů nemovitostí v České republice, průměr roku 2005 = 100



Zdroj: ČSÚ



ších cen. V letech 2007–2009 byly jednotkové ceny zde situovaných RD o 16 % nižší než v případě etalonu. Více než čtvrtina rodinných domů byla prodána v obcích s 2 až 10 tisíci obyvateli. Zdejší RD byly stále levnější než etalon, a to přibližně o 8 %. Nejvyšších tržních cen rodinných domů bylo dosahováno ve městech s počtem obyvatel nad 50 tisíc, kde bez ohledu na opotřebení stál 1 m³ obestavěného prostoru 3 812 Kč. Hodnota nového rodinného domu zde činila 5 755 Kč/m³, což při průměrné velikosti novostavby odpovídalo 3,82 mil. Kč (bez pozemku). Z porovnání měst s více než 50 tisíci obyvateli je patrné, že nové rodinné domy byly nejdražší v Praze (8 195 Kč/m³), Brně (7 386 Kč/m³), Hradci Králové (6 491 Kč/m³) a Zlíně (6 206 Kč/m³).

Ceny bytů

Během let 2007–2009 bylo do zdrojové databáze prodaných nemovitostí v České republice zařazeno 70,7 tis. bytů při průměrné jednotkové ceně 20,8 tis. Kč/m². Jestliže tržní ceny rodinných domů rostly během celého sledovaného období, u bytů byl registrován dynamický růst cen v letech 2007 a 2008 s následným cenovým poklesem v roce 2009. Zatímco v roce 2007 dosáhl průměr jednotkové ceny 18,7 tis. Kč/m², v roce 2009 činil 21,6 tis. Kč/m². Vy-

kázaný růst cen v úhrnu celého tříletého období dosáhl 15,5 % a v porovnání s rodinnými domy (20,0 %) byl o poznání pomalejší. Průměrný byt v České republice, jenž byl ve zmíněném období předmětem změny vlastnického práva na základě prodeje, byl charakterizován standardní velikostí 61 m², sjednanou cenou 1,27 mil. Kč a opotřebením 17,4 %. Naprostá většina bytových jednotek byla prodána v největších obcích České republiky s počtem obyvatel nad 10 tisíc.

Prodejní, resp. kupní ceny bytů jsou nejvíce závislé na opotřebením, méně závislé na velikosti obce a nejméně závislé na časovém období. Necelých 19 % všech prodaných bytů představovaly v letech 2007–2009 nové bytové jednotky. Jednoznačně nejvíce nových bytů (přes 80 %) bylo prodáno v obcích nad 10 tisíc obyvatel, tedy v místech s nejvyšší developerskou aktivitou. V obcích o velikosti 10 až 50 tisíc obyvatel činila průměrná sjednaná cena nové bytové jednotky 22,3 tis. Kč/m². Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno ve městech s počtem obyvatel nad 50 tisíc, kde průměrná cena nové bytové jednotky činila 33,7 tis. Kč/m² (tj. 2,05 mil. Kč za nový byt standardní velikosti). Zcela nejvyšší ceny byly zaznamenány v Praze (50,9 tis. Kč/m²), Brně (35,2 tis. Kč/m²), Karlových Varech (32,4 tis. Kč/m²) a Hradci Králové (30,7 tis. Kč/m²).

Prodej nemovitostí

V průběhu kalendářního roku prochází realitní trh v České republice několika vlnami. První čtvrtletí lze velmi obecně charakterizovat jako období s relativně nízkou prodejností. K citelnému oživení dochází v průběhu druhého čtvrtletí s tím, že třetí čtvrtletí, kam časově náleží celé letní prázdniny, je často spojené se stagnací či spíše mírným poklesem. Nejčilejší pohyb na realitním trhu přichází v závěrečném čtvrtém čtvrtletí. Přelom každého roku představuje opětovný útlum s frekvencí prodejů ještě mnohem nižší, než jaké je dosahováno v „hluchém“ období letních prázdnin.

V přepočtu na počet obyvatel je četnost prodejů rodinných domů nejvyšší ve Středočeském kraji, následně v kraji Jihočeském a Zlínském, zdaleka nejnižší četnost náleží Praze. V případě bytů je nejvyšší relativní aktivita v kraji Karlovarském, Ústeckém a Zlínském, naopak nejnižší aktivity dosahuje kraj Moravskoslezský a Praha. Mnohem průkaznější než výše shrnuté srovnání představuje počet prodaných nemovitostí na obyvatele podle velikosti obce. Zatímco u rodinných domů relativní aktivita prodejů s velikostí obce výrazně klesá, u bytů je trend zhruba opačný. Jinými slovy, realitní trh menších obcí je zaměřen na rodinné domy, u větších obcí dominují byty.

Realitní trh a cenový vývoj

Názorné shrnutí cenového vývoje na realitním trhu v České republice předkládá graf cenových indexů (na protější straně). Na první pohled je zřejmé, že zatímco ceny rodinných domů a stavebních pozemků se vyvíjely bez prudkých změn, ceny bytů vykazovaly významnou variabilitu. Za zásadní milník v celém sledovaném období lze označit letní měsíce roku 2008, kdy citelné zpomalení českého hospodářství znemožnilo udržet předchozí tempa růstu. Pro pozdější vývoj se ukázalo jako signifikantní, že zatímco pozvolný růst u rodinných domů a stavebních pozemků vytvořil přijatelnou cenovou ochranu před realitní krizí, nezdravě prudký růst cen bytů se ukázal jako velmi nestabilní. Nejvyšší cenový nárůst oproti roku 2005 znamenaly stavební pozemky.

Podrobnou cenovou charakteristiku rodinných domů, bytů, bytových domů, garáží a stavebních pozemků naleznete v publikaci „Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2007–2009“, která je, včetně archivu, k dispozici na <http://czso.cz/csu/2010edicni-plan.nsf/p/7009-10>.