

10. POŘIZOVACÍ HODNOTY DOMŮ A BYTŮ

Nejdůležitější kvalitativní charakteristikou dokončených bytů sledovaných výkazem Stav 7-99 je pořizovací hodnota, která je udávána za celou stavbu. V metodických vysvětlivkách se uvádí, že pod tímto pojmem se rozumí celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie), u nástaveb, přístaveb nebo vestaveb pouze náklady na realizaci těchto změn stavby (tedy bez hodnoty stávající stavby). Do celkové pořizovací hodnoty domů nepatří cena za stavební pozemek.

10.1. Vývoj a struktura pořizovacích hodnot domů a bytů, pořizovací hodnoty podle velikostních skupin obcí

Nové byty představují značné národní bohatství. V roce 2004 byla celková pořizovací hodnota všech dokončených bytů odhadnuta na cca 59,5 mld. Kč.

Pořizovací hodnotu dokončených domů a bytů vyčíslují stavebníci, resp. investoři. V posledním roce pokračovala tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů na výstavbu nových rodinných domů (s výjimkou přechodné stagnace v letech 2000 a 2001). V roce 2004 činila průměrná pořizovací hodnota bytu v novém rodinném domě 2 713 tis. Kč, ve rovnání s rokem 1997 byla o 569 tis. Kč (o 26,5 %) vyšší. U nových bytových domů se potvrdila tendence započatá v roce 1999, kdy dochází k pravidelnému střídání růstu a poklesu průměrné hodnoty bytu. V roce 2004 činila průměrná pořizovací hodnota bytu v novém bytovém domě 1 424 tis. Kč, což je o 341 tis. Kč (o 31,5 %) více než v roce 1997. (Tab.63)

Tab. 1 Průměrná pořizovací hodnota bytů dokončených v letech 1997 - 2003 podle druhu objektů

Rok	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na			Počet bytů	Průměrná hodnota na		
			1 m ³ kubatury	1 m ² obytné plochy bytů	1 m ² užitkové plochy bytů		1 byt (v tis. Kč)	1 m ² obytné plochy bytů (v Kč)	1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)
Rodinné domy						Nástavby a přístavby k rodinným domům			
1997	6 509	2 144	2 485	23 109	14 100	2 073	684	11 288	7 340
1998	8 336	2 305	2 637	23 913	14 894	2 334	729	11 645	7 735
1999	9 238	2 403	2 694	24 899	15 158	2 539	766	12 025	7 884
2000	10 466	2 388	2 714	24 654	15 364	2 911	795	12 582	8 324
2001	10 693	2 406	2 851	24 993	15 856	2 948	836	13 021	8 567
2002	11 716	2 516	3 038	25 944	16 447	2 957	877	13 642	9 081
2003	11 397	2 613	3 214	27 041	17 109	2 486	890	13 726	9 144
2004	13 302	2 713	3 410	27 960	17 910	2 453	906	13 869	9 331
Bytové domy						Nástavby a přístavby k bytovým domům			
1997	4 568	1 083	3 058	23 542	16 332	2 009	950	19 230	12 985
1998	6 827	1 464	3 526	27 688	19 898	2 530	935	19 044	12 812
1999	6 598	1 373	3 460	26 902	19 555	2 506	1 060	21 311	14 221
2000	5 926	1 285	3 607	28 470	18 984	2 339	1 026	21 260	14 395
2001	5 912	1 422	3 695	29 629	20 930	1 874	1 155	22 291	14 933
2002	6 393	1 234	3 522	28 245	20 193	1 737	1 201	22 343	15 320
2003	7 720	1 459	3 946	29 575	21 597	1 454	1 135	20 443	14 299
2004	10 722	1 424	3 997	29 982	21 360	2 070	1 184	23 839	16 654

Jelikož údaj o průměrné pořizovací hodnotě jednoho bytu zastírá rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých bytů či domů, je pro posouzení vývoje cen výstavby objektivnější přepočíst celkovou pořizovací hodnotu na plošnou, popř. objemovou jednotku nového bytu. Pořizovací hodnota za 1 m³ kubatury, která je důležitým ekonomickým ukazatelem pro stavebníky, rostla od roku 1997 u **rodinných domů** ještě rychleji než průměrné náklady na pořízení jednoho bytu. Během osmi let se ukazatel u rodinných domů zvýšil o 37,2 %. Podstatně menší, avšak rovněž plynulé tempo zaznamenává nárůst cen za 1 m² obytné plochy (o 21 % na 27 960 Kč) a za 1 m² užitkové plochy bytů v rodinných domech (o 27 % na 17 910 Kč).

Ukazatel průměrné pořizovací hodnoty částečně zastírá vnitřní strukturu dokončených staveb podle výše nákladů na jejich pořízení. Pro základní představu postačí sledovat vývoj podílu bytů s nejnižšími a naopak nejvyššími pořizovacími náklady, přičemž za hranici levné výstavby jsme zvolili hodnotu 14 tis. Kč a v případě nejvíce nákladných bytů 26 tis. Kč za jednotku užitkové plochy. Z tohoto hlediska zaznamenala pořizovací hodnota **nových rodinných domů** již jen za poslední čtyři roky významný posun zejména u relativně levné výstavby, která se ještě v roce 2000 týkala 55,5 % všech dokončených bytů, o čtyři roky později však již pouze 29,3 % úhrnného počtu postavených bytů. Naproti tomu podíl nejnákladnějších bytů roste o poznání mírnějším tempem (z 8,6 % v roce 2000 na 16,2 % v roce 2004).

Průměrná pořizovací hodnota jednoho bytu **dokončeného formou nástavby, přístavby nebo vestavby** ke staršímu rodinnému domu zůstává přibližně třetinová ve srovnání s novostavbou, což je pochopitelné vzhledem k podstatně menší rozloze stavěných bytů, zároveň je však třeba zdůraznit, že do nižších nákladů na nástavbové a přístavbové byty se výrazně promítá i skutečnost, že zde odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí. Od roku 1997 se zvýšila pořizovací hodnota jednoho bytu z 684 tis. Kč na 906 tis. Kč v roce 2004, tedy o 32,5 %. Podobný vývoj zaznamenávají i ukazatele průměrné pořizovací hodnoty za 1 m² obytné a užitkové plochy. V těchto ukazatelích je již cena nástavby a přístavby k rodinným domům proti novostavbám přibližně poloviční – do průměrných pořizovacích nákladů se již nepromítá nižší plošná velikost. V roce 2004 stál 1 m² obytné plochy nového nástavbového bytu 13 869 Kč, 1 m² užitkové plochy pak 9 331 Kč.

Vývoj průměrné pořizovací hodnoty jednoho bytu **dokončeného v bytovém domě** byl ve srovnání s rodinnými domy odlišný. Až do roku 1998 se hodnotový ukazatel prudce zvyšoval (od roku 1995 se téměř zdvojnásobil), v posledních šesti letech ovšem prochází, jak již bylo naznačeno, kolísavým vývojem. V roce 2004 činily průměrné náklady na pořízení jednoho bytu 1 424 tis. Kč. V porovnání s novými rodinnými domy tak v posledním roce sledovaného období bylo možno pořídit nový byt v bytovém domě **v průměru** přibližně za poloviční cenu. Vzhledem k podstatně menší plošné velikosti těchto bytů je však mnohem objektivnější porovnat oba druhy stavby podle průměrné pořizovací hodnoty 1 m² obytné, popř. užitkové plochy, která je v bytových domech oceněna zřetelně výše než v rodinných domech. V roce 2004 stál 1 m² obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech 29 982 Kč, pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů činila 21 360 Kč. V roce 2004 se z pohledu pořizovací ceny užitkové plochy stavělo v nových bytových domech o 19,3 % dražší než v domech rodinných. Ukazatel pořizovací hodnoty za 1 m³ kubatury dosáhl v posledním roce sledovaného období hladiny 3 997 Kč na jednotku objemové velikosti bytu, čímž převýšil ukazatel za rodinné domy o 17,2 %.

Z hlediska struktury dokončených staveb podle intervalů pořizovacích hodnot zjišťujeme, že od roku 2000 se podíl **nejlevněji stavěných bytů v bytových domech** (tedy za méně než 14 tis. Kč na 1 m² užitkové plochy) snížil, podobně jako u rodinných domů, z 21,3 % na 13,4 %. Nákladná výstavba bytových domů, charakterizovaná pořizovacími náklady převyšujícími 26 tis. Kč na jednotku užitkové plochy, se v posledním roce sledovaného období začala opět o něco více prosazovat. Její podíl vzrostl z 11,1 % v roce 2002 na hodnotu 26,4 % dokončených bytů v bytových domech v roce 2004.

Byty dokončené v **nástavbách a přístavbách k bytovým domům** se rovněž stavějí čím dál tím dražší, i když zvyšování hodnotového ukazatele nebylo tak plynulé jako v ostatních stavebách pro bydlení. Od roku 1997 se zvýšila průměrná pořizovací hodnota jednoho bytu o 24,6 % až na 1 184 tis. Kč. To znamená, že byt stavěný touto formou byl téměř o jednu třetinu nákladnější než průměrný byt získaný nástavbou, přístavbou nebo vestavbou v rodinném domě. V přepočtu na jednotku obytné plochy činily pořizovací náklady bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům v roce 2004 23 839 Kč, což představuje nárůst oproti roku 2003 o 3 396 Kč na 1 m². Hodnota užitkové plochy oproti roku 2003 vzrostla o 2 355 Kč na 1 m². Ve srovnání s rokem 1997 hodnoty obou ukazatelů vzrostly o 24,0 %, resp. o 28,2 %. Z hlediska pořizovacích nákladů vztažených na jednotku užitkové plochy bytů jsou nástavby a přístavby k bytovým domům proti nástavbovým a přístavbovým bytům v rodinných domech dražší dokonce o více než jednu polovinu, což ukazuje spíše na zakázkovou formu výstavby těchto bytů.

Náklady na výstavbu nových bytů se liší podle toho, v jak velké obci se staví. Závislost pořizovacích nákladů na velikosti obce dokumentuje také tabulka 64, zachycující zároveň vývoj ukazatele za rodinné a bytové domy (bez nástaveb a přístaveb) za posledních osm let.

Tab. 2 Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997 - 2004 podle druhu objektu a podle velikosti obcí

Velikostní skupina obcí	Rodinné domy ¹⁾								Bytové domy ¹⁾							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Do 500	12 089	13 372	13 495	14 511	15 199	15 475	15 947	16 986	10 710	12 254	12 938	14 747	15 115	18 670	19 476	15 083
500 - 999	13 217	13 962	14 156	14 241	15 028	15 300	16 628	16 874	16 350	16 237	15 978	17 165	16 281	20 336	19 544	14 513
1 000 - 1 999	12 357	13 308	13 842	14 239	15 133	15 827	17 144	16 910	14 309	19 206	15 841	15 705	14 260	16 096	17 194	16 654
2 000 - 4 999	14 104	14 844	15 015	15 495	15 612	17 049	16 839	17 129	13 718	16 041	17 528	17 648	15 610	16 996	15 644	14 704
5 000 - 9 999	12 154	13 260	13 534	13 913	14 830	15 361	16 200	19 927	14 320	15 653	17 184	17 129	15 418	15 905	18 861	20 491
10 000 - 19 999	13 052	13 821	14 804	15 604	15 481	15 766	16 539	16 744	13 678	16 392	18 318	12 266	17 234	17 403	16 374	18 709
20 000 - 49 999	12 105	14 049	14 665	14 632	15 391	16 219	16 690	17 809	14 448	16 686	20 751	16 673	15 565	17 803	18 550	20 096
50 000 - 99 999	13 577	15 248	16 837	16 706	16 734	17 023	17 343	17 016	14 246	17 214	18 101	20 499	21 002	17 483	19 020	23 803
100 000 a více	20 024	19 064	19 330	19 572	19 706	19 827	20 344	22 556	21 592	22 682	21 038	21 985	25 756	23 918	25 769	24 072
Celkem	14 100	14 894	15 158	15 364	15 856	16 447	17 109	17 910	16 332	19 898	19 555	18 984	20 930	20 193	21 597	21 360

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Požizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových rodinných domech s růstem velikosti obce víceméně roste, tato závislost však není po celé velikostní škále jednoznačná a rozdíly mezi některými velikostními se v posledních letech sledovaného období zmenšily. Patrný je zejména rozdíl mezi městy s více než 100 tis. obyvateli v porovnání s ostatními obcemi, ve velkoměstech se ve srovnání s obcemi menší velikosti staví podstatně dražší. Na nižší velikostní úrovni ukazatel od jedné velikostní kategorie ke druhé kolísá. V roce 2004 se nejlevněji stavělo v obcích od 10 do 20 tisíc obyvatel. Rozdíly

hodnotového ukazatele jsou někdy poměrně výrazné. Tak například v roce 2004 bylo pořízení jednotky užitkové plochy ve velkoměstech o 5 812 Kč, tedy více než o třetinu dražší než v obcích s 10 – 20 tisíci obyvateli.

V ukazateli průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových bytových domech vystupují města se 100 tis. obyvateli ještě podstatně výrazněji (s výjimkami v letech 2002 a 2003, kdy rozdíl oproti nejmenším obcím nepřesáhl 6 500 Kč na 1 m²). Města s 50 - 100 tis. obyvateli se od obcí nejmenší velikosti zřetelně oddělila pouze v letech 2000, 2001 a 2004, **navíc v letech 2002 a 2003 se zde stavělo dokonce levněji.** Přitom jsou v jednotlivých velikostních skupinách (částečně také z důvodu nízkého počtu dokončených bytů) patrné silné meziroční výkyvy. Do roku 1999 se nejlevnější byty daly pořídit v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli, kde se projevovala podstatně menší poptávka po nájemním bydlení ve srovnání s městy. Od počátku sledovaného období až do roku 2003 byl také zde patrný růst průměrné pořizovací hodnoty (během osmiletého období rostl ukazatel právě ve venkovských obcích zdaleka nejdynamičtěji) a nejméně nákladná výstavba se tak přesunula do větších velikostních skupin. V roce 2004 došlo sice k poklesu pořizovací hodnoty na 15 083, avšak nejlevnější byty se stavěly v obcích od 500 do 1 000 obyvatel.

Na závěr republikové analýzy pořizovacích hodnot bytů postavených v nových rodinných a bytových domech si všimněme toho, jaký vliv na pořizovací hodnotu dokončených domů má velikost stavebního pozemku. Tuto analýzu má smysl provádět jen u rodinných domů, které jsou si rozlohou vlastní stavby i pozemku podstatně více podobné a jejichž šetření je mnohem reprezentativnější, vzhledem k dostatečnému počtu dokončených staveb. Tabulka 65 uvádí pořizovací hodnoty jednoho domu a 1 m³ kubatury podle intervalů velikosti stavebního pozemku rodinných domů, jak je uvádí statistický výkaz Stav 7-99, v letech 1997 - 2004.

Co se týče vztahu mezi průměrnou pořizovací hodnotou rodinného domu a velikostí stavebního pozemku, je patrné, že s rostoucí velikostí stavebního pozemku se převážně zvyšuje i průměrná pořizovací hodnota jednoho domu. Tato závislost je narušena zejména u stavebních pozemků patřících do velikostních skupin s plochou od 500 do 600 m² a s plochou od 700 do 800 m².

Tab. 3 Pořizovací hodnota rodinných domů dokončených v letech 1997 - 2004 podle velikosti stavebních pozemků

Plocha stavebního pozemku	Průměrná hodnota 1 domu (v tis. Kč)								Průměrná hodnota 1 m ³ kubatury (v Kč)							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
0 - 400	2 009	2 158	2 252	2 169	2 143	2 314	2 306	2 524	2 343	2 518	2 580	2 501	2 721	3 014	3 225	3 834
401 - 500	2 153	2 422	2 391	2 353	2 405	2 465	2 478	2 704	2 415	2 641	2 672	2 743	2 904	2 976	3 285	3 734
501 - 600	2 250	2 124	2 290	2 161	2 346	2 441	2 461	2 611	2 435	2 328	2 488	2 431	2 779	2 995	3 216	3 417
601 - 700	2 509	2 587	2 418	2 420	2 443	2 674	2 641	2 773	2 742	2 751	2 647	2 624	2 834	3 138	3 247	3 479
701 - 800	2 211	2 425	2 495	2 540	2 581	2 640	2 719	2 821	2 363	2 594	2 583	2 702	2 837	3 091	3 152	3 456
801 - 900	2 344	2 660	2 834	2 766	2 619	2 725	2 884	2 764	2 484	2 771	2 839	2 962	2 924	3 078	3 291	3 303
901 - 1 000	2 663	2 708	2 825	2 860	2 833	2 871	2 897	2 953	2 620	2 765	2 813	2 927	3 001	3 137	3 278	3 457
1 001 a více	2 717	2 934	3 150	3 082	2 969	2 976	3 114	3 076	2 551	2 737	2 830	2 870	2 887	3 006	3 178	3 227
Celkem	2 357	2 517	2 624	2 576	2 580	2 678	2 764	2 845	2 485	2 637	2 694	2 714	2 851	3 038	3 214	3 410

Požizovací hodnota 1 m³ kubatury se pro velikostní skupiny pozemků lišila v jednotlivých letech, a ani závislost ceny jednotky objemu stavby na velikosti pozemku není příliš patrná. Například: v roce 1998 a 2000 byly nejdražší stavby postaveny na pozemcích o velikosti 801 - 900 m², nejlevnější na pozemcích 501 - 600 m². V roce 2001 se nejlevněji stavělo na nejmenších pozemcích, zatímco nejdražší na pozemcích o velikosti 901 - 1 000 m². V letech 1997 a 2002 se nejdražší stavělo na pozemcích s 601 - 700 m². Za celé sledované osmileté období byla nejnákladnější výstavba prováděna na parcelách o velikosti 0 - 400 m² v roce 2004, zatímco nejlevnější výstavba proběhla na parcelách o rozloze 501 - 600 m² v roce 1998 (není zde ovšem uvažován vliv inflace). V roce 2004 probíhala nejlevnější výstavba na pozemcích o velikosti 801 - 900 m². Za povšimnutí stojí, že ještě v roce 2000 nepřekročila cena 1 m³ hranici 3 000 Kč, v roce 2001 byla třítisícová hranice za jeden krychlový metr překročena o jednu korunu na parcelách o velikosti 901 - 1 000 m², zatímco od roku 2003 již všechny velikostní skupiny překročily hranici 3 100 Kč na 1 m³.

10.2. Pořizovací hodnoty bytů podle druhu staveb a podle krajů

Náklady na výstavbu nových bytů jsou poměrně značně územně diferencované, a to ve všech druzích objektů. Většinou výše pořizovacích hodnot jednotlivých obytných staveb (to se týká zvláště výstavby rodinných domů) odráží formu výstavby. Zakázková výstavba prostřednictvím větších stavebních firem bývá pochopitelně výrazně dražší než dům stavěný vlastními silami. Tabulka 66 ilustruje vývoj průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů dokončených ve stavbách pro bydlení od roku 1997 v jednotlivých krajích České republiky, grafy 16 a 17 plasticky zobrazují vývoj tohoto ukazatele za nové rodinné a bytové domy v posledních čtyřech letech.

Jak již bylo výše uvedeno, ukazatel průměrné pořizovací hodnoty jednotky užitkové plochy bytu dokončeného v novém rodinném domě od roku 1997 celostátně plynule roste. Podobný jednoznačně lineární vývoj však zaznamenaly jen dva z celkového počtu 14 krajů republiky (Pardubický a Olomoucký kraj). Naproti tomu v hlavním městě Praze se velmi draho stavělo již od počátečního roku sledovaného období, v následujících letech byla pořizovací hodnota o něco nižší, ovšem pod 20 000 Kč neklesla, v roce 2004 stál již 1 m² užitkové plochy průměrně 23 969. V ostatních krajích je ovšem celkový růstový trend průměrných pořizovacích hodnot patrný. Ve srovnání s rokem 1997 relativně nejvíce vzrostl ukazatel v krajích Moravskoslezském, Olomouckém a Pardubickém, nejpomaleji rostla pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů v rodinných domech v hlavním městě Praze. Celkově se v posledních letech staví hned po Praze nejdražší v jejím zázemí, které je zde vymezeno Středočeským krajem (pořizovací náklady na jednotku užitkové plochy zde činily v roce 2004 19 771 Kč). Lázeňský charakter Karlovarského kraje jistě přispěl k atraktivitě tohoto regionu pro výstavbu rodinných domů, což se projevilo i na úrovni pořizovacích hodnot (18 091 Kč). Naopak nejlevnější byty se stavěly v roce 2004 v kraji Vysočina (16 083 Kč na 1 m² užitkové plochy), v Královéhradeckém (16 221 Kč) a ve Zlínském kraji (14 741 Kč). V posledně jmenovaném kraji se jako v jediném pořizovací cena udržela pod hranicí 15 000 Kč. Dá se říci, že pořadí krajů se v průběhu osmiletého období příliš neměnilo.

Tab. 4 Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997 - 2004 podle druhu objektů a podle krajů ČR

Kraj	Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	Rodinné domy								Nástavby a přístavby k rodinným domům							
Hl.m. Praha	22 464	20 147	20 949	21 474	21 858	20 825	21 790	23 969	12 531	11 122	10 943	13 450	13 587	11 447	12 402	13 320
Středočeský	15 638	16 770	17 189	17 579	17 214	18 913	19 064	19 771	7 842	8 043	8 466	9 141	9 276	9 815	10 331	9 617
Jihočeský	12 393	13 826	13 583	14 453	15 393	15 390	16 128	16 493	7 160	7 328	8 261	9 314	8 536	10 578	10 274	9 601
Plzeňský	14 206	14 474	14 913	15 592	16 576	16 199	17 571	18 232	7 561	7 528	8 081	8 296	8 537	10 200	9 726	10 916
Karlovarský	15 112	14 393	16 066	16 640	17 878	18 540	19 143	18 091	11 117	7 723	10 740	8 020	9 343	10 489	11 226	8 649
Ústecký	13 167	14 221	15 408	15 939	16 377	15 989	17 305	16 379	7 479	7 713	6 673	6 662	7 258	9 276	8 676	7 887
Liberecký	12 749	15 967	15 034	15 065	16 038	16 386	16 420	16 639	6 428	8 893	8 481	8 099	8 229	9 932	7 349	8 520
Královéhradecký	12 605	13 203	13 832	13 713	14 629	14 982	16 403	16 221	7 039	6 701	8 022	8 021	8 237	9 477	9 543	10 066
Pardubický	11 788	12 771	12 979	13 589	13 818	14 241	14 267	16 416	6 895	7 730	8 102	8 280	8 236	8 563	8 251	8 393
Vysočina	12 547	13 139	14 399	14 944	15 117	15 067	15 550	16 083	6 905	7 389	8 216	8 150	8 874	8 680	9 274	9 177
Jihomoravský	12 752	14 494	14 523	14 630	15 377	16 132	16 007	17 040	7 930	8 262	8 080	8 733	9 142	9 403	9 622	10 121
Olomoucký	10 598	12 048	12 401	13 437	13 586	13 684	14 406	16 290	6 431	6 891	6 745	7 364	7 583	8 242	7 442	8 610
Zlínský	10 621	11 598	11 353	11 891	13 172	13 975	14 668	14 741	5 636	6 984	6 727	7 053	7 351	8 241	8 731	8 081
Moravskoslezský	11 374	12 824	13 525	14 407	15 170	15 073	15 831	16 562	6 600	7 242	7 261	7 442	7 952	7 885	7 692	8 543
ČR celkem	14 100	14 894	15 158	15 364	15 856	16 447	17 109	17 910	7 340	7 735	7 884	8 324	8 567	9 081	9 144	9 331
	Bytové domy								Nástavby a přístavby k bytovým domům							
Hl.m. Praha	22 966	23 525	23 301	23 780	28 848	25 394	27 107	25 062	15 455	15 303	17 760	14 953	17 447	18 771	16 523	21 128
Středočeský	14 791	22 247	21 560	30 492	18 957	17 398	18 231	17 872	11 856	12 116	15 034	13 224	14 255	14 510	9 577	17 872
Jihočeský	15 545	14 293	22 880	14 390	17 049	16 313	21 051	16 655	12 363	11 442	11 831	11 774	15 357	20 242	12 785	14 619
Plzeňský	13 708	14 806	13 251	14 073	14 877	13 811	17 827	19 241	11 680	10 013	11 891	12 383	15 411	11 965	18 842	10 517
Karlovarský	14 396	16 993	17 510	15 206	15 362	21 448	13 860	22 243	11 948	12 123	10 287	10 878	10 534	14 871	7 099	11 959
Ústecký	11 762	20 832	16 451	17 315	17 260	16 562	18 798	18 384	13 080	15 714	13 842	13 403	14 636	11 968	10 664	10 380
Liberecký	17 444	19 861	17 237	24 298	23 693	21 056	19 930	26 341	13 146	8 482	11 678	17 805	13 227	11 659	10 945	10 499
Královéhradecký	15 539	17 068	20 782	20 083	18 581	24 397	19 961	18 466	10 507	13 256	14 105	10 964	26 538	17 397	14 870	8 607
Pardubický	11 448	15 470	17 012	13 677	19 330	16 751	15 042	16 673	13 810	11 128	15 281	13 962	9 635	13 779	16 718	12 920
Vysočina	13 897	12 414	14 830	14 737	17 181	13 714	17 062	17 875	12 896	12 611	12 387	12 223	11 192	10 483	8 534	11 839
Jihomoravský	17 283	19 444	15 797	17 178	16 752	18 675	17 837	17 569	13 361	12 307	12 898	14 129	12 065	12 822	15 238	15 242
Olomoucký	13 630	18 360	16 208	15 295	15 672	17 448	17 675	21 890	10 913	11 077	12 396	18 959	12 925	10 575	11 622	11 027
Zlínský	12 099	14 652	14 988	14 833	13 929	16 372	15 236	21 264	10 652	13 798	15 823	14 300	9 299	13 404	14 597	16 275
Moravskoslezský	12 057	17 699	14 953	20 757	16 510	19 502	19 806	22 532	11 499	11 788	15 296	15 457	15 118	9 755	9 779	16 105
ČR celkem	16 332	19 898	19 555	18 984	20 930	20 193	21 597	21 360	12 985	12 812	14 221	14 395	14 933	15 320	14 299	16 654

Co se týká pořizovacích hodnot bytů dokončených v **nástavbách a přístavbách ke starším rodinným domům**, v žádném kraji nebyl zachován republikový trend neustálého nárůstu mezi lety 1997 a 2004. Ve Středočeském kraji se rostoucí trend udržel až do roku 2003. V ostatních krajích hodnotový ukazatel meziročně občas kolísal, často i dosti výrazně (například v hlavním městě Praze a v Karlovarském kraji). V posledním roce sledovaného období vyčíslují stavebníci nástavby a přístavby k rodinným domům nejvyšší náklady na pořízení 1 m² užitkové plochy bytů v hlavním městě Praze (13 320 Kč), desetitisícová pořizovací hodnoty jednotky užitkové plochy byla překročena v krajích Plzeňském (10 916 Kč), Královéhradeckém (10 066 Kč) a Jihomoravském (10 121 Kč). Nejlevnější nástavby a přístavby ke starším rodinným domům se v roce 2004 stavěly v Ústeckém kraji (7 887 Kč), v ostatních krajích hodnota 1 m² užitkové plochy překročila hodnotu 8 000 Kč.

V bytových domech pořizovací náklady na jednotku užitkové plochy vzhledem k omezenému počtu bytů dokončených v některých letech v jednotlivých krajích často meziročně výrazně kolísají. K největším meziročním výkyvům dochází v Karlovarském kraji, kde se v roce 2002 zvýšila statisticky sledovaná pořizovací hodnota za 1 m² užitkové plochy

téměř o polovinu oproti roku 1997, v roce 2003 došlo opět k prudké změně, a to k poklesu na nejnižší úroveň za celé osmileté období, v roce 2004 průměrná pořizovací hodnota vystoupala na 22 243 Kč, což je nejvíce za posledních osm let. V porovnání s výchozím rokem sledovaného období průměrná cena za 1 m² užitkové plochy v roce 2004 nejvíce vzrostla v Moravskoslezském kraji, kde přírůstek ve výši 10 475 Kč činil téměř 87 % ceny z roku 1997. Jak je vidět, vývoj pořizovacích hodnot bytů vztažený na jejich plošnou velikost se v jednotlivých krajích velice lišil. V roce 2004 se nejdražší byty, které v přepočtu na 1 m² užitkové plochy přesáhly průměrnou pořizovací hodnotu 25 000 Kč, stavěly v Libereckém kraji a v hlavním městě Praze. Více jak 20 000 Kč na 1 m² užitkové plochy vykázaly ještě čtyři kraje, Karlovarský, Olomoucký, Zlínský a Moravskoslezský. Naopak nejnižší náklady na pořízení jednoho metru čtverečního byly v Jihočeském a v Pardubickém kraji, ve kterých se stavělo za 16 655 Kč, respektive za 16 673 Kč. Příčiny regionálních odlišností pořizovacích hodnot bytů v bytových domech by se daly vysvětlit jen při hlubší analýze jednotlivých staveb.

Také vývoj pořizovacích hodnot 1 m² užitkové plochy bytů **dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům** měl v řadě krajů kolísavý charakter, opět vzhledem k omezenému počtu bytů v některých krajích, kde jedna nestandardní stavba může výslednou hodnotu značně ovlivnit. V některých regionech byly meziroční skoky zvláště výrazné (například ve Středočeském a Plzeňském kraji v roce 2004, v Jihočeském a v Karlovarském kraji v roce 2003 nebo v Jihočeském a v Moravskoslezském kraji v roce 2002, také v Královéhradeckém, Pardubickém a Zlínském kraji v roce 2001). Však také mezi lety 1997 a 2003 nevykázal trvale rostoucí trend pořizovacích nákladů žádný kraj. Přes znatelný nárůst hodnotového ukazatele v hodnoceném osmiletém období se pořizovací náklady na výstavbu zvýšily oproti roku 1997 jen v osmi krajích. Územní odlišnosti ukazatele jsou výrazně větší než u nástavby a přístavby k rodinným domům. Nejvyšší pořizovací hodnotu 1 m² užitkové plochy zaznamenalo v roce 2004 hlavní město Praha (21 128 Kč). Naopak v Královéhradeckém kraji byly náklady na výstavbu plošné jednotky 8 607 Kč.

Provedme ještě stručné zhodnocení mezikrajských odlišností struktury dokončených bytů podle intervalů pořizovacích hodnot 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v roce 2004 v nových rodinných a bytových domech, přičemž jsme pro zjednodušení zvolili rozdělení dokončených bytů na tři makroskupiny (které ilustruje graf 20 v příloze), z nichž věnujeme pozornost bytům nižších cenových kategorií (do 14 tis. Kč na 1 m² užitkové plochy) a nákladněji pořízeným bytům (s více než 26 tis. Kč za jednotku užitkové plochy). (Tab.67)

Největší procento dokončených bytů (45 %) v rodinných domech s pořizovacími náklady na jednotku užitkové plochy nižšími než 14 000 Kč bylo postaveno ve Zlínském kraji, kde by se podle předpokladu měla z velké části uplatňovat svépomocná výstavba rodinných domů. Vysoký podíl nejlevnějších rodinných domů měly také kraje Ústecký, Královéhradecký a Pardubický. Relativně nejmenší část nejlevnějších bytů byla tradičně postavena v posledním roce sledovaného období v Praze, ve Středočeském a v Karlovarském kraji, kde je zakázková výstavba rodinných domů nejvíce zavedena. V hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji se dokonce v roce 2004 postavilo více drahých bytů než bytů nejméně nákladných (v Praze dokonce více než čtyřikrát). Méně jak desetinové zastoupení nejdražších bytů v rodinných domech měly kraje Jihomoravský, Olomoucký a Zlínský.

Tab. 5 Struktura bytů dokončených v rodinných a v bytových domech¹⁾ v roce 2004 podle intervalů pořizovacích hodnot 1 m² užitkové plochy bytů a podle krajů

Kraj	Počet dokončených bytů s intervaly pořizovacích hodnot 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)											
	rodinné domy ¹⁾						bytové domy ¹⁾					
	absolutně			v procentech			absolutně			v procentech		
	Do 14 000	14 000- 25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000- 25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000- 25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000- 25 999	26 000 a více
Hl.m. Praha	73	482	322	8,3	55,0	36,7	158	2 209	1 632	4,0	55,2	40,8
Středočeský	635	1 855	719	19,8	57,8	22,4	4	136	9	2,7	91,3	6,0
Jihočeský	298	512	110	32,4	55,7	12,0	18	42	4	28,1	65,6	6,3
Plzeňský	204	393	107	29,0	55,8	15,2	46	76	19	32,6	53,9	13,5
Karlovarský	47	155	39	19,5	64,3	16,2	7	23	30	11,7	38,3	50,0
Ústecký	206	270	61	38,4	50,3	11,4	0	0	10	0,0	0,0	100,0
Liberecký	154	245	72	32,7	52,0	15,3	24	65	174	9,1	24,7	66,2
Královéhradecký	191	255	56	38,0	50,8	11,2	26	22	28	34,2	28,9	36,8
Pardubický	221	287	66	38,5	50,0	11,5	30	18	10	51,7	31,0	17,2
Vysočina	251	343	80	37,2	50,9	11,9	8	176	4	4,3	93,6	2,1
Jihomoravský	484	763	195	33,6	52,9	13,5	205	64	41	66,1	20,6	13,2
Olomoucký	218	323	46	37,1	55,0	7,8	30	10	43	36,1	12,0	51,8
Zlínský	314	330	48	45,4	47,7	6,9	19	89	6	16,7	78,1	5,3
Moravskoslezský	349	577	90	34,4	56,8	8,9	0	38	28	0,0	57,6	42,4
ČR celkem	3 645	6 790	2 011	29,3	54,6	16,2	1 345	6 022	2 644	13,4	60,2	26,4

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Jelikož bytových domů dokončených v jednotlivých krajích je podstatně méně, setkáváme se zde již na úrovni krajů s prázdnými intervaly pořizovacích hodnot nových bytů, a to i v agregované podobě. A tak zatímco například v roce 2004 nedisponoval žádnými mimořádně levnými byty kraj Ústecký a Moravskoslezský, výstavba nákladných bytů byla zastoupena v každém kraji, avšak v krajích Středočeském a Vysočina byly dokončeny pouze 4 byty. V převážné většině krajů převládala výstavba bytů s průměrnými pořizovacími náklady. Za zmínku ovšem stojí 40% zastoupení velmi drahých bytů v hlavním městě Praze nebo 100% zastoupení těchto bytů v Ústeckém kraji, kde bylo ovšem dokončeno pouze 10 bytů. Nejméně 50% zastoupení nejdražších bytů v bytových domech měly ještě kraje Olomoucký a Karlovarský. 66% podílu nejlevnějších bytů bylo dosaženo v Jihomoravském kraji, kde bylo dokončeno 205 těchto bytů, což je nejvíce ze všech krajů.

Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů je sice neobjektivnějším a také nejčastěji používaným srovnávacím ukazatelem cenové úrovně výstavby v jednotlivých územně správních jednotkách, avšak teprve přepočtení celkové hodnoty realizovaných staveb na počet domů, resp. bytů zpřesňuje představu o tom, jak draho se v kterých regionech staví konkrétní obytné objekty, popř. bytové jednotky. (Tab. 68)

Tabulka 68 potvrzuje regionální rozrůznění cenové úrovně výstavby vyplývající z ukazatele průměrné pořizovací hodnoty jednotky užitkové plochy bytů. V případě rodinných domů je však patrná ještě více dominantní pozice hlavního města Prahy, která jen potvrzuje, jak velkoryse pojaté rodinné vily se na území hlavního města stavějí. Se zřetelným odstupem následují rodinné domy realizované v Karlovarském a ve Středočeském kraji, rovněž stavěné převážně dodavatelským způsobem, prostřednictvím stavebních firem. Naopak nejlevněji vyšlo pořízení nového rodinného domu v Pardubickém a v Olomouckém kraji, do hranice 2,5 milionu korun se ještě v posledních třech letech stavělo v kraji Vysočina.

Tab. 6 Průměrná pořizovací hodnota 1 rodinného domu a 1 bytu dokončeného v rodinném a v bytovém domě¹⁾ v letech 2002 - 2004 podle krajů

Kraj	Průměrná pořizovací hodnota (v tis. Kč)								
	jednoho rodinného domu ¹⁾ dokončeného v roce			jednoho bytu dokončeného					
				v rodinném domě ¹⁾			v bytovém domě ¹⁾		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Hl.m. Praha	3 793	3 780	4 361	3 390	3 519	3 981	1 488	1 991	1 677
Středočeský	3 139	3 085	3 106	2 982	2 951	3 022	1 229	1 152	1 126
Jihočeský	2 433	2 448	2 586	2 224	2 282	2 458	1 019	1 298	1 107
Plzeňský	2 589	2 726	2 797	2 376	2 488	2 514	868	1 191	1 297
Karlovarský	3 237	3 230	2 936	3 032	2 968	2 786	1 062	1 405	1 576
Ústecký	2 633	2 721	2 679	2 445	2 519	2 468	1 130	1 058	1 177
Liberecký	2 496	2 809	2 594	2 359	2 519	2 470	1 185	1 086	1 538
Královéhradecký	2 395	2 479	2 551	2 291	2 376	2 448	1 343	1 197	1 201
Pardubický	2 222	2 300	2 492	2 141	2 237	2 393	1 016	1 012	1 047
Vysočina	2 357	2 441	2 467	2 258	2 316	2 361	976	1 187	1 119
Jihomoravský	2 609	2 636	2 720	2 467	2 516	2 623	1 097	1 117	1 240
Olomoucký	2 122	2 285	2 414	2 014	2 210	2 373	1 060	1 195	1 531
Zlínský	2 434	2 541	2 532	2 282	2 417	2 406	1 249	1 038	2 290
Moravskoslezský	2 363	2 518	2 561	2 235	2 369	2 417	1 178	1 309	1 414
ČR celkem	2 678	2 764	2 845	2 516	2 613	2 713	1 234	1 459	1 424

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

V Praze jsou rovněž vynakládány nejvyšší náklady na pořízení bytu v novém bytovém domě, avšak rozdíly již nejsou tak markantní jako u rodinných domů. Zejména v posledním roce sledovaného období došlo ke smazání výrazných rozdílů. V Praze byly v roce 2004 stavěny byty v bytových domech v průměru za 1,68 milionu Kč, v Karlovarském kraji za 1,58 milionu Kč, v Libereckém kraji za 1,54 milionu Kč a v Olomouckém za 1,53 milionu Kč. Výrazně nejdražší byty se v posledním roce sledovaného období stavěly ve Zlínském kraji, kde průměrná hodnota jednoho bytu v bytových domech dosáhla hodnoty 2,3 milionu Kč.

10.3. Územní aspekty podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Podobně jako v mezikrajském srovnání, i meziobvodové diference nákladů na novou bytovou výstavbu ukazujeme na příkladě průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů, přičemž se zaměřujeme pouze na novostavby rodinných a bytových domů. Domníváme se totiž, že tyto stavby jsou pro bytovou výstavbu v převážné většině každého územně správního celku natolik určující, že posouzení cenových úrovní těchto obytných objektů plně postačuje pro zhodnocení toho, jak draho se kde staví.

Tab. 7 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy dokončených bytů v rodinných domech¹⁾ 1997 - 2004 (v Kč)

Interval pořizovací hodnoty 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ²⁾															
	absolutně								v %							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Méně než 10 000	54	25	18	13	4	5	3	2	26,3	12,2	8,8	6,3	2,0	2,4	1,5	1,0
10 000 - 11 999	43	49	49	37	23	19	10	4	21,0	23,9	24,0	18,0	11,3	9,3	4,9	2,0
12 000 - 13 999	68	51	47	53	44	41	44	34	33,2	24,9	23,0	25,7	21,6	20,0	21,5	16,6
14 000 - 15 999	23	42	48	50	68	67	58	56	11,2	20,5	23,5	24,3	33,3	32,7	28,3	27,3
16 000 - 17 999	9	28	29	30	35	42	51	57	4,4	13,7	14,2	14,6	17,2	20,5	24,9	27,8
18 000 a více	8	10	13	23	30	31	39	52	3,9	4,9	6,4	11,2	14,7	15,1	19,0	25,4
Celkem	205	205	204	206	204	205	205	205	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, kde nebyl v daném roce dokončen žádný byt v rodinném domě.

Plynulé prodražování výstavby rodinných domů v posledních osmi letech je v obvodovém měřítku zřejmé z četnostní tabulky 69. Jestliže v roce 1997 vykazovalo průměrnou pořizovací hodnotu jednotky užitkové plochy vyšší než 14 tis. Kč pouze 40 správních obvodů, o sedm let později již 165 obvodů, tedy více jak tři čtvrtiny z celkového počtu. Naopak průměrné pořizovací náklady nižší než 10 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy bytů byly v prvním roce sledovaného období vyčísleny v 54 správních obvodech, zatímco v posledních čtyřech letech se takto levně stavělo již pouze ve dvou až pěti obvodech.

Seznam správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími pořizovacími náklady na 1 m² užitkové plochy bytů v posledních čtyřech letech (tabulka 70) ukazuje na určitou setrvačnost v územním rozrůznění ukazatele.

Tab. 8 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší průměrnou pořizovací hodnotou 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ v letech 2001 – 2004

Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce							
2001		2002		2003		2004	
Nejvyšší hodnoty :							
Kraslice	29 536	Mariánské Lázně	30 323	Litvínov	35 526	Stříbro	25 403
Podbořany	26 486	Černošice	22 354	Písek	23 946	Kuřim	24 884
Mariánské Lázně	22 392	Kraslice	22 222	Kuřim	23 623	Černošice	24 022
Hlavní město Praha	21 858	Kuřim	21 858	Dobříš	23 144	Hlavní město Praha	23 969
Děčín	21 346	Písek	21 648	Kladno	22 518	Jablonec nad Nisou	23 471
Frenštát p/Rad.	21 336	Děčín	21 515	Mariánské Lázně	22 204	Krnov	23 336
Stříbro	21 212	Kladno	21 128	Vimperk	22 063	Mariánské Lázně	23 257
Litvínov	21 195	Votice	21 035	Sušice	21 867	Aš	23 091
Kladno	20 217	Dobříš	20 850	Plzeň	21 851	Kadaň	22 985
Železný Brod	20 188	Hlavní město Praha	20 825	Hlavní město Praha	21 790	Písek	22 701
Odry	19 768	Brno	20 779	Kadaň	21 401	Sušice	21 773
Přeštice	19 731	Sokolov	20 431	Sokolov	21 119	Plzeň	21 765
Aš	19 610	Lysá nad Labem	20 359	Krnov	21 053	Jihlava	21 529
Jablonec n/Nisou	19 556	Hlinsko	20 284	Vlašim	20 925	Vítkov	21 369
Hořovice	19 483	Sušice	19 911	Černošice	20 886	Pacov	20 567
Jihlava	19 350	Rakovník	19 826	Vrchlabí	20 621	Český Krumlov	20 421
Černošice	19 289	Jihlava	19 585	Bílina	20 602	Kladno	20 217
Kuřim	19 125	Jablonec n/Nisou	19 538	Jihlava	20 368	Sokolov	20 170
Bystřice p/Hostýnem	19 077	Mikulov	19 484	Sedlčany	20 236	Svitavy	20 140
Nové Město n/Metují	18 931	Hořovice	19 377	Stříbro	19 967	Brno	20 136
Průměr ČR	15 856	Průměr ČR	16 447	Průměr ČR	17 109	Průměr ČR	17 910
Valašské Klobouky	11 651	Odry	11 672	Jablunkov	12 433	Kopřivnice	12 936
Hlučín	11 602	Stod	11 590	Valašské Klobouky	12 419	Hranice	12 904
Vsetín	11 588	Blovice	11 587	Podbořany	12 329	Broumov	12 827
Nová Paka	11 507	Uherský Brod	11 524	Ivančice	12 182	Otrokovice	12 816
Náměšť n/Oslavou	11 467	Zábřeh	11 482	Jaroměř	12 151	Jablunkov	12 804
Jeseník	11 409	Litomyšl	11 367	Jilemnice	12 083	Pohořelice	12 735
Čáslav	11 358	Chomutov	11 011	Dačice	12 030	Bystřice n/Pernštejn.	12 696
Blatná	11 353	Jeseník	10 900	Náměšť nad Oslavou	11 922	Nový Bydžov	12 634
Blovice	11 268	Bystřice n/Pernšt.	10 774	Mohelnice	11 851	Konice	12 484
Vítkov	11 231	Králíky	10 690	Svitavy	11 833	Uherský Brod	12 457
Dačice	11 142	Litovel	10 686	Milevsko	11 617	Znojmo	12 455
Zábřeh	10 908	Bučovice	10 578	Nový Bydžov	11 596	Ivančice	12 409
Hlinsko	10 888	Otrokovice	10 445	Veselí nad Moravou	11 381	Lipník nad Bečvou	12 260
Ivančice	10 622	Ivančice	10 207	Aš	11 040	Hlinsko	12 069
Velké Meziříčí	10 281	Velké Meziříčí	10 168	Vítkov	10 816	Holešov	11 875
Uničov	10 276	Kravaře	9 915	Litovel	10 416	Mohelnice	11 764
Holešov	9 645	Broumov	9 789	Holešov	10 144	Náměšť nad Oslavou	10 674
Mohelnice	8 930	Žďár n/Sázavou	9 319	Králíky	9 536	Litovel	10 209
Bílina	8 364	Mohelnice	8 944	Frýdlant	9 290	Frýdlant	9 883
Litovel	7 416	Holešov	8 686	Blatná	8 788	Dačice	9 495
Nejnižší hodnoty :							

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Mezi správními obvody s nejvyššími pořizovacími hodnotami se za poslední čtyři roky nejčastěji objevuje obvod Praha a některé obvody ze zázemí hlavního města (Černošice a Kladno), v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi se pořizovací hodnota také pohybovala nad celostátním průměrem, v Říčanech bylo až v roce 2004 dosaženo podprůměrné hodnoty. Vysoký výskyt v posledních čtyřech letech mezi obvody s nejdražší výstavbou mají také obvody Jihlava, Kuřim, Mariánské lázně a Litvínov. Drahá výstavba ve správním obvodu Mariánské lázně je dána lázeňským charakterem tohoto obvodu. Obtížně zdůvodnitelná je pozice jihlavského správního obvodu mezi obvody s nejdražší výstavbou, tím spíše, že kraj Vysočina představuje region s relativně velice levnou individuální výstavbou. Mezi dvacet obvodů s nejdražší výstavbou rodinných domů se také v roce 2004 dostal správní obvod Svitavy, který se ještě v roce 2003 nacházel mezi dvaceti obvody s nejlevnější výstavbou.

Pokud jde o správní obvody s nejnižšími pořizovacími hodnotami za jednotku užité plochy, nejčastěji se za poslední čtyři roky objevuje obvod Litovel. Velkou převahu ve výskytu mají obvody, které se nacházejí na Moravě, kde se podle předpokladu všeobecně staví levněji. V roce 2003 se mezi obvody s nejlevnější výstavbou objevil i obvod Aš, který se v letech 2000 a 2001 vyskytoval mezi obvody s nejdražší výstavbou. Třikrát se za poslední čtyři roky mezi správními obvody s nejlevnější výstavbou objevily také Ivančice, které tvoří širší zázemí Brna.

Četnostní tabulka 71 ukazuje, jak se vývoj ukazatele průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užité plochy bytů dokončených v nových bytových domech promítl do počtu správních obvodů v jednotlivých intervalech tohoto ukazatele v příslušných letech. Jestliže hranici 18 tis. Kč za pořízení plošné jednotky nových bytů převýšilo v roce 1997 pouze 23 obvodů, za sedm let se takto draho realizovaly byty již v 55 obvodech, tedy v 55 % počtu obvodů, v nichž se odehrála výstavba nových bytových domů. Naopak levněji než za 10 tis. Kč za 1 m² užité plochy bytů v bytových domech se po celé období stavělo v méně než v 10 správních obvodech obcí s rozšířenou působností. Oproti roku 2002 a 2003 vzrostl počet těchto obvodů ze 3 na 5.

Tab. 9 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užité plochy dokončených bytů v bytových domech¹⁾ 1997 - 2004 (v Kč)

Interval pořizovací hodnoty 1 m ² užité plochy bytů (v Kč)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ²⁾															
	absolutně								v %							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Méně než 10 000	6	9	8	7	5	3	3	5	7,0	10,5	8,1	6,9	6,1	3,2	3,2	5,0
10 000 - 11 999	15	6	10	5	3	7	4	4	17,4	7,0	10,1	5,0	3,7	7,4	4,3	4,0
12 000 - 13 999	16	18	10	15	14	11	9	8	18,6	20,9	10,1	14,9	17,1	11,6	9,6	8,0
14 000 - 15 999	14	16	20	26	19	23	15	9	16,3	18,6	20,2	25,7	23,2	24,2	16,0	9,0
16 000 - 17 999	12	11	11	16	12	14	20	19	14,0	12,8	11,1	15,8	14,6	14,7	21,3	19,0
18 000 a více	23	26	40	32	29	37	43	55	26,7	30,2	40,4	31,7	35,4	38,9	45,7	55,0
Celkem	86	86	99	101	82	95	94	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, kde nebyl v daném roce dokončen žádný byt v rodinném domě.

Ze seznamu správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími pořizovacími hodnotami za 1 m² užité plochy bytů (tabulka 72) nelze vyvodit nějaké pravidelnosti regionálního rozruznění ukazatele, neboť lze zaznamenat značnou obměnu obvodů v extrémních hodnotách. Výši nákladů na pořízení bytu v novém bytovém domě totiž určuje spíše typ stavby než její

umístění. V letech 1999 - 2004 se mezi desítkou správních obvodů s nejnákladnějšími byty dokončenými v nových bytových domech objevuje více než jednou pouze 5 obvodů (Praha, Černošice, Trutnov, Pardubice, Liberec a Železný Brod), z toho pouze hlavní město mělo zastoupení v tomto souboru ve třech letech. Jedny z nejnižších hodnot zaznamenal alespoň ve třech ze čtyř posledních let pouze správní obvod Svitavy, dvakrát byly zastoupeny obvody Břeclav, Domažlice, Přeštice, Šumperk a Tachov. Přes značnou obměnu správních obvodů ve skupinách s extrémními hodnotami je patrné, že přitažlivost Prahy a jejího západního zázemí pro bytovou výstavbu se promítá do vyšších pořizovacích nákladů nejen v oblasti výstavby rodinných domů, ale i na úrovni bytů v bytových domech. Nutno však podotknout, že ve více než polovině správních obvodů se v jednotlivých letech žádné nové bytové domy nepostavily. Tím spíše nelze zcela objektivně vyvozovat z této tabulky extrémů závěry, v kterých oblastech se stavějí dražší nebo naopak levnější nájemní byty.

Tab. 10 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší průměrnou pořizovací hodnotou 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v bytových domech¹⁾ v letech 2001 - 2004

Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce							
2001		2002		2003		2004	
Nejvyšší hodnoty :							
Pelhřimov	30 189	Černošice	35 264	Jindřichův Hradec	49 904	Benešov	45 290
Hlavní město Praha	28 848	Dvůr Králové n/Lab.	32 395	Železný Brod	35 156	Uherské Hradiště	43 732
Liberec	27 166	Mladá Boleslav	32 035	Stod	34 579	Pacov	36 873
Nový Bydžov	24 450	Mělník	31 250	Trutnov	30 887	Železný Brod	34 778
Hlinsko	24 020	Trutnov	30 315	Brandýs n/L-St. Bolesav	29 103	Lipník nad Bečvou	34 347
Jičín	22 705	Dobruška	28 022	České Budějovice	28 822	Liberec	30 844
Pardubice	22 509	Beroun	27 576	Pardubice	27 801	Poděbrady	30 000
Milevsko	22 183	Dobříš	27 228	Náchod	27 749	Přerov	29 469
Píseň	21 835	Neratovice	25 788	Hlavní město Praha	27 107	Nový Jičín	28 986
Černošice	21 723	Hlavní město Praha	25 394	Tanvald	25 806	Moravský Krumlov	28 919
Průměr ČR	20 930	Průměr ČR	20 193	Průměr ČR	21 597	Průměr ČR	21 360
Stod	12 179	Velké Meziříčí	11 990	Šumperk	13 262	Svitavy	12 008
Moravské Budějovice	12 048	Přeštice	11 988	Přeštice	13 224	Šlapanice	10 908
Jaroměř	11 940	Žďár nad Sázavou	11 693	Kroměříž	12 149	Brandýs n/L-St. Boleslav	10 520
Tachov	11 053	Klatovy	11 628	Poděbrady	11 955	Vrchlabí	10 414
Jilemnice	10 956	Humpolec	11 538	Sokolov	11 593	Turnov	10 183
Břeclav	9 531	Tachov	11 278	Svitavy	10 976	Domažlice	9 965
Orlová	8 779	Svitavy	10 048	Zábřeh	10 149	Slavkov u Brna	9 861
Zlín	8 405	Strakonice	9 831	Říčany	9 868	Mikulov	7 400
Horšovský Týn	8 208	Domažlice	9 302	Břeclav	9 091	Cheb	7 143
Hustopeče	7 869	Šumperk	8 565	Pelhřimov	8 642	Milevsko	5 342
Nejnižší hodnoty :							

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

V etapě stále sílícího procesu suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst, je rovněž účelné porovnat, jak draho se staví ve čtyřech největších městech republiky a v jejich okolních správních obvodech. V tabulce 73 jsou uvedeny za každý obvod ukazatele za poslední tři roky, včetně pořadí obvodů v daném roce.

Co se týče výstavby rodinných domů, je z uvedených hodnot zřejmé, že bytová výstavba v největších městech i v jejich zázemí byla v posledních letech orientována zejména na

zakázkovou výstavbu nadstandardních rodinných vil pro vyšší příjmové vrstvy obyvatel pracujících v těchto městech. Drahá výstavba realizovaná z převážné části stavebními firmami formou zakázek tzv. „na klíč“ se uplatňovala především v hlavním městě a jeho zázemí (Kladno, Černošice) a ve městech Brně a jeho zázemí (Kuřim) a Plzni. Na druhé straně obvod Blovice na Plzeňsku, obvody Ivančice a Vyškov na Brněnsku a velká část správních obvodů na Ostravsku (zejména obvody Bílovec, Hlučín, Kopřivnice, Kravaře a Opava) zaujímaly v ukazateli pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy dokončených bytů podprůměrné postavení. K výraznému nárůstu ceny jednotky užitkové plochy došlo ve správních obvodech Tišnov a Rosice, kde cena v roce 2004 vzrostla oproti roku 2003 o více jak 4 000 Kč. Naopak v Českém Těšíně došlo mezi dvěma posledními roky k poklesu ceny o 4 029 Kč.

Tab. 11 Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 2001 - 2003 podle druhu objektů ve čtyřech největších městech ČR a v jejich zázemí

Správní obvod obce s rozšířenou působností	Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených											
	v rodinných domech ¹⁾						v bytových domech ¹⁾					
	2002		2003		2004		2002		2003		2004	
	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.
Hlavní město Praha	20 825	10.	21 790	10.	23 969	4.	25 394	10.	27 107	9.	25 062	19.
Beroun	16 287	65.	18 048	39.	19 847	25.	27 576	7.	0	x	17 071	64.
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	18 011	31.	19 769	21.	19 544	29.	12 793	84.	29 103	5.	10 520	93.
Černošice	22 354	2.	20 886	15.	24 022	3.	35 264	1.	18 258	41.	23 539	28.
Český Brod	13 214	157.	18 236	35.	16 626	91.	20 938	20.	0	x	15 331	76.
Kladno	21 128	7.	22 518	5.	20 217	17.	0	x	0	x	26 786	17.
Kralupy nad Vltavou	15 965	75.	16 796	68.	15 335	136.	0	x	15 190	71.		x
Lysá nad Labem	20 359	13.	18 472	31.	20 010	22.	0	x	0	x		x
Neratovice	16 936	54.	16 233	82.	15 609	125.	25 788	9.	0	x		x
Ričany	19 304	22.	17 838	44.	17 391	72.	0	x	9 868	92.	13 928	86.
Blovice	11 587	188.	14 261	141.	13 670	172.	0	x	17 498	47.	17 466	62.
Nýřany	15 256	95.	16 139	86.	18 470	46.	15 158	61.	15 983	64.	14 571	78.
Plzeň	18 843	25.	21 851	9.	21 765	12.	20 576	25.	17 310	50.	24 995	20.
Přeštice	18 168	30.	16 933	65.	17 345	73.	11 988	87.	13 224	86.		x
Rokycany	13 997	141.	16 970	64.	16 391	98.	0	x	0	x	13 393	87.
Stod	11 590	187.	17 289	56.	17 039	79.	13 889	75.	34 579	3.	21 944	31.
Blansko	14 931	109.	16 273	79.	17 194	76.	16 641	46.	16 667	59.	22 063	30.
Brno	20 779	11.	19 314	26.	20 136	20.	20 928	21.	18 157	42.	18 620	51.
Ivančice	10 207	199.	12 182	189.	12 409	197.	0	x	0	x	17 045	65.
Kuřim	21 858	4.	23 623	3.	24 884	2.	0	x	19 303	30.	21 104	35.
Rosice	15 117	100.	14 844	126.	19 334	32.	0	x	18 957	34.	19 841	43.
Slavkov u Brna	15 261	94.	16 130	87.	16 290	101.	21 792	16.	23 846	15.	9 861	97.
Šlapanice	17 967	32.	17 650	51.	17 132	77.	15 244	58.	16 640	60.	10 908	92.
Tišnov	17 142	50.	14 370	138.	18 797	41.	0	x	0	x	21 144	34.
Vyškov	14 795	113.	14 930	123.	16 802	88.	0	x	16 710	57.		x
Židlochovice	17 754	37.	17 759	45.	19 081	35.	0	x	0	x		x
Bílovec	15 618	85.	13 761	155.	15 045	142.	0	x	23 148	17.		x
Bohumín	14 399	124.	15 663	97.	15 512	132.	0	x	0	x		x
Český Těšín	12 470	177.	18 128	36.	14 099	163.	0	x	0	x		x
Frydek-Místek	16 578	61.	16 149	85.	17 479	68.	22 542	14.	0	x		x
Havířov	13 738	145.	17 684	49.	16 006	109.	0	x	0	x		x
Hlučín	12 527	176.	13 877	153.	16 257	102.	0	x	0	x		x
Karviná	14 912	110.	17 555	53.	17 657	61.	0	x	0	x	24 772	21.
Kopřivnice	14 841	111.	13 559	162.	12 936	186.	0	x	0	x		x
Kravaře	9 915	201.	13 252	171.	14 590	150.	0	x	0	x		x
Opava	13 859	144.	14 943	120.	15 764	118.	0	x	17 578	46.		x
Orlová	14 258	130.	17 148	60.	18 065	52.	0	x	0	x		x
Ostrava	15 229	98.	15 498	100.	16 951	84.	17 901	38.	22 657	18.		x

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Poněkud jiná je situace v pořizovacích hodnotách na jednotku užitkové plochy bytů dokončených v nových bytových domech. Hodnoty zde, jak již bylo zmíněno výše, velice kolísají. V roce 2003 vyniká pouze hlavní město Praha, správní obvody Kladno a Karviná.