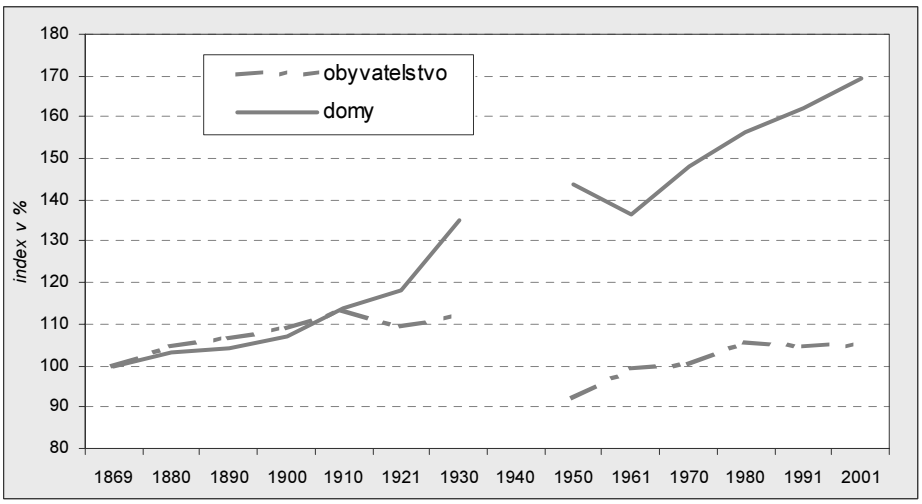
2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Pardubickém kraji

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Z dlouhodobého pohledu se **počet domů** sloužících k bydlení zvyšoval v Pardubickém kraji tempem shodným s růstem počtu obyvatel jen v letech 1869 – 1910. Pro období mezi světovými válkami je charakteristický mírný růst počtu obyvatel. Ten však nebyl dostatečný na eliminaci úbytku obyvatel souvisejícího s 1. světovou válkou. Naproti tomu se výrazně zvýšil počet domů; přírůstek 14,7 % za 10 let (1921 – 1930) je nejvyšší za celé období 1869 – 2001, pro které jsou data k dispozici (Historický lexikon obcí ČR 1869 – 2005).

Graf 5 Vývoj počtu obyvatel a domů v Pardubickém kraji (1869 = 100 %)



Z údajů sčítání lidu, domů a bytů za roky 1930 a 1950 je patrné, že se na rozdíl od úbytku obyvatel (odsun českého obyvatelstva z pohraničí v roce 1938, válečné ztráty, poválečný odsun německého obyvatelstva) zvyšoval počet domů i v tomto období. V padesátých letech se počet domů snižoval, řada nevyužívaných objektů v pohraničí byla postupně vyčleňována z domovního fondu a bytová výstavba probíhala ve větším rozsahu formou bytových domů s více byty. K údajům v grafu je však třeba uvést, že počet domů v roce 1961 nezahrnuje neobydlené domy, kterých bylo při následujícím Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1970 sečteno v kraji 7 650. Po zohlednění této skutečnosti lze považovat růst počtu domů v 60. letech za nejpomalejší ze všech dekád 2. poloviny 20. století. Přestože se celkový počet domů v 80. letech zvyšoval, poklesl počet trvale obydlených domů o 2,2 %.

Ani růst počtu trvale obydlených domů po roce 1991 předchozí úbytek nevyrovnal. Počet obydlených domů v roce 2001 je srovnatelný s údajem roku 1980 (rok s nejvyšším počtem trvale obydlených domů) pouze při započtení přechodně obydlených domů, tj. domů ve kterých někdo bydlel, ačkoli žádná osoba zde nebyla přihlášena k trvalému pobytu. Tři čtvrtiny přírůstku počtu domů v letech 1991 – 2001 připadaly na neobydlené domy. Rostl především počet domů sloužících k rekreaci.

Z porovnání s celostátním vývojem vyplývá, že v letech 1869 – 2001 rostl počet domů v kraji o 28,7 procentního bodu pomaleji než v celé republice (v ČR přírůstek 97,9 %, v Pardubickém kraji 69,2 %). To do značné míry souvisí s pomalejším růstem počtu obyvatel kraje v porovnání s celostátním průměrem o 30,7 procentního bodu (v ČR přírůstek 35,2 %, v Pardubickém kraji 4,5 %).

Tab. 2.1.1 Domovní fond v Pardubickém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	113 612	118 714	5 102	104,5
v tom: trvale obydlené domy	95 651	96 680	1 029	101,1
z toho: rodinné domy	84 400	86 696	2 296	102,7
bytové domy	9 843	8 116	-1 727	82,5
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	81 797	85 960	4 163	105,1
obec, stát[1)]	9 421	3 376	-6 045	35,8
bytové družstvo	2 789	2 394	-395	85,8
neobydlené domy	17 961	22 034	4 073	122,7
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	44,7	x	x

[1)] v roce 1991 byty obcí a státních podniků

Celkový přírůstek domů v období 1991 – 2001 byl v kraji v porovnání s republikovým průměrem nižší o 0,9 procentního bodu, přitom přírůstek trvale obydlených domů byl v porovnání s průměrem ČR poloviční. Pomalejší byl i růst počtu neobydlených domů (o 1,9 procentního bodu).

Změna ve **struktuře domů podle druhu** byla vyvolána zejména změnou definice rodinného domu. V roce 2001 již nebyla velikost rodinného domu omezena 150 m^2 obytné plochy, ale pouze počtem bytů a nadzemních podlaží. Kromě toho část starších a menších bytových domů začala být využívána pro podnikání a přešla do kategorie ostatních domů. Od roku 1990 se začala měnit struktura vlastníků domovního fondu. Restituce a prodej domů ve **vlastnictví** státu a obcí vedly v kraji ke zvýšení podílu domů ve vlastnictví fyzických osob z 85,5 % v roce 1991 na 88,9 % v roce 2001 a tento trend pokračoval i po roce 2001. Přibylo též domů v kombinovaném vlastnictví, kdy část bytů v jednotlivých bytových domech byla prodána fyzickým osobám a část zatím zůstala ve vlastnictví obcí.

Při **průměrném stáří** domovního fondu v kraji 44,7 roku v roce 2001 měly rodinné domy v průměru 45,2 roku a bytové domy 38,2 roku. V porovnání s republikovým průměrem je domovní fond v kraji mladší (celkem o 2,2 roku, přitom rodinné domy o 1,9 roku a bytové domy dokonce o 6,3 roku).

V letech 1991 – 2001 v kraji vzrostla **velikost bytových domů**. Průměrně připadalo v roce 2001 na 1 trvale obydlený bytový dům 10,34 bytů, zatímco v roce 1991 to bylo 8,04 bytu.

Počet bytů v kraji je z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k dispozici od roku 1970, trvale obydlených od roku 1961. Největší přírůstek bytů (30 157) byl zaznamenán v období 1970 – 1980, tehdy přibylo téměř 21 tisíc trvale obydlených bytů a více než 9 tisíc neobydlených bytů. V období 1991 – 2001 byl zjištěn druhý nejvyšší přírůstek bytů. Na přírůstku bytů byly větším podílem zastoupeny neobydlené byty, to do značné míry souvisí s růstem počtu přechodně obydlených bytů (obydleny pouze osobami, z nichž žádná zde neměla trvalý pobyt). Stěhování obyvatel do měst a jejich zázemí vedlo k tomu, že se i nadále zvyšoval počet bytů sloužících k rekreaci. Celkově se podíl neobydlených bytů v kraji zvýšil z 11,0 % v roce 1991 na 14,1 % v roce 2001. V obcích do 199 obyvatel byla neobydlena téměř třetina bytů (z toho více než dvě třetiny sloužily k rekreaci), ve městech s více než 20 tisíci obyvateli byl podíl neobydlených bytů 7 % (z nich byla přechodně obydlena téměř polovina).

Tab. 2.1.2 Bytový fond v Pardubickém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001

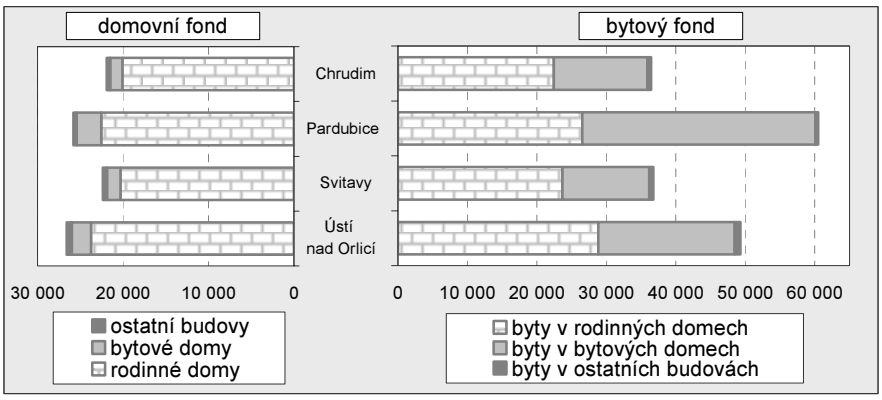
	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	197 030	213 069	16 039	108,1
v tom: trvale obydlené byty	175 443	182 943	7 500	104,3
z toho: v rodinných domech	96 390	101 468	5 078	105,3
v bytových domech	77 187	79 100	1 913	102,5
neobydlené byty	21 587	30 126	8 539	139,6
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci[1)]	9 400	12 536	3 136	133,4
obydleny přechodně[2)]	.	5 080	x	x

[1)] v 1991 pouze za neobydlené domy nevyčleněné z bytového fondu

[2)] v roce 1991 nebyl údaj sledován

V porovnání s průměrem České republiky byl v období 1991 – 2001 celkový přírůstek bytů i přírůstek trvale obydlených bytů v kraji vyšší o 1,0 procentní bod, pomaleji rostl počet neobydlených bytů (o 5,4 procentního bodu). Přesto byl v roce 2001 v Pardubickém kraji podíl neobydlených bytů 1,8 procentního bodu nad republikovým průměrem. Podílely se na tom především byty sloužící k rekreaci (podíl v ČR 32,5 %, v kraji 41,6 %), zatímco podíl přechodně obydlených bytů byl v kraji podprůměrný (ČR 21,8 %, kraj 16,8 %).

Graf 6 Trvale obydlené domy a byty v okresech Pardubického kraje podle SLDB 2001

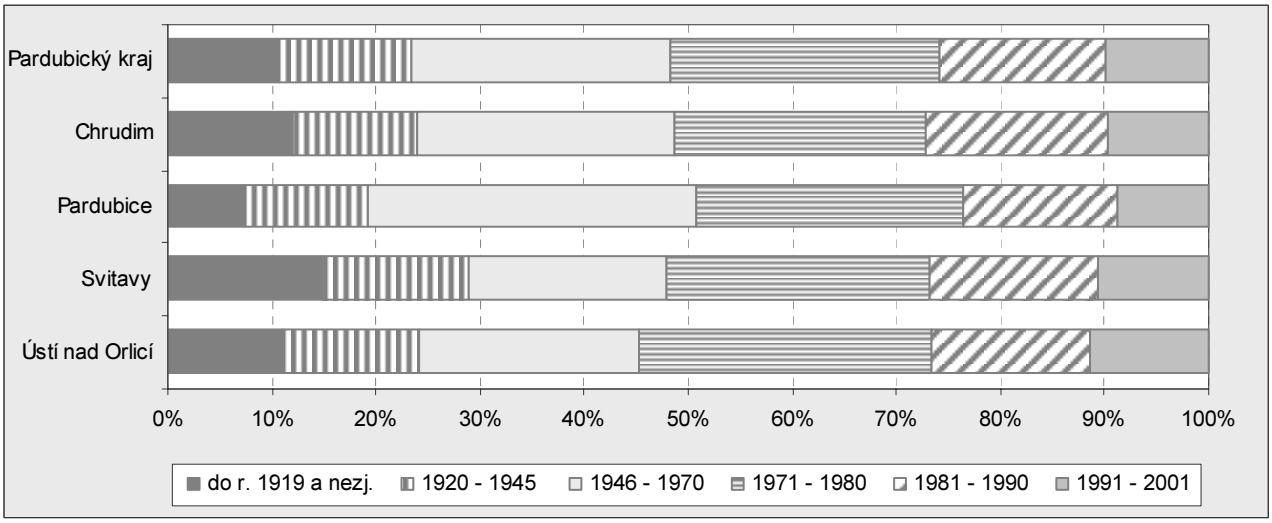


Na rozdíl od klesajícího počtu bytových domů se v období 1991 – 2001 zvyšoval počet bytů v bytových domech. Rychleji však rostl počet bytů v rodinných domech, i když zde určitý vliv měla opět změna definice rodinného domu.

Největší přírůstek počtu trvale obydlených bytů byl v rámci Pardubického kraje v okrese Ústí nad Orlicí v souvislosti s vysokým přírůstkem počtu

bytů v bytových domech a v okrese Pardubice vlivem vyššího přírůstku bytů v rodinných domech.

Graf 7 Byty v okresech Pardubického kraje podle období výstavby (rekonstrukce) domu podle SLDB 2001



Z hlediska **stáří bytového fondu** jsou v kraji nejvíce zastoupeny byty postavené (popř. rekonstruované) v letech 1971 – 1980. Přispěla k tomu bytová výstavba v okresech Ústí nad Orlicí a Svitavy. V okresech Chrudim a Pardubice jsou více zastoupené byty z let 1946 – 1970. V letech 1991 – 2001 byla postavena (rekonstruována) desetina veškerého bytového fondu v kraji, vyšší podíl byl v okresech Ústí nad Orlicí (11,4 %) a Svitavy (10,6 %).

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Pardubickém kraji podle SLDB 1991 a 2001

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991 (procentní body)	Index 2001/1991 (%)
Podíl bytů na trvale obydlených bytech celkem (%)				
podle materiálu nosných zdí domu:[1)]				
stěnové panely	.	19,5	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	56,7	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	11,4	10,0	-1,4	87,7
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu[2)]	38,1	59,0	20,9	154,9
přípoj na kanalizační síť	56,3	64,5	8,2	114,6
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	75,1	81,5	6,4	108,5
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	10,7	4,3	-6,4	40,2

[1)] údaje ze SLDB 1991 nejsou srovnatelné

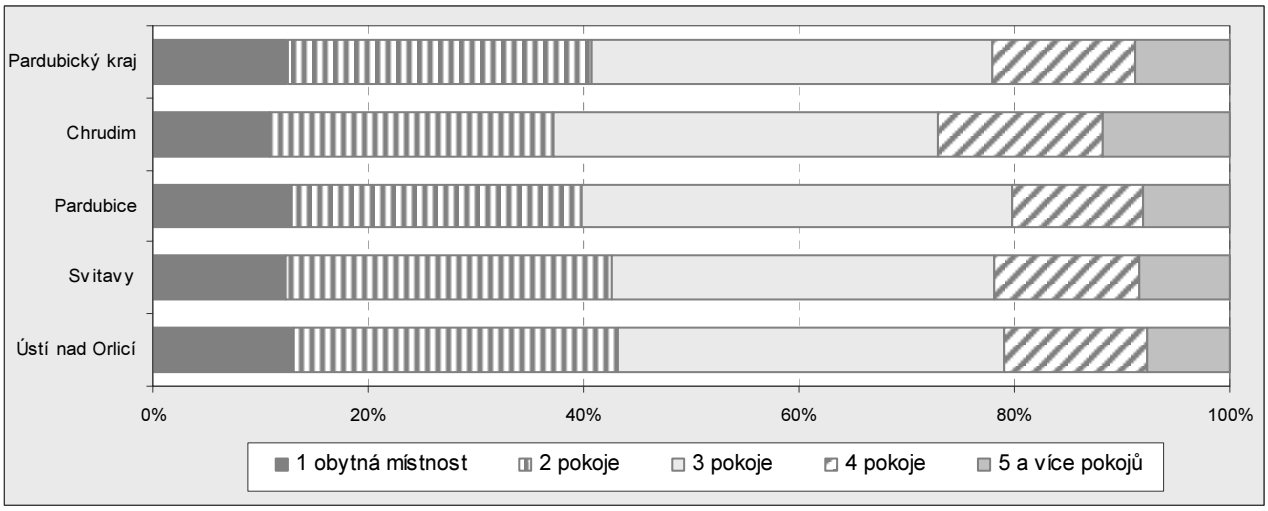
[2)] v roce 1991 jen plyn ze sítě, v roce 2001 včetně bytů napojených na domovní zásobník plynu

Technická vybavenost bytového fondu v kraji zaostává za republikovou úrovní především v podílu napojení na plyn (v roce 2001 o 5,1 procentního bodu) i na kanalizační síť (o 10,3 procentního bodu). Také podíl bytů III. a IV. kategorie byl v kraji v roce 2001 nadprůměrný (o 1,0 procentního bodu). Úroveň technické vybavenosti se mezi jednotlivými okresy kraje výrazně liší. V okrese Pardubice byly v roce 2001 nadprůměrně zastoupeny byty v panelových domech (26,9 %), nebyl však překročen celostátní průměr (31,7 %). Více než tři čtvrtiny bytů v pardubickém okrese měly v roce 2001 napojení na rozvod plynu a na kanalizační síť. Na Pardubicku byl i nejvyšší podíl bytů vytápěných ústředním či etážovým topením (85,1 %) a nejnižší podíl bytů III. a IV. kategorie (2,4 %). Naproti tomu v okrese Svitavy tvořily byty v panelových domech 12,5 %, na plynovou síť bylo napojeno 49,0 % a na kanalizaci 51,1 % bytů. V okrese Svitavy byl též zjištěn nejvyšší podíl bytů III. a IV. kategorie (5,7 %). Nejnižší podíl bytů vytápěných ústředním či etážovým topením byl v okrese Ústí nad Orlicí (79,2 %).

Z hlediska **velikosti bytů** byly v kraji v roce 2001 oproti republikovému průměru více zastoupeny byty třípokojové a větší (o 3,9 procentního bodu). Ve všech okresech kraje byly v roce 2001 nejvíce zastoupeny

byty třípokojové (36,8 %), následovaly byty dvoupokojové (28,1 %) a čtyřpokojové (13,2 %). V okrese Pardubice převažovaly jednopokojové byty nad čtyřpokojovými. Nejméně byly v kraji zastoupeny byty s pěti a více pokoji (8,7 %). Výjimku tvořil okres Chrudim, kde bylo takto velkých bytů více než jednopokojových.

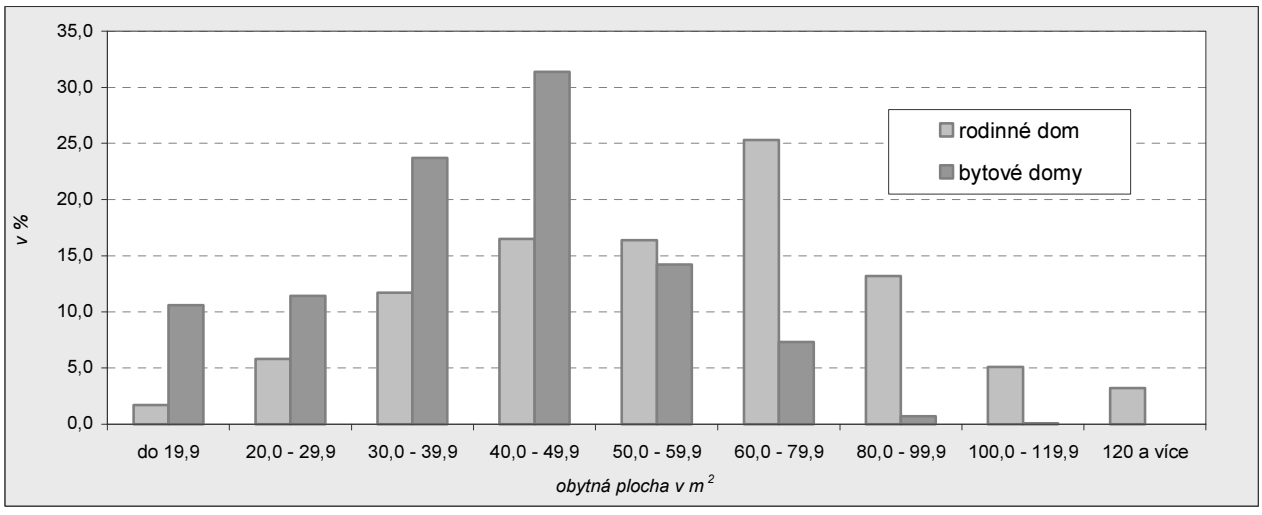
Graf 8 Byty v okresech Pardubického kraje podle počtu pokojů podle SLDB 2001



Průměrná obytná plocha bytu byla v roce 2001 v kraji oproti republikovému průměru větší o 2,4 m^2, vzhledem k vyššímu počtu osob v bytě však nebyl zjištěn rozdíl v průměrné obytné ploše na 1 obyvatele bytu.

V letech 1991 – 2001 se v kraji zvýšila průměrná celková plocha 1 bytu o 5,9 m^2 na 80,5 m^2. Obytná plocha vzrostla o 3,8 m^2 na 51,9 m^2, přitom byty v rodinných domech byly v roce 2001 v průměru větší o 21,5 m^2 než byty v bytových domech. Ty měly v kraji průměrně 39,9 m^2. Nejvíce byly v rodinných domech zastoupeny byty o velikosti 60,0 – 79,9 m^2 (25,3 %), v bytových domech byty o velikosti 40,0 – 49,9 m^2 (31,4 %).

Graf 9 Trvale obydlené byty podle druhu domu a obytné plochy v Pardubickém kraji podle SLDB 2001



Relativně pomaleji než obytná plocha bytu se mezi sčítáními 1991 a 2001 zvyšoval průměrný počet obytných místností na byt. Kombinace růstu obytné plochy bytů a snížení průměrného počtu obyvatel bytu umožnilo zvýšení obytné plochy na osobu o 2,0 m^2 na 18,7 m^2. V rodinných domech připadala v roce 2001 na osobu obytná plocha 21,0 m^2, zatímco v bytových domech 15,5 m^2.

Z hlediska **velikosti obcí** se s rostoucí velikostí obce v roce 2001 zmenšovala průměrná velikost bytů a klesala průměrná obytná plocha na osobu (od 20,8 m^2 v obcích do 199 obyvatel po 17,8 m^2 v krajském městě). Bylo též zjištěno, že byl v kraji nejvyšší průměrný počet osob v jednom bytě v obcích s 500 – 999 obyvateli (2,95) a nejnižší byl v krajském městě (2,50).

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Pardubickém kraji podle SLDB 1991 a 2001

		1991		2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt:	celková plocha (m^2)	74,6	2)	80,5	5,9	107,9
	obytná plocha (m^2)1)	48,1	2)	51,9	3,7	107,7
	počet obytných místností (8 m^2 a více)	2,75	2)	2,81	0,06	102,2
	osob	2,88		2,75	-0,13	95,4
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m^2 a více)		1,05		0,99	-0,06	94,1
Obytná plocha na 1 osobu (m^2)1)		16,7		18,7	2,00	111,9

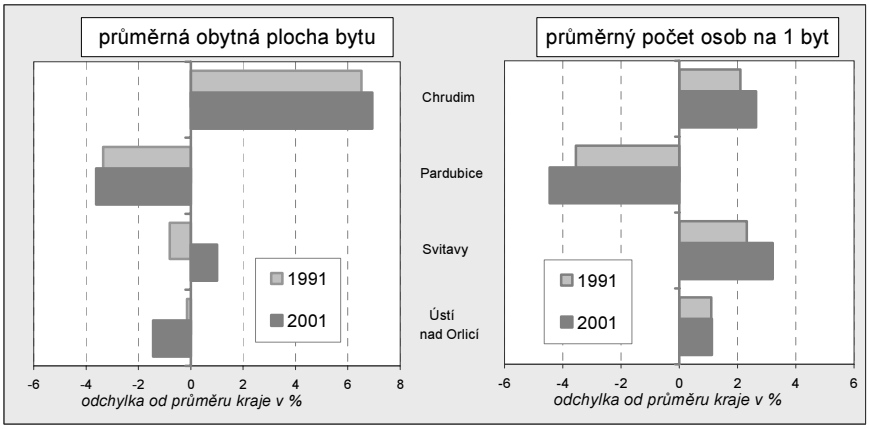
*) podle územní struktury k 1. 1. 2007

1) v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m^2)

2) v roce 2001 byly údaje zjištěny váženým průměrem z údajů za jednotlivé obce

Rychleji v porovnání s krajským průměrem rostla celková plocha bytu v okresech Svitavy (o 6,9 m^2) a Chrudim (o 6,7 m^2), přitom v těchto okresech byla nadprůměrná již v roce 1991. Současně je třeba vzít v úvahu, že v těchto okresech jsou byty nadprůměrně zalidněné.

Graf 10 Průměrná obytná plocha bytu a počet osob na 1 byt v okresech Pardubického kraje podle SLDB (odchylky od krajského průměru)



Průměrný počet osob na 1 byt byl v roce 2001 nejvyšší v okrese Svitavy (2,83), nejnižší v okrese Pardubice (2,62). Obdobná pozice obou okresů byla i u průměrného počtu osob na obytnou místnost.

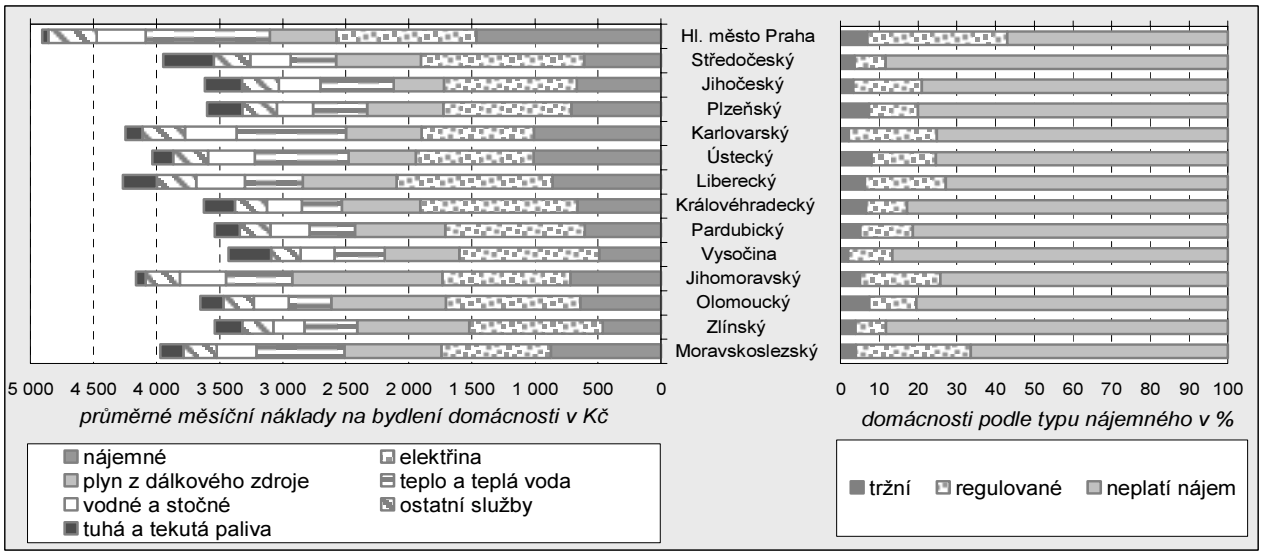
Obytná plocha na osobu byla v roce 2001 nejvyšší v okrese Chrudim (19,4 m^2), zatímco v okresech Svitavy a Ústí nad Orlicí byla pod krajským průměrem (shodně 18,3 m^2).

2.2. Náklady na bydlení

Podle výsledků šetření Životní podmínky (SILC) činily v roce 2007 průměrné **měsíční náklady** domácnosti **na bydlení** v Pardubickém kraji 3 540 Kč, což je přibližně o 450 Kč méně ve srovnání s průměrem ČR (v relativním vyjádření jde o 88,8 % republikové hodnoty). V mezikrajském srovnání se v roce 2007 průměrné náklady domácnosti na bydlení pohybovaly v rozpětí od 4,9 tis. Kč měsíčně v Hl. městě Praze po 3,4 tis. Kč v kraji Vysočina; náklady v Pardubickém kraji byly přitom spolu se Zlínským krajem druhé nejnižší za Vysočinou.

Graf 11 Náklady na bydlení a domácnosti podle typu nájemného v krajích ČR v roce 2007

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)



Z výše uvedeného grafu je patrné, že mezikrajské rozdíly ve výši nákladů na bydlení do značné míry souvisí s jejich **rozdílnou strukturou**. Zřetelný je zejména vliv diferencovaných nákladů na **úhradu nájemného**. Regiony s nadprůměrným zastoupením domácností bydlících v nájemních bytech (Hl. město Praha, kraje Moravskoslezský, Liberecký, Jihomoravský, Karlovarský či Ústecký) se vyznačují celkově vyššími náklady na bydlení ve srovnání s ostatními regiony ČR. V Pardubickém kraji se placení tržního nájemného týká 5 % domácností (podíl na úrovni republikového průměru) a regulovaného nájemného 14 % domácností (5 procentního bodů pod republikovou hodnotou). Pro srovnání - v Hl. městě Praze dosahují tyto podíly 7 % (tržní nájemné), resp. 36 % (regulované nájemné).

Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností v Pardubickém kraji v letech 2005 až 2007
Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 080	3 242	3 540
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	15,1	15,1	15,1
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	14,8	15,4	17,1
elektřina	30,4	31,5	31,3
plyn z dálkového zdroje	19,1	20,7	20,2
teplo a teplá voda	12,7	10,9	10,2
vodné a stočné	8,4	8,2	8,7
ostatní služby	8,2	7,4	6,9
tuhá a tekutá paliva	6,4	6,0	5,6
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	3,7	4,2	5,1
regulované nájemné	14,1	14,7	13,7
neplatí nájem	82,2	81,1	81,3

Z porovnání **struktury nákladů** na bydlení **v Pardubickém kraji** vyplývá, že největší finanční zátěží pro domácnosti jsou platby za elektrickou energii (31,3 % a zároveň 4,5 procentního bodu nad republikovým průměrem). Následují platby za plyn s 20,2 % (na úrovni ČR jde o 17,8 %). Za nájemné domácnosti v kraji v roce 2007 zaplatily 17,1 % z celkových nákladů na bydlení (o 3,5 procentního bodu méně ve srovnání s republikovým podílem), za teplo a teplou vodu 10,2 % (podíl za ČR v tomto případě činil 14,3 %).

Ve **srovnání s výsledky** šetření Životní podmínky **v roce 2005** byly průměrné náklady domácnosti na bydlení v kraji v roce 2007 přibližně o 460 Kč měsíčně vyšší; v relativním vyjádření šlo o patnáctiprocentní nárůst. V největším rozsahu přitom ve sledovaném období vzrostly průměrné měsíční náklady spojené s úhradou nájemného (o třetinu), náklady na plyn z dálkového zdroje (o 22 %), elektřinu, vodné a stočné (o 18 %). Podíl průměrných nákladů na bydlení domácnosti na čistých peněžních příjmech se podle výsledků šetření v letech 2005 až 2007 v kraji nezměnil a zůstal na úrovni 15 %. Chceme-li porovnat změnu nákladů na bydlení v delším časovém rozpětí, lze jako základ srovnání použít výsledky setření Bytový fond, které proběhlo v roce 1999. **V letech 1999 až 2007** průměrné roční náklady na bydlení bez paliv v kraji vzrostly o 79 % (v mezikrajském srovnání šlo o 4. nejvyšší relativní nárůst) při republikovém navýšení o 66 %.

Díky výběrovému šetření Životní podmínky (SILC) jsou k dispozici rovněž informace o **subjektivních názorech** domácností týkající se nákladů na bydlení. Finanční problémy s úhradou nájemného pociťovalo v roce 2007 v Pardubickém kraji pouze 1,8 % domácností (v ČR 2,9 %), naopak 44,2 % domácností nečinily náklady na úhradu nájemného problém, 53,9 % domácností v kraji uvedlo, že se jich tato záležitost netýká. Ani platby za teplo, elektřinu, plyn a vodu nepředstavovaly pro domácnosti velký problém. Pouze 2,8 % domácností v kraji považuje tyto náklady za finanční zátěž, bez problému platby za energie a vodu zvládá 96,7 % domácností (v ČR 95,5 %). Splátky hypoték a jiných půjček na byt se týkaly v roce 2007 v kraji 11,4 % domácností, přičemž průměrně 1 ze 100 domácností měla problém s jejich úhradou (v ČR 3 ze 100).

Při interpretaci a analýze výsledků šetření Životní podmínky (SILC), které ČSÚ zajišťuje od roku 2005, je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracováním dat získaných **výběrovým** zjišťováním. Všechny publikované údaje jsou tedy **statistické odhady zatížené určitou chybou**. Porovnání výsledků jednotlivých šetření v čase je navíc prováděno s vědomím rozdílné velikosti a struktury výběrových souborů, na základě kterých byly získané údaje přepočteny na celou populaci.

Alternativním zdrojem dat o nákladech na bydlení je **statistika Rodinných účtů**, díky které jsou k dispozici údaje za regiony soudržnosti NUTS 2. V roce 2007 v regionu **NUTS 2 Severovýchod**, jehož je Pardubický kraj spolu s Královéhradeckým a Libereckým krajem součástí, činily roční náklady domácnosti na bydlení, vodu energie a paliva 45 422 Kč (o 2 tis. Kč méně oproti průměru ČR). Na celkových čistých peněžních vydáních domácnosti se tyto náklady v regionu podílely 16,2 %, na úrovni celé ČR byl tento podíl 17,2 %.

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

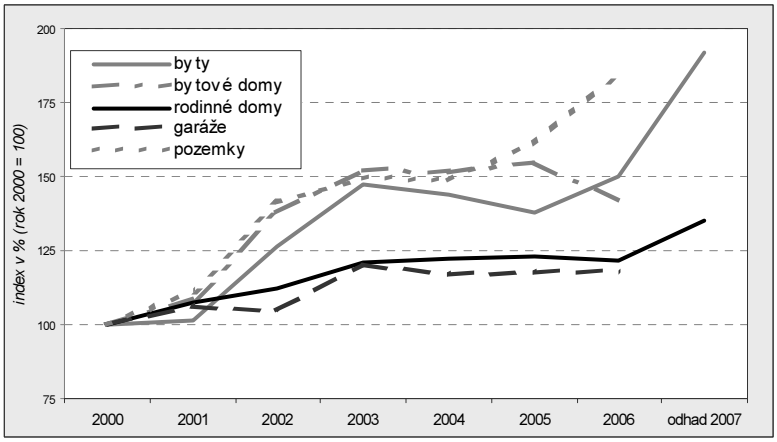
Data o kupních cenách nemovitostí publikuje v územním členění Český statistický úřad od roku 1998 z přiznání k dani z převodu nemovitostí z databáze Ministerstva financí. Tento administrativní zdroj poskytuje reálné skutečně placené ceny za jednotlivé nemovitosti. Zveřejňovány jsou roční agregované údaje za rodinné domy, bytové domy, byty, garáže a pozemky podle krajů, tříleté průměry též za okresy a velikostní skupiny obcí. K dispozici jsou i vybrané údaje podle míry opotřebení nemovitostí (agregace do 3, popř. 4 pásem).

Při sledování vývoje průměrných kupních cen v kraji je třeba vzít v úvahu, že především u prodeje obecních bytových domů a bytů je kupní cena ovlivňována usnesením obecních zastupitelstev. Ta rozhodovala o tom, kdy a za jakou cenu budou byty nabízeny ke koupi jejich uživatelům. Proto se mohlo stát, že průměrná cena prodávaných bytů byla v letech 2000 – 2001 nižší než v roce 1998. V porovnání s republikovým průměrem byly v kraji v roce 2006 jednotkové ceny rodinných domů nižší o 17 %, bytových domů o 23 % a bytů o 2 %.

Tab. 2.3.1 Průměrné jednotkové kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2006

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (předběžně)	2006 (předběžně)
Rodinné domy (Kč/m^3)	638	711	739	790	881	1 033	1 257	1 421	1 515
Bytové domy (Kč/m^3)	415	563	530	336	993	1 307	1 014	1 185	1 281
Byty (Kč/m^2)	4 515	5 829	3 950	4 370	6 367	7 518	10 863	12 326	13 816
Garáže (Kč/m^3)	955	990	1 029	1 190	1 129	1 393	1 423	1 523	1 557

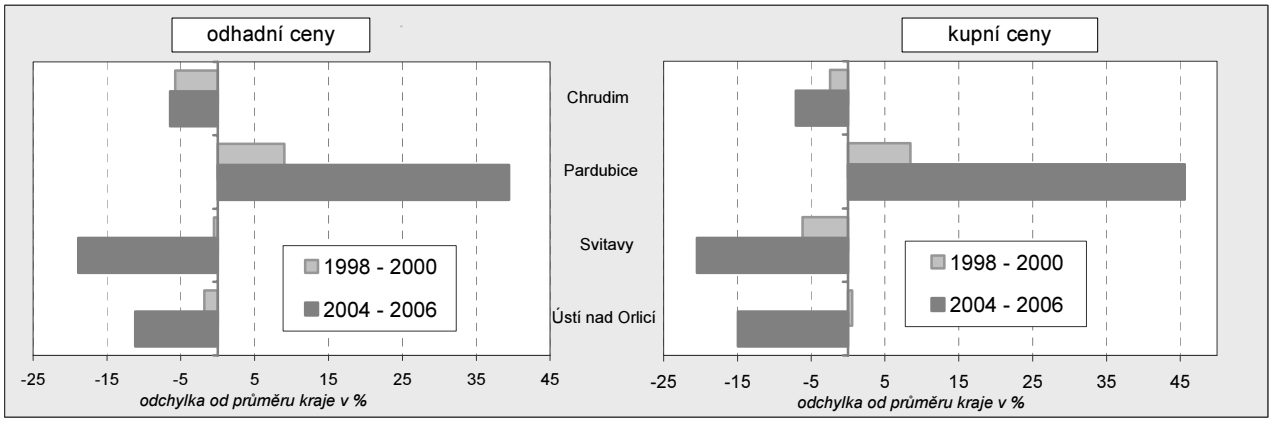
Graf 12 Vývoj jednotkových kupních cen v Pardubickém kraji (2000 = 100 %)



Na grafu uváděný vývoj cen zohledňuje stupeň opotřebení nemovitostí (s výjimkou pozemků), proto zcela nekoresponduje s nepřepočtenými daty v tabulce 2.3.1. Rovnoměrnější růst jednotkových cen rodinných domů v porovnání s ostatními druhy nemovitostí má souvislost s vyšší četností prodejů. Po celé sledované období se v kraji prodávalo málo bytových domů. V roce 2004 se zpomalil růst cen nemovitostí, ceny bytů dokonce klesaly. Jejich růst je patrný až v roce 2006. Ještě rychleji rostly v roce 2006 ceny pozemků, zatímco ceny rodinných domů v roce 2006 poprvé od roku 2000 poklesly.

Jednotkové ceny **rodinných domů** se v kraji liší v závislosti na poloze vzhledem ke krajskému městu. Nadprůměrné ceny jsou v okrese Pardubice, přitom odchylka od krajského průměru se zvýšila mezi obdobími 1998 – 2000 a 2004 – 2006 o 30 procentních bodů u odhadních a 37 procentních bodů u kupních cen. Nejnižší kupní ceny jsou v okrese Svitavy, v porovnání s krajský průměrem jsou o pětinu nižší.

Graf 13 Odchylka průměrných cen rodinných domů v okresech Pardubického kraje od krajského průměru v letech 1998 – 2000 a 2004 – 2006



Z hlediska velikosti obcí rostly nejrychleji jednotkové ceny rodinných domů v krajském městě, nejpomaleji ve městech s 10 – 50 tisíci obyvateli. V obcích do 2 tisíc obyvatel nedosahovaly průměrné jednotkové ceny ani poloviny cen v krajském městě. Současně rostly nejrychleji ceny nejnovějších, tedy nejméně opotřebených bytů.

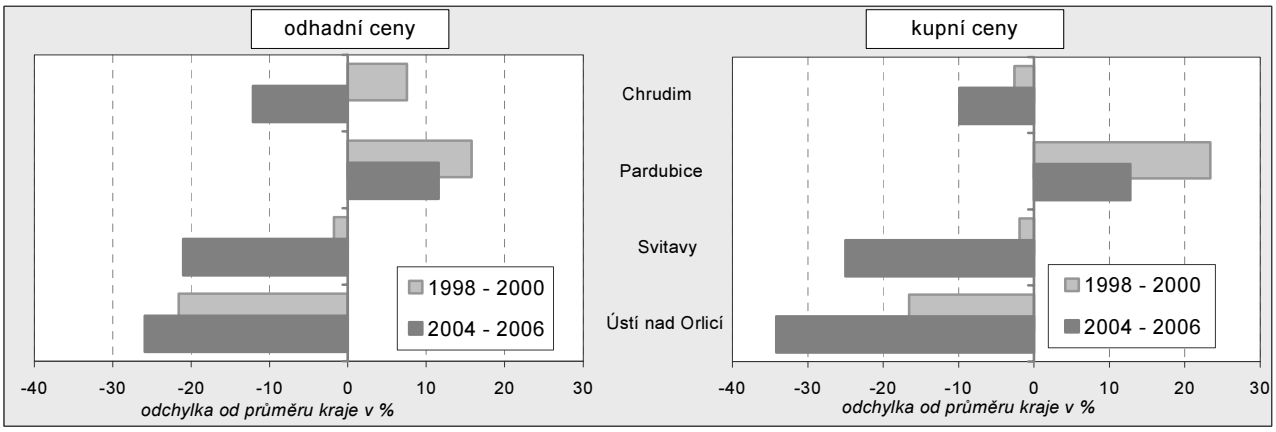
Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry[*)]

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m^3)		počet převodů	cena (Kč/m^3)		počet převodů	cena (Kč/m^3)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	**973**	**608**	**700**	**1 786**	**808**	**904**	**2 484**	**1 179**	**1 411**
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	552	505	595	1 117	672	766	1 594	1 044	1 275
2 000 - 9 999	211	649	732	351	922	986	478	1 311	1 481
10 000 - 49 999	176	818	943	275	1 117	1 214	329	1 397	1 617
50 000 a více	34	953	948	43	1 423	1 824	83	2 135	2 794
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	27	1 533	1 456	36	2 862	2 939	84	3 595	4 084
10 - 50 %	173	1 154	1 255	262	1 673	1 728	549	2 047	2 255
50 - 75 %	458	571	659	787	823	935	1 161	1 011	1 262
75 - 100 %	315	284	390	701	362	456	690	476	663

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Územní rozdíly **cen bytů** nejsou tak výrazné jako rozdíly cen rodinných domů. Kupní ceny byly nadprůměrné pouze v okrese Pardubice, avšak odchylka od krajského průměru na Pardubicku poklesla z 23,4 % v období 1998 – 2000 na 12,8 % v období 2004 – 2006.

Graf 14 Odchylka průměrných cen bytů v okresech Pardubického kraje od krajského průměru v letech 1998 – 2000 a 2004 – 2006



Nejlevnější byty se prodávaly v okrese Ústí nad Orlicí, v období 2004 – 2006 zde byly ceny na dvou třetinách krajského průměru. Relativně nejrychleji rostly ceny bytů v okrese Svitavy.

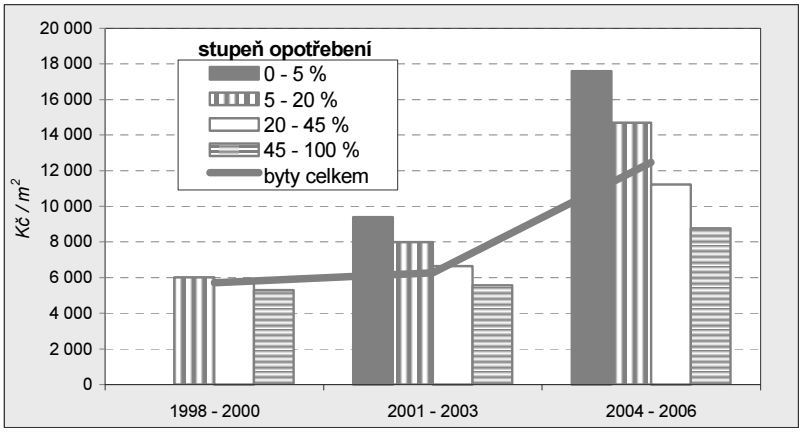
Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry[*)]

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m^2)		počet převodů	cena (Kč/m^2)		počet převodů	cena (Kč/m^2)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	**140**	**4 797**	**5 713**	**1 318**	**5 964**	**6 263**	**3 267**	**10 227**	**12 463**
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	16	4 239	3 059	103	3 044	2 822	252	5 573	7 793
2 000 - 9 999	35	4 078	4 634	388	4 854	4 680	476	7 399	9 533
10 000 - 49 999	69	4 839	6 355	416	5 770	7 055	830	9 540	11 362
50 000 a více	20	6 359	7 506	411	7 940	7 817	1 709	12 035	14 502
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	-	.	-	11	.	9 395	266	.	17 596
5 - 20 %	30	.	6 006	83	.	7 985	962	.	14 704
20 - 45 %	70	.	5 826	638	.	6 635	1 629	.	11 231
45 - 100 %	40	.	5 294	586	.	5 555	410	.	8 765

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V období 1998 – 2003 se v obcích do 1 999 obyvatel prodávaly v průměru byty za nižší cenu než byla cena odhadní, v období 2001 – 2003 se pod odhadní cenou prodávaly i byty v obcích s 2 – 10 tisíci obyvateli a dokonce i v krajském městě. V období 2004 – 2006 byly kupní ceny ve městech s více než 10 tisíci obyvateli (včetně Pardubic) o pětinu vyšší než ceny odhadní, v obcích do 2 tisíc obyvatel byly vyšší dokonce o dvě pětiny.

Graf 15 Průměrné kupní ceny bytů podle stupně opotřebení v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2006



Kupní ceny bytů se zvyšovaly rychleji mezi obdobími 2001 – 2003 a 2004 – 2006 než mezi obdobími 1998 – 2000 a 2001 – 2003. Rychlejší růst cen byl zaznamenán u novějších bytů s opotřebením 5 – 20 %. V letech 1998 – 2000 se neprodávaly žádné nové byty, lze tedy srovnávat jen vývoj po roce 2000. Porovnání tříletých období 2001 – 2003 a 2004 – 2006 ukazuje, že kupní ceny nových bytů vzrostly o 87 %, zatímco bytů s opotřebením vyšším než 45 % pouze o 58 %.

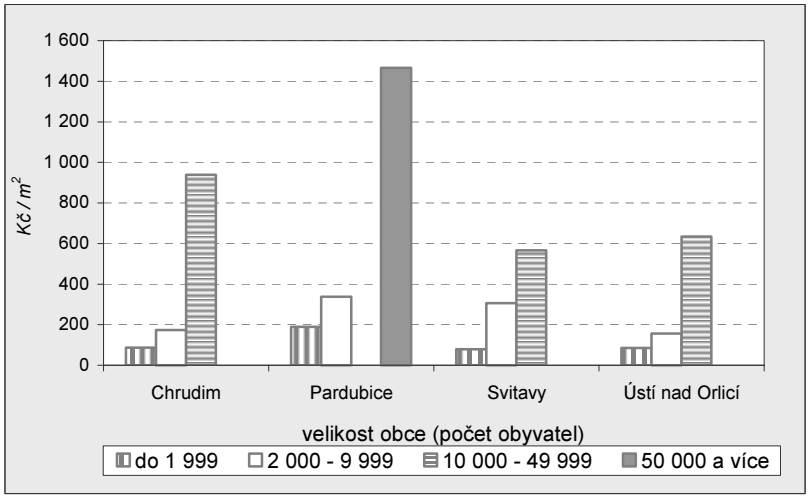
Z následující tabulky je patrné, že vývoj cen **bytových domů** je obtížné hodnotit vzhledem k malému počtu prodejů, přitom se mezi obdobími lišil stupeň opotřebení domů i velikost obcí, ve kterých byl prodej realizován.

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry*)

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m^3)		počet převodů	cena (Kč/m^3)		počet převodů	cena (Kč/m^3)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	**38**	**664**	**508**	**50**	**696**	**732**	**65**	**832**	**1 191**
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	10	508	426	14	576	523	15	633	812
2 000 - 9 999	13	717	453	16	798	954	13	1 027	1 055
10 000 - 49 999	8	610	804	11	768	596	20	1 002	1 019
50 000 a více	7	851	391	9	611	830	17	658	1 831
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	4	.	981	3	.	1 446	2	.	1 982
25 - 65 %	19	.	533	28	.	889	40	.	1 289
65 - 100 %	15	.	351	19	.	388	23	.	952

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Graf 16 Průměrné ceny stavebních pozemků podle velikosti obcí v Pardubickém kraji v letech 2004 až 2006 (tříletý průměr)



Obdobně, jako se liší z územního hlediska ceny rodinných domů a bytů, jsou patrné též rozdíly cen **stavebních pozemků**. Pro pardubický okres jsou charakteristické nejvyšší ceny pozemků ve všech velikostních skupinách obcí. V okrese Svitavy jsou nejnižší ceny pozemků obcí do 2 tisíc obyvatel a měst s více než 10 tisíci obyvateli. Okres Ústí nad Orlicí měl v období 2004 – 2006 nejnižší ceny pozemků v obcích se 2 – 10 tisíci obyvateli. Vývoj cen stavebních pozemků podle okresů a velikostních skupin obcí je uveden v tabulkách 16 a 17 v příloze.