

5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Jihomoravském kraji

Bydlení je nepochybně spojeno s náklady, a to nejen při samotném pořízení nemovitosti ale i běžném provozu domácností. Výše nákladů a jejich struktura se odvíjí od charakteristik domácností, způsobu a druhu bydlení i dalších parametrů. Cenám nemovitostí a jejich vývoji je věnována značná pozornost, mezi ovlivňující faktory patří období prodeje/nákupu, druh a stav nemovitosti či územní aspekty jako region a velikost obce.

Náklady na bydlení (SILC)

Z výsledků výběrového šetření Životní podmínky vyplývá, že v Jihomoravském kraji žilo v roce 2020 okolo 485,4 tisíc domácností (hospodařících, tj. osoby, které společně žijí a spolu také hospodaří). V roce 2011 to bylo 447,3 tisíc, meziročně se evidovaný počet domácností zvyšuje. Rodinné domy a bytové domy zaujímají na druhu bydlení domácností podobný podíl, a to kolem poloviny. Z hlediska právní formy užívání bytu převažuje bydlení ve vlastním domě, zatímco v roce 2012 přesahovalo dvě pětiny, v roce 2020 to byla již téměř polovina. Podíl domácností užívajících byt v osobním vlastnictví se pohybuje okolo 30 %, pronajatý byt užívá kolem 16 % domácností. V čase je patrný pokles využívání družstevních bytů, jejichž podíl na celku v roce 2020 klesl pod 4 %. Nejmenší skupinu tvořily domácnosti bydlící u příbuzných, známých apod. Převážná většina (přes čtyři pětiny) z celkového počtu domácností neplatí nájem, zbytek odvádí platby nájemného.

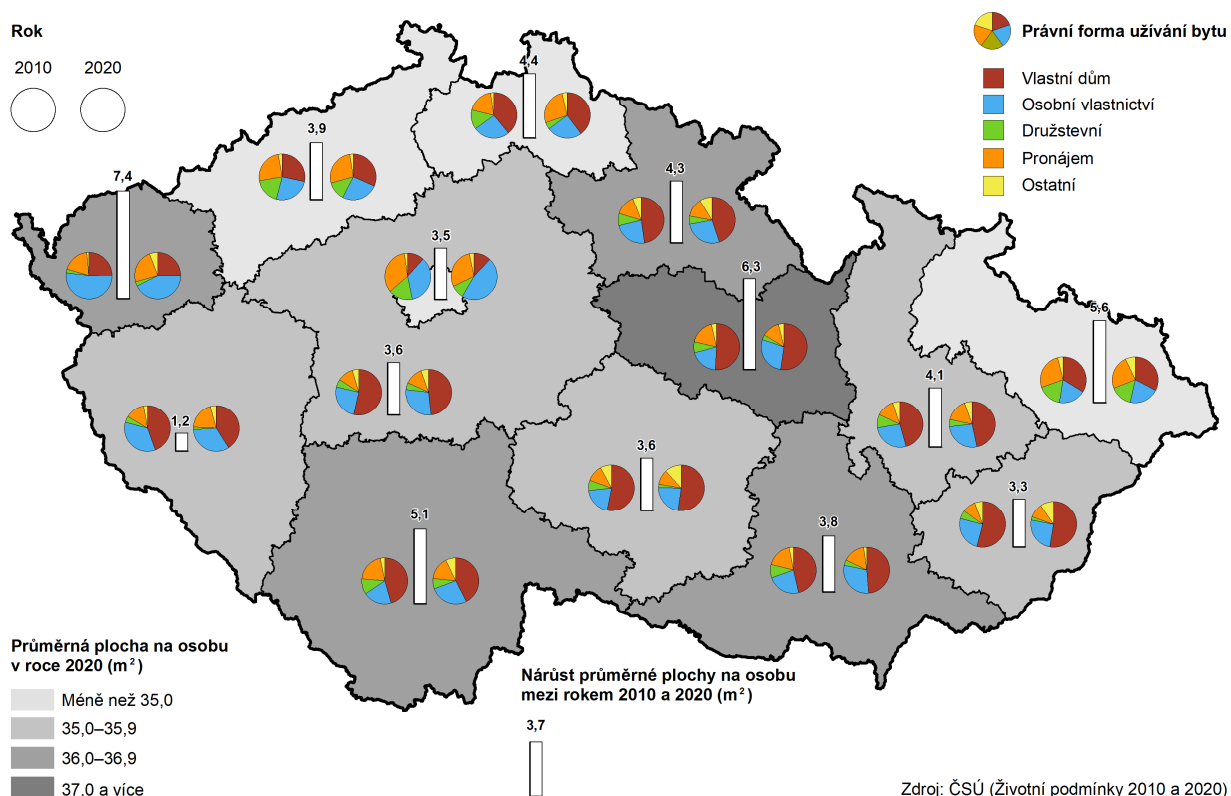
Tab 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného v Jihomoravském kraji

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.)	447,3	455,5	460,7	465,7	468,7	470,4	473,3	476,2	479,4	485,4
Druh bydlení:										
rodinný dům	50,2	44,1	49,4	46,1	44,9	49,1	47,5	43,2	49,9	49,5
bytový dům	49,7	55,7	50,5	53,8	55,0	50,9	52,4	56,5	49,7	50,1
jiná budova, nezjištěno	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,3	0,4	0,4
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	46,6	41,7	46,3	42,9	42,4	46,4	45,7	42,5	48,3	48,6
v osobním vlastnictví	27,0	30,7	29,3	32,2	30,4	29,5	31,5	33,9	31,3	29,8
družstevní	7,8	8,6	6,4	5,5	4,9	5,8	5,1	4,9	4,5	3,8
pronajatý	15,1	16,9	15,4	16,2	18,8	15,4	15,4	16,8	14,1	15,7
u příbuzných, známých apod.	3,4	2,1	2,5	3,1	3,5	2,9	2,4	1,9	1,9	2,1
Typ nájemného:										
tržní nájemné	7,5	7,4	13,0	14,6	16,4	13,7	14,0	15,9	13,0	14,0
snížené nájemné	8,5	9,8	2,4	1,6	2,4	1,7	1,4	1,0	1,1	1,7
neplatí nájem	84,0	82,9	84,6	83,8	81,2	84,6	84,7	83,2	85,9	84,3

Z hlediska mezikrajského porovnání převažovalo v roce 2020 užívání bytu ve vlastním domě ve všech krajích s výjimkou dvou. Nejvyšší podíly, přesahující polovinu, byly vykazány v kraji Zlínském, Pardubickém a Kraji Vysočina. Jihomoravský kraj byl svým podílem čtvrtý v pořadí a přesáhl průměr České republiky. V hl. m. Praze a v Karlovarském kraji nepatřilo mezi nejčastější způsob užívání bytu bydlení ve vlastním domě, ale v bytě v osobním vlastnictví. V Jihomoravském kraji byl ve srovnání s ostatními kraji podíl domácností disponujících bytem v osobním vlastnictví také čtvrtý nejvyšší. Pronájem bytu je domácnostmi nejvíce využíván v hlavním městě, Jihomoravský kraj se pohyboval pod republikovým průměrem. Z výsledků šetření byla zjišťována také průměrná plocha bytu na osobu, po kraji Pardubickém a Karlovarském dosáhl Jihomoravský kraj nejvyšší hodnoty (36,67 m²).

Bydlení domácností v letech 2010 a 2020



V roce 2020 jihomoravská domácnost vynaložila průměrně 5 959 Kč měsíčně za náklady spojené s bydlením. V posledních letech se částka postupně zvyšovala, v roce 2011 činila 5 166 Kč. Nárůst nákladů mezi těmito roky tak představoval 15 %. Avšak poměr nákladů k čistým peněžním příjmům domácností naopak poklesl, neboť příjmy domácností rostly v průměru rychleji než jejich náklady na bydlení. Zatímco na začátku sledovaného období se tento poměr nákladů pohyboval nad 17 %, na jeho konci činil přibližně 14 %. Mezi ostatními kraji je kraj Jihomoravský svým podílem příjmů, které domácnosti vynakládaly na bydlení, zhruba uprostřed žebříčku. Nejvyšší podíl vykazovala Praha, nejnižší Kraj Vysočina. První a poslední příčku obsadily kraje taktéž u absolutního vyjádření průměrných měsíčních nákladů spojených s bydlením (8 221 Kč a 4 827 Kč), Jihomoravský kraj byl s již zmíněnou částkou, necelých 6 tisíc Kč, čtvrtý.

Tab. 5.2 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v Jihomoravském 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):	5 166	5 422	5 480	5 574	5 580	5 608	5 627	5 720	5 750	5 959
poměr k čistým peněžním příjmům (v %)	17,2	17,8	17,6	17,8	17,7	16,5	15,7	15,4	14,5	13,9
Struktura nákladů na bydlení (v %):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	18,2	19,3	18,4	20,6	20,9	19,9	19,9	21,6	19,6	22,7
elektrina	25,6	25,3	26,4	25,7	25,6	26,7	25,8	25,7	28,5	27,1
plyn z dálkového zdroje	27,8	27,1	27,4	25,0	23,7	25,4	24,3	22,0	24,3	22,4
teplo a teplá voda	11,7	11,4	10,9	10,8	12,3	10,6	10,8	11,2	8,2	8,1
vodné a stočné	8,2	8,7	9,5	9,7	9,8	10,0	10,3	10,6	10,3	10,2
ostatní služby	5,9	5,9	5,1	5,8	5,1	5,0	6,4	6,8	6,7	7,2
tuhá a tekutá paliva	2,5	2,2	2,4	2,4	2,5	2,4	2,6	2,1	2,4	2,4

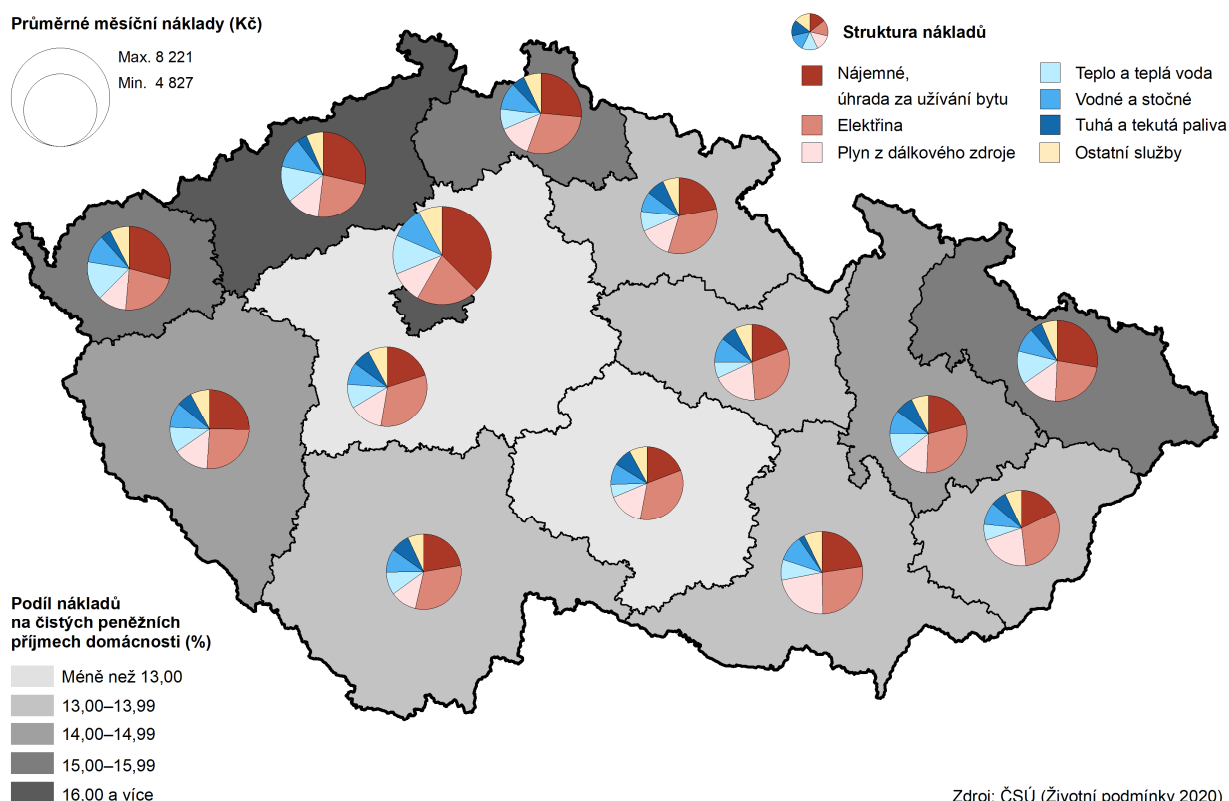
Ve struktuře nákladů na bydlení lze v čase pozorovat mírné změny. Největší část nákladů domácností Jihomoravského kraje tvořily v letech 2011 až 2013 platby za plyn z dálkového zdroje, během následujících

let však v celkových nákladech představovaly menší zatížení (pokles z 27,8 % v roce 2011 na 22,4 % v roce 2020). Od roku 2014 převážily ve výdajích položky za elektřinu, které odpovídají více než čtvrtině celkové výše nákladů. Nájemné, popř. úhrada za užívání bytu, tvoří spolu s platbami za elektřinu a plyn nejdůležitější položky. Na celkových nákladech se úhrada nájemného vč. úhrady za užívání bytu v roce 2020 podílela 22,7 %. Podíl vodného a stočného ve sledovaném období mírně vzrostl, podobně je tomu u kategorie zahrnující ostatní služby. Zastoupení plateb za tuhá a tekutá paliva zůstává přibližně stejné.

Náklady na bydlení jsou ovlivněny mimo jiné i způsobem vytápění bytu. V roce 2020 téměř polovina sledovaných domácností jako převažující způsob využívala vytápění vlastním ústředním topením na plyn. Více než třetina domácností vytápěla byt dálkovým topením nebo blokovou kotelnou. Tuhá paliva zaujímala na převažujícím způsobu vytápění méně než desetinu. Zbytek představovalo topení elektřinou, lokálními topidly elektrickými či plynovými, případně jinými způsoby.

Mezi jednotlivými kraji si lze všimnout různé struktury nákladů. Výrazný rozdíl vykazuje nájemné s úhradami za užívání bytu. Zatímco ve Zlínském kraji nájemné zaujímalo v roce 2020 17,9 % celkové hodnoty nákladů za bydlení, v Praze oproti tomu tvořilo více než dvojnásobek „zlínského“ podílu. V Jihomoravském kraji byl podíl nájemného na celkové výši nákladů mezi ostatními kraji sedmý nejvyšší. Prvenství je zaznamenáno u výdajů za plyn, které v mezikrajském srovnání zaujímaly největší část celkových nákladů právě v Jihomoravském kraji.

Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020



Součástí šetření o životních podmínkách jsou i názory domácností na svou situaci s bydlením. V letech 2011 až 2020 pro zhruba desetinu z nich nepředstavovaly náklady na bydlení žádnou zátěž, mezi ostatními kraji se jedná o nejmenší podíl (spolu s Ústeckým krajem). Za určitou zátěž je považovaly dvě třetiny jihomoravských domácností na začátku sledovaného období, tj. v roce 2011. Do roku 2020 podíl mírně vzrostl na 70,4 %. V posledním roce označila náklady na bydlení jako velkou zátěž pětina domácností, během daných let tak došlo k mírnému poklesu. Jejich podíl byl však v mezikrajském porovnání třetí nejvyšší.

Z problémů s bydlením byl domácnostmi nejčastěji zmiňován hluk z domu, resp. ulice. S ním se v roce 2020 potýkalo 13,4 % domácností. Za znečištěné považovalo okolní prostředí 8,0 % domácností, avšak oproti předchozím rokům lze zaznamenat nižší výskyt problému. Taktéž v oblasti vandalství a kriminality v okolí došlo dle jejich názoru ke zlepšení. Co se týče samotného bytu, domácnosti označují za problém jeho vlhkost a byt vnímají jako tmavý a malý.

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

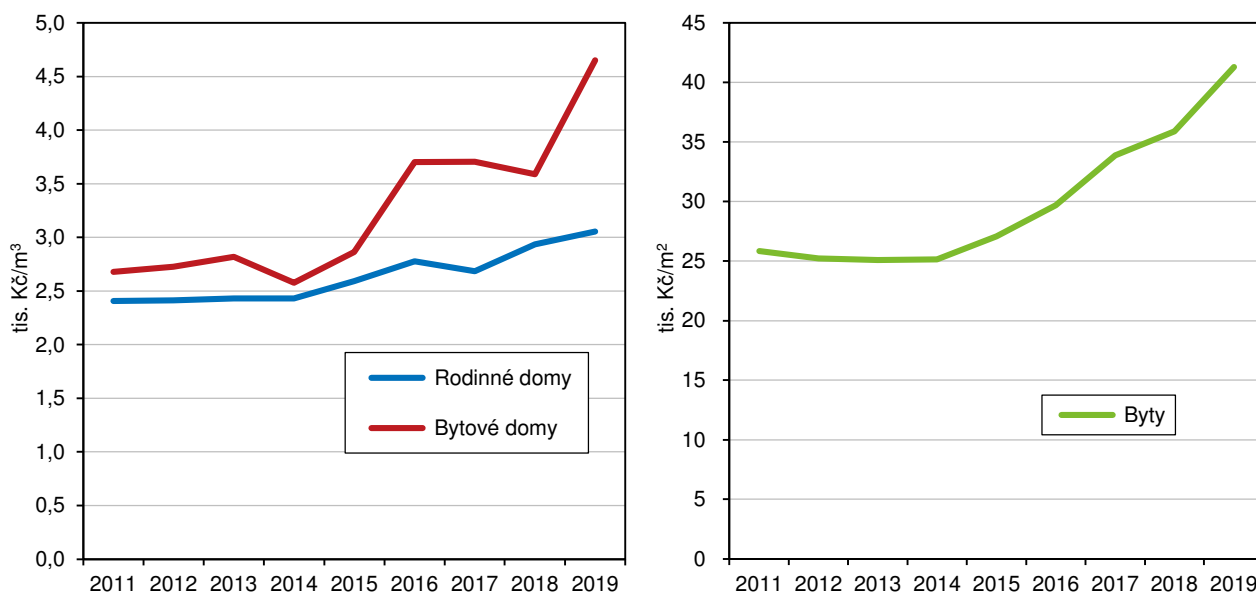
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) (podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	10,8	10,5	9,0	9,6	9,7	11,7	10,9	9,5	7,1	7,1
tmavý byt	3,5	2,8	3,6	4,0	5,0	5,2	4,0	3,8	2,7	3,6
malý byt	6,7	5,6	6,1	6,6	6,6	7,8	6,6	7,7	5,3	.
hluk z domu, resp. ulice	13,7	15,5	15,4	14,1	17,3	16,8	14,7	15,2	14,9	13,4
znečištěné okolní prostředí	13,4	13,4	12,3	11,6	12,2	11,4	10,6	10,1	10,3	8,0
vandalství, kriminalita v okolí	11,3	12,2	11,0	9,7	10,8	11,1	9,9	6,4	6,6	5,6
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	23,7	25,2	23,9	21,1	20,0	19,9	22,0	19,4	20,8	20,0
určitou zátěží	66,0	66,6	68,8	68,5	68,9	70,3	68,9	70,3	68,8	70,4
vůbec nejsou zátěží	10,2	8,2	7,4	10,5	11,1	9,8	9,1	10,3	10,3	9,5

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Údaje o cenách nemovitostí byly zpracovány z přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí poskytnutých finančními úřady Ministerstva financí ČR. Jihomoravský kraj patří mezi kraje s nejvyššími cenami sledovaných nemovitostí.

Graf 5.1 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Jihomoravském kraji

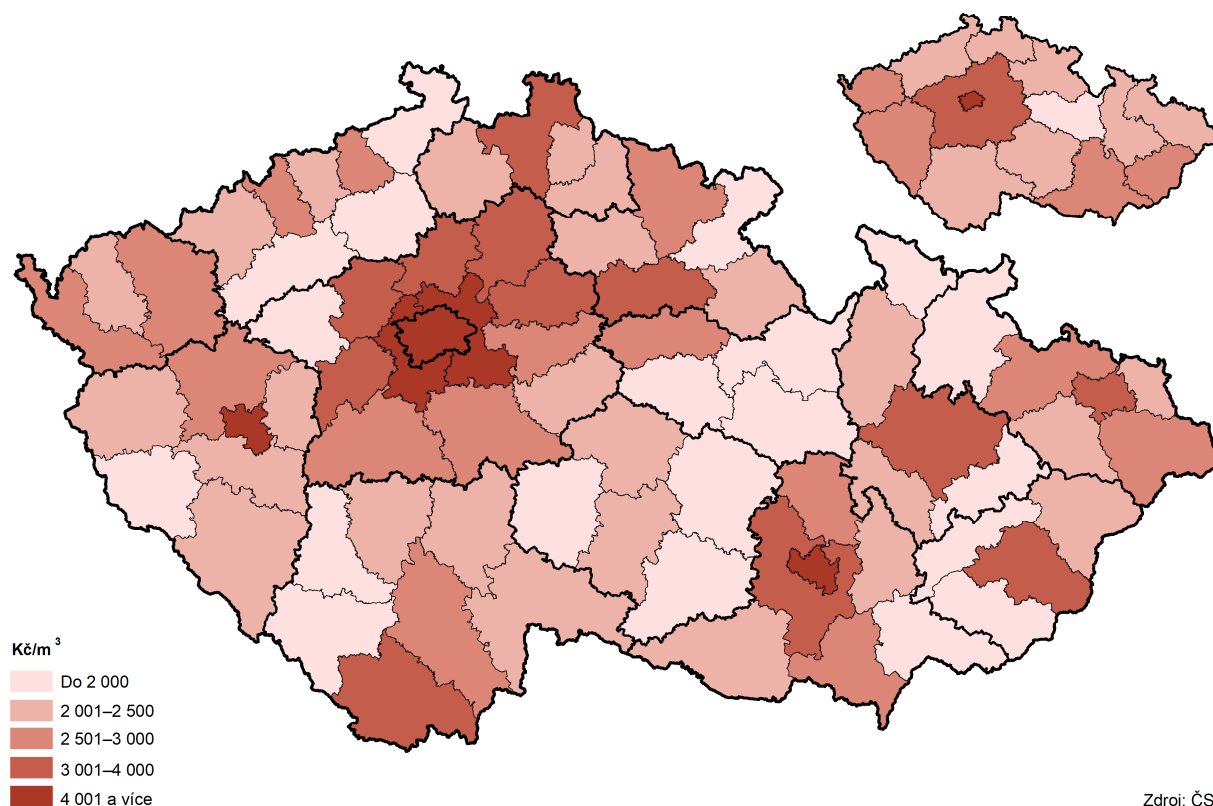


V roce 2019 činila průměrná kupní cena rodinného domu v Jihomoravském kraji 3 054 Kč/m³, bytového domu 4 650 Kč/m³. U bytových domů došlo oproti roku 2011 k relativně největšímu cenovému nárůstu mezi ostatními sledovanými druhy nemovitostí, a to o tři čtvrtiny. Navýšení průměrné ceny za koupi rodinného domu mezi těmito roky představovalo 26,9 %. Zatímco v roce 2011 byla v Jihomoravském kraji průměrná kupní cena rodinných domů v mezikrajském srovnání šestá nejvyšší, od roku 2015 se udržuje na třetí příčce, a to po hlavním městě Praze a Středočeském kraji. Cena bytových domů je v kraji téměř ve všech sledovaných letech



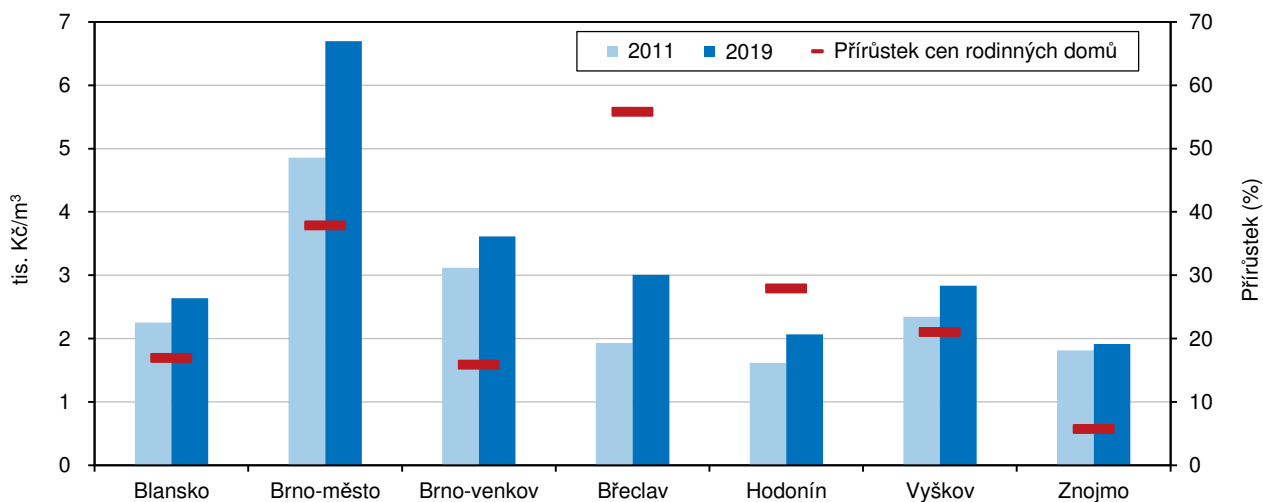
druhá nejvyšší, prvenství zaujímá taktéž Praha. Relativní cenový nárůst u rodinných a bytových domů mezi rokem 2011 a 2019 představoval v Jihomoravském kraji třetí nejvyšší hodnotu ve srovnání s ostatními kraji.

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



V rámci kraje jsou nejvyšší kupní ceny rodinných domů dlouhodobě vykazovány v okresech Brno-město a Brno-venkov, naopak nejnižší v okresech Hodonín a Znojmo. V roce 2019 se průměrná cena rodinného domu v kraji pohybovala od 1 915 Kč/m³ v okrese Znojmo po 6 696 Kč/m³ v okrese Brno-město. Relativně nejvíce vzrostla průměrná cena oproti roku 2011 v okrese Břeclav (o 55,8 %), nejnižší nárůst vykázal okres Znojmo (o 5,7 %). V absolutní hodnotě se cena nejvíce zvýšila v okrese Brno-město (o 1 838 Kč/m³).

Graf 5.2 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen rodinných domů v okresech Jihomoravského kraje mezi roky 2011 a 2019



Výsledky zpracování údajů o cenách nemovitostí jsou publikovány také jako tříleté průměry se zohledněním determinujících faktorů cen, konkrétně velikostní kategorie obcí a stupně opotřebenosti nemovitosti.

V letech 2017 až 2019 bylo v Jihomoravském kraji evidováno 1 630 převodů rodinných domů. V přepočtu na počet obyvatel byla frekvence těchto prodejů v porovnání s ostatními kraji značně nadprůměrná. Nejvyšší počet v rámci kraje je uváděn v okrese Hodonín a naopak nejmenší v okrese Brno-město. Kupní cena rodinného domu v Jihomoravském kraji v těchto letech činila průměrně 2 873 Kč/m³, odhadní cena dosáhla 1 994 Kč/m³. V čase se rozdíl těchto cen zvyšoval – v letech 2011 až 2013 kupní cena převyšovala cenu odhadní o desetinu, avšak absolutní hodnota odhadní ceny byla vyšší než v následujících letech. V průměru let 2014 až 2016 zaplatil kupující za rodinný dům o třetinu více, než představovala odhadní cena a v posledním sledovaném tříletém období to bylo více již o 44,1 %. Největší relativní rozdíl kupní a odhadní ceny byl evidován v okrese Brno-venkov v období let 2017 až 2019 – za rodinný dům kupující uhradil téměř o čtyři pětiny více, než uváděla odhadní cena.

Platí, že s rostoucí velikostí obce se zvyšovala i průměrná kupní cena rodinných domů a naopak se zvyšujícím se pásmem opotřebenosti cena klesala. V letech 2017 až 2019 dosáhla průměrná kupní cena rodinného domu v obcích do 2 tisíc obyvatel 2 473 Kč/m³, oproti tomu v obcích od 2 tisíc do 10 tisíc obyvatel se cena pohybovala o 5,7 % výše a v obcích s 10 tisíci až 50 tisíci obyvateli bylo za rodinný dům zapláceno o čtvrtinu více. V kategorii nad 50 tisíc obyvatel, tedy v krajském městě Brně, byla průměrná kupní cena 2,5násobně vyšší než v kategorii nejmenších obcí, a to i v letech 2011 až 2013 a 2014 až 2016.

Tab. 5.4 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebenosti v Jihomoravském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry*)

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	7 085	2 165	2 394	662	1 599	1 939	2 573	741	1 630	1 994	2 873	780
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	3 922	.	2 084	.	807	.	2 134	.	831	.	2 473	.
2 000–9 999	2 219	.	2 375	.	476	.	2 496	.	512	.	2 615	.
10 000–49 999	559	.	2 777	.	171	.	2 572	.	154	.	3 092	.
50 000 a více	385	.	5 108	.	145	.	5 274	.	133	.	6 106	.
podle stupně opotřebenosti:												
0–10 %	1 208	4 248	4 813	642	572	2 658	3 908	705	548	2 695	4 315	723
10–50 %	1 368	2 767	2 937	717	483	1 930	2 295	797	511	2 090	2 734	860
50–75 %	2 025	1 939	2 129	673	406	1 335	1 590	734	419	1 405	1 863	775
75–100 %	2 484	1 004	1 135	633	138	769	908	714	152	763	921	729

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V pásmu s nejmenším opotřebením (0 až 10 %) dosáhla v letech 2017 až 2019 průměrná kupní cena rodinných domů v Jihomoravském kraji 4 315 Kč/m³. Oproti tomu domy s 10 až 50% opotřebením byly levnější o 1 581 Kč/m³ (o 36,6 %), v pásmu s 50 až 75 % opotřebením byla cena nižší o 2 452 Kč/m³, tj. o více než polovinu. V kategorii největšího opotřebenosti (nad 75 %) představovala kupní cena domu pouze přibližně pětinu ceny domu s opotřebením minimálním. Podobné relativní rozdíly kupní ceny dle opotřebenosti byly zjištěny i v předchozích obdobích. Lze si však všimnout, že dochází k různým odlišnostem mezi průměrnou odhadní a kupní cenou v jednotlivých skupinách opotřebenosti nemovitosti. Zatímco v kategorii rodinných domů s největším opotřebením převyšovala v letech 2017 až 2019 kupní cena odhadní o jednu pětinu, u domů s nejmenším opotřebením byla kupní cena vyšší již o tři pětiny.

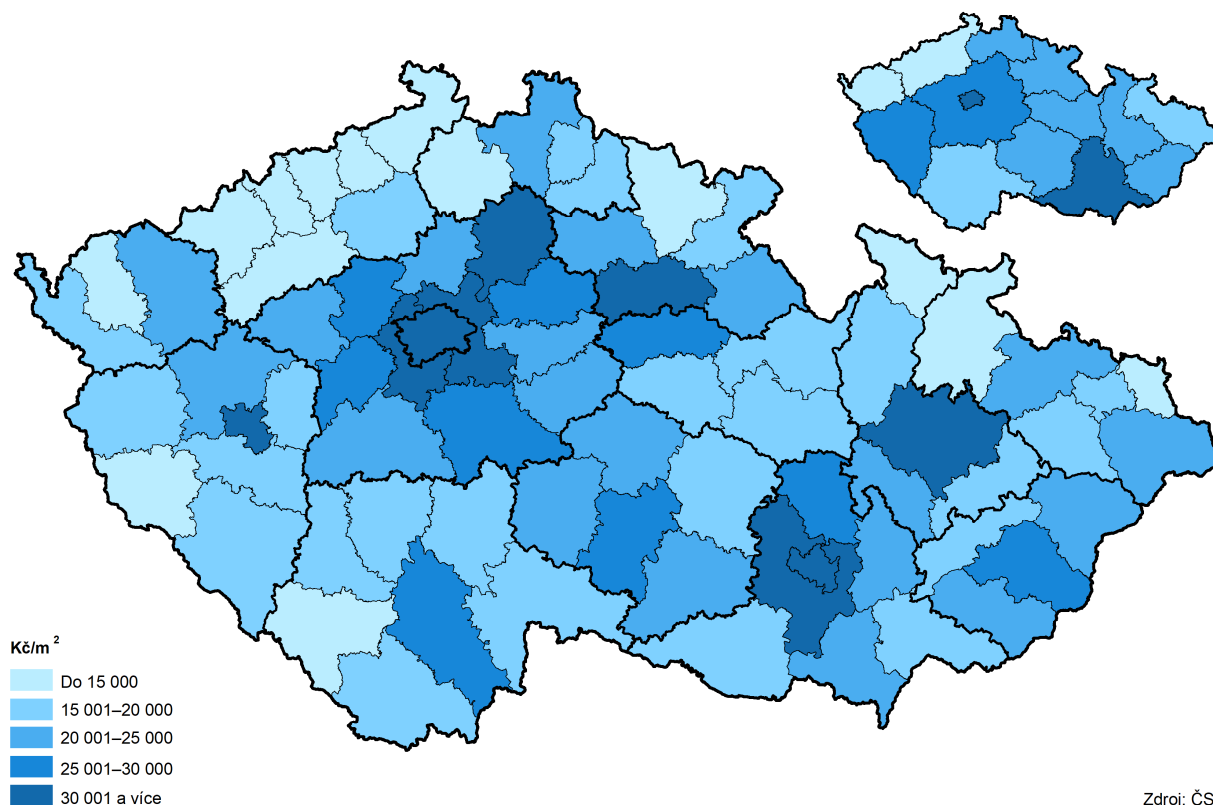
Průměrná velikost prodáváného (kupovaného) rodinného domu v letech 2017 až 2019 činila 780 m³. V čase lze zaznamenat její nárůst, v letech 2011 až 2013 byla o 118 m³ (o 15,1 %), nižší. V jednotlivých kategoriích



byla ve všech sledovaných obdobích největší průměrná velikost zaznamenána u rodinných domů s 10 až 50 % opotřebením – v posledním období dokonce 860 m³.

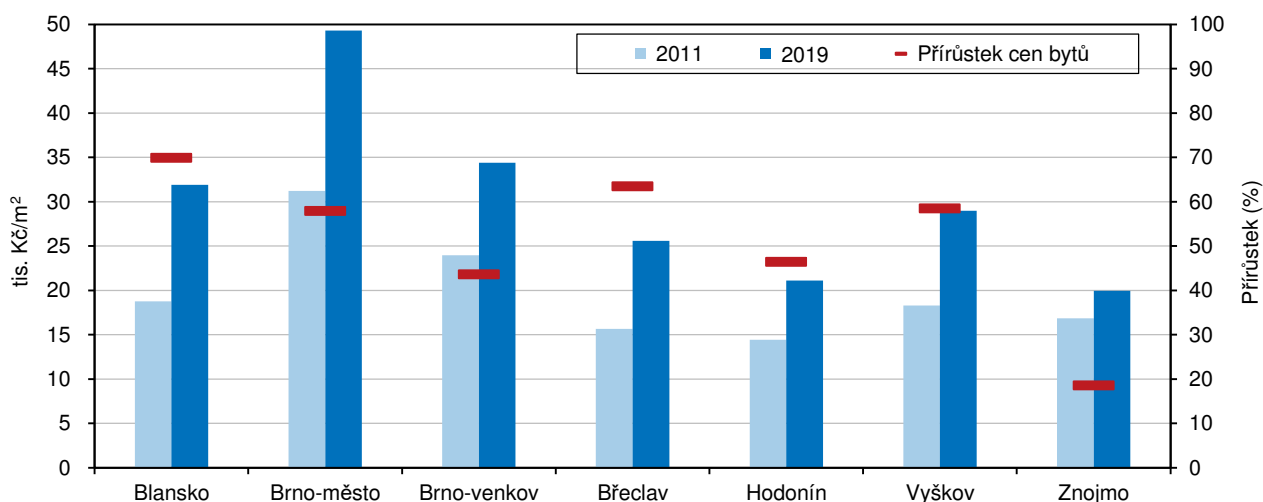
Kupní ceny bytů jsou na území Jihomoravského kraje dlouhodobě druhé nejvyšší, v roce 2019 činila průměrná kupní cena za metr čtvereční 41 284 Kč. V čele žebříčku stojí hlavní město Praha, kde částka dosáhla na 69 061 Kč/m². Středočeský kraj je svými cenami třetí v pořadí. Nejlevněji lze byt pořídit v Ústeckém kraji (v roce 2019 za 11 197 Kč/m²). Oproti roku 2011 průměrná kupní cena relativně nejvíce vzrostla právě v Jihomoravském kraji, a to o tři pětiny (tj. o 15 431 Kč/m²). Poloviční nárůst přesáhl také kraj Liberecký, Praha, Kraj Vysočina a Plzeňský kraj.

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



Z okresů Jihomoravského kraje jsou byty nejdražší, tak jako výše u rodinných domů, v okrese Brno-město, kde průměrná kupní cena bytu v roce 2019 činila 49 316 Kč/m². V okolí krajského města – v okrese Brno-venkov dosáhla na 34 396 Kč/m². Nejnižší průměrná cena metru čtverečního bytu byla zaznamenána v okrese Znojmo (19 974 Kč), v některých předchozích letech nejnižší cenu vykazoval okres Hodonín. Cenový nárůst v kraji se mezi roky 2011 a 2019 pohyboval od 18,5 % v okrese Znojmo po 69,9 % v okrese Blansko, v absolutní výši vzrostla kupní cena nejvíce v okrese Brno-město, a to o 18 079 Kč/m².

V letech 2017 až 2019 bylo zaznamenáno 1 475 převodů bytů v Jihomoravském kraji. Při přepočtu na počet obyvatel je hodnota pod republikovým průměrem. Nejvíce převodů v rámci kraje evidoval okres Brno-město, nejméně okres Břeclav. Průměrná kupní cena bytu v Jihomoravském kraji za metr čtvereční v letech 2017 až 2019 dosáhla 36 603 Kč, odhadní cena představovala v průměru 30 005 Kč. Kupní cena tak byla oproti odhadní o více než pětinu vyšší, v letech 2011 až 2013 to bylo pouze o 5,6 %. Relativní rozdíly kupní a odhadní ceny jsou u bytů v kraji méně významné než u dříve uvedených rodinných domů. V období let 2017 až 2019 byl nejvyšší rozdíl zaznamenán v okrese Znojmo, kde kupní cena převyšovala odhadní o třetinu. V předchozích tříletých průměrech se však jednalo o okres Brno-venkov.

Graf 5.3 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Jihomoravského kraje mezi roky 2011 a 2019

Také u bytů se průměrná kupní cena mění dle velikosti obce a opotřebení. V průměru let 2017 až 2019 dosáhla v obcích Jihomoravského kraje do 2 tisíc obyvatel výše 15 185 Kč/m². V porovnání s touto velikostní kategorií byla cena ve větších obcích vyšší o dvě třetiny, v Brně (tj. nad 50 tisíc obyvatel) byly byty dražší dokonce trojnásobně. V předchozích obdobích byly rozdíly cen mezi jednotlivými kategoriemi menší. V porovnání v čase, a to mezi lety 2011 až 2013 a 2017 až 2019, kupní cena za metr čtverečního bytu vzrostla nejvíce v kategoriích největších obcí (nad 10 tisíc obyvatel včetně města Brna) – oboje přes 44 %. Naopak nejmenší cenový nárůst mezi těmito roky nastal u bytů v obcích s méně než 2 tisíci obyvateli, cena se zvýšila pouze o 7,5 %.

Tab. 5.5 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihomoravském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry*)

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	9 879	23 974	25 307	62	2 824	21 765	26 825	63	1 475	30 005	36 603	62
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	366	13 020	14 120	72	124	10 426	12 050	73	65	11 343	15 185	73
2 000–9 999	1 463	18 318	19 111	63	366	16 229	19 699	64	208	21 534	25 295	66
10 000–49 999	2 432	16 649	17 561	61	776	14 043	17 621	61	316	19 997	25 459	63
50 000 a více	5 618	29 331	31 002	62	1 558	27 814	34 260	63	886	36 933	44 803	60
podle stupně opotřebení:												
0–5 %	2 375	.	30 918	.	1 348	.	30 893	.	801	.	40 885	.
5–20 %	5 647	.	24 988	.	1 087	.	24 710	.	494	.	33 680	.
20–45 %	1 484	.	20 732	.	328	.	20 399	.	153	.	26 976	.
45–100 %	373	.	12 601	.	61	.	9 175	.	27	.	17 573	.

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

U bytů s opotřebením do 5 % činila v letech 2017 až 2019 průměrná kupní cena 40 885 Kč/m². Oproti tomu byla cena bytu ve stupni opotřebení 5 až 20 % levnější o necelou pětinu a byt s 20 až 45% opotřebením představoval cenu o třetinu nižší, za byt v kategorii největšího opotřebení (45 % a více) zaplatil kupující v průměru 17 573 Kč/m² – to je v porovnání s téměř nepotřebeným bytem méně o 57,0 %. Ve srovnání s roky 2011 až 2013 se cena v jednotlivých stupních opotřebení zvýšila na 1,3- až 1,4násobek.



Průměrná velikost prodaných či koupených bytů dosahovala v průběhu sledovaných tříletých období podobných hodnot, a to i v rámci jednotlivých velikostních skupin obcí. V průměru let 2017 až 2019 byla průměrná velikost bytu 62 m², největší byly byty v obcích do 2 tisíc obyvatel (73 m²) a naopak nejmenší v kategorii nad 50 tisíc obyvatel – v Brně (60 m²).

Stavební pozemky patří také mezi sledované druhy nemovitostí. Jejich kupní cena má značnou závislost na velikosti obce, v níž se nachází, ve velkých městech pak záleží i na konkrétní poloze v obci. Nejvyšší průměrná cena za metr čtvereční stavebního pozemku v Jihomoravském kraji je v okrese Brno-město – v letech 2017 až 2019 dosáhla částky 4 527 Kč/m². Jedná se o 21. nejvyšší cenu z 254 v žebříčku všech okresů rozdělených dle počtu obyvatel. Předchozí místa zaujímají téměř všechny správní obvody hlavního města Prahy, tedy v rámci republiky jsou mimo pražské obvody stavební pozemky v Brně nejdražší. Z tabulky je patrné, že okres Brno-město v pořadí postoupil, v předchozích letech byl na nižších příčkách.

Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Jihomoravského kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry*)

	2011–2013			2014–2016			2017–2019					
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Blansko												
do 1 999 obyv.	179-181	175	287	526	161	412	516	452	205-207	291	385	546
2 000–9 999 obyv.	150	299	376	304	104	759	820	374	148	532	615	430
10 000–49 999 obyv.	69	1 145	1 318	219	65-66	1 193	1 146	309	79	928	1 080	448
Brno-město												
50 000 obyv. a více	31	2 575	2 816	331	26	2 900	3 580	393	21	3 377	4 527	424
Brno-venkov												
do 1 999 obyv.	129	367	500	346	116-117	545	719	451	160	355	554	529
2 000–9 999 obyv.	71	921	1 309	267	73	846	1 113	376	93	609	955	428
10 000–49 999 obyv.	67	1 083	1 350	252	33	1 392	2 063	375	47	891	1 426	797
Břeclav												
do 1 999 obyv.	220	101	186	337	170	333	481	402	175	328	508	488
2 000–9 999 obyv.	139	250	424	320	113	573	750	467	113	595	791	586
10 000–49 999 obyv.	74	1 124	1 268	207	50-51	1 103	1 305	320	48	1 040	1 422	670
Hodonín												
do 1 999 obyv.	260	46	86	319	235-236	225	230	459	227	243	287	588
2 000–9 999 obyv.	207	148	207	388	166-167	494	494	438	170	468	528	434
10 000–49 999 obyv.	113-114	635	781	389	107	691	792	394	75	788	1 088	513
Vyškov												
do 1 999 obyv.	224-225	111	182	381	196-197	301	395	417	191-192	305	430	562
2 000–9 999 obyv.	145	229	396	481	108	693	787	403	84	768	1 021	474
10 000–49 999 obyv.	68	1 149	1 323	361	55	1 117	1 242	332	67	1 049	1 188	530
Znojmo												
do 1 999 obyv.	243	82	137	548	214	290	311	613	216-217	299	350	581
2 000–9 999 obyv.	193-194	145	234	500	118-119	606	708	508	141	540	646	720
10 000–49 999 obyv.	70	1 157	1 314	297	52	1 165	1 274	467	61	982	1 241	429

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Ve sledovaných tříletých obdobích byla nejvyšší průměrná kupní cena stavebního pozemku v Jihomoravském kraji u ostatních velikostních kategorií obcí zaznamenána v okrese Brno-venkov, s výjimkou let 2017 až 2019 v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel, kde nejvyšší cenu vykázal okres Vyškov. Naopak nejnižší průměrnou kupní cenu za pozemek kupující zaplatil především v okrese Hodonín, také s výjimkou let 2017 až 2019, a to v kategorii obcí od 10 do 50 tisíc obyvatel – nižší hodnoty zde dosáhl okres Blansko.

S rostoucí velikostí obce rostla i kupní cena pozemku. V rámci jednotlivých okresů Jihomoravského kraje byly největší relativní rozdíly v ceně mezi skupinou nejmenších a největších obcí evidovány v okrese Znojmo. V čase byl největší absolutní nárůst kupní ceny pozemku mezi lety 2011 až 2013 a 2017 až 2019 dosažen

v okrese Brno-město, kde cena za metr čtvereční vzrostla o 1 711 Kč. Avšak relativně se kupní cena nejvíce zvýšila v obcích do 2 tisíc obyvatel okresu Hodonín, kde jsou ceny nejnižší, a to o více než trojnásobek. Ve čtyřech případech došlo naopak k poklesu cen oproti rokům 2011 až 2013.

Porovnat lze i rozdíly kupních a odhadních cen – v období od roku 2017 do 2019 se prodejem pozemků s kupní cenou vysoko nad odhadní vyznačoval okres Brno-město, kde rozdíl přesáhl tisíc korun. Ale v relativních hodnotách byl rozdíl největší v obcích okresu Brno-venkov ve všech velikostních kategoriích – kupní cena byla oproti odhadní vyšší o více než polovinu. Průměrná velikost prodávaných stavebních pozemků se u převážné většiny obcí v okresech Jihomoravského kraje během sledovaných let zvýšila.

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

