

Ceny nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2005 – 2007

Český statistický úřad vydává každoročně koncem roku **publikaci 7009 – xx Ceny sledovaných druhů nemovitostí**. Na konci roku 2008 vyšla publikace věnovaná období 2005 – 2007. Data o kupních cenách nemovitostí jsou v územním členění publikována od roku 1998. ČSÚ získává údaje z administrativního zdroje – z anonymizovaných přiznání k dani z převodu nemovitostí, která překládají vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. Oproti vlastnímu prodeji se předložené daňové přiznání opoždí v průměru o 6 měsíců. V přiznání jsou uvedeny reálné skutečně placené ceny za jednotlivé nemovitosti, proto je třeba údaje za poslední publikovaný rok považovat za předběžné. Odchylka předběžného údaje jednotkové ceny rodinného domu za rok 2005 (publikovaného v roce 2006) byla oproti definitivnímu údaji (publikovanému v roce 2008) 4,7 %, přitom předběžný a definitivní údaj jednotkové ceny bytu se za Pardubický kraj neliší. 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). Podrobnější metodické vysvětlivky obsahuje Úvod výše uvedené publikace.

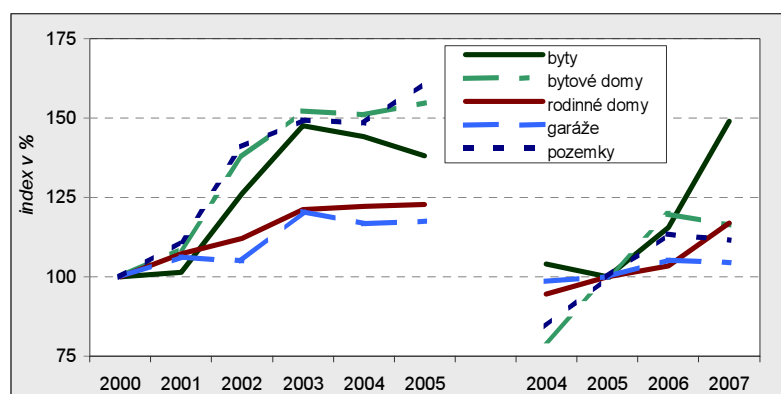
Tab. 1 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2001 – 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾	Index 2007/2001
Rodinné domy (Kč/m ³)	790	881	1 033	1 257	1 384	1 484	1 706	215,8
Bytové domy (Kč/m ³)	336	993	1 307	1 014	1 185	1 311	1 433	426,5
Byty (Kč/m ²)	4 370	6 367	7 518	10 863	12 307	13 858	17 217	394,0
Garáže (Kč/m ³)	1 190	1 129	1 393	1 423	1 525	1 559	1 591	133,7

¹⁾ předběžné údaje

Údaje ve výše uvedené tabulce jsou průměrnými hodnotami bez zohlednění toho, v jak velké obci se nemovitost nachází (zda je v krajském městě či odlehlé vesnici), jak je objekt starý a jaké má vybavení. Spolehlivější informaci o vývoji cen jednotlivých druhů nemovitostí proto lépe poskytuje časová řada **cenových indexů** s bazickými roky 2000 a 2005. Časové řady jsou publikovány se čtvrtletní a roční periodicitou, přičemž jsou očištěny o rozdíly v opotřebení, vybavenosti staveb a velikosti obcí.

**Vývoj jednotkových kupních cen v Pardubickém kraji (2000 = 100 %
pro období 2000 – 2005 a 2005 = 100 % pro období 2004 – 2007)**



V letech 2000 – 2005 rostly v kraji nejrychleji ceny stavebních pozemků a bytových domů. Do roku 2003 byl obdobný trend i u cen bytů, avšak tento trend se v období 2004 – 2005 změnil na pokles. Příčinou může být deformace trhu v souvislosti s vyššími počty prodeje komunálních bytů jejich uživatelům za nižší ceny stanovené zastupitelstvy obcí. Růst cen bytů po roce 2005 vyvrcholil v roce 2007. Ceny rodinných domů rostly do roku 2006

v Pardubickém kraji pozvolna, dynamika se zvýšila až v roce 2007. Za nejstabilnější lze v kraji považovat ceny garáží.

Průměrné jednotkové odhadní ceny **rodinných domů** byly v letech 2005 – 2007 v Pardubickém kraji na úrovni 82,0 % republikového průměru. Odchylka kupních cen byla o 0,2 procentního bodu nižší. Průměrné kupní ceny byly v Pardubickém kraji mezi ostatními kraji ČR čtvrté nejnižší po Olomouckém kraji, Vysočině a Ústeckém kraji.

Téměř dvě třetiny rodinných domů se v kraji prodávají v obcích do 2 000 obyvatel. Jejich nižší jednotková cena je dána nejen méně atraktivní polohou mimo hospodářská centra, ale též vyšším průměrným

procentem opotřebení venkovských staveb (v Pardubickém kraji v období 2005 – 2007 o více než 25 procentních bodů v porovnání s rodinnými domy ve větších městech). V kraji rostly relativně nejrychleji jednotkové ceny domů s vyšším opotřebením a domů v obcích do 2 000 obyvatel.

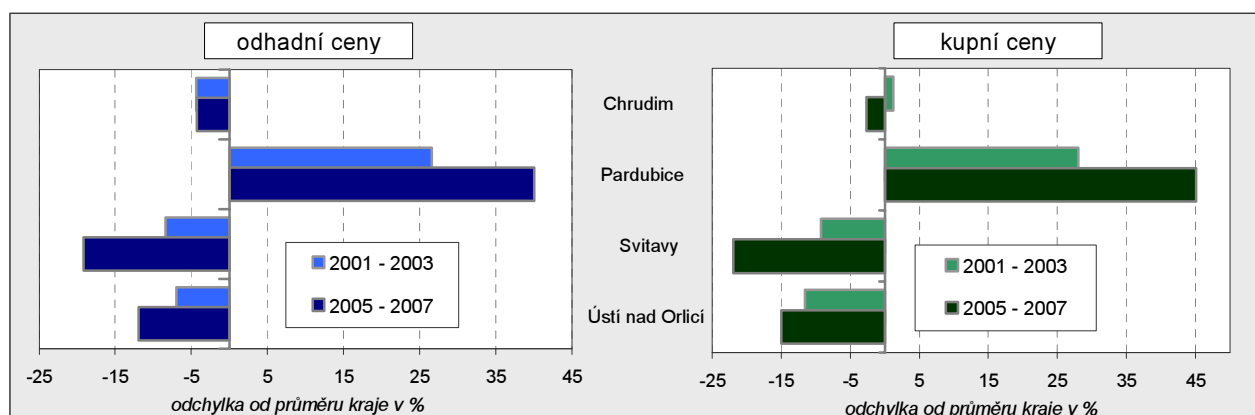
Tab. 2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 2001 až 2007 – tříleté průměry^{*)}

	2001 - 2003			2005 - 2007			Index 2005 - 2007 / 2001 - 2003		
	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	1 786	808	904	2 788	1 266	1 531	156,1	156,7	169,4
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	1 117	672	766	1 725	1 113	1 371	154,4	165,5	179,0
2 000 - 9 999	351	922	986	538	1 398	1 628	153,3	151,7	165,1
10 000 - 49 999	275	1 117	1 214	431	1 488	1 726	156,7	133,2	142,2
50 000 a více	43	1 423	1 824	94	2 299	3 028	218,6	161,6	166,0
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	36	2 862	2 939	102	3 689	4 154	283,3	128,9	141,3
10 - 50 %	262	1 673	1 728	622	2 149	2 409	237,4	128,5	139,4
50 - 75 %	787	823	935	1 314	1 087	1 372	167,0	132,1	146,7
75 - 100 %	701	362	456	750	516	726	107,0	142,6	159,2

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Z územního hlediska jsou v rámci kraje nejnižší ceny rodinných domů v okrese Svitavy, přitom v letech 2001 – 2003 byly levnější rodinné domy v okrese Ústí nad Orlicí.

Graf Odchylka průměrných cen rodinných domů v okresech Pardubického kraje od krajského průměru v letech 2001 – 2003 a 2005 – 2007



Tab. 3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 2001 až 2007 – tříleté průměry^{*)}

	2001 - 2003			2005 - 2007			Index 2005 - 2007 / 2001 - 2003		
	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	50	696	732	89	940	1 330	178,0	135,0	181,7
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	14	576	523	26	641	880	185,7	111,2	168,3
2 000 - 9 999	16	798	954	12	1 088	1 095	75,0	136,3	114,8
10 000 - 49 999	11	768	596	26	1 053	1 087	236,4	137,2	182,4
50 000 a více	9	611	830	25	1 062	2 165	277,8	173,8	260,8
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	3	.	1 446	2	.	.	66,7	.	.
25 - 65 %	28	.	889	53	.	1 561	189,3	.	175,6
65 - 100 %	19	.	388	34	.	932	178,9	.	240,3

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Počet prodejů **bytových domů** je v kraji poměrně nízký, tím mají na průměrnou cenu výraznější vliv specifika jednotlivých prodávaných objektů. Údaje je třeba považovat za informativní a není vhodné data podrobně analyzovat.

Počty prodávaných **bytů** se v posledních letech výrazně zvýšily. Přispělo k tomu především krajské město, kde byla v letech 2005 – 2007 koncentrována polovina v kraji prodávaných bytů. Průměrné jednotkové ceny bytů v kraji sice nedosahovaly o 7,8 % republikového průměru, avšak vyšší byly pouze v Hlavním městě Praze, Jihomoravském, Středočeském a Královéhradeckém kraji.

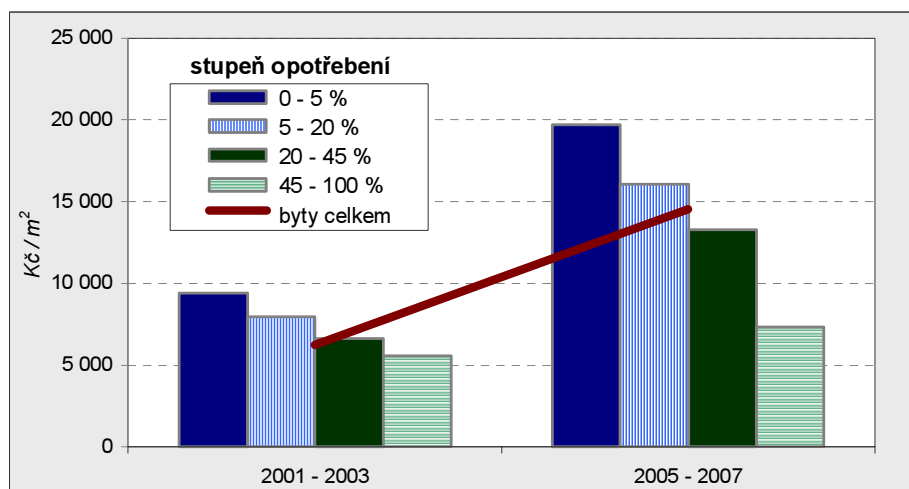
Tab. 4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Pardubickém kraji v letech 2001 až 2007 - tříleté průměry¹⁾

	2001 - 2003			2005 - 2007			Index 2005 - 2007 / 2001 - 2003		
	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	1 318	5 964	6 263	3 667	11 259	14 522	278,2	188,8	231,9
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	103	3 044	2 822	304	6 572	8 808	295,1	215,9	312,1
2 000 - 9 999	388	4 854	4 680	548	8 349	11 232	141,2	172,0	240,0
10 000 - 49 999	416	5 770	7 055	996	10 621	12 923	239,4	184,1	183,2
50 000 a více	411	7 940	7 817	1 819	13 268	17 344	442,6	167,1	221,9
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	11	.	9 395	350	.	19 688	3 181,8	.	209,6
5 - 20 %	83	.	7 985	1 262	.	16 085	1 520,5	.	201,4
20 - 45 %	638	.	6 635	1 856	.	13 255	290,9	.	199,8
45 - 100 %	586	.	5 555	199	.	7 343	34,0	.	132,2

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Poměrně rychlý růst jednotkových cen bytů v obcích do 2 000 obyvatel (druhý nejvyšší růst po krajském městě) souvisí s tím, že se i v těchto obcích stavěly častěji bytové domy (např. Rudoltice, Březová nad Svitavou), a tudíž se prodávaly byty s malým opotřebením. Průměrná velikost bytů se příliš neměnila v závislosti na velikosti obce. Nejmenší byty (průměr 61 m²) se prodávaly v obcích s 2 – 10 tisíci obyvateli, největší byty v obcích do 2 tisíc obyvatel (65 m²).

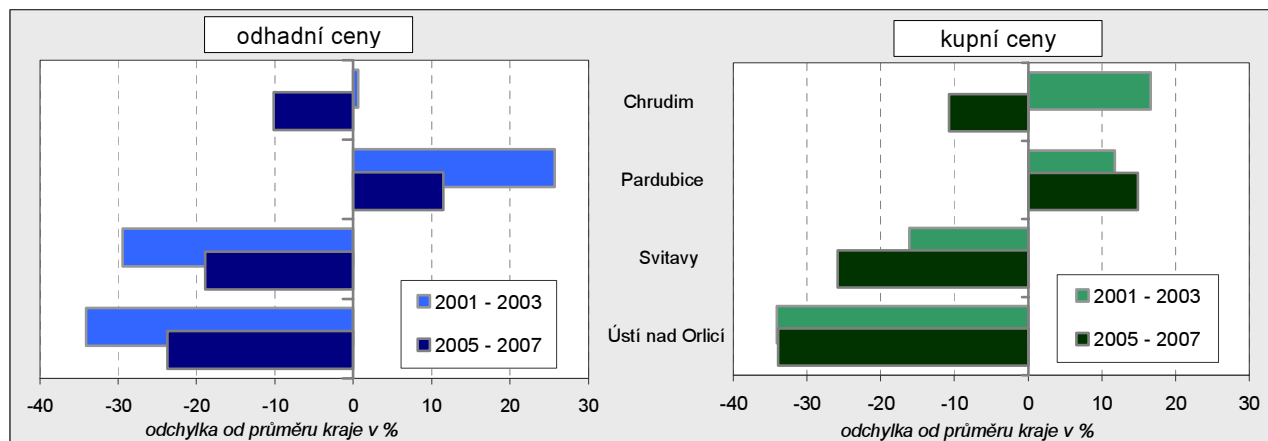
Graf Průměrné ceny bytů podle stupně opotřebení v Pardubickém kraji v letech 2001 – 2003 a 2005 – 2007 – tříleté průměry



Rychleji se v Pardubickém kraji zvyšovaly kupní ceny méně opotřebovaných bytů. Jednotková cena nových bytů byla v kraji v letech 2005 – 2007 více než dvaapůlnásobná v porovnání s byty s opotřebením vyšším než 45 %, přitom v období 2001 – 2003 byly jednotkové ceny nových bytů oproti bytům nejvíce opotřebovaným vyšší pouze o 69 %.

Z následujícího grafu vyplývá, že se v kraji v letech 2005 – 2007 snížily územní rozdíly ve výši odhadních cen bytů oproti období 2001 – 2003. Specifický vývoj cen byl v okrese Chrudim, kde úroveň odhadních i kupních cen poklesla pod krajský průměr, přitom v letech 2001 – 2003 zde byly jednotkové kupní ceny dokonce vyšší než v okrese Pardubice. Nejnížší odhadní i kupní ceny bytů byly v obou sledovaných obdobích v okrese Ústí nad Orlicí.

Graf Odchylka průměrných cen bytů v okresech Pardubického kraje od krajského průměru v letech 2001 – 2003 a 2005 – 2007



V porovnání s ostatními sledovanými druhy nemovitostí nebyly u **garáží** v kraji tak výrazné rozdíly kupních cen. Oproti republikovému průměru jsou v kraji ceny nižší o 3,2 %. V letech 2001 – 2003 byly nejdražší garáže v okrese Ústí nad Orlicí. Nejvyšší ceny v letech 2005 – 2007 byly zaznamenány v okrese Pardubice.

Tab. 5 Průměrné odhadní a kupní ceny garáží v okresech Pardubického kraje v letech 2001 až 2007 – tříleté průměry^{*)}

	2001 - 2003			2005 - 2007			Index 2005 - 2007 / 2001 - 2003		
	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	1 026	1 188	1 230	1 568	1 415	1 560	152,8	119,1	126,8
v tom okres:									
Chrudim	234	1 157	1 188	290	1 368	1 538	123,9	118,3	129,5
Pardubice	286	1 099	1 165	589	1 404	1 617	205,9	127,8	138,8
Svitavy	259	1 214	1 273	373	1 418	1 496	144,0	116,8	117,5
Ústí nad Orlicí	247	1 295	1 302	316	1 475	1 551	127,9	113,9	119,1

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Tab. 6 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v okresech Pardubického kraje podle velikosti obcí v letech 2001 až 2007 – tříleté průměry^{*)}

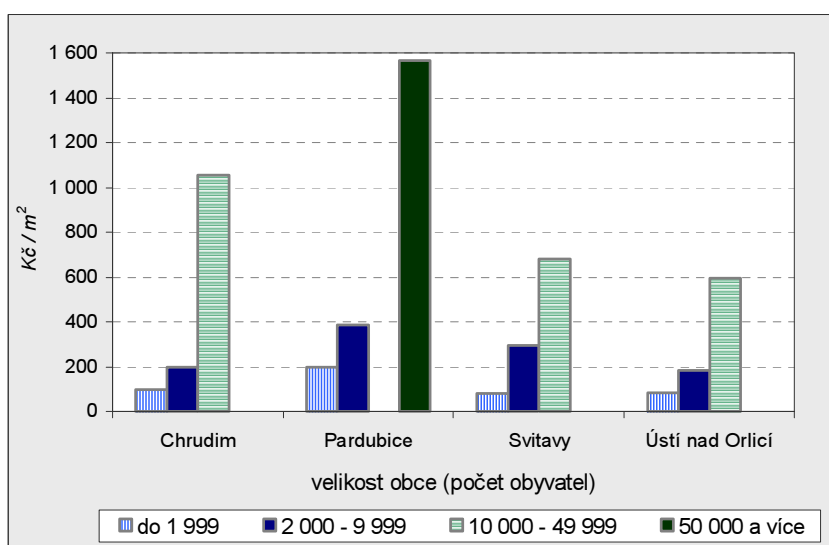
	Velikost obcí	2001 - 2003			2005 - 2007			Index 2005 - 2007 / 2001 - 2003		
		počet převodů	odhadní cena	kupní cena	počet převodů	odhadní cena	kupní cena	počet převodů	odhadní cena	kupní cena
Pardubický kraj	celkem	1 726	320	357	2 938	582	784	170,2	182,2	219,5
v tom okres:										
Chrudim	do 1 999 obyv.	147	50	75	196	57	98	133,3	114,7	130,9
	2 000 - 9 999 obyv.	65	97	141	61	133	198	93,8	137,0	140,6
	10 000 - 49 999 obyv.	101	537	605	142	817	1 054	140,6	152,2	174,4
Pardubice	do 1 999 obyv.	226	130	161	335	109	198	148,2	83,8	123,5
	2 000 - 9 999 obyv.	108	266	289	229	260	386	212,0	97,8	133,7
	50 000 obyv. a více	347	846	929	1 025	1 167	1 567	295,4	138,0	168,6
Svitavy	do 1 999 obyv.	166	44	51	207	48	81	124,7	108,3	158,0
	2 000 - 9 999 obyv.	45	135	158	29	165	294	64,4	122,6	186,1
	10 000 - 49 999 obyv.	150	391	384	276	547	681	184,0	139,9	177,2
Ústí nad Orlicí	do 1 999 obyv.	111	42	58	169	48	84	152,3	115,0	144,3
	2 000 - 9 999 obyv.	121	119	172	66	106	184	54,5	89,1	106,8
	10 000 - 49 999 obyv.	139	294	318	203	504	594	146,0	171,7	186,5

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů (oproti datu prodeje, resp. podání příznání k dani se opožďují průměrně o 7 měsíců)

Průměrné ceny **stavebních pozemků** byly v období 2005 – 2007 v kraji oproti celostátnímu průměru o čtvrtinu nižší.

Největší stavební pozemky se prodávaly ve všech velikostních kategoriích obcí v okrese Pardubice, nejmenší v obcích do 2 tis. obyvatel v okrese Ústí nad Orlicí, v obcích s 2 – 10 tis. obyvateli v okrese Chrudim a ve městech s 10 – 50 tis. obyvateli v okrese Svitavy. Ve všech okresech v kraji s výjimkou Ústí nad Orlicí překračovala průměrná velikost stavebních pozemků v obcích do 2 tis. obyvatel dvojnásobek průměrné velikosti pozemků prodávaných ve městech s více než 10 tisíci obyvateli.

Graf Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikosti obcí v okresech Pardubického kraje v letech 2005 – 2007



Průměrné kupní ceny stavebních pozemků jsou v obcích do 2 tis. obyvatel v okrese Pardubice dvojnásobné v porovnání s cenami pozemků v obcích stejné velikostní kategorie v ostatních okresech kraje a jsou srovnatelné s cenami pozemků v obcích s 2 – 10 tis. obyvateli v okresech Chrudim a Ústí nad Orlicí. Vyšší cena pozemků je evidována ve městech této velikostní kategorie v okrese Svitavy, nedosahuje však hodnot zjištěných v okrese Pardubice. Ve městech s 10 – 50 tisíci obyvateli jsou v kraji nejvyšší ceny

v okrese Chrudim, přispívá k tomu dobrá dostupnost krajského města z Chrudimi. Ceny pozemků v krajském městě jsou ještě o 50 % vyšší a mezi krajskými městy v celé ČR se Pardubice řadí na 5. místo za Karlovy Vary, Hradec Králové, Plzeň a České Budějovice.

#

Předběžná data o cenách nemovitostí za rok 2008 budou sice publikována až koncem roku 2009, avšak **předběžné indexy kupních cen rodinných domů a bytů** budou zveřejněny již 15. července 2009.

Kontaktní osoba:

RNDr. Petr Dědič

Oddělení regionálních analýz a informačních služeb ČSÚ Pardubice

tel.: 461 541 129

e-mail: petr.dedic@czso.cz