

Ceny nemovitostí v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2004

Od roku 1997 spolupracuje Ministerstvo financí a Český statistický úřad na systému monitorování cen nemovitostí v ČR. Na základě zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998, předávají finanční úřady údaje obsažené v daňových přiznáních. Jedná se o ceny zjištěné při oceňování nemovitostí a o ceny sjednané za tyto nemovitosti v případě prodeje. Systém poskytuje informace o rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitostí, jejich polohy a dalších faktorů.

Vlastníci (prodejci) nemovitostí jsou povinni podávat přiznání k dani z převodu nemovitosti do 30 dnů po převzetí zaregistrované kupní smlouvy od katastrálního úřadu. Tyto údaje jsou předávány Českému statistickému úřadu, který tak při zpracovávání cen nemovitostí vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen. Vzhledem k tomu, že oproti datu prodeje, resp. podání přiznání k dani se administrativní zdroje opoždují průměrně o 7 měsíců, lze data do konce roku 2003 považovat prakticky za definitivní, pro rok 2004 se jedná o předběžné údaje.

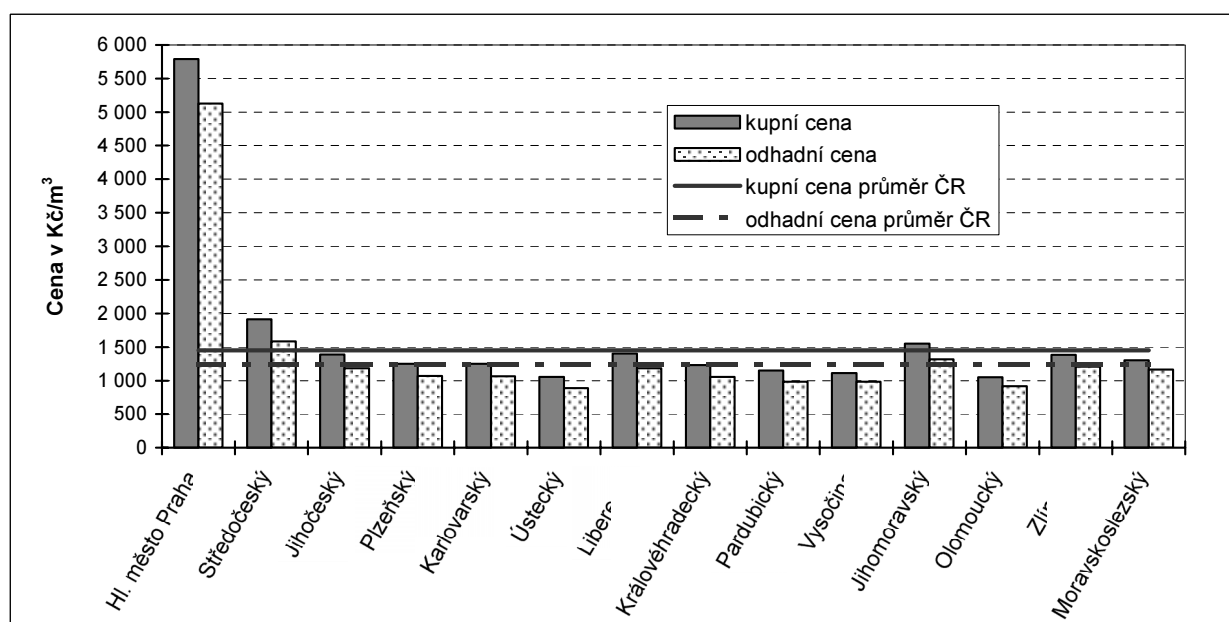
Rodinné domy

Tab. 1 Kupní ceny rodinných domů v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2004

	Kupní cena (v Kč/m ³)						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Kraj celkem	813	902	931	1 039	1 152	1 272	1 551
v tom okresy:							
Blansko	749	829	892	940	1 032	1 169	1 383
Brno-město	748	726	827	2 160	2 445	2 820	3 202
Brno-venkov	1 538	1 729	1 876	1 175	1 459	1 616	2 013
Břeclav	904	819	1 033	885	937	994	1 190
Hodonín	717	723	742	823	811	862	990
Vyškov	702	803	709	860	861	957	1 183
Znojmo	572	620	645	740	773	847	1 000

Počty převodů rodinných domů (RD) byly v Jihomoravském kraji v **roce 2004** více jak dvojnásobné ve srovnání s rokem 1998. Zatímco v roce 1998 připadlo na 10 000 obyvatel středního stavu 7 převodů, v roce 2004 tento počet vzrostl na 16 převodů a na Jihomoravský kraj tak připadá 13,5 % všech uskutečněných převodů rodinných domů v České republice. Odhadní i kupní ceny rodinných domů zaznamenaly od roku 1998 výrazný nárůst. V Jihomoravském kraji vzrostla odhadní cena o 108,1 % ze 633 Kč/m³ v roce 1998 na hodnotu 1 317 Kč/m³ v roce 2004. Je to třetí nejvyšší odhadní cena rodinných domů za Hlavním městem Prahou, kde činila 5 127 Kč/m³ a Středočeským krajem s odhadní cenou 1 587 Kč/m³. Nejmenší odhadní cena byla podle předběžných výsledků 2004 zaznamenána v Ústeckém kraji (887 Kč/m³). Stejného pořadí dosahuje Jihomoravský kraj hodnotou 1 551 Kč/m³ také v porovnání kupních cen v roce 2004. Nejmenší kupní cena 1 048 Kč/m³ připadla na kraj Olomoucký.

Graf 1 Průměrné kupní a odhadní ceny rodinných domů v krajích ČR v roce 2004



V období 2002 až 2004 připadá na Jihomoravský kraj 14,4 % převodů rodinných domů z celkového počtu 37 606 v České republice. Celkem 5 397 převodů v Jihomoravském kraji znamená druhý nejvyšší počet za krajem Středočeským. Zatímco odhadní cena (1 140 Kč/m³) i kupní cena (1 326 Kč/m³) u rodinných domů v Jihomoravském kraji celkem odpovídá republikovému průměru, v jednotlivých okresech je situace odlišná. Nejvyšší odhadní i kupní ceny RD jsou v krajském městě Brně (odhadní cena 2 360 Kč/m³, kupní cena 2 843 Kč/m³) a dosahují zde více jak dvojnásobku republikového průměru. S výhodnou polohou v blízkosti krajského města zřejmě souvisí také ceny RD v okresech Blansko a Brno-venkov, které výrazně převyšují odhadní a kupní ceny v ostatních okresech kraje. Nejnižší ceny RD ve srovnání s krajským průměrem jsou v okrese Znojmo, kde hodnota odhadní ceny (784 Kč/m³) a kupní ceny (878 Kč/m³) dosahuje necelých 70 % průměru v kraji.

Tab. 2 Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v období 2002 až 2004 (v Kč/m³)

Kraj	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní cena podle velikosti obcí (podle počtu obyvatel)				Kupní cena podle pásma opotřebení (%)			
				do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více	0-10	10-50	50-75	75-100
ČR celkem	1 131	1 313	37 606	1 140	1 276	1 600	2 716	4 045	2 250	1 275	626
v tom kraje:											
Hl. město Praha	4 760	5 334	336	x	x	x	5 334	6 896	5 440	3 848	1 759
Středočeský	1 452	1 740	7 596	1 619	1 923	2 124	2 026	4 909	2 904	1 687	848
Jihočeský	1 093	1 278	3 580	1 148	1 291	1 816	2 232	3 527	2 220	1 255	625
Plzeňský	961	1 111	2 477	983	1 238	1 413	2 719	3 111	2 089	1 222	616
Karlovarský	1 079	1 211	862	1 121	1 083	1 573	3 133	3 393	1 913	1 064	545
Ústecký	854	1 016	1 761	858	965	1 250	1 772	3 534	1 940	1 089	537
Liberecký	1 048	1 223	984	1 143	1 153	1 652	2 229	3 678	2 227	1 234	677
Královéhradecký	980	1 118	2 653	985	1 159	1 404	3 252	3 168	2 053	1 122	580
Pardubický	903	1 040	2 167	922	1 138	1 281	1 978	3 556	1 864	1 025	518
Vysočina	898	1 012	2 409	856	1 069	1 569	2 050	2 650	1 868	1 051	512
Jihomoravský	1 140	1 326	5 397	1 086	1 300	1 513	2 843	4 155	2 283	1 293	626
v tom okresy:											
Blansko	1 087	1 206	725	1 129	1 218	1 604	x	3 828	2 103	1 208	610
Brno-město	2 360	2 843	453	x	x	x	2 843	5 463	3 940	2 429	1 364
Brno-venkov	1 377	1 694	1 331	1 665	1 738	x	x	4 655	2 522	1 527	808
Břeclav	935	1 037	758	871	1 199	1 499	x	3 054	1 749	1 024	564
Hodonín	857	894	671	684	879	1 314	x	2 373	1 479	915	447
Vyškov	835	978	724	899	1 051	1 387	x	3 360	2 102	1 063	571
Znojmo	784	878	735	708	1 034	1 850	x	3 161	1 727	898	502
Olomoucký	811	917	2 168	749	959	1 353	2 115	2 783	1 768	961	450
Zlínský	1 059	1 194	2 706	968	1 111	1 681	2 239	3 151	1 972	1 203	581
Moravskoslezský	1 060	1 175	2 508	1 026	1 158	1 224	1 555	3 063	1 654	983	478

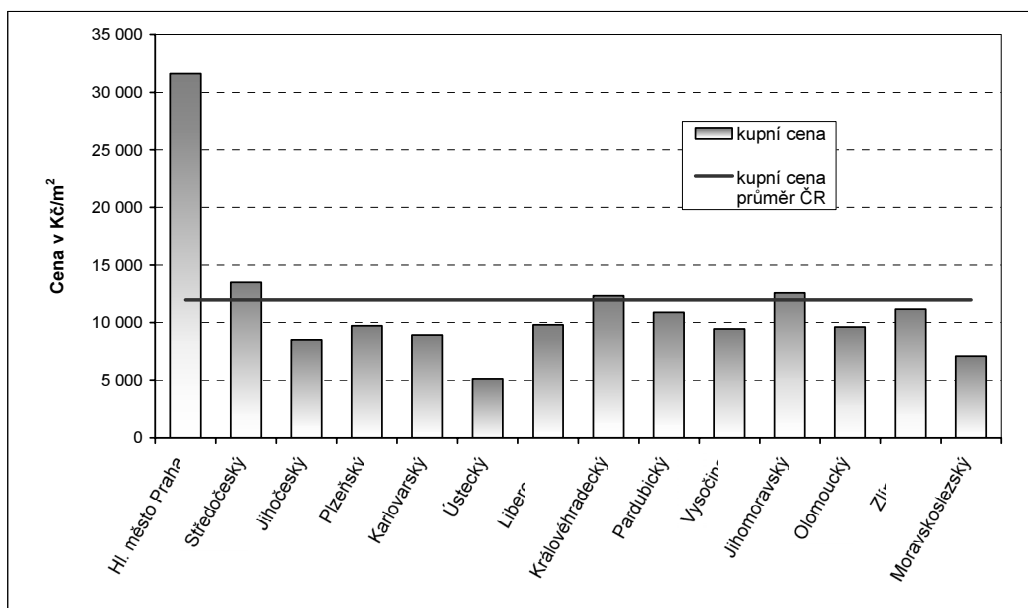
Byty

Kupní cena bytů v Jihomoravském kraji vzrostla v roce 2004 o 70,4 % ve srovnání s rokem 1998 a její průměrná hodnota 12 590 Kč/m² přesáhla o 5,3 % republikový průměr. Nejvyšší kupní cena byla dosažena v hlavním městě Praze, kde hodnota 31 623 Kč/m² byla o 151,2 % vyšší než průměrná kupní cena v Jihomoravském kraji. Nejlevněji bylo v roce 2004 v republikovém srovnání možno koupit byt v Ústeckém kraji, kde průměrná kupní cena bytu činila 5 108 Kč/m².

Tab. 3 Kupní ceny bytů v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2004

	Kupní cena (v Kč/m ²)						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Kraj celkem	7 389	7 180	5 799	6 172	8 964	11 748	12 590
v tom okresy:							
Blansko	4 805	5 519	2 687	2 726	6 564	7 558	6 188
Brno-město	10 798	6 077	4 264	10 730	11 060	16 034	17 659
Brno-venkov	9 269	8 899	10 742	6 334	10 595	10 706	12 547
Břeclav	4 932	7 272	3 834	5 803	4 486	5 517	7 005
Hodonín	3 902	5 851	4 761	4 619	5 293	7 071	8 197
Vyškov	i.d.	i.d.	2 436	4 086	6 218	8 057	5 597
Znojmo	7 534	3 905	5 200	5 613	6 763	9 111	8 273

Graf 2 Průměrné kupní ceny bytů v krajích ČR v roce 2004



Z 2 817 převodů bytů uskutečněných v **období 2002 až 2004** v Jihomoravském kraji připadá 48,4 % na okres Brno-město. Odhadní a kupní cena bytů ve sledovaném období zařadila Jihomoravský kraj na druhé místo v České republice za Hlavní město Prahu. Na této skutečnosti se podílí především okres Brno-město, kde odhadní cena (13 416 Kč/m²) i kupní cena (15 312 Kč/m²) výrazně převyšuje celostátní průměr. Nelze opomenout ani okres Brno-venkov s kupní cenou o deset procent vyšší než je průměr za ČR. Naopak nejmenší odhadní cena (6 141 Kč/m², tj. 60,9 % krajského průměru) i kupní cena (5 671 Kč/m², tj. 49,6 % průměru v kraji) byla zaznamenána v okrese Břeclav. Nejmenší kupní cena za 1m² plochy bytu je v republikovém porovnání v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.

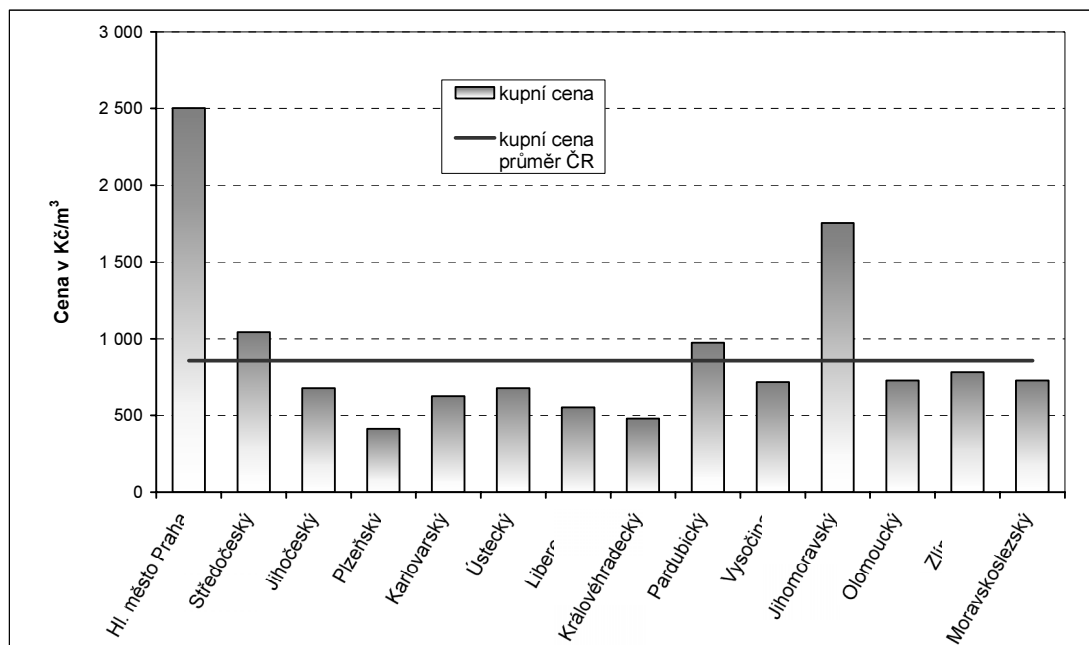
Tab. 4 Průměrné ceny bytů v ČR v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v období 2002 až 2004 (v Kč/m²)

	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní cena podle velikosti obcí (podle počtu obyvatel)				Kupní cena podle pásma opotřebení (%)			
				do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více	0-10	10-50	50-75	75-100
ČR celkem	8 915	10 798	28 196	4 818	6 609	8 408	15 430	22 120	14 913	10 296	9 600
v tom kraje:											
Hl. město Praha	19 179	28 401	2 986	x	x	x	28 401	39 469	30 493	28 592	26 039
Středočeský	8 925	11 100	3 249	6 780	10 288	10 843	14 654	20 635	13 798	10 701	9 979
Jihočeský	7 528	7 077	3 554	3 287	5 216	8 368	9 064	16 818	9 850	6 745	6 485
Plzeňský	7 769	8 724	1 314	4 873	6 444	8 820	13 213	15 264	9 631	8 584	6 674
Karlovarský	6 628	7 158	1 825	4 323	5 094	6 898	14 041	15 648	11 644	7 287	6 444
Ústecký	4 620	4 382	1 760	3 315	4 604	3 592	4 675	i.d.	7 355	5 335	3 698
Liberecký	7 841	8 307	865	6 421	5 750	6 935	11 077	14 341	10 715	8 751	6 374
Královéhradecký	8 873	10 821	1 433	4 599	6 978	8 587	15 730	16 671	14 391	10 659	8 528
Pardubický	8 405	8 899	1 861	6 019	6 270	8 661	10 911	14 291	12 290	8 859	7 897
Vysočina	6 136	8 402	1 388	3 906	6 242	8 533	11 820	12 310	9 532	8 503	7 035
Jihomoravský	10 089	11 439	2 817	5 350	7 801	8 463	15 312	18 608	14 247	11 329	9 859
v tom okresy:											
Blansko	6 385	6 562	435	4 976	4 841	10 528	x	14 274	7 437	6 620	5 745
Brno-město	13 416	15 312	1 364	x	x	x	15 312	21 588	18 861	15 933	12 570
Brno-venkov	7 642	11 869	236	5 903	12 273	x	x	17 777	9 928	11 277	7 172
Břeclav	6 141	5 671	95	4 838	6 238	4 817	x	i.d.	6 272	5 941	4 553
Hodonín	7 253	7 118	405	-	5 829	7 524	x	i.d.	5 017	7 581	6 673
Vyškov	6 589	7 184	59	4 099	5 518	8 617	x	i.d.	7 201	7 611	5 605
Znojmo	7 309	8 239	223	5 571	8 415	9 367	x	14 261	10 374	8 435	7 083
Olomoucký	7 544	8 163	962	3 205	5 201	7 808	12 936	14 926	10 870	8 057	7 516
Zlínský	7 215	9 676	2 469	4 509	7 616	9 325	13 323	17 536	11 760	9 593	8 093
Moravskoslezský	6 290	6 605	1 713	5 854	4 753	5 546	7 320	8 962	8 641	7 144	5 440

Důležitým faktorem při prodeji a koupi bytu je mimo jiné také to, jde-li o byt typový nebo netypový. Cena netypových bytů je ve srovnání s typovými téměř ve všech krajích vyšší. Průměrná kupní cena typových bytů byla v období 2002 až 2004 v Jihomoravském kraji 10 219 Kč/m² (průměr ČR činil 9 188 Kč/m²), zatímco u netypových bytů dosáhl krajský průměr hodnoty 13 776 Kč/m² (průměr ČR byl 16 405 Kč/m²). Nejvýraznější rozdíl byl zaznamenán v Hlavním městě Praze, kde kupní ceny netypových bytů (31 977 Kč/m²) převyšují o 40,6 % ceny bytů typových (22 741 Kč/m²).

Bytové domy

Graf 3 Průměrné kupní ceny bytových domů v krajích ČR v roce 2004



Průměrná kupní cena bytových domů zařadila v **roce 2004** Jihomoravský kraj na druhé místo v republice. Nejvyšší kupní cenu vykazovali v Hlavním městě Praze (2 504 Kč/m³), v Jihomoravském kraji průměrná hodnota kupní ceny bytového domu dosáhla výše 1 753 Kč/m³ a převýšila tak více jak o dvojnásobek republikový průměr. Od roku 1998 vzrostla kupní cena bytových domů v Jihomoravském kraji o 972 Kč/m³, tj. o 124,5 %.

Tab. 5 Průměrné ceny bytových domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v období 2002 až 2004 (v Kč/m³)

	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní cena podle velikosti obcí (podle počtu obyvatel)			
				do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více
ČR celkem	968	1 118	2 325	.	.	.	.
v tom kraje:							
Hl. město Praha	2 270	2 817	72	x	x	x	2 817
Středočeský	1 068	1 455	348	719	1 101	1 577	2 259
Jihočeský	977	979	222	581	783	934	1 660
Plzeňský	697	704	70	588	824	750	694
Karlovarský	829	1 088	333	527	807	1 179	1 368
Ústecký	789	759	257	412	609	885	709
Liberecký	771	717	59	539	813	573	1 031
Královéhradecký	760	801	212	638	850	864	1 019
Pardubický	918	1 074	40	721	1 247	824	1 313
Vysočina	910	735	56	612	738	772	811
Jihomoravský	1 435	1 699	194	1 077	1 590	1 669	2 069
Olomoucký	788	957	128	549	904	984	1 549
Zlínský	1 088	1 154	44	875	904	1 444	1 604
Moravskoslezský	861	922	290	629	592	861	1 119

Kupní cena bytových domů se v **období 2002 až 2004** pohybuje v rozmezí od 704 Kč/m³ v Plzeňském kraji (odhadní cena zde činí 697 Kč/m³) do 2 817 Kč/m³ v Hlavním městě Praze (s odhadní cenou 2 270 Kč/m³). U bytových domů v Jihomoravském kraji převyšuje kupní cena celostátní průměr o 581 Kč/m³ a dosahuje hodnoty 1 699 Kč/m³. Je to o 264 Kč/m³ více než cena odhadní, která činí v krajském průměru 1 435 Kč/m³.

Na rozdíl od cen bytů dosahuje ve většině krajů průměrná kupní cena typového bytového domu vyšší hodnoty než u bytového domu netypového. Při průměrné kupní ceně 1 699 Kč/ m³ v Jihomoravském kraji činila kupní cena typového domu 1 731 Kč/ m³ a u netypového domu to bylo 1 672 Kč/ m³.

Garáže

Tab. 6 Průměrné ceny garáží v ČR v závislosti na velikosti obcí v období 2002 až 2004 (v Kč/km³)

	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní cena podle velikosti obcí (podle počtu obyvatel)				Kupní cena podle pásma opotřebení (%)			
				do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více	0 - 5	5 - 10	20 - 45	45 - 100
ČR celkem	1 373	1 435	17 718	1 189	1 294	1 507	1 695	2 244	1 787	1 472	1 107
v tom kraje:											
Hl. město Praha	2 537	3 027	266	x	x	x	3 027	3 829	3 998	3 123	2 431
Středočeský	1 446	1 597	2 279	1 578	1 616	1 618	1 535	2 309	2 157	1 662	1 248
Jihočeský	1 427	1 494	1 768	1 119	1 385	1 733	1 796	2 332	1 825	1 507	1 173
Plzeňský	1 367	1 412	980	1 121	1 336	1 577	1 865	2 175	1 597	1 506	1 041
Karlovarský	1 115	1 042	937	905	961	1 090	1 383	1 386	1 440	1 069	871
Ústecký	1 188	1 170	1 414	901	963	1 194	1 320	1 964	1 495	1 293	917
Liberecký	1 362	1 362	615	1 086	1 177	1 599	1 520	1 700	1 769	1 483	1 002
Královéhradecký	1 285	1 326	1 160	1 019	1 210	1 484	1 919	1 920	1 596	1 366	1 086
Pardubický	1 323	1 329	1 132	1 004	1 384	1 417	1 405	2 095	1 527	1 391	1 029
Vysočina	1 345	1 395	1 066	1 055	1 248	1 587	1 528	1 823	1 642	1 458	1 054
Jihomoravský	1 660	1 767	1 963	1 288	1 418	1 834	2 500	2 767	2 186	1 689	1 356
v tom okresy:											
Blansko	1 823	1 851	346	1 228	1 273	2 343	x	3 139	2 011	1 577	1 021
Brno-město	2 150	2 500	443	x	x	x	2 500	3 728	3 174	2 468	1 985
Brno-venkov	1 425	1 578	412	1 594	1 571	x	x	2 475	1 865	1 542	1 157
Břeclav	1 329	1 312	131	1 074	1 424	1 271	x	1 979	1 660	1 225	975
Hodonín	1 458	1 380	263	794	1 120	1 512	x	1 881	1 792	1 402	1 090
Vyškov	1 481	1 511	174	1 187	1 381	1 726	x	1 924	1 793	1 509	1 048
Znojmo	1 409	1 405	194	978	1 183	1 754	x	1 744	1 724	1 447	1 202
Olomoucký	1 280	1 309	886	917	1 178	1 440	1 623	1 816	1 597	1 375	982
Zlínský	1 495	1 607	1 041	1 096	1 433	1 712	2 010	2 204	1 873	1 646	1 208
Moravskoslezský	1 160	1 199	2 211	1 028	1 063	1 182	1 284	2 106	1 339	1 237	936

Průměrná kupní cena garáží 1 767 Kč/m³ (odhadní cena 1 660 Kč/m³) řadí Jihomoravský kraj na druhé místo za Hlavní město Prahu s kupní cenou 3 027 Kč/m³ (odhadní cena je 2 537 Kč/m³). V průměru let **2002 až 2004** dosahuje republikový průměr hodnoty 1 435 Kč/m³ a Jihomoravský kraj jej převyšuje o 23,1 %. Nejmenší průměrné kupní ceny za m³ garáže zaznamenali v Karlovarském kraji (1 042 Kč/ m³).

Pozemky

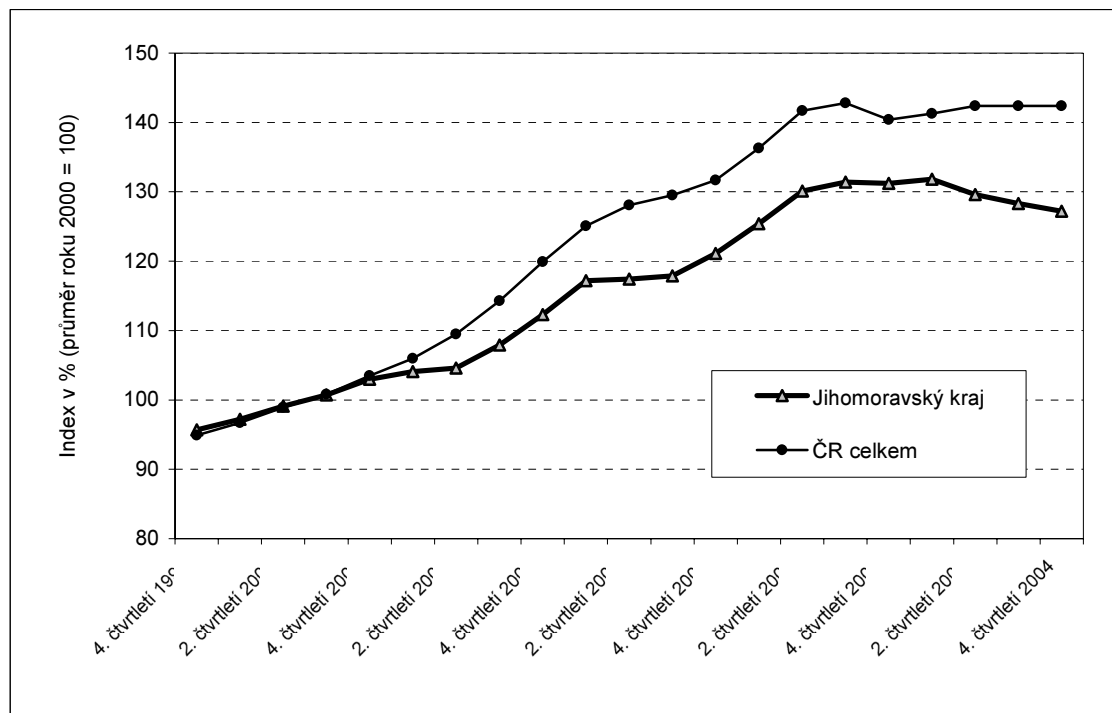
V letech **2002 až 2004** bylo v České republice provedeno 43 513 převodů pozemků, jejichž průměrná odhadní cena činila 653 Kč/m² a kupní cena dosáhla v republikovém průměru hodnoty 801 Kč/m². Kupní ceny pozemků se podle atraktivity lokality pohybovaly v od 27 146 Kč/m² v Praze 1 do 61 Kč/m² v okrese Bruntál.

Tab. 7 Ceny pozemků v okresech Jihomoravského kraje v období 2002 až 2004 podle velikosti obcí (v Kč/m²)

	Odhadní cena				Kupní cena				Počet převodů			
	do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více	do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více	do 1 999	2000 -9999	10 000 -49 999	50 000 a více
Blansko	86	203	601	x	123	238	601	x	233	64	140	x
Brno-město	x	x	x	1 053	x	x	x	1 381	x	x	x	2 644
Brno-venkov	239	310	x	x	322	510	x	x	459	376	x	x
Břeclav	59	125	794	x	92	205	836	x	354	219	94	x
Hodonín	53	118	565	x	76	169	658	x	230	257	309	x
Vyškov	60	131	614	x	88	187	613	x	294	108	137	x
Znojmo	57	70	554	x	81	126	603	x	486	83	240	x

Průměrná kupní cena pozemků byla v Jihomoravském kraji nejvyšší v okrese Brno-město, které se v pořadí podle okresů, velikosti obcí a kupní ceny zařadilo na 32. místo v České republice. Z mimopražských okresů se před okres Brno-město zařadily okresy Karlovy Vary s kupní cenou 2 184 Kč/m², Hradec Králové (1 976 Kč/m²), České Budějovice (1 975 Kč/m²) a Plzeň-město (1 661 Kč/m²). Nejlevněji byly v Jihomoravském kraji v období 2002 až 2004 kupovány pozemky v obcích do 2 tisíc obyvatel v okrese Hodonín (76 Kč/m²).

Graf 4 Úhrnné indexy cen nemovitostí podle čtvrtletí v letech 1999 až 2004



Zatímco průměrné ceny jednotlivých druhů nemovitostí staví Jihomoravský kraj na pozici nadprůměrných cen ve srovnání s republikovým průměrem, relativní nárůst cen nemovitostí je v roce 2004 v mezikrajovém porovnání ve srovnání s rokem 2000 jeden z nejnižších.

Pro hodnocení vývoje cen nemovitostí byla použita data z pravidelných ročních publikací Ceny sledovaných druhů nemovitostí (kód 7009), vydávané Českým statistickým úřadem. Předběžné údaje za rok 2004 budou upřesněny v publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2003 až 2005, která vyjde koncem roku 2006.