

2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí ve Středočeském kraji

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Bydlení sehrává významnou roli v sociální oblasti. Od něho se odvíjí celková životní úroveň a nároky s ním spojené v moderní společnosti samozřejmě rostou. K posouzení stavu, struktury a vývoje domovního a bytového fondu, úrovně bydlení a bytové situace Středočeského kraje jsme použili definitivní výsledky posledních dvou sčítání lidu, domů a bytů z roku 1991 a roku 2001 – v rozmezí jedné dekády let.

Vývoj domovního fondu v letech 1991 až 2001

Ve sledovaném desetiletém období došlo ve Středočeském kraji, jakožto i v ostatních krajích České republiky, sice k nárůstu celkového domovního fondu o 18 628 domů, ale z toho byla pouze necelá čtvrtina trvale obydlených domů (viz Tab. 2.1.1). Index změny počtu trvale obydlených domů dosahoval nižších hodnot než v případě celkového domovního fondu a za průměrným republikovým přírůstkem (2,1 %) zaostával dvěma desetinami procentního bodu. Regionální rozdíly se ve vývoji počtu trvale obydlených domů oproti celkovému domovnímu fondu vyskytovaly především ve struktuře přírůstků podle okresů. Největší podíl na přírůstku kraje (až 87 %) představovaly dva okresy sousedící s Prahou (Praha-západ a Praha-východ). Důvod spočíval v obnovené suburbanizační výstavbě v pražském zázemí v první polovině 90. let, jež byla potlačena po druhé světové válce. U ostatních okresů Středočeského kraje počet trvale obydlených domů narostl, vyjma nepatrného poklesu u čtyř regionů (Kolín, Kutná Hora, Rakovník, Benešov).

Naopak prudký nárůst zaznamenaly neobydlené domy v celkové výši 14 189 (76,2 %) domů. Charakteristicky významným prvkem bylo nadprůměrné využití těchto objektů pro rekreaci vzhledem k širokým rekreačním možnostem Středočeského kraje. Z pohledu krajské úrovně se nejvíce podílel na celkovém přírůstku domovního fondu v České republice (necelou jednou pětinou budov). Společně s dalšími třemi – Jihočeským, Jihomoravským a Moravskoslezským krajem – patří mezi kraje s nejvyšším počtem domů. Prvenství Středočeského kraje ve velikosti domovního fondu je dáno jednak velikostí kraje (jak počtem obyvatel, tak i rozlohou území) a jednak podílem rodinných domů na domovním fondu.

Tab. 2.1.1 Domovní fond ve Středočeském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	288 492	307 120	18 628	106,5
v tom: trvale obydlené domy	235 114	239 553	4 439	101,9
z toho: rodinné domy	212 485	218 740	6 255	102,9
bytové domy ¹⁾	19 631	16 981	-2 650	86,5
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	205 330	215 353	10 023	104,9
obec, stát ²⁾	20 537	7 372	-13 165	35,9
bytové družstvo	4 863	4 432	-431	91,1
neobydlené domy	53 378	67 567	14 189	126,6
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	58,5	48,7	x	x

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ pokles počtu bytových domů je způsoben změnou metodiky posuzování bytových a rodinných domů a přeměnou starších a menších bytových domů na objekty využívané k podnikání

²⁾ v roce 1991 byty obcí a státních podniků

Nárůstem (6 255 domů) i samotným podílem (91,3 %) počtu obydlených rodinných domů zaujímal Středočeský kraj mezi lety 1991 a 2001 první místa v krajském srovnávání (společně s krajem Zlínským a Vysočinou). Důvodem je přetrvávající výstavba rodinných domů v suburbánních zónách nad úbytkem (2 650 domů) i snižujícím se podílem (7,1 %) trvale obydlených bytových domů. Trend vývoje byl taktéž patrný u všech středočeských okresů s výjimkou Benešova, Kolína a Nymburka.

Z výše uvedených charakteristik vyplývá, že trvale obydlené objekty jsou nejčastěji vlastněny soukromou fyzickou osobou (z 89,9 % oproti republikovému podílu 86 %). Z pohledu nižšího územního měřítka dominovaly okresy Praha-východ (92,6 %) a Praha-západ (92 %), což souviselo s nejvyšším zastoupením rodinných domů v těchto dvou regionech. Podíl obecních a státních domů v okrese Příbram (5,3 %) společně s podílem domů ve vlastnictví bytových družstev v okrese Kladno (2,8 %) se řadí k nejvyšším mezi všemi okresy.

Stáří obytných domů dlouhodobě předurčuje základní rysy perspektivní úhrnné reprodukce domovního fondu. Lze předpokládat, že omlazením objektů ve Středočeském kraji mezi lety 1991 a 2001 se bude obecně zvyšovat kvalita standardu bydlení. Na snížení věkové hranice stáří domů se však podílela změna metodiky sledování. Narozdíl od roku 1991 se v censu roku 2001 zjišťovalo dohromady období výstavby a

rekonstrukce. Další důvod nižšího stáří obytných celků pochopitelně představovala a představuje pokračující výstavba domů.

Vývoj bytového fondu v letech 1991 až 2001

Podle výsledků sčítání v roce 2001 představoval Středočeský kraj (po Hl. m. Praze a Moravskoslezském kraji) třetí nejpočetněji zastavěný kraj (498,3 tis. bytů) v České republice. V rámci republikového, krajského i středočeského okresního sledování došlo mezi lety 1991 a 2001 k nárůstu počtu bytů. Středočeský kraj tak dosahoval vyššího průměru než činil republikový (8,2 % oproti 7,1 % v České republice). Obdobně jako v případě vývoje domovního fondu byly nejvyšší absolutní i relativní hodnoty přírůstku bytů uvnitř kraje zaznamenány v okresech Praha-západ a Praha-východ (celkově více než jednou čtvrtinou). Nezanedbatelný nárůst bytového fondu zaznamenal i okres Mladá Boleslav.

Zatímco v republice převažují trvale obydlené byty v bytových domech (56,5 %), Středočeský kraj se vyznačuje opačným modelem (většina bytů se nachází v rodinných domech – 59,2 %, viz Tab. 2.1.2). Největších relativních přírůstků bytů v rodinných domech dosáhly tradičně okresy sousedící s Prahou, naopak v domech bytových okres Nymburk (z důvodu přestavby vojenských bytů v obci Milovice).

Tab. 2.1.2 Bytový fond ve Středočeském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	460 396	498 271	37 875	108,2
v tom: trvale obydlené byty	398 988	413 060	14 072	103,5
z toho: v rodinných domech	233 438	244 672	11 234	104,8
v bytových domech	161 368	163 854	2 486	101,5
neobydlené byty	61 408	85 211	23 803	138,8
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	30 127	37 361	7 234	124,0
obydleny přechodně ²⁾	.	15 895	x	x

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

²⁾ v roce 1991 nebyl údaj sledován

Stejně jako celkový, tak i neobydlený bytový fond Středočeského kraje překračoval republikový průměr. Hlavním důvodem neobydlenosti bytových jednotek je, že slouží k rekreaci. Nadprůměrné podíly neobydlených bytů uvnitř kraje (20 %) se nacházely v rekreačních okresech Benešov, Kutná Hora a Rakovník. Opačný stav se týkal okresu Kladno (15,6 % – nejnižší podíl neobydleného fondu v kraji) v důsledku neatraktivnosti prostředí a převažujícího průmyslového charakteru oblastí.

Složení bytového fondu z hlediska použitých materiálů prochází a jak naznačují výsledky posledního sčítání v roce 2001 procházelo výraznými změnami. S nadpolovičním podílem bytů v rodinných domech nemalou měrou souvisí i polovina postavených bytů, jejichž nosné zdi jsou tvořeny z cihel, tvárnice a cihlových bloků.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik ve Středočeském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	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	.	22,2	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	50,0	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	11,5	9,4	-2,1	81,7
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	30,0	44,3	14,3	147,7
přípoj na kanalizační síť	48,0	58,1	10,1	121,0
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	74,0	78,7	4,7	106,4
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	12,4	5,2	-7,2	41,9

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ uvedeny pouze údaje roku 2001, údaje ze SLDB 1991 nejsou ve srovnatelné struktuře materiálu

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

Hodnotí-li se podíl nově postavených či rekonstruovaných domů na trvale obydlených bytech ve Středočeském kraji, je pozorovatelný více než dvou procentní pokles během 80. až 90. let (z 11,5 % na 9,4 %).

Technické vybavení bytů se ve výstupech z posledních dvou sčítání výrazně zlepšovalo. Na zvyšování úrovně vybavenosti se podílí nejen nová výstavba, ale zároveň poměrně rozsáhlá modernizace bytů. Přesto nejnižší podíl napojení na veřejné sítě (vodovodem, kanalizací z 58,1 % a plynem z 44,3 %) je dán malou mírou urbanizace Středočeského kraje, tj. převahou obcí ve venkovském prostoru. Odlišná situace se týká vybavení ústředním či etážovým topením, jenž se celkově nachází u více než tři čtvrtin bytů (viz Tab. 2.1.3).

I když mezi lety 1991 a 2001 poklesl podíl zastoupení bytů III. a IV. kategorie, v rámci krajského pohledu vykazuje Středočeský kraj nejvyšší podíl. Nepříznivý stav daný mírou vybavenosti bytu ústředním topením a základním příslušenstvím (koupelnou a záchodem) se týká rodinných domů, jenž jsou hůře vybavené než byty v bytových domech.

Hlavní charakteristiky úrovně bydlení v letech 1991 a 2001

K základním ukazatelům kvality bydlení patří především struktura a velikost bytů podle počtu obytných místností, jenž byla v jednotlivých letech sčítání zjišťována několika ukazateli (obytnou a celkovou plochou bytu či počtem obytných místností s 8 a více m²). Středočeský kraj patří mezi skupinu krajů s nejvyšším podílem velkých a nejnižším podílem malých bytů. Důvodem je především rozdílný podíl rodinných a bytových domů v bytovém fondu kraje – počet a podíl rodinných domů patří k největším v republice. Na středočeský bytový fond tak připadá podle posledního censu v průměru 2,9 místností na jeden trvale obydlený byt. Vzrůstající celková (82,0 m²) a obytná (54,1 m²) plocha se do značné míry podílí na vyšší úrovni bydlení. Se zlepšujícím se standardem bydlení i změnou životního stylu tak klesá počet osob (2,68) na jeden trvale obydlený byt (viz Tab. 2.1.4).

Výsledky z posledních dvou sčítání v roce 1991 a 2001 prokázaly, že Středočeský kraj má, i přes poměrně starší věkovou strukturu bytového fondu, kvalitativní ukazatele bydlení příznivější než ostatní kraje. Region vykazuje nejnižší počet osob na obytnou místnost (0,94 osob) a zároveň největší obytnou plochu na osobu (19,9 m²). Značný vliv na úroveň bydlení a její zlepšování má pochopitelně velikost a charakter nové výstavby a významné postavení kraje dané atraktivitou regionu, ať už z hlediska přírodního prostředí či geografické polohy v blízkosti hlavního města.

Hodnoty u všech sledovaných ukazatelů úrovně bydlení v okresech Středočeského kraje se pohybovaly nad republikovým průměrem. Výjimku představoval pouze okres Kladno, kde v průměru na obytnou místnost připadá stejný počet osob jako v republice a velikost obytné plochy na byt je nižší. Důvodem je vysoký podíl bytů v bytových domech, který vypovídá o nižší kvalitě bydlení ve strukturálně postiženém území s vyšší koncentrací obyvatelstva. Tradičně nejpříznivějšího stavu úrovně bydlení vykazovaly okresy v zázemí Prahy proti již zmíněnému okresu Kladno, následovanému okresem Mělník a Příbram.

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech ve Středočeském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	74,1	82,0	7,9	110,6
obytná plocha (m ²) ¹⁾	49,4	54,1	4,7	109,5
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,79	2,90	0,11	103,9
osob	2,77	2,68	-0,09	96,8
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	0,99	0,94	-0,05	94,9
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	17,8	19,9	2,1	111,8

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m²)

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

Z výše uvedených charakteristik o vývoji a úrovni bydlení lze konstatovat, že dochází k přeměně druhové struktury domovního a následně i bytového fondu Středočeského kraje jako celku, ale i jeho menších územních jednotek. Rostoucí bytová výstavba se podílí na změně rázu prostředí/krajiny – jak z pohledu horizontálního (rozptýlená i rozšiřující se individuální zástavba rodinných domů v pražských regionech), tak i vertikálního (stav, druh, velikost apod. bytových jednotek).

Je nutné mít na paměti, že vypovídací schopnost ukazatelů úrovně bytového a domovního fondu získávaná ze sčítání lidu, domů a bytů se snižuje v závislosti na délce období, které uplynulo od okamžiku šetření, na tempu rychlosti výstavby nových bytů a rozsahu úbytku bytů (demolicemi bytových jednotek, převodem bytů do nebytového fondu apod.). Jelikož v posledních letech docházelo k výrazným hospodářským změnám (dynamickému růstu ekonomiky doprovázenému změnou životních podmínek), mělo by se na kvalitativní charakter bytové situace ve Středočeském kraji, jakožto i v ostatních krajích, pohlížet obecněji a stav bytového fondu hodnotit z aktuálních datových zdrojů o dokončených bytech.

2.2. Náklady na bydlení

Přechod od direktivního řízení ekonomiky v době centrálně plánovaného hospodářství k tržní ekonomice a zcela zásadní převrat ve vlastnických vztazích předznamenal zánik sledování bilance peněžních příjmů a výdajů obyvatelstva. V současnosti posouzení nákladovosti bydlení a s nimi spojené faktory růstu výdajů na bydlení umožňují statistiky nákladů na bydlení domácností. Informace se získávají z **výběrového šetření Životních podmínek** (SILC – Statistics on Income and Living Conditions). Při interpretování a analyzování výstupů je zapotřebí brát v úvahu, že vznikly zpracováním dat získaných výběrovým šetřením. 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.

V souvislosti s procesem objektivizace cen v oblasti bydlení se zvyšuje zátěž domácností (nejen Středočeského kraje) vyjádřená podílem nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech. Za poslední tři roky vzrostl podíl na 15,0 % (viz Tab. 2.2.1). Problém se týká především nízkopříjmových domácností a koncentruje se ve větších sídlech v oblasti nájemního a družstevního bydlení, kde mají uživatelé jen malou možnost ovlivnit výši svých výdajů na bydlení. Ve Středočeském kraji lze pozorovat úbytek domácností platících nájem ve prospěch těch, které nejsou zatíženy nájemným, což souvisí s převahou a stálým nárůstem počtu bytů v rodinných domech ve vlastnictví uživatele budovy.

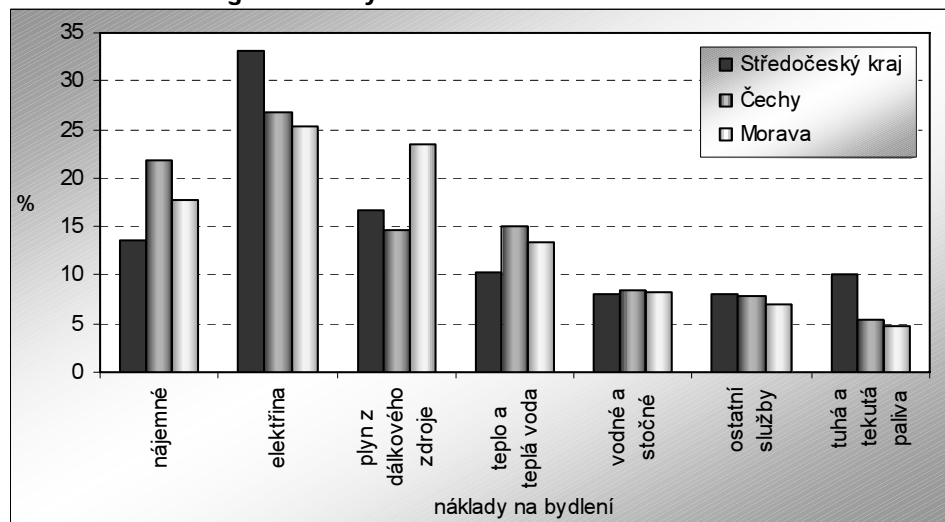
Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností ve Středočeském kraji v letech 2005 až 2007

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměrná domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 329	3 678	3 946
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	13,8	14,9	15,0
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	11,5	13,4	15,4
elektřina	34,0	32,6	32,8
plyn z dálkového zdroje	14,8	18,2	17,0
teplo a teplá voda	11,9	10,1	9,1
vodné a stočné	7,8	8,3	8,1
ostatní služby	9,0	7,8	7,3
tuhá a tekutá paliva	11,0	9,4	10,2
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	4,2	4,3	3,6
regulované nájemné	11,5	7,6	8,0
neplatí nájem	84,4	88,1	88,4

Vývoj cen služeb v oblasti bydlení (zejména elektrické energie, plynu a tepelné energie) nebyl deregulací cen v České republice harmonizován. Odrazil se v deformované struktuře výdajů domácností na bydlení, kde podíl mírně rostoucího nájemného dosahoval oproti ostatním nákladovým složkám nižších hodnot. Důvodem je skutečnost, že na počátku deregulačního procesu byl zvolen opačný postup. Nejprve došlo k deregulaci cen služeb, poté následovalo podstatně mírnější tempo růstu cen nájemného. Ze současných údajů lze předpokládat, že obdobný vývoj struktury nákladů probíhal i ve Středočeském kraji.

Graf 4 Struktura nákladů na bydlení ve Středočeském kraji, regionu Čechy a Morava v letech 2005 až 2007



Nejnápadnějším rysem při hodnocení struktury nákladů na bydlení domácností na makroúrovni (tj. na úrovni krajské a oblastní – Čechy a Morava) je, že výdaje za nájemné ve srovnání s dalšími položkami v oblasti bydlení netvořily nejvyšší podíl ve Středočeském kraji ani v makroregionech České republiky (viz Graf 4).

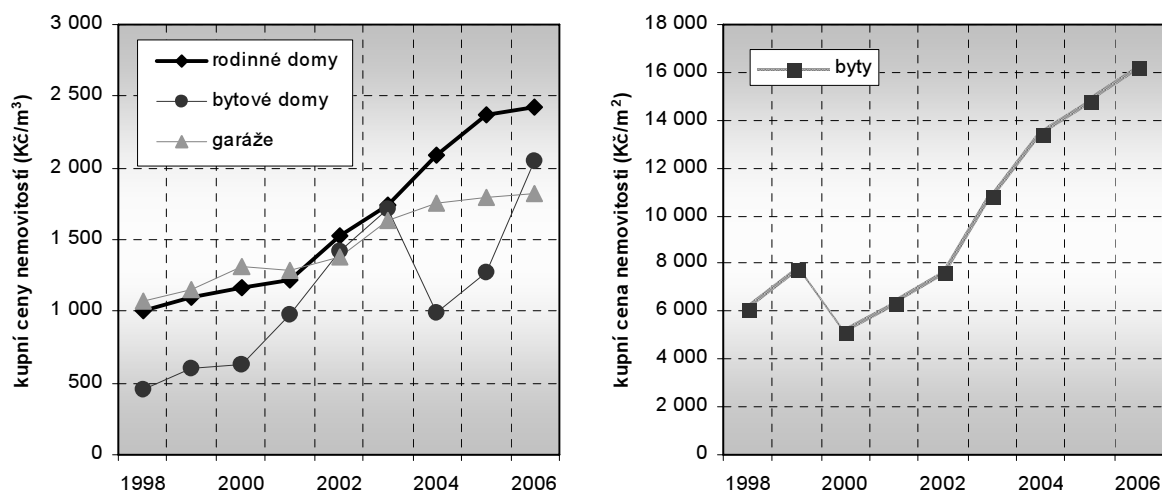
2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Systém monitorování cen nemovitostí v České republice umožňuje od roku 1998 sledovat rozložení cenové hladiny podle druhů nemovitostí v prostoru a čase, jakožto i sledovat závislost cen nemovitostí na různých determinujících faktorech. Zdrojem získávání informací jsou **přiznání k dani z převodu nemovitostí** podávané vlastníky (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Jedná se o celoplošný a pravidelný datový tok reálných, skutečně placených (přiznaných) cen na trhu nemovitostí.

Hodnocení cen vybraných druhů nemovitostí vychází ze statisticky vypočítávané základní proměnné – průměrné kupní ceny. Je stanovena pro komplexní nemovitost ve výši ceny jejího prodeje. Naproti tomu existuje ještě tzv. odhadní cena nemovitosti, která je vypočítávána odborným znalcem podle oceňovací vyhlášky zohledňující umístění stavby. Zmíněné charakteristiky umožňují sledovat strukturu, vývoj a prostorové rozmístění cen na trhu s nemovitostmi, jež se podle zprávy Ministerstva pro místní rozvoj ČR neustále diferencuje.

Situace v oblasti cen bydlení je územně značně heterogenní. Existují velké regionální a municipální rozdíly. Nejinak je tomu i ve Středočeském kraji, jenž je ovlivňován existencí Hl. m. Prahy. Průměrné kupní ceny bytových domů (především v zázemí metropole) se v přepočtu na jeden kubický metr od konce 90. let neustále přibližovaly zvyšujícím se hodnotám cen rodinných domů. Hodnotí-li se však průměrná kupní cena bytů při odlišné měrné jednotce (na jeden metr čtvereční), lze si povšimnout výrazně vyšší dynamiky i hodnoty vývoje cen (viz Graf 5).

Graf 5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2006



Sledováním průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí si lze povšimnout nejvýraznější dynamiky vývoje v obcích s více než 50 000 obyvateli, ve městě Kladno. V současnosti se nejdražší prodej rodinných domů uskutečňuje v obcích s počtem obyvatel od 2 000 do 9 999, což se nejvíce týká obcí ležících v pražských okresech (Praha-západ a Praha-východ), ale také v okresech Mělník, Kladno a Příbram (viz Tab. 2.3.1). Počátkem tohoto století převyšovaly průměrné kupní ceny rodinných domů středočeských okresů (vyjma okresu Kutná Hora a Rakovník) hodnoty celostátního průměru. Porovnává-li se kupní cena v závislosti na stupni opotřebení v posledních třech sledovaných letech, dosahuje Středočeský kraj v prvním pásmu opotřebení⁵ (0 – 10 %) obdobných hodnot jako Hl. m. Praha. V rámci menšího

⁵ **Opotřebení** (jakožto i poloha) významně ovlivňuje kupní cenu nemovitostí. Pro klasifikaci nemovitostí podle opotřebení je nutné stanovit pásma opotřebení, pro která by se daly sledovat statistické závislosti ceny na tomto faktoru. U každého druhu nemovitosti jsou stanovena odlišná pásma v závislosti na rozdílném opotřebení.

územního měřítka vykazovaly nejvyšší hodnoty v nejnižším stupni opotřebení tradičně okresy Praha-západ a Praha-východ, následované okresy Kladno a Beroun.

Co se týče míry opotřebení rodinných domů, platí obecnější trend závislosti na velikosti obce ve všech sledovaných obdobích, tj. s klesající velikostí obce se zvyšuje průměrná opotřebovanost. Významnou roli zde sehrává značný podíl venkovských sídel ve Středočeském kraji.

Tab. 2.3.1 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Středočeském 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	4 823	963	1 099	5 907	1 254	1 431	18 338	1 911	2 308
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	3 148	.	1 016	4 011	.	1 322	6 258	.	2 134
2 000 - 9 999	803	.	1 181	1 028	.	1 511	1 711	.	2 717
10 000 - 49 999	685	.	1 445	685	.	1 860	1 005	.	2 625
50 000 a více	187	.	890	183	.	1 757	195	.	2 665
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	208	.	3 107	223	4 254	4 154	527	6 343	6 358
10 - 50 %	829	.	1 750	961	2 383	2 491	1 977	3 083	3 428
50 - 75 %	2 120	.	1 040	2 587	1 177	1 404	4 192	1 508	1 993
75 - 100 %	1 666	.	600	2 136	526	703	2 473	713	1 082

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Zásadnější zlom ve vývoji **průměrných kupních cen** byl zaznamenán u bytových domů, kdy jejich hodnota dynamicky rostla za poslední tři sledovaná tříletá období (viz Tab. 2.3.2). Zatímco se z krajského pohledu prodej bytových domů téměř ztrojnásobil, v rámci velikostních skupin obcí podle počtu obyvatel dosáhl čtyřnásobně (v kategorii 10 000 až 49 999 obyvatel) či až pětinasobně (Kladno) vyšších cen. Pro úplnost lze dodat, že v obcích v kategorii menší než Kladno (např. Mladá Boleslav, Příbram, Kolín, Kutná Hora, apod.) činí průměrná kupní cena bytových domů cca 1 938,- Kč/m³ v období let 2004 až 2006, zatímco v Kladně 2 941,- Kč/m³.

Analýzou **průměrné odhadní ceny** bytových domů se nesleduje enormní nárůst jako u výše zmíněné proměnné. U obcí do 1 999 obyvatel docházelo ve sledovaných obdobích spíše ke stagnaci a udržování nižší hladiny odhadní ceny (690,- Kč/m³ v letech 2004 až 2006 oproti 727,- Kč/m³ v letech 1998 až 2000).

Celkově lze říci, že pro rodinné domy v prvním stupni opotřebení vykazovaly kupní a odhadní ceny obdobných hodnot v daném období. S klesající cenou rodinných domů se hodnota kupní ceny udržovala nad úrovní odhadní. Tato závislost je vyjádřena i charakteristikou opotřebení sledovanou v jednotlivých velikostech obcí. Dále bylo prokázáno, že hodnota průměrné kupní ceny bytových domů v prvním pásmu opotřebení (do 25 %) se za poslední tři sledované roky více než ztrojnásobila, až na 2 201 Kč/m³.

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Středočeském 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	371	775	550	331	1 021	1 364	391	1 124	1 599
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	101	727	546	78	633	581	113	690	621
2 000 - 9 999	50	744	527	62	803	988	95	841	1 276
10 000 - 49 999	172	759	540	84	1 129	1 455	104	1 426	1 938
50 000 a více	48	969	617	107	1 346	2 083	79	1 687	2 941
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	72	.	670	29	.	2 179	25	.	2 201
25 - 65 %	192	.	576	215	.	1 578	246	.	1 926
65 - 100 %	107	.	421	87	.	566	120	.	804

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Rozdíl vyšších hodnot **průměrné kupní nad odhadní cenou bytů** se během analyzovaných období ještě více zvýšil, a to jak z pohledu kraje celkem, tak i z pohledu velikosti obcí. Zatímco se v letech 1998 až 2000 pohybovala kupní cena bytů ve Středočeském kraji okolo 7 129,- Kč/m² nad odhadní cenou 5 358,- Kč/m², v letech 2003 až 2006 se jejich výše i rozdíl více než zdvojnásobil (viz Tab. 2.3.3). Vyrovnanější poměr odhadní a kupní ceny v menších obcích je zřejmě do jisté míry způsoben „regulovanými“ cenami původně státních (obecních) bytů. Na druhé straně existuje určitá kompenzace tohoto zásahu do trhu s byty prodejem

nemovitostí s výrazně vyšší než odhadní cenou zejména v atraktivních oblastech. Například se to týká větších měst na severu od metropole s dobrou dopravní obslužností.

Rozborem kupních cen bytů podle průměrné míry opotřebení se zjistilo, že existuje relativní vyrovnanost hodnot jak na úrovni krajů České republiky, tak i na úrovni jednotlivých velikostních skupin obcí. Obecně platí, že hodnota kupní ceny se vzrůstající mírou opotřebení klesá a zároveň s rostoucí velikostí obce roste. Středočeský kraj jako jediný zaznamenal v letech 2004 až 2006 vyšší průměrnou kupní cenu při míře opotřebení do 5 % u kategorie obcí s 10 000 až 49 999 obyvateli (o 1 115 Kč/m² než činila ve více než padesátitisícovém Kladně 21 741 Kč/m²).

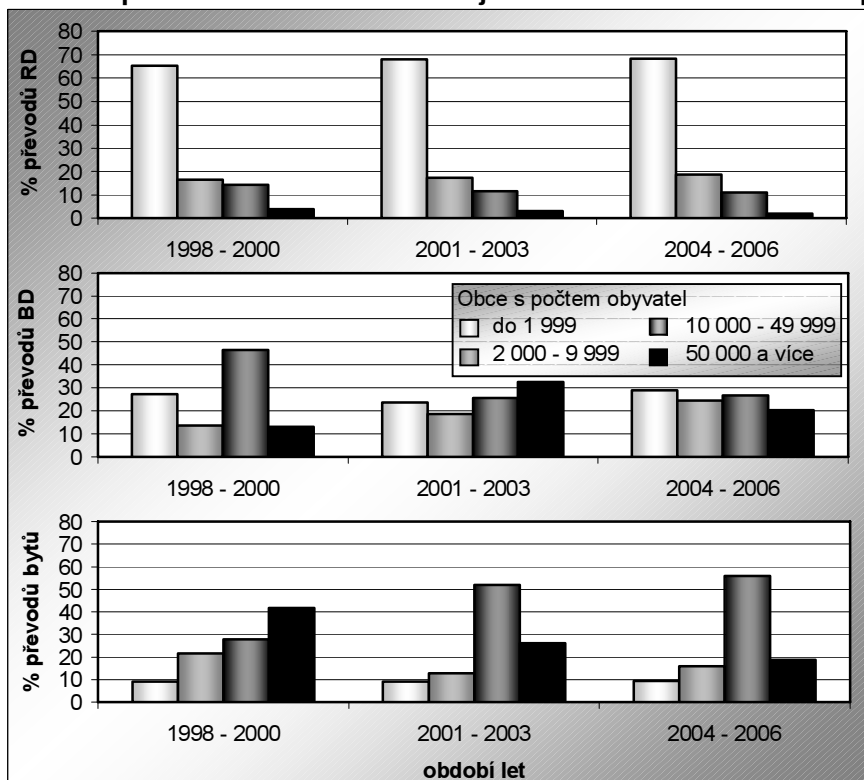
Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry

	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	1 085	5 358	7 129	2 293	6 367	8 196	6 612	11 719	15 071
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	97	3 811	3 923	206	4 601	4 233	622	7 385	8 410
2 000 - 9 999	234	4 847	5 389	291	4 068	6 453	1 041	10 041	14 648
10 000 - 49 999	302	6 154	6 949	1 195	6 322	7 575	3 713	12 260	15 290
50 000 a více	452	5 423	8 838	601	8 176	11 635	1 236	13 687	18 123
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	32	.	12 625	16	.	12 297	735	.	21 301
5 - 20 %	113	.	6 538	167	.	9 177	1 976	.	16 903
20 - 45 %	754	.	7 361	1346	.	8 308	3 085	.	13 619
45 - 100 %	186	.	5 602	764	.	7 700	816	.	10 517

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

Rodinné domy lze považovat za nemovitost, u nichž prakticky platí čistě tržní podmínky. Porovnáním vztahu kupní a odhadní ceny u tohoto druhu objektu se prokázalo, že jen velmi málo budov se prodalo pod odhadní cenu ve všech sledovaných velikostních skupinách obcí. Další poznatek ve vývoji počtu převodů rodinných domů signalizuje rostoucí význam nejmenších obcí, v nichž se četnost prodeje projevila nejčastěji. Obce do 1 999 obyvatel se na převodech rodinných domů podílely zhruba dvěma třetinami a jejich podíl se neustále zvyšoval (viz Graf 6).

Graf 6 Převody (v %) v rámci kategorie vybraných druhů nemovitostí podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2006 – tříleté průměry^{*)}



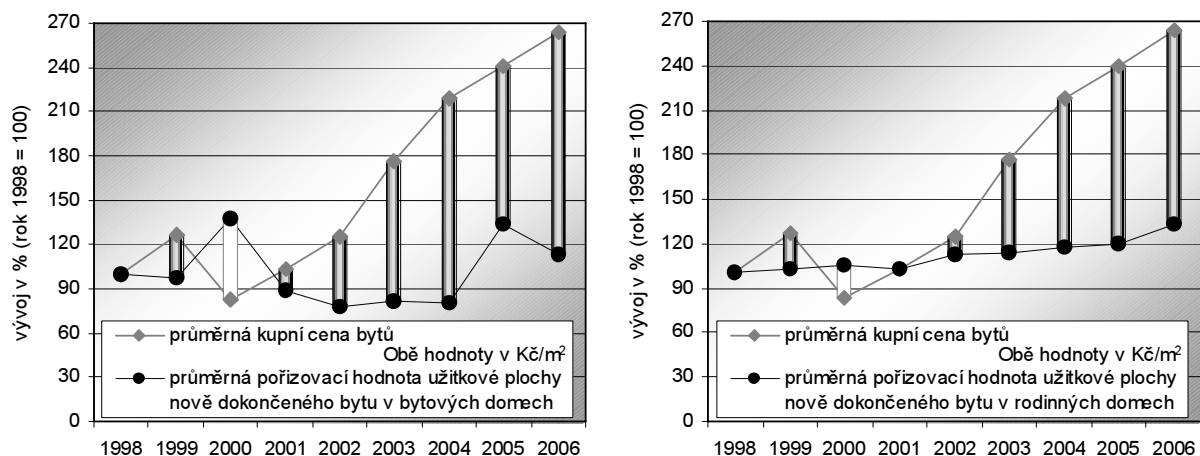
^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Relativně vyrovnané rozložení počtu prodejů podle velikosti obcí představovaly bytové domy. Ve třech tříletých obdobích se téměř nezměnil poměr převodů u nejmenších obcí Středočeského kraje. Ke stabilní situaci přispívá velkou měrou velké zastoupení obcí venkovského prostoru (tj. větší rozloha s nízkým zastoupením obyvatelstva). Naopak převod do soukromého vlastnictví se za posledních deset let výrazně projevil u větších obcí (Kladno, Kralupy nad Vltavou, Mladá Boleslav, Neratovice). Jedná se o města, jejichž poloha blízko Prahy přispívá k ekonomické spjatosti, rozvoji a stoupající atraktivitě.

Poměr kupní ceny bytu v bytových domech ku ceně odhadní vypovídá stále o některých specifikách, která svědčí o jistých zásazích do působení volného trhu. Jejich vyrovnaný podíl byl úzce spjat s rostoucí velikostní kategorií obcí a vyšší četností prodeje než u rodinných domů. Znamená to, že pro mnoho prodejů byla kupní cena často odvozena jen na základě odhadní ceny. Z pohledu počtu převodů bytů do soukromého vlastnictví se nejvíce projevilo u okresních či „malookresních“⁶ měst, kdy se jejich podíl během tří sledovaných období v rámci velikosti obcí více než zdvojnásobil.

Průměrná kupní cena bytů společně s průměrnou pořizovací hodnotou dokončeného bytu představuje v oblasti bydlení velmi významnou kvalitativní charakteristiku. Byty a jejich nová výstavba se značně podílí na výši národního bohatství. Dynamiku vývoje tohoto druhu národního kapitálu lze zjišťovat procentuelní změnou zmíněných cen bytů od konce minulého století. Zatímco průměrná kupní cena bytů ve Středočeském kraji lineárně rostla, průměrná pořizovací hodnota obytné plochy dokončeného bytu v rodinných domech stagnovala a v bytových domech byla determinována trhem s byty (viz Graf 7). Porovnáním obou komponent (kupní versus pořizovací hodnota bytu v bytovém či rodinném domě) lze pozorovat tzv. rozevírání nůžek (čím větší nárůst průměrné kupní ceny bytů, tím větší pokles průměrné pořizovací hodnoty jednoho m² obytné plochy dokončeného bytu v bytových či rodinných domech). V absolutním vyjádření však průměrná kupní cena (v roce 2006 činila 16 255,- Kč/ m²) nedosahuje ani jedné poloviny průměrné ceny obytné plochy nově dokončeného bytu v bytových domech (v roce 2006 činila 36 111,- Kč/ m²).

Graf 7 Porovnání vývoje změn kupní a pořizovací hodnoty bytů ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2006



Úroveň průměrné kupní od pořizovací hodnoty bytů determinuje rozdílné působení trhu s byty převážně ovlivňované větším množstvím bytů s centrálně regulovaným nájemným. Středočeský kraj se řadil mezi kraje čítající vyšší podíl nájemných bytů⁷. Z tohoto důvodu lze usuzovat, že i v budoucnu bude mít kupní cena bytů rostoucí tendenci.

Průměrná pořizovací hodnota obytné plochy nově dokončených bytů nedosahovala dynamiky růstu změn průměrné kupní ceny. Důvodem byl vyšší počet nově dokončených bytů v rodinných domech než bytových a s ním spojené i nižší pořizovací náklady.

⁶ tj. sídla správních obvodů obcí s rozšířenou působností.

⁷ Ze SLDB v roce 2001 se na území Středočeského kraje nacházela téměř jedna pětina nájemních bytů v rámci bytového fondu trvale obydlených bytů.