

Ceny nemovitostí v letech 2002 – 2004

Na základě zákona č. 151/1997 Sb. paragraf 33 odst. 3, o oceňování majetku, je finančním úřadům s platností od 1. 1. 1998 stanovena povinnost předávat Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu údaje obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Zdrojem dat jsou tedy přiznání k dani z převodu nemovitostí, která mají za povinnost podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do 30 dnů po převzetí zaregistrované kupní smlouvy od katastrálního úřadu. Tento administrativní zdroj má několik výhod – vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen, jedná se o celoplošný a pravidelný datový tok o cenách transakcí na trhu nemovitostí. Zahrnuje budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační a zahrádkářské chaty, garáže, studny, byty a nebytové prostory, stavební, zemědělské, lesní a ostatní pozemky a lesní porosty. Český statistický úřad však pro své publikační a analytické potřeby využívá pouze dostatečně bohaté údaje o cenách zděných rodinných jednobytových domů, bytů, bytových domů, zděných garáží a stavebních pozemků.

Rodinné domy

V letech 2002 – 2004 se v rámci České republiky uskutečnilo 37 604 převodů rodinných domů. V rámci jednotlivých krajů byla v přepočtu na 1 000 obyvatel nadprůměrná frekvence prodeje těchto nemovitostí vykazována ve Středočeském (2,2 převodů na 1 000 obyvatel) a Jihočeském kraji (1,9), dále pak v kraji Královéhradeckém, Jihomoravském a Vysočině (1,6). Nejnižší relativní aktivita byla dosažena v Hlavním městě Praze (hodnota ukazatele 0,1). Liberecký kraj patřil s počtem 0,8 převodu na 1 000 obyvatel ke krajům, které se v mezikrajském srovnání umístily na samém konci pořadí (konkrétně 11. místo).

Tab. T.1 Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2002 - 2004

	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrná velikost rodinného domu v m ³	Průměrné opotřebení v %
Česká republika	37 604	1 313	1 131	659	63,5
v tom kraje:					
Hl. město Praha	336	5 334	4 760	770	32,1
Středočeský	7 596	1 740	1 452	627	63,1
Jihočeský	3 580	1 278	1 093	672	63,6
Plzeňský	2 477	1 111	961	673	67,6
Karlovarský	862	1 211	1 079	719	60,2
Ústecký	1 761	1 016	854	712	67,3
Liberecký	984	1 223	1 048	712	65,7
Královéhradecký	2 653	1 118	980	702	64,9
Pardubický	2 167	1 040	903	679	64,8
Vysočina	2 409	1 012	898	634	65,6
Jihomoravský	5 397	1 326	1 140	614	63,7
Olomoucký	2 168	917	811	660	66,1
Zlínský	2 706	1 194	1 059	598	63,1
Moravskoslezský	2 508	1 175	1 060	748	55,8

Průměrná kupní cena prodávaných rodinných domů v České republice v uvedených letech dosáhla 1 313 Kč za m³ a o 182 Kč převýšila cenu odhadní. Za nejvyšší průměrnou kupní cenu byly prodávány rodinné domy v Hlavním městě Praze (5 334 Kč za m³), za nejnižší v Olomouckém kraji (917 Kč za m³). V prvně jmenovaném kraji se také průměrná kupní cena za m³ nejvíce odchýlila od odhadní ceny (o 574 Kč), ve druhém pak byl tento rozdíl nejmenší (106 Kč).

Průměrná velikost rodinného domu v celé republice činila 659 m³. O 111 m³ nad republikovým průměrem se pohybovala velikost rodinného domu v Hlavním městě Praze, 61 m³ činil rozdíl mezi průměrem České republiky a nejmenší velikostí rodinných domů ve Zlínském kraji.

Z níže uvedených údajů je zřejmé, že ve většině krajů České republiky s rostoucí velikostí obce klesá počet převodů rodinných domů, přičemž do tohoto hodnocení nemůžeme zahrnout Hlavní město Prahu. Výjimku představují pouze kraje Jihomoravský a Moravskoslezský, ve kterých ve velikostní skupině obcí s 50 000

a více obyvateli změnilo majitele více rodinných domů než ve velikostní skupině obcí s 10 000 – 49 999 obyvateli. Na druhou stranu lze konstatovat, že s rostoucí velikostí obce (až na ojedinělé případy ve Středočeském a Karlovarském kraji) roste průměrná kupní cena prodáváného rodinného domu.

Tab. T.2 Kupní cena rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v období let 2002 - 2004

v Kč/m³

	Velikostní skupina obcí							
	do 1 999 obyvatel		2 000 - 9 999 obyvatel		10 000 - 49 999 obyvatel		50 000 a více obyvatel	
	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena
Česká republika	21 903	1 140	9 434	1 276	4 183	1 600	2 084	2 716
v tom kraje:								
Hl. město Praha	x	x	x	x	x	x	336	5 334
Středočeský	5 218	1 619	1 300	1 923	861	2 124	217	2 026
Jihočeský	2 168	1 148	1 019	1 291	256	1 816	137	2 232
Plzeňský	1 580	983	683	1 238	175	1 413	39	2 719
Karlovarský	414	1 121	303	1 083	130	1 573	15	3 133
Ústecký	951	858	372	965	309	1 250	129	1 772
Liberecký	508	1 143	356	1 153	95	1 652	25	2 229
Královéhradecký	1 516	985	768	1 159	334	1 404	35	3 252
Pardubický	1 413	922	396	1 138	298	1 281	60	1 978
Vysočina	1 521	856	555	1 069	289	1 569	44	2 050
Jihomoravský	3 039	1 086	1 476	1 300	429	1 513	453	2 843
Olomoucký	1 355	749	446	959	301	1 353	66	2 115
Zlínský	1 292	968	858	1 111	390	1 681	166	2 239
Moravskoslezský	928	1 026	902	1 158	316	1 224	362	1 555

Bytové domy

Tab. T.3 Průměrné ceny bytových domů v ČR v letech 2000 - 2004

v Kč/m³

	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrná velikost bytového domu v m ³	Průměrné opotřebení v %
Česká republika	2 325	1 118	968	3 376	53,3
v tom kraje:					
Hl. město Praha	72	2 817	2 270	3 624	56,7
Středočeský	348	1 455	1 068	4 876	51,3
Jihočeský	222	979	977	2 521	54,1
Plzeňský	70	704	697	2 330	55,3
Karlovarský	333	1 088	829	4 264	52,5
Ústecký	257	759	789	2 451	61,7
Liberecký	59	717	771	3 106	54,9
Královéhradecký	212	801	760	2 674	53,9
Pardubický	40	1 074	918	2 042	47,2
Vysočina	56	735	910	2 499	53,1
Jihomoravský	194	1 699	1 435	3 768	47,6
Olomoucký	128	957	788	2 672	54,7
Zlínský	44	1 154	1 088	2 759	49,7
Moravskoslezský	290	922	861	3 282	50,9

Bytových domů se v České republice v letech 2002 – 2004 ve srovnání s rodinnými domy prodalo podstatně méně. Tato skutečnost samozřejmě souvisí s jejich početním zastoupením v domovním fondu České republiky. Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 bylo sečteno 1 969 018 domů, z toho 1 732 077 rodinných domů (tj. 88,0 % z celkového počtu) a 196 874 bytových domů (tj. 10,0 %).

V kategorii bytových domů bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel nejvíce daňových přiznání z převodu nemovitosti předloženo v Karlovarském kraji (0,4), nejméně pak v Hlavním městě Praze a Zlínském kraji (0,02). V Libereckém kraji bylo prodáno pouze 59 bytových domů, tj. 0,05 převodu na 1 000 obyvatel.

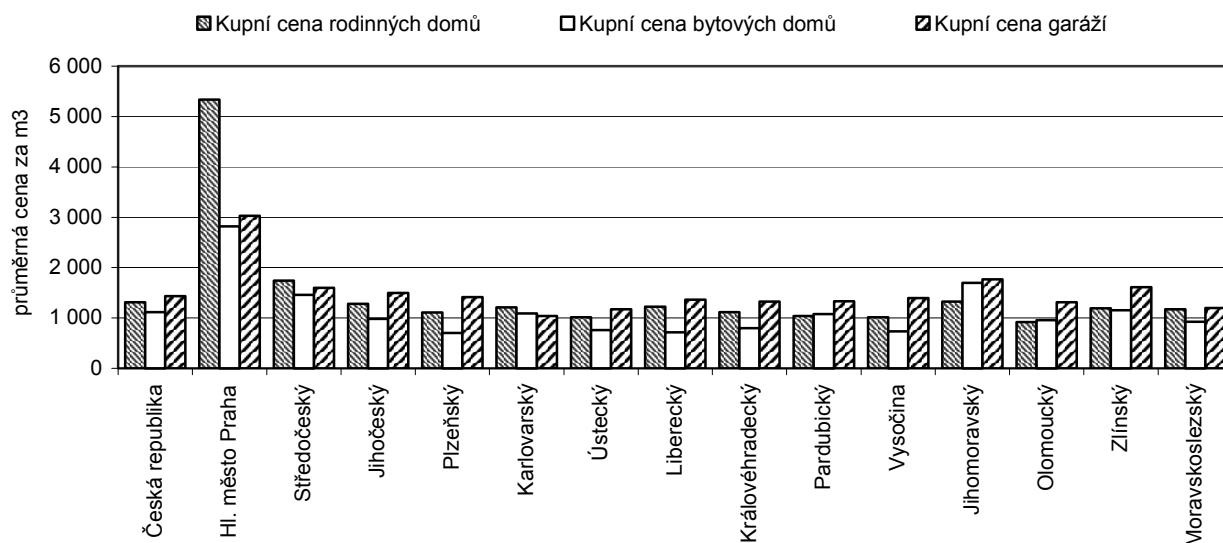
Průměrná kupní cena v uvedených letech dosáhla hodnoty 1 118 Kč za m³, o 150 Kč převyšovala průměrnou cenu odhadní. O téměř 1 700 Kč nad průměrem ČR dominovala v mezikrajském srovnání kupní cena bytového domu v Hlavním městě Praze (2 817 Kč za m³). Protipólem této ceny byla průměrná kupní cena tohoto druhu nemovitosti v Plzeňském kraji (704 Kč za m³). Průměrná velikost bytových domů činila 3 376 m³, rozměrem největší bytové domy se prodávaly ve Středočeském kraji (4 876 m³), nejmenší pak v Pardubickém kraji (2 042 m³).

Tab. T.4 Kupní cena bytových domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v období let 2002 - 2004

v Kč/m³

	Velikostní skupina obcí							
	do 1 999 obyvatel		2 000 - 9 999 obyvatel		10 000 - 49 999 obyvatel		50 000 a více obyvatel	
	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena
Česká republika	393	.	606	.	665	.	661	.
v tom kraje:								
Hl. město Praha	x	x	x	x	x	x	72	2 817
Středočeský	89	719	69	1 101	92	1 577	98	2 259
Jihočeský	55	581	65	783	48	934	54	1 660
Plzeňský	30	588	27	824	7	750	6	694
Karlovarský	45	527	47	807	153	1 179	88	1 368
Ústecký	21	412	29	609	124	885	83	709
Liberecký	16	539	28	813	10	573	5	1 031
Královéhradecký	58	638	107	850	40	864	7	1 019
Pardubický	8	721	14	1 247	8	824	10	1 313
Vysočina	10	612	22	738	17	772	7	811
Jihomoravský	18	1 077	85	1 590	33	1 669	58	2 069
Olomoucký	25	549	28	904	58	984	17	1 549
Zlínský	5	875	21	904	9	1 444	9	1 604
Moravskoslezský	13	629	64	592	66	861	147	1 119

**Průměrné kupní ceny rodinných, bytových domů a garáží
v letech 2002 - 2004 podle krajů České republiky**



S rostoucí velikostí obce roste v České republice počet převodů bytových domů. Tento trend však neplatí pro jednotlivé kraje, zde je situace poměrně diferencovaná. Pro většinu krajů však platí, že s rostoucí velikostí obce roste průměrná kupní cena.

Byty

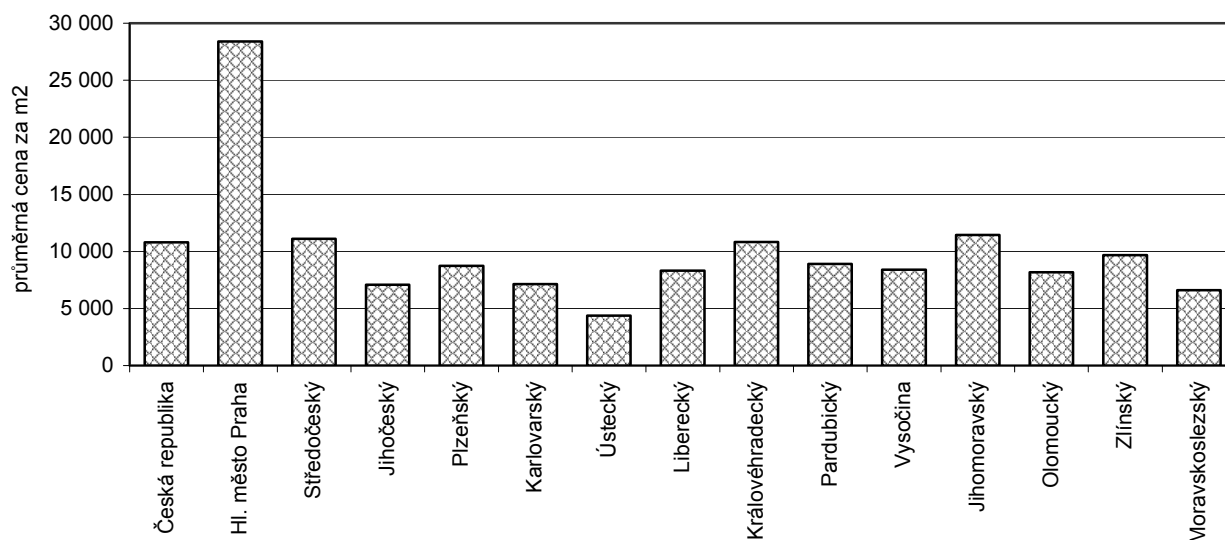
V letech 2002 – 2004 změnilo v České republice majitele 28 196 bytů. Nejvyšší relativní aktivita (počet převodů na 1 000 obyvatel) byla vykázána v Karlovarském (2,0) a Jihočeském kraji (1,9), nejnižší ve dvou moravských krajích – Olomouckém a Moravskoslezském (shodně 0,5 převodu na 1 000 obyvatel). Liberecký kraj společně s krajem Ústeckým zaujímá v mezikrajském srovnání 11. – 12. příčku (0,7).

Tab. T.5 Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2000 - 2004

	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrná velikost bytu v m ²	Průměrné opotřebení v %
Česká republika	28 196	10 798	8 915	61	37,0
v tom kraje:					
Hl. město Praha	2 986	28 401	19 179	64	38,4
Středočeský	3 249	11 100	8 925	58	35,0
Jihočeský	3 554	7 077	7 528	63	37,6
Plzeňský	1 314	8 724	7 769	63	31,8
Karlovarský	1 825	7 158	6 628	61	41,6
Ústecký	1 760	4 382	4 620	58	48,1
Liberecký	865	8 307	7 841	62	34,3
Královéhradecký	1 433	10 821	8 873	61	34,5
Pardubický	1 861	8 899	8 405	61	37,5
Vysočina	1 388	8 402	6 136	61	32,4
Jihomoravský	2 817	11 439	10 089	63	35,4
Olomoucký	962	8 163	7 544	64	36,6
Zlínský	2 469	9 676	7 215	59	33,2
Moravskoslezský	1 713	6 605	6 290	62	39,1

Průměrná celorepubliková kupní cena ve výši 10 798 Kč za m² převyšovala průměrnou odhadní cenu o 1 883 Kč. Nejvyšší kupní cena, dosažená v Hlavním městě Praze (28 401 Kč za m²), převýšila průměr České republiky o 163,0 %. Nejnižší kupní cena, dosažená v Ústeckém kraji (4 382 Kč za m²), představovala 40,6 % průměrné kupní ceny v České republice. Kupní cena bytů v Jihočeském (o 6,0 %) a Ústeckém kraji (o 5,2 %) zůstala pod odhadní cenou.

**Průměrné kupní ceny bytů
v letech 2002 - 2004 podle krajů České republiky**



Tab. T.6 Kupní cena bytů v ČR v závislosti na velikosti obcí v období let 2002 - 2004

v Kč/m²

	Velikostní skupina obcí							
	do 1 999 obyvatel		2 000 - 9 999 obyvatel		10 000 - 49 999 obyvatel		50 000 a více obyvatel	
	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena
Česká republika	1 848	4 818	4 999	6 609	9 526	8 408	11 823	15 430
v tom kraje:								
Hl. město Praha	x	x	x	x	x	x	2 986	28 401
Středočeský	376	6 780	482	10 288	1 701	10 843	690	14 654
Jihočeský	453	3 287	986	5 216	934	8 368	1 181	9 064
Plzeňský	190	4 873	440	6 444	304	8 820	380	13 213
Karlovarský	85	4 323	344	5 094	1 212	6 898	184	14 041
Ústecký	31	3 315	99	4 604	431	3 592	1 199	4 675
Liberecký	50	6 421	151	5 750	328	6 935	336	11 077
Královéhradecký	106	4 599	278	6 978	479	8 587	570	15 730
Pardubický	115	6 019	432	6 270	523	8 661	791	10 911
Vysočina	149	3 906	334	6 242	518	8 533	387	11 820
Jihomoravský	117	5 350	690	7 601	646	8 463	1 364	15 312
Olomoucký	84	3 205	138	5 201	528	7 808	212	12 936
Zlínský	36	4 509	474	7 616	1 496	9 325	463	13 323
Moravskoslezský	56	5 854	151	4 753	426	5 546	1 080	7 320

V rámci České republiky můžeme konstatovat, že s rostoucí velikostí obcí roste jak počet převodů, tak kupní cena bytů. V jednotlivých krajích až na jednotlivé výjimky můžeme pozorovat stejné vývojové tendence.

K dokreslení celkové situace na trhu s nemovitostmi uvádíme i údaje o počtu převodů a cenách garáží.

Tab. T.7 Průměrné ceny garáží v ČR v letech 2002- 2004

v Kč/m³

	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrná velikost garáže v m ³	Průměrné opotřebení v %
Česká republika	17 718	1 435	1 373	68	35,3
v tom kraje:					
Hl. město Praha	266	3 027	2 537	71	36,7
Středočeský	2 279	1 597	1 446	74	38,3
Jihočeský	1 768	1 494	1 427	64	34,3
Plzeňský	980	1 412	1 367	73	35,5
Karlovarský	937	1 042	1 115	67	38,0
Ústecký	1 414	1 170	1 188	65	39,2
Liberecký	615	1 362	1 362	68	35,5
Královéhradecký	1 160	1 326	1 285	70	35,9
Pardubický	1 132	1 329	1 323	64	34,9
Vysočina	1 066	1 395	1 345	66	33,8
Jihomoravský	1 963	1 767	1 660	63	31,5
Olomoucký	886	1 309	1 280	68	35,0
Zlínský	1 041	1 607	1 495	68	32,7
Moravskoslezský	2 211	1 199	1 160	71	34,5

Tab. T.8 Kupní cena garáží v ČR v závislosti na velikosti obcí v období let 2002 - 2004

v Kč/m³

	Velikostní skupina obcí							
	do 1 999 obyvatel		2 000 - 9 999 obyvatel		10 000 - 49 999 obyvatel		50 000 a více obyvatel	
	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena	počet převodů	kupní cena
Česká republika	3 177	1 189	4 598	1 294	6 158	1 507	3 785	1 695
v tom kraje:								
Hl. město Praha	x	x	x	x	x	x	266	3 027
Středočeský	772	1 578	441	1 616	874	1 618	192	1 535
Jihočeský	321	1 119	694	1 385	493	1 733	260	1 796
Plzeňský	238	1 121	349	1 336	286	1 577	107	1 865
Karlovarský	164	905	305	961	383	1 090	85	1 383
Ústecký	174	901	230	963	451	1 194	559	1 320
Liberecký	101	1 086	206	1 177	218	1 599	90	1 520
Královéhradecký	259	1 019	400	1 210	394	1 484	107	1 919
Pardubický	215	1 004	255	1 384	411	1 417	251	1 405
Vysočina	169	1 055	306	1 248	412	1 587	179	1 528
Jihomoravský	319	1 288	606	1 418	595	1 834	443	2 500
Olomoucký	145	917	180	1 178	523	1 440	38	1 623
Zlínský	126	1 096	266	1 433	505	1 712	144	2 010
Moravskoslezský	174	1 028	360	1 063	613	1 182	1 064	1 284