

# Vývoj disparit v cenách rodinných domů

## Ing. Jiří Aron

### Úvod

Cílem této práce je statické zpracování a vyhodnocení vývoje cen na trhu rezidenčních nemovitostí ČR ve sledovaném časovém úseku let 2007 až 2009, kdy se plně projevila finanční krize. Měly by být určeny případné dopady hospodářské krize do cen těchto nemovitostí a dále pak trendy ve vývoji cen s určením možných regionálních disparit v tomto vývoji.

V úvodní kapitole je teoreticky popsána metodika systému zabývajícího se cenami nemovitostí. Jsou zde zmíněny jednotlivé části systému, kterými jsou zdroje dat, frekvence získávání dat, sledované hodnoty a parametry. Dále jsou popsány typy zařazených nemovitostí do systému.

V následující kapitole zpracován přehled cen sledovaných nemovitostí za sledovaná období dle teritoriálního členění. Toto členění odpovídá stávajícímu územnímu členění na vyšší územně právní celky tzn. 14 krajů. V tabulkách je uvedeno jemnější členění dle velikosti obcí tak aby bylo možné sledovat závislost cen nemovitostí na velikosti sídelního celku. V této kapitole jsou také uvedeny grafické přehledy vývoje cen nemovitostí.

V závěrečné kapitole jsou popsány jednotlivé výstupy z kapitoly předešlé s jejich možnými závislostmi. Také jsou zde popsány disparity mezi jednotlivými regiony s vysvětlením jejich vzniku. Jedná se o slovní hodnocení daného tématu s určením možné příčiny nastalé situace.

### Metodika systému sledování cen nemovitostí

#### 1. Systém sledování cen nemovitostí

Na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je v § 33 odst. 3 stanovena finančním úřadům povinnost předávat údaje, obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje, Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Účelem vytvářeného systému je poskytování informací o rozložení cenové hladiny dle druhů nemovitostí, jejich polohy a dalších rozhodujících faktorů, jakož i vývoj tohoto rozložení v čase. Účelem systému je poskytovat globální informace o cenách nemovitostí.

#### 2. Zdroje dat a jejich frekvence

Zdrojem dat jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat prodejci nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Tyto údaje v zakódované podobě obdrží ČSÚ 1x měsíčně. Založení databáze cenových informací na finančních úřadech bylo podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. zahájeno zpracováním dat ze zaslaných daňových přiznání v roce 1998.

Hlavní výhodou tohoto administrativního zdroje je, že vychází z reálných, skutečně placených cen. Jedná se o celoplošný a pravidelný datový tok o cenách transakcí na trhu nemovitostí. Finanční úřady zadávají z daňových přiznání do databáze vybrané údaje o prodejkách nemovitostí, vytvořené soubory pak obdrží ČSÚ. Jedná se o následující druhy nemovitostí: budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační a

zahrádkářské chaty, garáže, studny, byty a nebytové prostory, pozemky stavební, zemědělské pozemky, lesní pozemky, ostatní pozemky, lesní porosty.<sup>1</sup>

### 3. Sledované hodnoty a parametry

Každou prodávanou nemovitost obvykle tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Umístění je zohledněno v ceně odhadní, vypočtené znalcem dle oceňovací vyhlášky. Cena odhadní celé nemovitosti je součtem odhadních cen dílčích nemovitostí. Cena kupní pro celou nemovitost je zaznamenaná cena, za kterou byla tato nemovitost prodána. Cena kupní dílčí nemovitosti je následně odvozena úměrou dle podílu odhadní ceny dílčí nemovitosti na celkové odhadní ceně. Jednotková cena je příslušná cena za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>3</sup> apod.).

Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. lokalita, velikost obce atd.). Za průměrnou jednotkovou kupní cenu daného druhu nemovitosti v oblasti se potom vezme aritmetický průměr jednotkových kupních cen sledovaného druhu nemovitosti v oblasti.

### 4. Druhy nemovitostí

Z druhů nemovitostí, které jsou obsaženy ve zdrojové databázi, jsou zveřejněny jen ty, pro které existuje dostatečný počet cenových údajů. Navíc jsou vzaty v úvahu omezující vlivy pro jednotlivé druhy nemovitostí. Například různé typy pozemků jsou většinou cenově marginální součástí prodeje celé nemovitosti. Jejich cena je pak víceméně určována jiným druhem nemovitosti, se kterým jsou prodávány, například rodinného domu nebo budovy. Proto počet cenových údajů pro takové pozemky je nižší než u jiných druhů nemovitostí. Je zřejmé, že se zvyšujícím se počtem cenových údajů se zvyšuje možnost očištění těchto hodnot od různých extrémů a získání co nejvíce kompaktního reprezentativního souboru dat, který má dobrou vypovídací schopnost o cenách daného druhu nemovitostí.

Tato práce se zabývá cenami rodinných domů jako jednoho segmentu realitního trhu a v této práci jsou uvedeny pouze ceny těchto nemovitostí.

## Přehled cenového vývoje rodinných domů v letech 2007-2009

Tabulka 1: Ceny rodinných domů 2007

### PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ ROK 2007 V ČR V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m<sup>3</sup>)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. RD v m <sup>3</sup>
<b>Hlavní město Praha</b>		<b>101</b>	<b>6 947</b>	<b>6 347</b>	<b>851</b>
Středočeský	do 1 999 obyv.	2 582	<b>2 677</b>	2 169	650
	2 000 - 9 999 obyv.	807	<b>3 349</b>	2 925	695
	10 000 - 49 999 obyv.	429	<b>3 290</b>	2 728	744
	50 000 obyv. a více	83	<b>3 088</b>	2 525	716
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>3 901</b>	<b>2 892</b>	<b>2 394</b>	<b>671</b>
Jihočeský	do 1 999 obyv.	961	<b>1 791</b>	1 454	648
	2 000 - 9 999 obyv.	438	<b>2 079</b>	1 694	733

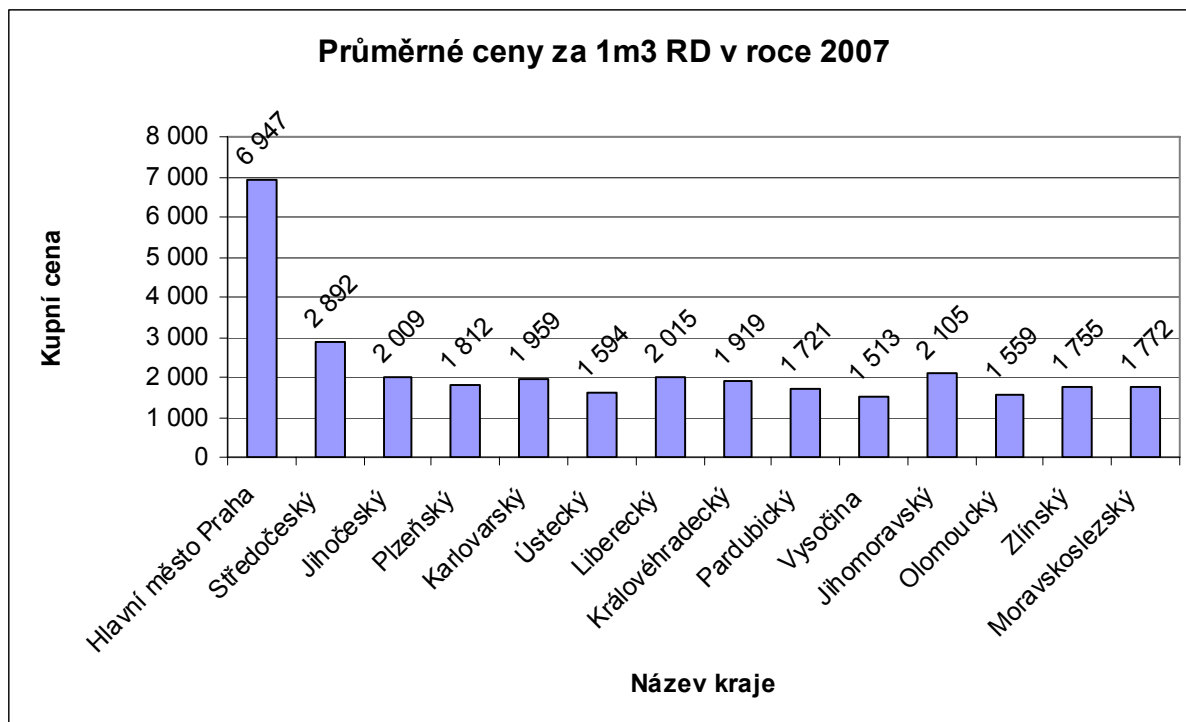
<sup>1</sup> Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_rd\\_metodika](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_rd_metodika)

	10 000 - 49 999 obyv.	116	<b>3 136</b>	2 682	761
	50 000 obyv. a více	48	<b>3 028</b>	2 680	724
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>1 563</b>	<b>2 009</b>	<b>1 650</b>	<b>682</b>
Plzeňský	do 1 999 obyv.	643	<b>1 555</b>	1 276	681
	2 000 - 9 999 obyv.	307	<b>1 978</b>	1 590	741
	10 000 - 49 999 obyv.	72	<b>2 281</b>	1 988	845
	50 000 obyv. a více	36	<b>4 053</b>	3 224	780
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>1 058</b>	<b>1 812</b>	<b>1 482</b>	<b>713</b>
Karlovarský	do 1 999 obyv.	190	<b>1 825</b>	1 408	738
	2 000 - 9 999 obyv.	134	<b>1 812</b>	1 474	715
	10 000 - 49 999 obyv.	45	<b>2 162</b>	1 924	824
	50 000 obyv. a více	17	<b>4 082</b>	3 559	878
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>386</b>	<b>1 959</b>	<b>1 586</b>	<b>746</b>
Ústecký	do 1 999 obyv.	585	<b>1 509</b>	1 180	707
	2 000 - 9 999 obyv.	282	<b>1 494</b>	1 223	792
	10 000 - 49 999 obyv.	183	<b>1 746</b>	1 443	839
	50 000 obyv. a více	57	<b>2 466</b>	2 064	858
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>1 107</b>	<b>1 594</b>	<b>1 280</b>	<b>758</b>
Liberecký	do 1 999 obyv.	327	<b>1 876</b>	1 424	722
	2 000 - 9 999 obyv.	212	<b>1 889</b>	1 462	793
	10 000 - 49 999 obyv.	74	<b>2 370</b>	1 883	822
	50 000 obyv. a více	18	<b>4 573</b>	3 397	642
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>631</b>	<b>2 015</b>	<b>1 547</b>	<b>756</b>
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	758	<b>1 767</b>	1 361	675
	2 000 - 9 999 obyv.	409	<b>1 832</b>	1 470	755
	10 000 - 49 999 obyv.	137	<b>2 397</b>	1 866	854
	50 000 obyv. a více	39	<b>4 105</b>	3 506	796
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>1 343</b>	<b>1 919</b>	<b>1 508</b>	<b>721</b>
Pardubický	do 1 999 obyv.	639	<b>1 572</b>	1 270	701
	2 000 - 9 999 obyv.	203	<b>1 837</b>	1 534	690
	10 000 - 49 999 obyv.	166	<b>1 840</b>	1 586	759
	50 000 obyv. a více	29	<b>3 511</b>	2 626	852
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>1 037</b>	<b>1 721</b>	<b>1 410</b>	<b>712</b>
Vysočina	do 1 999 obyv.	614	<b>1 346</b>	1 128	649
	2 000 - 9 999 obyv.	234	<b>1 423</b>	1 230	658
	10 000 - 49 999 obyv.	118	<b>2 187</b>	1 856	780
	50 000 obyv. a více	30	<b>2 985</b>	2 553	842
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>996</b>	<b>1 513</b>	<b>1 281</b>	<b>673</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	1 142	<b>1 720</b>	1 410	635
	2 000 - 9 999 obyv.	608	<b>1 931</b>	1 596	686
	10 000 - 49 999 obyv.	189	<b>2 420</b>	2 087	770
	50 000 obyv. a více	225	<b>4 267</b>	3 300	680
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>2 164</b>	<b>2 105</b>	<b>1 718</b>	<b>666</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	728	<b>1 248</b>	979	700
	2 000 - 9 999 obyv.	211	<b>1 659</b>	1 303	701
	10 000 - 49 999 obyv.	147	<b>2 168</b>	1 738	768
	50 000 obyv. a více	71	<b>3 180</b>	2 873	799
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>1 157</b>	<b>1 559</b>	<b>1 250</b>	<b>715</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	610	<b>1 397</b>	1 224	632
	2 000 - 9 999 obyv.	466	<b>1 593</b>	1 357	655
	10 000 - 49 999 obyv.	169	<b>2 547</b>	2 130	665
	50 000 obyv. a více	85	<b>3 627</b>	2 984	492
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>1 330</b>	<b>1 755</b>	<b>1 498</b>	<b>635</b>

Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	406	1 540	1 202	804
	2 000 - 9 999 obyv.	424	1 734	1 386	777
	10 000 - 49 999 obyv.	159	1 944	1 523	796
	50 000 obyv. a více	109	2 529	2 002	816
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>1 098</b>	<b>1 772</b>	<b>1 399</b>	<b>794</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>17 872</b>	<b>2 089</b>	<b>1 712</b>	<b>699</b>

Zdroj: ČSÚ

Graf 1: Ceny rodinných domů 2007



Tabulka 2: Ceny rodinných domů 2008

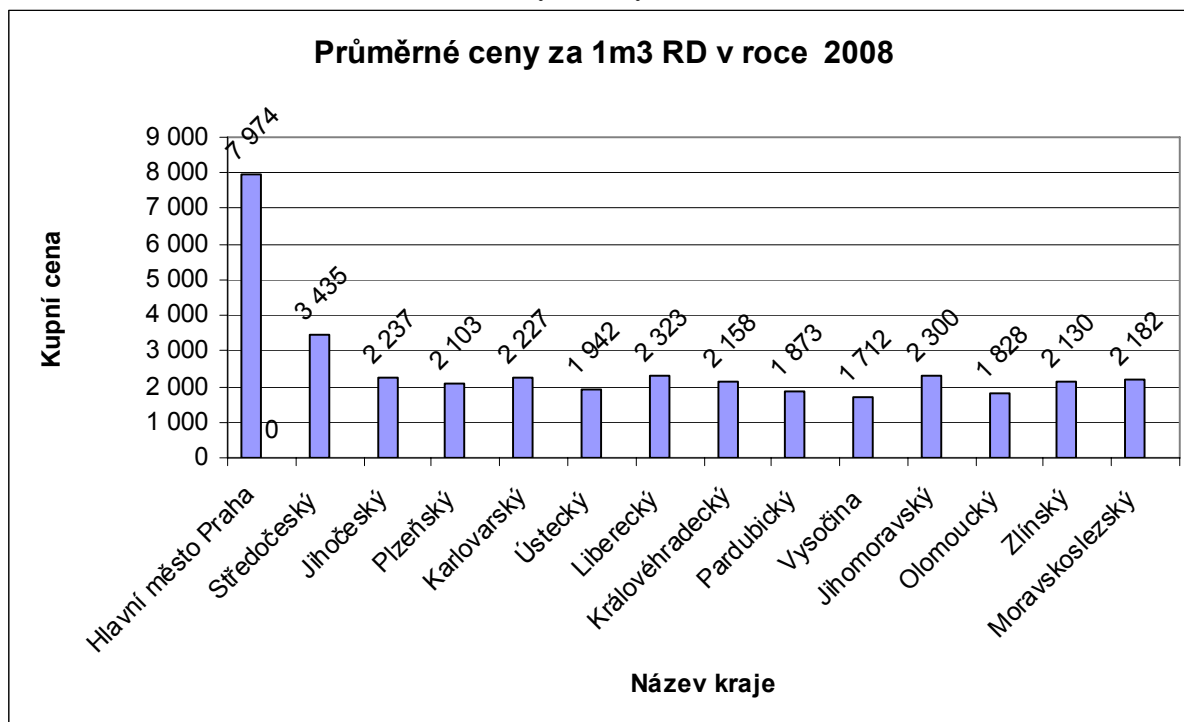
**PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ ROK 2008 V ČR V  
ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m<sup>3</sup>)**

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. RD v m <sup>3</sup>
<b>Hlavní město Praha</b>		<b>103</b>	<b>7 974</b>	<b>6 762</b>	<b>810</b>
Středočeský	do 1 999 obyv.	2 197	3 157	2 563	650
	2 000 - 9 999 obyv.	684	3 990	3 441	699
	10 000 - 49 999 obyv.	363	3 993	3 345	731
	50 000 obyv. a více	63	3 902	3 129	706
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>3 307</b>	<b>3 435</b>	<b>2 841</b>	<b>670</b>
Jihočeský	do 1 999 obyv.	845	2 063	1 631	692
	2 000 - 9 999 obyv.	405	2 158	1 833	725
	10 000 - 49 999 obyv.	112	3 230	2 752	750
	50 000 obyv. a více	51	3 576	2 990	736
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>1 413</b>	<b>2 237</b>	<b>1 827</b>	<b>707</b>
Píseňský	do 1 999 obyv.	478	1 737	1 376	684
	2 000 - 9 999 obyv.	211	2 477	1 962	776
	10 000 - 49 999 obyv.	55	2 533	2 219	740
	50 000 obyv. a více	25	4 984	3 802	761
<b>Celkem Píseňský</b>		<b>769</b>	<b>2 103</b>	<b>1 676</b>	<b>716</b>

Karlovarský	do 1 999 obyv.	205	<b>2 286</b>	1 784	727
	2 000 - 9 999 obyv.	121	<b>1 735</b>	1 427	716
	10 000 - 49 999 obyv.	52	<b>2 547</b>	2 069	853
	50 000 obyv. a více	13	<b>4 584</b>	3 603	830
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>391</b>	<b>2 227</b>	<b>1 772</b>	<b>744</b>
Ústecký	do 1 999 obyv.	494	<b>1 864</b>	1 389	680
	2 000 - 9 999 obyv.	246	<b>1 730</b>	1 393	820
	10 000 - 49 999 obyv.	147	<b>2 036</b>	1 628	827
	50 000 obyv. a více	74	<b>2 978</b>	2 490	846
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>961</b>	<b>1 942</b>	<b>1 511</b>	<b>751</b>
Liberecký	do 1 999 obyv.	301	<b>2 266</b>	1 712	754
	2 000 - 9 999 obyv.	178	<b>2 006</b>	1 595	801
	10 000 - 49 999 obyv.	41	<b>2 692</b>	2 051	890
	50 000 obyv. a více	22	<b>4 986</b>	3 397	798
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>542</b>	<b>2 323</b>	<b>1 768</b>	<b>782</b>
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	665	<b>2 035</b>	1 595	699
	2 000 - 9 999 obyv.	378	<b>1 993</b>	1 592	763
	10 000 - 49 999 obyv.	92	<b>2 639</b>	2 112	771
	50 000 obyv. a více	38	<b>4 787</b>	3 700	765
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>1 173</b>	<b>2 158</b>	<b>1 702</b>	<b>727</b>
Pardubický	do 1 999 obyv.	606	<b>1 644</b>	1 327	713
	2 000 - 9 999 obyv.	183	<b>2 111</b>	1 747	755
	10 000 - 49 999 obyv.	151	<b>2 252</b>	1 840	794
	50 000 obyv. a více	23	<b>3 511</b>	3 116	804
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>963</b>	<b>1 873</b>	<b>1 530</b>	<b>736</b>
Vysočina	do 1 999 obyv.	644	<b>1 547</b>	1 263	651
	2 000 - 9 999 obyv.	240	<b>1 659</b>	1 439	716
	10 000 - 49 999 obyv.	88	<b>2 466</b>	2 064	669
	50 000 obyv. a více	29	<b>3 534</b>	3 302	786
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>1 001</b>	<b>1 712</b>	<b>1 434</b>	<b>672</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	1 196	<b>1 863</b>	1 506	650
	2 000 - 9 999 obyv.	584	<b>2 236</b>	1 791	669
	10 000 - 49 999 obyv.	208	<b>2 799</b>	2 316	715
	50 000 obyv. a více	195	<b>4 632</b>	3 720	717
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>2 183</b>	<b>2 300</b>	<b>1 857</b>	<b>667</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	814	<b>1 549</b>	1 161	688
	2 000 - 9 999 obyv.	255	<b>1 970</b>	1 474	687
	10 000 - 49 999 obyv.	145	<b>2 399</b>	1 836	762
	50 000 obyv. a více	61	<b>3 604</b>	3 037	748
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>1 275</b>	<b>1 828</b>	<b>1 390</b>	<b>699</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	631	<b>1 708</b>	1 411	625
	2 000 - 9 999 obyv.	423	<b>1 936</b>	1 622	655
	10 000 - 49 999 obyv.	152	<b>3 148</b>	2 634	702
	50 000 obyv. a více	84	<b>4 434</b>	3 495	562
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>1 290</b>	<b>2 130</b>	<b>1 760</b>	<b>640</b>
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	431	<b>1 888</b>	1 401	766
	2 000 - 9 999 obyv.	387	<b>2 149</b>	1 613	799
	10 000 - 49 999 obyv.	127	<b>2 233</b>	1 714	828
	50 000 obyv. a více	169	<b>2 969</b>	2 194	802
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>1 114</b>	<b>2 182</b>	<b>1 631</b>	<b>790</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>16 485</b>	<b>2 398</b>	<b>1 934</b>	<b>702</b>

Zdroj: ČSÚ

Graf 2: Ceny rodinných domů 2008



Tabulka 3: Ceny rodinných domů 2009

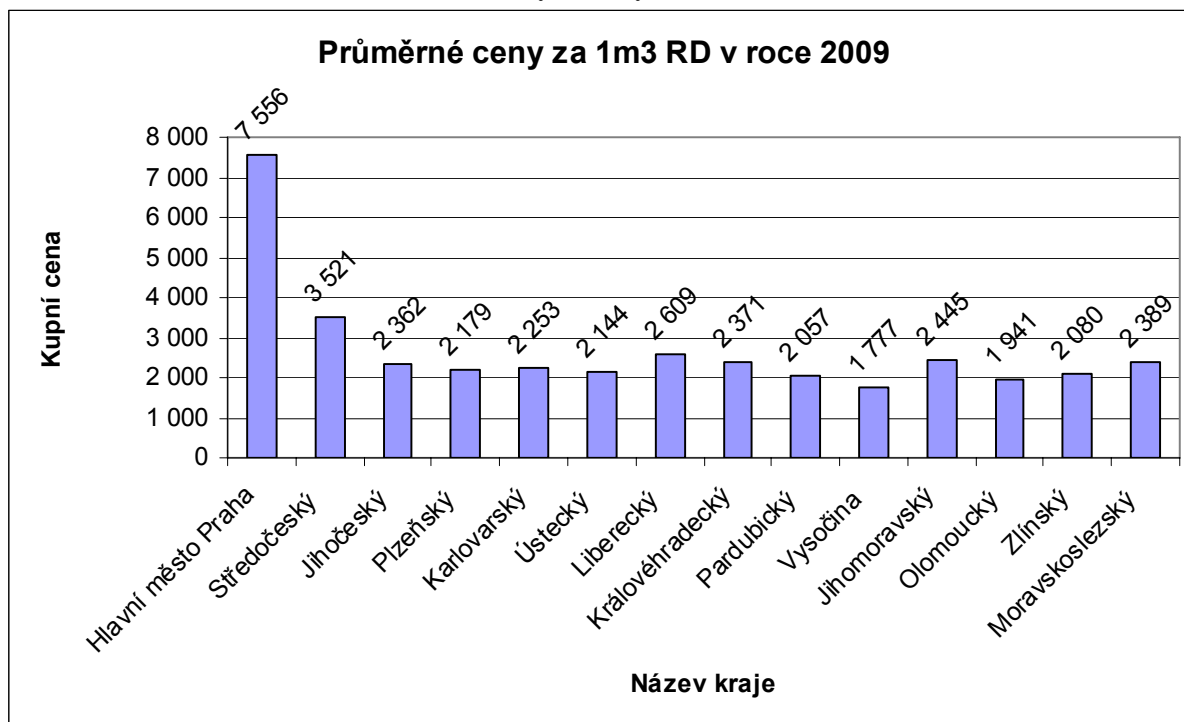
**PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ ROK 2009 V ČR V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m<sup>3</sup>)**

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. RD v m <sup>3</sup>
<b>Hlavní město Praha</b>		<b>89</b>	<b>7 556</b>	<b>6 967</b>	<b>756</b>
Středočeský	do 1 999 obyv.	1 813	3 286	2 839	652
	2 000 - 9 999 obyv.	563	4 021	3 684	672
	10 000 - 49 999 obyv.	254	4 091	3 684	703
	50 000 obyv. a více	36	3 507	3 079	680
<b>Celkem Středočeský</b>		<b>2 666</b>	<b>3 521</b>	<b>3 101</b>	<b>661</b>
Jihočeský	do 1 999 obyv.	710	2 168	1 813	663
	2 000 - 9 999 obyv.	340	2 411	2 114	654
	10 000 - 49 999 obyv.	77	3 091	2 881	779
	50 000 obyv. a více	43	3 858	3 571	749
<b>Celkem Jihočeský</b>		<b>1 170</b>	<b>2 362</b>	<b>2 035</b>	<b>671</b>
Plzeňský	do 1 999 obyv.	431	1 801	1 573	678
	2 000 - 9 999 obyv.	160	2 572	2 311	726
	10 000 - 49 999 obyv.	50	3 021	2 571	774
	50 000 obyv. a více	21	4 927	4 490	770
<b>Celkem Plzeňský</b>		<b>662</b>	<b>2 179</b>	<b>1 919</b>	<b>700</b>
Karlovarský	do 1 999 obyv.	164	2 054	1 673	737
	2 000 - 9 999 obyv.	112	2 104	1 926	725
	10 000 - 49 999 obyv.	48	2 795	2 526	657
	50 000 obyv. a více	10	4 579	4 320	730
<b>Celkem Karlovarský</b>		<b>334</b>	<b>2 253</b>	<b>1 960</b>	<b>721</b>
Ústecký	do 1 999 obyv.	556	1 888	1 509	711

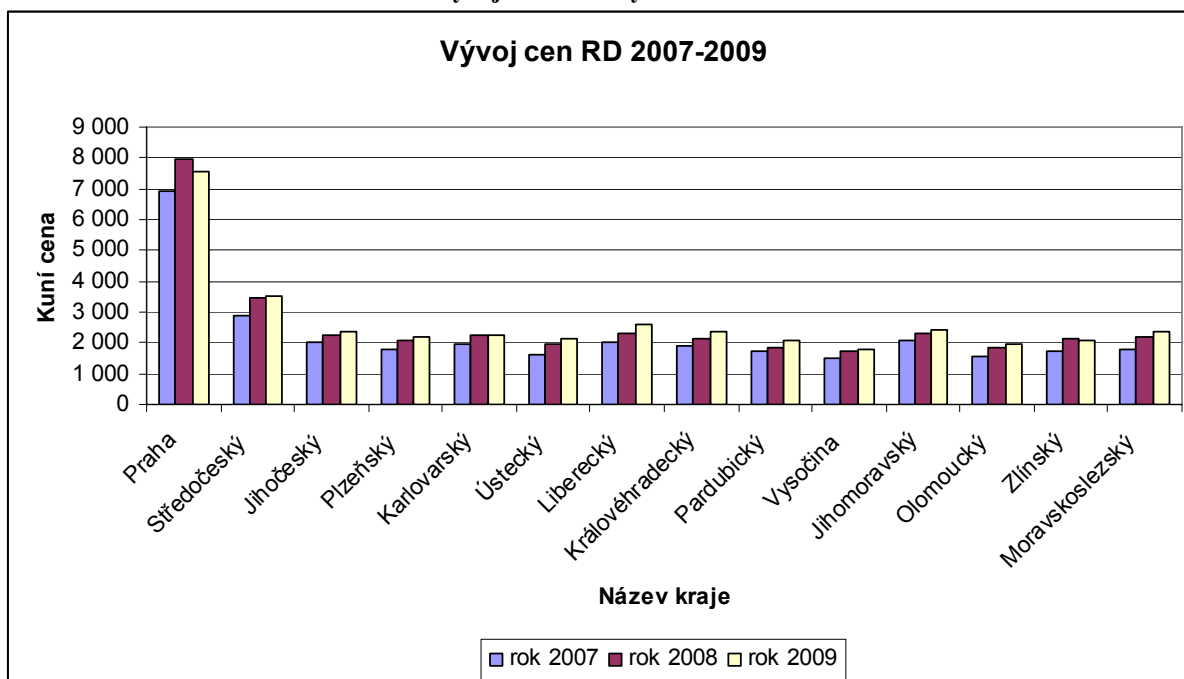
	2 000 - 9 999 obyv.	259	<b>2 106</b>	1 783	725
	10 000 - 49 999 obyv.	163	<b>2 474</b>	2 169	786
	50 000 obyv. a více	80	<b>3 379</b>	2 976	748
<b>Celkem Ústecký</b>		<b>1 058</b>	<b>2 144</b>	<b>1 789</b>	<b>729</b>
Liberecký	do 1 999 obyv.	284	<b>2 459</b>	1 977	725
	2 000 - 9 999 obyv.	177	<b>2 427</b>	2 102	728
	10 000 - 49 999 obyv.	62	<b>2 857</b>	2 544	831
	50 000 obyv. a více	43	<b>3 999</b>	3 648	820
<b>Celkem Liberecký</b>		<b>566</b>	<b>2 609</b>	<b>2 205</b>	<b>745</b>
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	541	<b>2 170</b>	1 858	698
	2 000 - 9 999 obyv.	280	<b>2 187</b>	1 957	715
	10 000 - 49 999 obyv.	83	<b>2 834</b>	2 446	776
	50 000 obyv. a více	41	<b>5 344</b>	4 547	753
<b>Celkem Královéhradecký</b>		<b>945</b>	<b>2 371</b>	<b>2 056</b>	<b>712</b>
Pardubický	do 1 999 obyv.	500	<b>1 792</b>	1 551	686
	2 000 - 9 999 obyv.	154	<b>2 103</b>	1 850	773
	10 000 - 49 999 obyv.	122	<b>2 544</b>	2 274	749
	50 000 obyv. a více	35	<b>3 951</b>	3 495	679
<b>Celkem Pardubický</b>		<b>811</b>	<b>2 057</b>	<b>1 800</b>	<b>712</b>
Vysočina	do 1 999 obyv.	516	<b>1 465</b>	1 233	647
	2 000 - 9 999 obyv.	199	<b>1 836</b>	1 614	704
	10 000 - 49 999 obyv.	96	<b>2 867</b>	2 680	721
	50 000 obyv. a více	19	<b>4 106</b>	3 565	657
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>830</b>	<b>1 777</b>	<b>1 545</b>	<b>669</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	1 116	<b>2 083</b>	1 762	630
	2 000 - 9 999 obyv.	634	<b>2 269</b>	1 958	654
	10 000 - 49 999 obyv.	145	<b>2 782</b>	2 511	710
	50 000 obyv. a více	202	<b>4 753</b>	4 120	651
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>2 097</b>	<b>2 445</b>	<b>2 100</b>	<b>645</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	653	<b>1 568</b>	1 299	687
	2 000 - 9 999 obyv.	185	<b>2 099</b>	1 778	709
	10 000 - 49 999 obyv.	143	<b>2 850</b>	2 470	728
	50 000 obyv. a více	38	<b>4 145</b>	3 659	663
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>1 019</b>	<b>1 941</b>	<b>1 638</b>	<b>696</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	485	<b>1 593</b>	1 317	638
	2 000 - 9 999 obyv.	332	<b>1 940</b>	1 700	651
	10 000 - 49 999 obyv.	153	<b>3 109</b>	2 745	659
	50 000 obyv. a více	67	<b>3 948</b>	3 304	543
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>1 037</b>	<b>2 080</b>	<b>1 779</b>	<b>639</b>
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	405	<b>2 166</b>	1 827	754
	2 000 - 9 999 obyv.	376	<b>2 363</b>	1 964	733
	10 000 - 49 999 obyv.	138	<b>2 290</b>	2 053	797
	50 000 obyv. a více	142	<b>3 192</b>	2 583	776
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>1 061</b>	<b>2 389</b>	<b>2 006</b>	<b>755</b>
<b>Celkem ČR</b>		<b>14 345</b>	<b>2 506</b>	<b>2 166</b>	<b>686</b>

Zdroj: ČSÚ

Graf 3: Ceny rodinných domů 2009



Graf 4: Vývoj cen rodinných domů 2007-2009





## Statistické vyhodnocení

### 5. Cíle vyhodnocení

Toto zpracování a vyhodnocení statistických podkladů se zaměřuje na období začínající rokem 2007, od tohoto období jsou dostupná data o kupních cenách hodnocených nemovitostí. Sběr dat probíhá až do současné chvíle, ovšem v rámci této práce je provedené vyhodnocení k závěru roku 2009, pro který byly k dispozici statistické údaje za celý rok. Délka období, které je zde zkoumáno tedy činí tři roky. S následným získáváním nových statistických údajů bude toto období dále rozšířeno.

Cílem práce je analyzovat, jak se v České republice vyvíjely ceny rezidenčních nemovitostí. To znamená vyhodnocení celkového cenového vývoje tohoto segmentu nemovitostí na území České republiky za sledované období. Dále je úkolem sledování jednotlivých regionů v rámci ČR a určení disparit ve vývoji cen nemovitostí.

### 6. Vývoj cen rodinných domů v rámci ČR

Na základě dostupných informací byl porovnán cenový vývoj rodinných domů za sledované období. Z výše uvedených údajů lze říci, že ceny RD v jednotlivých krajích se vyvíjeli následovně. V průběhu let 2007-2009 se ceny RD zvýšily téměř ve všech krajích s výjimkou Prahy a Zlínského kraje kde došlo v roce 2009 k poklesu ceny oproti roku 2008. Obdobný trend nárůstu cen RD zaznamenaný mezi rokem 2007 a 2008 pokračoval také mezi rokem 2008-2009 v Ústeckém, Libereckém, Královohradeckém, Pardubickém a Jihomoravském kraji u ostatní krajů se tento trend zpomalil, ale ještě zůstal v růstu. Největší nárůst v roce 2009 zaznamenal Liberecký kraj, oproti tomu největší pokles byl v Praze.

Z tohoto vývoje vyplývá, že s nástupem finanční krize trh s rodinnými domy nejvíce zareagoval v Praze také z důvodu, že ceny těchto nemovitostí jsou na výrazně vyšší úrovni než jsou ostatní regiony v rámci ČR. Vzhledem k faktu, že v Praze je velká koncentrace kupní síly a nedostatek stavebních pozemků je zde velmi vysoká cenová úroveň těchto pozemků a případní investoři musí vynakládat značné financí prostředky na jejich pořízení. Z těchto důvodů reagovali ceny v Praze citlivěji na negativní hospodářský vývoj a jako první začali klesat.

### 7. Disparity ve frekvenci prodeje dle regionů

Z podrobného studia jednotkových cen daných druhů nemovitostí, je možné vytvořit další závěry, které jsou zde stručně uvedeny.

Při zjištění počtu obyvatel v jednotlivých regionech je možné říci, že na počet obyvatel je frekvence prodeje RD nadprůměrná zejména ve Středočeském, dále pak v kraji Jihočeském a Zlínském, zdaleka nejnižší je v Praze, nízká je v Moravskoslezském a Karlovarském kraji.

Statisticky průkaznější je počet prodaných nemovitostí na hlavu dle velikosti obce. Relativní aktivita u RD výrazně klesá s velikostí obce, což je dáno stavem kdy na malých obcích rodinné domy prakticky dominují jako nemovitosti určené pro bydlení a se zvyšující se velikostí obce přebírají tuto dominantní roli bytové domy. Z čehož opět vyplývá Praha jako místo s nejmenším pohybem těchto nemovitostí v přepočtu na počet obyvatel.

## Závěr

Bylo provedeno statistické zhodnocení cen rezidenčních nemovitostí ČR a jejich regionech za sledované období let 2006 až 2009. V rámci toho bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých segmentů trhu nemovitostí s popisem jejich chování v letech kdy se začíná projevat finanční krize. V práci jsou popsány disparity cenového vývoje těchto druhů nemovitostí. Souhrnně lze říci, že ve sledovaném období na projevy finanční krize ceny rodinných domů reagovali poměrně slabě. Ve vývoji cen byl zaznamenán spíše trend poklesu růstu kdy meziroční nárůst cen let 2008 a 2009 nebyl tak výrazný jako v letech předchozích. Pokles cen byl zaznamenán spíše výjimečně a to v Praze a ve Zlínském kraji.

Práce se zabývá relativně krátkým časovým obdobím, a sleduje několik vybraných aspektů trhu s nemovitostmi, rozšířením sledovaného období a podrobnějším členěním bude v budoucnu možné získat více požadovaných informací se lepší vypovídací schopností nasbíraných dat. Proto tato práce slouží jako podklad pro rozsáhlejší analýzu cen nemovitostí na jejímž základě by měla vzniknout komplexní představa o chování cen nemovitostí v průběhu delšího hospodářského cyklu (finanční krize) včetně možné predikce budoucího vývoje.

## Literatura:

[1] Česká republika. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku. In *Sbírka zákonu, Česká republika*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. ISSN 1211-1244.

[2] Česká republika. Vyhláška č. 3/2008 Sb. oceňovací vyhláška. In *Sbírka zákonu, Česká republika*. 2009, částka 2, s. 42-256. ISSN 1211-1244.

[3] *Veřejná databáze Institutu regionálních informací* [online].

Institut regionálních informací, c 2011 [cit. 2011-29-09]. Dostupné z WWW:

<<http://www.iri.name/Article.asp?nDepartmentID=148&nArticleID=59&nLanguageID=1>>.

[4] *Veřejná databáze Českého statistického úřadu* [online]. Český statistický úřad, c 2010 [cit. 2011-29-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/7009-10>>.