

## 2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007

### 2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Nejúplněnější a nejaktuálnější informace o domovním a bytovém fondu a úrovni bydlení v tuto chvíli stále poskytují výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z roku 1991 a 2001. I přes relativně dlouhé desetileté období mezi jednotlivými sčítáními jsou údaje získané z těchto šetření velmi využívaným informačním zdrojem.

Domovní fond Libereckého kraje tvořilo ke dni zatím posledního sčítání z roku 2001 celkem 84 883 domů - 66 347 (tj. 78,2 %) z nich bylo trvale obydleno a 18 536 (tj. 21,8 %) domů zůstávalo neobydlených. Oproti výsledkům ze sčítání uskutečněného v roce 1991 se tak domovní fond v kraji rozrostl o 5 064 domů, tedy o 6,3 %. Výrazně větší podíl na tomto přírůstku však měly domy neobydlené (3 023 domů).

**Tab. 2.1.1 Domovní fond v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001<sup>\*)</sup>**

	1991	2001	Rozdíl 2001 - 1991	Index 2001/1991
Domy celkem	79 819	84 883	5 064	106,3
v tom:				
trvale obydlené domy	64 306	66 347	2 041	103,2
z toho:				
rodinné domy	50 812	55 014	4 202	108,3
bytové domy <sup>1)</sup>	11 874	9 444	-2 430	79,5
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	48 847	54 533	5 686	111,6
obec, stát <sup>2)</sup>	12 090	4 197	-7 893	34,7
bytové družstvo	2 541	1 854	-687	73,0
neobydlené domy	15 513	18 536	3 023	119,5
Průměrné stáří trvale obydlených domů (roky)	.	54,6	x	x

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

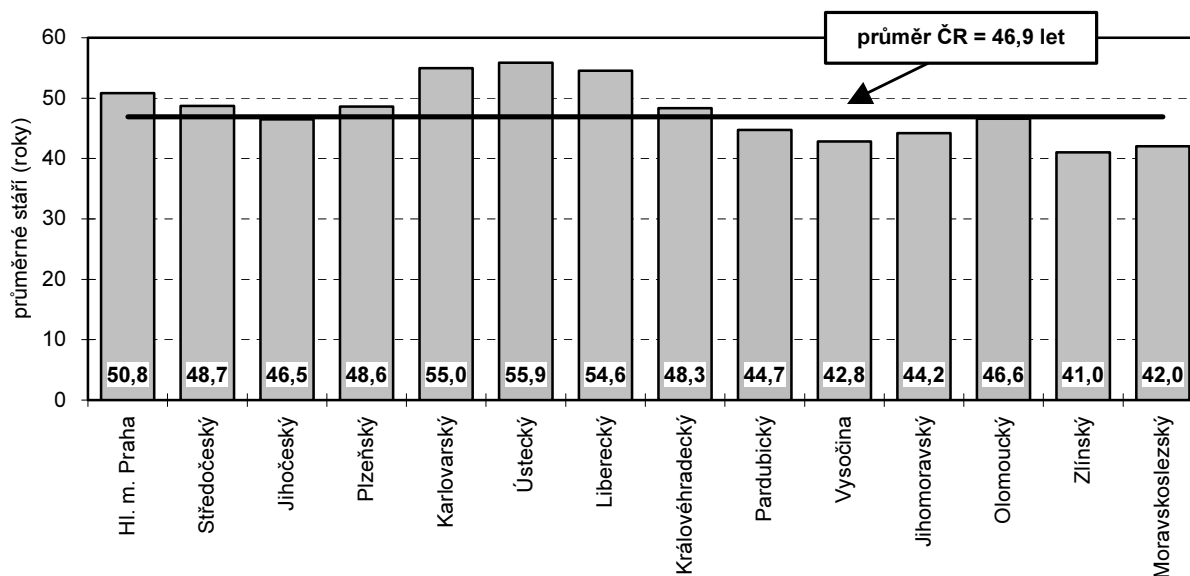
<sup>1)</sup> pokles počtu bytových domů je způsoben změnou metodiky posuzování bytových a rodinných domů a přeměnou starších a menších bytových domů na objekty využívané k podnikání

<sup>2)</sup> v roce 1991 byty obcí a státních podniků

Téměř 83 % trvale obydlených domů v roce 2001 představovaly rodinné domy, bytové domy reprezentovalo 14,2 % všech budov. Nejčastějším vlastníkem domů byla jak v roce 1991, tak v roce 2001, soukromá fyzická osoba. Od roku 1991 však významná část trvale obydlených domů přešla z vlastnictví obcí a státu do vlastnictví soukromých fyzických osob, mezi sčítáními byl tak zaznamenán více než 11% nárůst domů v držení fyzických osob.

**Graf 3 Průměrné stáří trvale obydlených domů podle krajů (k 1. 3. 2001)**

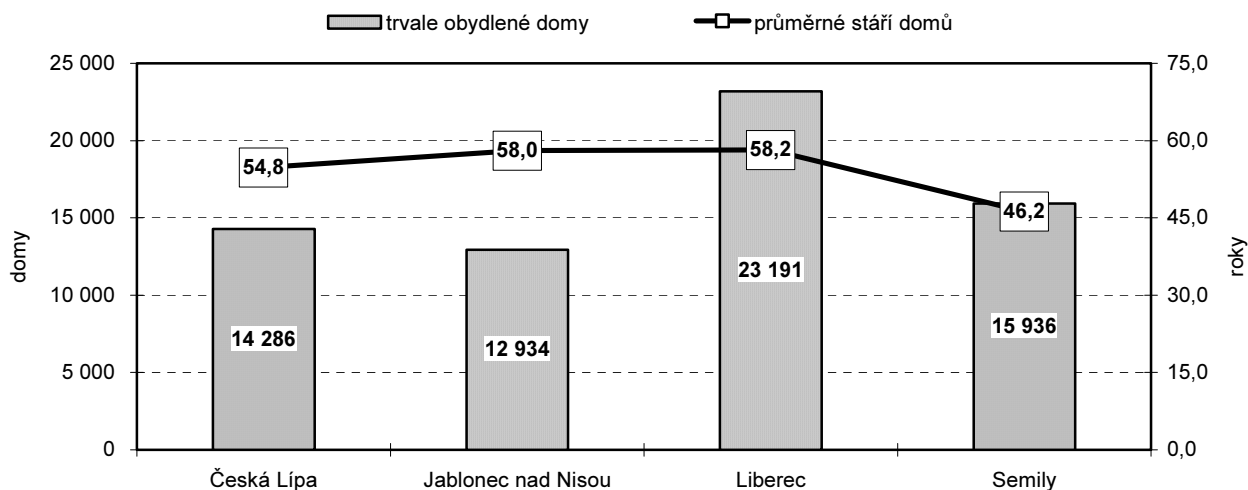
(pozn.: podle územní struktury k 1. 1. 2007)



Liberecký kraj se vyznačuje poměrně starým domovním fondem, průměrné stáří trvale obydlených domů v kraji při sčítání v roce 2001 dosáhlo 54,6 let. Uvedený „věk“ domů převyšuje celorepublikový průměr o 7,7 let, což Liberecký kraj řadí na 12. pozici mezi ostatními kraji České republiky. Vyšší průměrný věk domů mají již jen v Ústeckém (55,9 let) a Karlovarském (55,0 let) kraji. Z hlediska okresů Libereckého kraje se nejstarší domovní fond nachází v okrese Liberec (58,2 let), nejmladší v okrese Semily (46,2 let).

**Graf 4 Trvale obydlené domy podle průměrného stáří v okresech Libereckého kraje (k 1. 3. 2001)**

(pozn.: podle územní struktury k 1. 1. 2007)



Ve výše uvedených domech bylo k 1. 3. 2001 sečteno celkem 189 241 bytů, tedy o 8,3 % bytů více než při sčítání v roce 1991 a více než 85 % těchto bytů bylo trvale obydleno. Mezi trvale obydlenými byty převažovaly při obou sčítáních byty v bytových domech. V období mezi sčítáními se však podíl bytů v bytových domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů snížil z 60,1 % v roce 1991 na 57,1 % v roce 2001. Tento pokles byl kompenzován nárůstem trvale obydlených bytů v rodinných domech, když se jejich zastoupení ve struktuře trvale obydlených bytů navýšilo z 38,6 % v roce 1991 na 41,5 % v roce 2001.

**Tab. 2.1.2 Bytový fond v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001<sup>\*)</sup>**

	1991	2001	Rozdíl 2001 - 1991	Index 2001/1991
Byty celkem	174 710	189 241	14 531	108,3
v tom:				
trvale obydlené byty	155 363	161 830	6 467	104,2
z toho:				
v rodinných domech	59 950	67 108	7 158	111,9
v bytových domech	93 320	92 460	-860	99,1
neobydlené byty	19 347	27 411	8 064	141,7
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci <sup>1)</sup>	10 219	13 354	3 135	130,7
obydleny přechodně <sup>2)</sup>	.	4 929	x	x

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> v 1991 pouze za neobydlené domy nevyčleněné z bytového fondu

<sup>2)</sup> v roce 1991 nebyl údaj sledován

Neobydlené byty v roce 2001 tvořily 14,5 % bytového fondu Libereckého kraje, zatímco v roce 1991 jen 11,1 %. Poměrně významný nárůst zaznamenaly během 10letého období byty sloužící k rekreaci (o 3 135 bytů, tj. o 30,7 %), necelých 5 000 bytů (18,0 % neobydlených bytů) bylo v roce 2001 obýváno pouze přechodně.

Jednou z charakteristik trvale obydlených bytů je druh materiálu použitého ke stavbě domu. Z výsledků SLDB v roce 2001 vyplývá, že nosné zdi domů byly nejčastěji postaveny z klasických stavebních materiálů jako jsou cihly, tvárnice a cihlové bloky (39,6 % trvale obydlených domů). U dalších 35,7 % trvale obydlených bytů byly použity stěnové panely.

Technická vybavenost trvale obydlených bytů se v období mezi posledními dvěma sčítáními zvýšila v podstatě ve všech jeho ukazatelích. K datu SLDB v roce 2001 mělo 98,6 % bytů v Libereckém kraji vodovod v bytě, 92,6 % bytů bylo vybaveno koupelnou (sprchovým koutem) a 88,9 % bytů splachovacím záchodem. Ke zlepšení došlo také v případě napojení bytů na plyn a kanalizační síť. I přes objektivní nárůst

podílu plynofikovaných bytů a bytů napojených na kanalizaci je však nutné zmínit, že tento druh technické vybavenosti zaznamenává nárůst především ve větších hustě obydlených sídlech, zatímco v malých obcích je tento proces mnohem pomalejší. V některých oblastech kraje se o napojení místních obyvatel na plyn či kanalizaci neuvažuje vůbec.

**Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001<sup>\*)</sup>**

	1991	2001	Rozdíl 2001 - 1991 (procentní body)	Index 2001/1991
Podíl bytů na trvale obydlených bytech celkem (%)				
podle materiálu nosných zdí domu: <sup>1)</sup>				
stěnové panely	.	35,7	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	39,6	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	17,8	8,3	-9,5	46,6
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu <sup>2)</sup>	40,4	49,2	8,8	121,7
přípoj na kanalizační síť	59,2	67,8	8,6	114,5
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	75,2	79,2	3,9	105,2
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	11,1	5,1	-6,0	45,9

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

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

Ve struktuře trvale obydlených bytů Libereckého kraje vzrostl podíl bytů I. kategorie, a to o 17,3 procentních bodů na 83,5 % při sčítání v roce 2001 (podíl v celé České republice činil 88,5 %). V porovnání s ostatními kraji se Liberecký kraj s tímto podílem umístil na 12. pozici. Největší podíl bytů I. kategorie evidují v Hlavním městě Praha (94,0 %), nejmenší zastoupení pak zaznamenali ve Středočeském kraji (83,2 %). Z hlediska okresů Libereckého kraje se nejvíce bytů I. kategorie nacházelo v okrese Česká Lípa (84,5 % všech trvale obydlených bytů v tomto okrese), nejméně v okrese Semily (79,7 %).

Podle právního důvodu užívání bytu tvořily téměř 34 % bytového fondu byty ve vlastním domě, 28,5 % bytů pak bylo nájemních. V podstatě tak Liberecký kraj kopíruje situaci v rámci celé České republiky, tj. podíl nájemních bytů dosahoval při sčítání v roce 2001 v ČR 28,6 % a podíl bytů ve vlastním domě činil 35,8 %.

Kvalitu bydlení určuje také velikost bytu a počet osob, které jej obývají. Z hlediska hodnot popisujících průměrnou velikost jednoho trvale obydleného bytu je patrné, že se úroveň bydlení zvýšila. Mezi sčítáními v roce 1991 a 2001 vzrostla průměrná celková (o 4,9 m<sup>2</sup> na 76,2 m<sup>2</sup>) a obytná plocha bytu (o 2,9 m<sup>2</sup> na 49,5 m<sup>2</sup>) i počet obytných místností (z 2,66 místností v roce 1991 na 2,70 místností v roce 2001).

Počet osob připadajících na jeden trvale obydlený byt se naopak snížil, což do jisté míry souvisí se současným trendem nárůstu počtu domácností jednotlivců. Zároveň se tak snížil i počet osob na jednu obytnou místnost (8 m<sup>2</sup> a více), a to z 1,02 osob v roce 1991 na 0,98 osob v roce 2001. Naopak obytná plocha sloužící jedné osobě se mezi sčítáními navýšila o 1,64 m<sup>2</sup> a v roce 2001 činila 18,7 m<sup>2</sup>.

**Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001<sup>\*)</sup>**

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991
Na 1 trvale obydlený byt:				
celková plocha (m <sup>2</sup> )	71,3	2) 76,2	4,9	106,8
obytná plocha (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	46,6	2) 49,5	2,9	106,3
počet obytných místností (8 m <sup>2</sup> a více)	2,66	2) 2,70	0,03	101,3
osob	2,72	2,61	-0,11	95,8
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m <sup>2</sup> a více)	1,02	0,98	-0,04	95,8
Obytná plocha na 1 osobu (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	17,1	2) 18,7	1,64	109,6

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m<sup>2</sup>)

<sup>2)</sup> v roce 2001 byly údaje zjištěny váženým průměrem z údajů za jednotlivé obce

## 2.2. Náklady na bydlení

Český statistický úřad organizuje od roku 2005 každoroční výběrové šetření příjmů a životních podmínek domácností, tzv. národní modul šetření EU-SILC. Výsledky tohoto šetření umožňují srovnání údajů o sociální situaci obyvatel ve všech zemích Evropské unie. Smyslem šetření je získat údaje o příjmovém rozložení domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, ale také údaje o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnosti.

*Při interpretaci a analýze výsledků šetření Životní podmínky (SILC) je třeba 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.*

Níže uvedená tabulka obsahuje údaje o nákladech domácností na bydlení v Libereckém kraji za první tři roky, po které se zmíněné šetření pravidelně provádí. Průměrné náklady spojené s bydlením domácnosti dosáhly v Libereckém kraji v roce 2007 částky 4 266 Kč, což je o 372 Kč (9,6 %) více než při zjišťování v roce 2006 a o 781 Kč (22,4 %) více než v roce 2005. Současně se v roce 2007 jednalo o 2. nejvyšší měsíční náklady na bydlení mezi kraji České republiky. Společně s rostoucími náklady na bydlení rostl také jejich podíl na čistých peněžních příjmech domácností, v roce 2007 tento podíl představoval 17,6 %.

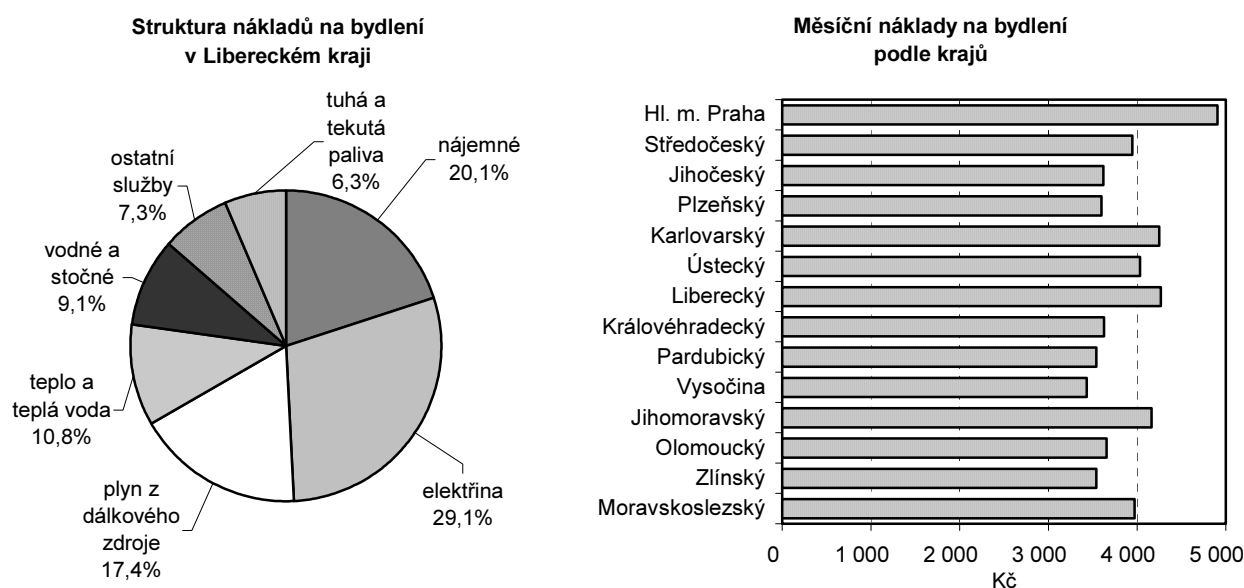
**Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností v Libereckém kraji v letech 2005 - 2007**

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 485	3 894	4 266
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	15,7	16,9	17,6
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	20,1	17,7	20,1
elektrřina	30,0	30,4	29,1
plyn z dálkového zdroje	16,9	18,6	17,4
teplo a teplá voda	10,8	11,6	10,8
vodné a stočné	9,0	8,8	9,1
ostatní služby	9,0	7,3	7,3
tuhá a tekutá paliva	4,3	5,6	6,3

Z porovnání struktury nákladů na bydlení v Libereckém kraji vyplývá, že největší finanční zátěž jsou pro domácnosti platby za elektrickou energii (29,1 %), dále za nájemné (20,1 %). Za plyn z dálkového zdroje domácnosti zaplatily 17,4 % z celkových nákladů, za teplo a teplou vodu pak 10,8 %.

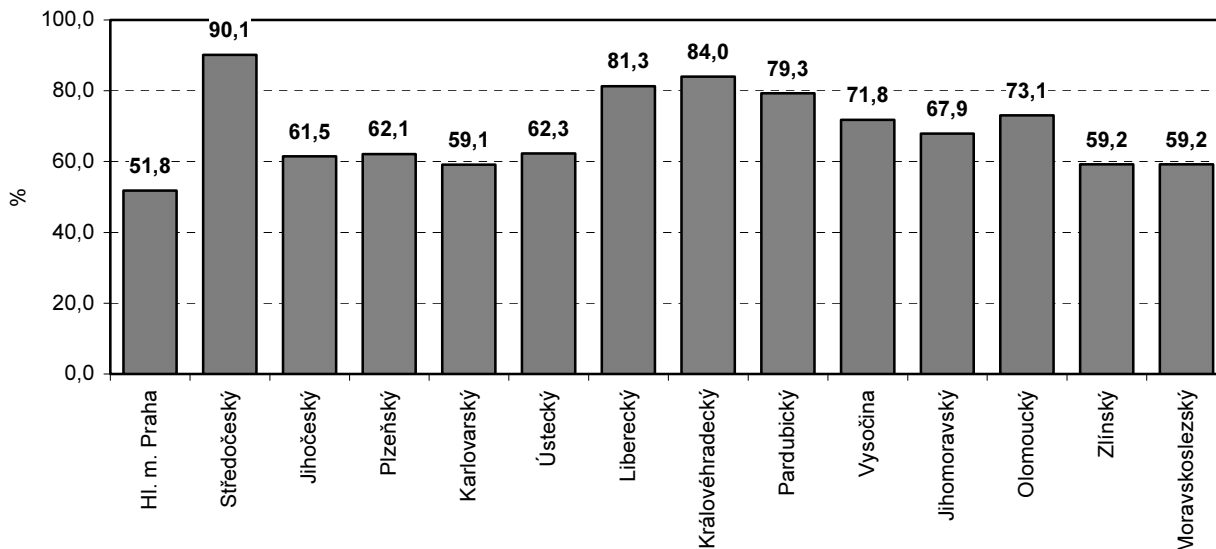
**Graf 5 Náklady na bydlení v roce 2007**



Pokud srovnáme jednotlivé druhy nákladů zjistíme, že v Libereckém kraji mezi roky 2005 - 2007 nejméně vzrostly náklady na tuhá a tekutá paliva (o 78,0 %). O 26,0 % podražil také plyn z dálkového zdroje, platby za vodné a stočné se navýšily o 23,6 %, teplo a teplá voda o 22,9 %, nájemné o 22,7 % a elektřina zaznamenala 18,3% nárůst.

Porovnáme-li výsledky z šetření Bytový fond z roku 1999 a šetření Životní podmínky z roku 2007 je zřejmé, že v tomto období se náklady na bydlení (s výjimkou výdajů za paliva, která se v roce 1999 nezjišťovala) nejvíce navýšily ve Středočeském (o 90,1 %), Královéhradeckém (o 84,0 %) a Libereckém kraji (o 81,3 %).

**Graf 6 Změna nákladů na bydlení v roce 2007 oproti roku 1999 podle krajů**



Součástí šetření jsou také tzv. subjektivní otázky, ze kterých například vyplývá, že náklady na bydlení byly v roce 2007 velkou zátěží pro 21,7 % domácností v Libereckém kraji, 67,0 % je označilo za určitou zátěž a 11,3 % domácností tyto náklady za zátěž nepovažovalo vůbec.

### 2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Na systému monitorování cen nemovitostí v České republice spolupracuje Český statistický úřad s Ministerstvem financí ČR již od roku 1998, kdy nabyt účinnosti zákon č 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí. Tento zákon (§ 33 odst.3) mimo jiné stanovuje 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.

Zdrojem dat jsou tak přiznání k dani z převodu nemovitostí, které jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Jedná se tedy o celonárodní a pravidelný datový tok reálných, skutečně placených (tj. přiznaných) cen na trhu nemovitostí, který následně poskytuje informaci o rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitostí, jejich polohy a dalších rozhodujících faktorů a stejně tak i o vývoji tohoto rozložení v čase.

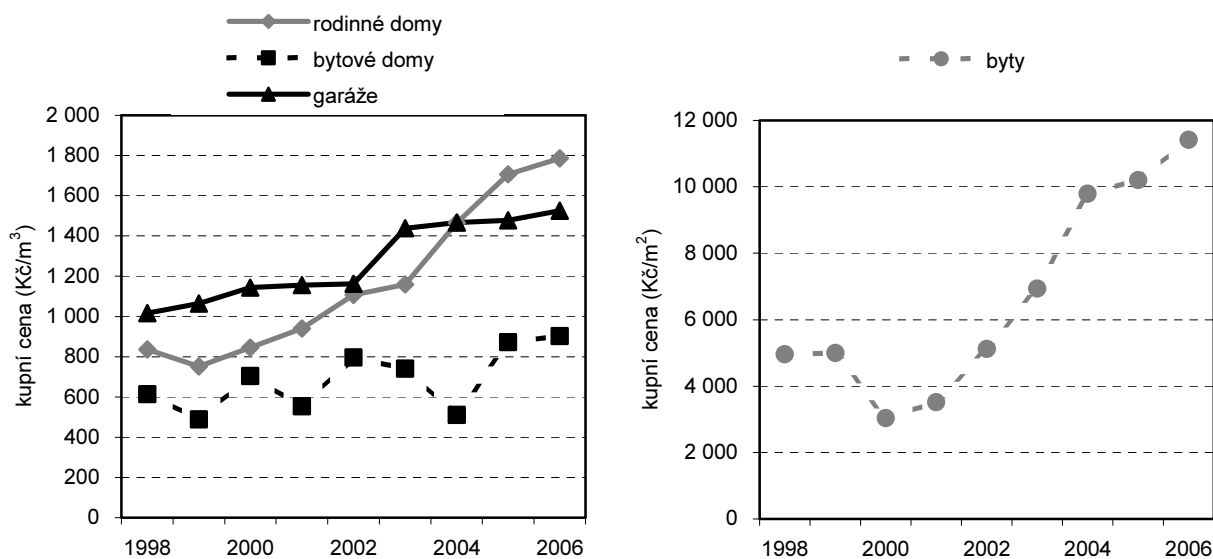
Prioritní statisticky vypočítávanou proměnnou využívanou pro hodnocení cen vybraných druhů nemovitostí je průměrná kupní cena. Ta je stanovena pro celou nemovitost ve výši ceny jejího prodeje. Na druhé straně existuje ještě tzv. odhadní cena nemovitosti, kterou vypočítává odborný znalec podle oceňovací vyhlášky zohledňující umístění stavby.

Průměrné kupní ceny nemovitostí v Libereckém kraji vykazují především během posledních pěti let sledovaného období jednoznačný rostoucí trend. Výjimkou byly pouze průměrné kupní ceny bytových domů, jejichž cena ve srovnání s ostatními vybranými druhy nemovitostí kolísala, i přesto je však i u těchto nemovitostí patrný postupný cenový růst.

Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů (v přepočtu na 1 m<sup>3</sup>) se v prvních letech sledovaného období pozvolna přibližovaly. Zhruba od roku 2002 se však projevila výrazně vyšší dynamika růstu průměrné kupní ceny rodinných domů. Pokud se zaměříme na hodnocení průměrné kupní ceny bytů při odlišné měrné jednotce (tj. za 1 m<sup>2</sup>) je zde v porovnání s průměrnými kupními cenami rodinných i bytových domů zcela evidentní výrazně vyšší dynamika i hodnota vývoje cen.

Všeobecně je možné konstatovat, že výši kupní ceny nemovitosti ovlivňuje především míra jejich opotřebení daná stářím stavby, následně pak lokalita a velikost obce, ve které se nemovitost nachází a do určité míry také počet již uskutečněných převodů.

**Graf 7 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006**



Průměrná kupní cena rodinných domů se z hlediska velikostních skupin obcí v rámci sledovaného období nejrychleji zvyšovala v obcích s více než 50 000 obyvateli, tedy ve městě Liberci. Město Liberec je zároveň lokalitou, ve které se v současné době (tj. v průměru za poslední 3 roky) realizují nejdražší prodeje rodinných domů (tj. 3 128 Kč/m<sup>3</sup>).

**Tab. 2.3.1 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
<b>Kraj celkem</b>	<b>776</b>	<b>718</b>	<b>800</b>	<b>882</b>	<b>912</b>	<b>1 040</b>	<b>1 378</b>	<b>1 365</b>	<b>1 668</b>
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	419	673	758	464	779	924	771	1 283	1 625
2 000 - 9 999	234	669	734	309	907	998	439	1 221	1 477
10 000 - 49 999	104	875	1 009	88	1 337	1 521	118	1 826	2 041
50 000 a více	19	1 445	1 368	21	2 132	2 199	50	2 793	3 128
v tom podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	20	1 723	1 858	18	3 126	3 249	56	3 652	4 157
10 - 50 %	121	1 387	1 333	119	1 863	1 927	279	2 412	2 725
50 - 75 %	343	715	833	390	939	1 111	617	1 208	1 522
75 - 100 %	292	375	466	355	450	551	426	604	859

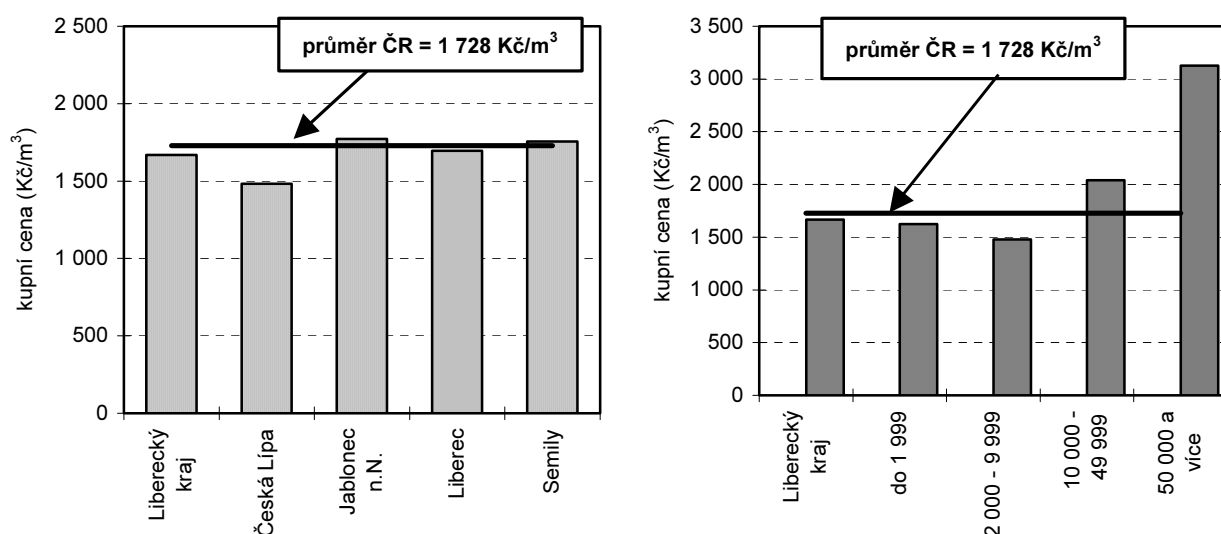
<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V rámci časového období 2004 - 2006 převyšovaly průměrné kupní ceny rodinných domů hodnotu celostátního průměru v okresech Jablonec nad Nisou a Semily. Z pohledu velikostních skupin obcí byl celorepublikový průměr překonán v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli a ve městě Liberci (v obci nad 50 000 obyvatel).

V závislosti na stupni opotřebení je zcela evidentní, že nejvyšších průměrných kupních cen všeobecně dosahovaly rodinné domy s nízkou mírou opotřebení. V posledních třech sledovaných letech se tak průměrná kupní cena rodinných domů s 0 - 10% opotřebením dostala na hodnotu 4 157 Kč/m<sup>3</sup>. Opačně tomu pak bylo u domů se stupněm opotřebení v rozmezí 75 - 100 %, jejichž ceny patřily k nejnižším.

Z porovnání kupní a odhadní ceny rodinných domů vyplývá, že jen velmi málo budov bylo prodáno pod odhadní cenou. Prodej tohoto druhu nemovitosti se totiž v podstatě řídí čistě tržními mechanismy, tj. nabídkou a poptávkou.

**Graf 8 Průměrná kupní cena rodinných domů podle okresů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji ve srovnání s průměrnou cenou v České republice za období 2004 - 2006**



Zatímco průměrná kupní cena rodinných domů v Libereckém kraji se během období 1998 - 2006 více než zdvojnásobila, průměrná kupní cena bytových domů se zvyšovala pozvolněji. Z porovnání její výše za období 1998 - 2000 a 2004 - 2006 je patrný „pouze“ 37,9% cenový nárůst.

**Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
<b>Kraj celkem</b>	<b>77</b>	<b>606</b>	<b>585</b>	<b>69</b>	<b>675</b>	<b>704</b>	<b>79</b>	<b>716</b>	<b>807</b>
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	13	560	496	16	752	616	18	531	725
2 000 - 9 999	29	708	728	35	624	675	34	806	923
10 000 - 49 999	26	507	508	14	602	698	8	692	756
50 000 a více	9	630	472	4	1 066	1 327	19	742	699
v tom podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	5	.	1 403	6	.	470	3	.	1 259
25 - 65 %	30	.	748	36	.	866	33	.	1 088
65 - 100 %	42	.	371	27	.	540	43	.	560

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V rámci velikostních skupin byl nejvýraznější cenový nárůst zaznamenán v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli, a to o 48,8 % a o 48,1 % také ve městě Liberci jako obci nad 50 000 obyvatel. Průměrná kupní cena bytových domů v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli (do této kategorie patří město Nový Bor, Turnov, Česká Lípa a Jablonec nad Nisou) pak v letech 2004 - 2006 činila 756 Kč/m<sup>3</sup>, ve městě Liberci byla tato cena překvapivě nižší, když dosáhla 699 Kč/m<sup>3</sup>. Nejvyšší průměrné kupní ceny bytových domů však byly v letech 2004 - 2006 zjištěny v obcích s 2 000 - 9 999 obyvateli (923 Kč/m<sup>3</sup>).

Zajímavým zjištěním je skutečnost, že průměrná kupní cena bytových domů v prvním pásmu opotřebení (do 25 %) se mezi roky 1998 - 2006 snížila o 10,3 %. V ostatních pásmech opotřebení došlo již mezi sledovanými roky k cenovému nárůstu.

I vývoj odhadních cen bytových domů na krajské úrovni byl relativně pozvolný, tj. nebyl zaznamenán žádný enormní nárůst. Z pohledu velikostních skupin došlo k nevyraznějšímu cenovému růstu odhadních cen v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli (o 36,5 %), naopak v obcích do 1 999 obyvatel se odhadní cena mezi roky 1998 - 2006 o 5,2 % snížila. Průměrná odhadní cena bytových domů v Libereckém kraji převyšovala cenu kupní pouze v období 1998 - 2000. Z hlediska velikostních skupin byla kupní cena bytových domů po celé sledované období vyšší než odhadní cena v obcích s 2 000 - 49 999 obyvateli.

Průměrná kupní i odhadní cena bytů v Libereckém kraji se mezi roky 1998 - 2006 více než zdvojnásobila. V současnosti se tak 1 m<sup>2</sup> bytu v průměru nakupuje za 10 464 Kč s tím, že odhadní cena je o 1 474 Kč nižší.

Vůbec nejdražší byty jsou dnes nabízeny ve městě Liberci (13 156 Kč/m<sup>2</sup>). Největší cenový nárůst (více než dvojnásobný) v hodnoceném období však zaznamenaly byty v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli. Podle stupně opotřebení patří mezi nejdražší byty s nejnižším opotřebením (do 5 %), které se v posledním tříletém období prodávaly za 19 817 Kč/m<sup>2</sup>. Kupní ceny bytů z kategorie 5 - 20% opotřebení vzrostly od roku 1998 do roku 2006 více než 3,5krát. Podobně jako u rodinných domů byla většina bytů prodána za vyšší cenu než činila cena odhadní.

**Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
<b>Kraj celkem</b>	<b>54</b>	<b>4 296</b>	<b>4 831</b>	<b>306</b>	<b>4 921</b>	<b>5 486</b>	<b>2 081</b>	<b>8 990</b>	<b>10 464</b>
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	9	4 215	4 823	15	2 823	3 271	129	5 636	7 532
2 000 - 9 999	24	4 329	4 885	99	3 918	3 713	368	6 152	7 520
10 000 - 49 999	18	4 082	4 420	174	5 182	6 130	671	7 874	8 980
50 000 a více	3	5 566	6 887	18	9 675	10 856	913	11 427	13 156
v tom podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	3	.	14 770	-	.	-	51	.	19 817
5 - 20 %	3	.	3 971	22	.	6 418	303	.	14 232
20 - 45 %	27	.	4 268	164	.	6 183	1 357	.	10 443
45 -100 %	21	.	4 257	120	.	4 363	370	.	6 166

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů