2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Jihomoravském kraji

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Jedinou rozsáhlou inventarizací domovního a bytového fondu je sčítání lidu, domů a bytů, které je vždy v desetiletých intervalech největším statistickým šetřením.

Podle výsledků posledního sčítání v roce 2001 **přepočtených na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007**, tvořilo **domovní fond** Jihomoravského kraje 240 100 domů, v tom 207 222 trvale obydlených, tj. 86,3 % a 32 878 domů neobydlených (13,7 %). Domovní fond se zvýšil ve srovnání s předcházejícím sčítáním v roce 1991 o 4,0 %, tj. o 9 343 domů. Trvale obydlené domy jsou v průměru 44,2 let staré. Z celkového počtu trvale obydlených domů, jejichž počet se proti roku 1991 zvýšil o 1,6 %, bylo 187 009 rodinných domů, tj. 90,2 %. Růst celkového počtu rodinných domů o 2,1 % byl částečně ovlivněn nesprávným zařazováním rodinných domů při sčítání v roce 1991 do rekreačních objektů (byly zařazeny do Soupisu objektů individuální rekreace, i když tyto rodinné domy nebyly vyčleněny z domovního a bytového fondu) a částečně změnou metodiky při členění domů na bytové a rodinné domy. Bytové domy v roce 2001 tvořily 8,6 % všech trvale obydlených domů.

Tab. 2.1.1 Domovní fond v Jihomoravském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001[*)]

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	230 757	240 100	9 343	104,0
v tom: trvale obydlené domy	204 018	207 222	3 204	101,6
z toho: rodinné domy	183 111	187 009	3 898	102,1
bytové domy[1)]	19 302	17 887	-1 415	92,7
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	181 242	186 344	5 102	102,8
obec, stát[2)]	15 600	7 801	-7 799	50,0
bytové družstvo	5 992	4 731	-1 261	79,0
neobydlené domy	26 739	32 878	6 139	123,0
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	44,2	x	x

[*)] 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

Z hlediska vlastnictví trvale obydlených domů je jich téměř 90 % ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Výrazně se snížil podíl trvale obydlených domů ve vlastnictví obcí nebo státu – v roce 1991 to bylo 7,6 % domů, zatímco v roce 2001 jen 3,8 % domů. V době sčítání 2001 vlastnila bytová družstva 2,3 % domů.

Neobydlené domy ve sčítání 1991 tvořily 11,6 % domovního fondu a jejich počet vzrostl za 10 let mezi sčítáními téměř o jednu čtvrtinu.

V meziokresním srovnání jsou nejstarší trvale obydlené domy v Brně-městě (51,0 let), nejmladší v okrese Hodonín (39,1 let). Ve struktuře trvale obydlených domů převládají rodinné domy i ve všech okresech kraje, jejich podíl převyšuje 90 %, podíl bytových domů nedosahuje 7 %. Výjimkou je pouze okres Brno-město, kde bytové domy tvoří čtvrtinu trvale obydlených domů. Přírůstek trvale obydlených domů byl v každém z okresů zabezpečen nárůstem výstavby rodinných domů. V okrese Brno-venkov bylo v roce 2001 celkem 41 611 rodinných domů, což představuje přírůstek 1 109 domů, tj. 2,7 %. Relativně nejvíce přibylo rodinných domů v Brně-městě, kde se jejich počet zvýšil o 3,2 % na 25 058 domů. Obce nebo stát vlastní v okresech od 1,4 % trvale obydlených domů v okrese Brno-venkov do 3,7 % domů v okrese Znojmo, v Brně-městě to je 11,4 %. S výjimkou Brna-města je v ostatních jihomoravských okresech přes 90 % domů ve vlastnictví soukromých fyzických osob.

V trvale obydleném i neobydleném domovním fondu bylo ke dni sčítání v roce 2001 (podle územní struktury k 1. 1. 2007) zjištěno celkem 457 560 **bytů**, z nichž bylo 407 274, tj. 89,0 % trvale obydlených a 50 286 bytů neobydlených. Bytový fond kraje vzrostl o 6,3 %, tj. o 27 303 bytů. Vedle výstavby nových bytů patří mezi nejvýznamnější důvody přírůstku již výše uvedené odlišné započítání bytů sloužících k rekreaci. V roce 1991 byly tyto byty zapsány do „Soupisu objektů individuální rekreace“ a nepodléhaly proto sčítání, i když nebyly vyjmuty z bytového fondu. V roce 2001 byty sloužící k rekreaci, ale nevyčleněné z bytového fondu, sečteny byly. Častou příčinou je rovněž rozdílné deklarování druhého bytu v rodinných domech, kdy v roce 2001 byly v části rodinných domů deklarovány dva byty, zatímco v roce 1991 jeden byt, ačkoli nedošlo k žádným stavebním úpravám.

Období od roku 1991 do roku 2001 lze charakterizovat snižováním rozsahu výstavby bytových domů ve prospěch výstavby rodinných domů s vyšším standardem. Zatímco počet trvale obydlených bytů v rodinných domech vzrostl ve sledovaném období o 4,5 % (nárůst o 8 873 bytů), počet bytů v bytových domech se zvýšil jen o 0,4 % (o 842 bytů). V souladu s touto tendencí se zvýšil podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů z 49,6 % v roce 1991 na 50,5 % v roce 2001.

Tab. 2.1.2 Bytový fond v Jihomoravském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001[*)]

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	430 257	457 560	27 303	106,3
v tom: trvale obydlené byty	396 726	407 274	10 548	102,7
z toho: v rodinných domech	196 956	205 829	8 873	104,5
v bytových domech	197 596	198 438	842	100,4
neobydlené byty	33 531	50 286	16 755	150,0
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci[1)]	7 670	11 084	3 414	144,5
obydleny přechodně[2)]	.	12 648	x	x

[*)] podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

[2)] v roce 1991 nebyl údaj sledován

V jednotlivých okresech se v roce 2001 podíl rodinných domů na celkovém počtu rodinných domů kraje pohyboval od 20,1 % v Brně-městě (30 461 bytů) po 75,1 % v okrese Brno-venkov (46 364 bytů). Naproti tomu byty v bytových domech se v Brně-městě podílely na celkovém počtu trvale obydlených bytů téměř 80 procenty (120 591 bytů), v okrese Brno-venkov to byla necelá jedna čtvrtina (14 867 bytů).

Z celkového počtu neobydlených bytů (ať již v trvale obydlených nebo neobydlených domech) byla více než čtvrtina (25,2 %) obydlena přechodně. Přechodně obydlený byt je byt trvale hlášených osob, který je ale využíván k přechodnému bydlení, to znamená byt, ve kterém byla sečtena dočasně přítomná osoba (osoby). Tato kategorie neobydlenosti se při sčítání v roce 1991 nesledovala, proto ji nelze srovnat. Téměř polovina přechodně obydlených bytů kraje byla v Brně-městě.

Více než pětina (22,0 %) neobydlených bytů v kraji sloužila k rekreaci, přičemž jich v době sčítání 2001 bylo v okrese Brno-venkov 2 517 (22,7 %) a v okrese Blansko 2 459 (22,2 %). Atraktivní pro rekreaci obyvatelstva jsou z hlediska podílu neobydlených bytů sloužících k rekreaci také okresy Znojmo (19,8 % bytů) a Vyškov (17,0 % bytů).

Z důvodu nezpůsobilosti k bydlení bylo neobydleno 6 578 bytů (13,1 %) a celkem 3 999 (8,0 %) bytů bylo neobydleno z důvodu přestavby bytu.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Jihomoravském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001[*)]

	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	.	24,8	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	58,6	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	13,4	8,5	-4,9	64,9
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu[2)]	58,3	81,9	23,6	144,2
přípoj na kanalizační síť	66,1	75,5	9,4	117,3
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	77,5	81,8	4,3	108,4
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	10,4	3,3	-7,1	32,9

[*)] 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

V trvale obydleném bytovém fondu Jihomoravského kraje převládaly byty v domech, jejichž **nosné zdi** jsou z cihel, tvárnic a cihlových bloků. Jednalo se o 238 844 bytů, tj. 58,6 % trvale obydlených bytů. Přibližně čtvrtina, tj. 101 075 bytů, bylo v domech ze stěnových panelů. Byty v cihlových domech převažují ve všech okresech, jejich podíl se pohyboval od 51,2 %, tj. 77 754 bytů v Brně-městě, do 72,7 %, tj. 27 629 bytů v okrese Břeclav. Byty v domech, jejichž nosné zdi jsou ze stěnových panelů, byly nejvíce zastoupeny v Brně-městě, kde tvořily 43,2 % z trvale obydlených bytů (65 508 bytů). V ostatních okresech Jihomoravského kraje jejich podíl nepřekročil 20 procent.

Z hlediska **období výstavby** největší část bytového fondu kraje tvoří byty postavené v letech 1946 – 1970. Z tohoto období pochází 101 899 bytů, tj. 25,0 % z trvale obydlených bytů. Z let 1971 – 1980 je v bytovém fondu 93 889 bytů, tj. 23,1 %. Necelá desetina bytů byla postavena do roku 1919. V posledních deseti letech od sčítání 1991 bylo v kraji postaveno nebo rekonstruováno 34 427 bytů (8,5 %).

Trvale obydlené byty mají v Jihomoravském kraji vysokou úroveň **technického vybavení**. Proti sčítání 1991 výrazně vzrostl podíl bytů se zavedeným plynem. V roce 2001 byl plyn zaveden do 333 725 bytů, v roce 1991 bylo plynem vybaveno 231 353 bytů, tedy o 102 372 bytů méně. V meziokresním srovnání bylo nejméně bytů napojených na plyn v okrese Brno-venkov – 70,3 %, tj. 26 790 bytů. Značný rozdíl mezi okresy je v připojení bytů na kanalizační síť. V okresech Brno-venkov a Znojmo je to pouze 53,0 %, resp. 53,8 % bytů. Naproti tomu v Brně-městě je na kanalizační síť připojeno 97,4 % bytů. V rámci celého kraje bylo připojeno na kanalizační síť v roce 2001 celkem 307 383 bytů (75,5 %), což je o 45 312 bytů více než v roce 1991. Přestože mezi sčítáními vzrostl počet bytů vybavených ústředním nebo etážovým topením o 8,3 procentního bodu, přibližně jedna pětina bytů v kraji, tj. přibližně 74 tisíc bytů ústřední nebo etážové topení nemělo. Zvyšování technické vybavenosti bytů se projevilo ve změně struktury bytů podle kategorií. Podíl bytů III. a IV. kategorie se mezi sčítáními snížil přibližně o dvě třetiny na 13 580 bytů, což jsou 3,3 % trvale obydlených bytů.

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Jihomoravském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001*)

		1991		2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt:	celková plocha (m^2)	74,0	2)	81,0	7,0	109,5
	obytná plocha (m^2)1)	47,5	2)	51,9	4,4	109,2
	počet obytných místností (8 m^2 a více)	2,80	2)	2,85	0,05	101,9
	osob	2,87		2,76	-0,11	96,2
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m^2 a více)		1,02		0,97	-0,05	95,1
Obytná plocha na 1 osobu (m^2)1)		16,6		18,7	2,1	112,7

*) podle územní struktury k 1. 1. 2007

1) v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m^2)

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

Úroveň bydlení je charakterizována zejména poměrovými ukazateli (počet osob na byt nebo obytnou místnost, obytnou plochou na byt nebo osobu, počtem obytných místností na byt a mnoha dalšími). Vývoj směřuje k výstavbě bytů s více pokoji a větší obytnou plochou, v důsledku čehož se snižuje počet osob připadajících na 1 trvale obydlený byt a roste obytná plocha na 1 osobu.

2.2. Náklady na bydlení

Český statistický úřad zajišťuje od roku 2005 výběrové šetření „Životní podmínky“, které je národní modifikací celoevropského šetření EU – SILC (European Union – Statistics on Income and Living Conditions). Šetření umožňuje získávat dlouhodobě srovnatelná data o sociální situaci domácností a vzhledem k jednotné metodice i srovnání výsledků mezi členskými státy EU. Předkládaný text využil výsledků šetření pro zhodnocení vývoje **nákladů domácností na bydlení**.

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.

V roce 2007 činily **měsíční náklady na bydlení** průměrné domácnosti Jihomoravského kraje 4 163 Kč. Ve srovnání s rokem 2005, kdy bylo šetření uskutečněno poprvé, vzrostly o 12,8 %, jejich podíl na čistých peněžních příjmech se však snížil. Z jednotlivých položek nákladů na bydlení vydaly domácnosti ve všech letech šetření nejvíce za dodávky energií. Za dodávku plynu to bylo v roce 2007 měsíčně celkem 1 188 Kč

(28,5 %), za dodávku elektřiny 1 019 Kč (24,5 %). Nájemné činilo 717 Kč (17,2 %) a vzrostlo od roku 2005 o téměř 22 procent.

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

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 691	4 049	4 163
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	17,3	18,1	16,9
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	15,9	16,5	17,2
elektřina	24,3	23,8	24,5
plyn z dálkového zdroje	28,3	29,8	28,5
teplo a teplá voda	12,8	12,3	12,6
vodné a stočné	9,6	9,2	8,8
ostatní služby	8,0	6,8	6,5
tuhá a tekutá paliva	1,0	1,5	1,8
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	3,0	4,6	5,0
regulované nájemné	16,8	21,0	20,8
neplatí nájem	80,2	74,4	74,2

Celkem 46,6 % domácností Jihomoravského kraje mělo podle výsledků šetření byt ve vlastním domě, 15,1 % domácností bydlí v bytech v osobním vlastnictví. Téměř jedna čtvrtina domácností měla byt nájemní. Podle typu nájemného neplatí nájem téměř tři čtvrtiny domácností, jedna pětina domácností bydlí v bytech s regulovaným nájemným.

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Od roku 1997 spolupracuje Ministerstvo financí ČR a Český statistický úřad na systému monitorování cen nemovitostí v České republice. Na základě zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998, předávají finanční úřady Ministerstvu financí ČR a Českému statistickému úřadu 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 konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Údaje z daňových přiznání jsou v anonymizované podobě předávány Českému statistickému úřadu, který tak při zpracovávání cen nemovitostí vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen.

Kupní a odhadní ceny a počty převodů nemovitostí řadí v mezikrajském srovnání Jihomoravský kraj na jedno z předních míst v České republice, přičemž nejvyšší kupní ceny jsou tradičně zaznamenávány v Hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji.

Výše cen nemovitostí je obecně ovlivněna nejen atraktivností lokality, ve které se nemovitost nachází, ale mimo jiné i velikostí obce a stupněm opotřebení objektu.

Tab. 2.3.1 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2006

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 [1)]	2006 [1)]
Rodinné domy (Kč/m^3)	813	902	931	1 039	1 152	1 274	1 594	1 723	1 828
Bytové domy (Kč/m^3)	781	784	903	1 058	1 632	1 724	1 770	1 942	2 579
Byty (Kč/m^2)	7 389	7 180	5 799	6 172	8 964	11 796	12 549	15 131	17 319
Garáže (Kč/m^3)	1 249	1 329	1 431	1 417	1 535	1 900	1 873	1 865	1 970

[1)] předběžné údaje

Průměrné **kupní ceny rodinných domů** zaznamenaly v letech 1998 až 2006 nárůst ve všech okresech Jihomoravského kraje, nejvíce však v okrese Brno-venkov, kde vzrostla kupní cena o více jak čtyřnásobek a dosahovala ve sledovaných letech druhé nejvyšší absolutní hodnoty v kraji. Tato skutečnost zřejmě souvisí i s výhodnou polohou v blízkosti krajského města. Nejmenší nárůst kupní ceny (4,4 %) byl v porovnání roku 2006 oproti roku 1998 zaznamenán v Brně-městě, kde však byla kupní cena rodinných domů již od počátku sledovaného období řádově vyšší než v ostatních okresech. V průběhu hodnocených let se zde kupní cena

pohybovala okolo dvojnásobku krajského průměru a její hodnota byla v porovnání jednotlivých okresů České republiky třetí nejvyšší.

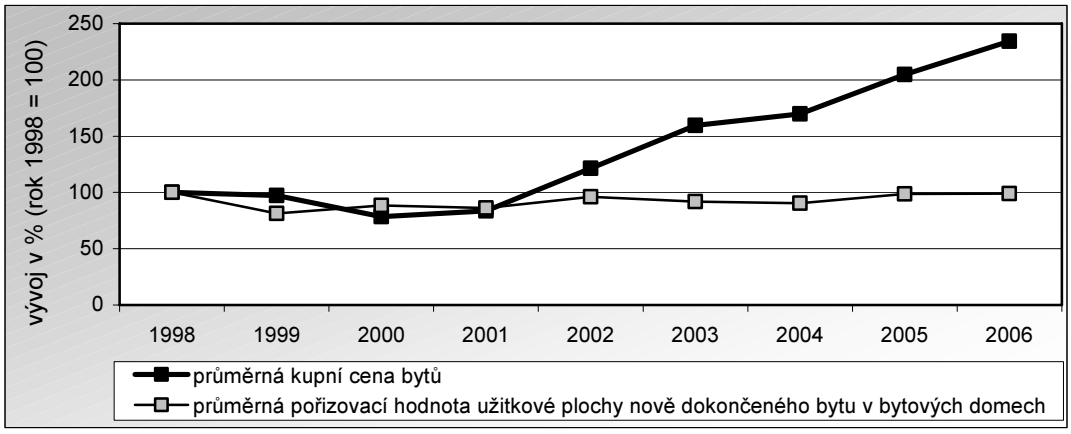
Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry[*)]

	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	**2 978**	**820**	**901**	**4 954**	**1 007**	**1 133**	**5 353**	**1 457**	**1 713**
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	1 516	620	708	2 772	809	921	2 859	1 180	1 388
2 000 - 9 999	756	780	784	1 359	993	1 118	1 491	1 404	1 648
10 000 - 49 999	326	1 011	1 070	413	1 314	1 372	452	1 772	1 915
50 000 a více	380	1 533	1 755	410	2 082	2 371	551	2 781	3 407
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	112	2 213	2 090	134	3 424	3 397	225	4 368	4 645
10 - 50 %	673	1 411	1 370	864	1 981	2 022	1 288	2 367	2 547
50 - 75 %	1 292	718	844	2 134	965	1 124	2 408	1 249	1 564
75 - 100 %	901	353	483	1 822	416	554	1 432	531	752

[*)] data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Průměrná **kupní cena bytových domů** v Jihomoravském kraji dosáhla v hodnoceném období v mezikrajském porovnání druhé nejvyšší hodnoty po Hlavním městě Praze. Výjimkou byly pouze roky 1998 a 2003, kdy kupní cena bytových domů zařadila Jihomoravský kraj na třetí místo v České republice. Od roku 1998 vzrostla průměrná kupní cena bytových domů v Jihomoravském kraji více jak třikrát a současně více jak o polovinu převýšila celostátní hodnotu. V porovnání let 1998 až 2006 vzrostly nejvíce průměrné kupní ceny v Hlavním městě Praze (více jak pětinásobně), naproti tomu nejméně (o necelých 40 %) se v tomto porovnání zvýšila kupní cena bytových domů v Olomouckém kraji.

Graf 4 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů (Kč/m^2) v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2006



Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihomoravském 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	**265**	**953**	**857**	**248**	**1 259**	**1 368**	**188**	**1 598**	**2 163**
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	21	683	668	21	706	821	12	682	827
2 000 - 9 999	41	964	973	96	1 231	1 398	68	1 578	2 253
10 000 - 49 999	29	621	494	47	1 431	1 429	29	1 301	1 824
50 000 a více	174	1 039	913	84	1 332	1 435	79	1 863	2 414
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	31	.	1 581	34	.	1 891	17	.	2 843
25 - 65 %	122	.	890	142	.	1 546	130	.	2 255
65 - 100 %	112	.	620	72	.	770	41	.	1 589

[*)] data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

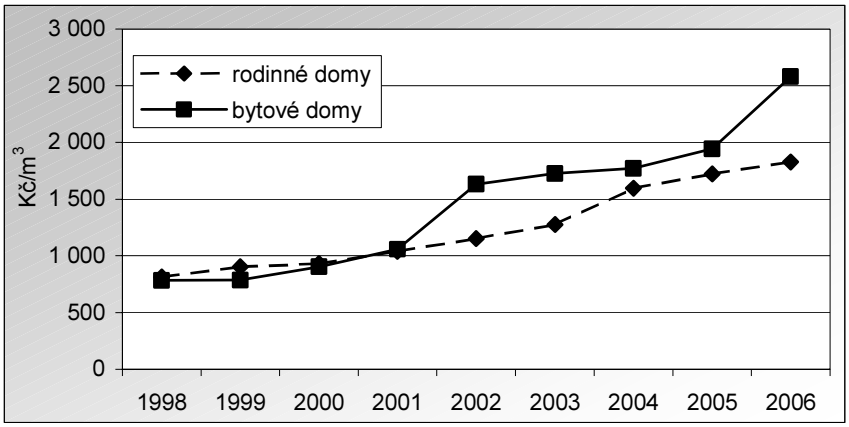
Při mezikrajském srovnání průměrné hladiny **kupních cen bytů** se výrazně odlišuje Hlavní město Praha, kde jsou byty prodávány za více jak dvojnásobek průměrných cen v ostatních regionech. Druhá příčka připadá v tomto porovnání Jihomoravskému kraji, ve kterém je průměrná výše cen bytů ovlivněna především cenami bytů v Brně-městě. Průměrné kupní ceny bytů v Brně-městě patří dlouhodobě k nejvyšším v České republice. Od roku 1998 vzrostly průměrné ceny bytů v Jihomoravském kraji více jak dvojnásobně, přičemž nejvyšší nárůst (téměř trojnásobek) zaznamenaly v okrese Hodonín. Výrazný nárůst zaznamenaly také v okrese Vyškov, kde sice v letech 1998 a 1999 nejsou k dispozici vypovídající údaje, ale ve srovnání roku 2000 a 2006 vzrostly kupní ceny bytů dokonce více jak pětkrát.

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihomoravském 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	**575**	**5 469**	**6 807**	**2 162**	**6 890**	**8 477**	**4 666**	**13 008**	**15 142**
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	37	3 498	3 656	78	4 025	4 715	194	6 321	8 158
2 000 - 9 999	233	3 984	4 237	601	3 373	4 230	1 263	8 367	10 479
10 000 - 49 999	99	5 474	7 526	509	6 263	7 096	979	10 772	11 745
50 000 a více	206	7 500	9 936	974	9 618	12 121	2 230	17 199	19 883
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	23	.	13 337	55	.	15 777	519	.	20 486
5 - 20 %	65	.	8 451	151	.	11 246	1 111	.	17 172
20 - 45 %	333	.	5 940	1 093	.	9 200	2 433	.	14 039
45 - 100 %	154	.	7 012	863	.	6 612	603	.	11 256

[*)] data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Graf 5 Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2006



Průměrná **kupní cena garáží** v Jihomoravském kraji je v mezikrajském srovnání nejvyšší po Hlavním městě Praze, kde se pohybuje okolo dvojnásobku celorepublikového průměru. Cena garáží vzrostla v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2006 téměř o 60 % a v meziokresním srovnání zde opět výrazně převyšuje kupní cena garáží v Brně-městě průměrné ceny těchto nemovitostí v ostatních okresech.

Ceny stavebních pozemků jsou závislé na řadě faktorů, jako je umístění lokality, velikost obce, vybavenost inženýrskými sítěmi atd. Nejvyšších průměrných **cen stavebních pozemků** v Jihomoravském kraji dosahuje Brno-město, kde průměrné kupní ceny pozemků řádově převyšují ostatní lokality kraje. Nejlevněji lze v Jihomoravském kraji pořídit pozemek v obcích do 2 000 obyvatel v okresech Znojmo a Vyškov.