

Aktuální informace k vývoji tržních cen bytů a tržních nájmu v roce 2008

Projekt „Regionální disparity v dostupnosti bydlení“

**Milada Kadlecová, Michal Hadlač, Milan
Poledník, Petra Sedláková**

STRUKTURA PREZENTACE

- **seznámení s problematikou**
- **tržní ceny a tržní nájemné ve vývoji roků 2007 a 2008**
- **tržní ceny a tržní nájemné v meziročním srovnání 2000 – 2008**
- **závěry**

- krajská města
- čtvrtletní vývoj v krajských městech v roce 2007 a 2008
- meziroční vývoj v krajských městech 2000 - 2008
- grafy
- tabulky

monitoring prováděn v 335 vybraných obcích ČR
(odpovídá 90 % trhu se staršími byty)

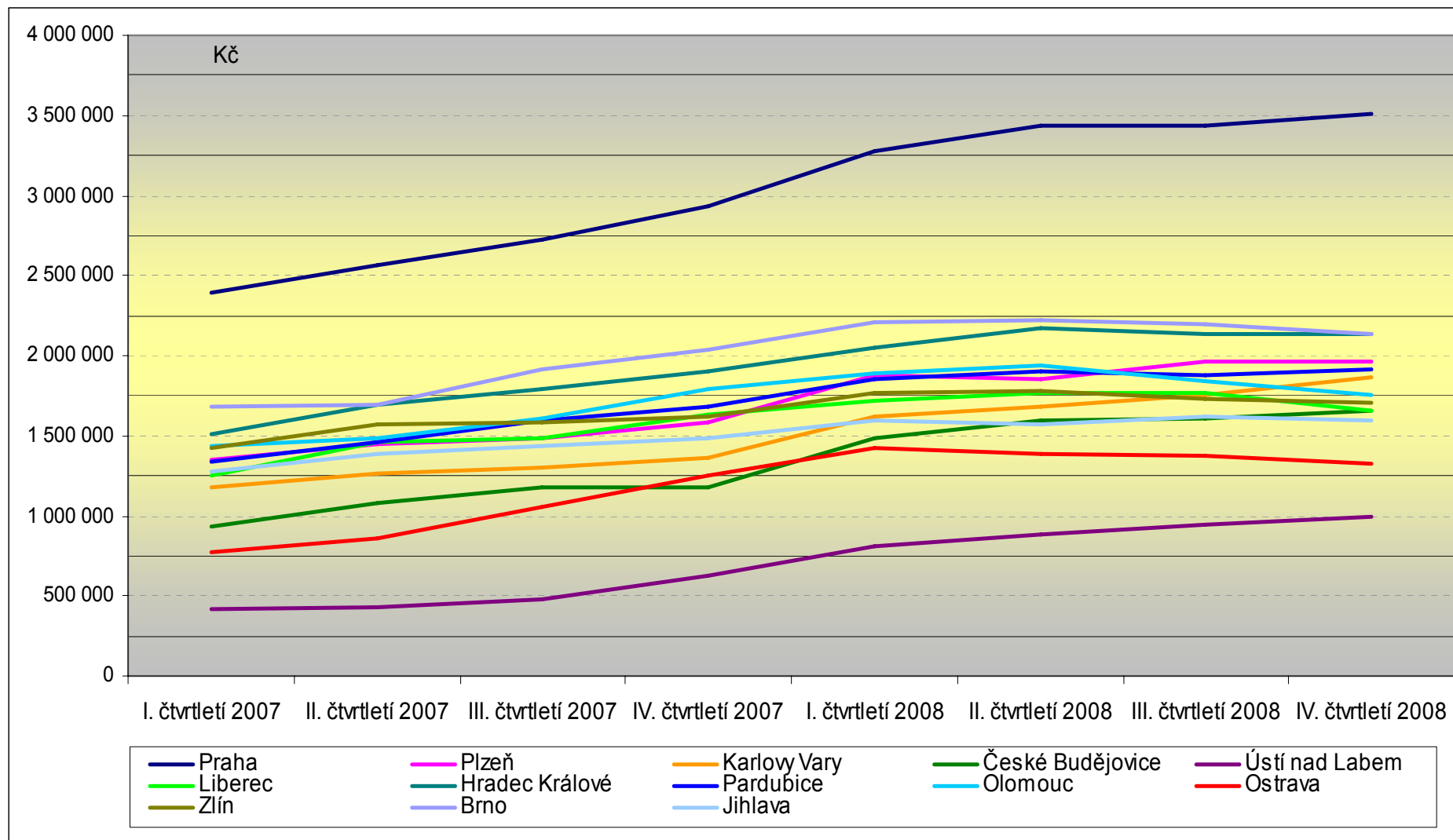
standardní byt

= byt odpovídající dříve I. kategorii, opotřebení 30 - 40 %, plocha 68 m², běžná, nikoli okrajová poloha

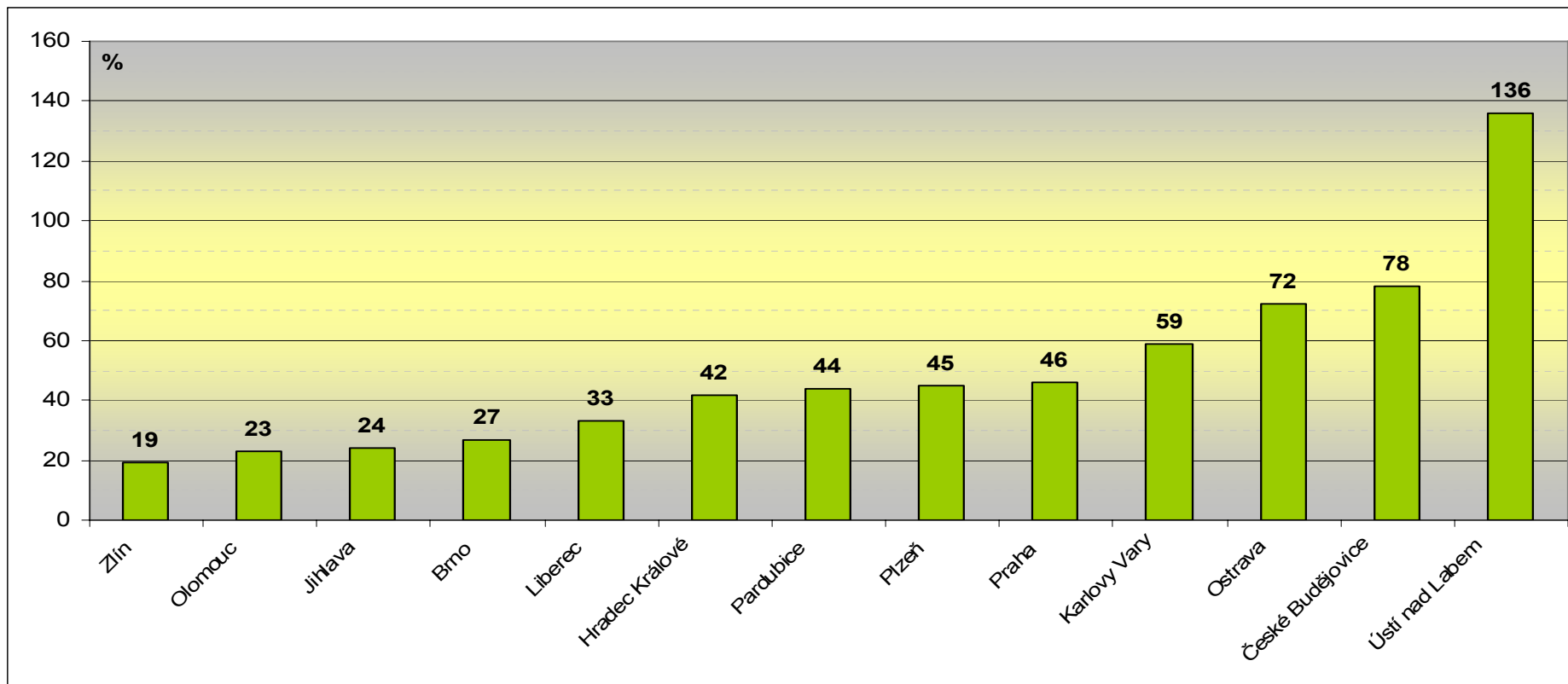
Vývoj tržních cen bytů v krajských městech v jednotlivých čtvrtletích 2007 - 2008 v Kč

	I. čtvrtletí 2007	II. čtvrtletí 2007	III. čtvrtletí 2007	IV. čtvrtletí 2007	I. čtvrtletí 2008	II. čtvrtletí 2008	III. čtvrtletí 2008	IV. čtvrtletí 2008
Praha	2 398 000	2 568 000	2 723 000	2 937 000	3 282 000	3 431 000	3 435 000	3 513 000
Plzeň	1 351 000	1 446 000	1 490 000	1 583 000	1 873 000	1 856 000	1 966 000	1 962 000
Karlovy Vary	1 176 000	1 261 000	1 301 000	1 368 000	1 614 000	1 683 000	1 752 000	1 868 000
České Budějovice	928 000	1 076 000	1 177 000	1 176 000	1 481 000	1 594 000	1 605 000	1 652 000
Ústí nad Labem	419 000	429 000	484 000	621 000	809 000	885 000	949 000	988 000
Pardubice	1 335 000	1 458 000	1 595 000	1 675 000	1 857 000	1 897 000	1 883 000	1 917 000
Jihlava	1 278 000	1 389 000	1 430 000	1 483 000	1 598 000	1 569 000	1 623 000	1 589 000
Hradec Králové	1 507 000	1 693 000	1 794 000	1 896 000	2 052 000	2 167 000	2 129 000	2 136 000
Liberec	1 252 000	1 454 000	1 489 000	1 637 000	1 722 000	1 771 000	1 768 000	1 661 000
Olomouc	1 430 000	1 488 000	1 607 000	1 791 000	1 895 000	1 934 000	1 837 000	1 756 000
Ostrava	770 000	854 000	1 057 000	1 249 000	1 429 000	1 387 000	1 377 000	1 327 000
Zlín	1 425 000	1 571 000	1 579 000	1 615 000	1 763 000	1 782 000	1 728 000	1 701 000
Brno	1 682 000	1 692 000	1 914 000	2 039 000	2 212 000	2 224 000	2 202 000	2 133 000

Vývoj tržních cen bytů v krajských městech v jednotlivých čtvrtletích 2007 - 2008 v Kč



Změna tržních cen bytů v krajských městech v 4. čtvrtletí 2008/1. čtvrtletí 2007 v %



- nejdražší byty 4. čtvrtletí 2008 - Praha - 3,5 mil. Kč
- nejlevnější byty 4. čtvrtletí 2008 - Ústí nad Labem - méně než 1 mil Kč

Růst/pokles cen bytů:

V roce 2007 nárůst cen bytů ve všech krajských městech

V roce 2008: nárůst cen bytů: Praha, Plzeň, Karlovy Vary, České Budějovice, Ústí nad Labem, Pardubice

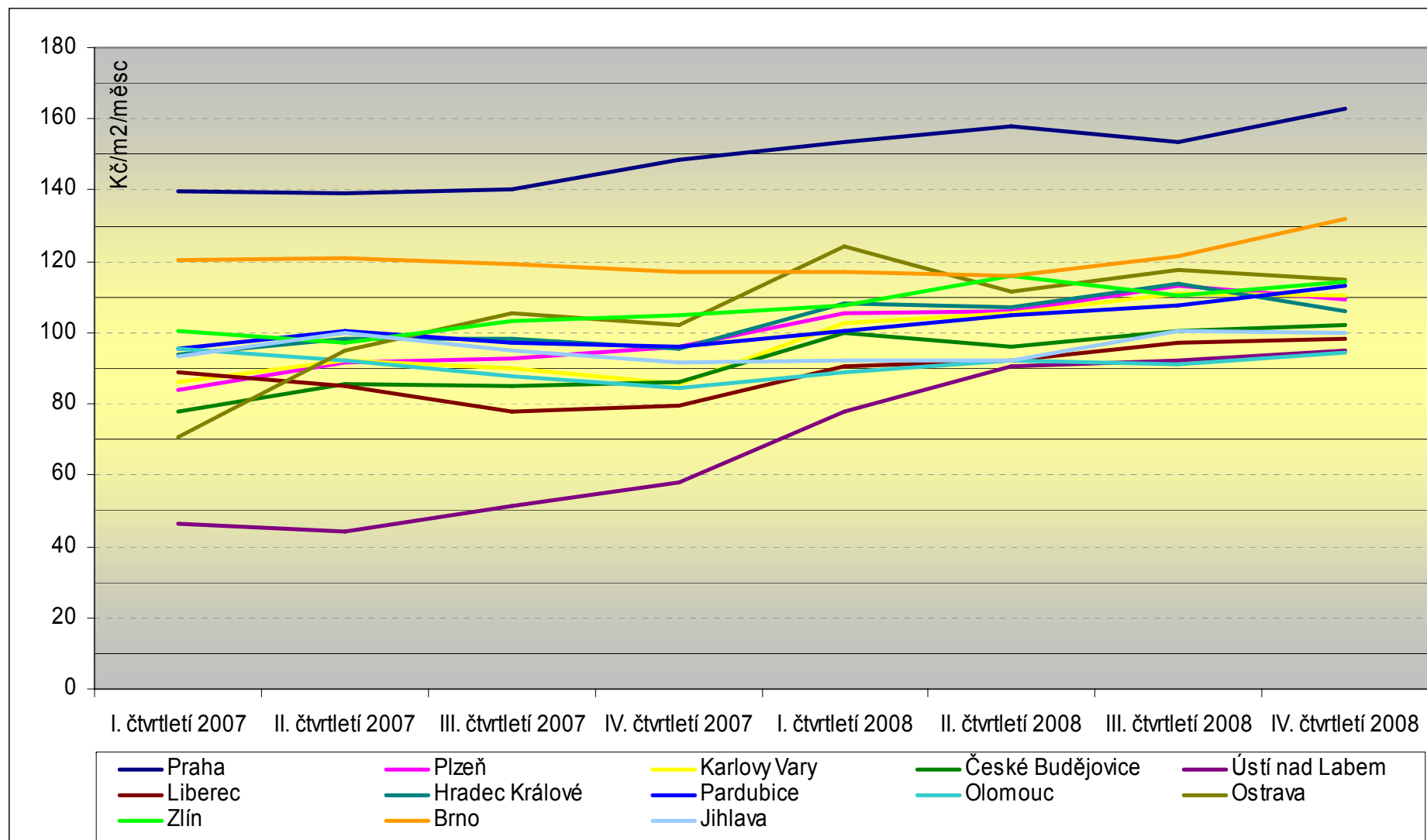
stagnace cen bytů: Hradec Králové, Jihlava

pokles cen bytů: Liberec, Olomouc, Ostrava, Zlín, Brno

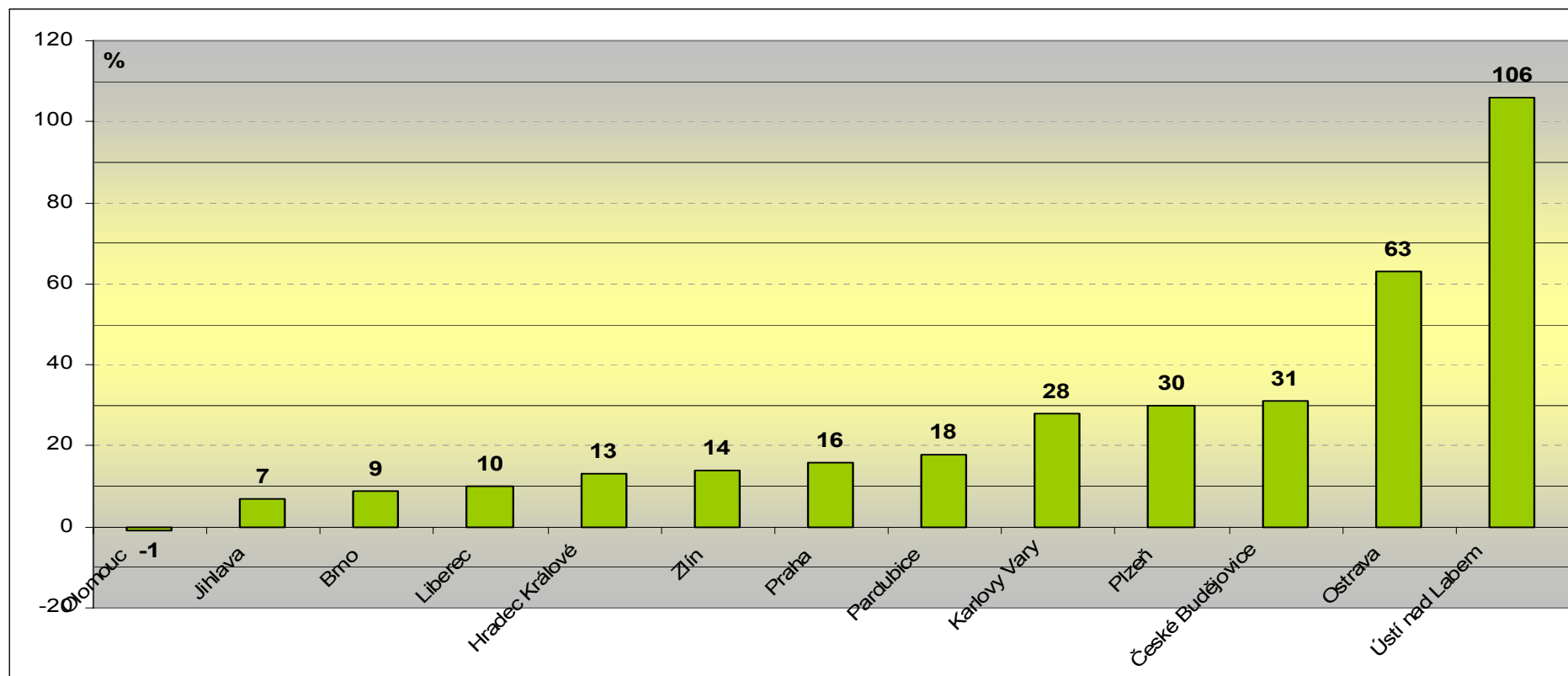
Vývoj tržních nájmů v krajských městech v jednotlivých čtvrtletích 2007 - 2008 v Kč

	I. čtvrtletí 2007	II. čtvrtletí 2007	III. čtvrtletí 2007	IV. čtvrtletí 2007	I. čtvrtletí 2008	II. čtvrtletí 2008	III. čtvrtletí 2008	IV. čtvrtletí 2008
Praha	140	139	140	148	153	158	153	163
Plzeň	84	92	93	96	105	106	113	109
Karlovy Vary	86	92	90	85	103	106	111	111
České Budějovice	78	85	85	86	100	96	101	102
Ústí nad Labem	46	44	51	58	78	91	92	95
Liberec	89	85	78	79	91	92	97	98
Hradec Králové	94	98	98	96	108	107	114	106
Pardubice	96	100	97	96	100	105	108	113
Olomouc	96	92	88	85	89	92	91	94
Ostrava	70	95	106	102	124	111	117	115
Zlín	101	97	103	105	108	116	111	114
Brno	121	121	119	117	117	116	121	132
Jihlava	93	100	95	92	92	92	101	100

Vývoj tržních nájmů v krajských městech v jednotlivých čtvrtletích 2007 - 2008 v Kč



Změna tržních nájmů v krajských městech v 4. čtvrtletí 2008/1. čtvrtletí 2007 v %

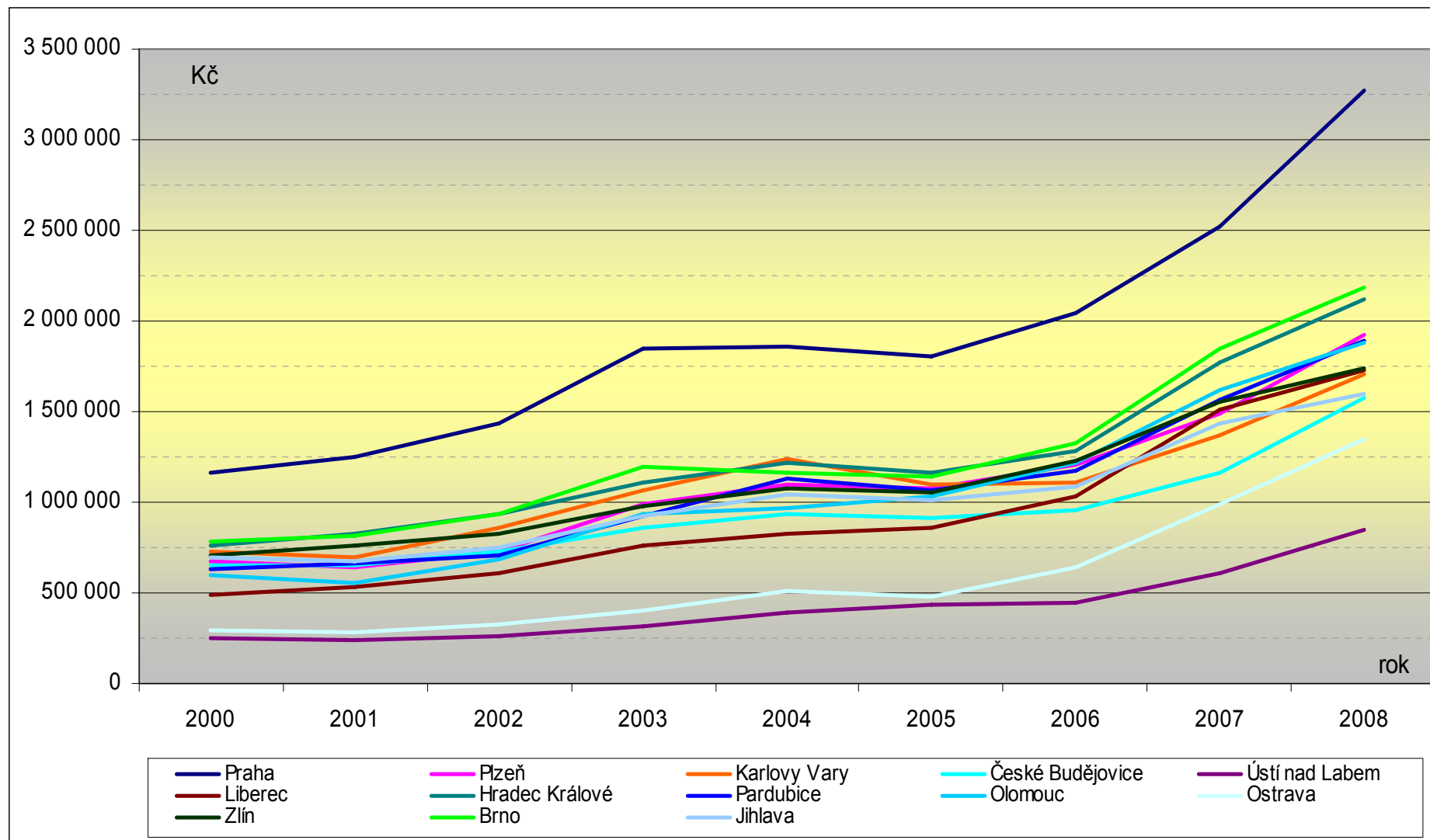


- nejvyšší nájemné ve 4. čtvrtletí 2008 - Praha 163 Kč/m²/měsíc
- nejnižší nájemné ve 4. čtvrtletí 2008 - Olomouc 94 Kč/m²/měsíc a Ústí nad Labem 95 Kč/m²/měsíc
- 4. čtvrtletí 2008/ 1. čtvrtletí 2007 ve všech krajských městech nárůst (výjimka Olomouc)
- největší nárůst nájemného u většiny měst na přelomu 2007 a 2008

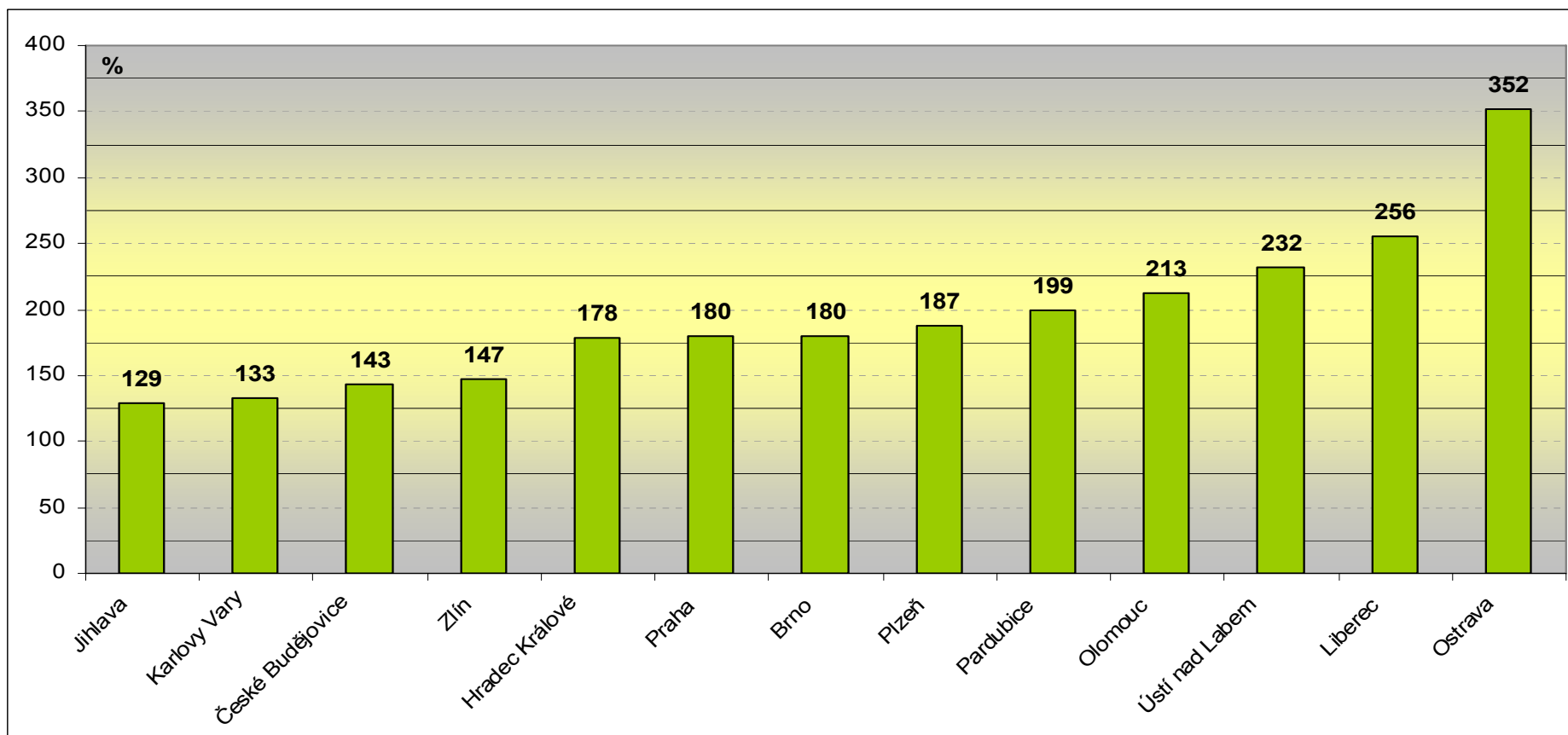
Vývoj tržních cen bytů v krajských městech v letech 2000 - 2008 v Kč

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Praha	1 166 000	1 252 000	1 437 000	1 843 000	1 855 000	1 809 000	2 047 000	2 517 000	3 268 000
Plzeň	669 000	639 000	733 000	985 000	1 100 000	1 078 000	1 205 000	1 487 000	1 921 000
Karlovy Vary	732 000	700 000	855 000	1 067 000	1 238 000	1 100 000	1 107 000	1 371 000	1 708 000
České Budějovice	649 000	650 000	732 000	863 000	939 000	914 000	961 000	1 158 000	1 574 000
Ústí nad Labem	255 000	234 000	257 000	319 000	395 000	440 000	449 000	607 000	846 000
Liberec	486 000	531 000	608 000	766 000	821 000	857 000	1 034 000	1 507 000	1 730 000
Hradec Králové	762 000	821 000	938 000	1 114 000	1 219 000	1 165 000	1 278 000	1 777 000	2 115 000
Pardubice	634 000	666 000	709 000	923 000	1 132 000	1 067 000	1 175 000	1 568 000	1 894 000
Olomouc	600 000	554 000	685 000	935 000	962 000	1 033 000	1 217 000	1 624 000	1 878 000
Ostrava	298 000	280 000	322 000	406 000	506 000	478 000	636 000	984 000	1 347 000
Zlín	705 000	760 000	827 000	974 000	1 079 000	1 058 000	1 230 000	1 559 000	1 738 000
Brno	780 000	814 000	932 000	1 192 000	1 167 000	1 142 000	1 329 000	1 847 000	2 187 000
Jihlava	697 000	670 000	748 000	928 000	1 044 000	1 012 000	1 089 000	1 434 000	1 597 000

Vývoj tržních cen bytů v krajských městech v letech 2000 - 2008 v Kč



Změna tržních cen bytů v krajských městech 2008/2000 v %

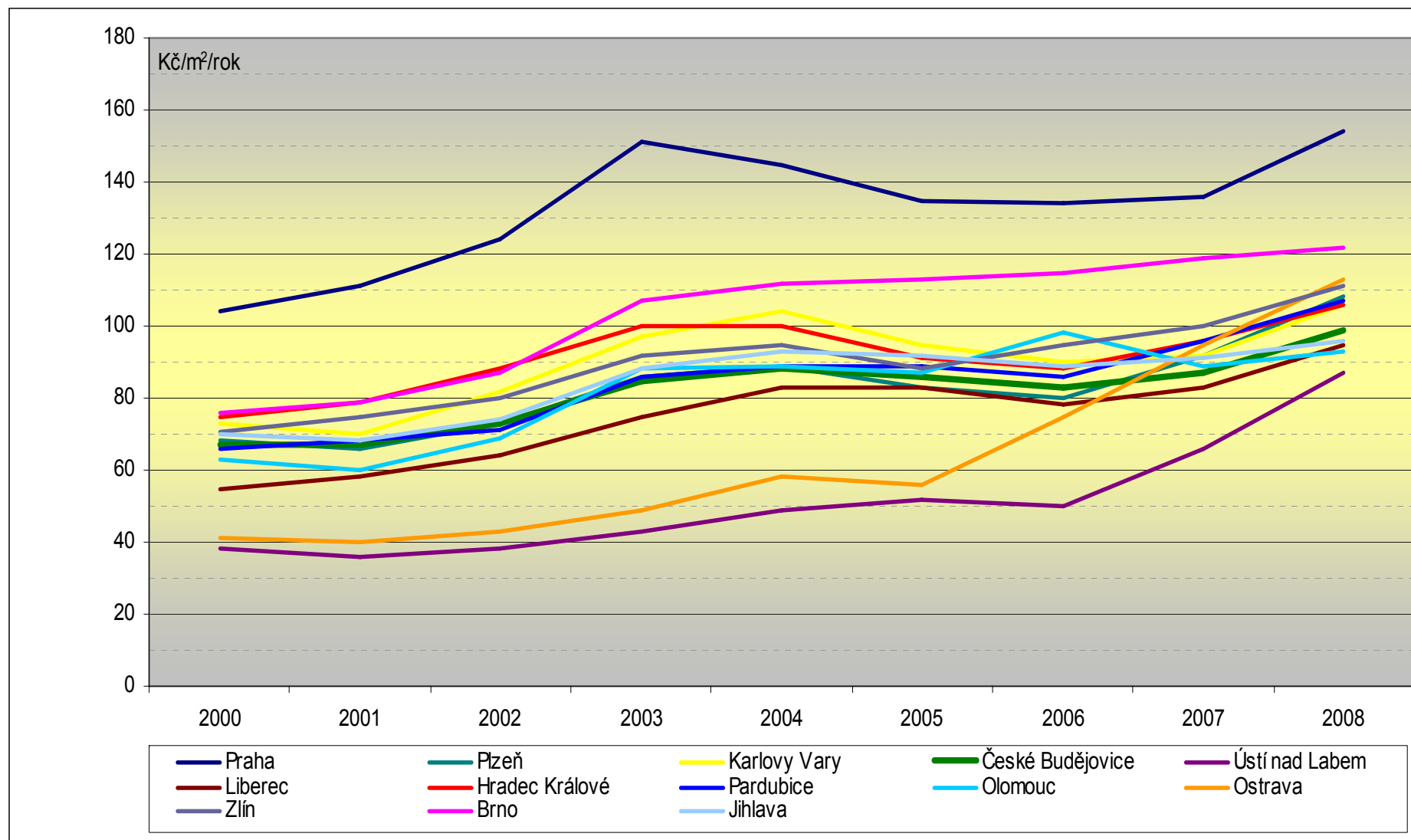


- nejvyšší cena v roce 2008 v Praze - 3 268 000 Kč
- nejnižší cena v roce 2008 v Ústí nad Labem - 850 000 Kč
- nárůst cen bytů 2008/2000 o 129 % (Jihlava) - 352 % (Ostrava)
- ve sledovaném období stálý meziroční růst cen bytů, obzvláště pak v letech 2006 - 2008
- výjimka - v roce 2005 mírný pokles cen bytů u většiny měst

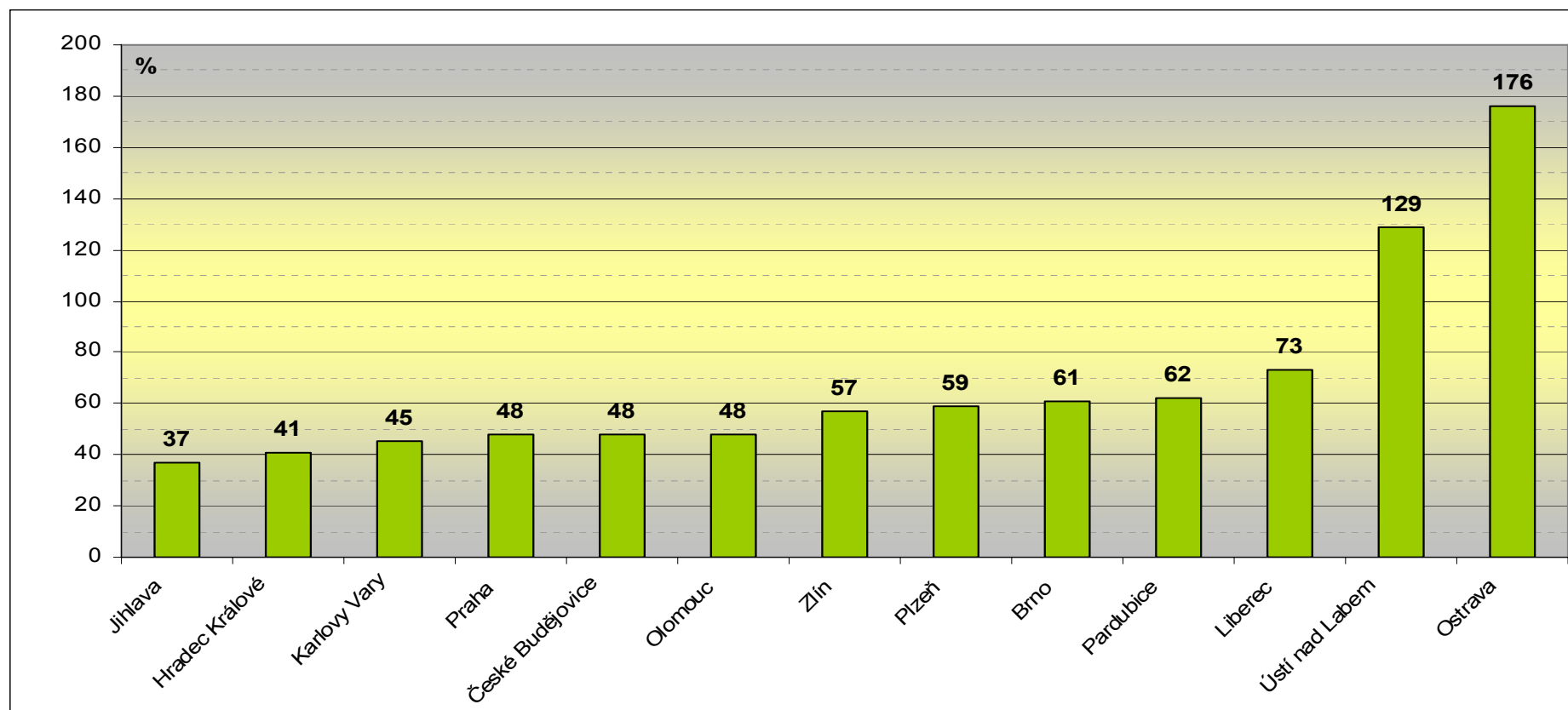
Vývoj tržních nájmů v krajských městech v letech 2000 - 2008 v Kč

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Praha	104	111	124	151	145	135	134	136	154
Plzeň	68	66	73	86	89	83	80	92	108
Karlovy Vary	73	70	82	97	104	95	90	92	106
České Budějovice	67	67	73	85	88	86	83	87	99
Ústí nad Labem	38	36	38	43	49	52	50	66	87
Liberec	55	58	64	75	83	83	78	83	95
Hradec Králové	75	79	88	100	100	91	88	96	106
Pardubice	66	68	71	86	89	89	86	96	107
Olomouc	63	60	69	88	89	87	98	89	93
Ostrava	41	40	43	49	58	56	75	95	113
Zlín	71	75	80	92	95	88	95	100	111
Brno	76	79	87	107	112	113	115	119	122
Jihlava	70	68	74	88	93	92	89	91	96

Vývoj tržních nájmů v krajských městech v letech 2000 - 2008 v Kč



Změna tržních nájmů v krajských městech 2008/2000 v %



- nejvyšší nájemné v roce 2008 v Praze - 154 Kč/m²/rok
- nejnižší nájemné v roce 2008 v Ústí nad Labem - 87 Kč/m²/rok
- nárůst nájmů 2008/2000 o 37 % (Jihlava) - 176 % (Ostrava)
- ve sledovaném období stálý meziroční růst nájmů, obzvláště pak v letech 2006 - 2008
- výjimka - v roce 2005 mírný pokles cen bytů u většiny měst

ZÁVĚRY

- nejvyšší tržní ceny bytů a tržní nájemné v Praze (3 270 tis. Kč vs. 154 Kč/m²/rok v roce 2008)
 - nejnižší tržní ceny bytů a tržní nájemné v Ústí nad Labem (850 tis. Kč vs. 87 Kč/m²/rok v roce 2008)
 - tržní ceny bytů a tržní nájemné v letech 2000 - 2008 dlouhodobě rostly, výrazně rychleji než inflace
 - největší nárůst nájemného u většiny měst na přelomu roku 2007 a 2008
 - nejvýraznější růst tržních cen bytů v období 2006 - I. čtvrtletí roku 2008
 - mírný pokles tržních cen bytů v roce 2005
 - nárůst cen bytů 2008/2000, nejmenší nárůst o 129 % v Jihlavě, nejvýraznější růst o 352 % v Ostravě
 - růst nájmů 2008/2000 nejmenší o 37 % v Jihlavě, nejvýraznější růst nájemného o 176 % v Ostravě
- v roce 2008: nárůst cen bytů: Praha, Plzeň, Karlovy Vary, České Budějovice, Ústí nad Labem, Pardubice
stagnace cen bytů: Hradec Králové, Jihlava
pokles cen bytů: Liberec, Olomouc, Ostrava, Zlín, Brno

DĚKUJI ZA POZORNOST