

## 2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí ve Zlínském kraji

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

Podle výsledků SLDB 2001 zahrnoval domovní fond Zlínského kraje 133 402 domů, z nich 85,9 % bylo obydleno trvale. V poměru počtu bytových a rodinných domů připadalo na jeden trvale obydlený bytový dům 14,6 trvale obydlených rodinných domků. Pokles počtu bytových domů od sčítání v roce 1991 byl způsoben změnou metodiky - v roce 1991 se za rodinný domek považoval dům do 150 m<sup>2</sup> obytné plochy, v roce 2001 to byl dům s maximálně třemi samostatnými byty.

Domovní fond kraje byl v roce 2001 o 5,9 roku mladší než průměr republikového domovního fondu a byl vůbec nejmladší mezi kraji. Průměrné stáří trvale obydlených domů bylo 41 let. Přibližně devět desetin, domovního fondu, tedy převážná většina, spadala do vlastnictví soukromých fyzických osob.

**Tab. 2.1.1 Domovní fond ve Zlínském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001**

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	129 490	133 402	3 912	103,0
v tom: trvale obydlené domy	113 037	114 576	1 539	101,4
z toho: rodinné domy	104 396	105 977	1 581	101,5
bytové domy <sup>1)</sup>	7 792	7 270	-522	93,3
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	100 411	104 817	4 406	104,4
obec, stát <sup>2)</sup>	8 873	2 495	-6 378	28,1
bytové družstvo	3 236	2 353	-883	72,7
neobydlené domy	16 453	18 826	2 373	114,4
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	41,0	x	x

<sup>1)</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

**Bytový fond** v kraji dosáhl počtu 231 247 bytů, z nichž 11,4 % nebylo obydleno především z důvodu přechodného bydlení a rovněž z důvodu rekreačního využití. Mezi posledními dvěma sčítáními, tj. mezi roky 1991 a 2001, přibýlo v kraji 16 881 bytů, což ale částečně způsobila také skutečnost, že v některých rodinných domech byly na rozdíl od roku 1991 deklarovány 2 byty, přičemž u nich nedošlo k žádným stavebním úpravám. Velký nárůst neobydlených bytů sloužících k rekreaci v uvedeném období mimo jiné ovlivnila i změna metodického přístupu při sčítání. V roce 1991 byly rekreační chalupy vyčleněné z bytového fondu sčítány jako objekty individuální rekreace a v roce 2001 se již sčítaly jako domy s byty.

**Tab. 2.1.2 Bytový fond ve Zlínském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001**

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	214 366	231 247	16 881	107,9
v tom: trvale obydlené byty	196 120	204 806	8 686	104,4
z toho: v rodinných domech	112 904	118 925	6 021	105,3
v bytových domech	82 021	84 285	2 264	102,8
neobydlené byty	18 246	26 441	8 195	144,9
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci <sup>1)</sup>	5 184	6 119	935	118,0
obydleny přechodně <sup>2)</sup>	.	6 214	x	x

<sup>1)</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

Stáří trvale obydleného bytu ve Zlínském kraji bylo v průměru jen 36,2 let a bytový fond trvale obydlených bytů Zlínského kraje byl tak nejmladším v republice. V kraji byl mezi roky 1991 a 2001, tj. mezi posledními dvěma sčítáními lidu, postaven nebo rekonstruován téměř každý desátý byt.

Charakter zástavby – převaha rodinných domů nad bytovými – se odráží v použitém stavebním materiálu. Nosné zdi domů jsou u 58,6 % trvale obydlených bytů postaveny z cihel, tvárnic nebo cihlových bloků a jen u 26,1 % ze stěnových panelů.

Trvale obydlené byty v kraji jsou z 90,3 % nejvyšší bytové kategorie, bytů III. a IV. kategorie je jen 3,7 %. V 70,3 % je do nich zaveden plyn, případně jsou alespoň napojeny na domovní zásobník plynu, ze 72,8 % mají přípoj na kanalizační síť a 85,8 % trvale obydlených bytů je vytápěno ústředním nebo etážovým topením. Tyto charakteristiky bydlení jsou republikově nadprůměrné, pouze v připojení na kanalizační síť je republikový průměr o něco vyšší, dosahuje 74,8 %.

**Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik ve Zlínském 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: <sup>1)</sup>				
stěnové panely	.	26,1	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	58,6	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu: v posledních 10 letech	13,3	9,4	-3,9	70,6
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu <sup>2)</sup>	43,2	70,3	27,1	162,6
přípoj na kanalizační síť	65,6	72,8	7,2	110,9
podle způsobu vytápění: ústřední nebo etážové topení	82,4	85,8	3,5	104,2
podle kategorie bytu: byty III. a IV. kategorie	9,1	3,7	-5,4	40,7

<sup>1)</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

Zmíněná výstavba a rekonstrukce trvale obydlených bytů v posledním desetiletí ovlivnila i **úroveň bydlení** v těchto bytech. Mezi roky 1991 a 2001 se zvýšila celková i obytná plocha trvale obydlených bytů, mírně v nich vzrostl i počet obytných místností. Mírně ubylo počet osob na 1 trvale obydlen byt i osob na 1 obytnou místnost. Obytná plocha na 1 osobu se tak rozšířila o 2,2 m<sup>2</sup> na celkových 18 m<sup>2</sup>, což ale ještě nestačilo na dosažení republikové úrovně 18,6 m<sup>2</sup>, a nižší výměru vykazují již jen Karlovarský a Moravskoslezský kraj.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m <sup>2</sup> )	74,6	<sup>2)</sup> 81,6	6,9	109,3
obytná plocha (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	47,9	<sup>2)</sup> 52,1	4,2	108,8
počet obytných místností (8 m <sup>2</sup> a více)	2,91	<sup>2)</sup> 2,93	0,02	100,6
osob	3,02	2,87	-0,15	95,1
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m <sup>2</sup> a více)	1,04	0,99	-0,05	95,1
Obytná plocha na 1 osobu (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	15,9	18,0	2,2	113,7

<sup>1)</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

Z **okresů kraje** je nejnižší úroveň bydlení podle uvedených charakteristik ve Vsetíně. Je zde nejnižší průměrná celková i obytná plocha a také nejnižší počet obytných místností trvale obydleného bytu spolu s nejvyšším počtem osob na 1 obytnou místnost a nejnižší obytnou plochou na osobu – pouze 17,0 m<sup>2</sup>.

Nejvyšší obytnou plochu na osobu mají obyvatelé okresu Kroměříž – 19,2 m<sup>2</sup>, kde na jeden trvale obydlený byt připadá také nejnižší počet osob. Nejvyšší celkovou i obytnou plochu bytu a nejvyšší počet obytných místností užívají obyvatelé okresu Uherské Hradiště.

Vybrané charakteristiky domovního a bytového fondu a úrovně bydlení v jednotlivých okresech jsou uvedeny v přílohových tabulkách Tab.1 až Tab.4.

## 2.2. Náklady na bydlení

Pro hodnocení nákladů na bydlení lze využít zpracovaná data získaná **výběrovým šetřením Životní podmínky (SILC)**. Při tom je třeba brát v úvahu, že se jedná, jako u každého výběrového šetření, o statistické odhady zatížené určitou chybou.

**Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností ve Zlínském kraji v letech 2005 až 2007**

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 033	3 284	3 541
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	14,9	14,5	14,6
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	12,7	12,3	13,1
elektřina	30,2	29,5	30,0
plyn z dálkového zdroje	20,7	25,0	25,0
teplo a teplá voda	12,6	12,2	11,8
vodné a stočné	7,4	7,6	7,0
ostatní služby	7,4	7,3	7,0
tuhá a tekutá paliva	9,0	6,1	6,2
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	3,7	3,3	3,9
regulované nájemné	9,5	7,8	7,9
neplatí nájem	86,8	89,0	88,3

Domácnosti v kraji v 60 % případů bydlí v rodinném domě a ve 40 % v domě bytovém. Pro více jak 70 % domácností jsou náklady na bydlení určitou zátěží, pro 20 % domácností jde dokonce o zátěž velkou.

Nejvyšší položkou nákladů na bydlení jsou platba za elektřinu, následuje platba za plyn z dálkového zdroje, další významnou položkou je nájemné a náklady na teplo a teplou vodu.

Podle údajů uvedeného statistického šetření náklady na bydlení ve Zlínském kraji představují téměř 15 % čistých peněžních příjmů domácností. Na bydlení domácnost v kraji v roce 2007 průměrně měsíčně vynaložila 3,5 tis. Kč a bylo to o 500 Kč více než před dvěma lety.

Při srovnání s úhrnnými daty tohoto šetření za celou Českou republiku domácnost v České republice v roce 2007 na bydlení průměrně měsíčně vynaložila téměř 4,0 tis. Kč, což představovalo 16 % čistých peněžních příjmů domácností.

## 2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Ceny rodinných domů, bytů, bytových domů, garáží či stavebních pozemků se uvádějí v tzv. **jednotkové odhadní resp. kupní ceně**, což je cena za jednu měrnou jednotku (za 1 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>3</sup>) daného druhu nemovitosti. Zdrojem odhadních a kupních cen jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí finančním úřadům. Ty mají za povinnost - podle zákona o oceňování majetku (č. 151/1997 Sb.) platného od 1. 1. 1998 - předávat údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách za tyto nemovitosti v případě prodeje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu (viz. Metodické vysvětlivky).

Ve Zlínském kraji dosahují při mezikrajském srovnání jednoznačně nejvyšší úroveň **kupní ceny garáží**, které překračují republikový průměr a to po celé sledované období. Vyšší ceny těchto nemovitostí byly jen v Hlavním městě Praze, Jihočeském a v některých letech také ve Středočeském kraji. V průměru se v kraji kupní cena těchto nemovitostí dostala podle nejaktuálnějších dat posledních třech let 2004 – 2006 na úroveň 1 753 Kč/m<sup>3</sup>, republikově byla o 188 Kč/m<sup>3</sup> nižší.

Průměrné **kupní ceny bytů** nedosáhly v kraji v žádném roce republikového průměru, ale v posledním tříletém období (roky 2004 až 2006) se mu průměrem 12 523 Kč/m<sup>2</sup> přiblížily na 95,0 %.

V případě kupních cen rodinných a bytových domů není srovnání tak jednoznačné. **Kupní cena bytových domů** se totiž pohybovala kolísavě od republikově zcela nejvyšší (v roce 1998) až mezi 11 nejvyšší cenou v roce 2005 (v tomto roce jsou prozatím k dispozici pouze předběžné údaje), v posledním roce 2006 je předběžný údaj opět nadprůměrný. Průměr nejaktuálnějšího období posledních tří let je na 96,0 % republikového průměru, v absolutním vyjádření činí 1 279 Kč/m<sup>3</sup>.

Podobně **kupní cena rodinných domů** byla v kraji nejvyšší na počátku sledování v roce 1998, kdy přesáhla i průměr ČR, průměrná kupní cena posledních tří let (1 594 Kč/m<sup>3</sup>) je od republikové úrovně o 7,8 % nižší.

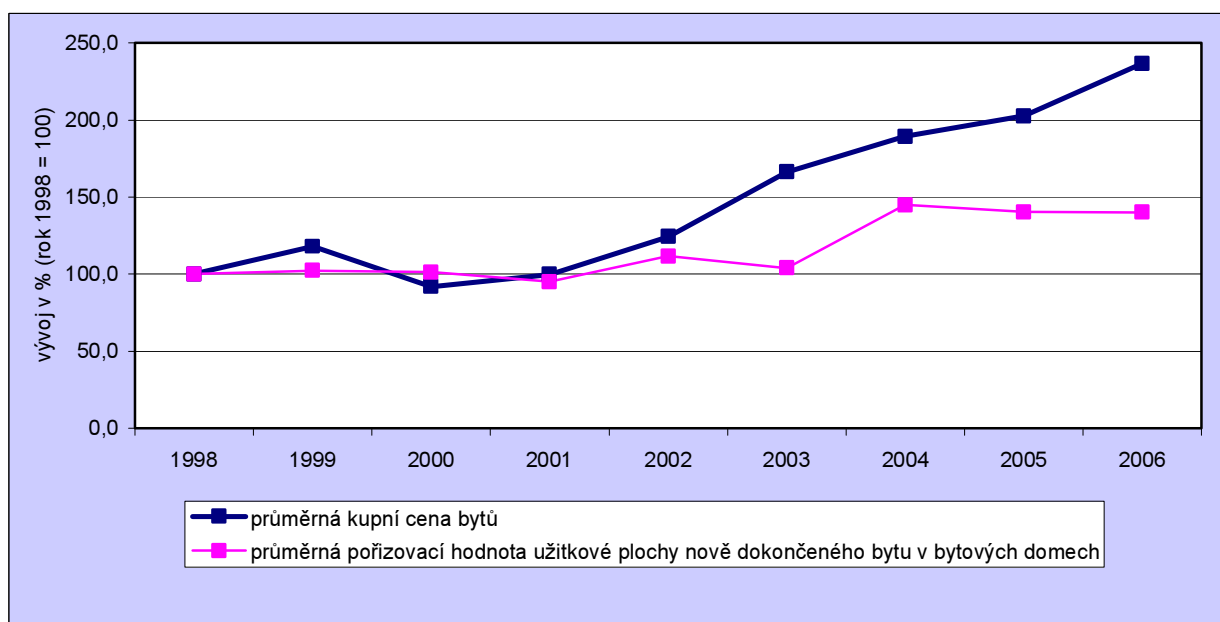
**Tab. 2.3.1 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2006**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 <sup>1)</sup>	2006 <sup>1)</sup>
Rodinné domy (Kč/m <sup>3</sup> )	893	877	942	973	1 013	1 147	1 491	1 603	1 665
Bytové domy (Kč/m <sup>3</sup> )	961	540	875	1 158	1 005	1 761	814	898	1 968
Byty (Kč/m <sup>2</sup> )	5 890	6 957	5 415	5 880	7 336	9 803	11 154	11 936	13 940
Garáže (Kč/m <sup>3</sup> )	1 192	1 459	1 323	1 349	1 353	1 755	1 696	1 708	1 843

<sup>1)</sup> předběžné údaje

Absolutní nárůsty kupních cen během sledovaných devíti let byly v kraji nejvyšší u bytů a to více jak o 8 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Totéž platí o procentuálním růstu. Mezi lety 1998 a 2006 se kupní ceny těchto nemovitostí zvýšily 2,4krát. U bytových domů vzrostly na dvojnásobek a u rodinných domů 1,9krát.

**Graf 4 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů (Kč/m<sup>2</sup>) ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2006.**



Kupní ceny bytů rostou v kraji nepřetržitě od roku 2001 a jejich růstová tendence je téměř lineární. Průměrná pořizovací hodnota užitečné plochy nově dokončeného bytu se v roce 2004 zvýšila skokem na úroveň 145 % pořizovací hodnoty roku 1998 a její další průběh byl až doposud konstantní.

Republikový vývoj kupních cen byl poněkud odlišný. Absolutně byl sice také nejvyšší nárůst (téměř 6 tis. Kč/m<sup>2</sup>) u bytů, relativně však nejvíce vzrostly kupní ceny bytových domů (2,9krát) a pak domů rodinných (2,2krát). Byty vzrostly jen na 1,7násobek.

**Podle okresů** jsou kupní ceny rodinných domů, bytů i garáží v kraji nejvyšší v okrese Zlín. V posledních třech letech (2004 až 2006) je nejmarkantnější, více jak třetinové, převýšení krajského průměru kupní ceny rodinných domů ve zlínském okrese. Krajsky nadprůměrných hodnot dosahují i kupní ceny rodinných domků v okrese Vsetín, ve kterém jsou od roku 2000 naopak nejnižší kupní ceny bytů v kraji. Ty jsou zde v posledním tříletém období o čtvrtinu nižší než je krajský průměr a dokonce o více jak polovinu nižší než v okrese Zlín.

Spolehlivost a reprezentativitu uvedených údajů udává **počet převodů**, ze kterých byla cena zjištěna. Údaje lze dále klasifikovat podle velikosti obcí a podle **stupně opotřebení** nemovitostí v členění do jednotlivých pásem opotřebení.

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

	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>1 288</b>	<b>807</b>	<b>905</b>	<b>2 278</b>	<b>945</b>	<b>1 037</b>	<b>3 048</b>	<b>1 364</b>	<b>1 594</b>
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	559	.	741	1 081	.	832	1 445	.	1 251
2 000 - 9 999	387	.	856	739	.	991	928	.	1 421
10 000 - 49 999	216	.	1 040	335	.	1 489	386	.	2 210
50 000 a více	126	.	1 553	123	.	1 876	289	.	3 045
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	39	.	2 248	58	2 974	2 747	90	3 658	3 766
10 - 50 %	311	.	1 433	425	1 763	1 778	753	2 277	2 439
50 - 75 %	574	.	794	1 006	920	1 047	1 494	1 178	1 465
75 - 100 %	364	.	486	789	388	500	711	498	697

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

**Kupní i odhadní ceny uvedených druhů nemovitostí rostou s rostoucí velikostí skupinou obcí a naopak klesají se zvyšujícím se stupněm opotřebení. Nejvyšší ceny jsou v obcích nad 50 tisíc obyvatel a do 5 % opotřebení bytů, resp. do 10 % opotřebení rodinných domů či do 25 % opotřebení bytových domů.**

**Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry**

	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>61</b>	<b>762</b>	<b>706</b>	<b>49</b>	<b>1 026</b>	<b>1 305</b>	<b>63</b>	<b>1 184</b>	<b>1 279</b>
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	5	575	522	6	817	1 027	5	565	565
2 000 - 9 999	12	789	783	22	1 046	1 280	27	1 095	1 106
10 000 - 49 999	34	677	491	12	978	1 004	15	1 279	1 406
50 000 a více	10	1 111	1 437	9	1 181	1 953	16	1 440	1 675
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	4	.	1 010	2	.	.	2	.	1 614
25 - 65 %	39	.	725	34	.	1 439	39	.	1 430
65 - 100 %	18	.	598	13	.	832	22	.	981

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

**Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry**

	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>515</b>	<b>5 527</b>	<b>6 479</b>	<b>1 948</b>	<b>5 598</b>	<b>7 704</b>	<b>3 924</b>	<b>9 189</b>	<b>12 523</b>
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	7	3 015	2 549	32	2 634	3 176	66	5 953	7 608
2 000 - 9 999	72	4 228	5 012	353	4 753	5 951	672	7 505	9 894
10 000 - 49 999	281	4 938	6 268	1 252	5 356	7 624	2 164	8 802	11 729
50 000 a více	155	7 312	7 719	311	7 835	10 480	1 022	11 324	16 249
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	17	.	12 110	23	.	13 348	273	.	18 461
5 - 20 %	76	.	7 106	219	.	9 780	1 049	.	13 511
20 - 45 %	322	.	6 119	1 162	.	7 798	2 119	.	11 916
45 - 100 %	100	.	6 202	544	.	6 428	483	.	9 686

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

**Nejvíce převodů** rodinných domů v kraji se uskutečnilo v malých obcích do 1 999 obyvatel, bytové domy se nejčastěji převáděly v obcích do 9 999 obyvatel, tedy velikostně druhých největších, a byty pak ve třetí následující skupině do 49 999 obyvatel. Z hlediska opotřebení je nejvíce převodů uskutečněno při „středním“ opotřebení nemovitosti, tedy mezi 50 až 75 % u rodinných domů, 25 až 65 % u bytových domů a 20 až 45 % u bytů.

Nejvíce převodů **stavebních pozemků** se v posledních uváděných třech letech 2004 - 2006 uskutečnilo v okrese Zlín, kupní i odhadní cena pozemků byla však nejvyšší v okrese Uherské Hradiště v obcích ve velikostní skupině nad 10 tisíc obyvatel, kam spadá jen město Uherské Hradiště a Uherský Brod. Dalším městem s nejdraž prodanými pozemky byl Zlín.