

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

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Domovní fond Olomouckého kraje zahrnoval podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 celkem 127 680 domů. V porovnání s předchozím sčítáním v roce 1991 vzrostl celkový počet domů o 4 479, tj. o 3,6 %. V roce 2001 bylo sčítáním zjištěno 111 193 trvale obydlených domů, což bylo o 2 414 trvale obydlených domů více než v roce 1991. Trvale obydlené domy v kraji tvořily 87,1 % celkového domovního fondu. Z celkového počtu trvale obydlených domů jich bylo 88,2 % v rodinných domech a 10,1 % v domech bytových. Mezi sledovanými lety došlo ke zvyšování výstavby rodinných domů na rozdíl od úbytku domů bytových. Pokles počtu bytových domů byl také zčásti zapříčiněn změnou metodiky a přeměnou starších a menších bytových domů na objekty sloužící jako nebytové prostory k soukromému podnikání.

Z hlediska obydlenosti domů se zjišťovaly i domy neobydlené. Mezi posledními dvěma sčítáními se jejich počet zvýšil o 2 065 tj. o 14,3 %.

Domovní fond se měnil i z hlediska vlastnictví trvale obydlených domů. V obou sledovaných letech převažovalo vlastnictví soukromé, v roce 2001 došlo k nárůstu počtu domů patřících soukromým fyzickým osobám o 4 866 domů, tj. o 5,2 %. U obecních a státních domů naopak došlo k poklesu počtu o 6 985 domů a u bytových družstev o 903 trvale obydlených domů. Struktura domovního fondu podle vlastníka trvale obydlených domů v roce 2001 v Olomouckém kraji byla tedy následující: 87,8 % patřilo soukromým osobám, 4,1 % domů bylo obecních či státních a 2,0 % domů bylo majetkem bytových družstev.

Průměrné stáří trvale obydlených domů se zjišťovalo pouze v roce 2001 a činilo 46,6 roků.

Tab. 2.1.1 Domovní fond v Olomouckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	123 201	127 680	4 479	103,6
v tom: trvale obydlené domy	108 779	111 193	2 414	102,2
z toho: rodinné domy	94 114	98 122	4 008	104,3
bytové domy ¹⁾	13 360	11 220	-2 140	84,0
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	92 774	97 640	4 866	105,2
obec, stát ²⁾	11 521	4 536	-6 985	39,4
bytové družstvo	3 181	2 278	-903	71,6
neobydlené domy	14 422	16 487	2 065	114,3
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	46,6	x	x

¹⁾ 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

V trvale obydleném i neobydleném domovním fondu Olomouckého kraje bylo ke dni sčítání 2001 zjištěno celkem 259 240 bytů, z nichž bylo trvale obydleno celkem 232 048 bytů, tj. 89,5 %. Oproti předchozímu sčítání v roce 1991 se počet bytů celkem zvýšil o 15 765 bytů, tj. o 6,5 %. Období po revoluci mezi lety 1991 a 2001 můžeme charakterizovat snížením výstavby zejména družstevních bytů v bytových, panelových domech ve prospěch výstavby bytů v rodinných domech. Počet trvale obydlených bytů v rodinných domech ve sledovaném desetiletí vzrostl o 7 178 bytů, tj. o 6,7 % a počet bytů v bytových domech se zvýšil pouze o 587 bytů, tj. o 0,5 %.

Na celkovém počtu bytů se neobydlené byty v roce 2001 podílely 10,5 % a jejich počet se oproti roku 1991 zvýšil o 7 571 bytů, tj. o 38,6 %. Z celkového počtu neobydlených bytů jich 24,8 % majitelé označili jako byty obydlené přechodně a 21,9 % sloužící k rekreaci.

Tab. 2.1.2 Bytový fond v Olomouckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	243 475	259 240	15 765	106,5
v tom: trvale obydlené byty	223 854	232 048	8 194	103,7
z toho: v rodinných domech	107 902	115 080	7 178	106,7
v bytových domech	114 144	114 731	587	100,5
neobydlené byty	19 621	27 192	7 571	138,6
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	4 484	5 957	1 473	132,9
obydleny přechodně ²⁾		6 748	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

Trvale obydlené byty je možno charakterizovat také podle druhu domu, podle velikosti z hlediska obytné plochy a počtu obytných místností, podle technického vybavení a kategorie bytu.

Převládajícím stavebním materiálem nosných zdí bytů byly cihly, tvárnice a cihlové bloky (u 49,4 % trvale obydlených bytů). Ze stěnových panelů bylo v Olomouckém kraji postaveno 28,8 % bytů.

Technické vybavení bytů se za sledovaných 10 let mezi sčítáními výrazně zlepšilo. V roce 2001 mělo 71,1 % trvale obydlených bytů zaveden plyn (oproti roku 1991 to znamenalo nárůst o 24,1 procentních bodů). Připojení na kanalizační síť bylo v obou letech na obdobné úrovni (nárůst o 5,0 p.b.). Ústředním nebo etážovým topením bylo v roce 2001 v kraji vybaveno 83,3 % trvale obydlených bytů oproti 79,5 % bytů v roce 1991.

K pozitivnímu jevu obydlivosti patří neustálá modernizace, rekonstrukce bytů, rozvoj technických sítí a s tím související pokles počtu bytů III. a IV. kategorie. Zatímco v roce 1991 z trvale obydlených bytů bylo 9,3 % v těchto kategoriích, tak v roce 2001 jejich počet představoval pouze 3,3 %.

Při sčítání 2001 bylo zjištěno, že z hlediska období výstavby bylo v kraji nejvíce bytů v domech postavených v letech 1946 - 1970, a to 61 723 bytů. Podíl bytů postavených v období let 1991 až 2001 představoval pouze 9,1 % (21 053 bytů).

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Olomouckém 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		28,8	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky		49,4	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	12,2	9,1	-3,1	74,5
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	47,0	71,1	24,1	151,2
přípoj na kanalizační síť	63,2	68,1	5,0	107,9
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	79,5	83,3	3,7	104,7
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	9,3	3,3	-6,0	35,6

^{*)} 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

Úroveň bydlení v trvale obydlených bytech je charakterizována zejména ukazateli: počet osob na byt nebo na místnost, počet obytných místností na byt, celková plocha, obytná plocha na 1 trvale obydlený byt a obytná plocha na 1 osobu. Většina ukazatelů bydlení za posledních 10 let se ubírala cestou zkvalitňování bydlení. Průměrná velikost trvale obydleného bytu v roce 2001 činila 79,5 m² celkové plochy a 51,1 m²

obytné plochy. Oproti roku 1991 u obou ukazatelů došlo k jejich zvýšení. Ke zlepšení kvality bydlení přispělo mírné snížení počtu osob na 1 trvale obydlený byt (z 2,87 osob v roce 1991 na 2,73 v roce 2001).

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Olomouckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	73,3	²⁾ 79,5	6,2	108,5
obytná plocha (m ²) ¹⁾	47,0	²⁾ 51,1	4,1	108,7
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,75	²⁾ 2,80	0,0	101,8
osob	2,87	2,73	-0,13	95,4
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	1,04	0,99	-0,06	94,4
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	16,4	18,5	2,15	113,1

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m²)

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

2.2. Náklady na bydlení

Český statistický úřad uskutečnil v letech 2005 - 2007 výběrová šetření o příjmech a životních podmínkách domácností pod názvem „Životní podmínky“. Šetření povinně probíhalo ve většině zemí Evropské unie v podobě národního modulu šetření EU-SILC a jeho výsledky se využívají mj. k hodnocení úrovně příjmové chudoby v jednotlivých státech. Při interpretaci a analýze výsledků šetření „Životní podmínky“ je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracováním dat získaných výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy statistické odhady zatížené určitou chybou.

Šetření se provádí každoročně u náhodně vybraného souboru domácností, resp. jednotek zjišťování bytů. Většina údajů se zjišťovala podle aktuálního stavu v okamžiku šetření (demografické údaje, údaje o bydlení a současné finanční situaci, údaje o pracovní aktivitě, subjektivní otázky, náklady na bydlení).

Šetření „Životní podmínky 2007“ také zjišťovalo měsíční náklady na bydlení domácností. Tyto náklady v Olomouckém kraji dosáhly částky 3 654 Kč, což představovalo 93,8 % republikového průměru a současně měsíční náklady na střední úrovni bydlení mezi kraji ČR (7. příčka). Z porovnání struktury nákladů na bydlení v Olomouckém kraji vyplynulo, že největší finanční zátěží pro domácnosti jsou platby za elektrickou energii (29,2 %) a za plyn (24,8 %). Za nájemné domácnosti zaplatily 17,6 % z celkových nákladů. Za teplo a teplou vodu domácnosti vydaly 9,3 % z celkových nákladů, což byl i třetí nejnižší podíl mezi kraji. Mezi zjišťovanými lety 2005 – 2007 došlo ke zvýšeným nákladům na bydlení (viz. Tab. 2.2.1).

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

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 181	3 409	3 654
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	15,6	16,6	16,0
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	16,5	18,3	17,6
elektřina	26,2	27,3	29,2
plyn z dálkového zdroje	28,4	26,4	24,8
teplo a teplá voda	8,8	8,1	9,3
vodné a stočné	8,9	7,6	7,5
ostatní služby	7,5	7,2	6,6
tuhá a tekutá paliva	3,7	5,2	5,0
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	6,2	6,6	7,4
regulované nájemné	16,2	12,2	12,1
neplatí nájem	77,7	81,1	80,5

Domácnosti byly také dotazovány na údaje týkající se bydlení. Mezi základní zkoumané ukazatele patřily zejména druh domu, právní důvody užívání bytu, počet obytných místností a pod. 51,6 % obyvatel Olomouckého kraje žije v rodinných domech a 47,6 % v domech bytových. Ve vlastním domě bydlí 44,8 % domácností, byt v osobním vlastnictví má 20,0 % domácností, v družstevním bytě bydlí 8,6 % domácností a v nájemním bytě 16,9 % domácností.

Podle výsledků šetření „Životní podmínky 2007“ bydlí v Olomouckém kraji 34,8 % domácností v bytě se třemi obytnými místnostmi, v bytě se dvěma obytnými místnostmi bydlí 28,8 % domácností, v bytě se čtyřmi místnostmi žije 16,7 % domácností. Pouze jednu obytnou místnost má k dispozici 8,2 % domácností. Největší procento domácností (31,5 %) bydlí v bytech s obytnou plochou 60 až 80 m², obytnou plochu do 40 m² uvedlo 6,6 % domácností. V bytech nad 100 m² bydlí v Olomouckém kraji 25,2 % domácností, což v mezikrajském srovnání znamenal třetí nejvyšší výsledek. Více domácnosti v těchto velkých bytech žije pouze v krajích Jihomoravském (28,0 %) a Zlínském (28,2 %). Naopak nejméně obyvatel v rozlehlých bytech nad 100 m² bydlí v Hl. m. Praze, a to pouze 8,2 %.

Díky šetření byly získány i údaje o vybavenosti domácností. V roce 2007 pračku vlastnilo 94,8 % domácností Olomouckého kraje, barevný televizor 97,4 %, telefon 92,2 %, osobní počítač 46,7 % domácností a osobní automobil 55,6 %. Vybavenost domácností Olomouckého kraje je v rámci krajů České republiky na velmi špatné úrovni.

Dalším okruhem otázek v šetření Silc byly dotazy týkající se zátěží domácností za jednotlivé měsíční platby. Náklady na bydlení jsou pro 25,0 % dotázaných velkou zátěží. 58,3 % domácností uvedlo určitou zátěž a 16,6 % nemají problém platit náklady na bydlení.

Finanční problémy s úhradou nájemného pocítovalo podle výsledků šetření v Olomouckém kraji 2,1 % domácností (3,9 % v roce 2005), naopak 44,5 % domácností nečinily náklady na úhradu nájemného problém. 53,5 % domácností v Olomouckém kraji uvedlo, že se jich tato záležitost netýká.

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

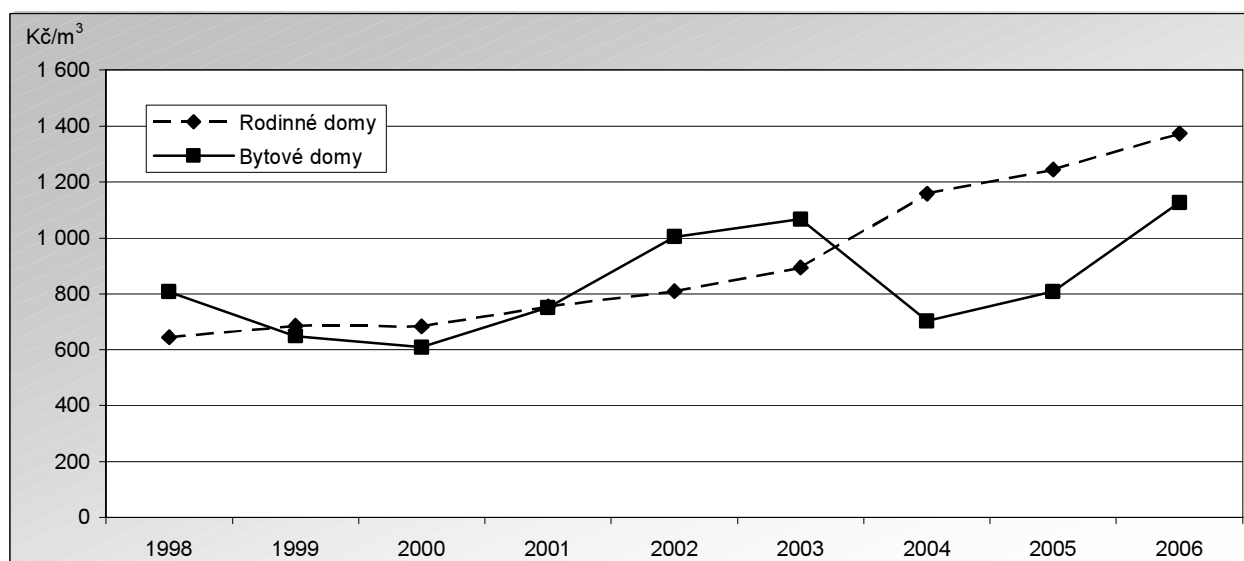
Stanovení ceny nemovitostí závisí především na stavu nabídky a poptávky na trhu a na kupní síle obyvatel. Nejdůležitějším faktorem prodeje je tedy tržní cena nemovitosti. Nejdražší jsou nemovitosti v atraktivních lokalitách, o které je největší zájem. Zejména se jedná o byty ve velkých městech a o rodinné domy v okolí těchto měst. Naopak nejlevněji se dá pořídit dům ve vzdálenějších vesnicích.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	644	686	684	755	809	894	1 158	1 244	1 373
Bytové domy (Kč/m ³)	808	648	609	751	1 004	1 067	703	809	1 127
Byty (Kč/m ²)	5 834	6 930	5 921	5 176	5 997	6 982	9 433	10 940	12 599
Garáže (Kč/m ³)	957	970	1 031	1 120	1 133	1 431	1 401	1 473	1 581

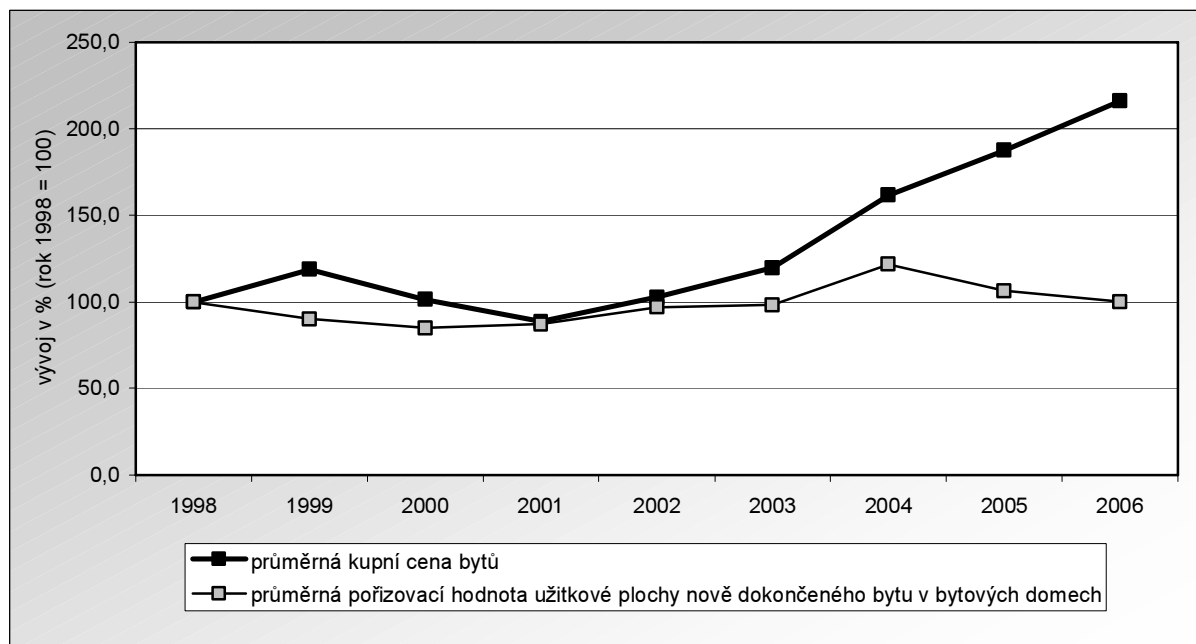
¹⁾ předběžné údaje

Graf 3 Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2006



Za sledované období mezi lety 1998 - 2006 došlo v našem kraji ke každoročnímu zvyšování kupních cen nemovitostí. Nejvýraznější nárůst cen můžeme pozorovat u bytů, kde se průměrná kupní cena zvýšila v roce 2006 oproti roku 1998 o 6 765 Kč za 1 m², tj. o 115,9 %. Zvýšily se i ceny rodinných domů o 729 Kč/m³, tj. o 113,2 %, garáže o 624 Kč/m³, tj. o 65,2 %. K nejnižšímu nárůstu kupních cen došlo u bytových domů, a to o 319 Kč/m³, tj. o 39,5 %.

Graf 4 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů (Kč/m²) v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2006



Nejvíce převodů rodinných domů v Olomouckém kraji ve všech časových obdobích, tj. v letech 1998 - 2000, 2001 - 2003 a 2004 - 2006 bylo provedeno právě v obcích do 1 999 obyvatel. Dá se předpokládat, že lidé nejvíce kupovali rodinné domy v menších obcích v okolí velkých měst. V posledním sledovaném období v letech 2004 - 2006 bylo v kraji provedeno 2 283 převodů rodinných domů. Nejvíce převodů bylo zaznamenáno v okresech Prostějov (666) a Olomouc (659). Nejvyšší odhadní a kupní ceny byly na Olomoucku a nejnižší na Jesenicku. V mezikrajském srovnání byly odhadní i kupní ceny rodinných domů v Olomouckém kraji nejnižší.

Podle předběžných výsledků v roce 2006 činila průměrná kupní cena rodinných domů v našem kraji 1 373 Kč/m³, průměr za Českou republiku byl 1 822 Kč/m³. Z okresů Olomouckého kraje se nejvíce této ceně přiblížila kupní cena v okrese Olomouc (1 769 Kč/m³).

S růstem míry opotřebení cena rodinného domu klesá a naopak. V letech 2004 - 2006 nejvíce převodů (46,7 %) v kraji bylo provedeno v pásmu 50 - 75 % opotřebení, tzn., že byly prodány starší domky. Jejich kupní cena činila 1 190 Kč/m³ a byla tak o 2 450 Kč nižší než kupní cena poměrně nového domu se stupněm opotřebení do 10 %.

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Olomouckém 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)				
		odhadní	kupní		odhadní	kupní	počet převodů	cena (Kč/m ³)	
Kraj celkem	1 197	600	687	1 945	728	815	2 283	1 053	1 268
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	658	.	565	1 190	.	651	1 398	.	1 076
2 000 - 9 999	268	.	642	404	.	864	497	.	1 256
10 000 - 49 999	232	.	996	293	.	1 251	319	.	1 739
50 000 a více	39	.	1 221	58	.	1 645	69	.	3 067
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	32	.	1 713	53	2 410	2 466	74	3 182	3 640
10 - 50 %	203	.	1 188	255	1 637	1 647	470	1 872	2 086
50 - 75 %	546	.	667	751	761	882	1 067	944	1 190
75 - 100 %	416	.	390	886	338	421	672	421	559

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Od roku 1998 do roku 2006 bylo v kraji realizováno celkem 428 převodů bytových domů. V roce 2006 byla průměrná kupní cena bytového domu v Olomouckém kraji 1 127 Kč/m³ a zařadila se na druhou nejnižší cenovou příčku za krajem Libereckým (903 Kč/m³). Podle velikostních skupin obcí se v období let 2004 - 2006 nejvíce převodů uskutečnilo v obcích s počtem obyvatel 10 000 - 49 999 s kupní cenou 911 Kč/m³.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Olomouckém 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	137	790	719	156	758	909	135	868	923
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	22	595	367	25	493	545	32	579	578
2 000 - 9 999	17	608	606	36	814	860	28	849	755
10 000 - 49 999	72	716	717	71	708	925	56	830	911
50 000 a více	26	1 277	1 097	24	1 100	1 315	19	1 492	1 785
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	14	.	1 135	11	.	1 736	12	.	1 244
25 - 65 %	70	.	875	88	.	1 002	76	.	1 081
65 - 100 %	53	.	404	57	.	606	47	.	585

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Od roku 1998 do roku 2006 bylo v Olomouckém kraji zaznamenáno přes 3 tisíce převodů bytů. Oproti roku 1998 se kupní cena bytů v Olomouckém kraji zvýšila o 6 765 Kč a v roce 2006 dosahovala částky 12 599 Kč/m². Nejnižší kupní ceny bytů byly v kraji Ústeckém (6 031 Kč/m²) a naopak nejvyšší v Hl. m. Praze (36 555 Kč/m²). V mezikrajském srovnání Olomoucký kraj obsadil pomyslnou sedmou příčku ze 14 krajů ČR (průměrná cena v ČR 14 051 Kč/m²).

V hodnocených tříletých časových intervalech patřilo období let 2004 – 2006 k rokům s nejvyšší intenzitou prodeje bytů. V tomto období se uskutečnilo 2 258 převodů, zatímco v letech 1998 - 2000 pouze 177 a v období let 2001 - 2003 bylo realizováno 595 převodů bytů.

Nejvyšší kupní ceny zaplatili zájemci za byty v Olomouci (16 295 Kč/m²) a nejnižší v obcích do 1 999 obyvatel (5 108 Kč/m²), kde byl realizován i nejmenší počet prodeje bytů.

Podle stupně opotřebení se kupující nejvíce zaměřili na byty s opotřebením 20 - 45 % (v 1 285 případech, tj. v 56,9 %).

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Olomouckém 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	177	7 007	7 049	595	5 655	6 171	2 258	9 446	11 328
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	28	3 095	3 241	74	3 502	2 432	139	4 643	5 108
2 000 - 9 999	21	3 488	3 071	98	4 227	4 838	251	6 260	6 816
10 000 - 49 999	112	8 683	8 578	349	5 851	6 403	1 159	8 579	10 012
50 000 a více	16	6 746	8 231	74	8 774	10 581	709	12 933	16 295
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	43	.	12 286	6	.	13 178	132	.	18 743
5 - 20 %	11	.	6 603	30	.	8 236	552	.	13 771
20 - 45 %	85	.	5 414	368	.	6 088	1 285	.	10 176
45 - 100 %	38	.	4 910	191	.	5 788	289	.	8 394

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů